

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: **317** /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày **10** tháng 4 năm 2018

TT CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI	
ĐẾN	Số: 3010
	Ngày: 11/4/2018
	Chuyên:

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị mới Nghĩa Hà, thành phố Quảng Ngãi**

CHỦ TỊCH 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 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định 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 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị, Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Căn cứ Quyết định số 2116/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 566/QĐ-UBND ngày 14/8/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dọc hai bờ sông Trà Khúc, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1968/QĐ-UBND ngày 06/12/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc công trình Khu liên hợp thể dục, thể thao tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 801/QĐ-UBND ngày 03/11/2017 của UBND tỉnh về việc Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Nghĩa Hà;

Xét đề nghị của Liên danh nhà đầu tư Hợp Nghĩa - Tân Nam tại Tờ trình số 17/TTr-LDNĐT ngày 26/01/2018 về việc trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nghĩa Hà, thành phố Quảng Ngãi và ý kiến của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 829/BC-SXD ngày 02/4/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi và Quy hoạch chi tiết dọc hai bờ sông Trà Khúc, với các nội dung như sau:

- Điều chỉnh quy mô, tìm tuyến đường phân khu giữa Khu trung tâm thể dục thể thao và Khu đô thị mới.

- Điều chỉnh dải cây xanh cách ly, đường gom và đất thương mại dịch vụ dọc đường bờ Nam sông Trà Khúc thành đất khu dân cư.

- Điều chỉnh đất công trình công cộng, đất hỗn hợp và đất cây xanh mặt nước thành đất thể dục thể thao và đất khu ở dân cư.

- Bổ sung quy hoạch Khu liên hiệp Thể dục thể thao tỉnh (với quy mô diện tích đất khoảng 22,1ha) tại xã Nghĩa Dũng và xã Nghĩa Hà.

Điều 2. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nghĩa Hà, thành phố Quảng Ngãi, với những nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nghĩa Hà, thành phố Quảng Ngãi.

2. Phạm vi, ranh giới quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nghĩa Hà có diện tích khoảng 623.832,27m² (khoảng 62,38ha) thuộc xã Nghĩa Dũng (7,58ha) và xã Nghĩa Hà (54,8ha), thành phố Quảng Ngãi, có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện hữu xã Nghĩa Hà;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện hữu xã Nghĩa Dũng và đất trồng hoa màu;

- Phía Nam giáp: Đường tỉnh ĐT.623C và khu dân cư Nghĩa Hà;

- Phía Bắc giáp: Đường Trường Sa.

3. Tính chất: Là khu đô thị mặt tiền bờ Nam sông Trà Khúc, bao gồm các khu chức năng cơ bản: liên hợp thể dục thể thao tỉnh, dịch vụ thương mại, khu ở, công viên cây xanh - mặt nước; được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu tập luyện, thi đấu thể dục thể thao cấp tỉnh, nhu cầu dịch vụ thương mại và ở cho người dân thành phố Quảng Ngãi, tạo động lực phát triển cho khu vực và vùng lân cận.

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

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số		
	Tổng dân số	người	3.164
II	Sử dụng đất		
1	Tổng diện tích đất tự nhiên	ha	62,38
2	Đất đơn vị ở	m ² /người	≥8
2.1	Đất ở	m ² /người	8 - 50
2.2	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	≥2

2.3	Đất công trình công cộng đơn vị ở	m ² /người	≥3
2.4	Đất giao thông (tính đến đường phân khu vực)	%	>20
III	Hạ tầng xã hội		
1	Giáo dục		
1.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	Chỗ/1000dân	≥50
		m ² /cháu	≥15
1.2	Trường tiểu học	hs/1000dân	≥65
		m ² /hs	≥15
2	Thể dục thể thao		
2.1	Sân luyện tập	m ² /người	0,5
		ha/công trình	0,3
2.2	Khu liên hợp thể dục thể thao (Đáp ứng nhu cầu cấp tỉnh)	ha	≥3
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥20
2	Cấp điện		
2.1	- Sinh hoạt	KW/hộ	≥3
2.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	30
3	Cấp nước		
3.1	- Sinh hoạt	Lít/người.ngđ	≥120
3.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	Lít/m ² sàn.ngđ	≥2
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	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
1	Đất công cộng - thương mại dịch vụ	16.654,40	2,67
2	Đất ở	169.668,99	27,20
3	Đất giáo dục	11.030,05	1,77
3.1	Đất trường tiểu học	8.034,57	1,29
3.2	Đất trường mầm non	2.995,48	0,48
4	Đất cây xanh	38.231,89	6,13
4.1	Đất cây xanh công viên đơn vị ở	17.798,34	2,85
4.2	Đất cây xanh đô thị	20.433,55	3,28
5	Đất giao thông - bãi đỗ xe	116.740,59	18,71
6	Đất thể dục thể thao	221.507,74	35,51

