

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư thôn Tân An, xã Nghĩa An**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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 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 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 ngày 13/5/2013;*

*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 1290/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Nghĩa An, thành phố Quảng Ngãi;*

*Căn cứ Quyết định số 7135/QĐ-UBND ngày 28/10/2021 của UBND thành phố Quảng Ngãi về chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư thôn Tân An, xã Nghĩa An;*

*Căn cứ Quyết định số 1301/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Tân An, xã Nghĩa An;*

*Căn cứ Công văn số 829/SXD-QHKT ngày 12/5/2022 của Sở Xây dựng về việc góp ý đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Tân An, xã Nghĩa An;*

*Căn cứ Thông báo kết luận số 825/TB-UBND ngày 11/5/2022 của đồng chí Nguyễn Lâm - Phó Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp thành viên UBND thành phố thông qua các Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: (1) Dự án chỉnh trang đô thị khu Bắc núi Thiên Bút, phường Nghĩa Chánh; (2) Khu dân cư thôn Tân An, xã Nghĩa An; (3) Khu dân cư Núi Lớn, xã Tịnh Ấn Đông; (4) Khu dân cư phục vụ tái định cư trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi – 0,8ha và bãi bỏ các Quyết định phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500 các dự án đã chấm dứt hiệu lực pháp lý chủ trương đầu tư;*

*Căn cứ Thông báo kết luận số 563-KL/TU ngày 09/8/2022 của Ban thường vụ Thành ủy cho ý kiến đối với đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Tân An, xã Nghĩa An;*

*Theo đề nghị của Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố tại Tờ trình số 254/TTr-BQL ngày 27/5/2022 về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Tân An, xã Nghĩa An; đề xuất của phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo thẩm định số 36/BC-QLĐT ngày 16/8/2022.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Tân An, xã Nghĩa An, với những nội dung chủ yếu sau đây:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Tân An, xã Nghĩa An.

**2. Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:**

Phạm vi lập quy hoạch: Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch bao gồm khu đất có diện tích 5.915,76m<sup>2</sup> thuộc thôn Tân An, xã Nghĩa An, thành phố Quảng Ngãi. Giới cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đường bê tông ven biển.
- Phía Tây: Giáp đất nhà dân.
- Phía Nam: Giáp đất nhà dân.

- Phía Bắc: Giáp khu nghĩa địa.

### 3. Tính chất:

Là khu dân cư được quy hoạch xây dựng mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, kết nối hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu vực.

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

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Dân số</b>	người	100
<b>II</b>	<b>Sử dụng đất</b>		
1	Tổng diện tích quy hoạch	m <sup>2</sup>	5.915,7
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1	- Đất ở	m <sup>2</sup> /người	8 - 50
2.2	- Đất cây xanh	m <sup>2</sup> /người	≥2
2	Tầng cao công trình		
	- Nhà ở	Tầng	≤ 5
3	Mật độ xây dựng		
	- Nhà ở	%	80 - 90
<b>III</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	>20
2	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	KW/hộ	≥3
3	Cấp nước		
	- Sinh hoạt	Lít/người.ngđ	≥150
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	0,8 - 1
		Tỉ lệ thu gom	≥ 90%

### 5. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở	2.690,06	45,47
2	Đất cây xanh	799,06	13,51
3	Đất xây dựng trạm xử lý nước thải	28,00	0,47
4	Giao thông + hạ tầng kỹ thuật	2.398,64	40,55
	<b>Tổng cộng</b>	<b>5.915,76</b>	<b>100,00</b>

## **6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan dựa tuyến đường quy hoạch ở phía Đông, thiết kế mới tuyến đường nội bộ và phát triển các lô đất ở dọc theo tuyến đường.

- 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 là 05 tầng; Khu cây xanh tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng. Mật độ xây dựng tối đa các lô đất ở là 90%. Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- 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.

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **7.1. San nền, thoát nước:**

#### *a. San nền:*

- Cao độ san nền khu quy hoạch căn cứ vào cao độ hiện trạng nền tự nhiên, cao độ tuyến đường phía Đông để xác định cao độ san nền cho khu quy hoạch.

