

QUY HOẠCH PHÂN KHU I.1 KHU VỰC VEN BIỂN DUNG QUẤT - SA HUỲNH



THUYẾT MINH

Cơ quan Phê duyệt:

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG NGÃI

Đơn vị thực hiện:

Liên danh

CTCP. VIỆN QUY HOẠCH ĐT VÀ NT QUẢNG NAM

CTCP. TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH THIÊN PHÚC

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

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH PHÂN KHU I.1
KHU VỰC VEN BIỂN DUNG QUÁT - SA HUỲNH

CHỦ NHIỆM ĐÒ ÁN:

KTS. Nguyễn Văn Phong

CHỦ TRÌ THIẾT KẾ

- | | |
|---------------------|----------------------|
| - Kiến trúc: | Lê Trung Thông |
| - Hạ tầng kỹ thuật: | Trần Thị Như Nghĩa |
| - Giao thông: | Nguyễn Anh Vũ |
| - Cáp, thoát nước: | Nguyễn Hữu Trí |
| - Cáp điện: | Lý Thiện |
| - Cáp, thoát nước: | Đoàn Gia Dũng Khanh |
| - Cáp điện: | Nguyễn Phan Vi |
| - ĐMC: | Võ Quang Hiển |
| - Kinh tế đô thị: | Dương Quang Tuấn |
| | Nguyễn Thị Duy Huyên |
| | Trương Thị Ái Vy |
| | Đào Ngọc Phượng |

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
SỞ XÂY DỰNG QUẢNG NGÃI

ĐẠI DIỆN CƠ QUAN TƯ VẤN

**CTCP. VIỆN QUY HOẠCH
ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUẢNG NAM
TỔNG GIÁM ĐỐC**

**CTCP. TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
THIỀN PHÚC
GIÁM ĐỐC**

MỤC LỤC

I. MỞ ĐẦU	5
1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch.....	5
2. Mục tiêu	6
3. Các cơ sở lập quy hoạch	6
3.1. Các căn cứ pháp lý.....	6
3.2. Các tài liệu cơ sở khác.....	8
4. Phạm vi nghiên cứu, lập quy hoạch:	8
4.1. Phạm vi nghiên cứu.....	8
4.2. Phạm vi lập quy hoạch:	8
II. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN & HIỆN TRẠNG.....	10
1. Vị trí và đặc điểm điều kiện tự nhiên.....	10
1.1. Địa hình	10
1.2. Khí hậu.....	10
1.3. Thủy, hải văn, địa chất công trình, địa chấn:	12
1.4. Đánh giá chung:	13
2. Hiện trạng dân số và lao động	13
2.1. Dân số, lao động	13
2.2. Hiện trạng phân bố dân cư:	14
3. Hiện trạng sử dụng đất.....	14
4. Hiện trạng các công trình kiến trúc, hạ tầng xã hội trong khu vực quy hoạch	16
4.1. Nhà ở:	16
4.2. Y tế	17
4.3. Văn hóa, thể dục thể thao	17
4.4. Giáo dục đào tạo.....	17
4.5. Đất cây xanh sử dụng công cộng	18
4.6. Các khu công cộng, dịch vụ	18
5. Hiện trạng không gian kiến trúc, cảnh quan.....	19
5.1. Cảnh quan đặc trưng:	19
5.2. Công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng:	21
6. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	21
6.1. Giao thông	21
6.2. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật.....	23
6.3. Cáp nước.....	25
6.4. Cáp điện – Chiếu sáng	26
6.5. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường, quản lý CTR và nghĩa trang	26
6.6. Thông tin liên lạc	27
7. Hiện trạng môi trường	27
7.1. Hiện trạng môi trường đất	27
7.2. Hiện trạng môi trường không khí.....	27
7.3. Hiện trạng môi trường sinh thái	28
7.4. Hiện trạng môi trường nước	28
8. Rà soát, khớp nối các đồ án, dự án liên quan.....	28
8.1. Quy hoạch vùng	29
8.2. Quy hoạch chung	30
8.3. Quy hoạch phân khu	32
8.4. Quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng	33
8.5. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 các huyện Tư Nghĩa, Mộ Đức	34
8.6. Quy hoạch phòng, chống lũ và chỉnh trị sông Vệ	35
9. Đánh giá tổng hợp hiện trạng	36
9.1. Điểm mạnh:.....	36
9.2. Điểm yếu:	36
9.3. Cơ hội:	37

9.4. Thách thức:	37
10. Những vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch:	37
III. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT:	38
1. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt	38
1.1. Các chiến lược và chương trình hành động.....	38
1.2. Các chỉ tiêu quy hoạch.....	38
1.3. Nội dung Quy định quản lý kèm theo đồ án:.....	39
2. Tính chất.....	40
3. Dự báo dân số:.....	40
3.1. Dự báo khách du lịch.....	40
3.2. Dự báo dân số, lao động:.....	41
4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:	43
IV. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH:	45
1. Quan điểm quy hoạch.....	45
2. Ý tưởng quy hoạch:	45
2.1. Tăng cường kết nối vùng.....	45
2.2. Phát huy các giá trị bản địa tạo nên bản sắc riêng cho khu vực	46
2.3. Giữ gìn, tôn tạo cảnh quan đặc trưng tự nhiên của khu vực, tăng cường không gian xanh và mặt nước, thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng.....	47
2.4. Tổ chức không gian ven sông đa chức năng, sinh động và hấp dẫn.....	48
2.5. Tổ chức các nhóm nhà ở theo hướng sinh thái – sức khỏe, gắn với cây xanh, mặt nước.....	48
3. Đề xuất phương án cơ cấu:	48
3.1. Tổ chức các trục không gian chính.....	48
3.2. Cơ cấu phân khu	50
4. Quy hoạch sử dụng đất.....	52
4.1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:.....	52
4.2. Quản lý theo Quy hoạch sử dụng đất:	54
4.3. Vị trí, quy mô, cấu trúc đơn vị ở	57
4.4. Vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên.....	63
4.5. Đất khác.....	64
5. Quy hoạch cây xanh đô thị.....	65
5.1. Vị trí và quy mô.....	65
5.2. Tính chất, chức năng.....	65
5.3. Các yêu cầu và nguyên tắc lựa chọn loại cây trồng	65
V. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	66
1. Nguyên tắc	66
2. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:	66
3. Xác định các chỉ tiêu không chế về khoảng lùi:	67
4. Không gian kiến trúc cảnh quan các khu chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn.....	68
4.1. Không gian kiến trúc cảnh quan các khu chức năng.....	68
4.2. Các trục không gian chính.....	70
4.3. Các khu vực không gian mở:	71
4.4. Các công trình điểm nhấn:	72
4.5. Các tiện ích trong đô thị:	74
VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	76
1. Quy hoạch giao thông	76
1.1. Cơ sở thiết kế	76
1.2. Nguyên tắc thiết kế.....	76
1.3. Thiết kế mạng lưới	76
1.4. Hệ thống bãi đỗ xe	76
1.5. Cầu, cống	77

