

Số: **336** /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày **15** tháng **7** năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung
đô thị mới Ba Vì, huyện Ba Tư

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI	
CV ĐẾN	Số:..... 5711
	Ngày: 15/7/16
	Chuyên:.....

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của UBND huyện Ba Tư tại Tờ trình số 104/TTr-UBND ngày 23/5/2016 về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Ba Vì, huyện Ba Tư, của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1521/SXD-KTQH&ĐT ngày 12/7/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Ba Vì, huyện Ba Tư với những nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung đô thị mới Ba Vì, huyện Ba Tư.

2. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi và ranh giới khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên của xã Ba Vì (khoảng 42,94km²), với giới cận cụ thể như sau:

- Đông giáp: Xã Ba Nam và Xã Ba Tô;
- Tây giáp: Huyện Kon Plong, tỉnh Kon Tum;
- Nam giáp: Xã Ba Xa và huyện Kon Plong, tỉnh Kon Tum;
- Bắc giáp: Xã Ba Tiêu.

3. Tính chất :

- Là đô thị mới, giữ vai trò là trung tâm kinh tế, văn hóa, xã hội của khu vực phía Tây huyện Ba Tư, được quy hoạch định hướng phát triển thành đô thị loại V.

- Là đầu mối giao thông quan trọng giữa đô thị mới với các xã, thị trấn trong huyện và giữa tỉnh Quảng Ngãi với các tỉnh Tây Nguyên.

- Là hạt nhân thúc đẩy sự phát triển kinh tế cho các khu vực khác trên địa bàn huyện.

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

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số		
1	Tổng dân số (ngắn hạn đến 2025 - dài hạn đến 2035)	người	5.000 - 6.000
2	Mật độ dân số	người/km ²	120 - 140
II	Sử dụng đất		
1	Tổng diện tích quy hoạch	km ²	42,94
1.1	Tổng diện tích nghiên cứu	km ²	42,94
1.2	Diện tích quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị	ha	264
2	Đất xây dựng đô thị (ngắn hạn đến 2025 - dài hạn đến 2035)	ha	70-100
		m ² /người	140-160
2.1	Đất dân dụng	m ² /người	100-120
	- Đất đơn vị ở bình quân	m ² /người	8 - 50
	- Đất cây xanh	m ² /người	≥ 6
	- Đất giao thông	m ² /người	≥ 10
	- Đất công trình công cộng, dịch vụ	m ² /người	≥ 4
2.2	Đất ngoài dân dụng	m ² /người	20 - 40
III	Cơ sở hạ tầng		
A	Hạ tầng xã hội thiết yếu		
1	Giáo dục		
	- Nhà trẻ mẫu giáo	chỗ/1000dân	50
		m ² /học sinh	15
	- Trường Tiểu học	chỗ/1000dân	65
		m ² /học sinh	15
	- Trường Trung học cơ sở	chỗ/1000dân	55
		m ² /học sinh	15
	- Trường Phổ thông trung học	chỗ/1000dân	40
		m ² /học sinh	15
2	Y tế		
	- Trạm y tế	trạm/1000người	1
	- Phòng khám đa khoa	m ² /công trình	3000
	- Bệnh viện đa khoa	giường/1000người	4
3	Thể dục thể thao		
	- Sân thể thao cơ bản	m ² /người	0,6
		ha/công trình	1,0

