

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN SƠN TỊNH**
Số: 3072/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 đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu vực Tây Bắc 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 5403/UBND-KTN ngày 30/10/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc lập đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Tây Bắc đô thị mới Sơn Tịnh;

Căn cứ Quyết định số 5825/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND huyện về phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán Lập đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Tây Bắc đô thị mới Sơn Tịnh;

Căn cứ Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 10/01/2024 của UBND huyện về phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát Lập đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Tây Bắc đô thị mới Sơn Tịnh;

Căn cứ các Công văn: Số 1879/SXD-QHKT ngày 30/9/2024 của Sở Xây dựng, số 3037/SGTVT-QLCL ngày 06/9/2024 của Sở Giao thông vận tải, số 4311/SNNPTNT-TTBVTV ngày 23/9/2024 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, số 2162/SCT-KHTCKH ngày 20/9/2024 của Sở Công Thương, số 5857/STNMT-QLDD 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 34/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 962/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 Tây Bắc 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 Tây Bắc đô thị mới Sơn Tịnh, với những nội dung như sau:

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

2. Quy mô, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: Diện tích khu vực quy hoạch khoảng 756,0 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: Xã Tịnh Sơn và xã Tịnh Bình.

- Phía Nam giáp: Ranh giới Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị mới Sơn Tịnh và ranh giới Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Nam đô thị mới Sơn Tịnh.

- Phía Bắc giáp: Xã Tịnh Thọ.

3. Tính chất: Là khu đô thị mới với định hướng phát triển là các điểm dân cư, các nhóm ở mật độ thấp và sản xuất nông lâm nghiệp kết hợp với du lịch sinh thái.

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	8.000
2	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	Hạng mục	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH	756,00	100,0
1	Đất nhóm nhà ở	48,76	6,45
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang</i>	39,02	5,16
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	9,74	1,29
2	Đất y tế	0,30	0,04
	<i>Y tế cấp đơn vị ở</i>	0,30	
3	Đất văn hóa	0,98	0,13
	<i>Văn hóa cấp đơn vị ở</i>	0,98	
4	Đất thể dục thể thao	3,35	0,44
	<i>Thể dục thể thao cấp đơn vị ở</i>	3,35	
5	Đất giáo dục	4,42	0,58
	<i>Trường THCS, TH, MN</i>	4,42	
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4,58	0,61
	<i>Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị</i>	2,01	
	<i>Cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở</i>	2,57	
7	Đất cây xanh chuyên dùng (cây xanh cách ly)	77,31	10,23
8	Đất khu dịch vụ	8,08	1,07
	<i>Khu dịch vụ cấp đô thị</i>	6,74	0,89
	<i>Khu dịch vụ cấp đơn vị ở</i>	1,34	0,18
9	Đất di tích, tôn giáo	1,15	0,15
10	Đất An ninh	1,43	0,19
11	Đường giao thông	106,83	14,13
	<i>Đường giao thông đối ngoại</i>	92,81	12,28
	<i>Đường giao thông đối nội</i>	14,02	1,85
12	Bãi đỗ xe	2,97	0,39
13	Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật	1,81	0,24
14	Đất nông nghiệp	328,44	43,44
	<i>Đất nông nghiệp tập trung</i>	172,36	22,80
	<i>Đất nông nghiệp xen cấy trong đất ở hiện trạng</i>	156,08	20,65
15	Lâm nghiệp	46,79	6,19
	<i>Rừng sản xuất</i>	46,79	6,19

16	Đất dự trữ phát triển	101,54	13,43
17	Sông, suối, kênh, rạch	17,26	2,28

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

a) Cấu trúc giao thông:

- Trục ngang chính:

+ N2: Kết nối khu vực quy hoạch với xã Tịnh Sơn về phía Tây và xã Tịnh Ấn Tây, thành phố. Quảng Ngãi về phía Đông, quy mô mặt cắt quy hoạch $B_n=31m$.

+ N3 (ĐH.13): Kết nối từ Quốc lộ 24B đến xã Tịnh Bình, quy mô mặt cắt quy hoạch $B_n=27m$.

- Trục dọc chính:

+ D1 (ĐT. 621D) quy mô mặt cắt quy hoạch $B_n=26m$, D2 quy mô mặt cắt quy hoạch $B_n=27m$: Kết nối khu vực quy hoạch với huyện Bình Sơn về phía Bắc và trung tâm đô thị mới Sơn Tịnh về phía Nam.

+ D4 (ĐH.20): Kết nối khu vực Quy hoạch với huyện Bình Sơn về phía Bắc và với Quốc lộ 24B, thành phố Quảng Ngãi về phía Nam.

- Bố trí hệ thống giao thông mới đến cấp đường phân khu vực, có mặt cắt từ 15,5m - 25m kết nối với các đường trục chính đô thị.

- 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:

- Phân khu 1:

+ Vị trí: Phía Bắc Quốc lộ 24B và phía Tây đường cao tốc Bắc - Nam.

