

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: **292/QĐ-UBND**

Quảng Ngãi, ngày **26** tháng 4 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Bàu Giang, tỉnh Quảng Ngãi**

TT CÔNG BẢO & TIN HỌC Q. NGÃI	
ĐẾN	Số: 843
	Ngày: 02/5/19
	Chuyến:

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 Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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 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 Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị, Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của 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 356/QĐ-UBND ngày 22/5/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dọc sông Bàu Giang, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 898/QĐ-UBND ngày 06/12/2017 của UBND tỉnh về việc Quyết định chủ trương Dự án Khu đô thị Bàu Giang;

Căn cứ Quyết định số 1151/QĐ-UBND ngày 13/12/2018 của UBND tỉnh về việc Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Bàu Giang;

Xét đề nghị của Công ty TNHH MTV Khu đô thị Bàu Giang tại Tờ trình số 29/TTr-BG ngày 19/4/2019 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bàu Giang, tỉnh Quảng Ngãi; ý kiến của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1148/BCTĐ-SXD ngày 25/4/2019;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bàu Giang, tỉnh Quảng Ngãi, với những nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bàu Giang, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Phạm vi ranh giới quy hoạch

Phạm vi ranh giới lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bàu Giang có diện tích 494.887m², thuộc địa giới hành chính phường Chánh Lộ và phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi (diện tích 227.377 m²) và xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa (diện tích 267.510 m²), có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây giáp: khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam giáp: khu dân cư và đất nông nghiệp hiện hữu xã Nghĩa Trung;
- Phía Bắc giáp: khu dân cư trục đường Bàu Giang - Cầu Mới.

3. Tính chất

Là khu đô thị mới kết hợp với cải tạo chỉnh trang, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ, nhằm khai thác quỹ đất mới đáp ứng nhu cầu dân sinh cho thành phố Quảng Ngãi, huyện Tư Nghĩa và các khu vực lân cận.

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

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số		
	Tổng dân số	Người	3500-4.000
II	Sử dụng đất		
1	Tổng diện tích đất tự nhiên	ha	49,5
2	Đất đơn vị ở	m ² /người	≥25
2.1	Đất ở	m ² /người	8-50
2.2	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	m ² /người	≥2
2.3	Đất công trình công cộng đơn vị ở	m ² /người	≥3
III	Hạ tầng xã hội		
1	Giáo dục		
1.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	Chỗ/1000dân	≥50
		m ² /cháu	≥15
1.2	Trường tiểu học	hs/1000dân	≥65
		m ² /hs	≥15
1.3	Trường THCS	hs/1000dân	≥55
		m ² /hs	≥15

2	Thể dục thể thao		
2.1	Sân luyện tập	$m^2/\text{người}$	0,5
		ha/công trình	0,3
3	Y tế	Trạm/đơn vị ở	1
		ha/trạm	0,5
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	>20
2	Cấp điện		
2.1	- Sinh hoạt	KW/hộ	≥ 3
2.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	30
3	Cấp nước		
3.1	- Sinh hoạt	Lít/người.ngđ	≥ 150
3.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	Lít/m ² sàn.ngđ	≥ 2
4	Tỉ lệ thu gom, xử lý nước thải	% (nước cấp)	≥ 90
5	Tỉ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100
6	Chất thải rắn	Kg/người/ng.đêm	1,0 – 1,2
		Tỉ lệ thu gom	$\geq 100\%$

5. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	185.872	37,56
1.2	Đất ở liên kế	101.374	20,48
1.2	Đất ở biệt thự nhà vườn	65.815	13,91
1.3	Đất nhà ở xã hội	15.683	3,17
2	Đất công trình công cộng	18.259	3,69
2.1	Đất công trình TMDV	5.804	1,17
2.2	Đất giáo dục	9.859	1,99
2.3	Đất trạm y tế	800	0,16
2.4	Đất hỗn hợp	1.796	0,36
3	Đất cây xanh công viên khu ở	71.628	14,47
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	180.361	36,44
4.1	Đất trạm bơm	1.419	0,29
4.2	Đất trạm xử lý nước thải	2.006	0,41
4.3	Đất bãi đỗ xe	4.498	0,91
4.4	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà, taluy	0	0
4.5	Đất giao thông	172.438	34,84
5	Đất mặt nước	38.767	7,83
Tổng cộng		494.887	100

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

6.1. Nhà ở:

- Sử dụng loại hình nhà liên kế và biệt thự là chủ đạo; hình thức kiến trúc, màu sắc phải thống nhất đồng bộ đối với từng dãy nhà, tạo bộ mặt khu đô thị khang trang, hiện đại, nhất là đối với những dãy nhà dọc các trục đường chính trong khu vực.

