

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp
chính trang đô thị phía Bắc Hồ điều hòa, thành phố Quảng Ngãi

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng
về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch
đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây Dựng
về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây
dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 của UBND tỉnh
Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành
phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi – tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1003/QĐ-UBND ngày 30/5/2017 của Chủ tịch
UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quyết định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư Khu
dân cư kết hợp chính trang đô thị phía Bắc Hồ điều hòa thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Công văn số 5459/UBND-CNXD ngày 06/9/2017 của UBND tỉnh
Quảng Ngãi về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu đất cây xanh CX1-16
thuộc quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 8058/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của Chủ tịch
UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ

lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị phía Bắc Hồ điều hòa, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Công văn số 3731/SXD-QHKT ngày 27/11/2017 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị phía Bắc Hồ điều hòa, thành phố Quảng Ngãi;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư- Phát triển đô thị Ân Phú tại Tờ trình số 146/TT-AP ngày 14/12/2017 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị phía Bắc Hồ điều hòa, thành phố Quảng Ngãi; Đề xuất của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 42/BCTĐ-QLĐT ngày 29/12/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị phía Bắc Hồ điều hòa, thành phố Quảng Ngãi với những nội dung chủ yếu sau:

1. **Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị phía Bắc Hồ điều hòa, thành phố Quảng Ngãi.

2. **Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:**

Phạm vi, ranh giới khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích 32.834,03 m² thuộc phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi. Giới cận:

- Phía Đông giáp: Đường Nguyễn Bá Loan;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện hữu dọc đường Quang Trung;
- Phía Nam giáp: Giáp Hồ điều hòa;
- Phía Bắc giáp: Khu dân cư Bà Triệu.

3. **Tính chất:**

Là khu dân cư mới kết hợp chỉnh trang đô thị với hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu đất ở trên địa bàn, kết nối hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu vực.

4. **Quy hoạch sử dụng đất:**

Tổng diện tích khu đất được quy hoạch với các thành phần chức năng cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	11.558,83	35,20
2	Đất công trình công cộng	262,11	0,80
3	Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung	2.417,33	7,36
4	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	133,77	0,41

5	Đất cây xanh, mặt nước	6.009,50	18,30
6	Đất giao thông	12.452,49	37,93
	Tổng	32.834,03	100,00

5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan dựa vào các trục đường chính trong khu vực quy hoạch, làm cơ sở cho việc phân khu chức năng và bố cục không gian kiến trúc đô thị. Hai trục chính theo hướng Bắc Nam là đường Trần Công Hiến và đường Đoàn Khắc Cung kết nối vào khu vực dự án.

Khu nhà ở xây dựng mới được bố trí chủ yếu là nhà liên kế phù hợp với đặc thù, tập quán của địa phương. Việc xây dựng nhà ở được khống chế về mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, tầng cao xây dựng để đảm bảo sự thông thoáng, vừa hiện đại vừa phù hợp với điều kiện thực tế. Tầng cao tối đa đối với khu nhà ở liên kế là 05 tầng, công trình công cộng, thương mại dịch vụ là 03 tầng, khu công viên cây xanh tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng.

Khu vườn hoa, cây xanh, thể dục thể thao tập trung kết hợp trạm xử lý nước thải, giúp cải thiện môi trường sống cho khu ở.

Bố trí hệ thống cây xanh đường phố; công viên vườn hoa kết hợp với bãi đậu xe hài hoà với các công trình kiến trúc, góp phần tăng mỹ quan đô thị cho khu vực. Cây xanh đường phố được bố trí trên vỉa hè cách mép bó vỉa 0,8m-1,0m.

Chỉ giới xây dựng các công trình trong khu quy hoạch phải đảm bảo thống nhất và thực hiện theo đúng chỉ giới xây dựng của hồ sơ quy hoạch được duyệt kèm theo quyết định này.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a/ Quy hoạch san nền:

Cao độ nền thiết kế dựa theo cao độ khống chế của các tuyến đường hiện trạng lân cận khu vực quy hoạch và tuân thủ theo Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi.

Toàn bộ khu quy hoạch là đất xây dựng mới, cao độ san nền phải phù hợp với cao độ các khu dân cư hiện trạng, không gây ngập úng cục bộ cho khu vực. Tôn trọng địa hình tự nhiên, tạo độ dốc nhằm thoát nước tốt. Đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi, không bị ngập úng.

San nền cao từ Tây sang Đông, từ Bắc vào Nam. Phân các ô san nền theo đường giao thông, san nền dốc dần từ giữa ra đường, đảm bảo thoát nước mặt.

b/ Quy hoạch thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước cho khu vực là hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước nước thải.

Hệ thống đường ống thoát nước mưa thiết kế dọc các tuyến đường quy hoạch, sử dụng công tròn ly tâm BTCT có đường kính từ D600-D800. Bố trí giếng thu nước mưa, khoảng cách giữa 2 giếng thu khoảng 30m. Giếng thăm bố trí, thiết kế phù hợp theo từng loại kích thước đường ống thoát nước.

