

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH SƠN**

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

Số: /QĐ-UBND

Bình Sơn, ngày tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án
Khu dân cư Đông Bắc thị trấn Châu Ổ**

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 số 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 425/QĐ-UBND ngày 21/3/2023 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 dự án Khu dân cư Đông Bắc thị trấn Châu Ổ

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 80/TTr-KTHT ngày 07/12/2023 về việc thẩm định, trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Đông Bắc thị trấn Châu Ổ; Kết quả thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng số 180/KQTD-HĐTD ngày 21/12/2023 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 dự án Khu dân cư Đông Bắc thị trấn Châu Ổ, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Đông Bắc thị trấn Châu Ổ.

2. Tổ chức tư vấn lập Quy hoạch: Công ty TNHH tư vấn xây dựng Quảng Ngãi

3. Quy mô, phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch Khu vực quy hoạch có diện tích 7,24ha thuộc Tổ dân phố 6, thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, Quảng Ngãi, có giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Đông : Giáp Khu dân cư Kè Bắc sông Trà Bồng;
- Phía Tây: Giáp Khu dân cư hiện hữu và đường quy hoạch 15,5m;
- Phía Nam: Giáp Khu dân cư hiện hữu và đường Vạn Tường;
- Phía Bắc: Giáp đường Quy hoạch D2 (Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thị trấn Châu Ổ)

4. Tính chất: chức năng chính của khu quy hoạch là các khu ở (bao gồm các lô đất ở và các công trình cộng đồng phục vụ khu ở):

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
-----------	-----------------	--------------------	-----------------

I	Dân số dự báo	người	730
II	Sử dụng đất		
1	Tổng diện tích quy hoạch	ha	7,24
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1	- Đất ở	$m^2/\text{người}$	28 - 45
2.2	- Đất công trình Trường Mầm non	cháu/1000người	50
2.3	- Đất cây xanh	$m^2/\text{người}$	$\geq 2,0$
2.4	- Đất thể dục thể thao	$m^2/\text{người}$	$\geq 0,5$
2	Tầng cao công trình		
2.1	- Nhà ở	Tầng	1 - 5
2.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	Tầng	2
3	Mật độ xây dựng		
3.1	- Nhà ở	%	80 - 90
3.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	%	≤ 40
II	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Cấp điện		
1.1	- Sinh hoạt	$W/\text{người}$	330
1.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	% /Phụ tải sinh hoạt	30
2	Cấp nước		
2.1	- Sinh hoạt	Lít/người.ngđ	≥ 80
2.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	%/ nước sinh hoạt	≥ 10
4	Tỉ lệ thu gom, xử lý nước thải	% (nước cấp)	≥ 80
5	Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100
6	Chất thải rắn	$\text{Kg}/\text{người}/\text{ng đ}$	0,9

6. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	Chức năng quy hoạch	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Chỉ tiêu (m²/người)
1	Đất nhà ở	26.660,80	36,82	186	36,52

1.1	Đất nhà ở liền kề	17.863,00		129	
1.2	Đất nhà ở biệt thự	4.499,30		18	
1.3	Đất nhà ở hiện hữu chính trang	237,50		1	
1.4	Đất bố trí định cư	4.061,00		38	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	45.739,20	63,18		
1.1	Đất văn hóa	722,90	1,00	1	
	Nhà sinh hoạt cộng đồng	722,90			
1.2	Đất giáo dục	3.386,60	4,68	1	
	Trường mầm non	3.386,60			
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	3.345,90	4,62	3	4,58
1.4	Đất thương mại dịch vụ	2.738,20	3,78	1	
	Chợ Châu Ổ 2	2.738,20			
1.5	Đất cây xanh chuyên dụng	1.151,40	1,59	1	
1.6	Đất đường giao thông	29.695,50	41,02		40,68

1.7	Đất bãi đậu xe	1.960,80	2,71	2	2,69
1.8	Đất công trình HTKT khác	2.737,90	3,78		
Tổng cộng		72.400,00	100,00		

7. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Không gian khu trung tâm:

- Khu vực trung tâm của khu quy hoạch gồm các công trình công cộng phục vụ khu dân cư, vừa đảm bảo sự đồng bộ cho không gian của khu vực này, các công trình này phải được xác định xây dựng với phong cách kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản.

- Đề xuất công trình Chợ Châu Ô 2 có chiều cao tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, kết hợp với không gian Khu vườn hoa KDC (5%), bãi đậu xe (25%) với mật độ xây dựng rất thấp.

b. Không gian khu ở:

- Tất cả các lô đất ở đều có khoảng lùi, đồng bộ về xây dựng tạo thông thoáng cho các tuyến đường.

- Hình dáng kiến trúc, màu sắc hiện đại, phù hợp với kiến trúc của các khu lân cận nhằm tạo sự đồng bộ cho không gian kiến trúc toàn khu.

c. Không gian tuyến đường chính:

Trong khu vực lập quy hoạch xác định tuyến đường cảnh quan chính, đóng vai trò quan trọng trong việc hình thành không gian toàn khu quy hoạch. Bao gồm: Tuyến đường quy hoạch D2, D3 kết hợp vườn hoa giữa 2 tuyến đường. Không gian ở những tuyến đường này cần đảm bảo:

- Các công trình biệt thự trên các tuyến đường khuyến khích thiết kế kiến trúc công trình và cảnh quan mang tính đặc trưng riêng, nổi bật và ấn tượng tốt.

