

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phía Nam
thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH SƠN

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 ban hành ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật quy hoạch ngày 24/11/2017;

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 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch, ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/UBTVQH15 ngày 16/6/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng lập quy hoạch thời kỳ 2021-2030;

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 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 Văn bản hợp nhất số 48/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc Hội hợp nhất các văn bản pháp luật khác; Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án Quy hoạch vùng liên huyện, quy hoạch vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 275/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch chung mở rộng thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1210/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung mở rộng thị trấn Châu Ổ;

Căn cứ Quyết định số 822/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của Chủ tịch UBND huyện Bình Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán khảo sát, cắm mốc và lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phía Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn.

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 78/TTr-KTHT ngày 04/12/2023 về việc thẩm định, trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phía Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn; Kết quả thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng số 163/KQTD-HĐTĐ ngày 06/12/2023 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch huyện,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phía Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn; với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phía Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn.

2. Tổ chức tư vấn lập Quy hoạch: Viện Quy hoạch Đô thị - Nông thôn Quảng Nam.

3. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch:

Quy mô, phạm vi nghiên cứu quy hoạch: Phạm vi lập quy hoạch có diện tích 84,1627ha thuộc thị trấn Châu Ổ mở rộng (địa giới hành chính xã Bình Long), giới cận như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam: Giáp xã Bình Long;
- Phía Tây: Giáp đường sắt Bắc Nam.

4. Tính chất

Là khu đô thị được quy hoạch xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ, nhằm giải quyết nhu cầu về nhà ở tại khu vực.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Loai đất	ĐVT	Chỉ tiêu
I	Dân số dự báo	Người	5.500
II	Sử dụng đất		
1	Tổng diện tích quy hoạch	ha	84,16

TT	Loại đất	DVT	Chỉ tiêu
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
-	Sân thể thao	m ² /người	≥0,5
-	Vườn hoa + sân chơi nhóm ở	m ² /người	≥2,5
-	Trường mầm non	cháu/1000 người	≥50
		m ² /1 cháu	≥12
-	Trường tiểu học	cháu/1000 người	≥65
		m ² /1 cháu	≥10
3	Mật độ xây dựng		
-	MĐXD thuận công trình CC, dịch	%	≤40
-	MĐXD thuận cây xanh, vườn hoa	%	≤5
II	Ha tầng kỹ thuật đô thị		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	32,34
2	Bãi đỗ xe	m ² /người	≥2,5
3	Cấp nước		
	Cấp nước sinh hoạt	l/người/ngđ	≥80
	Cấp nước CTCC	% cấp nước sinh	≥10
4	Tỷ lệ thu gom, xử lý nước thải	% chỉ tiêu cấp nước	80
5	Chất thải rắn	kg/người/ngày đêm	0,9
6	Cấp điện		
	Cấp điện sinh hoạt	KW/người	200
	Cấp điện cơ quan, CTCC	% điện sinh hoạt	30

6. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	KÝ HIỆU	Diện tích (m²)	Tỷ trọng (%)
I	Đất nhà ở	O	229.506,20	27,27
1	Đất nhà ở liền kề chỉnh trang	OLK01	5.671,38	0,67
2	Đất nhà ở liền kề mới	OLK1.1- OLK1.26	137.514,10	16,34
3	Đất nhà ở biệt thự	OBT01-OBT05	35.987,46	4,28
4	Đất nhà ở chung cư (nhà ở XH)	OXH01-OXH03	50.333,26	5,98
II	Đất công trình hạ tầng xã hội		97.934,96	11,64
1	Đất văn hóa	VH	900,00	0,11
2	Đất giáo dục	GD01-GD03	17.894,15	2,13
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX01-CX15	79.140,81	9,40
III	Đất công trình dịch vụ	TM	180.738,65	21,48
1	Siêu thị Big C	TM01	11.085,70	1,32
2	Công trình dịch vụ khác	TM02-TM41	169.652,95	20,16
IV	Đất quốc phòng	QP	29.098,12	3,46
-	BCH quân sự huyện Bình Sơn	QP01	29.098,12	3,46
V	Đất bãi xe	P1-P4	14.972,28	1,78

VI	Đất giao thông, HTKT khác		289.376,88	34,37
1	Đất giao thông		272.203,76	32,34
2	Hạ tầng kỹ thuật đô thị khác		17.173,12	2,03
	TỔNG		841.627,09	100,00

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

a) Không gian kiến trúc, cảnh quan toàn khu

- Không gian kiến trúc, cảnh quan phải được tổ chức hài hòa trong toàn khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận;

- Các công trình dịch vụ là điểm nhấn về công trình kiến trúc.

