

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Đông Sơn Mỹ, xã Tịnh Khê, 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật số 62/2020/QH14 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;*

*Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật quy hoạch;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc 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 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế 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 xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;*

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

*Căn cứ Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 19/01/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2030, phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu và Quy định quản lý theo 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;*

*Căn cứ Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi 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 32/2021/QĐ-UBND ngày 09/7/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;*

*Căn cứ Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư Đông Sơn Mỹ;*

*Căn cứ Quyết định số 915/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu dân cư Đông Sơn Mỹ;*

*Căn cứ Công văn số 98/UBND-KTN ngày 09/01/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc cơ cấu sử dụng đất của các dự án khu dân cư, khu đô thị sau chấp thuận chủ trương đầu tư;*

*Căn cứ Quyết định số 5679/QĐ-UBND ngày 20/9/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, Nhiệm vụ quy hoạch và Dự toán chi phí lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án: Khu dân cư Đông Sơn Mỹ, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi;*

*Căn cứ Quyết định số 344/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của xã Tịnh Khê và xã Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi tại khu vực dự án: Khu dân cư Đông Sơn Mỹ, thành phố Quảng Ngãi;*

*Căn cứ Công văn số 2836/SGTVT-QLCL ngày 18/10/2022 của Sở Giao thông vận tải về việc góp ý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Đông Sơn Mỹ, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi;*

*Căn cứ Công văn số 2263/SXD-QHKT ngày 25/10/2022 của Sở Xây dựng về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Đông Sơn Mỹ, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi;*

Căn cứ Công văn số 17/SXD-QHKT ngày 06/01/2023 của Sở Xây dựng về việc góp ý điều chỉnh cục bộ QHPK tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của xã Tịnh Khê và xã Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Báo cáo số 05/BC-UBND ngày 10/01/2023 của UBND xã Tịnh Khê về kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của xã Tịnh Khê và xã Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi tại khu vực dự án: Khu dân cư Đông Sơn Mỹ;

Căn cứ Kết luận số 1004-KL/TU ngày 12/12/2022 của Ban Thường vụ Thành ủy cho ý kiến đối với đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Đông Sơn Mỹ, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi;

Xét nội dung đề nghị của Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Thanh (gọi tắt là Nhà đầu tư) tại Tờ trình số 01/TTr-NT ngày 12/01/2023 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án: Khu dân cư Đông Sơn Mỹ, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi; đề xuất của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 02/BCTĐ-QLĐT ngày 19/01/2023.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Đông Sơn Mỹ, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án: Khu dân cư Đông Sơn Mỹ, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi.

**2. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch**

- Vị trí lập: Xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Khu vực lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Sơn Mỹ, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi có diện tích 5,43ha, có giới cận cụ thể như sau:

+ Phía Đông: giáp đất nông nghiệp, khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Tây: giáp đất nông nghiệp, khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Nam: giáp tuyến Quốc lộ 24B;

+ Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp, khu dân cư hiện hữu.

R01	594579.0867	1679016.2355
R02	594613.0207	1679028.0948
R03	594639.4417	1679036.4708
R04	594701.4228	1679064.0884
R05	594740.1730	1679081.8608

R06	594759.8757	1679091.5881
R07	594757.3667	1679097.9352
R08	594743.7477	1679125.3995
R09	594747.9605	1679128.1790
R10	594745.8820	1679132.3665
R11	594751.9692	1679135.1725
R12	594680.0274	1679317.1675
R13	594660.5471	1679336.3494
R14	594480.6572	1679265.2361

(Quy mô lập quy hoạch được chuẩn xác trong quá trình tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt).

### 3. Mục tiêu, tính chất

Việc lập Quy hoạch chi tiết (TL: 1/500) dự án: Khu dân cư Đông Sơn Mỹ, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi nhằm cụ thể hóa 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 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 19/01/2021; đẩy nhanh quá trình phát triển đô thị trên địa bàn xã Tịnh Khê, đồng bộ giữa khu phát triển mới và khu dân cư hiện có; trong đó, việc xây dựng mới theo hướng hiện đại hóa, xây dựng đồng bộ các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội..., tạo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội tại xã Tịnh Khê.

