

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu tái định cư Đại Lộc, xã Bình Tân Phú, 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 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 trưởng Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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 838/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất đầu năm của quy hoạch sử dụng đất huyện Bình Sơn;

Căn cứ Nghị quyết số 72/NQ-HĐND ngày 12/10/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi;

Căn cứ Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi;

Căn cứ Quyết định số 2148/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 của UBND huyện Bình Sơn phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Tân Phú, huyện Bình Sơn giai đoạn 2011-2015, định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Công văn số 2720/SXD-QHKT ngày 26/12/2023 của Sở Xây dựng góp ý đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đại Lộc, xã Bình Tân Phú, huyện Bình Sơn;

Căn cứ Công văn số 3730/ BQL-QHXD ngày 22/12/2023 của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi góp ý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đại Lộc, xã Bình Tân Phú, huyện Bình Sơn;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Ngãi tại Tờ trình số 802/TTr-BQL, ngày 14/12/2023 về việc thẩm định, trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đại Lộc, xã Bình Tân Phú; Báo cáo thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng số 193/KQTD-HĐTĐ ngày 13/01/2024 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 Khu tái định cư Đại Lộc, xã Bình Tân Phú, huyện Bình Sơn; với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đại Lộc xã Bình Tân Phú, huyện Bình Sơn phục vụ GPMB dự án Đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi.

2. Chủ đầu tư: Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Ngãi.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Liên danh Công ty TNHH tư vấn tổng hợp Bình Minh – Công ty CP Xây dựng – Thương mại và Đầu tư Phú Bình – Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây lắp Minh Hưng.

4. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch:

- Quy mô, phạm vi nghiên cứu quy hoạch: Phạm vi lập quy hoạch có diện tích **21.414,52 m²** thuộc xã Bình Tân Phú.

- Giới cận khu đất:

- Phía Đông giáp: Đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi và ĐH.10;

- Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp;

- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện hữu;

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện hữu.

5. 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 tái định cư phục vụ GPMB đường Hoàng Sa- Dốc Sỏi.

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU
I	Dân số	người	152
II	Chỉ tiêu sử dụng đất	ha	2,14
1	Đất ở các loại	m ² /người	28-45
2	Đất công trình công cộng - dịch vụ	m ² /người	Tùy điều kiện khu vực quy hoạch
3	Đất cây xanh	m ² /người	≥ 2
III	Tầng cao		
1	Nhà ở	tầng	≤ 5
2	Công trình hỗn hợp, thương mại – dịch vụ	tầng	< 7
IV	Mật độ xây dựng		
1	Nhà ở	%	60-90 (tùy diện tích lô đất)
2	Công trình thương mại – dịch vụ	%	≤ 80
V	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông	%	≥ 18
	Bãi đỗ xe	m ² /người	≥ 2,5
2	Chỉ tiêu cấp nước		
2.1	Sinh hoạt	lít/người/ngđ	≥ 80

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU
2.2	Công trình công cộng, dịch vụ	lít/m ² sàn/ngđ	≥ 10
3	Chỉ tiêu cấp điện		
3.1	Phụ tải điện sinh hoạt	W/người	400
3.2	Công trình công cộng, dịch vụ (% phụ tải điện sinh hoạt)	%	30
4	Thoát nước		
4.1	Tỷ lệ thu gom, xử lý nước thải	% (nước cấp)	≥ 90
4.2	Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước	%	100
5	Chất thải rắn	kg/người/ngày đêm	1
	Tỷ lệ thu gom	%	100

7. Quy hoạch sử dụng đất

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Sử dụng đất	Đơn vị	Diện tích	Tỷ lệ %
1	Đất ở (38lô)	m ²	6.549,00	30,58%
2	Đất công trình công cộng dịch vụ	m ²	472,90	2,21%
3	Đất công viên cây xanh	m ²	4.819,71	22,51%
4	Đất bể xử lý nước thải	m ²	60,00	0,28%
5	Đất bãi đỗ xe	m ²	480,00	2,24%
6	Giao thông + HTKT khác	m ²	9.032,91	42,18%
	Tổng cộng	m ²	21.414,52	100,00%

