

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN SƠN TỊNH
Số: 3071/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Sơn Tịnh, ngày 30 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu vực Đông Nam đô thị mới Sơn Tịnh và Quy định
quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN SƠN TỊNH

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 21/11/2019;

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 đô thị ngày 17/6/2009;

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

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 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 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 quy định 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành 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 trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung;

Căn cứ Quyết định số 270/QĐ-UBND ngày 28/3/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ủy quyền phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tại các đô thị mới trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Công văn số 4955/UBND-KTN ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc lập đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Nam đô thị mới Sơn Tịnh;

Căn cứ Quyết định số 5323/QĐ-UBND ngày 13/12/2023 của UBND huyện Sơn Tịnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán Lập đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Nam đô thị mới Sơn Tịnh;

Căn cứ Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 12/01/2024 của UBND huyện Sơn Tịnh về phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát Lập đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Nam đô thị mới Sơn Tịnh;

Căn cứ các Công văn: Số 1878/SXD-QHKT ngày 30/9/2024 và số 2331/SXD-QHKT ngày 03/12/2024 của Sở Xây dựng, số 3037/SGTVT-QLCL ngày 06/9/2024 của Sở Giao thông vận tải, số 4315/SNNPTNT-TTBVT ngày 23/9/2024 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, số 2161/SCT-KHTCKH ngày 20/9/2024 của Sở Công Thương, số 5857/STNMT-QLĐĐ ngày 02/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Kết luận số 1655-KL/HU ngày 22/10/2024 của Thường trực Huyện ủy; Kết luận số 1658-KL/HU ngày 25/10/2024 của Ban Thường vụ Huyện ủy; Kết luận số 1718-KL/HU ngày 29/11/2024 của Ban Chấp hành đảng bộ huyện;

Trên cơ sở đề xuất của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND huyện (theo Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Chủ tịch UBND huyện) tại Thông báo số 35/TB-HĐTĐ ngày 28/12/2024; ý kiến thống nhất của các thành viên UBND huyện tại Thông báo số 847/TB-UBND ngày 30/12/2024 của UBND huyện; Báo cáo số 963/BC-KT&HT ngày 30/12/2024 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về kết quả thẩm định đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Nam đô thị mới Sơn Tịnh và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Nam đô thị mới Sơn Tịnh, với những nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Nam đô thị mới Sơn Tịnh.

2. Quy mô, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: Diện tích khu vực quy hoạch khoảng 577,77 ha, có phạm vi ranh giới được mô tả cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi.
- Phía Tây giáp: Ranh giới quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị mới Sơn Tịnh.
- Phía Nam giáp: Sông Trà Khúc.
- Phía Bắc giáp: Các khu ở mật độ thấp và vùng sản xuất nông, lâm nghiệp.

3. Tính chất: Là khu đô thị mới phát triển mở rộng trên nền tảng khu trung tâm thị trấn Tịnh Hà, với các trung tâm thương mại - dịch vụ hỗn hợp, công trình công cộng, công viên cây xanh, các khu ở hiện trạng chỉnh trang và xây dựng mới.

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

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu
1	Dân số dự kiến	người	17.600
2	Đất dân dụng bình quân toàn đô thị	m ² /người	70 -100
	Đất nhóm nhà ở mới	m ² /người	≤55
	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (đất nhóm nhà ở tối đa chiếm 60% trong đất hỗn hợp - nếu có)		
3	Giáo dục		
3.1	Nhà trẻ, mẫu giáo (cấp đơn vị ở)	Chỗ/1000dân	≥50
		m ² /cháu	≥12
3.2	Trường tiểu học (cấp đơn vị ở)	hs/1000dân	≥65
		m ² /hs	≥10
3.3	Trường trung học cơ sở (cấp đơn vị ở)	hs/1000dân	≥55
		m ² /hs	≥10
3.4	Trường phổ thông trung học (cấp đô thị)	hs/1000dân	≥40
		m ² /hs	≥10
4	Y tế		
4.1	Trạm y tế (cấp đơn vị ở)	Trạm	1
		m ² /trạm	500
4.2	Bệnh viện đa khoa (cấp đô thị)	giường/1000 dân	4
		m ² /giường	100
5	Văn hóa - Thể dục thể thao		
5.1	Sân vận động (cấp đô thị)	m ² /người	0,8
		ha/công trình	2,5

