

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu Đô thị - Dịch vụ VSIP Quảng Ngãi - Giai đoạn 1B, thuộc Phường Trương Quang Trọng, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi và xã Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi

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 211/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Đô thị - Dịch vụ VSIP Quảng Ngãi - Giai đoạn 1.

Xét đề nghị của Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi tại Tờ trình số 006/VSIPQN/D&C/19 ngày 28/02/2019 về việc thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu Đô thị - Dịch vụ VSIP Quảng Ngãi, Giai đoạn 1 - Giai đoạn 1B; ý kiến của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 885/SXD-BCTĐ ngày 05/4/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu Đô thị - Dịch vụ VSIP Quảng Ngãi - Giai đoạn 1B, với những nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu Đô thị - Dịch vụ VSIP Quảng Ngãi - Giai đoạn 1B.

2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 1.050.463m², thuộc Phường Trương Quang Trọng (191.154,1m²), xã Tịnh Ấn Tây (723.000,9m²), thành phố Quảng Ngãi và xã Tịnh Hà (136.308m²), huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi; trong đó: Diện tích quy hoạch đầu tư xây dựng mới là 772.179m², diện tích quy hoạch chỉnh trang đô thị là 278.284m², giới cận như sau:

- + Phía Đông giáp: nhà dân, ruộng lúa, trường THCS Tịnh Ấn Tây;
 - + Phía Tây giáp: nhà dân, khu dân cư, đất trồng lúa;
 - + Phía Nam giáp: nhà dân và đất trồng;
 - + Phía Bắc giáp: kênh nước, nhà dân, đất trồng lúa.
- Tỷ lệ bản đồ chính: 1/500.

3. Tính chất: Là khu đô thị dịch vụ kết hợp công viên cây xanh đô thị, được quy hoạch xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ nhằm khai thác quỹ đất, đáp ứng nhu cầu dân cư, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối; góp phần đẩy nhanh tiến trình đô thị hóa của thành phố Quảng Ngãi.

4. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Ngãi và Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2030 nói riêng.

- Xây dựng một khu đô thị - dịch vụ văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết chặt chẽ với cảnh quan xung quanh, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững, phù hợp với định hướng quy hoạch chi tiết.

- Làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị, cấp giấy phép xây dựng và quản lý quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

b) Nhiệm vụ:

- Xác định quy mô, ranh giới khu vực thiết kế.

- Xác định tính chất, vai trò của khu vực quy hoạch.

- Thu thập xử lý số liệu, tài liệu hiện trạng kinh tế, xã hội và xây dựng tổng hợp tại địa bàn khu vực quy hoạch. Phân tích và đánh giá đúng hiện trạng cảnh quan tự nhiên, dân cư, hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Rà soát các quy hoạch có liên quan; nghiên cứu cập nhật, kết nối những dự án chính đang và sắp triển khai trong khu vực quy hoạch.

- Đề xuất các giải pháp phân bố đất đai theo các nhu cầu sử dụng đất trong khu vực quy hoạch. Cân đối hợp lý việc sử dụng đất đai và xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, tiêu chí về quản lý quy hoạch đô thị.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý, thiết kế đô thị phù hợp với đặc thù của địa phương. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật mang tính khả thi cao, phù hợp với quy hoạch chung đô thị, khớp nối đồng bộ với các khu vực kế cận.

- Đề xuất các giải pháp thực hiện và xác định các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư xây dựng trong từng giai đoạn.

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

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số		
	Tổng dân số	Người	Khoảng 10.000 - 12.000
II	Sử dụng đất	m ² /người	50÷60
1	Tổng diện tích đất tự nhiên	ha	105,05
2	Đất đơn vị ở		
2.1	Đất ở	m ² /người	8-50
2.2	Đất cây xanh		
	- Cây xanh đô thị	m ² /người	≥6
	- Cây xanh đơn vị ở	m ² /người	≥2
2.3	Đất công trình công cộng	m ² /người	>2
III	Hạ tầng xã hội thiết yếu		
1	Giáo dục		
1.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	Học sinh/1000dân m ² /cháu	≥50 ≥15
1.2	Trường tiểu học	Học sinh/1000dân m ² /cháu	≥65 ≥15
2	Thể dục thể thao		
2.1	Sân luyện tập	m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
3	Chợ	công trình/đơn vị ở ha/công trình	1 0,2
4	Y tế	trạm/1000 người m ² /trạm	1 500
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	>20
2	Cấp điện		
2.1	- Nhà ở liên kế	KW/hộ	≥3
2.2	- Nhà ở biệt thự	KW/hộ	≥5
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	Tỷ 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 Tỷ lệ thu gom	1,0 – 1,2 ≥ 90%

6. Các nội dung chủ yếu cần nghiên cứu

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chi tiết có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Nghiên cứu, đề xuất phương án quy hoạch chi tiết khu đô thị phải phù hợp (về cơ cấu, phân khu chức năng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung) với quy hoạch chung thành phố, khớp nối đồng bộ các quy hoạch chi tiết, dự án khác có liên quan. Trường hợp có đề xuất điều chỉnh, bổ sung so với quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, phải làm rõ cơ sở đề xuất, lý do và sự cần thiết để cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

c) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch, dự báo quy mô dân số cho khu quy hoạch.

d) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định các khu chức năng; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất; xác định vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có).