	- Sân vận động	<i>m²/người</i>	0,8
		<i>ha/công trình</i>	2,5
	- Trung tâm TDTT	<i>m²/người</i>	0,8
		<i>ha/công trình</i>	3,0
4	Các công trình văn hóa (thư viện, nhà văn hóa, bảo tàng, triển lãm...)	Theo tiêu chuẩn đô thị loại V	
5	Chợ	<i>ha/công trình</i>	0,8-1,5
B	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỉ lệ đất giao thông (tính đến đường phân khu vực)	% đất XD đô thị	≥ 16
2	Mật độ đường giao thông	<i>km/km²</i>	≥ 8
3	Cấp nước sinh hoạt	<i>l/người/ng.đêm</i>	80-100
4	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	<i>W/người</i>	200-330
	- Công trình công cộng, dịch vụ	<i>% phụ tải điện SH</i>	30
	- Sản xuất công nghiệp, kho tàng	<i>KW/ha</i>	50 - 250
5	Mật độ đường công thoát nước chính	<i>km/km²</i>	≥ 3
6	Tỉ lệ thu gom, xử lý nước thải	% nước cấp SH	≥ 40
7	Chất thải rắn	<i>Kg/người/ng.đêm</i> Tỉ lệ thu gom	0,8 - 1 ≥ 85%

5. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
A	Vùng phát triển đô thị	360,70	100,00
I	Đất xây dựng đô thị	227,80	63,16
1	Đất ở các loại	124,48	34,51
1.1	<i>Đất nhà phố, liên kế</i>	26,27	
1.2	<i>Đất ở nhà vườn, biệt thự</i>	98,21	
2	Đất hành chính sự nghiệp	3,19	0,88
3	Đất giáo dục	4,0	1,11
4	Đất y tế	0,8	0,22
5	Đất công trình công cộng - dịch vụ	3,56	0,99
6	Đất văn hóa	0,65	0,18
7	Đất cây xanh - TDTT	35,8	9,93
8	Đất giao thông	34,93	9,68
	- <i>Giao thông đô thị</i>	25,05	
	- <i>Giao thông đối ngoại</i>	9,88	
9	Đất sản xuất công nghiệp - TTCN	3,0	0,83
10	Mặt nước trong đô thị	17,39	4,82

II	Đất khác	132,90	36,84
1	Đất dự phòng	14,05	3,90
2	Đất nông nghiệp	113,05	31,34
3	Đất khác (chưa sử dụng, đồi núi, bãi bồi...)	5,80	1,61
B	Vùng ngoài trung tâm đô thị	3933,30	
1	Đất ở làng xóm	26,89	
2	Đất công trình công cộng	0,81	
3	Đất giao thông, hạ tầng	10,2	
4	Đất nông nghiệp	565,25	
5	Đất đồi núi, rừng sản xuất	3260,59	
6	Đất mặt nước	69,56	
	Tổng cộng	4294,0	

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc trung tâm đô thị mới Ba Vì dựa vào trục Quốc lộ 24, trục đường đi xã Ba Xa, các trục chính mới hình thành và cảnh quan khu vực sông Re làm cơ sở cho việc phân khu chức năng và bố cục không gian kiến trúc đô thị.

6.1. Các khu chức năng chính trong khu trung tâm đô thị:

- Khu hành chính - chính trị: Quy hoạch mới trung tâm hành chính - chính trị của đô thị gắn liền với công viên cây xanh. Quy hoạch chỉnh trang, nâng cấp các công trình hành chính hiện hữu đã xuống cấp, kết hợp mở rộng và bố trí mới một số công trình cho phù hợp với sự phát triển của đô thị trong tương lai.

- Khu giáo dục, y tế, văn hóa: Quy hoạch chỉnh trang, nâng cấp các công trình giáo dục; Cải tạo nâng cấp Trung tâm y tế; Nâng cấp chỉnh trang các công trình văn hóa hiện hữu như Nhà Văn hóa, Đài tưởng niệm liệt sỹ, xây dựng mới công trình tượng đài - phù điêu di tích Giá Vực với hình khối kiến trúc đặc trưng, gắn kết với công viên cây xanh đô thị.

- Thể dục thể thao: Mở rộng và hoàn thiện khu thể dục thể thao nhằm đáp ứng nhu cầu cho khu vực phía Tây của huyện Ba Tư.