Dự án xây dựng hoàn thiện tạo cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch và công tác chuẩn bị đầu tư cho phát triển đô thị; tạo ra quỹ đất ở và đất dịch vụ để phát triển đô thị theo định hướng chung; việc đầu tư xây dựng Khu dân cư Đông Sơn Mỹ, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi cũng nằm trong kế hoạch xây dựng các Khu dân cư; 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, xây dựng xã Tịnh Khê đến năm 2025 trở thành phường.

Tính chất là khu dân cư mới (cấp đơn vị ở) với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, đồng bộ, nhằm phục vụ đa dạng nhu cầu ở của người dân vào sinh sống trong khu dân cư.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất

- Dự báo dân số: Khoảng 800 đến 1.000 người.
- Bảng tổng hợp diện tích khu đất được quy hoạch với các thành phần chức năng cụ thể như sau:

STT	HẠNG MỤC	Diện tích lập 5,43 ha		
		Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	Đất ở quy hoạch mới	183	19.349,70	35,62
1	Đất ở liên kế	78	8.853,95	16,30
2	Đất ở biệt thự	5	1.200,00	2,21
3	Đất ở song lập	13	1.907,50	3,51
4	Đất xây dựng nhà ở thương mại	18	2.276,50	4,19
5	Đất tái định cư	11	1.202,50	2,21
6	Đất xây dựng nhà ở xã hội	58	3.909,25	7,20
<b>II</b>	Đất ở giữ lại cải tạo, chỉnh trang		1.822,45	3,36
<b>III</b>	Đất xử lý nước thải	1	200,00	0,37
<b>IV</b>	Đất bể cấp nước chữa cháy	1	50,00	0,09
<b>V</b>	Đất công trình công cộng, dịch vụ thương mại	2	638,00	1,17
1	Đất siêu thị mini	1	224,00	0,41
2	Đất dịch vụ ăn uống	1	414,00	0,76
<b>VI</b>	Đất cây xanh, thể dục thể thao	5	7.382,48	13,59
<b>VII</b>	Đất giao thông		22.527,77	41,47
1	Đất giao thông hiện trạng		191,51	0,35
2	Đất giao thông , HTKT quy hoạch mới		22.336,26	41,12
<b>VIII</b>	Đất bãi đỗ xe		1.007,78	1,86
<b>IX</b>	Đất xây dựng kè chắn		1.338,45	2,46
	<b>Tổng cộng:</b>		<b>54.316,63</b>	<b>100,00</b>

- Tổng diện tích đất ở của Khu dân cư là: 21.172,15m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Diện tích đất ở quy hoạch mới của Khu dân cư 19.349,70m<sup>2</sup>, với tổng số lô đất ở: 183 lô. Diện tích mỗi lô trung bình 100,0m<sup>2</sup>;

+ Diện tích đất ở hiện hữu, chỉnh trang của Khu dân cư là 1.822,45m<sup>2</sup>, với số lô đất ở 02 lô.

- Tổng diện tích đất công trình công cộng, dịch vụ thương mại 638,00m<sup>2</sup> bố trí nơi thuận lợi cho việc đi lại của người dân trong Khu quy hoạch và các khu vực lân cận.

- Diện tích đất xây dựng kè chắn 1.338,45m<sup>2</sup>;

- Diện tích đất cây xanh, thể dục thể thao 7.382,48m<sup>2</sup>;

- Diện tích đất giao thông 22.527,77m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 41,47% diện tích đất trong phạm vi, ranh giới quy hoạch;

- Diện tích đất bãi đậu xe 1.007,78m<sup>2</sup>;
- Diện tích xây dựng Trạm xử lý nước thải 200,0m<sup>2</sup>;
- Diện tích xây dựng bể cấp nước chữa cháy 50,0m<sup>2</sup>

### **5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan**

- Khu vực phát triển dựa trên bộ khung giao thông hiện trạng là tuyến Quốc lộ 24B tiếp giáp trực tiếp phía Nam khu đất. Từ đó phát triển tuyến đường giao thông nội bộ chính đầu nối trực tiếp vào Quốc lộ 24B hiện trạng, ưu tiên bố trí nhà ở dọc theo các tuyến giao thông chính và dọc theo hướng Quốc lộ 24B.

- Công viên vườn hoa cây xanh kết hợp thể dục thể thao bố trí nằm ở khu trung tâm của các nhóm nhà, tạo sân chơi cộng đồng cũng như cải tạo vi khí hậu cho các khu ở.