- 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.

6.2. 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, tạo khoảng lùi trước mỗi công trình để tổ chức không gian mở xanh, đẹp và sinh động.

6.3. 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 và 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:

- San nền khu vực quy hoạch trên nguyên tắc thiết kế phù hợp với các tuyến đường đô thị hiện hữu xung quanh (đường Trường Chinh), các dự án khu dân cư lân cận và hiện trạng thoát lũ sông Bàu Giang.

- Cao độ nền xây dựng $\geq 6m$ và phải đảm bảo vượt tần suất lũ từ 5%;

- Đối với khu vực dọc sông Bàu Giang (từ bờ sông trở ra mỗi bên từ 20m đến 50m) không san nền, giữ lại cao độ hiện trạng, kết hợp nạo vét một số vị trí nhằm tăng cường khả năng thoát lũ.

b) Thoát nước mưa:

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

- Hệ thống đường cống thoát nước mưa chia làm hai hệ thống: Phía Bắc và phía Nam sông Bàu Giang. Các tuyến cống chính sử dụng cống tròn Ø1000 – Ø2000 kết hợp cống hộp B2000x2000 đến (B3000x3000)x3 dẫn xả nước ra sông Bàu Giang. Các tuyến cống nhánh dùng cống Ø600- Ø1000 thu gom nước mưa dẫn xả vào tuyến cống chính.

- Bố trí trạm bơm thoát nước mưa (công suất 15.000m³/ngày.đêm) ở phía Bắc khu đô thị.

- Bố trí kè chống sạt lở dọc sông Bàu Giang. Tại các vị trí miệng xả thoát nước mưa ra sông bố trí cửa đóng mở ngăn nước từ sông chảy ngược vào khu đô thị.

7.2. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông trục chính đô thị:

- Quy hoạch mới tuyến đường Tránh lũ phía Bắc sông Bàu Giang với mặt cắt 23,25m, trong đó lòng đường 12,00m, vỉa hè giáp với sông 6,75m, vỉa hè còn lại 4,50m.

- Quy hoạch kéo dài đường Phan Đình Phùng kết nối với đường Bàu Giang - Nghĩa Hành và Đoàn Thị Điểm kết nối với đường hiện hữu, mặt cắt ngang 21,00m, trong đó lòng đường 10,50m, vỉa hè mỗi bên 5,25m.

- Quy hoạch kéo dài đường Trần Quang Khải hiện hữu kết nối với đường Bàu Giang - Nghĩa Hành, mặt cắt ngang 16,50m, trong đó lòng đường 7,50m, vỉa hè mỗi bên 4,50m.

b) Giao thông trong khu đô thị:

- Đường khu vực: Quy hoạch mặt cắt ngang rộng từ 16,5m-21,0m, trong đó lòng đường từ 7,5m-10,5m, vỉa hè mỗi bên từ 4,5m-5,25m.

- Đường nội bộ:

- + Loại mặt cắt ngang 13,5m, trong đó lòng đường 6,0m, vỉa hè mỗi bên 3,75m.

- + Loại mặt cắt ngang 11,5m, trong đó lòng đường 5,5m, vỉa hè mỗi bên 3,0m.

c) Các công trình giao thông khác

- Bố trí 03 cầu qua sông Bàu Giang, trên các trục đường Phan Đình Phùng, Trần Quang Khải và Đoàn Thị Điểm.

- Bố trí 02 bãi đỗ xe với tổng diện tích 4.498m².

7.3. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Sử dụng lưới điện Quốc gia thông qua đường dây 22KV hiện trạng dọc đường Trường Chinh; đồng thời chỉnh nắn tuyến đường dây 22kV đi qua khu vực quy hoạch theo hướng hạ ngầm dọc tuyến đường.