7	Đất tôn giáo	13.155,05	2,11
8	Đất mặt nước	36.843,56	5,91
Tổng cộng		623.832,27	100

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Nhà ở:

- Sử dụng loại hình nhà liên kế và biệt thự là chủ đạo; hình thức kiến trúc, màu sắc phải thống nhất đồng bộ đối với từng dãy nhà, tạo bộ mặt khu dân cư khang trang, hiện đại, nhất là đối với những dãy nhà dọc đường Trường Sa và các trục đường chính trong khu vực.

- Mật độ xây dựng và tầng cao nhà ở được khống chế phù hợp, khuyến khích tăng diện tích cây xanh trong mỗi lô đất.

b) Công trình công cộng, dịch vụ: Sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, kiến trúc sinh thái, hài hòa với không gian chung của khu vực, tạo khoảng lùi trước mỗi công trình để tổ chức không gian mở xanh, đẹp và sinh động.

c) Công trình thể dục thể thao tinh: Sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, đơn giản, trên cơ sở cụ thể hóa phương án kiến trúc đã được UBND tỉnh phê duyệt và lựa chọn tại Quyết định số 1968/QĐ-UBND ngày 06/12/2013.

d) Vườn hoa, cây xanh:

- Quy hoạch vườn hoa cây xanh với bán kính phục vụ hợp lý, giữ vai trò bảo vệ môi trường, cải thiện vi khí hậu cho khu dân cư. Bố trí kết hợp bãi đỗ xe trong vườn hoa cây xanh.

- Bố trí cây xanh dọc theo các tuyến phố chính và cây xanh trong các công trình, khu ở, kết hợp với vườn hoa cây xanh của khu vực tạo thành một quần thể hài hòa, thống nhất.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

a.1) San nền:

- San nền khu vực quy hoạch trên nguyên tắc phù hợp với các tuyến đường đô thị (bờ Nam sông Trà Khúc, tính lộ 623C) hiện hữu xung quanh, tránh gây ngập úng cục bộ.

- Lấy cao độ tại đường bờ Nam sông Trà Khúc làm chuẩn, san nền dốc thấp dần từ giữa ra các đường giao thông xung quanh, cao độ nền thiết kế từ +3.5m đến +4.4m.

a.2) Thoát nước mưa:

- Dùng hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Các tuyến thoát nước mưa chính dùng cống tròn Ø800÷Ø1500, đi dọc theo đường, thu gom nước mưa dẫn xả vào hồ điều hòa sau đó dẫn xả ra sông Trà Khúc.

- Hệ thống cống nhánh dùng cống tròn Ø600 thu gom nước mưa dẫn xả vào tuyến cống chính.

- Quy hoạch bố trí trạm bơm thoát nước mưa cưỡng bức với công suất phải đảm bảo đáp ứng cho toàn bộ lưu vực được xác định trong quy hoạch chung thành phố được duyệt.

b) Quy hoạch giao thông:

b.1) Đường giao thông cấp tỉnh: Đường tỉnh lộ 623C có quy hoạch mặt cắt ngang 24m, trong đó lòng đường 2x7,5m, vỉa hè mỗi bên 4,5m;

b.2) Giao thông đô thị:

- Đường Trường Sa (đường bờ Nam sông Trà Khúc) giữ nguyên quy mô mặt cắt ngang hiện trạng 36,0m, trong đó lòng đường 21,5m, vỉa hè 6,0m+8,5m;

- Đường trục chính theo hướng Bắc - Nam (kết nối đường tỉnh 623C và đường Trường Sa) quy hoạch mặt cắt ngang 42,0m, trong đó lòng đường 2x10,5m, dải phân cách 6,0m, vỉa hè mỗi bên 7,5m;

- Đường trục chính Đông - Tây quy hoạch mặt cắt ngang 33,0m, trong đó lòng đường 2x7,5m, dải phân cách 4,0m, vỉa hè mỗi bên 7,0m;

- Đường chính khu vực quy hoạch có mặt cắt ngang 25,0m, trong đó lòng đường 2x7,5m, vỉa hè mỗi bên 5,0m;

- Đường chính phía Đông quy hoạch mặt cắt ngang 20,5m, trong đó lòng đường 10,5m, vỉa hè mỗi bên 5,0m.

b.3) Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ trong khu đô thị với mặt cắt ngang 15,5m, trong đó lòng đường 7,5m, vỉa hè mỗi bên 4,0m.

b.4) Bãi đỗ xe: Bố trí 1 bãi đỗ xe tập trung với diện tích 845m², các khu vực khác bãi đỗ xe được kết hợp vào trong các công trình.

c) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Sử dụng lưới điện Quốc gia thông qua đường dây 22KV hiện trạng dọc đường tỉnh 623C và đường Trường Sa.