- Về tổ chức các yếu tố cảnh quan chính (công trình kiến trúc): Đảm bảo theo đúng các hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hồ sơ thiết kế đô thị, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất, mật độ xây dựng mà đồ án đã đề ra để các yếu tố tham gia tạo cảnh quan chính của khu dân cư là các công trình, cây xanh, vẫn giữ được ý đồ trong bố cục tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc của đồ án.

- Các công trình kiến trúc nhỏ, các tiện nghi khu vực có ảnh hưởng đến không gian cảnh quan của đô thị như trụ cứu hỏa, biển hướng dẫn, ghé đá... đảm bảo không làm che khuất chi tiết kiến trúc của công trình chính, không gây cản trở lưu thông, không gây nguy hiểm cho người sử dụng.

- Đảm bảo kiến trúc công trình và màu sắc công trình kiến trúc hài hòa với nhau trong tổng thể khu quy hoạch.

- Yêu cầu cơ bản nhất để bảo vệ cảnh quan là phải đảm bảo hệ thống và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật tốt, đảm bảo vệ sinh môi trường, thu gom rác và xử lý phải được tổ chức tốt.

- Tổ chức không gian:

+ Nhà ở: Đây là khu dân cư mới nên các công trình nhà ở cần phải có sự quản lý chặt chẽ trong việc quản lý đầu tư xây dựng: mật độ, tầng cao, chiều cao từng tầng, hình thức kiến trúc, màu sắc, khoảng lùi,... tạo sự thống nhất đồng bộ trên từng dãy nhà, tạo bộ mặt đô thị khang trang, hiện đại tại khu vực trung tâm. Tuân thủ các quy định về tầng cao, và chiều cao từng tầng, màu sắc, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công; khuyến khích mật độ xây dựng thấp, ưu tiên diện tích trồng cây xanh sân vườn trong nhà ở.

+ Công viên vườn hoa cây xanh: mật độ xây dựng tối đa 5%, các công trình xây dựng cần lưu ý về hình khối, tỷ lệ, màu sắc, vật liệu sử dụng cho phù hợp với cảnh quan xung quanh, tổ chức đường đi dạo, ghé nghỉ chân, hồ phun nước, các biểu tượng,... tạo thành một không gian sinh thái hấp dẫn trong khu dân cư.

+ Bảng chỉ dẫn: Phải có sự thống nhất, đồng bộ về màu sắc, kiểu dáng, kích thước trên từng dãy phố, từng khu vực. Trong các không gian xanh nên dùng

những vật liệu: gỗ, xi măng giả gỗ, với hình dáng tự nhiên, đẹp mắt. Không làm hạn chế tầm nhìn, không gây khó khăn cho hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc, cảnh quan khu vực; các thùng rác: thường bố trí chỗ đông người: công trình công cộng, công viên, dọc theo đường nội bộ, với các hình dáng được cách điệu thành những gốc cây, tảng đá, con vật, nhằm tạo sự sinh động; các loại đèn trang trí: được bố trí kết hợp với các mảng xanh trang trí trong công viên. Trụ đèn cần có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản; các bồn cây, bồn hoa được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp; nền vỉa hè: lát bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã, nên phối kết thành những hoa văn trang trí, góp phần tạo sự sinh động, đảm bảo không trơn trượt; hình thức hàng rào: không làm mất mỹ quan chung. Khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén và tạo cảnh. Hàng rào được giới hạn dưới mức 2m, độ che phủ không vượt quá 40%.

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### 6.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

#### a. Giao thông đối ngoại:

- Đường Quốc lộ 24B: Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của xã Tịnh Khê và xã Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi có mặt cắt:  $B = 40,0m$  ( $6,0m + 12,5m + 3,0m + 12,5m + 6,0m$ ). Do đó, dự kiến sẽ mở rộng hoàn thiện khoảng gần 1/2 tuyến đường (*Đoạn tiếp giáp với Khu dân cư*) có chiều dài 195,83m với mặt cắt:  $B = 12,0m \div 18,0m$ .

#### b. Giao thông nội bộ:

- Đường giao thông nội bộ tuyến số 01 có mặt cắt  $B = 25,0m$  ( $5,0m + 15,0m + 5,0m$ );

- Đường giao thông nội bộ tuyến số 02, 03, 05 và 06 có mặt cắt  $B = 15,0m$  ( $3,0m + 9,0m + 3,0m$ );

- Đường giao thông nội bộ tuyến số 04 có mặt cắt  $B = 15,5m$  ( $4,0m + 7,5m + 4,0m$ ).