- Phân các ô san nền theo đường giao thông, san nền dốc dần từ giữa ra đường; độ dốc san nền theo hướng dốc dần từ giữa ra đường, độ dốc  $i \geq 0,004$ .

#### *b. Thoát nước:*

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

- Các tuyến thoát nước chính sử dụng cống tròn  $\Phi 800 - \Phi 1200$ . Các tuyến cống nhánh dùng cống  $\Phi 400 - \Phi 600$  thu gom dẫn xả vào các tuyến cống chính.

### **7.2. Giao thông:**

- Đường giao thông nội bộ (đường N1) có lộ giới rộng 14,5m; trong đó lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m.

- Đường giao thông nội bộ (đường N2) có lộ giới rộng 9,5m; trong đó lòng đường rộng 6,0m, vỉa hè phía dự án (phía Bắc) rộng 3,0m, phía Nam bố trí lề đường rộng 0,5m.

### **7.3. Cấp điện:**

- Nguồn điện: Sử dụng lưới điện Quốc gia thông qua đường dây cấp điện sinh hoạt 0,4kV hiện trạng nằm ở phía Tây Nam khu vực quy hoạch.

- 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 chiếu sáng từ 30-40m.

#### 7.4. Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn cấp nước hiện trạng trên tuyến đường trục chính của xã (nằm ngoài ranh giới quy hoạch, cách khoảng 250m).

- Mạng lưới đường ống: Xây dựng mới các tuyến ống cấp nước Ø100, các tuyến ống nhánh Ø50 bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường để cấp nước cho các công trình công cộng và hộ gia đình.

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

#### 7.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

##### a. Thoát nước thải:

- Hệ thống đường ống thoát nước thải dùng ống nhựa HDPE D300 đi dọc theo các tuyến đường và hành lang kỹ thuật phía sau các dãy nhà, thu gom nước thải từ hộ gia đình, công trình dẫn xả về trạm xử lý nước thải.

- 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 thải vào hệ thống thoát nước chung.

##### b. Vệ sinh môi trường:

- 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 tập hợp chất thải rắn của mình vào đúng các vị trí quy định.

#### 7.6. Hệ thống thông tin liên lạc.

- Sử dụng các trạm của các nhà cung cấp dịch vụ trên địa bàn để cấp cho khu vực quy hoạch. Các nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu sóng

- Ngâm hóa hoàn toàn các tuyến cáp thông tin liên lạc, viễn thông, truyền hình cáp xây dựng mới trong khu vực dự án.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

**1. Giao Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố:**

- Chính sửa, hoàn thiện đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Tân An, xã Nghĩa An theo ý kiến góp ý của Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan; đồng thời tiếp thu chỉnh sửa theo nội dung kiến nghị của phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo thẩm định số 36/BC-QLĐT ngày 16/8/2022.

- Phối hợp với UBND xã Nghĩa An tổ chức cắm mốc giới, công bố công khai quy hoạch để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, giám sát và thực hiện.

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức triển khai cụ thể theo đúng Quy chế quản lý đầu tư xây dựng và đồ án quy hoạch được duyệt.

- Trong quá trình thực hiện quy hoạch, triển khai thực hiện dự án cần tính toán, đề xuất các giải pháp thiết kế, thi công phù hợp với hiện trạng, vượt nổi các tuyến đường dân sinh thuận tiện cho việc đi lại của người dân, thực hiện đảm bảo kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhất là không để tình trạng ngập úng cho khu vực lân cận dự án.

**2.** Giao phòng Quản lý đô thị thành phố 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.

**3.** Giao UBND xã Nghĩa An chịu trách nhiệm tổ chức công bố, công khai để các tổ chức, cá nhân biết, giám sát và thực hiện.

**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 An; Giám đốc Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Các Sở: XD, TN&MT, GTVT QN;
- CT, PCT UBND TP;
- VPTP: PVP, CV (XD);
- Lưu VT, QLĐT (Mạnh).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Trà Thanh Danh**