- Khu thương mại, dịch vụ: Cải tạo, mở rộng chợ Ba Vì, nâng cấp chỉnh trang các công trình thương mại, dịch vụ hiện hữu, quy hoạch xây dựng mới các công trình dịch vụ, thương mại nhằm đáp ứng nhu cầu đô thị.

6.2. Các đơn vị ở:

- Các khu dân cư trong khu vực trung tâm, gồm có các khu ở hiện trạng chỉnh trang và các khu dân cư xây mới: sử dụng các hình thức nhà phố, nhà liên kế với mật độ xây dựng cao, dọc theo các tuyến giao thông chính. Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng giữ lại hợp lý, mở rộng các đường nội bộ hiện trạng đủ để lưu thông và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Các khu dân cư ngoài khu vực trung tâm: bố trí kết hợp đất xây dựng nhà ở (dưới các hình thức nhà vườn, nhà sàn) và đất canh tác, sản xuất nông lâm nghiệp; được quy hoạch xây dựng theo hướng giữ nguyên hiện trạng, ưu tiên gìn giữ và phát huy nét văn hóa nhà sàn của đồng bào dân tộc miền núi.

6.3. Khu vực sản xuất tập trung của đô thị:

Quy hoạch xây dựng khu vực sản xuất tập trung tại phía Bắc đô thị, phục vụ di dời, bố trí các cơ sở sản xuất vừa và nhỏ; ưu tiên bố trí các ngành nghề chế biến và các loại hình công nghiệp sạch, ít ô nhiễm. Giai đoạn dài hạn, phát triển thành cụm công nghiệp địa phương.

6.4. Cây xanh, mặt nước:

- Khu công viên cây xanh chính được quy hoạch bố trí tập trung tại khu vực trung tâm đô thị; kết hợp tổ chức dải cây xanh dọc theo hai bên bờ các sông, suối trong khu vực trung tâm đô thị nhằm khai thác điều kiện cảnh quan khu vực, góp phần cải tạo môi trường.

- Khai thác cảnh quan mặt nước sông Re và các suối khác trong khu vực trung tâm đô thị; bố trí thêm dải công viên cây xanh kết hợp với hệ thống mặt nước trong đô thị - tạo thành tổng thể cảnh quan cây xanh mặt nước, môi trường hài hòa.

- Bố trí xen lẫn trong các lõi dân cư một số khu cây xanh, vườn dạo nhằm đảm bảo cho nhu cầu vui chơi, học tập của trẻ em cũng như đáp ứng cho nhu cầu nghỉ ngơi giải trí của người dân.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Đối với các khu vực hiện trạng đã tương đối ổn định: Hạn chế thay đổi lớn, khi xây dựng xen ghép bổ sung cần không chế cao độ nền đảm bảo không phá vỡ hoặc ảnh hưởng xấu tới khu vực hiện trạng, đồng thời hài hòa với khu vực mới.

- Đối với các khu vực xây dựng mới: Lấy cao độ tại Quốc lộ 24 và các tuyến đường chính hiện hữu trong đô thị làm cao độ chuẩn, thiết kế san nền các khu vực đảm bảo vượt tần suất lũ 10%.

- Xây dựng kè tại những vị trí xung yếu dọc các suối, sông Re và các sườn núi có nguy cơ sạt lở.

b) Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng cho toàn đô thị. Hệ thống thoát nước mưa chia làm nhiều lưu vực nhỏ, dẫn xả ra các suối, sông Re các mương thoát nước lớn hiện trạng.

- Các tuyến công chính dùng công tròn Ø800 đến Ø1200 đi dọc theo các trục đường chính. Hệ thống công nhánh dùng công tròn Ø600 đến Ø800 thu gom nước mưa dẫn xả vào các tuyến chính.

7.2. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 24 đi qua đô thị quy hoạch gồm hai đoạn:

+ Đoạn từ đầu đô thị đến khu vực trung tâm: quy hoạch mặt cắt ngang 21m - trong đó lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5,25m.