Hệ thống thoát nước mưa sẽ thoát ra nguồn tiếp nhận ở mương thoát nước đầu nối Hồ điều hòa Bà Cả rồi thoát ra Sông Trà Khúc.

6.2. Quy hoạch giao thông:

Tuyến đường Trần Công Hiến, Trần Khắc Cung nối dài kí hiệu mặt cắt 1-1 có lộ giới rộng 14m trong đó: lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m.

Tuyến đường kí hiệu mặt cắt 2-2 có lộ giới rộng 13m trong đó: lòng đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m.

Tuyến đường kí hiệu mặt cắt 3-3 có lộ giới rộng 14,5m trong đó: lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước cấp sinh hoạt của thành phố được lấy từ tuyến ống cấp nước hiện trạng trên đường Bà Triệu.

Đường ống cấp nước dùng ống có đường kính D50, D100 làm nhiệm vụ đầu nối và phân phối chính cho khu vực. Các tuyến ống được bố trí thành mạch vòng kết hợp mạng cụt.

~~Để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy cho khu vực, trên trục đường giao thông có hệ thống cấp nước D100 bố trí các họng cứu hoả, khoảng cách giữa 02 trụ từ 150 - 200m.~~

6.4. Quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện: Sử dụng từ nguồn điện lưới Quốc gia thông qua tuyến 22KV hiện trạng dọc theo tuyến đường Bà Triệu.

Đường dây trung thế 22kV: Xây dựng tuyến trung thế 22kV để đầu nối với tuyến đường dây 22kV hiện trạng trên đường Bà Triệu cấp điện cho khu vực dự án.

Trạm biến áp: Xây dựng mới 01 Trạm biến áp có công suất 400kVA để đáp ứng nhu cầu sử dụng cho khu vực quy hoạch.

Đường dây 0,4kV: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 0,4kV dẫn từ Trạm biến áp để cấp điện cho các công trình và hộ gia đình.

Lưới điện chiếu sáng đi ngầm. Bóng đèn chiếu sáng dùng loại đèn Led, công suất bóng đèn tùy thuộc vào mặt cắt từng tuyến đường, từng khu vực để lựa chọn công suất cho thích hợp. Bóng đèn gắn trên trụ thép mạ kẽm cao 8m đến 12m. Khoảng cách 2 trụ đèn từ 30-40m.

6.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Sử dụng trạm của các nhà cung cấp dịch vụ tại khu vực để cung cấp cho khu vực dự án. Các nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng của họ tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu sóng.

Ưu tiên ngầm hóa các tuyến cáp thông tin liên lạc, viễn thông, mạng truyền hình xây dựng mới trong khu vực dự án, đồng bộ với việc xây dựng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a/ Thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

Hệ thống đường ống thoát nước thải dùng ống PVC có đường kính D200, D300 đi trên vỉa hè đường quy hoạch để thu gom nước thải từ các khu vực sau đó đưa về trạm xử lý nước thải chung để xử lý trước khi thoát ra mương hiện trạng. Trên tuyến bố trí các giếng thu nước thải với khoảng cách phù hợp, bố trí các điểm chờ đầu nổi từ các công trình và hộ gia đình.

Nước thải 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 thu gom nước thải.

Dự kiến bố trí trạm xử lý nước thải tập trung công suất 6.000m³/ngày.đêm theo định hướng của đề án Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi. Trong quá trình lập dự án đầu tư, Nhà đầu tư nghiên cứu đề xuất quy mô trạm xử lý nước thải (cho giai đoạn ngắn hạn) với công suất phù hợp để xử lý nước thải cho khu vực dự án đạt tiêu chuẩn cho phép trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung.

b/ Chất thải rắn, vệ sinh môi trường:

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 bãi rác chung của thành phố.

Bố trí các thùng rác công cộng dọc theo vỉa hè các trục đường, trong khuôn viên công trình với khoảng cách hợp lý. Các hộ gia đình tập hợp chất thải rắn của mình vào đúng các vị trí quy định. Chất thải rắn phải được thu gom định kỳ hàng ngày, đúng thời điểm theo quy định.

6.7. Tổng hợp đường dây đường ống:

Các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật của khu vực được quy hoạch đi dọc theo các tuyến đường phải đảm bảo khoảng cách theo quy định.

Tùy từng loại đường dây, đường ống kỹ thuật được bố trí ngầm mà lựa chọn giải pháp bố trí trong hào kỹ thuật hoặc đi riêng.

(Phần chi tiết có thuyết minh và bản vẽ thẩm định kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Trường 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.

- Giao Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư- Phát triển đô thị Ân Phú:

+ Chỉ đạo đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ theo ý kiến thẩm định của phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo thẩm định số 42/BCTĐ-QLĐT ngày 29/12/2017.

+ Phối hợp với chính quyền địa phương 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 cụ thể theo đúng Quy chế quản lý đầu tư xây dựng và đồ án quy hoạch được duyệt.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND & UBND thành phố, Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên & Môi trường; Chủ tịch UBND Phường Lê Hồng Phong; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư- Phát triển đô thị Ân Phú và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, PCVP, CV(XD);
- Lưu: VT.



CHỦ TỊCH

Phạm Tân Hoàng