

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đông Thiên Ân, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi thuộc dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng dự án Đường Hoàng Sa - Đốc Sỏi và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và 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; 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 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040;

Căn cứ 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;

Căn cứ Công văn số 6611/UBND-KTN ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về chủ trương xây dựng khu tái định cư phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi, đoạn qua xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi 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 Khu tái định cư Đông Thiên Án, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi thuộc dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng dự án Đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi;

Căn cứ Công văn số 299/SXD-QHKT ngày 23/02/2024 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc góp ý đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đông Thiên Án, xã Tịnh An phục vụ GPMB dự án đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi.

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh (nay gọi tắt là Ban Quản lý dự án tỉnh) tại Tờ trình số 34/TTr-BQL ngày 19/02/2024 về việc thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đông Thiên Án, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi thuộc dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng dự án Đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi; nội dung đề xuất của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 07/BCTĐ-QLĐT ngày 22/3/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đông Thiên Án, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi thuộc dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng dự án Đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đông Thiên Án, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi thuộc dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng dự án Đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi.

2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch:

Phạm vi, ranh giới khu vực quy hoạch có diện tích 19.767,5 m² thuộc xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi. Giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Đường dân sinh và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp: Đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp.

3. Tính chất:

Là khu tái định cư với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, nhằm phục vụ

công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án Đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi.

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 chủ yếu của đồ án như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số dự báo	người	Khoảng 240-320
II	Sử dụng đất		
1	Tổng diện tích quy hoạch	ha	Khoảng 1,97
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
-	Đất ở	m ² /người	≤ 45
-	Đất cây xanh	m ² /người	≥ 2
III	Kiến trúc, cảnh quan		
1	Tầng cao xây dựng tối đa		
-	Nhà ở	Tầng	≤ 6
-	Công viên cây xanh	Tầng	1
2	Mật độ xây dựng tối đa		
	- Nhà ở	%	50-100 (tùy diện tích lô đất)
	- Công trình công cộng - dịch vụ	%	40-80 (tùy diện tích lô đất)
	- Công viên cây xanh	%	≤ 5
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị	%	≥ 22
2	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	KW/hộ	≥ 3
	- Công trình công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	≥ 20
		% phụ tải điện sinh hoạt	≥ 40
	- Tỷ lệ chiếu sáng đường phố chính	%	100
3	Cấp nước		
	- Sinh hoạt	lít/người.ngđ	≥ 130
	- Công trình công cộng, dịch vụ	lít/m ² sàn.ngđ	≥ 2
4	Tỷ 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
		Tỷ lệ thu gom (%)	≥ 95

5. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	8.938,00	45,22
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	642,1	3,25
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	642,1	3,25
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	1.518,60	7,68
	<i>Đất trạm xử lý nước thải</i>	87,5	0,44
	<i>Đất bể nước, trạm bơm</i>	147,4	0,75
	<i>Đất hành lang kỹ thuật, taluy</i>	1.283,70	6,49
4	Đất cây xanh chuyên dụng	854,3	4,32
5	Đất bãi đỗ xe	802,76	4,06
6	Đất giao thông	7.011,74	35,47
	Tổng cộng	19.767,50	100,00

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Nhà ở:

- Sử dụng loại hình nhà ở liền kề là nhà ở điển hình cho khu vực dự án với diện tích linh hoạt; 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. Đối với các lô đất tiếp giáp với trục đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi được khống chế với tầng cao công trình tối đa là 6 tầng, đối với các tuyến đường nội bộ tầng cao công trình tối đa là 5 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa đảm bảo theo Quy chuẩn hiện hành (áp dụng đối với từng lô đất tùy thuộc diện tích), khuyến khích tăng diện tích cây xanh trong mỗi lô đất, giảm mật độ xây dựng công trình.

b. 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 với mục tiêu sử dụng linh hoạt hai chức năng.

- 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:

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền:

Cao độ san nền khu vực quy hoạch được khống chế theo cao độ thiết kế dự án đường Hoàng Sa-Dốc Sỏi, đồng thời nghiên cứu đề xuất phù hợp cao độ hiện trạng đường dân sinh tại khu vực; tuân thủ định hướng đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đã được phê duyệt.

Giải pháp thiết kế san nền phải phù hợp với cao độ các khu dân cư hiện trạng lân cận, không gây ngập úng cục bộ cho khu vực. Thiết kế vượt nổi, cải tạo mở rộng phù hợp cao độ của các tuyến đường hiện trạng.

