

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **1142/QĐ-UBND**

Quảng Ngãi, ngày **14** tháng 10 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà - Mỹ Khê (giai đoạn 1)
và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 901/QĐ-UBND ngày 15/8/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư trục đường Mỹ Trà - Mỹ Khê (giai đoạn 1);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 4775/TTr-STNMT ngày 16/7/2022 và Công văn số 5161/STNMT-TTPTQĐ ngày 07/10/2022; đề xuất của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 147/BCTĐ-SXD ngày 13/10/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà - Mỹ Khê (giai đoạn 1), với những nội dung

chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư trực đường Mỹ Trà - Mỹ Khê (giai đoạn 1).

2. Quy mô, phạm vi nghiên cứu quy hoạch

Quy mô diện tích lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư trực đường Mỹ Trà - Mỹ Khê (giai đoạn 1) khoảng 32,39ha. Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch thuộc Phường Trương Quang Trọng và xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, được xác định như sau:

- Phía Đông: Giáp ranh giới Khu dân cư bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị;

- Phía Tây: Giáp đường Hoàng Sa;

- Phía Nam: Giáp đường Hoàng Sa;

- Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 24B.

3. Tính chất

- Là khu dân cư mới phía Bắc sông Trà Khúc, kết hợp bố trí Trung tâm hành chính tập trung thành phố Quảng Ngãi, được quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ;

- Là điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan của thành phố Quảng Ngãi trong tương lai.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số	người	3.400
II	Sử dụng đất		
1	Tổng diện tích quy hoạch	ha	32,39
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1	Đất ở	%	≤ 45
	- Đất ở hiện trạng chỉnh trang	m ² /người	≤ 40
	- Đất ở mới	m ² /người	15-28
2.2	Đất giáo dục (Nhà trẻ, mẫu giáo)	chỗ/1000dân	≥ 50
		m ² /chỗ	≥ 12
2.3	Khu hành chính tập trung thành phố	Đáp ứng các yêu cầu của đô thị loại II hướng đến tiêu chuẩn đô thị loại I	
2.4	Đất cây xanh	m ² /người	≥ 2
3	Mật độ xây dựng		
3.1	Nhà ở	%	50-100 (tùy diện tích lô đất)

3.2	Công trình hành chính, giáo dục		
	- Khu hành chính tập trung thành phố	%	≤ 60
	- Công trình giáo dục	%	≤ 40
3.3	Công trình hỗn hợp, thương mại - dịch vụ (công trình điểm nhân)	%	40-70 (tùy diện tích lô đất và chiều cao công trình)
3.4	Công viên cây xanh	%	≤ 5
4	Tầng cao xây dựng		
4.1	Nhà ở		
	- Nhà ở liên kế	Tầng	≤ 5 tầng (đối với đường có lộ giới $\leq 19m$) ≤ 7 tầng (đối với đường có lộ giới $> 19m$)
	- Nhà biệt thự	Tầng	≤ 3
4.2	Công trình hành chính, giáo dục		
	- Khu hành chính tập trung thành phố	Tầng	≤ 15
	- Công trình giáo dục	Tầng	≤ 5
4.3	Công trình hỗn hợp, thương mại - dịch vụ (công trình điểm nhân)	Tầng	≤ 20
4.4	Công viên cây xanh	Tầng	1
III	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	> 18
	- Bãi đỗ xe	m ² /người	$\geq 2,5$
2	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	KW/hộ	≥ 3
	- Công trình công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	≥ 20
3	Cấp nước		
	- Sinh hoạt	Lít/người.ngđ	≥ 80
	- Công trình công cộng, dịch vụ	Lít/m ² sàn.ngđ	≥ 2
4	Tỉ lệ thu gom, xử lý nước thải	% (nước cấp)	≥ 80
5	Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100
6	Chất thải rắn	Kg/người/ng.đêm	1,0
		Tỉ lệ thu gom	$\geq 95\%$

5. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh

TT	Loại đất	Quy hoạch cũ được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Tổng diện tích	1.140.000			
II	Diện tích giảm trừ, đưa ra ngoài quy hoạch	816.070			
III	Phần diện tích còn lại điều chỉnh quy hoạch	323.930	100	323.930	100
1	Đất ở	125.359	38,7	94.037	29,03
1.1	Đất ở tái định cư	43.337	13,38	31.556	9,74
1.2	Đất ở biệt thự	13.383	4,13	15.593	4,81
1.3	Đất ở chia lô liên kế	56.671	17,49	27.752	8,57
1.4	Đất nhà ở chia lô liên kế kết hợp thương mại (shop-house)	1.969	0,61	0	0
1.5	Đất ở chia lô biệt thự kết hợp thương mại (shop-villa)	10.001	3,09	0	0
1.6	Đất bố trí nhà ở xã hội	0	0	19.136	5,91
2	Đất khu ở hiện trạng, chỉnh trang	0	0	16.140	4,98
3	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	48.179	14,87	11.967	3,69
3.1	Đất thương mại dịch vụ	47.758	14,74	11.547	3,56
3.2	Đất công cộng mới	421	0,13	421	0,13
4	Đất khu hành chính tập trung thành phố	0	0	86.713	26,77
5	Đất cây xanh	11.814	3,65	9.985	3,08
6	Đất bãi đậu xe	0	0	8.518	2,63
7	Đất giáo dục	4.994	1,54	2.464	0,76
8	Đất tín ngưỡng	210	0,06	210	0,06
9	Đất dịch vụ hỗn hợp	6.939	2,14	0	0
10	Đất trạm xử lý nước thải	0	0	1.143	0,35
11	Đất giao thông + HLKT	126.434	39,03	92.752	28,63

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

a) Nhà ở

- Sử dụng loại hình nhà liên kế kết hợp thương mại - dịch vụ, chung cư thấp tầng và biệt thự là chủ đạo; hình thức kiến trúc, màu sắc phải thống nhất

đồng bộ đối với tổng thể chung, tạo bộ mặt khu đô thị khang trang, hiện đại, nhất là đối với những dãy nhà dọc các trục đường chính trong khu vực (Quốc lộ 24B, đường Hoàng Sa).

- Mật độ xây dựng và tầng cao nhà ở được khống chế phù hợp, khuyến khích tăng diện tích cây xanh trong mỗi lô đất.

b) Công trình công cộng, dịch vụ:

Sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, kiến trúc sinh thái, hài hòa với không gian chung của khu vực, khuyến khích phát triển cao tầng tạo điểm nhấn về kiến trúc cho khu vực, tạo khoảng lùi trước mỗi công trình để tổ chức không gian mở xanh, đẹp và sinh động.

c) Khu hành chính tập trung thành phố:

Sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, tiết kiệm năng lượng, kiến trúc sinh thái, tạo điểm nhấn về kiến trúc cho khu vực phía Bắc thành phố.

d) Vườn hoa, cây xanh:

- Quy hoạch vườn hoa, cây xanh với bán kính phục vụ hợp lý, giữ vai trò bảo vệ môi trường, cải thiện vi khí hậu cho khu đô thị. Bố trí kết hợp bãi đỗ xe trong vườn hoa cây xanh.

- Bố trí cây xanh dọc theo các tuyến phố chính và cây xanh trong các công trình, khu ở, kết hợp với vườn hoa cây xanh của khu vực tạo thành một quần thể hài hòa, thống nhất.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

a1) San nền

- San nền khu vực quy hoạch trên nguyên tắc thiết kế phù hợp với các tuyến đường đô thị hiện hữu xung quanh (đường Quốc lộ 24B, đường Hoàng Sa), các tuyến đường hiện trạng đã thi công trong khu vực dự án, các dự án khu dân cư lân cận, đảm bảo tần suất lũ 10%.

- Cao độ nền xây dựng $\geq 6,17\text{m}$, hướng dốc chính từ Nam ra Bắc;

- Đối với khu vực chênh cao giữa hiện trạng và nền dự án được xử lý bằng tường chắn hoặc đắp mái taluy có hệ thống thu gom nước mưa.

a2) Thoát nước mưa

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải.

- Hệ thống đường cống thoát nước mưa: Các tuyến cống chính sử dụng cống tròn Ø1000-Ø1500, cống hộp B3000 dẫn về hướng Quốc lộ 24B, xuống phía Đông và thoát ra sông Trà Khúc. Các tuyến cống nhánh dùng cống Ø600-Ø1000 thu gom nước mưa dẫn xả vào tuyến cống chính.

b) Quy hoạch giao thông

b1) Giao thông trục đối ngoại

- Giữ nguyên quy mô mặt cắt ngang đường Mỹ Trà - Mỹ Khê (đường Hoàng Sa) theo hiện trạng là 36,0m (trong đó lòng đường 2x11,5m, vỉa hè 3,0m, giải phân cách 3,0m).