5.2	Trung tâm văn hóa thể thao (cấp đô thị)	m ² /người	0,8
		ha/công trình	3,0
5.3	Nhà văn hóa (cấp đô thị)	chỗ/1000 người	8
		ha/công trình	0,5
5.4	Sân luyện tập (cấp đơn vị ở)	m ² /người	0,5
5.5	Trung tâm văn hóa thể thao (cấp đơn vị ở)	ha/công trình	0,5
6	Chợ		
6.1	Cấp đô thị	ha/công trình	1,0
6.2	Cấp đơn vị ở	ha/công trình	0,2
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng		
7.1	Cấp đô thị	m ² /người	≥5
7.2	Cấp đơn vị ở	m ² /người	≥2
8	Bãi đỗ xe	m ² /người	≥2,5
9	Hạ tầng kỹ thuật		
9.1	Giao thông	% diện tích đất XD đô thị (tính đến đường phân khu vực)	≥18
9.2	Chỉ tiêu cấp nước		
	Sinh hoạt	lít/người-ngày-đêm	≥120
	Công trình công cộng và dịch vụ	lít/m ² sàn-ngày-đêm	≥2
	Công trình du lịch	lít/giường-ngày-đêm	≥200
	Công trình công nghiệp, kho tàng	m ³ /ha-ngày-đêm	≥20
9.3	Chỉ tiêu cấp điện		
	Sinh hoạt	Kwh/ng/năm	1000
	Công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	%	35
	Công trình nghỉ dưỡng	Kwh/giường	2,0-3,5
	Công trình công nghiệp, kho tàng	kW/ha	50-350
9.4	Chỉ tiêu nước thải		
	Sinh hoạt	lít/người-ngày-đêm	≥120
	Công nghiệp	m ³ /ha-ngày-đêm	≥20

9.5	Chỉ tiêu rác thải	kg/người/ngày-đêm	0,8
9.6	Nghĩa trang	ha/1000 dân	0,04
9.7	Mật độ đường cống thoát nước chính	%	100

5. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH	577,77	100,0
1	Đất nhóm nhà ở	56,84	9,84
2	Đất hỗn hợp, nhóm nhà ở và dịch vụ	42,22	7,31
3	Đất làng xóm dân cư nông thôn (gồm đất ở, còn lại là đất vườn xen kẽ)	33,17	5,74
4	Đất y tế	0,14	0,02
5	Đất văn hóa	2,92	0,50
6	Đất thể dục thể thao	3,64	0,63
7	Đất giáo dục (trường THCS, TH, MN)	8,76	1,52
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	25,71	4,45
8.1	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	7,09	1,23
8.2	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	18,62	3,22
9	Đất cây xanh chuyên dụng	39,89	6,90
10	Đất trụ sở, cơ quan	1,31	0,23
11	Đất khu dịch vụ	22,60	3,91
11.1	Đất khu dịch vụ thương mại	19,93	3,45
11.2	Đất khu dịch vụ ngoài đô thị	2,67	0,46
12	Đất tín ngưỡng, Di tích, tôn giáo, tín ngưỡng, đất nghĩa trang liệt sỹ	2,42	0,42
13	Đất giao thông	122,52	21,20
14	Bãi đỗ xe	7,03	1,22
15	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	5,81	1,01
16	Đất nông nghiệp xen kẽ trong đất ở hiện trạng	134,50	23,28
17	Đất dự phòng phát triển	49,45	8,56
18	Đất mặt nước	18,84	3,14

6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

a) Cấu trúc giao thông:

- Trục ngang chính:

+ Đường N1 (ĐH 20B): Trục ven sông Trà Khúc là tuyến đường cảnh quan của đô thị, quy mô mặt cắt ngang $B_n = 17,5 - 27,5m$.

+ Đường N12: Trục đường kết nối đi qua trung tâm của đô thị, quy mô mặt cắt ngang $B_n = 27m$.

- Trục dọc chính:

- Đường D5 (ĐH 16B): Đi song song với đường bộ cao tốc và đi qua khu trung tâm hành chính, quy mô mặt cắt ngang $B_n = 27m$.