đ) Thiết kế đô thị (theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng):

- Tổ chức hệ thống cây xanh mặt nước:

+ Cây xanh lựa chọn phù hợp với thổ nhưỡng và tính chất, chức năng của từng khu vực. Có giải pháp thiết kế cây xanh với mặt nước phù hợp tạo nên không gian hài hòa sinh động đáp ứng nhu cầu người dân.

+ Quảng trường, khu đón tiếp (nếu có) phải phù hợp tập trung đông người, các hướng tiếp cận dễ dàng, có hình thức kiến trúc nổi lên đặc trưng của khu vực.

- Xác định chiều cao xây dựng công trình:

+ Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể đối với từng lô đất.

+ Xác định chiều cao công trình trên cơ sở tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước.

- Xác định khoảng lùi công trình:

+ Xác định cụ thể khoảng lùi đối với công trình kiến trúc.

+ Đề xuất khoảng lùi tạo không gian đóng/mở bằng phương án thiết kế nhằm làm phong phú không gian kiến trúc cảnh quan, đảm bảo tiện lợi trong khai thác sử dụng.

- Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc.

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch được bố trí đến mạng lưới đường cấp nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Khảo sát, đánh giá hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư xây dựng để có

cơ sở điều chỉnh, khớp nối cho phù hợp.

- Về giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông (kể cả các tuyến đường đi bộ, đường dạo), tính toán các chỉ tiêu giao thông, xác định mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô các bãi đỗ xe.

- Về san nền, thoát nước mưa: Xác định cốt xây dựng không chế đối với từng lô đất, từng khu vực xây dựng cụ thể và các đường quy hoạch; xác định sơ bộ khối lượng đào đắp của các khu vực. Xác định chỉ tiêu, thông số cơ bản, lưu vực thoát nước, mạng lưới thoát nước, nguồn tiếp nhận mặt nước, vị trí, quy mô các công trình đầu mối tiêu thoát chính (hồ điều hòa, trạm bơm...).

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí quy mô trạm bơm nước, bể chứa; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- Về thoát nước thải: Xác định mạng lưới thoát nước, vị trí các công trình xử lý nước thải, chất thải tuân thủ theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, quy định hiện hành và phù hợp với quy hoạch chung.

- Đề xuất các biện pháp di dời đến nơi tập trung đối với các nghĩa trang, mộ mà hiện có trong khu vực quy hoạch.

- Về cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện năng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

- Về thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu mạng lưới thông tin liên lạc.

- Đề xuất biện pháp tổ chức công trình ngầm, gồm: cấp điện, cấp thoát nước cho khu vực. Xác định các công trình tuy nèn, hào kỹ thuật.

g) Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

h) Đề xuất Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết, gồm các nội dung chủ yếu sau đây

- Ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch.

- Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm.

- Bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

7. Sản phẩm quy hoạch

Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; các Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011, Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016, Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Thành phần hồ sơ bao gồm:

a) Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có) theo tỷ lệ thích hợp.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định tại Thông tư 06/2013/TT-BXD.

b) Thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết bao gồm:

- Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.

- Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

- Các giải pháp về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực quy hoạch.

- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình có xây dựng tầng hầm, ...).

- Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

d) Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

e) Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Điều 2. 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.

2. Giao Giám đốc Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi: Phối hợp với UBND thành phố, UBND huyện Sơn Tịnh triển khai lập đồ án quy hoạch theo đúng quy định, nhiệm vụ được phê duyệt và ý kiến của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 885/BCTĐ-SXD ngày 05/4/2019.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi; Chủ tịch UBND huyện Sơn Tịnh; Chủ tịch UBND Phường Trương Quang Trọng, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi; Chủ tịch UBND xã Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh; Giám đốc Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi và Thủ trưởng các sở, ban ngành liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TT Tỉnh ủy, TT.UBND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: PCVP, TH, NNTN, CBTH;
- Lưu: VT, CNXD (trung119)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

CHỦ TỊCH



Nguyễn Tăng Bình