

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500)
Trụ sở làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐỨC PHỔ

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 phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; 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 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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; 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 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 Quyết định số 2762/QĐ-BTC ngày 26/12/2022 của Bộ Tài chính về

việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án: Xây dựng trụ sở làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ, Quảng Ngãi;

Căn cứ Công văn số 2357/SXD-QHKT ngày 17/11/2023 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc góp ý tổng mặt bằng dự án Trụ sở làm việc Kho Bạc Nhà nước thị xã Đức Phổ;

Căn cứ Kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Quy hoạch tổng mặt bằng Trụ sở làm việc Kho bạc nhà nước Đức Phổ, tỷ lệ 1/500, ngày 05/12/2023;

Căn cứ Ý kiến thống nhất của các thành viên UBND thị xã Đức Phổ tại Phiếu lấy ý kiến ngày 01/02/2024;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 1554-KL/TU ngày 04/3/2024 của Thị ủy Đức Phổ về Quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Trụ sở làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ; điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Làng cá Sa Huỳnh, phường Phổ Thạnh;

Căn cứ Báo cáo số 14/BCTĐ-PQLĐT ngày 09/01/2024 của Phòng Quản lý đô thị về thẩm định Quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Trụ sở làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi;

Xét Tờ trình số 269/TTr-BQLDA ngày 06/10/2023 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Kho bạc Nhà nước về việc thẩm định Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất trụ sở làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ, tỷ lệ 1/500.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Trụ sở làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên quy hoạch: Tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Trụ sở làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Phạm vi, ranh giới, diện tích lập quy hoạch

a) Phạm vi: Thửa đất số 166, tờ bản đồ số 09, phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

b) Ranh giới:

+ Phía Bắc giáp Trung tâm Dịch vụ nông nghiệp thị xã;

+ Phía Nam giáp phòng Tài chính - Kế hoạch thị xã;

+ Phía Đông giáp Quảng trường 8-10;

+ Phía Tây giáp đường Đỗ Quang Thắng.

c) Diện tích lập quy hoạch: 2.326,5m².

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch: Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng Trụ sở nhà làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất với các đồ án quy hoạch được phê duyệt.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Sử dụng đất	Diện tích quy hoạch (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	488,00	20,98%
2	Đất bồn hoa cây xanh	600,00	25,78%
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	49,50	2,13%
4	Đất công tường rào	39,00	1,68%
5	Đất sân đường nội bộ	1.150,00	49,43%
Tổng diện tích quy hoạch		2.326,50	100%

5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

- Mật độ xây dựng: 20,98%.

Căn cứ vào diện tích khu đất xây dựng, chỉ giới xây dựng, nhu cầu sử dụng và công năng của toàn bộ công trình, dự kiến quy hoạch mặt bằng tổng thể như sau:

Lấy Nhà làm việc làm trung tâm, mặt chính nhà cách chỉ giới xây dựng đường Đỗ Quang Thắng là 17m (chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng). Nhà bảo vệ đặt sát góc giao giữa tường rào phía Tây và tường rào phía Bắc của khu đất; kế tiếp là khu vực để xe dùng chung. Nhà phụ trợ đặt sau nhà làm việc chính, cách nhà làm việc chính 14,5m; khu vực để xe của cán bộ nhân viên; phòng để máy phát điện, máy bơm, được đặt trong tầng 1 của nhà phụ trợ. Bể nước ngầm bố trí tại góc phía Đông Nam của khu đất.

Các không gian còn lại được bố trí sân bê tông, bãi để ô tô và bồn hoa tạo giao thông thuận tiện và cảnh quan ngoại thất sinh động.

- Nhà làm việc 3 tầng: Diện tích xây dựng: 359m², bao gồm: khu vực giao dịch, kho tiền và phòng đệm, phòng máy chủ, các phòng làm việc, phòng họp, kho lưu trữ, khu vệ sinh tại từng tầng, hành lang giao thông, cầu thang bộ.

- Nhà phụ trợ 2 tầng: Diện tích xây dựng: 113m², bao gồm: các phòng phụ trợ, hành lang, Gara ô tô, phòng để máy phát điện, máy bơm đặt tại tầng 1.

- Các hạng mục phụ trợ khác, bao gồm: Nhà bảo vệ (16m²); bể nước sinh hoạt, cứu hỏa; công chính, công phụ; tường rào; sân bê tông, đường nội bộ; bồn hoa, cây xanh.

6. Thiết kế đô thị

- Hình thức kiến trúc: Tuân thủ các quy định về tầng cao, chiều cao từng tầng, màu sắc, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công....

- Màu sắc, vật liệu: Chọn màu sáng làm tông màu chủ đạo cho tường ngoài

các công trình, nếu chọn màu khác cũng cần đảm bảo là gam màu nhạt.

- Thiết kế màu sắc cho mái công trình, tường ngoài và mặt đường toàn khu phố cần thống nhất và hài hòa theo nguyên tắc phối màu một tông.

- Hàng rào: Nên sử dụng hàng rào bằng vật liệu tự nhiên hoặc hàng rào phải được phủ xanh nhưng vẫn đảm bảo có thể nhìn xuyên thấu qua hàng rào.

