

Số: 744/QĐ-UBND

TP. Quảng Ngãi, ngày 15 tháng 3 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị mới
phục vụ tái định cư khu II Đê bao, 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 17/6/2009;

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 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 489/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi – tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 25/9/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị mới phục vụ tái định cư khu II Đê bao, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Công văn số 681/UBND-CNXD ngày 13/02/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất dự án Khu đô thị mới phục vụ tái định cư Khu II Đê bao;

Căn cứ Quyết định số 540/QĐ-UBND ngày 30/6/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc cập nhật, bổ sung phần diện tích 18.791 m² vào Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phục vụ tái định cư Khu II Đê bao đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 25/9/2015; giảm quy mô diện tích của Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu II Đê bao phục vụ dự án Trung tâm hội nghị tỉnh Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 786a/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 và điều chỉnh tại Quyết định số 928/QĐ-UBND ngày 15/12/2017;

Căn cứ Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi- tỷ lệ 1/2000 tại các khu đất có ký hiệu CC-01, HC-01, QT-01 và tuyến đường Phan Long Bằng;

Căn cứ Quyết định số 300/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị mới phục vụ tái định cư khu II Đê bao, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Thông báo số 62/TB-UBND ngày 01/3/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố ngày 28/02/2022;

Căn cứ Kết luận số 336-KL/TU ngày 11/3/2022 của Ban Thường vụ Thành ủy cho ý kiến đối với các nội dung do UBND thành phố trình tại Tờ trình số 40/TTr-UBND ngày 03/3/2022.

Căn cứ Công văn số 349/SXD-QHKT ngày 11/3/2022 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc góp ý Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị mới phục vụ tái định cư khu II Đê bao;

Trên cơ sở nội dung đề nghị của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố tại Tờ trình số 66/TTr-BQL ngày 24/02/2022 về việc thẩm định, phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị mới phục vụ tái định cư Khu II Đê bao, thành phố Quảng Ngãi; Ý kiến đề xuất

của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 10/BCTĐ-QLĐT ngày 15/3/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị mới phục vụ tái định cư khu II Đê bao, thành phố Quảng Ngãi; với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị mới phục vụ tái định cư khu II Đê bao, thành phố Quảng Ngãi.

2. Vị trí, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:

Phạm vi, ranh giới khu vực quy hoạch có diện tích 82.485,00 m² thuộc phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi, giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Phần còn lại của Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu II Đê bao phục vụ dự án Trung tâm hội nghị tỉnh Quảng Ngãi;

- Phía Tây giáp: Đường Chu Văn An;

- Phía Nam giáp: Đường Hai Bà Trưng;

- Phía Bắc giáp: Đường Tôn Đức Thắng.

3. Tính chất:

Là khu đô thị được quy hoạch xây dựng mới với hệ thống hạ tầng đồng bộ, kết hợp bố trí các công trình công cộng thiết yếu phục vụ cho khu vực.

4. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh:

Quy hoạch mới phân diện tích 18.791m² với cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	7.996,32	42,55
2	Đất thương mại dịch vụ	2.423,17	12,90
3	Đất cây xanh	3.355,64	17,86
4	Đất giao thông + HTKT	5.015,87	26,69
	Tổng cộng	18.791,00	100,00

Cơ cấu sử dụng đất của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị mới phục vụ tái định cư khu II Đê bao với quy mô diện tích 82.485,00 m² (giữ nguyên cơ cấu sử dụng đất khu vực 63.694 m² đã được phê duyệt và bổ sung cơ cấu sử dụng đất khu vực 18.791m²), cụ thể:

TT	Loại đất	Quy hoạch đã được phê duyệt		Quy hoạch điều chỉnh, bổ sung	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	32.785,94	51,48	40.782,25	49,44
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	3.203,25	5,03	5.626,42	6,82
3	Đất vườn hoa cây xanh	2.154,37	3,38	5.510,01	6,68
4	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà (đường KT sau nhà, trạm bơm cấp nước)	1.914,22	3,01	1.914,22	2,32
5	Đất giao thông và HTKT khác	23.636,40	37,11	28.652,27	34,74
Tổng cộng		63.694,18	100,00	82.485,18	100,00

5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch mới (1,87ha) lấy trục đường Tôn Đức Thắng làm cơ sở phát triển, hình thành không gian kiến trúc nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ. Trung tâm thương mại dịch vụ có tầng cao tối đa là 21 tầng, phát triển khu nhà ở với tầng cao tối đa là 07 tầng.