- Đường D4 (ĐH 20): Trục đường mang tính chất quan trọng về dịch vụ thương mại và cảnh quan của đô thị, quy mô mặt cắt ngang $B_n = 27m$.

- Đường D12: Trục đường phía Đông đường sắt Bắc Nam, quy mô mặt cắt ngang $B_n = 20,5m$.

+ Đường khu vực, đường phân khu vực: Cải tạo, nâng cấp và xây mới với quy mô bề rộng nền đường $B_n = 14,5 - 20,5m$.

+ Đường đối nội khác: Các tuyến đường nội bộ khác sẽ quản lý theo các quy hoạch chi tiết 1/500 và theo đường hiện trạng có cải tạo, mở rộng để đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật và kết nối thuận tiện.

b) Các khu chức năng chính: Khu vực lập quy hoạch được định hình thành 3 khu vực:

- Khu vực 01 - Nằm phía Tây đường quy hoạch đường sắt cao tốc: Là trung tâm hành chính của thị trấn Tịnh Hà kết hợp với phát triển dịch vụ thương mại.

- Khu vực 02 - Được giới hạn bởi đường quy hoạch đường sắt cao tốc và đường sắt Bắc Nam cùng với kênh thoát nước quy hoạch phía Nam: Là khu vực chỉnh trang dân cư hiện hữu, phát triển dân cư mới theo định hướng đô thị và các chức năng khác như: Dịch vụ thương mại, trường học, nhà văn hóa mới, các chức năng hỗ trợ phát triển dịch vụ, du lịch, cây xanh, hạ tầng đô thị và các chức năng phụ trợ khác đảm bảo các chỉ tiêu khu dân cư đô thị mới hình thành trong tương lai.

- Khu vực 03 - Được xác định phía Đông Nam khu đất được giới hạn bởi kênh nước phía Nam và sông Trà Khúc: Là khu vực tập trung phát triển dịch vụ ven sông, dịch vụ du lịch, xây dựng nhà ở thấp tầng, dành quỹ đất phát triển dự phòng.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:

- Hệ thống công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở:

+ Y tế: Bố trí 1 trạm y tế quy mô 0,14 ha đảm bảo bán kính phục vụ.

+ Giáo dục: Giữ nguyên trường Tiểu học Tịnh Hà và trường THCS Nguyễn Chánh. Bố trí mới 3 trường Mầm non tổng quy mô 2,49ha, để đảm bảo bán kính phục vụ; bố trí dự phòng 01 trường THCS với quy mô 1,51 ha và 01 trường tiểu học với quy mô 1,56 ha.

+ Văn hóa - Thể thao: Giữ lại các nhà sinh hoạt văn hóa thôn và quy

hoạch thêm 03 điểm văn hóa nhằm đảm bảo bán kính phục vụ; quy hoạch mới trung tâm văn hóa xã với quy mô 0,51 ha; quy hoạch mở rộng sân thể thao xã với quy mô 1,8 ha.

+ Công trình dịch vụ: Tổng quy mô 19,93 ha, trên các trục đường chính liên khu vực.

+ Cây xanh đơn vị ở: Bố trí các điểm cây xanh phục vụ cụm dân cư với tổng diện tích 7,09 ha, chỉ tiêu $4,0\text{m}^2/\text{người}$.

+ Công viên cây xanh: Bố trí mới 4 khu công viên lớn và những công viên xen kẽ trong khu dân cư với tổng diện tích 18,62 ha, chỉ tiêu $10,58\text{m}^2/\text{người}$.

+ Bãi đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe tổng diện tích 5,94 ha, chỉ tiêu $3,37\text{m}^2/\text{người}$.

- Đất nhóm nhà ở:

+ Đất nhóm ở hiện trạng chỉnh trang: Tổng diện tích 167,67 ha (trong đó có 33,17 ha là đất ở chiếm ~20%, còn lại đất nông nghiệp xen kẽ).

