

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư thôn Cổ Lũy Bắc, xã Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và 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 tháng 6 năm 2009; 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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 15/01/2020 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nghĩa Hà- Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Công văn số 3956/UBND-CNXD ngày 12/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc xây dựng 05 khu tái định cư phục vụ công tác bồi thường,

GPMB và tái định cư dự án Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1;

Căn cứ Quyết định số 6163/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư thôn Cổ Lũy Bắc, xã Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 7468/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Tổng dự toán lập Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư thôn Cổ Lũy Bắc, xã Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 822/QĐ-UBND ngày 23/3/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư thôn Cổ Lũy Bắc, xã Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Công văn số 558/SXD-QHKT ngày 08/4/2022 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xã Nghĩa Hà và Khu tái định cư thôn Cổ Lũy Bắc, xã Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Thông báo số 687/TB-UBND ngày 21/4/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về Kết luận của đồng chí Hà Hoàng Việt Phương- Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp thông qua thành viên UBND thành phố các đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên địa bàn: (1) Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị An Phú Sinh; (2) Khu tái định cư xã Nghĩa Hà; (3) Khu tái định cư thôn Cổ Lũy Bắc, xã Nghĩa Phú;

Căn cứ Kết luận số 436-KL/TU ngày 17/5/2022 của Ban thường vụ Thành ủy cho ý kiến đối với 02 đề án Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu tái định cư thôn Cổ Lũy Bắc, xã Nghĩa Phú và Khu tái định cư xã Nghĩa Hà;

Theo nội dung đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh tại Tờ trình số 63/TTr-BQL ngày 28/3/2022 về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư thôn Cổ Lũy Bắc, xã Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi; Đề xuất của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 25 /BCTĐ-QLĐT ngày 14/6/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư thôn Cổ Lũy Bắc, xã Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư thôn Cổ Lũy Bắc, xã Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi.

2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi, ranh giới khu vực quy hoạch có diện tích 11.948,63 m² thuộc xã Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi. Giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Khu đô thị mới Nghĩa Phú;

- Phía Tây giáp: Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh;
- Phía Nam giáp: Trường Mầm non Nghĩa Phú;
- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện hữu.

3. Tính chất:

Là khu tái định cư với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, nhằm phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất được quy hoạch với các thành phần chức năng cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	6.106,00	51,10
2	Đất giao thông, hàng lang kỹ thuật, taluy	5.842,63	48,90
	Tổng cộng	11.948,63	100,00

5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan dựa vào Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh làm trục chính, thiết kế các lô đất ở tái định cư tiếp giáp với đường giao thông, mang lại hiệu quả khai thác quỹ đất, góp phần làm tăng giá trị thẩm mỹ, cảnh quan cho tuyến đường sẽ hình thành trong tương lai.

Khu nhà ở xây dựng mới được bố trí chủ yếu là nhà liền kề. Việc xây dựng nhà ở được khống chế về mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, tầng cao xây dựng để đảm bảo sự thông thoáng, vừa hiện đại vừa phù hợp với điều kiện của địa phương. Tầng cao tối đa đối với khu nhà ở liền kề là 05 tầng.

Bố trí hệ thống cây xanh đường phố hài hoà với các công trình kiến trúc, góp phần tăng mỹ quan đô thị cho khu vực. Cây xanh đường phố được bố trí trên vỉa hè cách mép bó vỉa 0,8m - 1,0m.

Chỉ giới xây dựng các công trình trong khu quy hoạch phải đảm bảo thống nhất và thực hiện theo đúng chỉ giới xây dựng của hồ sơ quy hoạch kèm theo.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a/ Quy hoạch san nền:

Cao độ nền thiết kế dựa theo cao độ khống chế của Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh và cao độ các đường hiện trạng lân cận khu vực dự án; phù hợp với cao độ nền của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nghĩa Hà - Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi.

Giải pháp thiết kế san nền phải phù hợp với cao độ các khu dân cư hiện trạng lân cận, không gây ngập úng cục bộ cho khu vực. Thiết kế vượt nổi, cải tạo mở rộng phù hợp cao độ của các tuyến đường hiện trạng.

Tôn trọng địa hình tự nhiên, tạo độ dốc nhằm thoát nước tốt, đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi, không bị ngập úng. Phân các ô san nền theo đường giao thông, san nền dốc dần từ giữa ra đường, đảm bảo thoát nước mặt. Cao độ nền các lô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy.

b/ Quy hoạch thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước cho khu vực là hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước nước thải.

Cập nhật hệ thống cống thoát nước qua đường của dự án Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh. Thiết kế hệ thống đường ống thoát nước mưa thiết kế dọc tuyến đường quy hoạch, sử dụng cống tròn ly tâm BTCT có đường kính từ D600-D800. Bố trí giếng thu nước mưa với khoảng cách giữa 2 giếng thu khoảng 30m. Giếng thăm bố trí, thiết kế phù hợp theo từng loại kích thước đường ống thoát nước.

Bố trí hệ thống thoát nước mưa trên các tuyến đường bê tông hiện trạng, các hố ga thu nước cho các khu vực dân cư hiện hữu lân cận.