- Quy định về quản lý kiến trúc: Theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thị xã Đức Phổ được duyệt hoặc theo quy chế quản lý kiến trúc (nếu có).

- Chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng sẽ dùng đèn đường (cao khoảng 9m) trong trường hợp cần thiết để đảm bảo độ sáng an toàn trên vỉa hè; đèn trang trí sân vườn và hệ thống chiếu sáng để tạo ánh sáng hắt chiếu lên công trình.

- Hệ thống cây xanh: Các loại cây xanh và hoa trang trí phải được nghiên cứu kỹ cả về chiều cao, màu sắc, mùa rụng lá...nhằm làm đẹp cảnh quan trụ sở làm việc.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

a1) San nền: Tận dụng nền địa hình hiện trạng của khu đất. Cao độ nền công trình không chế lấy cao hơn cao độ tim đường tại khu vực từ 0,1-0,3m.

a2) Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước cho khu vực là hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước nước thải. Công thoát nước mưa sử dụng công tròn BTCT với kích thước công tròn D300.

Đọc theo các tuyến công thoát nước có bố trí ga thu nước mặt đường với khoảng cách trung bình giữa các ga thu khoảng 20m. Độ dốc đường ống, mương thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong công $V_{min} \geq 1m/s$. Vận tốc lớn nhất $V_{max} = 7m/s$.

b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường Đỗ Quang Thắng ($B_n = 21,0m$), nằm ngoài ranh giới quy hoạch. Bề rộng mặt đường: $B_m = 11,0m$, bề rộng vỉa hè: $B_{vh} = 2 \times 5,0m$.

- Giao thông đối nội: Sân đường nội bộ của trụ sở: Bề rộng đường từ 4,0m đến 13,0m.

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng tuân thủ theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh), thị xã Đức Phổ được phê duyệt.

c) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện của địa phương.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 01 trạm biến áp 50kVA-22/0,4kV cấp điện cho trụ sở.

- Lưới điện: Xây dựng mới tuyến đường dây hạ thế: 42,45m; xây dựng mới tuyến đường dây cấp điện sinh hoạt: 86,21m.

- Lưới điện chiếu sáng: Xây dựng mới đường dây điện chiếu sáng 132,35m; đèn chiếu sáng 80W xây dựng mới là 05 bộ.

d) Quy hoạch cấp nước: Nguồn nước lấy từ đường ống cấp nước của Nhà máy nước thị xã Đức Phổ, thông qua tuyến ống D100 dọc tuyến đường Đỗ Quang Thắng.

đ) Quy hoạch thông tin liên lạc: Sử dụng mạng điện thoại cố định, fax của một trong các nhà cung cấp dịch vụ tại địa phương. Trang thiết bị thông tin di động phục vụ cho việc chuyển tiền được lắp đặt theo quy định của hệ thống Kho bạc. Hệ thống mạng máy tính, trang thiết bị tin học được lắp đặt hiện đại, đồng bộ theo quy định của ngành Kho bạc.

e) Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn

e1) Thoát nước thải:

Trên cơ sở hệ thống thoát nước theo quy hoạch phân khu đô thị được duyệt. Nước thải trụ sở cơ quan cần được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi xả vào hệ thống. Hệ thống thu gom nước thải bằng ống uPVC D200. Trên các đường cống tự chảy bố trí 04 hố ga cấu tạo, khoảng cách giữa các hố ga được thiết kế trung bình 20m/hố ga.

e2) Chất thải rắn:

- Rác thải tại nhà làm việc, nhà phụ trợ và các khu vực khác được thu gom đựng trong các sọt rác chuyên dụng chuyên xuống nơi tập kết theo quy định trong khuôn viên kho bạc, sau đó chuyên đến nơi tập trung rác; với các nơi công cộng như khu vực sân đường nội bộ... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích nhỏ và có kiểu dáng phù hợp, khoảng cách 50-100m/thùng.

- Rác thải sau khi thu gom được đưa về các điểm trung chuyển và được đưa về khu xử lý chất thải rắn chung của khu vực.

8. Tổng hợp đường dây đường ống

Các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật được quy hoạch đi ngầm hoặc trên trụ, đảm bảo khoảng cách theo quy định.

9. Đánh giá môi trường chiến lược

- Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 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. Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá

trình thi công xây dựng.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Trưởng phòng Quản lý đô thị thị xã giúp UBND thị xã quản lý nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch.

2. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Kho bạc Nhà nước:

- Phối hợp với Phòng Quản lý đô thị thị xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã, các phòng, ban liên quan, UBND Phường Nguyễn Nghiêm tổ chức công bố Quy hoạch Tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 Trụ sở làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi và triển khai thực hiện đúng quy hoạch được duyệt.

- Đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 Trụ sở làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi, được phê duyệt trên cơ sở khảo sát thực tế, được địa phương và cộng đồng dân cư trong vùng dự án thống nhất.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã; Trưởng phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Kho bạc Nhà nước; Chủ tịch UBND Phường Nguyễn Nghiêm và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Sở Xây dựng (b/cáo);
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Phó Chánh VP;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Bùi Văn Lý