+ Đất nhóm nhà ở mới: Tổng diện tích 56,84 ha, chỉ tiêu $55\text{ m}^2/\text{người}$.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

a.1) Giải pháp san nền:

- Đối với khu vực đô thị, dân cư hiện trạng, có cao độ nền ổn định: Những khu vực có cao độ nền lớn hơn cao độ khống chế, dự kiến giữ nguyên hiện trạng; những khu vực có cao độ nền nhỏ hơn cao độ khống chế, từng bước cải tạo đảm bảo theo cao độ khống chế chung của khu vực.

- Đối với khu vực phát triển mới: Khu vực có cao độ tự nhiên thấp phải tôn nền đảm bảo cao độ khống chế; những khu vực có cao độ nền tự nhiên lớn hơn cao độ khống chế chỉ cần san gạt cục bộ tạo hướng dốc thuận lợi cho việc thoát nước mặt, đồng thời có biện pháp đấu nối hợp lý giữa các khu vực lân cận.

- Cao độ khống chế cụ thể như sau:

+ Khu vực 1 là khu vực thượng lưu quy hoạch cốt san nền $\geq 10,0\text{m}$.

+ Khu vực 2, 3 là khu vực quy hoạch cốt san nền $\geq 7,5\text{m}$.

a.2) Giải pháp thoát nước mưa:

- Quy hoạch, xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn. Hướng tuyến thoát nước mưa bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường hiện có và các tuyến đường quy hoạch mới trong khu vực quy hoạch của đô thị.

- Xây dựng đê kè, tường chống lũ ven sông, chỉnh trị dòng chảy sông Trà Khúc đảm bảo thoát lũ, phù hợp với đồ án điều chỉnh Quy hoạch thủy lợi tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030, kết hợp hợp hệ thống trạm bơm tiêu ven sông.

- Cải tạo, khơi thông mở rộng dòng chảy và kết nối với các trục thoát nước chính như kênh Sơn Tịnh, kênh quy hoạch mới phía Nam đồ án... kết hợp tổ chức dải cây xanh dọc kênh làm nơi lưu trữ nước tự nhiên giúp điều tiết dòng chảy, giảm nguy cơ ngập úng và tạo cảnh quan.

- Lưu vực thoát nước: Phân chia thành nhiều lưu vực thoát nước phù hợp với lưu lượng thoát nước tự nhiên gồm các lưu vực sau:

+ *Lưu vực 1*: Toàn bộ khu vực phía Tây Bắc và khu vực phía Tây đường cao tốc khu vực nghiên cứu. Nước mưa trong lưu vực được thu gom theo hệ thống thoát nước mưa, tập trung vào kênh thoát nước chính đổ về hệ thống hồ điều hòa trong lưu vực, thoát ra sông Trà Khúc qua cống điều tiết số 1 kết hợp với hướng thoát theo kênh Sơn Tịnh. Tại khu vực cống điều tiết số 1 sẽ xây dựng trạm bơm tiêu động lực. Cống điều tiết sẽ mở để nước thoát ra sông Trà Khúc khi mực nước sông thấp, khi nước sông lên cao cống sẽ đóng lại và tiêu nước ra sông bằng bơm tiêu động lực.

+ *Lưu vực 2*: Toàn bộ khu vực phía Nam và khu vực phía Đông khu vực nghiên cứu. Nước mưa trong lưu vực được thu gom theo hệ thống cống, tập trung vào kênh thoát nước chính đổ về hệ thống hồ điều hòa trong lưu vực, thoát ra sông Trà Khúc qua cống điều tiết số 2 kết hợp với hướng thoát theo kênh quy hoạch mới phía Nam. Tại khu vực này sẽ xây dựng trạm bơm tiêu động lực. Cống điều tiết sẽ mở để nước thoát ra sông Trà Khúc khi mực nước sông thấp, khi nước sông lên cao cống sẽ đóng lại và tiêu nước ra sông bằng bơm tiêu động lực.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

b.1) Giao thông đường sắt:

- Đường sắt tốc độ cao Bắc Nam: Thực hiện theo quy hoạch ngành đường sắt. Tuyến đường sắt cao tốc chạy xuyên qua khu vực quy hoạch, tim tuyến sẽ cập nhật chuẩn xác theo dự án đường sắt tốc độ cao sau này.