- Trạm biến áp: Quy hoạch xây dựng mới 13 trạm biến áp, công suất trạm từ 160KVA-800KVA, đảm bảo đáp ứng nhu cầu dùng điện cho khu vực.

- Lưới điện:

+ Đường dây 22KV: Quy hoạch xây dựng mới đi ngầm dọc theo vỉa hè các trục đường, nối đến các trạm biến áp.

+ Đường dây 0,4KV: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 0,4KV nối từ trạm biến áp đi dọc theo các tuyến đường, cấp điện cho các công trình và hộ gia đình.

- Lưới điện chiếu sáng đường phố: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm theo các tuyến đường; sử dụng cáp ngầm, bóng đèn LED gắn trên trụ thép mạ kẽm.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: lấy từ hệ thống cấp nước chung của thành phố thông qua đường ống $\Phi 250$ dọc đường Trường Sa (chuẩn bị đầu tư).

- Mạng lưới đường ống: bố trí các tuyến ống chính $\Phi 100 \div \Phi 150$, các tuyến ống nhánh $\Phi 40 \div \Phi 90$ đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường, cung cấp tới hộ gia đình và các công trình.

- Bố trí các trụ cấp nước cứu hoả dọc theo các tuyến ống chính, khoảng cách giữa các trụ từ 100-150m.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc, hào kỹ thuật:

e.1) Mạng điện thoại, mạng truyền hình: Sử dụng các trạm cung cấp theo quy hoạch chung thành phố được duyệt. Các nhà cung cấp dịch vụ sẽ triển khai mạng đến từng đơn vị qua mạng cáp hoặc trạm thu phát sóng.

e.2) Mạng ngoại vi:

- Gồm các hệ thống hào, bể cấp và hầm cấp bố trí dọc theo các vỉa hè đường. Tuyến thông tin liên lạc được hạ ngầm, bố trí trong mương dẫn cấp.

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

e.3) Hào kỹ thuật: Quy hoạch xây dựng các tuyến hào kỹ thuật đi dọc theo vỉa hè các trục đường chính (bờ Nam sông Trà Khúc, tỉnh lộ 623C, trục đường Trung tâm khu dân cư). Bố trí các tuyến đường dây, đường ống trong hào kỹ thuật hợp lý, đảm bảo khoảng cách giữa các tuyến theo quy định.

f) Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn:

f.1) Thoát nước thải:

- Quy hoạch xây dựng trạm xử lý nước thải công suất khoảng $1.000\text{m}^3/\text{ngày}$ ở phía Đông Nam khu vực quy hoạch.

- Hệ thống đường ống thoát nước thải dùng cống $\Phi 300 \div \Phi 400$ đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường, thu gom nước thải từ các công trình, hộ gia đình dẫn vào trạm xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

- Nước bản 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 thoát nước thải của đô thị.

f.2) Chất thải rắn:

- 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 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 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.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Giám đốc Sở Xây dựng:

- Giúp UBND tỉnh quản lý Nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị theo thẩm quyền.
- Phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi và các đơn vị có liên quan để cập nhật các nội dung điều chỉnh vào đồ án Quy hoạch chi tiết dọc hai bờ sông Trà Khúc và phối hợp với Chủ đầu tư trong việc công bố công khai quy hoạch theo quy định.

2. Giao Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hợp Nghĩa:

- Chính sửa, hoàn thiện đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nghĩa Hà theo ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan.
- Chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi 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.
- Chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi, 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 pháp luật hiện hành.

3. Giao Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi:

- Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.
- Cập nhật các nội dung điều chỉnh vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi.
- Phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hợp Nghĩa trong việc công bố, công khai quy hoạch theo quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 5. 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hoá, Thể thao và Du lịch; Ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng dân dụng và công nghiệp tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan, Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi, Chủ tịch UBND các xã: Nghĩa Dũng, Nghĩa Hà chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- TT. Tỉnh ủy (báo cáo);
- TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- TT Thành ủy Quảng Ngãi;
- TT HĐND thành phố Quảng Ngãi;
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hợp Nghĩa;
- VPUB: PCVP, PT, NNTN, TH, CBTH;
- Lưu VT, CNXD.pbc129



Trần Ngọc Căng