

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Số: 987 /QĐ-UBND

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

Quảng Ngãi, ngày 22 tháng 11 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của xã Tịnh Khê và xã Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi**

TÍ CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÀI	
ĐEN	Số: ..... 1073.6..... Ngày: ..... 22/11/18..... Chuyển:

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị;

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 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2116/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2030;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3593/BCTĐ-SXD ngày 13/11/2018 về việc thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của xã Tịnh Khê và xã Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của xã Tịnh Khê và xã Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của xã Tịnh Khê và xã Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi.

## **2. Quy mô, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch**

- Phạm vi nghiên cứu toàn bộ địa giới hành chính của 02 xã Tịnh Kỳ và xã Tịnh Khê; trong đó, phạm vi lập quy hoạch phân khu có diện tích khoảng 1.308,53 ha, thuộc một phần ranh giới xã Tịnh Kỳ và xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, có giới cận:
  - + Phía Đông giáp Biển;
  - + Phía Tây giáp xã Tịnh Long, xã Tịnh Hòa và xã Tịnh Thiện;
  - + Phía Nam giáp xã Tịnh Long và sông Trà Khúc;
  - + Phía Bắc giáp sông Bài Ca và xã Tịnh Hòa.
- Quy mô đo đạc khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch khoảng 1.316ha (sẽ được chuẩn xác trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch).
- Tỷ lệ bản đồ chính: 1/2000.

## **3. Tính chất**

- Là phân khu chức năng phía Đông Bắc của thành phố Quảng Ngãi, bao gồm các chức năng chính về: Văn hóa, du lịch, nghỉ dưỡng và đô thị, được quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị loại II;
- Là khu chức năng cung ứng đa dạng các sản phẩm dịch vụ du lịch biển, nằm trong định hướng phát triển du lịch của tỉnh Quảng Ngãi;
- Là nơi tập trung nhiều nguồn lực quan trọng, thúc đẩy sự phát triển của khu vực phía Đông Bắc thành phố Quảng Ngãi nói riêng và toàn thành phố Quảng Ngãi nói chung;
- Là đầu mối giao thông quan trọng của khu vực.

## **4. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch**

### **a) Mục tiêu:**

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2030;
- Rà soát, cập nhật và điều chỉnh đồ án Quy hoạch phân khu Khu du lịch Mỹ Khê - tỷ lệ 1/2000;
- Đề xuất giải pháp quy hoạch phát triển phần còn lại của khu vực xã Tịnh Kỳ và xã Tịnh Khê; lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với đô thị, đồng thời khớp nối đồng bộ với quy hoạch phân khu (Khu vực Tịnh Kỳ - Tịnh Hòa), các quy hoạch chi tiết lớn (như: Công viên trung tâm thành phố Quảng Ngãi, Khu văn hóa Thiên Mã, Công viên tưởng niệm Hòa Bình - Mỹ Lai, Khu nghỉ dưỡng sinh thái Ánh Vân, Khu du lịch và dịch vụ sinh thái Ánh Vân...) và các dự án quan trọng đã và đang triển khai cũng như cơ sở hạ tầng hiện có trong khu vực quy hoạch;
- Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết,

quản lý các dự án đầu tư xây dựng, quản lý quá trình xây dựng và phát triển đô thị;

- Tạo động lực thu hút đầu tư, khai thác các lợi thế của khu vực để phát triển kinh tế xã hội bền vững, là cơ sở động lực cho việc phát triển, hoàn thành các tiêu chí, tiêu chuẩn của đô thị loại II.

b) Nhiệm vụ:

- Xác định quy mô, ranh giới khu vực thiết kế; mối quan hệ của khu quy hoạch với các khu chức năng khác trong thành phố và tỉnh Quảng Ngãi.

- Xác định tính chất, vai trò của khu vực quy hoạch. Đánh giá ưu điểm, tiềm năng, thế mạnh và những vấn đề tồn tại trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch và vùng phụ cận.

- Thu thập xử lý số liệu, tài liệu hiện trạng kinh tế, xã hội và xây dựng tổng hợp tại địa bàn khu vực quy hoạch. Phân tích và đánh giá đúng hiện trạng cảnh quan tự nhiên, dân cư, hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Rà soát các quy hoạch có liên quan; nghiên cứu cập nhật, kết nối những dự án chính đang và sắp triển khai trong khu vực quy hoạch.

