UBND TP QUẢNG NGÃI **PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:394 /BC-QLĐT	*TP. Quảng Ngãi, ngày 15 tháng 12 năm 2022*

BÁO CÁO
Về việc tổ chức thông qua Thành viên UBND thành phố
Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Công viên cây xanh Thạch Bích

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố (gọi tắt là Ban Quản lý dự án) tại Tờ trình số 500/TTr-BQL ngày 03/11/2022 về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Công viên cây xanh Thạch Bích, thành phố Quảng Ngãi (Nhận hồ sơ ngày 18/11/2022); Qua nghiên cứu, phòng Quản lý đô thị thành phố tổng hợp, báo cáo nội dung như sau:

I. Nội dung đồ án Quy hoạch do Chủ đầu tư đề xuất:

1. Sự cần thiết lập Quy hoạch:

Việc lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Công viên cây xanh Thạch Bích, thành phố Quảng Ngãi với phạm vi, quy mô như đề xuất là cần thiết nhằm cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040, góp phần hoàn thiện các tiêu chí của đô thị loại II và là cơ sở trong việc quản lý, lập dự án đầu tư tại khu vực, tạo động lực thu hút đầu tư, khai thác các lợi thế của khu vực để phát triển kinh tế xã hội bền vững;.

2. Tính chất, quy mô phạm vị ranh giới:

2.1. Tính chất: Là khu công viên cây xanh, điểm vui chơi, giải trí, thể thao và các dịch vụ khác phục vụ nhu cầu của người dân thành phố Quảng Ngãi.

2.2. Quy mô phạm vị ranh giới: Diện tích toàn khu quy hoạch khoảng 8,08ha, có giới hạn như sau:

- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây: Giáp đường Ngô Thì Nhậm;
- Phía Nam: Giáp đường Hai Bà Trưng;
- Phía Bắc: Giáp đường gom dọc đường Tôn Đức Thắng.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được thống kê theo bảng sau:

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn công viên		5%
II	Tầng cao tối đa		

	- Khu tổ chức sự kiện ngoài trời	*tầng*	*1*
	- Khu cây xanh, vườn hoa	*tầng*	*1*
	- Khu thiếu nhi và trò chơi ngoài nhà	*tầng*	*1*
	- Khu dịch vụ	*tầng*	*2*
	- Khu thể dục thể thao	*tầng*	*1*
III	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Chỉ tiêu cấp nước		
	- Nước sinh hoạt	*l/người/ngày-đêm*	*100-120*
	- Công trình công cộng, dịch vụ	*l/người/ngày-đêm*	*2-4*
2	Chỉ tiêu cấp điện		
	- Điện sinh hoạt	w/người/ngày-đêm	300-500
	- Công trình công cộng, dịch vụ	w/m^2 sàn/ngày-đêm	30
3	Lượng nước thải	% chỉ tiêu cấp nước	100
4	Lượng rác thải	Kg/người-ngày	0,8-1,0

4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất cây xanh, vườn hoa	26.421,9	32,7
2	Đất tổ chức sự kiện ngoài trời	13.520,2	16,7
3	Đất dịch vụ	6.438,9	8,0
4	Đất không gian mở	2.002,7	2,5
5	Đất quảng trường nước	533,1	0,7
6	Đất khu thiếu nhi và trò chơi	2.806,0	3,5
7	Đất tập luyện TDTT	645,3	0,8
8	Đất khu nghỉ chân	1.347,3	1,7
9	Đất HTKT	200,0	0,2
10	Đất bãi đỗ xe	4.716,8	5,8
11	Đất giao thông	22.214,5	27,6
	Tổng	**80.846,7**	**100**

5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

5.1. Phân khu chức năng:

Tại vị trí tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng, hình thành khu vực tổ chức sự

kiện ngoài trời nhằm kết nối với cảnh quan ven sông Trà Khúc. Đây là không gian tập trung đông người với các hoạt động lễ hội, sinh hoạt cộng đồng tạo sự sôi động, hấp dẫn cho khu vực.

Bố trí lối tiếp cận chính từ trục đường Hai Bà Trưng hiện hữu và 02 lối vào phụ từ đường Phan Bội Châu (nối dài) và đường Ngô Thì Nhậm.

Lấy quảng trường nước làm trung tâm của khu vực công viên, phát triển hướng ra các khu chức năng xung quanh và không gian tổ chức sự kiện ngoài trời bằng các trục đường chính. Bên cạnh đó, các khu chức năng được kết nối với nhau bằng một đường bao liên tục, tạo sự kết nối giữa các không gian: nghỉ ngơi, vui chơi giải trí, tập luyện thể thao…

Bố trí các khu chức năng chính như sau:

- Khu tổ chức sự kiện ngoài trời: Tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng;

- Khu dịch vụ và TDTT: Tiếp giáp đường Ngô Thì Nhậm;

- Khu thiếu nhi và trò chơi ngoài nhà: Tại vị trí phía Đông Nam của công viên; Gắn kết với khu cây xanh, vườn hoa;

- Khu cây xanh, vườn hoa

5.2. Quy hoạch sử dụng đất theo các phân khu chức năng

a) Đất tổ chức sự kiện ngoài trời:

- Kí hiệu: QT, bố trí 1 khu đất rộng phía Bắc công viên, toàn bộ khu vực này được xây dựng như một quảng trường lớn.

