

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: **210**/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày **28** tháng 3 năm 2023

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng tạo quỹ đất sạch tại vị trí hạ lưu Đập dâng sông Trà Khúc, xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh 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 1131/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng tạo quỹ đất sạch tại vị trí hạ lưu Đập dâng sông Trà Khúc, xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi.*

*Trên cơ sở Quyết định số 7475/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc 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 phía Bắc thành phố Quảng Ngãi;

Theo đề nghị của Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh tại Tờ trình số 65/TTr-QBL ngày 16/02/2023 và Công văn số 723/BQL-KHĐT ngày 13/3/2023; đề xuất của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 27/BC-SXD ngày 22/3/2023.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng tạo quỹ đất sạch tại vị trí hạ lưu Đập dâng sông Trà Khúc, xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng tạo quỹ đất sạch tại vị trí hạ lưu Đập dâng sông Trà Khúc, xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi.

2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch

- Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc một phần xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi, có giới cận như sau:

+ Phía Đông: Giáp sông Trà Khúc;

+ Phía Tây: Giáp cầu Đập dâng;

+ Phía Nam: Giáp sông Trà Khúc;

+ Phía Bắc: Giáp đường Hoàng Sa.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 45,96 ha

3. Tính chất

- Là khu đô thị sinh thái đa chức năng với với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ;

- Là điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan ven sông Trà Khúc và thành phố Quảng Ngãi trong tương lai.

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

Căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số	người	khoảng 3.600
II	Sử dụng đất		
1	Tổng diện tích quy hoạch	ha	45,96

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
-	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	≤45
-	Đất công trình hỗn hợp	m <sup>2</sup> /người	6-8
-	Đất thương mại - dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	≥2
-	Đất nhà trẻ, mẫu giáo (nhóm ở)	chỗ/1000dân	≥50
		m <sup>2</sup> /chỗ	≥12
-	Đất cây xanh (nhóm ở)	m <sup>2</sup> /người	≥6
3	Tầng cao xây dựng		
-	Nhà ở		
	+ Nhà ở liên kế	Tầng	≤5
	+ Nhà biệt thự	Tầng	≤3
-	Công trình giáo dục	Tầng	≤3
-	Công trình hỗn hợp, thương mại - dịch vụ (công trình điểm nhấn)	Tầng	≤30
-	Công viên cây xanh	Tầng	1
4	Mật độ xây dựng		
-	Nhà ở liên kế, biệt thự	%	60-90 (tùy diện tích lô đất)
-	Công trình thương mại dịch vụ	%	40-80 (tùy diện tích lô đất và chiều cao công trình)
-	Công viên cây xanh	%	≤5
<b>III</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	>20
	- Bãi đỗ xe	m <sup>2</sup> /người	≥2,5
2	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	KW/hộ	≥3
	- Công trình công cộng, dịch vụ	W/m <sup>2</sup> sàn	≥20
3	Cấp nước		
	- Sinh hoạt	Lít/người.ngđ	≥150
	- Công trình công cộng, dịch vụ	Lít/m <sup>2</sup> sàn.ngđ	≥2
4	Tỉ lệ thu gom, xử lý nước thải	% (nước cấp)	100%
5	Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100
6	Chất thải rắn	Kg/người/ng.đêm	1,0

## 5. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất nhà ở</b>	<b>149.395,8</b>	<b>32,5</b>
1	Đất nhà ở liền kề	35.327,5	7,7
2	Đất nhà ở biệt thự	84.131,1	18,3
3	Đất nhà ở xã hội	29.937,2	6,5
<b>II</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>	<b>133.456,2</b>	<b>29,0</b>
1	Đất giáo dục	6.554,6	1,4
2	Đất thương mại dịch vụ	33.030,4	7,2
3	Đất văn hóa, thể dục thể thao	5.575,3	1,2
4	Đất y tế	1.088,8	0,2
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	79.416,9	17,3
6	Đất quảng trường	7.790,2	1,7
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>3.208,5</b>	<b>0,7</b>
<b>IV</b>	<b>Bãi đỗ xe</b>	<b>11.571,7</b>	<b>2,5</b>
<b>VII</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>139.612,5</b>	<b>30,4</b>
<b>VI</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>22.441,1</b>	<b>4,9</b>
1	Đất trạm xử lý nước thải	2.472,8	0,5
2	Đất bể cấp nước PCCC	300,0	0,1
3	Đất hạ tầng sau nhà	6.325,5	1,4
4	Đất kè và đường ven kè	13.342,8	2,9
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>459.685,8</b>	<b>100,0</b>

## 6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

## a) Nhà ở

- Sử dụng loại hình nhà liền kề kết hợp thương mại - dịch vụ, chung cư thấp tầng và biệt thự là chủ đạo; hình thức kiến trúc, màu sắc phải thống nhất đồng bộ đối với tổng thể chung, tạo bộ mặt khu đô thị khang trang, hiện đại, nhất là đối với tuyến phố dọc đường Hoàng Sa.