- Khu công viên cây xanh ven sông và mặt nước sông Bi là điểm nhấn về không gian mở kết hợp điều hòa vi khí hậu cho khu vực quy hoạch.

b) Nhà ở:

- Sử dụng loại hình nhà liền kề, nhà ở biệt thự và nhà ở chung cư (nhà ở xã hội); hình thức kiến trúc phải thống nhất đồng bộ với từng dãy nhà nhằm tạo bộ mặt không gian kiến trúc cảnh quan khang trang, hiện đại.

- 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.

c) Vườn hoa, cây xanh:

- Quy hoạch vườn hoa, công viên cây xanh với bán kính phục vụ hợp lý, giữ vai trò bảo vệ môi trường, cải thiện vi khí hậu cho khu đô thị.

- Bố trí cây xanh dọc theo các tuyến phố và cây xanh trong các công trình, khu ở, kết hợp với vườn hoa, công viên cây xanh của khu vực tạo thành một quần thể hài hòa, thống nhất.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

+ Hướng san nền thấp dần từ Tây Bắc về Đông Nam.

+ Khu vực có nhiều khu vực trũng thấp cần phải tôn cao nền để khớp nối với cao độ các tuyến đường xung quanh, tuy nhiên cần đảm bảo hạn chế thấp nhất khối lượng san nền;

+ Cao độ thiết kế thấp nhất: +6.00m

+ Cao độ thiết kế cao nhất: +4.20m

- Thoát nước:

+ Hướng thoát nước mưa: Từ Tây Bắc về Đông Nam.

+ Hệ thống thoát nước: lựa chọn hệ thống thoát nước riêng, nước mưa được thu gom đi riêng trong hệ thống mương dọc bố trí theo các tuyến giao thông sau đó chảy về sông Bi.

+ Bố trí hệ thống mương dọc đường thu gom toàn bộ lượng nước mưa trong khu vực. Bố trí các mương ngầm chạy dưới lòng lề đường để thu gom nước mưa từ các công hiện trạng của các tuyến đường xung quanh chảy vào khu vực.

+ Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực bố trí theo kiểu phân tán, gồm nhiều lưu vực nhỏ để giảm thiểu đường kính mương công thoát nước cho từng lưu vực.

b) Giao thông:

* Đối ngoại: QL1A: Quy mô mặt cắt ngang $32m = (6+9+2+9+6)m$.

* Đối nội: có đường trục chính đô thị, đường khu vực và đường nội bộ

- Đường trục chính đô thị:

+ Đường N2: Mặt cắt 2-2 có lộ giới $40m = (6,5+12+3,0+12+6,5)m$

+ Đường QH3: Mặt cắt 3-3 có lộ giới $31m = (6,5+8+2,0+8+6,5)m$

- Đường khu vực:

+ Đường QH1: Mặt cắt 1-1 có lộ giới $27m = (5,0+7,5+2+7,5+5,0)m$.

+ Đường QH7, QH21: Mặt cắt 8-8 có lộ giới $17,5m = (5,0+7,5+5,0)m$.

+ Đường QH5, QH6, QH15, QH19: Mặt cắt 5-5 có lộ giới $20,5m = (5,0+10,5+5,0)m$.

- Các tuyến đường nội bộ:

+ Gồm các tuyến đường có mặt cắt: Mặt cắt 4-4 có lộ giới $8,0m = (2,0+4,0+2,0)m$; Mặt cắt 6-6 có lộ giới $15,5m = (4,0+7,5+4,0)m$; Mặt cắt 7-7 có lộ giới $14,5m = (3,0+7,5+4,0)m$; Mặt cắt 9-9 có lộ giới $13,5m = (3,0+5,5+3,0)m$;

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch các bãi xe có tổng diện tích $14.972,28m^2$.

c) Cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước sinh hoạt cấp cho khu vực lấy từ nhà máy nước Châu Ô qua đường ống cấp nước hiện trạng D225mm dọc trên QL1.

- Tổng nhu cầu dùng nước: $948 m^3/ngày.đêm$;

- Giải pháp tổ chức mạng lưới: dùng mạng vòng.

d) Cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện $2.021 KVA$.

- Nguồn dự kiến lấy từ 05 trạm biến áp 400KVA-22/0,4kV xây mới và 01 trạm biến áp 100KVA-22/0,4kV hiện trạng.

- Tuyến 22kV xây mới được chôn ngầm dọc theo lề đường đến cấp điện

cho trạm biến áp phân phối 22/0.4kV.