1.6. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính.....	77
1.7. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật.....	77
1.8. Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí hạng mục giao thông.....	79
2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.....	79
2.1. Cơ sở thiết kế	79
2.2. Nguyên tắc thiết kế.....	79
2.3. Quy hoạch nền xây dựng.....	79
2.4. Quy hoạch thoát nước mưa.....	80
Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí thoát nước mưa.....	82
2.5. Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác, thích ứng phó biến đổi khí hậu.	82
3. Quy hoạch cấp nước	86
3.1. Cơ sở thiết kế:	86
3.2. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước:	87
3.3. Nguồn nước:	88
3.4. Bảo vệ nguồn nước:	88
3.5. Mạng lưới:	89
3.6. Tính toán thuỷ lực mạng lưới đường ống:	90
3.7. Cáp nước phòng cháy, chữa cháy:	90
Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí cấp nước.	90
4. Quy hoạch cấp điện.....	91
4.1. Các căn cứ pháp lý:	91
4.2. Chỉ tiêu cấp điện và tính toán phụ tải:.....	91
4.3. Nguồn điện.....	92
4.4. Mạng lưới.....	92
4.5. Thông tin liên lạc:	95
4.6. Bảng tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí cấp điện – chiếu sáng	95
5. Quy hoạch thoát nước thải, VSMT, quản lý CTR và nghĩa trang	95
5.1. Cơ sở thiết kế	95
5.2. Chỉ tiêu tính toán	96
5.3. Quy hoạch thoát nước thải.....	96
Bảng tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí	97
5.4. Quy hoạch chất thải rắn	97
5.5. Quy hoạch nghĩa trang	97
VII. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CHIẾN LUỢC	98
1. Đánh giá diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch:	98
1.1. Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường:.....	98
1.2. Dự báo các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch	99
1.3. Đề xuất giải pháp tổng thể ngăn ngừa, giảm thiểu tác động môi trường khi thực hiện quy hoạch:	102
2. Chương trình quan trắc, giám sát bảo vệ môi trường:	105
VIII. KINH TẾ XÂY DỰNG.....	106
1. Danh mục các công trình ưu tiên đầu tư.	106
1.1. Hạ tầng kỹ thuật.....	106
1.2. Hạ tầng xã hội.....	106
1.3. Các dự án kêu gọi đầu tư	106
2. Nguồn lực đầu tư:	106
3. Phân kỳ đầu tư	106
IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	107
1. Kết luận.....	107
2. Kiến nghị.....	107
X. PHỤ LỤC VÀ BẢN VẼ THU NHỎ.....	107

I. MỞ ĐẦU

1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch

Quảng Ngãi là một tỉnh ven biển nằm ở vùng duyên hải Nam Trung Bộ, với tổng diện tích tự nhiên là 5.131km². Có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển: tài nguyên thiên nhiên phong phú, đa dạng, nằm trên tuyến giao thương quan trọng của các trục hành lang kinh tế quốc gia: Quốc lộ 1, 24, 24B, 24C, đường cao tốc và đường sắt Bắc - Nam đi qua kết nối hai vùng kinh tế quan trọng bậc nhất và lớn nhất cả nước: Vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ và Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Phía Bắc có sân bay Chu Lai và Cảng nước sâu Dung Quất - một cửa mở đặc biệt quan trọng để kết nối nền kinh tế Việt Nam với các quốc gia trong khu vực và toàn thế giới. Ngoài ra, với bờ biển dài 144 km, Quảng Ngãi có nhiều cửa biển, cảng biển nhỏ như: Sa Kỳ, Sa Càn, Bình Châu, Mỹ Á,... có tiềm năng về giao thông đường thủy, thương mại và du lịch.

Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh nằm trong quy hoạch tuyến đường bộ ven biển Việt Nam (đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 129/QĐ-TTg ngày 18/01/2010); nối đường ven biển của tỉnh Quảng Nam, tỉnh Bình Định nhằm gắn kết các vùng kinh tế trọng điểm miền Trung. Khu vực dọc theo tuyến Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh có ý nghĩa rất quan trọng trong việc góp phần phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng của tỉnh. Do đó cần phải có những định hướng và tầm nhìn tổng quát, lâu dài và bền vững cho khu vực.

Đến nay, một phần đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh (đoạn Dung Quất - thành phố Quảng Ngãi và đoạn qua đô thị Đức Phổ) đã được định hướng trong các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã phê duyệt. Đồng thời, một phần tuyến đường này (đoạn từ Dung Quất - Mỹ Khê - Hoàng Sa - Trường Sa) đã được đầu tư hoàn thành và đưa vào khai thác; đoạn từ thành phố Quảng Ngãi đến xã Đức Thắng đang được triển khai đầu tư xây dựng, tạo động lực quan trọng cho việc phát triển kinh tế - xã hội, từng bước hoàn thiện hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông của tỉnh Quảng Ngãi nói chung và tuyến đường bộ ven biển qua địa bàn tỉnh Quảng Ngãi nói riêng.

Trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 29/8/2022, xác định khu vực phía Bắc thuộc xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa và xã Đức Lợi, huyện Mộ Đức có nhiều tiềm năng, dự địa để phát triển các loại hình du lịch nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng, làng nghề, tìm hiểu lịch sử - tâm linh và dịch vụ nông nghiệp, kết hợp phát triển dịch vụ - đô thị. Do vậy, để cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung được duyệt, việc tổ chức lập quy hoạch phân khu cho vực này là rất cần thiết và cấp bách; phát huy hiệu quả khai thác của hạ tầng giao thông, phát huy tiềm năng, thế mạnh vùng biển trong việc phát triển kinh tế - xã hội; là cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch chi tiết và thu hút các nhà đầu tư.

2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh;
- Khai thác hiệu quả quỹ đất, điểm nhán về khong gian kiến trúc cảnh quan trên sông Vệ, cửa Lở; Hình thành các khu dịch vụ du lịch phức hợp, giải trí chất lượng cao, du lịch sinh thái, khám phá, du lịch cộng đồng; kết nối với các tuyến du lịch trong nước và quốc tế;
- Hình thành các khu đô thị ven biển, đảm bảo cân bằng sinh thái, cảnh quan, môi trường, gắn kết với các hoạt động nghỉ dưỡng, dịch vụ tạo thành chuỗi các chức năng đa dạng ven biển Quảng Ngãi; đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết với cảnh quan xung quanh, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững;
- Làm cơ sở pháp lý để lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực ven biển, sử dụng hợp lý các nguồn lực đảm bảo phát triển bền vững lâu dài.

3. Các cơ sở lập quy hoạch

3.1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội khóa XIII. Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc Hội khóa XIV về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc Hội khóa XII.
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc Hội.
- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 01/7/2020 của Quốc hội
- 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;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- 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;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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;
- Thông tư 04/2021/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng liên huyện, quy hoạch xây

dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

- 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;

- Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung;

- Nghị quyết số 62/NQ-HĐND ngày 11/11/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi khóa XIII về việc bổ sung dự toán thu, chi từ nguồn huy động đóng góp đã nộp vào ngân sách tỉnh năm 2022;

- Quyết định số 1355/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc bổ sung dự toán thu, chi từ nguồn huy động đóng góp đã nộp vào ngân sách tỉnh năm 2022;

- Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán kinh phí lập Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh.

