

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, 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 678/QĐ-UBND ngày 13/10/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Nghị quyết số 183/NQ-HĐND ngày 05/11/2021 của Hội đồng nhân dân thành phố Quảng Ngãi về chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư kết

hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1308/QĐ-UBND ngày 12/4/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 3619/QĐ-UBND ngày 11/7/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đối với hệ thống thoát nước đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Chợ Hàng Rượu đến vòng xoay đường Võ Nguyên Giáp-Nguyễn Văn Linh và đoạn từ Bến xe Bắc đến Cầu Bàu Sắt);

Căn cứ Quyết định số 4648/QĐ-UBND ngày 15/8/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Thông báo số 767/TB-UBND ngày 29/4/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về Kết luận của đồng chí Nguyễn Lâm - Phó Chủ tịch thường trực UBND thành phố tại cuộc họp Thành viên UBND thành phố thông qua các nội dung: (1) Quy mô đầu tư dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà, xã Tịnh An; (2) QHCT TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị phía Bắc chợ mới Hàng Rượu; (3) QHCT TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng;

Căn cứ Kết luận số 563-KL/TU ngày 09/8/2022 của Ban Thường vụ Thành ủy cho ý kiến đối về 03 đề án Quy hoạch chi tiết 1/500 do UBND thành phố trình;

Căn cứ Công văn số 862/SXD-QHKT ngày 16/5/2022 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc góp ý Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị phía Bắc Chợ mới Hàng Rượu phường Trương Quang Trọng và Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi;

Theo nội dung đề nghị của Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố (gọi tắt là Ban Quản lý dự án) tại Tờ trình số 250/TTr-BQL ngày 26/5/2022 về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi; Ý kiến đề xuất của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 38/BCTĐ-QLĐT ngày 23/8/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi, ranh giới khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích 72.188,61 m², thuộc phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi. Giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện hữu, đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện hữu và đường Nguyễn Văn Linh;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện hữu, khu thể dục thể thao;
- Phía Bắc giáp: Đường hiện trạng và khu dân cư hiện hữu.

3. Tính chất:

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

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	Quy mô (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	24.439,34	33,85
	Đất ở liền kề	16.917,79	23,44
	Nhà ở biệt thự	2.432,95	3,37
	Đất Nhà ở xã hội	5.088,60	7,05
2	Đất thương mại dịch vụ	10.118,57	14,02
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.397,16	3,32
	Trạm xử lý nước thải	261,62	0,36
	Bãi đậu xe	2.135,54	2,96
4	Đất cây xanh	6.675,69	9,25
5	Đất giao thông	28.557,85	39,56
	Tổng cộng	72.188,61	100,00

5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan dựa vào tuyến đường trục chính quy hoạch ở phía Nam theo đúng quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, 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 bao gồm nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự. 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; Tầng cao tối đa, loại hình kiến trúc cao tầng hay thấp tầng và các nội dung có liên quan đến quỹ đất dành cho nhà ở xã hội sẽ được thực hiện theo đúng các quy định hiện hành trong quá trình triển khai dự án nhà ở xã hội cụ thể; Tầng cao tối đa đối với các khu công cộng-dịch vụ từ 07 và 09 tầng; Khu cây xanh tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng. Mật độ xây dựng tối đa các lô đất ở từ 65% đến 90% (*đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD đối với từng loại diện tích lô đất ở*). Mật độ xây dựng tối đa các khu công cộng - dịch vụ là 40% và 60%.

Bố trí hệ thống cây xanh đường phố; công viên vườn hoa tập trung kết hợp với bãi đậu xe. 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 san nền khu vực quy hoạch được khống chế theo cao độ hiện trạng đường Nguyễn Văn Linh; đồng thời đề xuất phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc 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.

Hướng thoát nước: Nước mưa được thu gom trên các tuyến đường dẫn về tuyến cống thoát nước ở phía Tây ranh giới quy hoạch, sau đó thoát vào hệ thống thoát nước trên đường Nguyễn Văn Linh. Có một phần lưu vực trong khu vực thoát về phía Đông Bắc, đầu nối vào hố ga thu nước chung tại khu vực.

Thiết kế hệ thống đường ống thoát nước mưa dọc theo tuyến đường quy hoạch, sử dụng cống tròn ly tâm BTCT có đường kính từ D600 đến D1000. 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.

6.2. Quy hoạch giao thông:

Đường quy hoạch phía Nam ký hiệu mặt cắt 1-1 có lộ giới rộng 27,5m, trong đó: Lòng đường rộng 17,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

Đường quy hoạch nội bộ ký hiệu mặt cắt 2-2 có lộ giới rộng 15,5m, trong đó: Lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

Đường quy hoạch nội bộ ký hiệu mặt cắt 3-3 có lộ giới rộng từ 8,5m đến 15,5m, trong đó: Lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 4m, đoạn đầu nối với đường hiện trạng ở phía Bắc có vỉa hè dao động 0,5m - 1,5m.

Đường quy hoạch nội bộ ký hiệu mặt cắt 4-4 có lộ giới rộng 13,5m, trong đó: Lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước: Sử dụng nguồn cấp nước hiện trạng trên đường Nguyễn Văn Linh.

Đường ống cấp nước dùng ống có đường kính D100, D50 làm nhiệm vụ là tuyến ống chính và phân phối 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 cấp điện 22kV hiện trạng trên đường Nguyễn Văn Linh.

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 03 trạm biến áp có công suất trạm từ 400kVA-560kVA 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 mặt cắt từng tuyến đường, từng khu vực để lựa chọn công suất cho thích hợp. Khoảng cách 2 trụ đèn từ 30m - 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 đưa về trạm xử lý nước thải để xử lý trước khi 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.

Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 200m³/ngày.đêm để xử lý nước thải sinh hoạt khu vực quy hoạch đạt tiêu chuẩn cho phép trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung.

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 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 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 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 38/BCTĐ-QLĐT ngày 23/8/2022.

+ 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 thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật về đầu tư và đồ án quy hoạch được phê 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 phường Trương Quang Trọng; 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;
- Sở Xây dựng QN;
- CT, các PCT UBND TP;
- VPTP: PCVP, CV (XD);
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trà Thanh Danh