

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ ĐỨC PHỐ**

Số: /QĐ-UBND

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

Đức Phố, ngày tháng 4 năm 2022

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư đường Phạm Hữu Nhật**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐỨC PHỐ**

*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 quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/01/2017; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 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 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về 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 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 về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phố, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035;*

*Căn cứ Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 20/09/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Đức Phố, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh), thị xã Đức Phổ.*

*Căn cứ Công văn số 2672/UBND ngày 23/11/2021 của UBND thị xã Đức Phổ về việc thống nhất chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Phạm Hữu Nhật;*

*Căn cứ Công văn số 19/SXD-QHKT ngày 06/01/2022 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc góp ý Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Phạm Hữu Nhật;*

*Căn cứ Kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Phạm Hữu Nhật ngày 22/02/2022;*

*Căn cứ ý kiến thống nhất của các thành viên UBND thị xã tại Phếu lấy ý kiến ngày 04/01/2022;*

*Xét Tờ trình số 45/TTr-BQL ngày 07/4/2022 của Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ về việc xin thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Phạm Hữu Nhật và Báo cáo thẩm định của Phòng Quản lý đô thị số 81/KQTĐ-PQLĐT ngày 25/4/2022,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Phạm Hữu Nhật, với các nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Phạm Hữu Nhật.

**2. Quy mô:**

- Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: khoảng 25.023 m<sup>2</sup>.

- Giới cận:

- + Phía Đông : Giáp Khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Tây : Giáp Giáp khu dân cư Nam Trần Hưng Đạo và khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Nam : Giáp Khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Bắc : Giáp Khu dân cư hiện hữu;

- Tỷ lệ bản đồ chính: 1/500.

**3. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch:**

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ, đảm bảo phù hợp với thực tế phát triển của địa phương.

- Xây dựng một khu dân cư mới văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ

thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết chặt chẽ với cảnh quan xung quanh, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững.

- Làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị, cấp giấy phép xây dựng và quản lý quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

b) Nhiệm vụ:

- Xác định quy mô, ranh giới khu vực thiết kế.

- Xác định tính chất, vai trò của khu vực quy hoạch.

- Thu thập xử lý số liệu, tài liệu hiện trạng kinh tế, xã hội và xây dựng tổng hợp tại các địa bàn khu vực quy hoạch. Phân tích và đánh giá đúng hiện trạng tự nhiên, dân cư, hiện trạng sử dụng đất, cảnh quan kiến trúc và hạ tầng của khu vực.

- Đề xuất các giải pháp phân bố đất đai theo các nhu cầu sử dụng đất trong khu quy hoạch. Cân đối hợp lý việc sử dụng đất đai và xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, tiêu chí về quản lý quy hoạch xây dựng đô thị.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý, thiết kế đô thị phù hợp với đặc thù của địa phương. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật mang tính khả thi cao, phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của đô thị và các khu vực lân cận.

- Đề xuất các giải pháp thực hiện và xác định các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư xây dựng trong từng giai đoạn.

#### 4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Dân số</b>	người	khoảng 400
<b>II</b>	<b>Sử dụng đất</b>		
2.1	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	- Đất ở	m <sup>2</sup> /người	≤35
	- Đất cây xanh vườn hoa	m <sup>2</sup> /người	≥ 2
	- Đất bãi đỗ xe	m <sup>2</sup> /người	≥ 2,5
2.3	Tầng cao công trình tối đa		
	- Nhà ở	Tầng	5
	- Công viên cây xanh	Tầng	1
3	Mật độ xây dựng tối đa		
	- Nhà ở	%	90
	- Công viên cây xanh	%	5
<b>III</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
3.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 18
3.2	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	KW/hộ	≥2
3.3	Cấp nước		
	- Sinh hoạt	Lít/người.ngđ	≥150

3.4	Tỉ lệ thu gom, xử lý nước thải	% (nước cấp)	$\geq 80$
3.5	Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100
3.6	Chất thải rắn	Kg/người/ng.đêm	0,8 – 1,2
		Tỉ lệ thu gom	$\geq 90\%$

### 5. Các nội dung chủ yếu cần nghiên cứu:

5.1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

5.2. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

5.3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với tầng lô đất và trục đường;

5.4. Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

5.5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- a) Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;
- b) Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bên, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);
- c) Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;
- d) Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;
- đ) Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;
- e) Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

5.6. Đánh giá môi trường chiến lược

### 6. Sản phẩm quy hoạch:

Sản phẩm tuân thủ theo đúng các quy định của Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng. Thành phần hồ sơ bao gồm:

6.1. Thành phần bản vẽ:

- a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ

1/2.000 hoặc 1/5.000.

b) Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

đ) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

e) Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

6.2. Thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết đô thị bao gồm:

a) Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.

b) Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

c) Các giải pháp về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực quy hoạch.

d) Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm, ...)

đ) Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

e) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết đô thị phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

6.3. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Nội dung theo

quy định tại Khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

6.4. Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

6.5. Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

### **7. Kinh phí lập quy hoạch: 474.955.000 đồng.**

*(Bằng chữ: Bốn trăm bảy mươi bốn triệu, chín trăm năm mươi lăm ngàn đồng)*

Trong đó:

- + Chi phí khảo sát địa hình : 45.745.000 đồng
- + Chi phí lập quy hoạch : 303.966.000 đồng
- + Chi phí khác : 125.244.000 đồng

**8. Tiến độ thực hiện:** tối đa 06 tháng kể từ khi hợp đồng được ký kết.

### **7. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan chủ đầu tư: Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý đô thị thị xã Đức Phổ.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thị xã Đức Phổ.

**Điều 2.** Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thị xã chủ trì, phối hợp với các phòng, ngành liên quan và đơn vị tư vấn triển khai lập đồ án quy hoạch theo đúng quy định và nhiệm vụ được phê duyệt.

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

**Điều 4.** Chánh Văn phòng thị xã; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Nguyễn Nghiêm; Giám đốc Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thị xã; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT, P. QLĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Vũ Minh Tâm**