- Các văn bản góp ý:

+ Công an tỉnh: Công văn số 1397/CAT-ANKT ngày 28/3/2023

+ Sở Giao thông vận tải: Công văn số 802/SGTGT-QLCL ngày 28/3/2023

+ Sở Tài nguyên và Môi trường: Công văn số 1341/STNMT-QLĐĐ ngày 24/3/2023

+ Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch: Công văn số 564/SVHTTDL-QLVH ngày 28/3/2023

+ Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn: Công văn số 1133/SNNPTNT-TL ngày 28/3/2023

+ Sở Công Thương: Công văn số 661/SCT-KHTCTH ngày 29/3/2023

+ Ban QLDA ĐTXD các công trình Giao thông tỉnh: Công văn số 940/BQL-KTTĐ ngày 27/3/2023

+ UBND huyện Tư Nghĩa: Công văn số 1008/UBND ngày 31/3/2023

+ UBND huyện Mộ Đức: Công văn số 402/UBND-KT ngày 03/4/2023

+ Các văn bản góp ý của: UBND xã Nghĩa Hiệp, UBND xã Nghĩa Hòa, UBND xã Đức Lợi, Công ty TNHH Phú Điền, Công ty TNHH Nông nghiệp công nghệ cao QNASA; ý kiến cộng đồng dân cư.

3.2. Các tài liệu cơ sở khác

- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành;
- Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; tham khảo Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
 - Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh đã được phê duyệt;
 - Hồ sơ kèm theo các Quyết định của UBND tỉnh: Quyết định số 190/QĐ-UBND ngày 14/8/2013 về việc Phê duyệt Quy hoạch vùng tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; Quyết định số 899/QĐ-UBND ngày 22/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch phòng, chống lũ và chỉnh trị sông Vệ (đoạn từ xã Hành Tín Tây đến Cửa Lở) đến năm 2025, định hướng đến năm 2030; Quyết định số 136/QĐ-UBND ngày 22/01/2013 về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển Giao thông vận tải tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030. Quyết định 1038/QĐ-UBND ngày 13/07/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung cục bộ Quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;
 - Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất các huyện: Tư Nghĩa, Mộ Đức đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 814/QĐ-UBND ngày 09/9/2021 và số 835/QĐ-UBND ngày 15/9/2021; phê duyệt điều chỉnh, bổ sung dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025 vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất các huyện: Tư Nghĩa, Mộ Đức đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 28/7/2022 và số 893/QĐ-UBND ngày 12/8/2022.
- Các quy hoạch, dự án liên quan;
- Bản đồ khảo sát hiện trạng địa hình khu đất quy hoạch tỷ lệ 1/2000;
- Các số liệu điều tra cơ bản, các dự án đầu tư, các văn bản pháp lý có liên quan.

4. Phạm vi nghiên cứu, lập quy hoạch:

4.1. Phạm vi nghiên cứu

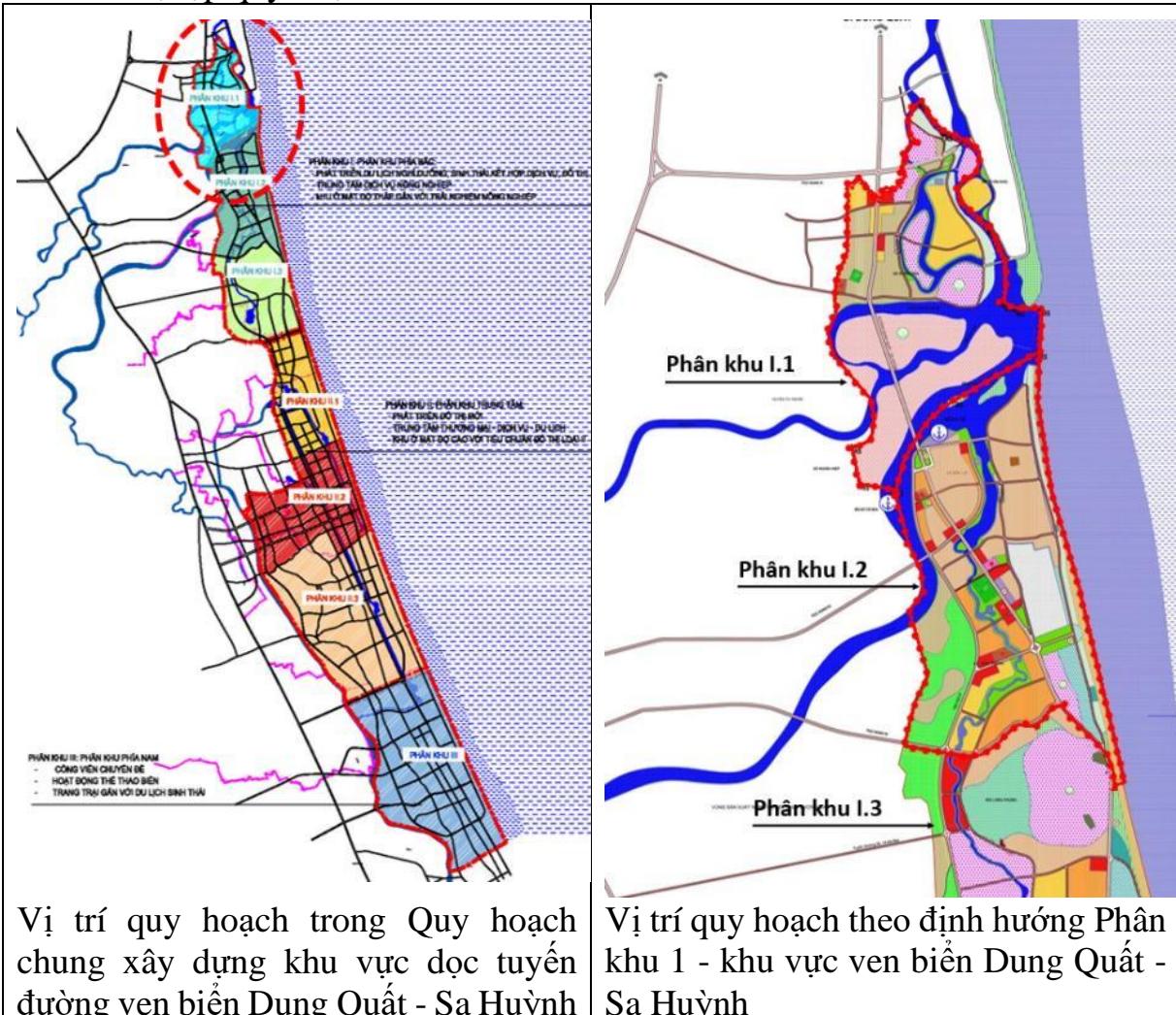
- Phạm vi nghiên cứu của đồ án được xác định theo Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh; được xác định trong mối quan hệ với các khu vực thuộc huyện Tư Nghĩa, huyện Mộ Đức và thành phố Quảng Ngãi.

