

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình: Khu dân cư Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TƯ NGHĨA**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung của quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định 491/2009/QĐ-TTg ngày 16/4/2009 của Chính phủ ban hành Bộ tiêu chí quốc gia nông thôn mới;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 31/2009/TT-BXD ngày 10/9/2009 của Bộ Xây dựng ban hành tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 32/2009/TT-BXD ngày 10/9/2009 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định 5022/QĐ-UBND ngày 31/12/2012 của UBND huyện Tư Nghĩa về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa giai đoạn 2011-2016, định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Công văn số 5319/UBND-CNXD ngày 23/9/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Thông báo số 59-TB/VPHU ngày 28/10/2016 của Văn phòng Huyện ủy về việc thông báo ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Huyện ủy về việc ứng trước dự toán để đầu tư xây dựng các công trình thiết yếu cấp bách năm 2016; bổ sung danh mục công trình chuẩn bị đầu tư năm 2016; về dự án Khu dân cư Nghĩa Điền và việc xin thuê đất để mở rộng cơ sở sản xuất (tại hội nghị Ban Thường vụ Huyện ủy ngày 15/10/2016);

Căn cứ Quyết định số 14562/QĐ-UBND ngày 17/12/2016 của UBND huyện Tư Nghĩa về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Công văn số 215/SXD-KTQH&ĐT ngày 23/01/2017 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc góp ý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Công văn số 604/SGTVT-QLGI ngày 21/3/2017 của Sở Giao thông vận tải Quảng Ngãi về việc thỏa thuận bổ sung các vị trí đầu nối vào tuyến ĐT.624 qua địa bàn huyện Tư Nghĩa;

Xét Kết quả thẩm định số 52/TBKQTĐ-KT&HT ngày 30/3/2017 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về việc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình: Khu dân cư Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa; theo đề nghị UBND xã Nghĩa Điền,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình: Khu dân cư Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa, với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa

**2. Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Phú Điền .

**3. Phạm vi, ranh giới quy hoạch:**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa có tổng diện tích khoảng 12,23ha thuộc xã Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa. Với giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Đường sắt Bắc Nam;
- Phía Tây giáp: Đất lúa hiện hữu;
- Phía Nam giáp: Đất lúa hiện hữu;
- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện hữu.

**4. Tính chất:** Là khu dân cư tập trung của xã với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ.

**5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:**

<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Chỉ tiêu</b>
<b>I</b>	Dự báo dân số	Người	Khoảng 1.700-2.000
<b>II</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG</b>		
1	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 25
2	Đất công trình công cộng – thương mại dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	≥ 5
3	Đất cây xanh – thể dục thể thao (Sân vận động ≥7.000 m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /người	≥ 2
4	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	m <sup>2</sup> /người	≥ 5

<b>III HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>			
1	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày	80
2	Cấp điện sinh hoạt	kWh/người/năm	200
		W/người	100
3	Thoát nước thải		≥ 80% lượng nước cấp

#### 6. Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Cơ cấu (%)	Dân số (Người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /Người)
1	Đất ở mới		409	54.612,7	44,67	1.636	33,4
1.1	Đất ở liên kế	B	347	38.368,8	31,38		
1.2	Đất ở biệt thự	BT	62	16.243,9	13,29		
2	Đất thương mại dịch vụ	A	1	4.453,0	3,64		2,7
3	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	1	4.870,0	3,98		3,0
4	Đất trung tâm thể dục thể thao	TT	1	13.690,8	11,20		
5	Đất hạ tầng kỹ thuật			49.505,2	40,49		
5.1	Đất giao thông			41.968,2	34,33		25,7
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà			2.767,3	2,26		
5.3	Đất khu xử lý nước thải	KT		1.192,3	0,98		
5.4	Đất taluy			3.577,4	2,93		
	<b>Tổng cộng</b>			<b>122.261,7</b>	<b>100,00</b>		

#### 7. Quy hoạch không gian & kiến trúc cảnh quan:

##### 7.1. Trục không gian chủ đạo:

Định hình dựa trên trục tỉnh lộ ĐT624.