- Công trình Chợ Châu Ô 2 xây dựng với khoảng lùi >10m đối với tuyến đường chính D2, khuyến khích hình thức kiến trúc năng động của công trình thương mại, dịch vụ;

- Cây xanh ven đường được đầu tư trồng đồng bộ, sử dụng các loại cây có tán lớn nhưng thân tán chắc khỏe, tránh gãy đổ khi mùa bão lũ tới. Các cây trồng trong dải cây xanh cần kết hợp với các yếu tố kiến trúc nhỏ để tạo không gian sinh động và đặc trưng tạo không gian rộng, thoáng.

c. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

Đồ án đưa ra các giải pháp bố cục phân khu chức năng, bố cục không gian kiến trúc cảnh quan cho khu quy hoạch, nhằm đạt được các yêu cầu tổ chức cảnh quan đề ra, việc tổ chức các công trình cần đảm bảo các yêu cầu sau:

- Các yếu tố cảnh quan chính (công trình kiến trúc): đảm bảo theo đúng hồ sơ thiết kế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hồ sơ thiết kế đô thị, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất, mật độ xây dựng mà đồ án đề ra. Việc bố trí công trình sao cho hài hòa về tầm nhìn, màu sắc, hình khối với các công trình điểm nhấn khác trong khu vực.

- Các công trình kiến trúc nhỏ, các tiện nghi đô thị có ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan như: trụ cứu hoả, biển báo, biển chỉ dẫn, ghé đá... đảm bảo không làm che khuất các chi tiết kiến trúc chính của công trình, không gây cản trở lưu thông trong nội bộ khu dân cư, không gây nguy hiểm cho người sử dụng.

- Các kiến trúc phụ như hàng rào che chắn: nên tổ chức nhẹ nhàng, khuyến khích sử dụng các loại cây thiên nhiên làm hàng rào.

- Đảm bảo kiến trúc công trình và màu sắc công trình hài hoà với nhau trong khu quy hoạch nhằm tạo nên một tổng thể hài hoà.

- Tổ chức chăm sóc cho các loại cây xanh, thảm cỏ trong các khu chức năng.

- Yêu cầu cơ bản nhất để bảo vệ cảnh quan là phải đảm bảo hệ thống và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật tốt, đảm bảo vệ sinh môi trường, thu gom và xử lý rác phải tổ chức tốt.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch giao thông :

a. Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường được quy hoạch theo Đồ án Quy hoạch chung mở rộng thị trấn Châu Ổ đã được duyệt theo Quyết định số 275/QĐ-UBND với mặt cắt 20,50m và theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng KTT Dung Quất được phê duyệt theo Quyết định số 168/QĐ-TTg thì tuyến đường được mở rộng lên 27,00m;

- Tuyến đường đã được quy hoạch theo Đồ án Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 thị trấn Châu Ổ đã được duyệt có mặt cắt 20,50m (5,00m+10,50m+5,00m), tiếp giáp với khu quy hoạch

b. Giao thông nội bộ:

Các tuyến giao thông nội bộ có mặt cắt 15,5m (4,00m+7,50m+4,00m)

8.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

a. San nền:

- San nền cho khu đất đảm bảo tuân thủ cao độ đường giao thông theo Đồ án Quy hoạch chung mở rộng thị trấn Châu Ổ đã được duyệt;

- Nền vỉa hè cao hơn đường 0,15m tại vị trí tiếp giáp.

- Nền sân vườn bằng vỉa hè tại vị trí tiếp giáp.

b. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước riêng.

- Quy hoạch tuyến cống quy hoạch D4000mm đầu nối vào mương hiện hữu B4000mm thuộc dự án kè bắc sông Trà Bồng, có cửa thu nước đảm bảo thu nước cho khu vực phía Tây (khu vực ngoài khu quy hoạch).

- Quy hoạch tuyến thoát mưa D1200mm dọc theo tuyến đường quy hoạch N1 có cửa thu nước đảm bảo thu nước cho khu vực khu TĐC trung tâm TĐTT;

- Bố trí một số cửa thu nước tại khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu.

8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

a. Nguồn nước:

Nguồn nước từ Nhà máy cấp nước thị trấn Châu Ô định hướng cấp nước cho phạm vi thị trấn Châu Ô.

b. Mạng lưới:

- Quy hoạch tuyến cấp nước theo dạng mạch vòng khép kín STK $\Phi 150$ và STK $\Phi 100$ nhằm đảm bảo ổn định áp lực nguồn nước cấp sinh hoạt cũng như PCCC;

- Tuyến ống phân phối đến hộ gia đình: Tuyến ống phân phối dùng ống nhựa HDPE $\Phi 50$ đi trên vỉa hè dẫn sâu cấp nước đến từng hộ dùng nước;

- Tại các điểm xuất tuyến nhánh, bố trí các khoá để điều tiết lưu lượng nước và quản lý mạng khi có sự cố.