4.2. Phạm vi lập quy hoạch:

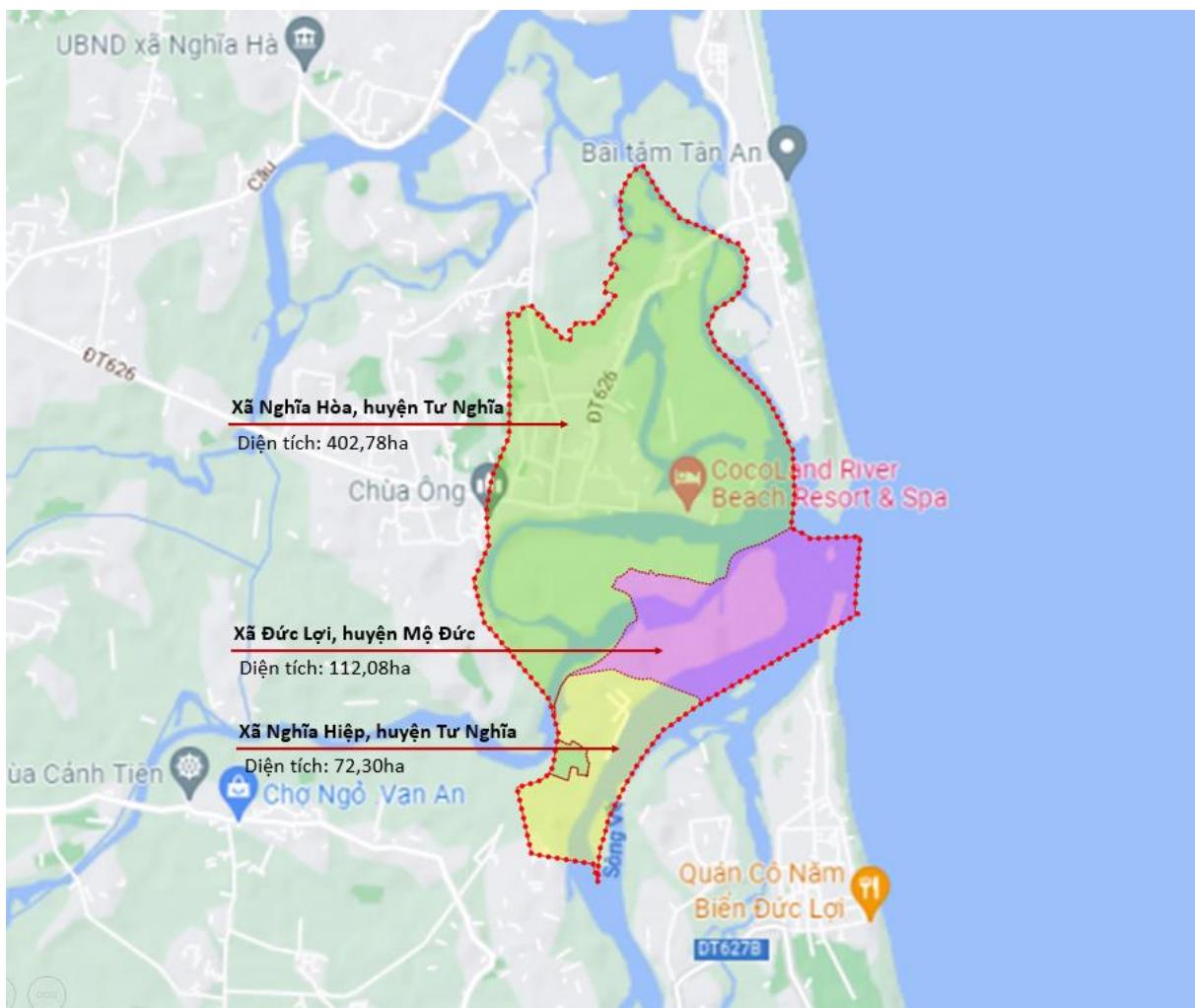
Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 587,16ha, thuộc một phần ranh giới hành chính của: xã Nghĩa Hiệp (khoảng 72,3ha), xã Nghĩa Hòa (402,78ha), huyện Tư Nghĩa; xã Đức Lợi (khoảng 112,08ha) huyện Mộ Đức. Giới cận như sau:

- + Phía Bắc: giáp ranh giới thành phố Quảng Ngãi;

- + Phía Đông: giáp biển Đông;
- + Phía Tây: giáp khu dân cư hiện hữu và đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Nam: giáp Sông Vệ.
- Tỉ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.



* Ranh giới lập quy hoạch đã được cập nhật, khớp nối với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Nam thành phố Quảng Ngãi được phê duyệt tại Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 24/10/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi.



Sơ đồ phạm vi nghiên cứu trực tiếp

II. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

1. Vị trí và đặc điểm điều kiện tự nhiên

1.1. Địa hình

- Khu vực quy hoạch là vùng hạ lưu sông Vệ, thuộc khu vực đồng bằng của tỉnh Quảng Ngãi. Địa hình tương đối bằng phẳng.

- Khu vực đã xây dựng tại xã Nghĩa Hòa có cao độ từ 1,2÷7,5m, khu vực đồng ruộng có cao độ 0,0÷1,5m, khu vực hồ nuôi tôm cao độ khoảng -1,0÷0,5. Địa hình có hướng dốc về các phía ra các sông suối xung quanh với độ dốc trung bình khoảng 0,02%.

1.2. Khí hậu

- Tỉnh Quảng Ngãi nói chung và khu vực ven biển Dung Quất-Sa Huỳnh nói riêng nằm trong vùng khí hậu miền Trung Trung Bộ, có nền nhiệt độ cao và ít biến động.

a. Nhiệt độ các mùa trong năm:

- Tháng có nhiệt độ bình quân cao nhất là tháng 6, 7 có thể đạt tới 28÷29°C, tháng có nhiệt độ bình quân nhỏ nhất là tháng 1. Chênh lệch nhiệt độ giữa tháng nóng nhất và tháng lạnh nhất từ 6÷7°C.

- Mùa đông: ít lạnh, nhiệt độ trung bình mùa đông 19°C , nhiệt độ cực tiểu tuyệt đối không xuống dưới 11°C .

- Mùa hè: nhiệt độ cao khá đồng đều, trên toàn vùng có 4 tháng nhiệt độ trung bình vượt quá 28°C .

- Nhiệt độ cao nhất $41,4^{\circ}\text{C}$.

- Nhiệt độ trung bình năm $25,7^{\circ}\text{C}$.

b. Mưa:

- Đây cũng là một yếu tố khí hậu đáng quan tâm đối với các tỉnh miền Trung, theo số liệu thống kê mưa cho thấy lượng mưa trung bình năm tại khu vực thành phố Quảng Ngãi khoảng 2428,4 mm. Nếu phân chia biến động của mưa theo mùa thì ở đây có thể chia ra thành 2 mùa là: mùa mưa và mùa khô.

- Mùa mưa ở đây ngắn và khá lớn, mưa bắt đầu từ tháng 9 đến tháng 12 hàng năm, lượng mưa chiếm từ $70\div80\%$ lượng mưa cả năm. Hai tháng mưa lớn nhất là tháng 9 và tháng 10 có lượng mưa vào cỡ $600\div900$ mm/tháng. Mùa mưa trùng với thời kỳ gió mùa Đông Bắc và bão trên biển Đông.

- Mùa khô kéo dài từ tháng 1 đến tháng 8 với lượng mưa chỉ chiếm $30\div50\%$ tổng lượng mưa hàng năm. Tháng có lượng mưa nhỏ nhất thường là tháng 2 với lượng mưa chỉ chiếm $1\div2\%$ lượng mưa cả năm.

- Qua phân tích cường độ mưa cho thấy sự chênh lệch giữa tháng mưa nhiều gấp khoảng $1,5\div20$ lần tháng mưa ít. Sự phân bố mưa trong năm rất không đồng đều sẽ dẫn đến tình trạng thiếu nước sinh hoạt và tưới cho nông nghiệp trong mùa khô và gây ra ngập lụt trong mùa mưa. Đó là điều không thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và đời sống của người dân trong vùng.

c. Độ ẩm:

- Độ ẩm không khí có quan hệ chặt chẽ với nhiệt độ không khí và mưa. Biến trình năm của độ ẩm không khí tương tự như biến trình mưa và tỷ lệ nghịch với biến trình của nhiệt độ không khí.

