

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN TƯ NGHĨA**

Số: 4817/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Tư Nghĩa, ngày 27 tháng 7 năm 2018

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Dự án: Chỉnh trang Khu dân cư Tây Bàu Giang, huyện Tư Nghĩa**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TƯ NGHĨA**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia 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 nhiệm vụ và quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 247/QĐ-UBND ngày 07/8/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị trấn La Hà, huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quyết định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư Chỉnh trang Khu dân cư Tây Bàu Giang, huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Quyết định số 7524/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 của UBND huyện Tư Nghĩa về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Chỉnh trang Khu dân cư Tây Bàu Giang, huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Công văn số 1186/SXD-QHKT ngày 03/5/2018 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chỉnh trang Khu dân cư Tây Bàu Giang, huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Công văn số 441/CT ngày 04/5/2018 của Công ty TNHH MTV Khai thác công trình thủy lợi Quảng Ngãi về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chỉnh trang Khu dân cư Tây Bàu Giang, huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Công văn số 3757/UBND-CNXD ngày 27/6/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn La Hà, huyện Tư Nghĩa để thực hiện dự án Chỉnh trang Khu dân cư Tây Bàu Giang;

Xét Kết quả thẩm định số 119/TBKQTĐ-KT&HT ngày 23/7/2018 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về việc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Chỉnh trang Khu dân cư Tây Bàu Giang, huyện Tư Nghĩa; theo đề nghị của Công ty TNHH đầu tư TMDV và xây dựng Phước Thịnh,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án: Chỉnh trang Khu dân cư Tây Bàu Giang, huyện Tư Nghĩa, với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án: Chỉnh trang Khu dân cư Tây Bàu Giang, huyện Tư Nghĩa.

**2. Chủ đầu tư:** Công ty TNHH đầu tư TMDV và xây dựng Phước Thịnh.

**3. Phạm vi, ranh giới quy hoạch:**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án: Chỉnh trang Khu dân cư Tây Bàu Giang, huyện Tư Nghĩa có tổng diện tích khoảng 15,69 ha thuộc thị trấn La Hà và xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa. Với giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư dọc đường QL1;
- Phía Tây giáp: KDC nông thôn xã Nghĩa Trung;
- Phía Nam giáp: Kênh N8;
- Phía Bắc giáp: Sông Bàu Giang.

**4. Tính chất:** Là khu dân cư mới kết hợp chỉnh trang nằm ở vị trí liền kề TP. Quảng Ngãi và trung tâm thị trấn La Hà, khu dân cư xã Nghĩa Trung với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xã hội đồng bộ.

**5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:**

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Dự báo dân số	người	Khoảng 2.400
II	<b>ĐẤT XÂY DỰNG</b>		
1	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	≥8; ≤ 50
2	Đất giáo dục		
	- Nhà trẻ, mẫu giáo	Chỗ/1000 dân	50
		m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
3	Đất giao thông và HTKT	m <sup>2</sup> /người	≥ 5
4	Đất công trình công cộng – thương mại dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	Áp dụng cho đô thị loại V, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của Quy hoạch chung
5	Đất cây xanh – TDTT	m <sup>2</sup> /người	
6	Đất cây xanh cảnh quan	m <sup>2</sup>	

			thị trấn La Hà đã được phê duyệt.
<b>III</b>	<b>HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>		
1	Tỉ lệ đất giao thông	%	≥ 18
2	Cấp nước sinh hoạt	lít/người-ngđ	≥ 80
3	Cấp điện sinh hoạt		
	- Điện năng:	KWh/người.năm	400
	- Số giờ sử dụng công suất lớn nhất	h/năm	2000
	- Phụ tải.	W/người	200
4	Thu gom nước thải sinh hoạt	% (tỉ lệ nước cấp)	≥ 80
5	Thu gom chất thải rắn (lượng thải chất thải rắn phát sinh)	Kg/người-ngày	0,8 (tỉ lệ thu gom ≥ 85%)