+ Quy mô diện tích: 351,86 ha, trong đó diện tích có trong Quy hoạch phân khu Tây Bắc là 291,95 ha.

+ Quy mô dân số: 5.600 người, trong đó dân số có trong Quy hoạch phân khu Tây Bắc là 3.600 người.

- Phân khu 2:

+ Vị trí: Phía Bắc Quốc lộ 24B và phía Đông đường cao tốc Bắc - Nam.

+ Quy mô diện tích: 532,53 ha, trong đó diện tích có trong Quy hoạch phân khu Tây Bắc là 464,05 ha.

+ Quy mô dân số: 8.000 người, trong đó dân số có trong Quy hoạch phân khu Tây Bắc là 4.400 người.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội: Trong phạm vi lập quy hoạch phân chia thành 2 đơn vị ở với giới cận phân chia của đường cao tốc Bắc - Nam và đường Quốc lộ 24B:

a) Đơn vị ở 1:

- Hệ thống công trình dịch vụ công cộng:

- + Y tế: Bố trí 1 trạm y tế quy mô 0,19 ha để đảm bảo bán kính phục vụ.
 - + Giáo dục: Bố trí mới 2 trường Mầm non tổng quy mô 0,95ha, để đảm bảo bán kính phục vụ; 1 trường Trung học cơ sở với quy mô 0,74 ha, trường Tiểu học đã bố trí trong phân khu trung tâm.
 - + Văn hóa - Thể thao: Giữ lại các nhà sinh hoạt văn hóa với quy mô 0,43 ha; bố trí mới 2 sân thể thao với quy mô 1,53 ha.
 - + Công trình dịch vụ đơn vị ở có quy mô 0,78 ha, trên các trục đường chính liên khu vực.
 - + Công viên đơn vị ở: Bố trí mới 2 công viên với tổng diện tích 0,96 ha, chỉ tiêu 2,67m²/người.
 - + Bãi đỗ xe: Bố trí 4 bãi đỗ xe với tổng diện tích 1,67 ha, chỉ tiêu 4,64m²/người.
 - Đất nhóm nhà ở:
 - + Đất nhóm ở hiện trạng chỉnh trang: Tổng diện tích 65,80 ha (trong đó có 13,16 ha là đất ở chiếm 20%, còn lại đất nông nghiệp xen ghép), chỉ tiêu 65,41 m²/người.
 - + Đất nhóm nhà ở mới: Tổng diện tích 7,94 ha, chỉ tiêu 50 m²/người.
 - b) Đơn vị ở 2:
 - Hệ thống công trình dịch vụ công cộng:
 - + Y tế: Bố trí 1 trạm y tế quy mô 0,11 ha để đảm bảo bán kính phục vụ.
 - + Giáo dục: Bố trí mới 2 trường Mầm non tổng quy mô 0,94 ha, để đảm bảo bán kính phục vụ; 1 trường Trung học cơ sở với quy mô 1,12 ha và 1 trường Tiểu học quy mô 0,67 ha.
 - + Văn hóa - Thể thao: Giữ lại các nhà sinh hoạt văn hóa với quy mô 0,55 ha và bố trí mới 1 sân thể thao với tổng diện tích 1,82 ha.
 - + Công trình dịch vụ đơn vị ở có quy mô 0,56 ha, trên các trục đường chính liên khu vực.
 - + Công viên đơn vị ở: Bố trí mới 3 công viên với tổng diện tích 1,61 ha, chỉ tiêu 3,66 m²/người.
 - + Bãi đỗ xe: Bố trí 5 bãi đỗ xe với tổng diện tích 1,30 ha, chỉ tiêu 2,95 m²/người.
 - Đất nhóm nhà ở:
 - + Đất nhóm ở hiện trạng chỉnh trang: Tổng diện tích 129,30 ha (trong đó có 25,86 ha là đất ở chiếm 20%, còn lại đất nông nghiệp xen ghép), chỉ tiêu 64,01 m²/người.
 - + Đất nhóm nhà ở mới: Tổng diện tích 1,8 ha, chỉ tiêu 50 m²/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 phía Tây đường Cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi: Cao độ nền xây dựng hiện trạng từ 9,50 - 15,0m; cao độ nền xây dựng trong khu vực này khống chế $\geq 10,3\text{m}$.

+ Khu vực phía Đông đường Cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi: Cao độ nền xây dựng hiện trạng từ 5,50 - 12,0m; cao độ nền xây dựng trong khu vực này khống chế $\geq 7,5\text{m}$.

a.2) Giải pháp thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn:

- Lưu vực: Được chia làm 03 lưu vực thoát nước chính sau:

+ Lưu vực 1 - Lưu vực Tây Bắc: Phạm vi phía Bắc núi Rừng Động và phía Tây đường Cao tốc CT01, hướng thoát nước đổ ra suối Bà Mẹo.

+ Lưu vực 2 - Lưu vực Đông Bắc: Phạm vi phía Bắc đồi 48 và phía Đông đường Cao tốc CT01, hướng thoát về kênh thoát nước nội đồng phía Đông Bắc khu vực quy hoạch.