- Độ ẩm tương đối trung bình của không khí hàng năm 85%.

- Độ ẩm tương đối trung bình của không khí cao nhất $87\div90\%$.

- Độ ẩm tương đối trung bình của không khí thấp nhất 37%.

d. Nắng:

- Tổng số giờ nắng khoảng từ $2000\div2200$ h/năm. Tháng 5 có số giờ nắng nhiều nhất khoảng 242 h/tháng, tháng 12 có số giờ nắng ít nhất, khoảng 90 h/tháng.

e. Gió:

- Tỉnh Quảng Ngãi có gió Tây khô nóng trong mùa hè. Hiện tượng nắng nóng kéo dài nhiều ngày, kèm với gió Tây Nam mạnh cũng gây ra khô hạn trong vùng.

- Gió mùa Đông Bắc: Các tháng mùa Đông trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi thường xuất hiện các đợt gió mùa Đông Bắc, hướng gió thịnh hành là hướng Đông và Đông Bắc.

- Gió Mùa Đông Bắc thường gây ra gió giật, các cơn lốc và thường gây ra mưa to, ẩm ướt, đồng thời nhiệt độ giảm mạnh.

f. Bão:

- Quảng Ngãi cũng như các tỉnh ven biển miền Trung hàng năm chịu ảnh hưởng của bão.

- Bão và áp thấp nhiệt đới ảnh hưởng đến Quảng Ngãi thường trùng vào mùa mưa (tháng 9 đến tháng 12). Các cơn bão đổ bộ vào Quảng Ngãi thường gây ra gió mạnh và mưa rất lớn. Tại Quảng Ngãi, bão thường tập trung vào các tháng 9,10 và tháng 11. Khả năng xuất hiện vào tháng 10 là lớn nhất, tuy nhiên mùa bão diễn biến phức tạp qua các năm.

- Trung bình hàng năm có 1 cơn bão hoặc áp thấp nhiệt đới ảnh hưởng trực tiếp đến Quảng Ngãi gây mưa to và gió mạnh từ cấp 6 trở lên. Ngoài ra cũng có những năm có đến 3-4 cơn bão thường gây ra mưa to và gió rất mạnh, có khi kèm theo hiện tượng nước biển dâng.

I.3. Thủy, hải văn, địa chất công trình, địa chấn:

a. Thuỷ văn:

Chế độ thủy văn của huyện chịu ảnh hưởng chính của sông Vệ. Với lưu lượng dòng chảy lớn $Q_n = 58,7 \text{ m}^3/\text{s}$, tháng ít nước nhất trong năm đạt từ 14,3 - 23,7 m^3/s . Sự hình thành lũ và số lượng các cơn lũ trên sông quyết định bởi thời gian và cường độ ở tâm mưa sông Vệ. Ở đây mưa lũ chỉ kéo dài 3 tháng vào khoảng giữa mùa mưa (tháng 10 - 12), nghĩa là xảy ra chậm hơn 1 tháng và kết thúc trước gần 2 tháng so với mùa mưa.

b. Hải văn:

Chế độ hải văn chịu ảnh hưởng của thủy triều. Chế độ thủy triều tại đây có khoảng 2/3 số ngày trong tháng là nhật triều, còn lại là bán nhật triều; thời gian triều lên kéo dài hơn thời gian triều rút. Biên độ thủy triều 1 - 1,5m. Chế độ dòng chảy do dòng triều lưu và dòng hải lưu đóng vai trò quyết định.

Hiện tượng nước dâng có thể do dao động gió mùa hoặc do bão gây ra, có thể đạt độ cao 1,5 - 3,0m tùy theo hướng và vận tốc gió.

Vùng hạ lưu chịu ảnh hưởng của thủy triều và bị nước mặn xâm nhập (sự xâm nhập và mức độ mặn của biển ở khu vực này phụ thuộc vào lưu lượng dòng chảy trong sông và biên độ của thủy triều).



Hình 1 Sơ đồ phân tích thủy văn

c. Địa chất công trình:

- Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng có các trầm tích Đệ tứ có nguồn gốc bồi sông, cửa sông và đầm lầy ven biển. Thành phần chủ yếu của các loại đất là cát, cát pha sét pha kết cấu mềm rời, chiều dày thường có biến đổi do từng thời kỳ hoạt động của dòng sông.

d. Địa chấn:

6. - Theo tài liệu bản đồ địa chất Việt Nam, khu vực có nguy cơ động đất cấp

1.4. Đánh giá chung:

- Sự phân bố mưa không đều cũng như sự kéo dài mùa khô hạn rất có hại cho cây cối, đất đai và gây khó khăn cho việc thoát nước và tích nước cho tưới tiêu cũng như nước sinh hoạt.

- Sự phân phối dòng chảy không đồng đều trong năm nên việc sử dụng khai thác nguồn nước tự nhiên phục vụ dân sinh, kinh tế gặp rất nhiều khó khăn.

- Hệ thống sông ngòi thường nguồn ngắn và dốc nên hay gây ngập lụt cho khu vực.

2. Hiện trạng dân số và lao động

2.1. Dân số, lao động

- Tổng dân số hiện trạng trong khu vực quy hoạch khoảng 3.100 người, tập trung tại khu vực xã Nghĩa Hòa. Đối với các xã Nghĩa Hiệp (huyện Tư Nghĩa) và xã Đức Lợi (huyện Mộ Đức) không có dân cư sinh sống.

- Dân số trong độ tuổi lao động của khu vực quy hoạch khoảng 1.700 người chiếm 55 % tổng dân số. Chủ yếu là nghề nông, nuôi trồng thủy sản, lao động trong ngành xây dựng, thương mại dịch vụ.

2.2. Hiện trạng phân bố dân cư:

- Dân cư trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu là người Kinh sinh sống.