6.2. Quy hoạch giao thông:

Tuyến đường Dung Quất - Sa Huỳnh có lộ giới rộng 40m, trong đó lòng đường rộng 28m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m (*thực hiện đầu tư dự án đường Dung Quất - Sa Huỳnh với nền mặt đường rộng 11m, lề đường mỗi bên 0,5m; Thực hiện đồng bộ phần diện tích còn lại của tuyến đường Dung Quất - Sa Huỳnh thuộc dự án khu tái định cư theo đúng lộ giới đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt*).

Các tuyến đường nội bộ khớp nối với dự án Khu đô thị mới Nghĩa Phú có lộ giới rộng 15,5m, trong đó lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước: Dự kiến sử dụng nguồn cấp nước sinh hoạt của thành phố được đầu nối theo đường ống hiện trạng ở phía Bắc khu vực quy hoạch.

Đường ống cấp nước dùng ống có đường kính D100, D50 làm nhiệm vụ đầu nối và phân phối chính cho khu vực dự án. Các tuyến ống được bố trí thành mạch vòng.

Để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy cho khu vực, trên trục đường giao thông có hệ thống cấp nước D100 bố trí các họng cứu hoả, khoảng cách giữa 02 trụ từ 150 - 200m.

6.4. Quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện: Sử dụng lưới điện Quốc gia thông qua đường dây trung thế 22kV hiện trạng lân cận khu vực dự án.

Đường dây trung thế 22kV: Xây dựng mới tuyến trung thế 22kV dẫn đến trạm biến áp để cấp điện cho khu vực dự án. Đường dây 22kV đi nổi hoặc đi ngầm tùy theo điều kiện kỹ thuật và được thỏa thuận với đơn vị quản lý ngành trước khi thực hiện các bước tiếp theo.

Trạm biến áp: Xây dựng mới 01 trạm biến áp có công suất trạm là 100kVA để đáp ứng nhu cầu sử dụng cho khu vực dự án.

Đường dây 0,4kV: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 0,4kV dẫn từ Trạm biến áp để cấp điện cho các công trình và hộ gia đình. Các tủ điện bố trí phù hợp và đảm bảo mỹ quan đô thị.

Lưới điện chiếu sáng đi ngầm. Bóng đèn chiếu sáng dùng loại đèn Led, công suất bóng đèn tùy thuộc vào mật độ các tuyến đường, từng khu vực để lựa chọn công suất cho thích hợp. Khoảng cách 2 trụ đèn từ 30-40m.

6.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Sử dụng trạm của các nhà cung cấp dịch vụ tại khu vực để cung cấp cho khu vực dự án. Các nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng của họ tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu sóng.

Ưu tiên ngầm hóa các tuyến cáp thông tin liên lạc, viễn thông, mạng truyền hình xây dựng mới trong khu vực dự án, đồng bộ với việc xây dựng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a/ Thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

Hệ thống đường ống thoát nước thải có đường kính D300 đi trên vỉa hè đường quy hoạch để thu gom nước thải từ các khu vực sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của dự án Khu đô thị mới Nghĩa Phú ở phía Đông khu vực quy hoạch. Trên tuyến bố trí các giếng thu nước thải với khoảng cách phù hợp, bố trí các điểm chờ đầu nối từ các công trình và hộ gia đình.

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 thu gom nước thải.

b/ Chất thải rắn, vệ sinh môi trường:

Chất thải rắn phát sinh trong khu đô thị phải được phân loại, thu gom, tập kết về các điểm trung chuyển trước khi vận chuyển đến bãi rác chung của thành phố.

Bố trí các thùng rác công cộng dọc theo vỉa hè các trục đường, trong khuôn viên công trình với khoảng cách hợp lý. Các hộ gia đình tập hợp chất thải rắn của mình vào đúng các vị trí quy định. Chất thải rắn phải được thu gom định kỳ hàng ngày, đúng thời điểm theo quy định.

6.7. Tổng hợp đường dây đường ống:

Các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật của khu vực được quy hoạch đi dọc theo các tuyến đường phải đảm bảo khoảng cách theo quy định.

Tùy từng loại đường dây, đường ống kỹ thuật được bố trí ngầm mà lựa chọn giải pháp bố trí trong hào kỹ thuật hoặc đi riêng.

(Phần chi tiết có thuyết minh và bản vẽ thẩm định kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Quảng Ngãi tham mưu cho UBND thành phố quản lý Nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị theo thẩm quyền.

- Đề nghị Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các Công trình giao thông tỉnh:

+ Chỉ đạo đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ và triển khai thực hiện dự án theo các ý kiến thẩm định của phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo thẩm định số 25 /BCTĐ-QLĐT ngày 14/6/2021.

+ Phối hợp với chính quyền địa phương và các đơn vị có liên quan tổ chức công khai, công bố và cắm mốc giới quy hoạch theo quy định.

+ Phối hợp với các Sở, ban ngành của tỉnh; các phòng, ban có liên quan của thành phố tổ chức triển khai cụ thể theo đúng Quy chế quản lý đầu tư xây dựng và đồ án quy hoạch được duyệt.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng thành phố, Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên & Môi trường; Chủ tịch UBND xã Nghĩa Phú; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các Công trình giao thông tỉnh và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND TP;
- VPTP: CVP, PCVP, CV(XD);
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trà Thanh Danh