##### 7.2. Các loại hình nhà ở:

Khu nhà ở xây dựng mới được bố trí theo kiểu phân lô. Mật độ xây dựng và tầng cao công trình được khống chế theo quy định.

##### 7.3. Cây xanh:

Bố trí hệ thống cây xanh đường phố góp phần tạo cảnh quan, bóng mát cho trục đường giao thông trong khu vực quy hoạch.

#### 8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

##### 8.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

###### a. San nền:

- Cao độ san nền quy hoạch căn cứ vào cao độ hiện trạng nền tự nhiên, cao độ tuyến đường ĐT.624 và các cao độ thiết kế trong các đồ án quy hoạch có liên quan nên cao độ thiết kế nền của khu vực nghiên cứu từ 6,50m đến 7,27m;

- Toàn bộ khu quy hoạch phần lớn là đất xây dựng mới, vì vậy việc xác định cao độ san nền xây dựng ngoài việc đảm bảo không ngập úng, khớp nối với tuyến đường ĐT.624 tại khu vực và thoát nước nhanh chóng mà còn phải hợp lý để đảm bảo độ dốc xây dựng nền các công trình nền nhà các khu lân cận không ngập úng cục bộ, đảm bảo thuận lợi việc đi lại của người dân.

#### **b. Thoát nước mưa:**

- Chọn hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.  
- Hướng thoát nước: Toàn bộ nước mưa thu gom bằng cửa thu trên các tuyến đường lập quy hoạch. Nước mưa được thu toàn bộ, sau đó được dẫn về 2 cửa xả tại hướng đông khu quy hoạch.

- Lưu vực thoát nước: Ngoài diện tích trong ranh giới dự án, cần bố trí bổ sung 2 cửa thu tại các vị trí mương hiện hữu và khu vực thấp phía Tây dự án để thu và dẫn nước cho khu vực đồng ruộng phía Tây. Diện tích lưu vực bổ sung khoảng 10ha. Bố trí các cống thu tại các vị trí hợp lý để thu nước từ các lưu vực này.

### **8.2. Quy hoạch giao thông:**

#### **a. Giao thông đối ngoại:**

- Tuyến đường ĐT.624 đóng vai trò là tuyến đường đối ngoại của khu vực. Tuyến chạy qua khu vực nghiên cứu theo hướng Bắc – Nam.

. Mặt cắt ngang: (18 -18,5)m; trong đó mặt đường 11,0m, vỉa hè 2 x (3,4 - 3,8)m;

#### **b. Giao thông đối nội:**

- **Đường phố gom:** Tuyến đường N2 đóng vai trò là tuyến đường gom trục ngang của khu vực. Quy mô mặt cắt ngang:

. Mặt cắt ngang: 20,5m; trong đó mặt đường 10,5m, vỉa hè 2 x 5,0m;

- **Đường phố nội bộ:** Bố trí mạng lưới đường nội bộ dạng ô cờ để phân chia các khu ở. Quy mô mặt cắt ngang từ 13,5m – 18,0m:

. Mặt cắt ngang: 13,5m; trong đó mặt đường 7,5m, vỉa hè 2 x 3,0m;

. Mặt cắt ngang: 18,0m; trong đó mặt đường 10,5m, vỉa hè 2 x 3,75m;

### **8.3. Quy hoạch cấp điện:**

**a. Nguồn điện:** Nguồn điện lấy từ xuất tuyến XT 479/E16.5, đường dây 22KV chạy ngang qua khu vực nghiên cứu.

#### **b. Lưới điện:**

*\* Lưới điện phân phối*

- Đề xuất mạng lưới cấp điện trung thế là mạng 22KV đi nối theo tuyến đường D2 để cấp điện cho trạm biến áp và hoàn trả hiện trạng;

- Lưới điện phân phối trung áp đảm bảo điều kiện ổn định nhiệt, thỏa mãn được yêu cầu chuyển đổi điện áp và các tuyến đường dây trung áp được lựa chọn hạn chế cắt qua khu dân cư;

- Để đảm bảo không gian đất cho khu dân cư, kiến nghị di dời các đường dây hiện trạng theo các tuyến đường đảm bảo mỹ quan và sử dụng đất hiệu quả.