+ Lưu vực 3 - Lưu vực phía Nam: Khu vực phía Nam núi Rừng Động và phía Nam đồi 48, hướng thoát về phía kênh tiêu Sơn Tịnh.

- Mạng lưới: Hệ thống thoát nước mưa chính sử dụng cống tròn D600 - D.1500 và công hộp từ B1.500 - B3.000; kết hợp nạo vét, khơi thông và chỉnh dòng một số tuyến mương, kênh trong khu vực để thu gom, thoát nước cho các khu chức năng trong khu vực.

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, tìm 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 ngoài đô thị:

+ Cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi: Quy mô quy hoạch 06 làn xe, nút giao với đường Quốc lộ 24B trong khu vực quy hoạch.

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

+ Trục dọc D1 - Đường tỉnh ĐT.621D (Quốc lộ 24C - Phổ An): Quy mô bề rộng nền đường $B_n = 26\text{m}$.

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

- Giao thông đô thị:

+ 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 $B_n = 14,5\text{m} - 46,5\text{m}$, gồm có các trục chính sau:

. Trục ngang N2: Định hướng tuyến mới nằm ở phía Bắc đường Quốc lộ 24B, quy mô mặt cắt ngang $B_n = 31\text{m}$.

. Trục dọc D2: Định hướng mới tuyến nối từ đường ven sông Trà Khúc chạy song song với đường Cao tốc về phía Bắc đi về hướng Tịnh Thợ, đoạn qua khu vực quy hoạch có quy mô mặt cắt ngang $B_n = 27\text{m}$.

. Trục dọc D4: Trên cơ sở tuyến đường DH.20, nâng cấp kéo dài tuyến về phía Nam đến giao với tuyến đường sông Trà Khúc, đoạn qua khu vực quy hoạch có quy mô mặt cắt ngang $B_n = 27\text{m}$.

. Đường liên khu vực, đường chính khu vực: Cải tạo, nâng cấp và xây mới với quy mô mặt cắt ngang $B_n = 20,5\text{m} - 31,0\text{m}$.

. Đường khu vực, đường phân khu vực: Cải tạo, nâng cấp và xây mới với quy mô mặt cắt ngang $B_n = 14,5\text{m} - 31,0\text{m}$.

. 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 $2.200\text{m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Nguồn nước: Lấy từ nguồn nước mặt sông Trà Khúc kết hợp với nước ngầm khu vực ven sông Trà Khúc và từ hệ thống cấp nước thành phố Quảng Ngãi, nhà máy nước Nghĩa Kỳ - Nghĩa Thuận.

- Bố trí hệ thống đường ống cấp nước D110 - D300 mạch vòng; mạng lưới ống phân phối trong khu vực dân cư sử dụng ống D50 - D90.

- 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 D100-300, bố trí các trụ cấp nước cứu hỏa cách nhau tối đa 150m.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện khoảng 4.500kVA.
- Nguồn điện: Lấy từ trạm cấp điện 110kV Tĩnh Phong.
- Lưới điện 22kV: Định hướng từng bước ngầm hóa các khu vực hiện trạng khi nâng cấp, cải tạo các trục đường giao thông; các khu vực đô thị xây dựng mới quy hoạch đi ngầm.
- 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. Các tuyến đường có dải phân cách ở giữa bố trí đèn chiếu sáng đôi trên dải phân cách; các tuyến đường chính có mặt cắt đường $\geq 10,5\text{m}$ bố trí đèn chiếu sáng hai bên đường; các tuyến đường nhánh có mặt cắt đường $< 10,5\text{m}$ bố trí đèn chiếu sáng một bên đường.

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

đ.1) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý khoảng $1.500\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn cho khu vực.
- Toàn khu vực chia làm 02 lưu vực thu gom và xử lý nước thải:
 - + Lưu vực 1: Khu vực phía Tây đường sắt tốc độ cao, nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải phía Tây, công suất theo quy hoạch chung được duyệt $2.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.
 - + Lưu vực 2: Khu vực phía Đông đường sắt tốc độ cao, nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải phía Đông, công suất theo quy hoạch chung được duyệt $1.600\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- 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.

đ.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 tại xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa và Khu liên hợp xử lý chất thải rắn tổng hợp Dung Quất.

đ.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.

e) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

e.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.

e.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.

g) Giải pháp bảo vệ môi trường:

g.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 điểm 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.

g.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.

g.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 bố trí, xây dựng các công trình có nguy cơ gây ô nhiễm nước gần khu vực nguồn nước.

g.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.

g.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.

g.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; đầu tư hệ thống thoát nước, xử lý nước thải, hệ thống cấp nước và PCCC,...

- 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 trình thương mại dịch vụ, y tế,...

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 Tây Bắc đô thị mới Sơn Tịnh, gồm: 03 Chương, 15 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 Tây Bắc 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 5;
- 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
Phạm Xuân Vinh

