

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC PHỐ**

Số: **3785/QĐ-UBND**

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

Đức Phổ, ngày 27 tháng 9 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC PHỐ

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 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 sửa đổi Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy chuẩn 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 đồ án Quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 04/5/2018 của UBND tỉnh về việc Quyết định chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1659/QĐ-UBND ngày 25/5/2018 của UBND huyện Đức Phổ về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị;

Căn cứ Thông báo số 292/TB-UBND ngày 31/8/2018 của UBND huyện Đức Phổ Kết luận của đồng chí Trần Em – Chủ tịch UBND huyện tại buổi họp

để nghe báo cáo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị;

Căn cứ Công văn số 2734/SXD-QHKT ngày 06/9/2018 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc góp ý Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị;

Căn cứ Biên bản ngày 07/7/2018 về việc Tổ chức công khai hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị; Hồ sơ niêm yết công khai và lấy ý kiến có quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị từ ngày 06/7-16/8/2018;

Xét Tờ trình số 14/TTr-Cty ngày 17/9/2018 của Công ty TNHH Bách Bàng về việc trình thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị và Báo cáo thẩm định số 123/KQTĐ-PKT&HT ngày 26/9/2018 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đức Phổ,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị.

2. Phạm vi, ranh giới quy hoạch

Phạm vi ranh giới lập dự án Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị có diện tích khoảng 84.018,8 m² thuộc xã Phổ Ninh và thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi, được giới hạn như sau:

- + Phía Đông giáp: đất nông nghiệp và dân cư hiện hữu;
- + Phía Tây giáp: khu dân cư hiện hữu dọc đường Nguyễn Nghiêm;
- + Phía Nam giáp: đường Phạm Hữu Nhật;
- + Phía Bắc giáp: đường Trần Hưng Đạo.

3. Tính chất

Là khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị, được quy hoạch xây dựng với hệ thống hạ tầng đồng bộ, nhằm đáp ứng nhu cầu sống của người dân tại khu vực dự án và khu vực trung tâm đô thị Đức Phổ trong tương lai, xử lý môi trường, cảnh quan đô thị.

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

Căn cứ Đồ án Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ được duyệt, hiện trạng xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số dự báo	người	1.224
II	Sử dụng đất		
1	Tổng diện tích quy hoạch	ha	18,4
2	- Đất đơn vị ở bình quân	m ² /người	8 - 50
3	- Đất thương mại – dịch vụ	m ² /người	≥2
3	- Đất cây xanh	m ² /người	≥4
4	- Đất giao thông	m ² /người	>10
III	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỉ lệ đất giao thông	%	6-18
2	Cấp nước sinh hoạt		
2.1	- Nước sinh hoạt	Lít/m ² sàn.ngđ	2
2.2	- Nước tưới cây	Lít/m ² .ngđ	3
3	Cấp điện		
3.1	- Chiếu sáng	KW/ha	5
3.2	- Công trình	W/m ² sàn	20
4	Tỉ lệ thu gom, xử lý nước thải	% nước cấp SH	≥ 80
5	Chất thải rắn	Kg/người/ng.đêm	≥1
		Tỉ lệ thu gom	≥ 90%

5. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	37.765,9	44,95
1.1	- Đất ở liên kế	28.580,9	34,02
1.2	- Đất ở biệt thự	9.185,0	10,93
2	Đất ở tái định cư (lô LK-02)	634,5	0,76
3	Đất công trình công cộng - dịch vụ	5.190,1	6,18
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.489,5	5,34
4.1	- Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	2.877,1	3,42
4.2	- Đất taluy	1.612,4	1,92
5	Đất cây xanh - bãi đỗ xe	7.195,8	8,56
5.1	- Đất cây xanh - công viên	6.040,8	7,19
5.2	- Đất bãi đỗ xe - cây xanh	1.154,9	1,37

6	Đất giao thông	29.377,5	34,97
	Tổng	84.018,8	100,0

6. Về quy hoạch chia lô

Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị được chia thành 261 lô đất ở liên kế với diện tích 29.206,8 m² và 46 lô đất ở biệt thự với diện tích 9.185,0 m².

7. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

a) 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 dân cư khang trang, hiện đại, nhất là đối với những dãy nhà dọc đường Trường Sa và 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.

b) 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.

c) 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 dân cư. 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.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

a1) San nền:

- San nền khu vực quy hoạch trên nguyên tắc phù hợp với các tuyến đường đô thị (đường Trần Hưng Đạo, Phạm Hữu Nhật và đường Nguyễn Nghiêm) hiện hữu xung quanh, tránh gây ngập úng cục bộ.

- Lấy cao độ tại đường Trần Hưng Đạo và đường Phạm Hữu Nhật làm chuẩn, san nền dốc thấp dần từ giữa ra các đường giao thông xung quanh; cao độ nền thiết kế từ +5.00m đến +5.50m.

a2) Thoát nước mưa:

- Dùng hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Các tuyến thoát nước mưa chính dùng cống tròn Ø800÷Ø1000, đi dọc theo đường, thu gom nước mưa dẫn xả vào cống hộp ngang đường BxH: 3.0x3.5m trên đường Trần Hưng Đạo.