- Giữ nguyên quy mô mặt cắt ngang Quốc lộ 24B (theo Quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi được duyệt) là 22,5m (trong đó lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x6,0m).

b2) Giao thông trong khu dân cư

- Đường khu vực: Các tuyến đường khu vực có quy mô mặt cắt ngang từ 26,5m - 17,5m, trong đó lòng đường từ 10,5m - 7,5m, vỉa hè mỗi bên từ 4,0m - 14,0m, dải phân cách 3,0m.

- Đường nội bộ: Các tuyến đường nội bộ có quy mô mặt cắt ngang từ 13,0m - 15,0m, trong đó lòng đường từ 7,0m - 7,5m, vỉa hè mỗi bên từ 3,0m - 3,75m.

b3) Bãi đỗ xe: Bố trí 08 bãi đỗ xe với tổng diện tích 8.517,5m².

c) Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Sử dụng lưới điện quốc gia thông qua đường dây 35/22kV Sơn Tịnh.

- Trạm biến áp: Quy hoạch xây dựng mới 06 trạm biến áp 22/0,4kV, công suất trạm từ 250kVA đến 400kVA, đảm bảo đáp ứng nhu cầu dùng điện cho khu vực quy hoạch.

- Lưới điện:

+ Đường dây 22KV: Quy hoạch xây dựng mới các tuyến 22kV, đi ngầm dọc theo các trục đường, nối đến các trạm biến áp.

+ Đường dây 0,4kV: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 0,4kV nối từ trạm biến áp đi dọc theo các tuyến đường nội bộ, cấp điện cho các công trình và hộ gia đình.

- Lưới điện chiếu sáng đường phố: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm theo các trục đường; sử dụng cáp ngầm, bóng đèn LED gắn trên trụ thép mạ kẽm.

d) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống cấp nước thành phố Quảng Ngãi (Nhà máy nước Sơn Tịnh) thông qua đường ống Ø300 hiện trạng đã được đầu tư.

- Mạng lưới đường ống: Bố trí các tuyến ống chính Ø100-Ø300, các tuyến ống nhánh Ø50-Ø90 đặt trên vỉa hè các tuyến đường cung cấp tới hộ gia đình và các công trình.

- Bố trí các trụ cấp nước cứu hỏa cách nhau khoảng từ 100m-150m.

đ) Quy hoạch thông tin liên lạc, hào kỹ thuật

đ1) Mạng điện thoại, mạng truyền hình

Sử dụng các trạm cung cấp theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt. Các nhà cung cấp dịch vụ sẽ triển khai mạng đến từng đơn vị qua mạng cáp hoặc trạm thu phát sóng.

đ2) Mạng ngoại vi

- Gồm các hệ thống hào, bể cáp và hầm cáp bố trí dọc theo các vỉa hè đường. Các tuyến thông tin liên lạc được hạ ngầm, bố trí trong mương dẫn cáp.

- Các tuyến cáp được đặt trong ống nhựa bảo vệ PVC Ø100x0,5; tại những đoạn qua đường sử dụng loại ống sắt hoặc kẽm. Các tủ, hộp cáp được bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý.

e) Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn

e1) Thoát nước thải

- Hệ thống đường ống thoát nước thải dùng cống tự chảy HDPE Ø300-Ø600 kết hợp bơm cưỡng bức, đi dọc theo các tuyến đường, thu gom nước thải từ các công trình, hộ gia đình dẫn xả về 02 trạm xử lý nước thải đặt phía Tây khu dân cư có công suất 580m³/ng.đ và phía Đông khu dân cư có công suất 95m³/ng.đ.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình và hộ gia đình được xử lý bằng bể tự hoại hợp vệ sinh trước khi xả vào hệ thống chung.

e2) Chất thải rắn

- Chất thải rắn phát sinh trong khu dân cư phải được phân loại, thu gom, tập kết về các điểm trung chuyển trước khi vận chuyển đến khu xử lý chung của đô thị.

- Bố trí các thùng rác công cộng trên vỉa hè các trục đường, trong khuôn viên công trình với khoảng cách hợp lý; các cơ quan và hộ gia đình phải tự giác tập hợp chất thải rắn của mình vào đúng các vị trí qui định.

- Chất thải rắn phải được thu gom định kỳ hàng ngày, đúng thời điểm theo quy định.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

a) Mục tiêu tổng thể

- Kiểm soát ô nhiễm nguồn nước mặt các sông, hồ và môi trường đất, không khí đặc biệt tại các khu vực dự kiến xả thải, các điểm tập trung CTR...

- Cải thiện và sử dụng bền vững tài nguyên đất, xây dựng theo điều kiện địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp. Có phương án sử dụng đất thích hợp cho từng khu vực.