- Đề xuất các giải pháp phân bố đất đai theo các nhu cầu sử dụng đất trong khu vực quy hoạch. Cân đối hợp lý việc sử dụng đất đai và xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, tiêu chí về quản lý quy hoạch đô thị.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý, thiết kế đô thị phù hợp với đặc thù của địa hình, cảnh quan. Đề xuất các giải pháp phân khu quy hoạch hợp lý, tập trung vào các khu chức năng chính về: Văn hóa, dịch vụ, du lịch, nghỉ dưỡng, cây xanh và đô thị; Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật mang tính khả thi cao, phù hợp với quy hoạch chung được duyệt, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của đô thị và các khu vực lân cận.

- Đề xuất các giải pháp thực hiện và xác định các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư xây dựng trong từng giai đoạn.

## 5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

<b>Stt</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Chỉ tiêu</b>
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	$m^2/\text{người}$	120-140
1	Đất dân dụng đô thị	$m^2/\text{người}$	70-100
1.1	- <i>Đất ở</i>	$m^2/\text{người}$	45-50
1.2	- <i>Đất công trình công cộng</i>	$m^2/\text{người}$	4-5
1.3	- <i>Đất cây xanh</i>	$m^2/\text{người}$	$\geq 6$
1.4	- <i>Đất giao thông</i>	$m^2/\text{người}$	17-20
2	Khu du lịch Mỹ Khê		
2.1	<i>Mật độ xây dựng, sử dụng đất</i>		
	- <i>Mật độ xây dựng gộp toàn khu</i>	%	$\leq 25$
	- <i>Mật độ cây xanh trung bình</i>	%	40 - 50

	- Đất giao thông	%	15 - 20
2.2	Tầng cao xây dựng		
	- Công trình sát biển	Tầng	1 - 2
	- Công trình điểm nhấn	Tầng	5 - 10
	- Công trình khác	Tầng	2 - 5
3	Đất ngoài dân dụng	m <sup>2</sup> /người	15-20
II	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
1	Giáo dục		
	- Nhà trẻ, mẫu giáo	chỗ/1000dân	$\geq 50$
		m <sup>2</sup> /1 chỗ	$\geq 15$
2	Y tế		
	- Trạm y tế (Tính theo cấp đơn vị ở)	trạm/1000dân	1
		m <sup>2</sup> /trạm	500
3	Thể dục thể thao		
	- Sân thể thao cơ bản	m <sup>2</sup> /người	0,6
		ha/công trình	1,0
4	Chợ		
	- Cấp đơn vị ở	ha/công trình	0,2
	- Cấp đô thị	ha/công trình	0,8
III	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Giao thông	% diện tích đất xây dựng đô thị	15-20
2	Chỉ tiêu cấp nước		
2.1	Sinh hoạt	lít/người-ngđêm	150
2.2	Công trình công cộng và dịch vụ	lít/m <sup>2</sup> sàn-ngđ	$\geq 2$
2.3	Công trình nghỉ dưỡng	lít/giường/ngđ	200 - 400
3	Chỉ tiêu cấp điện		
3.1	Sinh hoạt	KWh/người.năm	1500
3.2	Công trình ông cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	%	35
3.3	Công trình nghỉ dưỡng	kW/giường	2,0 - 3,5
4	Chỉ tiêu nước thải		
4.1	Sinh hoạt	lít/người-ngđêm	120
4.2	Công nghiệp	m <sup>3</sup> /ha-ngđêm	16 - 48
5	Chỉ tiêu rác thải	kg/người/ngày.đ	0,8 - 01

## 6. Các nội dung chủ yếu cần nghiên cứu

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, dân cư, xã hội, hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các yếu tố về văn hoá - xã hội, môi trường của khu vực quy hoạch; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (*nếu có*).

d) Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm.

d) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, thể hiện giải pháp bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm), hào và tuynel kỹ thuật;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình đầu mối cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

e) Thiết kế đô thị:

e.1) Xác định các chỉ tiêu không chế về khoảng lùi:

- Xác định khoảng lùi trên cơ sở đánh giá hiện trạng cốt nền và kiến trúc cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng khu vực quy hoạch.

- Việc xác định khoảng lùi công trình phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

e.2) Thiết kế cảnh quan khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn:

- Cảnh quan khu vực trung tâm:

+ Xác định mật độ xây dựng và chiều cao công trình kiến trúc của từng khu vực. Tỷ lệ cây xanh trong khu vực trung tâm;

+ Nội dung thiết kế cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực trung tâm hiện hữu và giải pháp kiến trúc cảnh quan khu vực mới để tạo nét đặc thù của đô thị.

- Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

- + Đề xuất nguyên tắc bố cục và hình khối kiến trúc trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, lịch sử - văn hóa và đặc thù khu vực;
  - + Cây xanh cho các trục đường chính: Cần khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương;
  - + Các tuyến ven sông: Cần bảo tồn cảnh quan tự nhiên, đề xuất ý tưởng thiết kế cảnh quan, kiến trúc của cầu, kè sông, lan can.
- Các khu vực không gian mở:
  - + Đề xuất về chức năng cho các không gian mở trong khu vực nghiên cứu;
    - + Xác định không gian kiến trúc cảnh quan mở về: hình khối kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh, quảng trường;
    - + Nghiên cứu không gian kiến trúc cảnh quan tại các nút giao thông lớn và trong từng khu vực.
  - Các công trình điểm nhấn:
    - + Cụ thể hóa thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch chung, nêu ý tưởng kiến trúc công trình điểm nhấn theo tính chất công trình, cảnh quan xung quanh;
    - + Điểm nhấn ở các vị trí điểm cao cần khai thác địa thế và cảnh quan tự nhiên, hoặc đã có công trình kiến trúc, hoặc đề xuất xây dựng công trình mới, giải pháp giảm thiểu sự lấn át của các kiến trúc xung quanh;
    - + Điểm nhấn ở các vị trí khác được cụ thể bằng việc đề xuất xây dựng công trình hoặc cụm công trình kiến trúc, hoặc không gian kiến trúc cảnh quan.
  - Khu vực các ô phố:
    - + Xác định về mật độ, tầng cao xây dựng, ngôn ngữ và hình thức kiến trúc, thể loại công trình đối với từng khu vực;
    - + Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, mặt nước, tiện ích trong khu quy hoạch.
- g) Quy hoạch xây dựng giai đoạn đầu, đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.
- h) Đánh giá môi trường chiến lược:
  - Xác định các vấn đề môi trường chính: Điều kiện địa hình, điều kiện tự nhiên; chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, vệ sinh môi trường; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;
  - Đánh giá diễn biến môi trường khu vực; Phân tích, dự báo, so sánh những tác động môi trường của các phương án quy hoạch trên cơ sở mật độ xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, bố trí các khu chức năng;
  - Tổng hợp, xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch, đề xuất các khoảng cách ly bảo vệ môi trường cho các khu chức năng, các khu vực cấm xây dựng.

**7. Sản phẩm quy hoạch:** Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; các Thông tư: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016, số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013, số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 và số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng; thành phần hồ sơ bao gồm:

a) Thuyết minh tổng hợp, thuyết minh tóm tắt (trong đó có các sơ đồ, bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và các bản vẽ thu nhỏ).

b) Các bản vẽ - gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2.000.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ thiết kế đô thị.

c) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu.

d) Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

đ) Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

**8. Tiến độ thực hiện:** Tối đa 09 tháng - kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt (*không kể thời gian xin ý kiến các cơ quan tổ chức, cá nhân có liên quan và thời gian trình duyệt*).

**9. Dự toán thực hiện: 5.864.955.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ, tám trăm sáu mươi bốn triệu, chín trăm năm mươi lăm ngàn đồng);** trong đó:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch: 2.851.807.000 đồng

- Chi phí đo đạc bản đồ địa hình: 1.911.010.000 đồng

- Chi phí khác: 1.102.138.000 đồng

**10. Nguồn kinh phí:** Ngân sách tỉnh.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi và các sở, ngành có liên quan triển khai lập đồ án quy hoạch theo đúng quy định và nhiệm vụ được duyệt.

2. UBND thành phố Quảng Ngãi và các đơn vị liên quan có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Sở Xây dựng trong việc triển khai lập đồ án quy hoạch.

**Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.**

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Giao thông vận tải, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Thủ trưởng các Sở ban ngành liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi, Chủ tịch UBND các xã Tịnh Kỳ và Tịnh Khê chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- TT. Tỉnh ủy (báo cáo);
- TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- TT. Thành ủy và HĐND Tp. Quảng Ngãi;
- VPUB: PCVP, NNTN, TH, KT, CBTH;
- Lưu: VT, CNXD. pbc544



**Trần Ngọc Căng**