- Đường dây 22KV đi dọc theo tuyến đường D2, tới đường N4 chia làm 2 hướng đầu nối trả hiện trạng cho đường dây 22KV.

- Hoàn trả hiện trạng, tổ chức đấu nối tại 3 điểm để đảm bảo cung cấp điện cho khu quy hoạch và các khu lân cận.

*\* Trạm biến áp:*

- Trạm biến áp được thiết kế dạng treo, đặt trên vỉa hè để đảm bảo mỹ quan. Trạm biến áp cấp điện cho hệ thống chiếu sáng thông qua tủ điều khiển hệ thống chiếu sáng. Theo tính toán, bố trí 2 trạm biến áp tổng công suất 800 kVA.

- Trạm biến áp 1 (400kVA), cung cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng cho khu dân cư phía Bắc khu quy hoạch đến đường N2.

- Trạm biến áp 2 (400kVA), cung cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng cho khu dân cư phía Nam khu nghiên cứu từ đường N2.

*\* Lưới hạ áp:*

- Xây dựng mạng lưới hạ áp đúng tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo độ an toàn về cung cấp điện, giảm được tổn thất điện áp tới mức cho phép. Lưới 0,4kV đi theo trụ đến các công trình và hộ tiêu thụ.

*\* Lưới điện chiếu sáng:*

- Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo mỹ quan đô thị và phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật ;

- Bố trí đèn chiếu sáng một bên đường, hệ thống dây chiếu sáng đi theo trụ ;

- Toàn bộ hệ thống chiếu sáng đường dùng bóng đèn LED. Cột đỡ đèn bằng thép, hình tròn, côn liền, cần mạ nhôm kẽm, khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 30-40mm;

- Tất cả hệ thống đèn chiếu sáng được phân thành nhiều nhóm, mỗi nhóm được đóng cắt điện bởi tủ điện tự động đóng cắt các đèn theo chế độ thời gian đặt sẵn nhằm tiết kiệm điện năng;

- Đèn chiếu sáng sử dụng các mẫu mã đẹp hiện đại. Các công trình lớn nên sử dụng đèn có màu sắc đa dạng, phong phú để làm tôn thêm giá trị công trình, cảnh quan khu vực.

#### **8.4. Quy hoạch cấp nước:**

##### ***Nguồn nước***

- Giai đoạn dài hạn: Nguồn nước lấy đường ống cấp nước từ nhà máy nước Quảng Phú – TP Quảng Ngãi ( vị trí phía nam phường Quảng Phú với diện tích 15 ha, công suất 30.000 m<sup>3</sup>/ngày.đ) đi dọc tuyến ĐT624 (Theo quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi).

- Giai đoạn ngắn hạn: Hỗ trợ người dân sử dụng giếng đóng, giếng khoan để lấy nước sinh hoạt. Đầu tư đường ống chờ đấu nối với nguồn nước thành phố.

##### ***a. Mạng lưới***

- Mạng lưới cấp nước được đấu nối vào hệ thống đường ống cấp nước chạy dọc tuyến đường ĐT624;

- Bố trí cấp nước cứu hỏa chung với cấp nước sinh hoạt thông qua các trụ cấp nước cứu hỏa đặt cách nhau khoảng 150 m trên vỉa hè;

- Ống cấp nước được chôn với độ sâu chôn ống tối thiểu 70cm so với mặt đất nền.

#### **b. Cấp nước phòng cháy, chữa cháy**

- Nhằm đảm bảo an toàn và kịp thời công tác phòng cháy chữa cháy theo tiêu chuẩn quy phạm và theo yêu cầu chuyên ngành; trong khu vực nghiên cứu tổ chức lắp đặt các họng cứu hỏa trên các trục đường giao thông chính, tại các ngã 3, ngã 4, các khu công trình.

- Họng cứu hỏa được đặt trên các tuyến đường ống chính có đường kính ống D100mm; bán kính phục vụ đặt cách nhau tối đa 150m.

- Ngoài việc sử dụng các họng nước cứu hỏa này còn tận dụng nguồn nước mặt tại các kênh mương, sông trong khu vực nhằm cung cấp lượng nước cứu hỏa kịp thời khi có sự cố xảy ra.