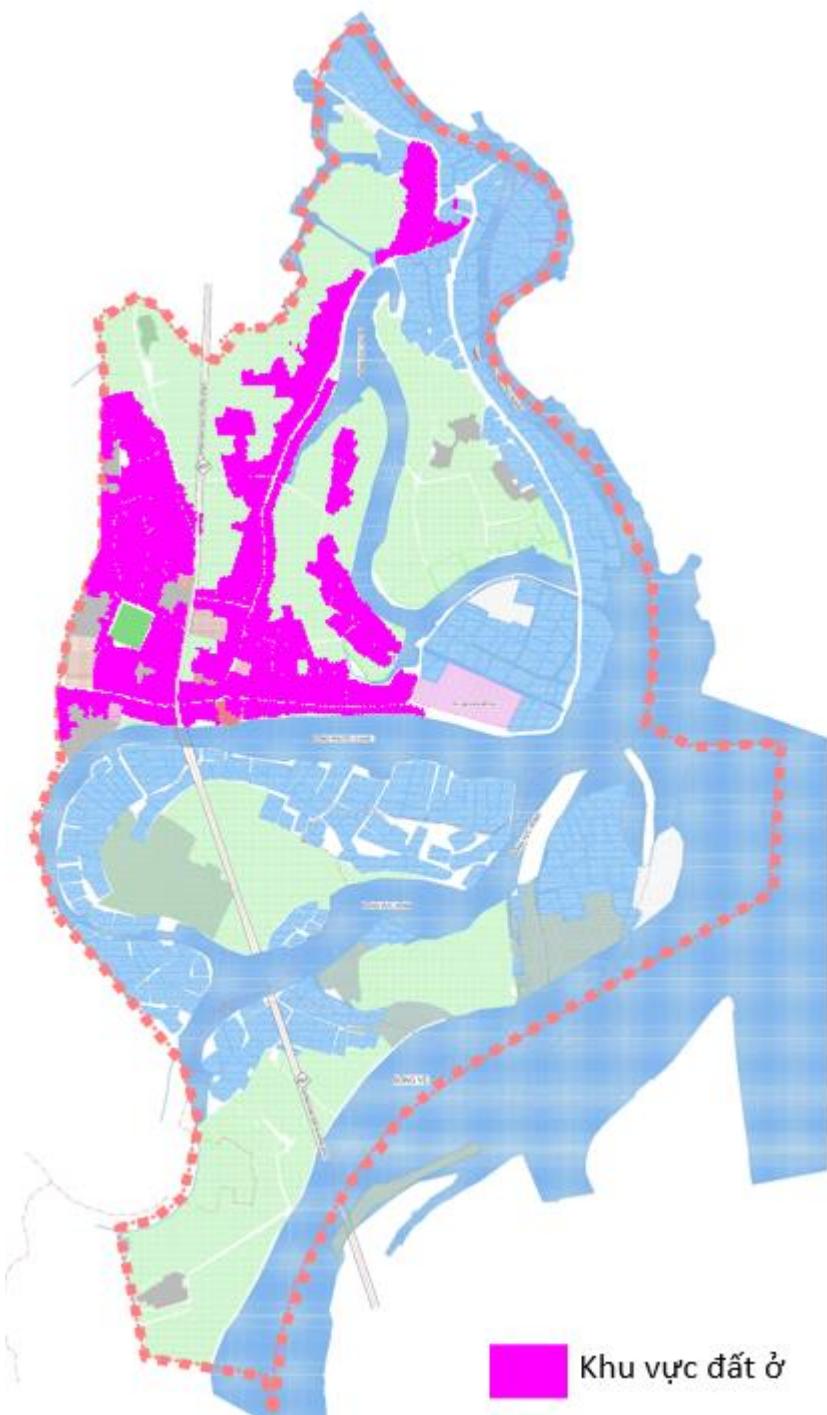
- Dân cư phân bố mật độ cao tại khu vực trung tâm xã Nghĩa Hòa và dọc tuyến đường tỉnh ĐT 626.

- Ngoài ra ở khu vực phía Đông ven sông Phú Nghĩa, dân cư phân bố mật độ thưa, chủ yếu là dân cư lao động sản xuất nông, ngư nghiệp.

3. Hiện trạng sử dụng đất

Tổng diện tích trong khu vực lập quy hoạch là 587,16 ha. Trong đó Đất làng xóm, dân cư nông thôn có diện tích khoảng 68,32 ha, chiếm 11,64% diện tích khu vực quy hoạch (bao gồm 12,32ha đất nhóm nhà ở và 56ha đất nông nghiệp trong đất nhóm nhà ở); đất sản xuất nông lâm ngư

nghiệp là 292,57 ha (gồm đất nông nghiệp 156,06ha, nuôi trồng thủy sản 113,00ha, rừng phòng hộ 12,06ha, rừng sản xuất 11,45ha) chiếm 49,83% diện tích khu vực quy hoạch.



Bản đồ đánh giá hiện trạng phân bố dân cư

Khu vực đất ở



Bản đồ đánh giá hiện trạng sử dụng đất

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất khu vực quy hoạch

Số thứ tự	Chỉ tiêu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích quy hoạch	587,16	100,00
1	Đất nhóm nhà ở (*)	-	-
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (**)	-	-
3	Đất làng xóm, dân cư nông thôn (***)	67,83	11,55
4	Đất y tế	0,26	0,04

Số thứ tự	Chỉ tiêu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
5	Đất văn hóa	0,28	0,05
6	Đất thể dục thể thao	1,38	0,24
7	Đất giáo dục	2,89	0,49
7.1	<i>Trường trung học phổ thông</i>	1,52	0,26
7.2	<i>Trường THCS, tiểu học, mầm non</i>	1,37	0,23
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng		-
a	<i>Cây xanh đơn vị ở</i>		
b	<i>Cây xanh đô thị</i>		
9	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	-	-
10	Đất cây xanh chuyên dụng	-	-
11	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	-	-
12	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, VLXD	-	-
13	Đất đào tạo, nghiên cứu	-	-
14	Đất cơ quan, trụ sở	-	-
15	Đất khu dịch vụ	0,37	0,06
16	Đất khu dịch vụ - du lịch	4,42	0,75
17	Đất di tích, tôn giáo	0,27	0,05
18	Đất an ninh	-	-
19	Đất quốc phòng	-	-
20	Đường giao thông	22,68	3,86
21	Bãi đỗ xe	-	-
22	Nghĩa trang	8,81	1,50
23	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	0,07	0,01
24	Sản xuất nông nghiệp	152,86	26,03
25	Lâm nghiệp	25,89	4,41
	<i>Đất rừng phòng hộ</i>	14,44	
	<i>Đất rừng sản xuất</i>	11,45	
26	Đất nuôi trồng thủy sản	112,34	19,13
27	Đất chưa sử dụng	5,69	0,97
28	Đất hồ ao, đầm	-	-
29	Đất sông, suối, kênh, rạch	181,12	30,85
30	Đất mặt nước ven biển	-	-

4. Hiện trạng các công trình kiến trúc, hạ tầng xã hội trong khu vực quy hoạch

4.1. Nhà ở:

Tổng diện tích đất làng xóm trong khu quy hoạch khoảng 67,83 ha, với khoảng 1.100 nhà, bố trí tập trung tại khu vực xã Nghĩa Hòa. Tập trung chủ yếu dọc đường tỉnh ĐT 618, phần lớn là nhà ở kiểu nông thôn có chiều cao trung bình từ 1-2 tầng. Các khu vực khác mật độ dân số tương đối thấp, chủ yếu là nhà vườn 1 tầng với diện tích thửa đất tương đối lớn do kết hợp với không gian sản xuất (vườn, ao, chuồng)



4.2. Y tế

Trạm y tế xã Nghĩa Hòa có diện tích khoảng 0,26ha

Cơ sở vật chất đảm bảo đạt chuẩn nông thôn mới, cơ bản đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh cho nhân dân trong xã.



4.3. Văn hóa, thể dục thể thao

Chủ yếu là các công trình phục vụ cho quy mô xã, thôn; tập trung tại xã Nghĩa Hòa, bao gồm:

- Sân vận động xã Nghĩa Hòa, quy mô 1,38ha
- Nhà văn hóa xã Nghĩa Hòa, quy mô 0,28ha
- Nhà văn hóa thôn.

4.4. Giáo dục đào tạo

- Trường THPT Thu Xà
- Trường Tiểu học Phan Văn Đường
- Trường Mầm non Nghĩa Hòa

	
<p>Nhà văn hóa xã Nghĩa Hòa</p>	<p>Sân vận động xã</p>
	
<p>Nhà văn hóa thôn</p>	<p>Trường THPT Thu Xà</p>
	
<p>Trường Tiểu học Phan Văn Đường</p>	<p>Trường Mầm non Nghĩa Hòa</p>

4.5. Đất cây xanh sử dụng công cộng

Hiện nay trong khu vực nghiên cứu chưa có công viên cây xanh tập trung.