#### 6. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	CƠ CẤU (%)
1	Đất ở		479	56.825,53	36,23
1.1	Đất ở liền kề			52.990,66	33,78
1.2	Đất ở biệt thự			3.834,87	2,44
2	Đất ở tái định cư			2.134,56	1,36
3	Đất ở chính trang			9.969,53	6,36
4	Đất thương mại			2.725,17	1,74
5	Đất công cộng			683,94	0,44
6	Đất cây xanh - TĐTT			20.210,94	12,88
7	Đầu mối kỹ thuật			600,00	0,38
8	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật			63.707,71	40,62
	<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>156.857,38</b>	<b>100</b>

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

### **7.1. Trục không gian chủ đạo:**

Định hình dựa trên trục cảnh quan tuyến đường từ sông Bàu Giang đi kênh N8 kết nối với tuyến trục chính phía Tây trung tâm thị trấn La Hà.

### **7.2. Các loại hình nhà ở:**

Khu nhà ở xây dựng mới được bố trí theo kiểu phân lô, biệt thự. Mật độ xây dựng và tầng cao công trình được khống chế theo quy định.

### **7.3. Cây xanh, mặt nước:**

Bố trí hệ thống cây xanh, mặt nước góp phần cải thiện môi trường sống, gắn kết chặt chẽ với cảnh quan, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững.

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

### **8.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:**

#### **a. San nền:**

- Các lô đất trong khu vực được tổ chức san nền với hướng dốc xuôi về các tuyến đường giao thông bao quanh và thoát nước ra hệ thống thoát nước chung của đô thị theo quy hoạch chung được duyệt; độ dốc san nền trong các lô dao động từ 0,2% ÷ 0,4%, hệ số đầm chặt  $K=0.85$ . Cao độ nền công trình khống chế lấy cao hơn cao độ tim đường tại khu vực từ 0,1-0,3m.

- Toàn bộ khu quy hoạch phần lớn là đất xây dựng mới, vì vậy việc xác định cao độ san nền xây dựng ngoài việc đảm bảo không ngập úng, khớp nối với tuyến đường hiện hữu và thoát nước nhanh chóng mà còn phải hợp lý để đảm bảo độ dốc xây dựng nền các công trình nền nhà các khu lân cận không ngập úng cục bộ, đảm bảo thuận lợi việc đi lại của người dân.

#### **b. Thoát nước mưa:**

- Khơi thông, cải tạo, chỉnh trang các dòng chảy tự nhiên hiện hữu.

- Hệ thống thoát nước cho khu vực là hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước nước thải. Nước mưa trên bề mặt sẽ được gom về các trục giao thông chảy vào các tuyến cống thoát nước được bố trí dưới đường giao thông qua các hố thu.

- Cống thoát nước mưa sử dụng công tròn BTCT với các kích thước thay đổi từ công tròn D400 đến D1200. Tổ chức thoát nước theo độ dốc của đường giao thông.

- Lưu vực thoát nước: Khu vực nghiên cứu được quy hoạch 02 lưu vực. Nước mưa trong các lưu vực này theo hệ thống cống tập trung vào cống thoát nước chính trong lưu vực, dẫn xả ra sông Bàu Giang.

### **8.2. Quy hoạch giao thông:**

Để khớp nối với hạ tầng khung của đô thị, đồ án cập nhật giải pháp quy hoạch xây dựng các tuyến đường trục chính và nội bộ kết nối theo quy hoạch chung thị trấn La Hà được duyệt và tạo thành mạng lưới giao thông liên hoàn.

**a. Giao thông đối ngoại:**

- Tuyến Quốc lộ 1 đi Nghĩa Trung với quy mô: Mặt cắt ngang tuyến: 13,5m; trong đó: mặt đường 7,5m, vỉa hè 2 x 3,0m.

- Tuyến đường dọc kênh N8: Mặt cắt ngang tuyến: 12,5m; trong đó: mặt đường 6,5m, vỉa hè 2 x 3,0m.