Bố trí hệ thống cây xanh đường phố; công viên vườn hoa kết hợp với bãi đậu xe 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:

Quy hoạch mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích 18.791m², kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực 6,36ha đã được phê duyệt (thực hiện theo Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 25/9/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi). Cụ thể:

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 Tôn Đức Thắng, đường Chu Văn An, phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi – tỷ lệ 1/2000.

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.

Hệ thống đường ống thoát nước mưa thiết kế dọc các tuyến đường quy hoạch, sử dụng cống tròn ly tâm BTCT có đường kính D600, D800 và cống hộp B400. 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. Đầu tư đồng bộ tuyến cống thoát nước mưa đoạn nằm ngoài ranh giới Dự án để đảm bảo đầu nối vào mương hiện trạng thoát nước chung cho khu vực ở phía Đông Bắc dự án. Đầu tư xây dựng cải tạo mương thoát nước hiện trạng qua đường ngoài ranh giới dự án để đảm bảo tiếp nhận lưu lượng thoát nước của Dự án và lưu vực phía Tây dự án.

6.2. Quy hoạch giao thông:

Đường Chu Văn An có lộ giới rộng 27,0m trong đó lòng đường rộng 2x7,5m, dải phân cách rộng 2,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m.

Đường giao thông phía Bắc khu vực quy hoạch có lộ giới rộng 11,75-13,50m, trong đó lòng đường rộng 5,50m; vỉa hè phía Bắc rộng 2,50m và vỉa hè phía khu đô thị rộng từ 3,75-5,50m.

Các tuyến giao thông nội bộ xung quanh trung tâm thương mại có chiều rộng lòng đường là 10m (là tuyến phố đi bộ).

6.3. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước: Dự kiến sử dụng nguồn cấp nước sinh hoạt của thành phố được đầu nối với hệ thống cấp nước đã được phê duyệt tại Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 25/9/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

Đường ống cấp nước dùng ống có đường kính D50-D100 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 việc kết nối với đường dây trung thế 22kV ở khu vực phía Nam đã được phê duyệt trước đây.

Đường dây trung thế 22kV: Xây dựng mới tuyến trung thế 22kV dẫn đến trạm biến áp để cấp điện cho khu vực mới 1,87ha. Đường dây 22kV đi nối 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 250kVA để bổ sung, đáp ứng nhu cầu sử dụng cho khu vực quy hoạch. Công suất trạm biến áp có thể được điều chỉnh tùy theo nhu cầu từng giai đoạn đầu tư cho phù hợp, đảm bảo đáp ứng nhu cầu dùng điện cho khu vực.

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 mặt cắt từng 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 bố trí phía sau các dãy nhà để thu gom nước thải từ các khu vực sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung. 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 quy hoạch 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.

- Giao Chủ tịch UBND phường Lê Hồng Phong chủ trì, phối hợp các đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch điều chỉnh để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

- Giao Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố chỉ đạo đơn vị tư vấn hoàn thiện các nội dung tại Báo cáo thẩm định số 10/BCTĐ-QLĐT ngày 15/3/2022 của Phòng Quản lý đô thị thành phố; phối hợp với chính quyền địa phương và các đơn vị có liên quan tổ chức công khai, công bố nội dung điều chỉnh quy hoạch theo quy định và lập các thủ tục tiếp theo để thực hiện dự án theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các nội dung không điều chỉnh vẫn giữ nguyên hiệu lực theo Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 25/9/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi và điều chỉnh cục bộ một số nội dung tại Công văn số 681/UBND-CNXD ngày 13/02/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 4. Chánh Văn phòng thành phố, Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên & Môi trường thành phố; Chủ tịch UBND phường Lê Hồng Phong; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Sở Xây dựng;
- CT, PCT UBND TP;
- VPTP: C, PCVP, CV (XD);
- Lưu: VT, QLĐT (Trưởng).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hà Hoàng Việt Phương