4.6. Các khu công cộng, dịch vụ

Bao gồm Chợ Thu Xà, khu HTX nông nghiệp Nghĩa Hòa



5. Hiện trạng không gian kiến trúc, cảnh quan

5.1. Cảnh quan đặc trưng:

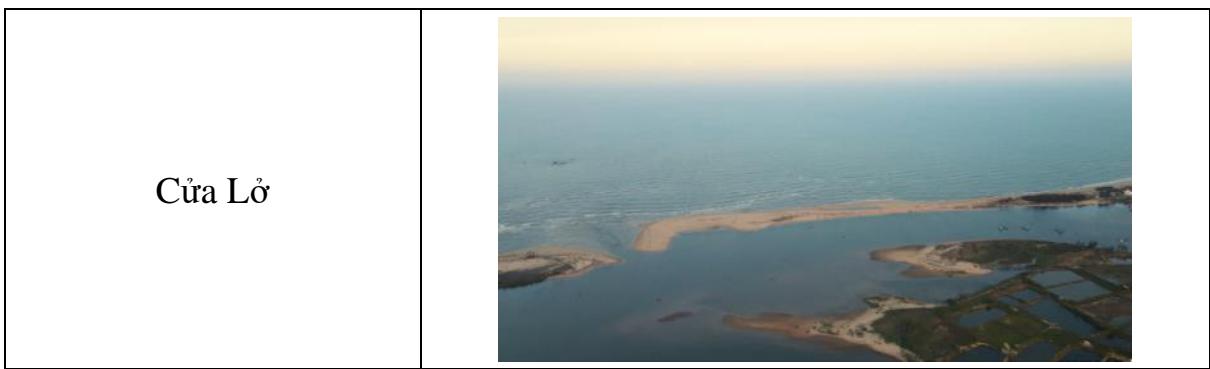
Khu vực quy hoạch nhiều cảnh quan tự nhiên đẹp, phong phú, với sông Vực Hồng, sông Phước Giang nằm trong khu quy hoạch; phía Nam giáp sông Vệ, phía Đông giáp Phú Nghĩa, sông Hưng Nhơn tạo nên môi trường sinh thái tốt cho đô thị.





Cảnh quan làng xóm

Cảnh quan nông nghiệp	An aerial photograph showing a large area of green agricultural fields, a winding river, and a small cluster of buildings.
Cảnh quan Sông Vệ	An aerial photograph showing a wide river system with many small islands and inlets flowing into the ocean.
Biển Đông	A photograph of a sandy beach meeting the blue waters of the East Sea under a clear sky.



5.2. Công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng:

a) Di tích

- Chùa Ông: được Bộ Văn hóa Thông tin và Thể thao (nay là Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch) công nhận Di tích quốc gia theo Quyết định số 43 VH/QĐ ngày 7/1/1993.

- Khu lưu niệm nhà thơ Bích Khê: được UBND tỉnh Quảng Ngãi xếp hạng là di tích lịch sử cấp tỉnh. Khu lưu niệm được xây dựng tại thôn Thu Xà, xã Nghĩa Hòa, gắn với di tích gốc là khu vườn cũ của gia đình nhà thơ. Đây là nơi tưởng niệm và tôn vinh tâm hồn và tài năng của thi sĩ. Đây còn là nơi giáo dục các thế hệ hôm nay về tinh thần hiếu học và một tấm gương lao động nghệ thuật đầy sáng tạo; tạo điều kiện để du khách đến tham quan, viếng thăm, tìm hiểu về cuộc đời và sự nghiệp thơ văn nổi tiếng của một nhà thơ điển hình, tiêu biểu trong phong trào thơ mới ở nửa đầu thế kỷ 20.

b) Tôn giáo, tín ngưỡng

Ngoài ra trong khu vực quy hoạch có khoảng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng lớn nhỏ đáp ứng nhu cầu tín ngưỡng của người dân địa phương.



Khu lưu niệm nhà thơ Bích Khê



Chùa Ông

6. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông

a. Đường bộ:

Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 1 (nằm ngoài ranh giới quy hoạch): Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Quảng Ngãi dài tổng cộng là 126,5km (kể cả các đoạn tuyến tránh dài 28,5km), cách khu vực lập khoảng 9Km về phía Tây. Tuyến Quốc lộ 1 đóng vai trò là trục dọc quan trọng nhất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Kết nối các huyện Tư Nghĩa, huyện Mộ Đức đến các trung tâm kinh tế - xã hội của các xã, các vùng lân cận và với các địa phương khác. Hiện nay Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Quảng Ngãi đã đầu tư quy mô đường cấp III, nền đường gồm 04 làn xe cơ giới, quy mô mặt cắt Bn=20,5m.

Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh: Đường ven biển Dung Quất – Sa huỳnh có tổng chiều dài tuyến 109km. Hiện trạng tuyến đi qua ranh lập quy hoạch có chiều dài 2.922,70m, quy mô đường cấp III đồng bằng, mặt cắt Bn=22,0-28,m, mặt đường rộng 12,0m đang trong quá trình thi công

- Giao thông đối nội:

+ **Đường ĐH.82:** Là tuyến giao thông nối quốc lộ 1, từ thị trấn La Hà đến Cầu Phú Nghĩa, có chiều dài là 11,4km với mặt cắt đường Bn=7,5-9,0m, mặt đường rộng 5,5-7,5m. Hiện tuyến đường có lưu lượng xe lớn, đặc biệt là xe máy và xe con, hai bên tuyến có nhà cửa dân cư đông, khả năng đáp ứng giao thông trong tương lai không đảm bảo.

+ Đường xã, đường trực thôn, đường xóm có mặt cắt từ 2,0m-6,0m, chủ yếu là đường bê tông xi măng. Đường trực chính nội đồng mặt cắt từ 2-3m, chủ yếu là đường đất.

b. Giao thông công cộng:

- Các tuyến xe buýt hiện tại đến khu vực quy hoạch chưa có.

- **Bến đỗ xe:** Hiện tại khu vực quy hoạch chưa có bến bến đỗ xe, chưa đáp ứng được nhu cầu đỗ xe trên địa bàn.

c. Đường sắt:

- Tuyến đường sắt thống nhất Bắc Nam chạy qua tỉnh Quảng Ngãi, đều đi qua huyện Tư Nghĩa, huyện Mộ Đức, có ga chính tại TP. Quảng Ngãi đảm bảo cho việc đi lại của hành khách và vận chuyển hàng hóa. Cách khu vực lập quy hoạch khoảng 12km về phía Tây đối với xã Nghĩa Hòa, khoảng 16km về phía Tây-Bắc đối với xã Nghĩa Hiệp, xã Đức Lợi. Hiện nay, hầu hết các tuyến tàu đều dừng ở ga Quảng Ngãi, lưu lượng hành khách và hàng hóa tại ga tương đối lớn

d. Đường thủy và đường hàng không:

- **Đường thủy:**

+ Sông Phú Nghĩa, Sông Vực Hồng, Sông Vệ đều có độ dốc lòng sông nhỏ, sâu và rộng rất thuận lợi cho giao thông đường thủy trên khu vực này bởi nằm cận biển Đông. Đồng thời trong khu vực lập quy hoạch có các sông đều chứa nước quanh năm nên thuận lợi cho việc đi lại, vận chuyển hàng hóa, phát triển nghề cá và phát triển du lịch bằng đường thủy. Hiện nay một số khu vực sát bờ biển cửa lở bị bồi lấp, nhiều ghe, tàu thuyền không vào được.