- 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, khuyến khích phát triển cao tầng tạo điểm nhấn về kiến trúc cho khu vực, tạo khoảng lùi trước mỗi công trình để tổ chức không gian mở xanh, đẹp và sinh động.

### c) 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 đô thị. Bố trí kết hợp bãi đỗ xe trong vườn hoa cây xanh.

- Bố trí cây xanh dọc theo các tuyến phố chính, cây xanh dọc theo bờ sông, 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

#### a1) San nền

- San nền khu vực quy hoạch phù hợp với Quy hoạch phòng, chống lũ và chỉnh trị sông Trà Khúc đoạn từ hạ lưu đập Thạch Nham đến Cửa Đại và tuyến đường Hoàng Sa hiện hữu.

- Cao độ nền xây dựng  $\geq +5,0\text{m}$ , hướng dốc chính từ Tây sang Đông và thoát ra sông Trà Khúc.

#### a2) Thoát nước mưa

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải.

- Quy hoạch các tuyến cống thoát nước kết nối với các cống bản qua đường Hoàng Sa; thoát nước cho khu vực phía Bắc đường Hoàng Sa và khu vực quy hoạch, dẫn xả ra sông Trà Khúc. Các đoạn cống đi ngầm dưới bãi đỗ xe, nền đường và cây xanh có kích thước từ B1500 đến 8x(B3000x3000).

- Các tuyến cống thu nước lưu vực dùng cống D600-D1500 đi theo hệ thống đường giao thông để thoát nước cho khu vực.

#### a3) Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác

Xây dựng kè ven sông Trà Khúc, kết hợp giữa kè đứng và mái nghiêng, nâng dần cao độ công viên từ đỉnh kè vào đến đường giao thông và công trình bên trong, phù hợp với Quy hoạch chỉnh trị thoát lũ sông Trà Khúc.

### b) Giao thông

b1) Giao thông đường thủy: Đảm bảo hành lang tuyến đường thủy sông Trà Khúc theo Quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Quảng Ngãi (đường thủy nội địa cấp IV).

#### b2) Giao thông đường bộ

- Giao thông đô thị: Quy hoạch tuyến đường ven sông và các tuyến phân khu vực nối từ đường Hoàng Sa vào khu vực quy hoạch với quy mô mặt cắt ngang từ 18,5-33m, trong đó lòng đường 2x(10,5-21)m, vỉa hè 2x(4-6)m.

- Giao thông nội bộ:

+ Các tuyến đường chính: Quy hoạch mặt cắt ngang đường từ 18,5-20,5m, lòng đường từ 10,5m, vỉa hè 2x(4-5)m.

+ Các tuyến đường nhánh: Quy hoạch mặt cắt ngang đường từ 15,5-16m, lòng đường từ 7,5-8m, vỉa hè 2x4m.

b3) Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 11.572m<sup>2</sup>.

c) Cấp điện

- Nguồn điện: Lấy từ lưới điện chung của đô thị thông qua tuyến 22kV dọc đường Hoàng Sa. Giai đoạn dài hạn nâng cấp tuyến đường dây 22kV hiện trạng.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 8.600kVA. Quy hoạch xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4kV, công suất trạm từ 250kVA÷2x400kVA, đảm bảo đáp ứng nhu cầu dùng điện cho khu vực quy hoạch.

- Lưới điện:

+ Đường dây 22kV: Xây dựng mới tuyến 22kV, đi ngầm dọc theo 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 nội bộ, 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 trục đường, sử dụng bóng đèn LED gắn trên trụ thép mạ kẽm. Bố trí chiếu sáng 1 bên đối với các tuyến đường có mặt đường  $B_m < 10,5m$ , bố trí chiếu sáng 2 bên đối với các tuyến đường có mặt đường  $B_m \geq 10,5m$ .

d) Cấp nước

- Nguồn nước: Từ hệ thống cấp nước thành phố Quảng Ngãi, qua đường ống quy hoạch D300 dọc đường Hoàng Sa.

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 2.100 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Mạng lưới đường ống: Quy hoạch các tuyến ống chính Ø100-Ø150, các tuyến ống nhánh Ø50 đặt trên vỉa hè các tuyến đường cung cấp tới hộ gia đình và các công trình.

- Bố trí các trụ cấp nước cứu hỏa trên các tuyến ống  $\geq \text{Ø}100$ , khoảng cách giữa các trụ từ 100m-150m.

- Bố trí 01 bể chứa nước dự phòng cho phòng cháy chữa cháy tại vị trí phía Đông khu vực lập quy hoạch, khối tích mỗi bể chứa cháy 500 m<sup>3</sup>.