- Tuyến đường từ sông Bàu Giang đi kênh N8 với quy mô: Mặt cắt ngang tuyến: 32,0m; trong đó: mặt đường 2x9,0m, dải phân cách 2,0m, vỉa hè 2 x 6,0m

**b. Giao thông đối nội:**

. Mặt cắt ngang: 18,5m; trong đó: mặt đường 10,5m, vỉa hè 2 x 4,0m;

. Mặt cắt ngang: 13,5m; trong đó: mặt đường 7,5m, vỉa hè 2 x 3,0m;

. Mặt cắt ngang: 12,5m; trong đó: mặt đường 6,5m, vỉa hè 2 x 3,0m;

. Mặt cắt ngang: 10,0m; trong đó: mặt đường 4,0m, vỉa hè 2 x 3,0m;

. Mặt cắt ngang: 9,0m; trong đó: mặt đường 5,0m, vỉa hè 2 x 2,0m;

**8.3. Quy hoạch cấp điện:**

**a. Nguồn điện:** Sử dụng nguồn điện lấy từ lưới điện quốc gia kéo từ các TBA xây dựng mới thông qua TBA Bệnh viện Đa khoa Tư Nghĩa hiện trạng liền kề khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

**b. Lưới điện:**

\* *Lưới điện phân phối :*

- Lưới điện phân phối trung áp đảm bảo điều kiện ổn định nhiệt, thỏa mãn được yêu cầu chuyển đổi điện áp;

- Di dời tuyến trung thế 22kV hiện trạng trong khu vực quy hoạch bố trí đi nổi dọc theo vỉa hè.

\* *Trạm biến áp:*

- Xây dựng mới 02 trạm biến áp, mỗi trạm có công suất 500kVA để đáp ứng nhu cầu sử dụng. Trạm biến áp được xây dựng theo kiểu trạm treo hoặc đặt trên bệ móng bê tông cốt thép tùy theo từng khu vực để đảm bảo mỹ quan chung của đô thị.

\* *Lưới hạ áp:*

- Thiết kế vận hành hình tia, trừ các phụ tải có yêu cầu đặc biệt phải thiết kế mạch vòng có liên kết dự phòng. Đường dây hạ áp xây dựng mới bố trí đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường quy hoạch.

\* *Lưới điện chiếu sáng:*

- Tất cả các tuyến đường đều được bố trí hệ thống chiếu sáng. Đường dây hạ áp được thiết kế 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 30 - 45m. Các khu vực công viên được bố trí hệ thống đèn cảnh quan.

#### **8.4. Quy hoạch cấp nước:**

##### ***Nguồn nước***

- Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước thông qua tuyến D200 dọc Quốc Lộ 1.

- Để bảo đảm an toàn, liên tục cho mạng lưới khi cấp nước trong trong điều kiện bình thường hay có sự cố về đường ống. Nên chọn hệ thống mạng lưới vòng để cấp nước. Để cấp nước cho khu dân cư... dùng mạng lưới cụt gồm các đường ống dịch vụ lấy từ đường ống phân phối (cấp II) (không được đấu nối trực tiếp vào đường ống truyền tải (cấp I)) để cung cấp nước đến từng khu ở và các công trình dùng nước.

##### ***Mạng lưới***

- Mạng lưới cấp nước sinh hoạt được thiết kế theo kiểu mạng vòng. Đường kính ống thiết kế D50.

- Mạng lưới đường ống cấp 3: Là mạng ống dịch vụ đấu nối vào mạng cấp 2 tùy vào từng vị trí công trình cụ thể. Mạng đường ống dịch vụ có đường kính D50 được thiết kế phía trước nhà sẵn sàng cho việc đấu nối vào nhà sau này. Đường ống cấp nước vào nhà D20.

##### ***Cấp nước phòng cháy, chữa cháy***

- Sử dụng hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp. Mạng lưới được tính toán trường hợp có cháy trong giờ dùng nước lớn nhất. Khi có cháy xe cứu hỏa lấy nước từ các trụ cứu hỏa đặt trong mạng lưới để chữa cháy. Số đám cháy đồng thời là 2 đám cháy. Lưu lượng mỗi đám cháy là 20l/s theo TCVN 2622 - 1995. Dựa vào hệ thống cấp nước chính bố trí các trụ chữa cháy với khoảng cách giữa các trụ chữa cháy là 150m.