+ Đoạn từ trung tâm đô thị đến hết ranh giới phía Bắc: quy hoạch mặt cắt ngang 16,5m - trong đó lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x4,5m.

- Tuyến đường liên huyện từ trung tâm đô thị đi xã Ba Xa: quy hoạch mặt cắt ngang 16,5m - trong đó lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x4,5m.

b) Giao thông đối nội:

- Đường khu vực: quy hoạch mặt cắt ngang 16,5m - trong đó lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x4,5m.

- Đường phân khu vực: quy hoạch mặt cắt ngang 15,5m - trong đó lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x4,0m.

- Đường nội bộ:

+ Loại mặt cắt ngang 13,5m - trong đó lòng đường 7,0m, vỉa hè 2x3,25m.

+ Loại mặt cắt ngang 11,5m - trong đó lòng đường 5,5m, vỉa hè 2x3,0m.

7.3. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện lấy từ điện lưới Quốc gia thông qua đường dây 22KV hiện hữu dọc Quốc lộ 24.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 2.400KVA.

- Trạm biến áp 22/0,4KV:

+ Giai đoạn đầu: Cải tạo, nâng cấp các trạm biến áp hiện trạng, kết hợp xây dựng mới 05 trạm biến áp 22/0,4KV, công suất trạm từ 50KVA đến 320kVA.

+ Giai đoạn dài hạn: Nâng cấp các trạm biến áp hiện trạng, kết hợp xây dựng mới 01 trạm biến áp 22/0,4KV công suất trạm 250KVA.

- Đường dây 22KV: Cải tạo và nâng cấp các tuyến 22KV hiện trạng cho phù hợp với đường giao thông, kết hợp xây dựng mới các tuyến 22KV nối đến các trạm biến áp.

- Chiếu sáng đường phố: Xây dựng các tuyến chiếu sáng dọc theo các trục đường; sử dụng cáp ngầm, bóng đèn gắn trên trụ thép mạ kẽm.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước mặt tự chảy từ thôn Mang Đen hiện có kết hợp nguồn nước ngầm từ sông Re.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 930m³/ngày đêm. Quy hoạch xây dựng nhà máy nước cạnh sông Re để cấp nước cho đô thị.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp một số tuyến nhánh, đường kính ống từ Ø50 đến Ø200, đi dọc theo vỉa hè đường cấp nước đến các khu chức năng.

- Bố trí các trụ cứu hỏa dọc theo vỉa hè các trục đường, gần nút giao thông, trên các tuyến ống có đường kính Ø≥100, khoảng cách giữa các trụ 150m.

7.5. Hệ thống thông tin liên lạc:

a) Mạng điện thoại:

Duy trì tổng đài Host hiện tại, đồng thời phát triển thêm tổng đài đa dịch vụ băng rộng, hoạt động song song với tổng đài Host hiện có để cung ứng dịch vụ chung đô thị. Mạng di động do các nhà mạng tính toán cung cấp dịch vụ.

b) Mạng truyền hình :

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.

c) Mạng ngoại vi :

- Gồm các hệ thống cống, bể cấp và hầm cấp bố trí dọc theo các vỉa hè đường. Hệ thống này được hạ ngầm trên các trục đường chính.

- Các tuyến cáp được đặt trong ống nhựa bảo vệ Ø110, tại những đoạn qua đường sử dụng loại ống sắt tráng kẽm. Các tủ, hộp cáp được bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý.

d) Mạng truy nhập internet :

Xây dựng các tuyến cáp ngầm và từng bước quang hóa các tuyến cáp; nâng cấp đường truyền dịch vụ theo công nghệ ADSL, lắp đặt thêm các đường DSLAM có tốc độ cao.

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

a) Thoát nước thải:

- Quy hoạch xây dựng trạm xử lý nước thải công suất khoảng 700m³/ngày đêm ở phía Bắc đô thị.