đ) Thoát nước thải, chất thải rắn

đ1) Thoát nước thải

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Toàn bộ nước thải của khu vực được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải ở phía Đông có công suất 1.400 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Quy hoạch các tuyến cống thu gom nước thải đường kính từ Ø300 - Ø400, đi dọc theo các trục đường, thu gom nước thải từ các khu chức năng,

dẫn về trạm xử lý.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình, khu dân cư phải được xử lý bằng bể tự hoại hợp vệ sinh trước khi xả vào hệ thống chung.

#### đ2) Chất thải rắn

- Chất thải rắn phát sinh trong khu dân cư 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.

#### e) Định hướng thông tin liên lạc, hào kỹ thuật

##### e1) Mạng ngoại vi

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

- Các tuyến cáp được đặt trong ống nhựa bảo vệ PVC Ø100x0,5; 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.

##### e2) Mạng di động

Các trạm thu phát sóng thông tin di động lắp đặt trong khu vực (nếu có) đảm bảo cảnh quan kiến trúc, đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn về an toàn chất lượng, không gây ảnh hưởng đến môi trường, sức khỏe cộng đồng.

##### e3) Hào kỹ thuật

Bố trí hào kỹ thuật ở các trục đường chính, đường khu vực sử dụng chung cho hệ thống thông tin liên lạc, cấp điện... đảm bảo khai thác hiệu quả, mỹ quan đô thị.

## 8. Giải pháp bảo vệ môi trường

### a) Mục tiêu tổng thể

- Kiểm soát ô nhiễm nguồn nước và môi trường đất, không khí trong khu vực quy hoạch chi tiết, đặc biệt tại các vị trí dự kiến xả thải, các điểm tập trung CTR;

- Xây dựng khu xử lý nước thải, phương án thu gom chất thải thích hợp cho khu vực quy hoạch;

- Giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường, có giải pháp ứng phó phù hợp với tác động;

- Bảo vệ cảnh quan môi trường, kết nối hệ thống mặt nước, phát triển

hệ sinh thái, đảm bảo tỷ lệ diện tích đất cây xanh, mặt nước trong khu vực;

- Nâng cao chất lượng cuộc sống dân cư.

b) Về giảm thiểu tác động tới chất lượng môi trường không khí

- Trồng các hành lang cây xanh với nhiều dải cây xanh nhằm giảm ô nhiễm không khí, tiếng ồn dọc các trục đường giao thông chính, ven sông;

- Tăng cường mật độ cây xanh; tổ chức hợp lý không gian cây xanh đường phố, khu nhà ở, các vườn hoa nhỏ, công viên...;

- Thường xuyên quét dọn và phun nước chống bụi các trục đường giao thông trong khu vực quy hoạch.

c) Về giảm thiểu tác động đến môi trường nước

- Xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải; sử dụng công nghệ xử lý nước thải phù hợp với tính chất của khu quy hoạch;

- Không đổ chất thải xuống các dòng chảy, xả thải bừa bãi trên các khu vực ven sông.

d) Về biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường đất

- Khu xử lý nước thải, trung chuyển rác thải phải có hệ thống chống thấm tốt để tránh ô nhiễm đất và nước ngầm;

- Chất thải rắn trong sinh hoạt của người dân phải được thu gom, phân loại và chuyển đến vị trí đổ thải theo quy định, không vứt bừa bãi.

đ) Giải pháp về quản lý

- Thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung về bảo vệ môi trường trong đô thị đã được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật;

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra về bảo vệ môi trường tại khu vực quy hoạch;

- Giám sát hiệu quả các công trình xử lý ô nhiễm, phát hiện các nguyên nhân gây biến động môi trường và xây dựng các giải pháp khống chế hữu hiệu.

e) Quan trắc, giám sát môi trường

Thực hiện việc quan trắc, giám sát môi trường định kỳ đối với khu vực quy hoạch theo quy định, tập trung vào các vị trí có nguy cơ gây ô nhiễm như: Các nút - tuyến giao thông chính, khu vực xử lý rác thải, xả thải, trung chuyển CTR.

**Điều 2.** Phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng tạo quỹ đất sạch tại vị trí hạ lưu Đập dâng sông Trà Khúc, xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi, gồm: 06 Chương, 23 Điều kèm theo Quyết định này.



### **Điều 3. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Xây dựng, UBND thành phố Quảng Ngãi theo chức năng, nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị theo thẩm quyền.

2. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh chịu trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi 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, thực hiện.

- Chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi và các Sở, ban ngành liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng 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: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Văn hoá, Thể thao và Du lịch; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi, Chủ tịch UBND các xã: Tịnh An, Tịnh Long và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- VPUB: PCVP, KT-TH, CB-TH;
- Lưu: VT, KTN (Vũ 242).



**Đặng Văn Minh**