- Ngoài việc sử dụng các họng nước cứu hỏa này còn tận dụng nguồn nước mặt tại các kênh mương, sông trong khu vực nhằm cung cấp lượng nước cứu hỏa kịp thời khi có sự cố xảy ra.

#### **9. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

##### **a. Thoát nước thải:**

- Hiện nay trên địa bàn chưa có hệ thống xử lý nước thải nên xây dựng mới 01 Trạm xử lý nước thải 300m<sup>3</sup> ngày đêm, nước thải sinh hoạt được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn sau đó thu gom về Trạm xử lý trước khi thải ra ngoài hệ thống thoát nước khu vực.

##### **b. Chất thải rắn:**

- CTR sinh hoạt các khu dân cư tập trung: Tổ chức thu gom trên các trục đường giao thông, lắp đặt các thùng thu gom CTR trên các tuyến đường, các thùng thu gom CTR có nắp đậy để bảo đảm vệ sinh môi trường.

- CTR sau khi thu gom được xe chuyên dụng của đơn vị chuyên trách đảm nhiệm sẽ thu gom rác từ các thùng rác và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn.

## **10. Quy hoạch thông tin liên lạc**

### *Định hướng phát triển chung:*

- Mạng thông tin khu vực nghiên cứu trong giai đoạn tới sẽ được tổ chức thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có và dần nâng cấp công nghệ mới nhằm đồng bộ với hệ thống toàn tỉnh. Đảm nhiệm chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu và truy nhập Internet;

- Mạng lưới thông tin được bố trí theo hướng tuyến cấp điện sinh hoạt.

### *\* Mạng di động*

- Mạng thông tin di động phát triển theo hướng mở rộng vùng phủ sóng bằng các biện pháp lắp thêm các trạm BTS đồng thời nâng cấp cấu hình các trạm, chuyển đổi công nghệ theo định hướng đa kết nối hướng đến cung cấp các dịch vụ đa phương tiện trên mạng di động;

- Khuyến khích và tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tăng cường đầu tư, tiếp tục phát triển, nâng cấp hệ thống, triển khai các công nghệ và dịch vụ mới (GPRS, 3G, HSDPA...);

- Khuyến khích các doanh nghiệp thảo thuận hợp tác với nhau để dùng chung hạ tầng đó là các cột thu phát và nhà trạm một mặt vừa làm giảm chi phí đầu tư một mặt đảm bảo mỹ quan. Chiều cao của anten phải đảm bảo độ cao an toàn theo tiêu chuẩn quy định, đặc biệt là anten lắp đặt tại khu dân cư.

### *\* Mạng internet*

- Truy nhập Internet băng rộng sẽ được phát triển theo 2 phương thức qua mạng cáp nội hạt và sóng vô tuyến.

- Phát triển chủ yếu theo công nghệ NGN và công nghệ kết nối vô tuyến băng thông rộng với tốc độ truyền dữ liệu cao, ổn định và mở rộng khu vực phủ sóng.

### *\* Mạng truyền hình:*

- Mạng truyền hình đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình (gồm cả miễn phí và có phí) cho cộng đồng sống và làm việc tại khu vực quy hoạch. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc tín hiệu vệ tinh.

## **Điều 2. Giao Công ty TNHH đầu tư TMDV và xây dựng Phước Thịnh:**

- Yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy hoạch hoàn chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án: Chính trang Khu dân cư Tây Bàu Giang, huyện Tư Nghĩa theo đúng nội dung được Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tư Nghĩa thông báo kết quả thẩm định tại Công văn số 119/TBKQTĐ-KT&HT ngày 23/7/2018.

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

- Phối hợp với Phòng Kinh tế - Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện và các phòng, ban liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

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

**Điều 4.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Kho bạc Nhà nước huyện; Chủ tịch UBND thị trấn La Hà; Chủ tịch UBND xã Nghĩa Trung; Thủ trưởng các đơn vị liên quan và Công ty TNHH đầu tư TMDV và xây dựng Phước Thịnh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- CT, các PCT UBND huyện;
- Cty TNHH ĐT TMDV&XD Phước Thịnh;
- Lưu: VT.



**Lê Trung Thành**