8. 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;

- Khu công viên cây xanh 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 cho khu vực dự án, hình thức kiến trúc phải thống nhất đồng bộ đối với tổng thể chung nhằm tạo bộ mặt không gian kiến trúc cảnh quan khang trang, hiện đại. tầng cao tối đa là 05 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa tuân thủ theo QCVN:01/2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

c) Cây xanh: Bố trí cây xanh dọc theo các tuyến giao thông nội bộ và cây xanh trong các công trình, khu ở, kết hợp với công viên cây xanh của khu vực tạo thành một quần thể hài hòa, thống nhất.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

+ Giải pháp thiết kế san nền phải phù hợp với cao độ các khu dân cư hiện trạng lân cận, không gây ngập úng cục bộ cho khu vực. Thiết kế vuốt nổi, cải tạo mở rộng phù hợp cao độ của các tuyến đường hiện trạng.

+ Tôn trọng địa hình tự nhiên, tạo độ dốc nhằm thoát nước tốt, đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi, không bị ngập úng. Phân các ô san nền theo đường giao thông, san nền dốc dần từ giữa ra đường, đảm bảo thoát nước mặt. Cao độ nền các lô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước mưa: Từ Tây về Đông, cụ thể: thiết kế hệ thống mương hở thu gom nước địa hình phía Tây khu quy hoạch chảy về phía Đông, thiết kế công hộp đầu nổi với công địa hình 3H(3x1,5)m thuộc tuyến đường chính Hoàng Sa – Dốc Sỏi.

+ Chọn hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

+ Thoát nước mưa chủ yếu thoát theo độ dốc san nền và đổ về các hố ga được bố trí ngầm dọc các trục đường giao thông.

+ Nước mưa được thu từ các hố thu có các song chắn rác để ngăn không cho rác có kích thước lớn xâm nhập, làm tắc nghẽn đường ống đồng thời cũng lắng một phần cát, đất, cặn lơ lửng đi vào các hố ga thăm đặt dưới đường. Hệ thống công thu nước mưa là các công bê tông cốt thép.

+ Trên các đường công tự chảy bố trí các giếng thăm cấu tạo, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế (20÷40m)/giếng.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi tại Km20+394,60 bên phải tuyến, bố trí 01 điểm đầu nổi để vào khu quy hoạch. Quy mô mặt cắt ngang đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi là 46,0m (Trong đó: mặt đường: Bm=2x8,0=16,0m, vỉa hè: Bvh=2x6,0=12,0m, dải phân cách: Bpc=18,0m).

+ Tuyến đường ĐH.10 hiện hữu đầu nối với đường D1 trong khu quy hoạch và giao với đường N2 rồi giao với đường Hoàng Sa- Dốc Sỏi kết nối giao thông với các xã trong vùng dự án.

- Giao thông đối nội: Gồm các tuyến đường có mặt cắt: mặt cắt 1-1 có lộ giới 16,5m = (3,0+10,5+3,0)m; mặt cắt 2-2 có lộ giới 13,0m = (3,0+7,0+3,0)m; mặt cắt 3-3 có lộ giới 12,0m = (3,0+6,0+3,0);

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch các bãi xe có tổng diện tích 480,00m².

c) Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước sinh hoạt theo quy hoạch (dự kiến lấy từ nguồn nước máy phía Đông thành phố Quảng Ngãi) để cấp nước cho các hộ dân.

- Giai đoạn trước mắt khi chưa có nguồn nước từ nhà máy nước nên giải pháp cấp nước sinh hoạt cho khu vực là Chủ đầu tư sẽ thuê đơn vị tư vấn khoan thăm dò các nguồn nước tự nhiên đảm bảo chất lượng để phục vụ sinh hoạt cho khu dân cư và hỗ trợ chi phí khoan giếng cho các hộ dân trong khu vực dự án.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 245,22 m³/ngày.đêm;

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

- Bố trí các trụ cấp nước cứu hoả trên các tuyến ống \geq D100, khoảng cách giữa 2 trụ kề nhau không quá 150m. Bố trí 01 bể chứa nước cho phòng cháy chữa cháy trong khu vực lập quy hoạch, khối tích bể chứa cháy 120m³.

d) Cấp điện:

- Xây dựng mới Tuyến đường dây 22kV đi trên không về trạm biến áp trong khu dân cư. Sử dụng dây dẫn loại AC/XLPE-70mm² để cấp điện cho trạm biến áp khu tái định cư.