### BẢNG TỔNG HỢP MẠNG LƯỚI GIAO THÔNG TRONG KHU QUY HOẠCH

STT	NỘI DUNG	MẶT CẮT			CHIỀU DÀI (m)	ĐƯỜNG ĐỎ (m)
		VỈA HÈ	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ		
1	Đường Quốc lộ 24B ( <i>Đoạn tiếp giáp với Khu dân cư</i> ) có chiều dài 195,83m	6,0 ( <i>Đoạn tiếp giáp với Khu dân cư</i> )	6,0 ÷ 12,0		195,83	12,0 ÷ 18,0

2	Đường giao thông nội bộ tuyến số 01	5,0	15,0	5,0	266,15	25,0
3	Đường giao thông nội bộ tuyến số 02, 03, 05 và 06	3,0	9,0	3,0	709,00	15,0
4	Đường giao thông nội bộ tuyến số 04	4,0	7,5	4,0	170,50	15,5

- Các công trình phục vụ giao thông:

+ Đầu mối giao thông: tại các nút giao cắt giữa các tuyến đường trong khu Quy hoạch là các nút giao thông đơn giản cùng cốt;

+ Bãi đậu xe: được bố trí kết hợp trong khu vực đất công viên cây xanh, thể dục thể thao.

## **6.2. San nền - Thoát nước mưa:**

### **a. San nền:**

- Cao độ san nền của dự án căn cứ vào cao độ hiện trạng nền tự nhiên, cao độ các tuyến đường xung quanh khu vực nghiên cứu và cao độ thiết kế thuộc đồ án Quy hoạch phân khu và Quy định quản lý theo 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 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 19/01/2021 và Quyết định số 344/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của xã Tịnh Khê và xã Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi tại khu vực dự án: Khu dân cư Đông Sơn Mỹ, thành phố Quảng Ngãi.

- Khu quy hoạch nằm chủ yếu trên đất sản xuất hoa màu, đất nền cũ, nên có độ chênh cao không đáng kể, địa hình tương đối thoáng đãng.

- Cao độ san nền của dự án thấp dần từ Nam ra Bắc (thấp dần từ tuyến đường Quốc lộ 24B đến khu dân cư hiện hữu nằm phía Bắc dự án) với chiều cao đất đắp từ 1,0m ÷ 2,2m. Nền sau khi san đắp phải thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa, độ dốc đường thuận tiện cho giao thông.

- Dự kiến nguồn đất san lấp: Nguồn đất dùng để đắp là cấp phối đất đồi hoặc các loại khác đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật đất đắp.

### **b. Thoát nước mưa:**

- Mạng lưới thoát nước mưa phân bố đều trên toàn bộ diện tích xây dựng, thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Tận dụng địa hình và hệ thống thoát nước hiện trạng để xây dựng hệ thống thoát nước mưa hợp lý, giảm chi phí đầu tư.



- Thoát nước mưa chủ yếu thoát theo độ dốc san nền và đổ về các hố ga được bố trí ngầm dọc vỉa hè các trục đường giao thông. Các tuyến cống thoát nước được thiết kế và xây dựng đồng bộ khi thi công xây dựng đường giao thông để giảm khối lượng đào đắp và phá dỡ nền đường.

- Nước mưa được thu từ các hố thu có các song chắn rác để ngăn không cho rác có kích thước lớn xâm nhập, làm tắc nghẽn đường ống đồng thời cũng lắng một phần cát, đất, cặn lơ lửng đi vào các hố ga thăm đặt dưới đường. Hệ thống cống thu nước mưa là các cống bê tông cốt thép được thiết kế tăng dần từ D400, D600, D800, D1500 và xả vào cống mương bê tông hiện trạng nằm ở phía Bắc khu dân cư.