Tôn trọng địa hình tự nhiên, tạo độ dốc nhằm thoát nước tốt, đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi, không bị ngập úng. Phân các ô san nền theo đường giao thông, san nền dốc dần từ giữa ra đường, đảm bảo thoát nước mặt. Cao độ nền các lô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy.

b. Thoát nước mưa:

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

Hướng thoát nước: Toàn bộ nước mưa được thu gom trên các tuyến đường dẫn xả về cống thoát nước dọc D800 thuộc dự án đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi.

Các tuyến cống thoát nước sử dụng cống tròn có đường kính từ D400 - D1000 và công hộp B1500 để giải quyết thoát nước cho khu vực. Bố trí các giếng thu nước mưa với khoảng cách phù hợp. Giếng thăm bố trí, thiết kế phù hợp theo từng loại kích thước đường ống thoát nước.

7.2. Quy hoạch giao thông:

a. Giao thông đối ngoại: Đường Hoàng Sa- Dốc Sỏi tuân thủ theo đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi với quy mô mặt cắt ngang rộng 46m (dự án thực hiện: lòng đường mỗi bên rộng 8m, quỹ đất dự phòng ở giữa rộng 18m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m)

b. Giao thông đối nội:

Quy hoạch mặt cắt ngang đường từ 14,5m đến 20,5m trong đó: lòng đường rộng từ 7,5m-10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng từ 3,5-5,0m.

c. Bãi đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe với diện tích khoảng 802,76 m².

7.3. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Sử dụng lưới điện Quốc gia thông qua đường dây cấp điện 22kV hiện trạng tại khu vực.

- Trạm biến áp: Quy hoạch xây dựng mới trạm biến áp 22/0,4kV, công suất trạm 160 kVA, 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 trục đường quy hoạch.

+ Đường dây 0,4kV: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 0,4kV nổi từ trạm biến áp đi dọc theo các tuyến đường quy hoạch, 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 $B_m \geq 10,5m$.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Hiện tại khu vực quy hoạch chưa có hệ thống cấp nước. Bố trí đường ống cấp nước chờ đầu nối theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi. Giai đoạn dài hạn sử dụng từ hệ thống cấp nước thành phố.

- Mạng lưới đường ống: Quy hoạch các tuyến ống chính Ø100, các tuyến ống nhánh Ø50 đặt trên vỉa hè các tuyến đường cung cấp tới hộ gia đình và các công trình. Các tuyến ống được bố trí thành mạch vòng.

- Bố trí các trụ cấp nước cứu hỏa trên các tuyến ống $\geq \text{Ø}100$, khoảng cách giữa 02 trụ kề nhau không quá 120 m. Bố trí 01 bể chứa nước cho phòng cháy chữa cháy trong khu vực lập quy hoạch, khối tích bể chứa nước 195m^3 .

7.5. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn:

a. Thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Toàn bộ nước thải của khu vực dự án được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải có công suất khoảng $50\text{m}^3/\text{ng.đ}$. Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép dẫn xả vào hố ga thoát nước mưa và thoát ra hệ thống thoát nước chung.

- Nước thải từ các công trình sẽ được thu gom vào mương hộp B400mm dọc theo hành lang kỹ thuật sau nhà và thu gom vào các tuyến cống D300-D400mm bố trí trên vỉa hè dẫn về trạm xử lý nước thải.

- 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.

b. 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.

7.6. Định hướng thông tin liên lạc, hào kỹ thuật:

a. 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 bảo vệ. Các tủ, hộp cáp được bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý.

b. Mạng di động:

Sử dụng sóng di động hiện trạng các nhà mạng đã cung cấp cho khu vực quy hoạch.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường:

8.1. 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.

8.2. 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;

- 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.

8.3. 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 kênh, sông.

8.4. 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.

8.5. 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 không chế hữu hiệu.

8.6. 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 Khu tái định cư Đông Thiên Ân, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi thuộc dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng dự án Đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi gồm: 06 Chương, 23 Điều kèm theo Quyết định này.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

- Giao Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Quảng Ngãi tham mưu cho UBND thành phố quản lý Nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị theo thẩm quyền.

- Đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Ngãi:

+ Chỉ đạo đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ, triển khai thực hiện dự án theo các ý kiến thẩm định của Phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo thẩm định số 07/BCTĐ-QLĐT ngày 22/3/2024.

+ Phối hợp với UBND xã Tịnh An và các đơn vị có liên quan tổ chức công khai, công bố và cắm mốc giới quy hoạch theo quy định.

+ Phối hợp với các Sở, ban ngành của tỉnh; các phòng, ban có liên quan của thành phố tổ chức triển khai thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật về đầu tư và đồ án quy hoạch được phê duyệt.

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

Điều 5. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố, Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên & Môi trường; Chủ tịch UBND xã Tịnh An; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Ngãi và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Thường trực Thành ủy;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, PCVP, CV (XD);
- Lưu: VT, QLĐT(long).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trà Thanh Danh