- Đường sắt Bắc Nam: Thực hiện theo quy hoạch của ngành đường sắt. Tập trung xây dựng hành lang đường gom dọc tuyến và công trình giao cắt đảm bảo an toàn giao thông và điều kiện phát triển cho khu vực dọc tuyến.

b.2) Giao thông đường bộ:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi: Quy mô quy hoạch 6 làn xe.

+ Quốc lộ 24B: Tuyến nằm về phía Bắc khu vực quy hoạch, quy mô bề rộng nền đường $B_n=34m$.

+ Trục dọc D3: Đường tỉnh ĐT.621C (Bình Hiệp - Đức Lợi): Quy mô bề rộng nền đường $B_n=46,5m$.

- Giao thông đối nội:

+ Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị: Tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, quy mô mặt cắt ngang đường $B_n = 14,5m - 46,5m$; gồm có các trục chính sau:

+ Các tuyến trục ngang (tuyến chính):

. Đường N1 (ĐH 20B): Trục ven sông Trà Khúc là tuyến đường cảnh quan của đô thị, quy mô mặt cắt ngang $B_n=17,5 - 27,5m$.

. Đường N12: Trục đường kết nối đi qua trung tâm của đô thị, quy mô mặt cắt ngang $B_n = 27\text{m}$.

+ Các tuyến trục dọc (tuyến chính):

. Đường D5 (ĐH 16B): đi song song với đường bộ cao tốc và đi qua khu trung tâm hành chính, quy mô mặt cắt ngang $B_n = 27\text{m}$.

. Đường D4 (ĐH 20): Trục đường mang tính chất quan trọng về dịch vụ thương mại và cảnh quan của đô thị, quy mô mặt cắt ngang $B_n = 27\text{m}$.

. Đường D12: Trục đường phía Đông đường sắt Bắc Nam, quy mô mặt cắt ngang $B_n = 20.5\text{m}$.

. Đường khu vực, đường phân khu vực: Cải tạo, nâng cấp và xây mới với quy mô bề rộng nền đường $B_n = 14,5 - 20,5\text{m}$.

+ Đường đối nội khác: Các tuyến đường nội bộ khác sẽ quản lý theo các quy hoạch chi tiết 1/500, quy hoạch nông thôn mới trước đây và quản lý theo đường hiện trạng có cải tạo, mở rộng đối với các tuyến nằm trong khu vực hiện trạng và khu vực nội đồng để đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật và kết nối thuận tiện, phục vụ sản xuất và sinh hoạt của dân cư hiện trạng.

b.3) Giao thông công cộng, bãi đỗ xe:

- Sử dụng hệ thống giao thông công cộng (xe buýt).

- Chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe $\geq 2,5\text{m}^2/\text{người}$.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng $4.263,04 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Nguồn nước: Đầu nối từ nhà máy cấp nước thành phố Quảng Ngãi thông qua ống D300 chạy dọc Quốc lộ 24B và nguồn nước từ nhà máy nước Nghĩa Kỳ - Nghĩa Thuận thông qua đường ống D300 nối từ cầu Trà Khúc 3 với công suất đến năm 2030: $50.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$, công suất đến năm 2050: $110.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Hệ thống mạng lưới chính có đường kính D200-D300 bố trí dọc theo các tuyến chính tạo thành hệ thống mạch vòng. Hệ thống đường ống phân phối bố trí dọc theo các trục đường phân khu vực với đường kính D100-D150 cấp nước đến từng phân khu quy hoạch.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa bố trí đi chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Các họng cứu hỏa được bố trí trên các đường ống có đường kính tối thiểu D100 tại các vị trí ngã ba, ngã tư đường giao thông và dọc theo các tuyến ống với khoảng cách từ $150\text{m} \div 200\text{m}$.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện khoảng $9.343,62 \text{ kVA}$;

- Nguồn điện: Lấy từ trạm cấp điện 110kV Tịnh Phong công suất $1 \times 40\text{MVA}$. Nguồn cung cấp điện cho các TBA toàn bộ khu quy hoạch lấy trên tuyến 22kV hiện có chạy dọc theo vỉa hè các tuyến đường hiện trạng;