- Tổng diện tích: 13.520,2 m^2; chiếm 16,7%

b) Đất dịch vụ:

- Kí hiệu: DV, gồm 1 khu đất xây dựng công trình dịch vụ và tổ chức khu thể thao

- Tổng diện tích: 6.438,9 m^2; chiếm 8%

- Mật độ xây dựng tối đa 40%;

- Tầng cao tối đa 2 tầng;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,4 lần

c) Đất không gian mở:

- Kí hiệu: KG, gồm 2 ô đất bố trí các tiện ích ghế ngồi, mái che. Là nơi gặp gỡ giao lưu giữa mọi người.

- Tổng diện tích: 2.002,7 m^2; chiếm 2,5%

Đất cây xanh, vườn hoa:

- Kí hiệu: MX, gồm 32 ô đất tổ chức trồng cây xanh, thảm cỏ và vườn hoa của toàn công viên.

- Tổng diện tích: 26.420,9 m^2; chiếm 32,7%

d) Đất quảng trường nước

- Kí hiệu: QTN, gồm 1 ô đất xây dựng quảng trường nhỏ với hệ thống phun nước trên bề mặt.

- Tổng diện tích: 533,1 m^2; chiếm 0,7%

e) Đất khu thiếu nhi và trò chơi

- Kí hiệu: SC, gồm 1 ô đất xây dựng sân chơi và bãi cát cho trẻ em, có bố trí các thiết bị vui chơi, mái che và ghế ngồi

- Tổng diện tích: 2.806 m^2; chiếm 3,5%

- Mật độ xây dựng tối đa 5%;

- Tầng cao tối đa 1 tầng;

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,05 lần

f) Đất tập luyện TDTT

- Kí hiệu: TDTT, gồm 1 ô đất bố trí các thiết bị hỗ trợ tập thể dục, mái che, ghế ngồi…

- Tổng diện tích: 645,3 m^2; chiếm 0,8%

g) Đất khu nghỉ chân:

- Kí hiệu: NC, gồm 10 ô đất xây dựng các chòi nghỉ, bố trí bàn ghế và các tiện ích.

- Tổng diện tích: 1.347,3 m^2; chiếm 1,7%

- Mật độ xây dựng tối đa 50%;

- Tầng cao tối đa 1 tầng;

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,5 lần

h) Đất HTKT:

- Kí hiệu: HTKT, gồm 1 ô đất xây dựng trạm xử lý nước thải

- Tổng diện tích: 200 $^{m2;}$ chiếm 0,2%

- Mật độ xây dựng tối đa 80%;

- Tầng cao tối đa 1 tầng;

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,8 lần

i) Đất bãi đỗ xe:

- Kí hiệu: BX, gồm 5 vị trí xây các bãi đỗ xe của công viên

- Tổng diện tích: 4.716,8 m^2; chiếm 5,8%

6. Các nội dung khác về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

(Nội dung đề xuất cụ thể trong thuyết minh gửi kèm theo)

II. Nhận xét, đánh giá đồ án quy hoạch:

1. Căn cứ pháp lý:

Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Công viên cây xanh Thạch Bích, thành phố Quảng Ngãi được thực hiện theo các quy định tại 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; 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; 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; 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.

2. Về sự phù hợp với các Quy hoạch được duyệt:

- Nội dung lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Công viên cây xanh Thạch Bích, thành phố Quảng Ngãi căn bản phù hợp với đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 và Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 11/1/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi - tỷ lệ 1/2000 tại các khu đất có ký hiệu CC-01, HC-01, QT-01 và tuyến đường Phan Long Bằng.

- Khu vực đề xuất quy hoạch Công viên hiện nay nằm trong phạm vi đồ án Quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu II đê bao phục vụ dự án Trung tâm hội nghị tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 786a/QĐ-UBND ngày 30/10/2017, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 928/QĐ-UBND ngày 15/12/2017. Do đó để đảm bảo việc thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch phù hợp với quy định pháp luật thì cần kiến nghị UBND tỉnh huỷ Quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu II đê bao phục vụ dự án Trung tâm hội nghị tỉnh Quảng Ngãi.

3. Trình tự thực hiện lập đồ án:

- Công tác lập Quy hoạch đã được UBND thành phố thống nhất chủ trương tại Công văn số 417/UBND-XD ngày 07/02/2022 và phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 tại Quyết định số 2986/QĐ-UBND ngày 21/6/2022.