- Đối với vị trí đặt tuyến cống BTCT D1500 với định hướng là tuyến cống thoát nước mưa chính tập trung của khu dân cư và các khu vực lân cận thì Chủ đầu tư đã phối hợp với đơn vị tư vấn khảo sát, nghiên cứu và đề xuất phương án thiết kế phù hợp với hiện trạng sử dụng đất thực tế của khu dân cư để đảm bảo thoát nước toàn bộ tại khu dân cư cũng như các khu vực lân cận; cụ thể như sau :

+ Theo đồ án Quy hoạch phân khu và Quy định quản lý theo 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 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 19/01/2021 thì vị trí thoát nước chính đoạn qua khu dân cư được định hướng chạy dọc trên vỉa hè tuyến số 01 nằm phía Tây ranh giới dự án. Tuy nhiên, khu vực phía Tây Bắc ngoài ranh giới dự án là khu vực nhà dân hiện hữu nên không thể bố trí cửa xả. Do vậy, việc thu, thoát nước tạm thời và trước mắt là hệ thống đường ống D1500 được bố trí ở tuyến đường phía Đông dự án.

+ Vị trí đặt tuyến cống BTCT D1500 chạy dọc theo hướng Bắc - Nam đầu nối từ đoạn cống thoát nước qua đường Quốc lộ 24B (*vị trí đoạn cống D75 này nằm gần vị trí trung tâm tuyến Quốc lộ 24B đoạn qua khu dân cư*) để thoát nước cho khu vực phía Nam khu dân cư với cao độ đáy hiện trạng -0,44m sau đó đi dưới lòng đường tuyến số 02 để đầu nối xả vào (*cửa xả có cao độ đáy thiết kế -0,86m*) cống mương bê tông hiện trạng nằm phía Bắc khu dân cư và thoát ra sông Bài Ca (*cách khu dân cư khoảng 300m về phía Bắc khu dân cư*). Phương án bố trí tuyến cống BTCT D1500 chạy dọc dưới lòng đường tuyến số 02 này đảm bảo thuận lợi cho việc thoát nước cho các khu vực phía Nam và phía Đông khu dân cư, tránh việc gây ứ đọng nước vào mùa mưa lũ làm ảnh hưởng đến việc canh tác, sản xuất của người dân tại các khu vực này.

+ Đối với khu vực phía Đông khu dân cư là khu vực đất nông nghiệp có diện tích lớn khoảng 1,9ha thì ngoài việc đảm bảo tiêu thoát nước của khu vực thì tuyến cống BTCT D1500 còn đảm bảo việc cấp nước tưới cho các thửa đất nông nghiệp của khu vực này. Vì vậy, việc đặt tuyến cống BTCT D1500 dọc tuyến đường số 02 nằm sát phía Đông ranh giới dự án đảm bảo thuận lợi cho việc đầu nối hệ thống thoát nước cũng như cấp nước cho khu vực phía Đông khu dân cư. Tuy nhiên, qua khảo sát hiện trạng tại khu vực phía Đông này thì thực tế người dân ở đây chủ yếu sử dụng giếng đóng để cấp nước tưới cho hoa màu, cây trồng còn việc sử dụng tuyến mương tưới nước hiện trạng chạy dọc theo hướng Bắc - Nam vị trí trung tâm khu dân cư là không đảm bảo vì mùa khô tuyến mương này không đủ nguồn nước để phục vụ tưới tiêu.

### **6.3. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

### **a. Thoát nước thải:**

Giải pháp thiết kế: Trên cơ sở hệ thống thoát nước theo quy hoạch chung, đề xuất giải pháp hệ thống thu gom nước thải riêng, sau đó đổ vào hệ thống Trạm xử lý nước thải trước khi thải ra môi trường; hệ thống thu gom bằng ống D300 chạy ngầm dọc theo đường hành lang kỹ thuật phía sau các dãy nhà để thu gom nước thải từ các hộ gia đình; nước thải các hộ gia đình cần được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi xả vào hệ thống; trên các đường công tự chảy bố trí các giếng thăm cấu tạo, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế 30m ÷ 50m/giếng. Vị trí cửa xả đầu nổi và xả vào kênh tưới tiêu phía Bắc hiện trạng khu đất.

### **b. Vệ sinh môi trường:**

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt xác định theo “QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”; lấy tiêu chuẩn thu gom rác thải: 1,2kg/người. ng.đ. Chất thải rắn công trình công cộng bằng 15% CTR sinh hoạt.