- Hệ thống điện phân phối 22kV và 0,4kV xây dựng dọc theo vỉa hè đường quy hoạch định hướng các khu xây dựng mới thực hiện đi ngầm, các đường dây trên không hiện hữu từng bước ngầm hoá đảm bảo mỹ quan đô thị. Xây dựng hệ thống đường dây 22kV đi ngầm vỉa hè đặt trong ống bảo hộ và trong hào cáp kỹ thuật BTCT. Tại các khu dân cư có hành lang kỹ thuật - cáp điện đi ngầm sau hành lang kỹ thuật trong ống bảo hộ và hào cáp BTCT, các đường dây đi trên không hiện hữu từng bước ngầm hóa đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV xây dựng tại các vị trí đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan đô thị. Quy hoạch mới và nâng cấp các trạm biến áp hiện trạng thành 24 trạm 22/0,4kV-400KVA phục vụ cấp điện cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Các khu đất dịch vụ thương mại xây dựng trạm biến áp riêng theo nhu cầu của dự án. Hệ thống chiếu sáng công cộng đường giao thông, công viên, bến xe,... thực hiện đảm bảo kỹ thuật, mỹ quan và tiết kiệm điện.

- Chiếu sáng đô thị: Xây dựng các tuyến cáp ngầm chiếu sáng dọc theo các trục đường giao thông, kết hợp chiếu sáng trang trí trong khuôn viên các công trình và các khu chức năng của công viên. Những tuyến đường có dải phân cách ở giữa bố trí đèn chiếu sáng đôi trên dải phân cách. Những tuyến đường chính có mặt cắt đường $\geq 10,5\text{m}$ bố trí đèn chiếu sáng hai bên đường; đường nhánh có mặt cắt đường $< 10,5\text{m}$ bố trí đèn chiếu sáng một bên đường.

e) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

e.1) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý khoảng $2.738 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Hệ thống đường ống nước thải chính sử dụng cống tròn D300-D600 thu gom nước thải từ các nhà máy về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Nước thải toàn khu vực quy hoạch đầu nối về trạm xử lý nước thải khu vực phía Bắc của đồ án.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn cho khu vực.

- Toàn bộ nước thải thu gom được bằng các đường cống tự chảy tập trung vào các trạm bơm nâng cốt, nước từ trạm nâng cốt đưa về trạm xử lý nước thải ở vị trí theo quy hoạch chung đô thị mới Sơn Tịnh.

- Bố trí các tuyến cống thoát nước thải có đường kính D315 - D500 dọc trên vỉa hè của tuyến đường chính, hướng dốc thoát nước thải về phía trạm xử lý nước thải, đảm bảo tự chảy trước khi đến các trạm bơm nâng cốt; các trục đường nội bộ bố trí đường ống có đường kính D250 - D315; độ sâu chôn cống tối đa là 4,0m, Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,5m đi trên vỉa hè và 0,7m đi giữa lòng đường, cốt mặt và đáy hố ga bám theo cốt đường quy hoạch. Bố trí 4 trạm bơm nâng cốt tại khu vực đất quy hoạch công viên - cây xanh, vùng thấp trũng, gần khu vực ngã ba giao cắt giữa các tuyến chính. Nước thải được bơm trung chuyển dọc theo các trục đường quy hoạch bằng tuyến cống có áp D150.

- Nước thải sau khi được xử lý tại trạm xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường cho phép được đổ vào môi trường tự nhiên.

- Trước mắt, hệ thống thoát nước thải khu vực chưa đầu tư xây dựng, quy hoạch bố trí trạm bơm nâng cốt, trạm xử lý nước thải tại khu vực triển khai các dự án riêng biệt. Nước thải khu dân cư đô thị mới sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn, đấu nối với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải trước khi xả ra môi trường tiếp nhận phải ít nhất đạt tiêu chuẩn, quy định.

e.2) Quy hoạch chất thải rắn: Chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn; Chất thải rắn được thu gom và đưa về Khu liên hợp xử lý chất thải rắn tại xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa và Khu liên hợp xử lý chất thải rắn tổng hợp Dung Quất.