- Ban Quản lý dự án đã phối hợp với UBND phường Lê Hồng Phong tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (theo Báo cáo số 66/BC-UBND ngày 09/5/2022 của UBND phường Lê Hồng Phong).

- Sở Xây dựng đã có Công văn số 2124/SXD-QHKT ngày 06/10/2022 về việc tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Công viên cây xanh Thạch Bích, thành phố Quảng Ngãi.

4. Một số nội dung cần được nghiên cứu xem xét:

Ngày 15/11/2022, phòng Quản lý đô thị thành phố đã chủ trì làm việc với các đơn vị liên quan gồm: Ban Quản lý Dự án ĐTXD và PTQĐ thành phố (Chủ đầu tư), phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính- Kế hoạch, Văn hoá - thông tin và UBND phường Lê Hồng Phong) tham gia góp ý vào hồ sơ đồ án. Trên cơ sở nội dung góp ý của các thành phần dự họp, thì Đồ án quy hoạch cần được nghiên cứu một số nội dung sau:

- Tiếp thu, hoàn chỉnh hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo ý kiến tham gia của Sở Xây dựng tại Công văn số 2124/SXD-QHKT ngày 06/10/2022. Nội dung không điều chỉnh theo ý kiến của Sở Xây dựng thì có giải trình cụ thể.

- Hiện trong khu vực nghiên cứu lập đồ án có rất nhiều hộ gia đình sinh sống. Do đó, cần nghiên cứu tính toán giải pháp bố trí quỹ đất để tái định cư đối với các hộ dân trong khu vực quy hoạch chi tiết.

- Cần đánh giá cụ thể tác động của đồ án Quy hoạch đến khu dân cư hiện hữu liên quan. Đồng thời nghiên cứu đề xuất hợp lý giải pháp kết nối với các khu vực lân cận.

- Mật độ xây dựng của lô đất quy hoạch dịch vụ thể hiện tại bản vẽ mặt bằng cơ cấu sử dụng đất không khớp với công trình thiết kế đề xuất tại mặt bằng cảnh quan. Cần xem xét sự phù hợp về nội dung đề xuất quy hoạch đất dịch vụ trong đồ án quy hoạch công viên. Nghiên cứu đề xuất diện tích, phạm vi, ranh giới, mật độ xây dựng của lô đất quy hoạch dịch vụ phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực (việc xây dựng khối nhà trong khu đất dịch vụ không làm phá vỡ không gian kiến trúc cảnh quan của toàn khu vực công viên).

- Đề xuất loại hình công trình cụ thể được xây dựng trong khu đất quy hoạch dịch vụ để có cơ sở thực hiện đầu tư xây dựng và thuận lợi cho thủ tục khai thác công trình được hiệu quả.

- Để nâng cao hiệu quả sử dụng và đảm bảo tiêu chuẩn thiết kế, cần điều chỉnh hồ bơi đảm bảo tiêu chuẩn thiết kế và hình dạng mặt bằng hồ bơi là hình chữ nhật.

- Cần thể hiện cụ thể chiều cao của đồi cảnh quan (đồi cảnh quan không nên thiết kế cao làm ảnh hưởng đến tầm nhìn).

- Cần nghiên thêm phần quy hoạch chiếu sáng nhằm đảm bảo tính nghệ thuật, thẩm mỹ kết hợp hài hòa với các khu chức năng, công trình trong khu vực quy hoạch.

III. Kiến nghị:

Trên cơ sở những nội dung đã trình bày tại phần II, báo cáo này; để có cơ sở hoàn thiện đồ án quy hoạch, tổng hợp báo cáo Ban Thường vụ Thành ủy cho ý kiến, thẩm định trình UBND thành phố phê duyệt đồ án Quy hoạch; Phòng Quản lý đô thị kính đề nghị UBND thành phố:

- Kiến nghị UBND tỉnh ban hành Quyết định huỷ Quy hoạch chi tiết

TL1/500 Khu II đê bao phục vụ dự án Trung tâm hội nghị tỉnh Quảng Ngãi (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 786a/QĐ-UBND ngày 30/10/2017, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 928/QĐ-UBND ngày 15/12/2017).

- Tổ chức họp Thành viên UBND thành phố để thảo luận, thống nhất, thông qua Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Công viên cây xanh Thạch Bích.

Phòng Quản lý đô thị báo cáo, đề xuất nội dung như trên; Kính đề nghị UBND thành phố xem xét chỉ đạo thực hiện./.

TRƯỞNG PHÒNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
T.P QUẢNG NGÃI - T. QUẢNG NGÃI

Trần Đình Trường

Nơi nhận:
- UBND TP;
- Ban QLDA ĐTXD & PTQĐ;
- UBND phường Lê Hồng Phong;
- TP, PTP QLĐT TP;
- Lưu: VT, Chánh.