\* Thu gom, xử lý rác thải và vệ sinh môi trường:

- Các loại hình chất thải rắn của khu vực bao gồm chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn công trình công cộng, dịch vụ. Các loại chất thải rắn được phân loại tại nguồn: chất thải rắn hữu cơ sẽ được tận dụng để sản xuất phân vi sinh; chất thải rắn vô cơ như thủy tinh, nhựa, giấy, kim loại,... sẽ được thu hồi để tái chế. Còn các loại chất thải rắn không xử lý được bằng các biện pháp trên sẽ được thu gom để chôn lấp hợp vệ sinh môi trường.

- Rác thải được thu gom theo đúng các phương thức phù hợp với quy hoạch:

+ Đối với khu vực xây dựng nhà ở: Rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác. Số lượng, vị trí các thùng được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 30m ÷ 50m/thùng, sau đó xe chuyên dụng của cơ quan chức năng sẽ chuyên chở đến nơi xử lý rác chung khu vực.

+ Với các nơi công cộng như khu vực công viên, công trình công cộng, thương mại dịch vụ,... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín, dung tích nhỏ và có kiểu dáng phù hợp, khoảng cách 30m ÷ 50m/thùng.

+ Chất thải sau khi thu gom được đưa về các điểm trung chuyển và được đưa về khu xử lý chất thải rắn chung của khu vực. Theo quy hoạch chất thải rắn tỉnh Quảng Ngãi, chất thải rắn của khu vực nghiên cứu được đưa về bãi chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh ở xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa.

## **6.4. Cây xanh:**

### **a. Cây xanh vườn hoa:**

Cây xanh trồng trong vườn hoa, trồng cây lá màu, trồng xen kẽ tạo điểm nhấn, kết hợp bố trí các đường đi dạo, chòi nghỉ chân, các bồn hoa, giải phân cách kết hợp thành bệ ngồi nghỉ chân,... Đồng thời, bố trí hệ thống điện chiếu sáng

trang trí dọc theo các lối đi và trong thảm cỏ, bố trí vòi nước bên trong cây xanh, thảm cỏ để tưới nước cho cây. Quy hoạch xây dựng thuận lợi cho người dân đô thị tiếp cận và sử dụng cho các mục đích luyện tập thể dục thể thao, nghỉ ngơi, giải trí, thư giãn,...

Cây xanh trồng vỉa hè phải được trồng với chủng loại phù hợp khí hậu, thổ nhưỡng, ưu tiên phát triển cây bản địa, chủng loại và kích cỡ cây được thể hiện cụ thể trong bản vẽ quy hoạch.

#### **b. Cây xanh trên vỉa hè:**

Cây được trồng và bố trí xen kẽ trong các Khu dân cư, tạo các mảng xanh. Thiết kế trồng cây xanh trên vỉa hè để tạo bóng mát giảm bụi, tiếng ồn đến các hộ dân, tạo môi trường và khí hậu tốt, cảnh quan tươi đẹp cho đô thị. Khoảng cách các cây xanh được trồng trên vỉa hè từ 10m ÷ 12m, vị trí đặt giữa 2 nhà gần nhau. Bồn cây hình vuông kích thước khoảng trồng hố (1,2 x 1,2)m bằng Bê tông M200 đá 1x2 đổ tại chỗ.

#### **6.5. Cấp nước:**

- Định hướng sử dụng nguồn nước lấy từ hệ thống cấp nước chung của thành phố thông qua các tuyến cấp nước chính dọc theo các tuyến đường quy hoạch phía Nam và phía Bắc thuộc 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.

- Trước mắt trong tương lai gần sẽ sử dụng nguồn nước ngầm bằng cách khoan giếng để sử dụng, khi có hệ thống cấp nước chung của thành phố sẽ tiến hành đầu nối.

#### **\* Phòng cháy, chữa cháy:**

Do khu quy hoạch có tuyến đường chính Quốc lộ 24B và tuyến số 01 theo quy hoạch chung có mật độ giao thông lớn, công trình công cộng, dịch vụ và Khu dân cư nên cần bố trí tuyến ống cấp nước để chữa cháy tại các vị trí có tính chất công cộng này. Vì tại khu vực này chưa có hệ thống PCCC nên đường ống cấp nước trong Khu quy hoạch được dùng là ống HDPE D100, D50.