e.3) Quy hoạch nghĩa trang: Trong khu vực lập quy hoạch không bố trí nghĩa trang, định hướng quy hoạch nghĩa trang theo quy hoạch vùng huyện Sơn Tịnh. Từng bước chuyển dịch sang hình thức hỏa táng; đối với Nghĩa trang nhỏ lẻ trên địa bàn không đảm bảo khoảng cách vệ sinh môi trường thì khoanh vùng đóng cửa, chỉnh trang lại nghĩa địa hiện trạng, trồng cây xanh cách ly đảm bảo vệ sinh môi trường, từng bước di dời về nghĩa trang tập trung.

g) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

g.1) Mạng cáp viễn thông: Từng bước ngầm hoá mạng lưới thông tin liên lạc tại khu quy hoạch, các khu đô thị, khu dân cư... khu chức năng quy hoạch xây dựng mới phải đi ngầm đồng bộ hệ thống thông tin.

g.2) Mạng di động: Mạng thông tin di động phát triển theo hướng mở rộng vùng phủ sóng bằng các biện pháp lắp thêm các trạm BTS đồng thời nâng cấp cấu hình các trạm, chuyển đổi công nghệ theo định hướng đa kết nối hướng đến cung cấp các dịch vụ đa phương tiện trên mạng di động. Vị trí các trạm BTS sẽ được xác định khi lập dự án đầu tư xây dựng, các nhà mạng sẽ nghiên cứu triển khai phù hợp với điều kiện và vùng phủ sóng. Đối với các trạm BTS bị ảnh hưởng khi đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, chủ đầu tư sẽ thỏa thuận, di dời đến địa điểm phù hợp.

k) Giải pháp bảo vệ môi trường:

k.1) Mục tiêu tổng thể:

- Kiểm soát ô nhiễm nguồn nước mặt các sông, suối, hồ và môi trường đất, không khí đặc biệt tại các khu vực dự kiến xả thải, các điểm tập kết, khu xử lý chất thải rắn,...

- Cải thiện và sử dụng bền vững tài nguyên đất, xây dựng theo điều kiện địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp. Có phương án sử dụng đất thích hợp cho từng khu vực.

- Giảm thiểu tai biến môi trường. Hạn chế ảnh hưởng của hiện tượng úng ngập cục bộ do hệ thống tiêu thoát không đảm bảo. Có biện pháp ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

- Bảo vệ cảnh quan môi trường, kết nối hệ thống mặt nước. Bảo vệ các di sản di tích, các khu có tiềm năng khai thác du lịch, các thảm thực vật. Bảo vệ

phát triển các hệ sinh thái tự nhiên, đảm bảo tỷ lệ diện tích đất cây xanh, mặt nước trong đô thị và diện tích nông nghiệp khu vực nông thôn.

- Đảm bảo nâng cao điều kiện xã hội, chất lượng cuộc sống dân cư hiện trạng.

k.2) Về giảm thiểu tác động tới chất lượng môi trường không khí:

- Trồng các hành lang cây xanh với nhiều dải cây xanh nhằm giảm ô nhiễm không khí, tiếng ồn dọc các trục giao thông chính.

- Tăng cường mật độ cây xanh ở những nơi còn đất trống để đạt diện tích cây xanh lớn nhất trong đô thị để cải thiện điều kiện vi khí hậu: Tổ chức không gian cây xanh và các không gian mở trong đô thị, tổ chức không gian cây xanh đường phố, khu nhà ở, các vườn hoa nhỏ, công viên...

- Tại các trục đường giao thông chính, nền đường nên thường xuyên được quét dọn và phun nước chống bụi.

k.3) Về giảm thiểu tác động đến môi trường nước:

- Cải tạo sông hồ, xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải đô thị, đa dạng hóa loại hình và công nghệ xử lý nước thải theo quy mô và tính chất của các đô thị.

- Không đổ chất thải xuống các dòng chảy, xả thải bừa bãi trên các khu vực sông suối.

- Không được bỏ trí, xây dựng các công trình có nguy cơ gây ô nhiễm nước gần khu vực nguồn nước.

k.4) Về biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường đất:

- Các khu xử lý, trung chuyển nước thải và rác thải phải có hệ thống chống thấm tốt để tránh gây ô nhiễm đất và nước ngầm.