- Tại các vị trí có cao trình thấp của mạng lưới có bố trí van xả cặn để thuận lợi cho việc vệ sinh đường ống và trên vị trí cao có bố trí các van xả khí để thoát khí cho mạng lưới.

c. Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

Trên mạng lưới đường ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa giữa các họng là 150 m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các ngôi nhà là 5 m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5 m.

8.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a. Nguồn điện:

Đề xuất đầu nối cấp điện từ tuyến đường hiện hữu dọc theo đường Trần Công Hiến thông qua tuyến đường 22kV quy hoạch thuộc Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thị trấn Châu Ô.

b. TBA 22/0,4KV: Xây dựng mới TBA 22/0,4KV công suất 250 kVA;

c. Lưới 22kV:

- Đường dây 22kV đi ngầm dọc theo vỉa hè.

- Dây dẫn: Sử dụng cáp ngầm có đặc tính chống thấm dọc, 3 lõi, ruột đồng, có màn chắn kim loại, cách điện XLPE, giáp hai băng kim loại bảo vệ, vỏ PVC ký hiệu Cu/XLPE/DSTA/PVC(3x70)mm² – 24kV.

d. Lưới điện 0,4kV:

- Đường dây 0,4kV đi ngầm dọc theo vỉa hè. Bố trí 2 tuyến 0.4kV đi trên 2 bên vỉa hè để đấu nối vào từng hộ gia đình

- Sử dụng cáp ngầm hạ thế 0,6/1kV, 4 lõi (3 pha + 1 trung tính), ruột đồng, cách điện XLPE, giáp bảo vệ 2 lớp băng kim loại, vỏ PVC–kí hiệu cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC(3x95+1x50)mm²–600V.

e. Lưới điện chiếu sáng:

- Nguồn điện được lấy trực tiếp từ trạm biến áp quy hoạch.

- Đường dây chiếu sáng đi ngầm; các tuyến đường có mặt đường < 10,5m được bố trí chiếu sáng một bên.

- Toàn bộ hệ thống chiếu sáng có chế độ đóng cắt tự động đặt theo thời gian tại tủ điện chiếu sáng.

- Dây dẫn: Sử dụng cáp ngầm hạ thế Cu/XLPE/DSTA/PVC(4x6)mm²-600V.

- Đèn chiếu sáng: Là loại đèn chiếu sáng tiết kiệm năng lượng Led quang thông lớn, hiệu suất cao, tiết kiệm điện năng.

- Cột đèn: đối với chiếu sáng đường phố sử dụng cột thép tròn, bố trí trên vỉa hè theo phân lô quy hoạch của dự án, độ cao treo đèn là từ 8m.

8.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tất cả các tuyến cáp quang hạ ngầm trên vỉa hè, độ sâu trong hào cáp, khoảng cách đến chân các công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật .

8.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, CTR:

a. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng.

- Xây dựng các tuyến thoát nước thải trên vỉa hè thu gom từ các hộ dùng nước theo các trục chính dẫn về trạm XLNT.

- Hệ thống thoát nước thải dùng công tròn HDPE Ø300 định hướng dốc về tuyến thoát nước chung, thoát nước tự chảy;

- Phía sau khu dân cư có mương hộp B400 để dẫn nước thải về hệ thống thoát nước thải.

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ gia đình và cơ quan phải được xử lí bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi xả vào hệ thống thoát nước thải của khu dân cư.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 100m³/ng.đ nằm tại khu vực vườn hoa KDC (vị trí xem bản vẽ) để xử lý toàn bộ nước thải sinh hoạt. Vị trí đảm bảo khoảng cách ly, có khoảng cây xanh cách ly tối thiểu 10m theo quy định.

b. Thu gom chất thải rắn và VSMT

Trên các tuyến đường phố tổ chức lắp đặt các thùng rác công cộng ở 2 bên đường bằng các loại thùng nhựa có nắp đậy, Dung tích các thùng từ 150lít - 250 lít. Bán kính phục vụ của mỗi thùng từ 50 m đến 75 m để thu gom toàn bộ rác thải trong khu vực.

8.7. Quy hoạch cây xanh:

Cây xanh trên vỉa hè đường phố bố trí nằm giữa hai lô đất ở để tạo bóng mát cho người đi bộ đồng thời chống bụi, chống ồn và giải quyết điều kiện vi khí hậu cho khu dân cư.

(Chi tiết có thuyết minh và bản vẽ quy hoạch kèm theo)

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

Phối hợp với UBND thị trấn Châu Ổ, 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 - 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, Giám đốc Công ty TNHH tư vấn xây dựng Quảng Ngãi 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, TN&MT;
- TT. Huyện ủy;
- TT. HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- VPHĐND&UBND: C, PCVP, TH;
- Ban Biên tập Website huyện (đăng tải);
- Kho bạc NN huyện;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tường Duy