### **9. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

#### **a. Thoát nước thải:**

- Trên cơ sở hệ thống thoát nước theo quy hoạch, đề xuất giải pháp hệ thống thu gom nước thải riêng, tất cả gom về nhà máy xử lý tại phía đông bắc khu quy hoạch, sau khi xử lý xong đầu nối vào đường ống thoát nước mưa trên tuyến đường D4.

- Hệ thống thu gom bằng ống HDPE D300 chạy dọc hành lang kỹ thuật phía sau nhà để thu gom nước thải từ các hộ gia đình.

- Nước thải các hộ gia đình cần được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi xả vào hệ thống.

- Trên các đường công tự chảy bố trí các giếng thăm cấu tạo, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế 30÷50m/giếng.

#### **b. Chất thải rắn:**

- CTR sinh hoạt các khu dân cư tập trung: Tổ chức thu gom trên các trục đường giao thông, lắp đặt các thùng thu gom CTR trên các tuyến đường, các thùng thu gom CTR có nắp đậy để bảo đảm vệ sinh môi trường.

- CTR sau khi thu gom được xe chuyên dụng của đơn vị chuyên trách đảm nhiệm sẽ thu gom rác từ các thùng rác và vận chuyển đến khu xử lý liên hợp chất thải rắn An Định huyện Nghĩa Hành ( theo quyết định phê duyệt Quy hoạch quản lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, số 161/QĐ-UBND).

### **10. Quy hoạch thông tin liên lạc**

#### *Định hướng phát triển chung:*

- Mạng thông tin khu vực nghiên cứu trong giai đoạn tới sẽ được tổ chức thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có và dần nâng cấp công nghệ mới nhằm đồng bộ với hệ thống toàn tỉnh. Đảm nhiệm chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu và truy nhập Internet;

- Mạng lưới thông tin được bố trí đi nối chung trụ với trụ cấp điện sinh hoạt.

#### *\* 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;

- Khuyến khích và tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tăng cường đầu tư, tiếp tục phát triển, nâng cấp hệ thống, triển khai các công nghệ và dịch vụ mới (GPRS, 3G, HSDPA...)

- Khuyến khích các doanh nghiệp thảo thuận hợp tác với nhau để dùng chung hạ tầng đó là các cột thu phát và nhà trạm một mặt vừa làm giảm chi phí đầu tư một mặt đảm bảo mỹ quan. Chiều cao của anten phải đảm bảo độ cao an toàn theo tiêu chuẩn quy định, đặc biệt là anten lắp đặt tại khu dân cư.

**\* Mạng internet**

- Truy nhập Internet băng rộng sẽ được phát triển theo 2 phương thức qua mạng cáp nội hạt và sóng vô tuyến.

- Phát triển chủ yếu theo công nghệ NGN và công nghệ kết nối vô tuyến băng thông rộng với tốc độ truyền dữ liệu cao, ổn định và mở rộng khu vực phủ sóng.

**\* Mạng truyền hình:**

- Mạng truyền hình đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình (gồm cả miễn phí và có phí) cho cộng đồng sống và làm việc tại khu vực quy hoạch. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc tín hiệu vệ tinh.

**Điều 2. Giao Công ty TNHH Phú Điền:**

- Yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy hoạch hoàn chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình: Khu dân cư Nghĩa Điền theo đúng nội dung được Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tư Nghĩa thông báo kết quả thẩm định tại Công văn số 52/TBKQTĐ-KT&HT ngày 30/3/2017.

- Tổ chức công bố, công khai, cắm mốc giới quy hoạch để các tổ chức, cơ quan liên quan và nhân dân trong vùng quy hoạch biết và thực hiện.

- Phối hợp với Phòng Kinh tế - Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện và các phòng, ban liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

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

**Điều 4.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Kho bạc Nhà nước huyện, Chủ tịch UBND xã Nghĩa Điền; Thủ trưởng các đơn vị liên quan và Công ty TNHH Phú Điền chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- CT, các PCT UBND huyện;
- Công ty TNHH Phú Điền;
- Lưu: VT.



**CHỦ TỊCH**

**Lê Trung Thành**