- Trạm biến áp: Quy hoạch xây dựng mới 10 trạm biến áp 22/0,4kV, với tổng công suất khoảng 5410kV, đảm bảo đáp ứng nhu cầu dùng điện cho khu vực quy hoạch.

- Lưới điện:

- + Đường dây 22KV: Quy hoạch xây dựng mới kết hợp cải tạo chỉnh nắn các tuyến 22kV hiện trạng, 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 cáp ngầm, bóng đèn LED gắn trên trụ thép mạ kẽm.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống cấp nước thành phố Quảng Ngãi thông qua đường ống Ø150 hiện trạng dọc đường Trường Chinh.

- Mạng lưới đường ống: Bố trí 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 công cộng.

- Bố trí các trụ cấp nước cứu hỏa cách nhau khoảng từ 100m-150m.

7.5. Quy hoạch thông tin liên lạc, hào kỹ thuật:

a) Mạng điện thoại, mạng truyền hình:

Sử dụng các trạm cung cấp theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt. Các nhà cung cấp dịch vụ sẽ triển khai mạng đến từng đơn vị qua mạng cáp hoặc trạm thu phát sóng.

b) 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.

c) Hào kỹ thuật:

Quy hoạch xây dựng các tuyến hào kỹ thuật đi dọc theo vỉa hè các trục đường. Bố trí các tuyến đường dây, đường ống trong hào kỹ thuật hợp lý, đảm bảo khoảng cách giữa các tuyến theo quy định.

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

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống đường ống thoát nước thải dùng công tự chảy HDPE D300, đi dọc theo các tuyến đường, thu gom nước thải từ các công trình, hộ gia đình dẫn xả về trạm xử lý nước thải có công suất 500m³/ngày đặt phía Đông Nam sông Bàu Giang.

- Nước bẩn 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 chung.

b) Chất thải rắn:

- 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 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.

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 Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn: thực hiện việc thẩm định các vấn đề có liên quan đến việc thoát lũ sông Bàu Giang và xác định cốt nền xây dựng Khu đô thị Bàu Giang đảm bảo tần suất lũ $\geq 10\%$, sau khi được Chủ đầu tư cung cấp đủ số liệu có liên quan.

3. Giao Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi và Chủ tịch UBND huyện Tư Nghĩa:

a) Phối hợp với Sở Xây dựng quản lý Nhà nước về công tác xây dựng cơ bản thuộc địa bàn quản lý, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị theo thẩm quyền.

b) Phối hợp, hỗ trợ Công ty TNHH MTV Khu đô thị Bàu Giang trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

4. Giám đốc Công ty TNHH MTV Khu đô thị Bàu Giang có trách nhiệm:

a) Chỉnh sửa, hoàn thiện đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bàu Giang, tỉnh Quảng Ngãi theo ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan; đồng thời, thực hiện các nội dung kiến nghị của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (tại các Công văn số 1120/SNNPTNT ngày 19/4/2017 và 733/SNNPTNT ngày 27/3/2019) trước khi phê duyệt dự án đầu tư. Trường hợp có sự thay đổi so với quy hoạch chi tiết được duyệt, Chủ đầu tư phải lập thủ tục trình UBND tỉnh (thông qua Sở Xây dựng) điều chỉnh trước khi phê duyệt dự án, để đảm bảo thoát lũ cho đô thị và khu vực thượng lưu.

b) Phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi và UBND huyện Tư Nghĩa tổ chức cắm mốc giới, công bố công khai quy hoạch để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, giám sát và thực hiện; đồng thời, phối hợp với các Sở, ban ngành liên quan tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định pháp luật hiện hành.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư; Thủ trưởng các Sở, ban ngành liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi, Chủ tịch UBND huyện Tư Nghĩa, Chủ tịch UBND các phường: Chánh Lộ, Nghĩa Lộ và Chủ tịch UBND xã Nghĩa Trung; Giám đốc Công ty TNHH MTV Khu đô thị Bàu Giang chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TT Tỉnh ủy (b/c);
- TT.HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- VPUB: PVP, CNXD, NNTN, CB;
- Lưu: VT, CNXD.tlsáng.141

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Ngọc Căng