- Hệ thống cống nhánh dùng cống tròn Ø600 thu gom nước mưa dẫn xả vào tuyến cống chính.

b) Quy hoạch giao thông:

b1) Giao thông đối ngoại:

* Giữ nguyên quy mô đường Trần Hưng Đạo với mặt cắt ngang hiện trạng 29,0m; trong đó: lòng đường 2x7,5m, dải phân cách 2,0m, vỉa hè: mỗi bên 6,0m;

* Giữ nguyên quy mô đường Phạm Hữu Nhật với mặt cắt ngang hiện trạng 26,0m; trong đó: lòng đường 2x7,5m, dải phân cách 2,0m, vỉa hè: mỗi bên 4,5m;

b2) Giao thông đối nội:

* Đường trục chính theo hướng Bắc Nam (kết nối đường Trần Hưng Đạo và đường Phạm Hữu Nhật) quy mô mặt cắt ngang 21,0m; trong đó: lòng đường 11,0m, vỉa hè mỗi bên 5,0m;

* Đường trục chính theo hướng Bắc Nam (kết nối đường Trần Hưng Đạo và đường Phạm Hữu Nhật) quy mô mặt cắt ngang 13,0m; trong đó: lòng đường 7,0m, vỉa hè mỗi bên 3,0m;

b3) Đường giao thông nội bộ:

Quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu dân cư với mặt cắt ngang từ 12 -13m; một số tuyến kết hợp với bãi đỗ xe với quy mô mặt cắt ngang 33m; kết hợp với công viên cây xanh với quy mô mặt cắt ngang 28m.

b4) Bãi đỗ xe:

Bố trí 1 bãi đỗ xe tập trung kết hợp cây xanh cảnh quan với diện tích 1155,9m² tại khu vực phía Tây Nam dự án.

c) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Sử dụng lưới điện Quốc gia đấu nối vào dự án tại cột điện số 01/TT Đức Phổ 16 thuộc XT 477/110kV ĐP.

- Trạm biến áp: Quy hoạch mới 02 trạm biến áp, công suất mỗi trạm 320kVA – 22/0,4kV, đảm bảo đáp ứng nhu cầu dùng điện cho khu vực.

- Lưới điện:

+ Đường dây 22KV: quy hoạch xây dựng mới đi ngầm dọc theo vỉa hè 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, 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 tuyến đường; sử dụng cáp ngầm, bóng đèn LED gắn trên trụ thép mạ kẽm.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: lấy từ hệ thống cấp nước của nhà máy nước thị trấn Đức Phổ, đầu nối vào đường ống hiện trạng D150 chạy dọc theo đường Nguyễn Nghiêm.

- Mạng lưới đường ống: bố trí các tuyến ống chính $\varnothing 100 \div \Phi 150$, các tuyến ống nhánh $\varnothing 40 \div \Phi 90$ đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường, cung cấp tới hộ gia đình và các công trình.

- Bố trí các trụ cấp nước cứu hoả dọc theo các tuyến ống chính, khoảng cách giữa các trụ từ 100-150m.

đ) Quy hoạch thông tin liên lạc, hào kỹ thuật:

đ1) Mạng điện thoại, mạng truyền hình:

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

đ2) Mạng ngoại vi:

- Gồm các hệ thống hào, bể cáp và hầm cáp bố trí dọc theo các vỉa hè đường. Tuyến thông tin liên lạc được hạ ngầm, bố trí trong mương dẫn cáp.

- Các tuyến cáp được đặt trong ống nhựa bảo vệ; 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.

đ3) Hào kỹ thuật:

Quy hoạch xây dựng các tuyến hào kỹ thuật đi dọc theo hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau nhà. Bố trí các tuyến đường dây, đường ống trong hào kỹ thuật hợp lý, đảm bảo khoảng cách giữa các tuyến theo quy định.

e) Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn:

e1) Thoát nước thải:

- Quy hoạch xây dựng trạm xử lý nước thải đặt ngầm trong công viên cây xanh với công suất khoảng $110\text{m}^3/\text{ngày}$ ở phía Đông Nam khu vực quy hoạch.

- Hệ thống đường ống thoát nước thải dùng công $\Phi 250 \div \Phi 300$ đi dọc theo tuyến hạ tầng kỹ thuật sau nhà, vỉa hè các tuyến đường, thu gom nước thải từ các công trình, hộ gia đình dẫn vào trạm xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

- Nước bắn 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 thoát nước thải của đô thị.

e2) 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.

9. Tổng hợp đường dây đường ống

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

10. 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.

- Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng; nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng giúp UBND huyện quản lý Nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch.

2. Công ty TNHH Bách Bằng:

- Phối hợp với Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên môi trường, các phòng, ban liên quan, UBND thị trấn Đức Phổ và UBND xã Phổ Ninh tổ chức công bố Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị và triển khai thực hiện cụ thể theo đúng quy chế Quản lý đầu tư và quy hoạch được duyệt.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị được phê duyệt trên cơ sở khảo sát thực tế, được địa phương và cộng đồng dân cư trong vùng dự án thống nhất. Các nội dung trong đồ án được phê duyệt khác với Quyết định chủ trương đầu tư thì Công ty TNHH Bách Bằng trình UBND tỉnh xem xét điều chỉnh.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện Đức Phổ; Trưởng Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thị trấn Đức Phổ; Chủ tịch UBND xã Phổ Ninh;

Giám đốc Công ty TNHH Bách Bằng và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /s/

Nơi nhận: 

- Như điều 4;
- Sở XD (b/cáo);
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, PKT&HT_{ĐTSang}.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH




Nguyễn Thịnh