- Xây dựng khu xử lý nước thải, phương án thu gom chất thải thích hợp cho từng khu vực.

- Giảm thiểu tai biến môi trường. Hạn chế ảnh hưởng của hiện tượng úng ngập cục bộ do hệ thống tiêu thoát không đảm bảo. Có biện pháp ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

- Bảo vệ cảnh quan môi trường, kết nối hệ thống mặt nước, đảm bảo tỷ lệ diện tích đất cây xanh, mặt nước trong khu dân cư.

- Đảm bảo nâng cao điều kiện xã hội, chất lượng cuộc sống dân cư hiện trạng.

b) Về giảm thiểu tác động tới chất lượng môi trường không khí

- Trồng các hành lang cây xanh với nhiều dải cây xanh nhằm giảm ô nhiễm không khí, tiếng ồn dọc các trục giao thông chính;

- Tăng cường mật độ cây xanh ở những nơi còn đất trống để đạt diện tích cây xanh lớn nhất trong đô thị để cải thiện điều kiện vi khí hậu: Tổ chức không gian cây xanh và các không gian mở trong đô thị, tổ chức không gian cây xanh đường phố, khu nhà ở, các vườn hoa nhỏ, công viên...;

- Tại các trục đường giao thông chính, nền đường nên thường xuyên được quét dọn và phun nước chống bụi.

c) Về giảm thiểu tác động đến môi trường nước

- Cải tạo, xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải khu dân cư, đa dạng hóa loại hình và công nghệ xử lý nước thải theo quy mô và tính chất của khu dân cư;

- Không đổ chất thải xuống các dòng chảy, xả thải bừa bãi trên các khu vực sông suối;

- Không được bố trí, xây dựng các công trình có nguy cơ gây ô nhiễm nước gần khu vực nguồn nước.

d) Về biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường đất

- Các khu xử lý, trung chuyển nước thải và rác thải phải có hệ thống chống thấm tốt để tránh gây ô nhiễm đất và nước ngầm;

- Chất thải rắn trong sinh hoạt của người dân phải được thu gom, phân loại và chuyển đến vị trí đổ thải theo quy định, không vứt bừa bãi, lung tung tại các khu vực đất trống.

đ) Giải pháp về quản lý

- Thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung về bảo vệ môi trường trong đô thị đã được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật;

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra về bảo vệ môi trường tại khu vực;

- Giám sát hiệu quả của các công trình xử lý ô nhiễm, phát hiện các nguyên nhân gây biến động môi trường và xây dựng các giải pháp khống chế hữu hiệu.

e) Chương trình quan trắc, giám sát môi trường

- Quan trắc môi trường không khí tại các nút giao thông và trên các tuyến giao thông chính của khu vực, quan trắc môi trường không khí ở khu dân cư tập trung để nhận biết sớm sự gia tăng của các chất gây ô nhiễm nhằm có biện pháp giảm thiểu;

- Tiến hành quan trắc môi trường nước sông trong khu vực tại nguồn tiếp nhận xả thải, môi trường nước ngầm tại khu vực dân cư đông đúc nhằm theo dõi sự ô nhiễm môi trường nước theo thời gian;

- Quan trắc môi trường đất tại khu vực dân cư đông đúc, khu vực xử lý nước thải, bãi tập kết rác;

- Lấy mẫu nước thải sinh hoạt trước và sau khi xử lý để theo dõi, từ đó có thể thay đổi công nghệ xử lý, quy mô khu xử lý phù hợp, đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường;

- Giám sát quá trình thu gom và xử lý chất thải rắn để biết được sự thay đổi về khối lượng, thành phần các loại chất thải rắn, qua đó có biện pháp xử lý phù hợp, hạn chế gây ô nhiễm môi trường.

Điều 2. Phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư trực đường Mỹ Trà - Mỹ Khê (giai đoạn 1), gồm: 06 Chương, 23 Điều.

(Chi tiết có thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý kèm theo)

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm thực hiện chức năng quản lý nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị theo thẩm quyền.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi tổ chức công bố công khai, cắm mốc giới quy hoạch để các tổ chức, cơ quan có liên quan và Nhân dân trong vùng quy hoạch biết, thực hiện.

- Chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi và các sở, ban ngành liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 12/3/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính,

Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Văn hoá, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- VPUB: PCVP, CB-TH;
- Lưu: VT, KTN (Vũ 1024).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Hoàng Tuấn