- Hệ thống đường ống thoát nước thải dùng cống tròn tự chảy Ø300 đến Ø500, đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường, thu gom nước thải từ các khu vực dẫn về trạm xử lý.

- Nước bẩn sinh hoạt từ các công trình và hộ gia đình phải được xử lý bằng bể tự hoại hợp vệ sinh trước khi xả vào hệ thống chung.

b) Vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn phát sinh trong đô thị phải được phân loại, thu gom, vận

chuyển đến khu chôn lấp ở phía Bắc 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 giác tập hợp chất thải rắn của mình vào đúng các vị trí qui định.

- Chất thải rắn phải được thu gom định kỳ hàng ngày, đúng thời điểm theo quy định.

c) Nghĩa trang:

- Các nghĩa trang nhân dân nhỏ lẻ hiện trạng trong khu vực quy hoạch được khoanh vùng, đóng cửa, không cho chôn cất thêm và về lâu dài sẽ di dời và chôn cất tại nghĩa trang chung của đô thị.

- Cải tạo, chỉnh trang nghĩa trang liệt sĩ tại khu vực trung tâm thị trấn. Quy hoạch xây dựng mới một nghĩa trang nhân dân tập trung tại khu vực đồi núi phía Nam đô thị với quy mô khoảng 1,0 đến 1,5ha để phục vụ cho đô thị mới Ba Vì và vùng phụ cận.

8. Các dự án đầu tư ưu tiên thực hiện trong giai đoạn đầu :

- Quy hoạch chi tiết các khu chức năng quan trọng của đô thị;

- Chỉnh trang khu dân cư hiện trạng dọc Quốc lộ 24, tái định cư cho các hộ dân thuộc diện giải toả đền bù khi tiến hành đầu tư xây dựng đô thị. Phát triển mở rộng các khu chức năng đô thị về phía Bắc và phía Nam, về hai phía của các tuyến giao thông đối ngoại;

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình phúc lợi công cộng thiết yếu: giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ, công viên cây xanh.

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiết yếu, gồm:

+ Giao thông: Khẩn trương hoàn thành các tuyến đường đô thị đang thi công; cải tạo, xây dựng các trục chính quan trọng của đô thị (trục trung tâm Đông - Tây, trục chính Bắc - Nam, các tuyến chính của đô thị).

+ San nền, thoát nước mưa: San nền các khu vực xây dựng giai đoạn đầu; xây dựng kè tại các vị trí có nguy cơ sạt lở, xây dựng hệ thống thoát nước mưa dọc theo các trục đường xây dựng đợt đầu.

+ Cấp nước: Xây dựng các công trình đầu mối và các tuyến ống cấp nước sạch cho các khu chức năng hiện hữu và các khu vực xây dựng đợt đầu.

+ Cấp điện: Cải tạo, nâng cấp lưới điện 22KV hiện trạng; lắp đặt trạm biến áp 22/0,4KV và lưới 0,4KV chiếu sáng các trục đường.

Điều 2. Chủ tịch UBND huyện Ba Tư có trách nhiệm:

- Ban hành Quy định quản lý đô thị theo đồ án quy hoạch chung được duyệt;

- Tổ chức công bố, công khai, cắm mốc giới quy hoạch để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân trong vùng quy hoạch biết và thực hiện;

- Rà soát các đồ án quy hoạch khác có liên quan để điều chỉnh cho phù

hợp với đồ án quy hoạch này;

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở ban ngành liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Thủ trưởng các Sở ban ngành liên quan, Chủ tịch UBND huyện Ba Tơ, Chủ tịch UBND xã Ba Vì chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TT Tỉnh ủy (b/c);
- TT.HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND Tỉnh;
- TT Huyện ủy Ba Tơ,
- TT HĐND huyện Ba Tơ;
- VPUB: KTTH, CNXD, CB;
- Lưu:VT, CNXD.tlsáng.307

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
CHỦ TỊCH



Phạm Trường Thọ