- Chất thải rắn trong sinh hoạt của người dân phải được thu gom, phân loại và chuyển đến vị trí đổ thải theo quy định, không vứt bừa bãi, lung tung tại các khu vực đất trống.

k.5) Giải pháp về quản lý:

- Thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung về bảo vệ môi trường trong đô thị đã được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra về bảo vệ môi trường tại khu vực.

- Giám sát hiệu quả của các công trình xử lý ô nhiễm, phát hiện các nguyên nhân gây biến động môi trường và xây dựng các giải pháp không chế hữu hiệu.

k.6) Chương trình quan trắc, giám sát môi trường:

- Quan trắc môi trường không khí tại các nút giao thông và trên các tuyến giao thông chính của khu vực, quan trắc môi trường không khí ở khu dân cư tập trung để nhận biết sớm sự gia tăng của các chất gây ô nhiễm nhằm có biện pháp giảm thiểu.

- Tiến hành quan trắc môi trường nước sông suối trong khu vực tại nguồn tiếp nhận xả thải, môi trường nước ngầm tại khu vực dân cư đông đúc, khu vực

bãi rác nhằm theo dõi sự ô nhiễm môi trường nước theo thời gian.

- Quan trắc môi trường đất tại khu vực dân cư đông đúc, khu vực xử lý nước thải, bãi tập kết rác.

- Lấy mẫu nước thải sinh hoạt, nước thải y tế trước và sau khi xử lý để theo dõi, từ đó có thể thay đổi công nghệ xử lý, quy mô khu xử lý phù hợp, đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

- Giám sát quá trình thu gom và xử lý chất thải rắn để biết được sự thay đổi về khối lượng, thành phần các loại chất thải rắn, qua đó có biện pháp xử lý phù hợp, hạn chế gây ô nhiễm môi trường.

9. Các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

a) Danh mục các công trình ưu tiên đầu tư:

- Hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư hạ tầng các tuyến đường trục chính để hình thành bộ khung giao thông chính và thuận lợi cho việc kết nối giao thông trong khu vực; các tuyến, công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu khác (cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải,...).

- Hạ tầng xã hội:

- + Ưu tiên xây dựng các dịch vụ công cộng đáp ứng nhu cầu sinh hoạt hằng ngày, nâng cao tiện ích sống của các khu dân cư: Xây dựng các vườn hoa cây xanh, khu thể dục thể thao, các điểm sinh hoạt văn hóa; Từng bước nâng cấp, xây dựng các công trình giáo dục; cải tạo và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội hiện trạng.

- + Kêu gọi đầu tư xã hội hóa các công viên cây xanh tập trung cấp đô thị, các công trình phát triển hỗn hợp, du lịch, thương mại dịch vụ.

b) Nguồn lực đầu tư:

- Ưu tiên sử dụng vốn ngân sách thực hiện các chương trình, dự án xây dựng cơ bản, các dự án trọng điểm kết cấu hạ tầng, các chương trình, dự án tạo động lực phát triển.

- Tăng cường công tác xúc tiến, kêu gọi đầu tư các dự án thuộc Chương trình kết cấu hạ tầng sử dụng nguồn vốn ODA, vốn doanh nghiệp, tham gia đầu tư các dự án khu dân cư, thương mại - dịch vụ,...

Điều 2. Phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Nam đô thị mới Sơn Tịnh, gồm: 03 Chương, 11 Điều.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện:

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị theo thẩm quyền.

- Chủ trì, phối hợp với UBND thị trấn Tịnh Hà và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai, cắm mốc giới quy hoạch để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân trong vùng quy hoạch biết thực hiện.

- Chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ, thuyết minh quy

hoạch phù hợp với Quyết định này.

2. UBND thị trấn Tịnh Hà chịu trách nhiệm:

- Tổ chức kiểm tra, rà soát các quy hoạch xây dựng, các dự án đang triển khai thực hiện trên địa bàn để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Nam đô thị mới Sơn Tịnh được duyệt.

- Phối hợp với Phòng Kinh tế và Hạ tầng và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị trấn Tịnh Hà và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Thành viên UBND huyện;
- Hội đồng thẩm định 551;
- PVP (KT, TH);
- Lưu: VT 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Phạm Xuân Vinh