#### **6.6. Cấp điện:**

##### **a. Tiêu chuẩn cấp điện:**

- Tiêu chuẩn cấp điện xác định theo “QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”;

- Chỉ tiêu cấp điện: Nhà ở liên kế: 3kW/hộ; nhà ở biệt thự: 5kW/hộ; các công trình công cộng: 20W/m<sup>2</sup> sàn; vườn hoa, đất cây xanh: 12kW/ha; chiếu sáng đường phố: 10kW/km; điện chiếu sáng: đảm bảo trị số độ chói, độ rọi các loại đường phố theo quy định.

##### **b. Quy hoạch cấp điện:**

- Nguồn điện cung cấp cho dự án được dẫn từ đường dây 22kV thuộc xuất tuyến XT474/15 hiện có, cách vị trí khu đất khoảng 170m về phía Nam. Sau đó

bố trí 01 trạm biến áp 22/0,4kV, công suất 400KVA tại khu vực vị trí đất công viên cây xanh kết hợp thể dục thể thao để cung cấp điện cho toàn bộ khu dân cư.

- Hệ thống cấp điện của dự án sẽ được đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường thuộc dự án với tiết diện dây dẫn phù hợp cho từng phụ tải.

- Bố trí các tủ điện hạ thế đặt trên bệ móng dọc theo vỉa hè các tuyến đường để cấp điện cho các hộ tiêu thụ. Vỏ tủ điện hạ thế được chế tạo bằng inox 304.

- Tất cả các tuyến đường đều được bố trí hệ thống chiếu sáng bằng cột thép mạ kẽm nhúng nóng.

- Đường dây chiếu sáng cho khu dân cư mới sử dụng cáp ngầm đi dọc theo vỉa hè với tiết diện dây dẫn phù hợp cho từng phụ tải. Để đảm bảo cung cấp độ sáng cần thiết, đồng đều trên suốt tuyến và theo đúng quy trình quy phạm, dự kiến thiết kế lắp đặt: Đèn chiếu sáng đường giao thông lắp đặt mới sử dụng đèn led. Khoảng cách các đèn từ 30m ÷ 35m.

### **6.7. Thông tin liên lạc**

Xây dựng hạ tầng thông tin có độ an toàn, tin cậy cao và đa kết nối. Xu hướng mới trong triển khai các dịch vụ băng thông rộng; công nghệ truyền dẫn quang học thế hệ mới trong giải pháp mạng; mạng di động thế hệ mới đa dịch vụ: Thuê bao điện thoại cố định: 30 máy/100 dân, thuê bao di động 100 máy/100 dân, thuê bao internet băng thông rộng 25 thuê bao/100 dân, 100% số hộ có tín hiệu truyền hình cáp hoặc truyền hình số mặt đất.

### **6.8. Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật**

- 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 UBND xã Tịnh Khê có trách nhiệm chủ trì, phối hợp Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Thanh tổ chức công khai, công bố và theo dõi quản lý đầu tư xây dựng, quy hoạch và kiến trúc theo chức năng, nhiệm vụ.

- Đề nghị Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Thanh (*gọi tắt là Công ty*):

+ 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 02/BCTĐ-QLĐT ngày 19/01/2023.

+ 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.

+ Tuân thủ nghiêm, tránh trường hợp đề xuất và thực hiện trái với nội dung Công văn số 98/UBND-KTN ngày 09/01/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc cơ cấu sử dụng đất của các dự án khu dân cư, khu đô thị sau chấp thuận chủ trương đầu tư.

+ Tiếp tục theo dõi, phối hợp với cơ quan chức năng và ý kiến của cấp có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục đấu nối với đường Quốc Lộ 24B; đồng thời tổ chức thực hiện đảm bảo giao thông an toàn khi có độ chênh cao khá lớn khi hoàn thiện dự án với cao độ hiện trạng Quốc Lộ 24B.

+ Có các giải pháp về san nền, thoát nước mưa, nước thải không để tác động, ảnh hưởng đến việc thoát nước mưa, nước thải phía Nam Quốc Lộ 24B, khu dân cư phía Tây và phía Nam dự án; các giải pháp đảm bảo cấp nước, cấp điện theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 2263/SXD-QHKT ngày 25/10/2022 về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Đông Sơn Mỹ, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi.

+ Phối hợp với các Sở, ban ngành của Tỉnh; các phòng 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 Tịnh Khê; Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Thanh 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 tỉnh Quảng Ngãi;
- CT, các PCT UBND TP;
- VPTP: C, PCVP, CV (XD);
- Lưu: VT, QLĐT (Chánh).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Trà Thanh Danh**