- Tuyến 0,4kV xây mới đi ngầm được chôn ngầm dọc theo lề đường đến cấp điện cho các phụ tải. Dây dẫn sử dụng cáp ngầm CXV-DSTA(4x...)/0,6-1kV. Tiết diện cáp phù hợp với phụ tải từng tuyến và phụ kiện đồng bộ.

- Chiếu sáng: Tuyến chiếu sáng đi ngầm: Dùng trụ thép, cáp sử dụng cáp ngầm CXV-DSTA/ (4x...)/0,6-1kV. Tiết diện cáp phù hợp với phụ tải từng tuyến và phụ kiện đồng bộ.

đ) Thoát nước thải, chất thải rắn:

- Thoát nước thải:

- + Tổng lưu lượng nước thải: 694 m³/ngày.đêm.

- + Để đảm bảo vệ sinh môi trường, xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, thoát nước mưa riêng, nước thải riêng; được thu gom về trạm xử lý nước thải, xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả ra môi trường;

- + Toàn bộ nước thải sinh hoạt tại khu vực này thu gom, đầu nối vào đường ống thoát nước thải trên tuyến đường QH1, sau đó bơm về trạm xử lý nước thải TXLNTSH-2.2, công suất 17.600 m³/ngày.đêm.

- Chất thải rắn:

- + Tổng lưu lượng chất thải rắn: 6,44 tấn/ngày.đêm.

- + Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại theo nguyên tắc như sau: Chất thải rắn có khả năng tái sử dụng, tái chế; Chất thải thực phẩm; Chất thải rắn sinh hoạt khác.

- + Chất thải nguy hại và chất thải sinh hoạt của mỗi hạng mục công trình sẽ được lưu giữ tại khu vực lưu giữ chất thải của hạng mục công trình đó và hợp đồng với các đơn vị chức năng thu gom và vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

e) Định hướng thông tin liên lạc, hào kỹ thuật

- Mạng ngoại vi:

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

- + Các tuyến cáp được đặt trong ống bảo vệ. Các tủ, hộp cáp được bố trí tại cả ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý.

- Mạng di động:

- + Sử dụng sóng di động hiện trạng các nhà mạng đã cung cấp cho khu vực quy hoạch.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

a) Mục tiêu tổng thể

- Kiểm soát ô nhiễm nguồn nước và môi trường đất, không khí trong khu

vực quy hoạch chi tiết.

- 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.

- Xây dựng phương án thu gom chất thải thích hợp cho từng khu vực quy hoạch.

- Giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường, có giải pháp ứng phó phù hợp với tác động môi trường, hiệu ứng nhà kính trong khu vực quy hoạch.

- Bảo vệ cảnh quan môi trường, kết nối hệ thống mặt nước, phát triển hệ sinh thái, đảm bảo tỷ lệ diện tích đất cây xanh, mặt nước trong khu vực.

- Nâng cao chất lượng cuộc sống dân cư.

b) 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 đường 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 không gian mở trong đô thị, tổ chức không gian cây xanh đường phố, khu nhà ở, các vườn hoa nhỏ, công viên,...

- Thường xuyên quét dọn và phun nước chống bụi các trục đường giao thông.

c) Về giảm thiểu tác động đến môi trường nước

- Xây dựng hệ thống thu gom, thoát nước thải riêng.

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

d) Về giảm thiểu tác động đến môi trường đất:

- Các tuyến cống thu gom nước thải phải tránh tình trạng rò rỉ, chống thấm 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.

đ) 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 quy hoạch;

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

e) Quan trắc, giám sát môi trường

- Thực hiện việc quan trắc, giám sát môi trường định kỳ đối với khu vực quy hoạch theo quy định, tập trung vào các vị trí có nguy cơ gây ô nhiễm như: các nút – tuyến giao thông chính, khu vực xử lý rác thải, xả thải, trung chuyển chất thải rắn.

Điều 2. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Bình Sơn:

Phối hợp với UBND xã Bình Long, đơn vị tư vấn lập quy hoạch 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 và thực hiện;

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành;

Cập nhật đồ án Quy hoạch này vào đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Châu Ổ và vùng phụ cận, huyện Bình Sơn.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và Kế hoạch; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch huyện, Chủ tịch UBND thị trấn Châu Ổ, Chủ tịch UBND xã Bình Long, Viện Quy hoạch Đô thị - Nông thôn Quảng Nam và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và MT;
- TT. Huyện ủy; TT. HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- VPHĐND&UBND: CVP, PCVP, TH;
- Cổng thông tin điện tử huyện (đăng tải);
- Kho bạc NN huyện;
- Lưu: VT, XD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tường Duy