- Xây dựng 01 Trạm biến áp 100 kVA-22/0,4 kV nằm trong khu tái định cư.

- Xây dựng mới tuyến đường dây hạ thế đi ngầm cấp điện cho khu TĐC.

đ) Chiếu sáng:

- Xây dựng mới tuyến đường dây chiếu sáng đi kết hợp trên cột với đường dây hạ thế và đi riêng.

- Đèn chiếu sáng: Là loại đèn chiếu sáng tiết kiệm năng lượng Led quang thông lớn, hiệu suất cao, tiết kiệm điện năng loại 80W cho các mặt cắt đường khác nhau.

e) Thoát nước thải, chất thải rắn:

- Thoát nước thải:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Toàn bộ nước thải của khu vực được thu gom trong các tuyến đường ống riêng và được đưa về các trạm xử lý nước thải để xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường sau đó mới xả ra nguồn

tiếp nhận.

+ Các đường cống xây dựng tự chảy bằng ống bê tông cốt thép, mương bê tông đầy đan tùy vào vị trí.

+ Trên các đường cống tự chảy bố trí các giếng thăm cấu tạo, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế 20÷30m/giếng. Nước thải từ các hộ gia đình, cụm nhà ở, cơ quan, công trình công cộng sau khi xử lý bằng bể tự hoại hợp quy cách mới được đầu nối vào hệ thống thoát nước chính và dẫn về trạm xử lý.

+ Xử lý nước thải: Nước thải sau xử lý đạt theo QCVN 40:2021/BTNMT và QCVN 14:2015/BTNMT mới xả ra nguồn tiếp nhận.

- Chất thải rắn:

+ Các loại hình chất thải rắn (CTR) của khu vực bao gồm: CTR sinh hoạt, CTR công nghiệp và CTR y tế. Các loại CTR được phân loại tại nguồn: CTR hữu cơ sẽ tận dụng để sản xuất phân vi sinh; CTR vô cơ như thủy tinh, nhựa, giấy, kim loại... sẽ thu hồi để tái chế; CTR y tế được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn vệ sinh, CTR công nghiệp độc hại sẽ được xử lý riêng. Còn các loại CTR không xử lý được bằng các biện pháp trên sẽ được thu gom để chôn lấp hợp vệ sinh.

+ CTR của khu vực quy hoạch sẽ được thu gom và đưa về khu xử lý tại xã Bình Nguyên.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường

a) Mục tiêu tổng thể

+ Kiểm soát ô nhiễm nguồn nước mặt và môi trường đất, không khí đặc biệt tại khu vực dự kiến xả thải, các điểm tập trung CTR...

+ 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 khu xử lý nước thải, phương án thu gom chất thải thích hợp cho từng khu vực.

+ Giảm thiểu thiên tai, biến đổi 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.

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

b) Về giảm thiểu tác động tới chất lượng môi trường không khí

- Trồng các cây xanh trên các vỉa hè đường giao thông, vị trí giữa 02 lô đất nhằm giảm ô nhiễm không khí, tiếng ồn; thực hiện trồng cây xanh theo quy

hoạch được duyệt;

- 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 khống 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. Căn cứ Quy hoạch được duyệt, Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Ngãi có trách nhiệm:

- Yêu cầu tư vấn lập Quy hoạch nghiên cứu phương án thoát nước đảm bảo tránh ngập úng cục bộ cho các khu dân cư hiện hữu.

- Chủ trì, Phối hợp với UBND xã Bình Tân Phú, Phòng Kinh tế và Hạ tầng và 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.

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 xã Bình Tân Phú, Giám đốc Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh 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 tỉnh;
- TT. Huyện ủy;
- TT. HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- BTT.UBMTTQVN huyện;
- VPHĐND&UBND: C, 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