- Cảng hàng không: Sân bay Chu Lai thuộc địa phận tỉnh Quảng Nam, cách trung tâm tỉnh Quảng Ngãi khoảng 40km đang được định hướng là sân bay khu vực. Người dân Quảng Ngãi đang sử dụng sân bay Chu Lai khá thuận lợi. Hiện tại tuyến xe buýt thành phố Quảng Ngãi – sân bay Chu Lai đang được khai thác khá hiệu quả, đảm bảo nhu cầu đi lại thuận tiện của người dân.

❖ Đánh giá hiện trạng giao thông:

- Thuận lợi: Khu vực ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh nằm trong ranh giới lập quy hoạch kết nối dễ dàng, thuận lợi phát triển hệ thống giao thông và liên kết. Các trục đường khu vực đảm bảo kết nối giao thông trong khu vực lập quy hoạch.

- Khó khăn: Hệ thống giao thông nội bộ (đường bộ, đường thủy) trong khu vực chưa được đầu tư đồng bộ, mặt cắt đường một số nơi trong khu dân cư đang còn nhỏ, một số tuyến trực chính đầu tư chưa khớp nối, thông tuyến. Vì vậy cần nguồn vốn lớn để chỉnh trang, mở rộng và xây dựng các tuyến giao thông mới.

6.2. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

a. Nền xây dựng:

- Hiện tại khu vực quy hoạch đã xây dựng với mật độ thấp, các công trình xây dựng ở cao độ từ 2,5÷6,0m, khu vực đồng ruộng có cao độ 0,5÷1,5m.

b. Thoát nước mưa:

- Tuyến đường ĐH.82 và các tuyến đường BTXM đã đầu tư trong các dự án đã có hệ thống thoát nước mưa tương đối hoàn chỉnh. Khu vực còn lại nước mưa tự chảy về các vùng thấp, trũng sau đó theo mương, cống hiện trạng đổ ra sông và các kênh, mương nhỏ trong khu vực.

c. Các lưu vực thoát nước hiện trạng:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Tây dọc đường biển Dung Quất – Sa huỳnh hướng thoát đổ qua cống, cầu ra kênh, mương và các sông trong khu vực.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Đông: Hướng thoát theo hệ thống cống D1000 dọc đường ĐH.82 đổ ra kênh, mương, cửa xã và ra sông Phú Nghĩa, Sông Vực Hồng, Sông Vệ,...

d. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật khác:

- Phía Bắc của khu vực quy hoạch giáp sông Phú Nghĩa, phía Nam có sông Sông Vực Hồng, Sông Vệ,...và phía Đông giáp sông Phú Nghĩa, biển Đông.

+ Sông Phú Nghĩa thuộc sông nhánh nằm ở phía Nam hạ lưu sông Trà Khúc. Sông có lượng nước dồi dào quanh năm. Phần thượng nguồn sông chảy theo hướng Bắc Nam qua địa phận các huyện Ba Tơ, Sơn Hà, Sơn Tây, Tư Nghĩa khi đến Thạch Nham sông chảy theo hướng Tây - Đông đổ ra biển ở Cổ Lũy.

+ Sông Cây Bú, Sông Vực Hồng: Là một nhánh của hệ thống sông Vệ.

là một hệ thống sông nhỏ của tỉnh Quảng Ngãi, tuy nhiên hệ thống sông này có những khác biệt so với các hệ thống sông khác. Sông Vệ được bắt nguồn từ

vùng núi Ba Tơ. Sông có hướng chảy Tây Nam - Đông Bắc qua các huyện Nghĩa Hành, Mộ Đức rồi đổ ra biển tại cửa Cửa Lỡ.

- Hiện trạng Cửa Xả:

+ Cửa Xả và ngăn mặn: Qui mô: Cửa có chiều dài 9,0m, gồm 2 vị trí, mỗi chỗ 3cửa, có kích thước:3H(3.0x3.0)m; Hệ thống cửa van bằng thép bọc composite, vận hành bằng thủ công; cao trình đỉnh cửa (cổng) +2,30m; Mục tiêu công trình: Ngăn mặn, giữ ngọt, thuộc khu vực xã Nghĩa Hòa.

+ Kênh dẫn nước tưới: Tuyến kênh trong khu vực quy hoạch thuộc xã Nghĩa Hòa, xã Nghĩa Hiệp chủ yếu là kênh BTXM nội đồng. Ngoài ra còn có nhiều tuyến kênh mương đất, rộng khoảng 0,6-2,5m, nhiều đoạn đã bị bồi lấp và không nạp vét thông chảy được.

- Hiện trạng lũ lụt: Khu vực quy hoạch có nhiều điểm thường xuyên bị ngập.

+ Đối với mực nước lũ năm 1999, 2013, 2016 thì hầu hết các khu vực dân cư hiện trạng bị ngập từ 0,5 đến 1m, một vài khu vực ven sông bị ngập sâu từ 1-2m. Các khu vực đồng ruộng thường xuyên ngập nước vào mùa mưa, chiều sâu ngập từ 1-2m, thời gian ngập từ 1-2 ngày.



Sông Phù Nghĩa và Biển Đông



Cửa xả, ngăn mặn hiện hữu



Cửa xá, ngăn mặn hiện hữu



Sông Vệ



Sông Vực Hồng



Khu vực tháp ven sông nuôi tôm

❖ Đánh giá hiện trạng nền xây dựng – thoát nước mưa:

- Thuận lợi: Khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho công tác xây dựng. Hiện trạng có khá nhiều sông, kênh, mương tiêu thuận lợi cho việc thoát nước vào mùa mưa.

- Khó khăn: Hiện tại một số nơi trong khu vực chưa có đường BTXM giao thông và hệ thống đường cống thoát nước còn hạn chế. Một số tuyến Kênh mương thoát nước không được nạo vét, khơi thông dẫn đến khi có những trận mưa lớn gây ngập úng cục bộ.

6.3. Cấp nước

- Hiện nay, khu vực Nghĩa Hoà có 01 công trình nhà máy cấp nước sạch do Trung tâm nước Sạch và VSMT nông thôn nằm ngay tại Hợp tác xã Dịch vụ Nông

nghiệp Tây Hòa, với tổng công suất thiết kế khoảng 2.000 m³/ngày. đêm, có đường ống cấp nước D100 của xã chạy dọc tuyến đường ĐH.82 cấp nước cho khu vực xã Nghĩa Hòa.

Phần lớn nhân dân trong khu vực đang sử dụng nguồn nước ngầm mạch ngang, độ sâu 20 - 35m phục vụ cho sinh hoạt. Riêng biệt tại khu vực xóm A, xã Đức Lợi nguồn nước ngọt còn nhiều hạn chế, không lấy được nước ngầm từ nguồn giếng đóng quá sâu, do bị nhiễm mặn, nên người dân tự mang theo hoặc tìm mạch nước ngang được tự lọc lấy sử dụng.

❖ Đánh giá hiện trạng cấp nước:

- Thuận lợi: Nguồn nước ngầm ở khu vực quy hoạch hiện tại có chất lượng nhưng ở độ sâu lớn, trữ lượng tốt và ổn định, khu vực hạ lưu dọc sông và phân bố ở hầu hết các xã.

- Khó khăn: Dân cư thưa thớt, hệ thống giao thông còn nhỏ hẹp chưa được đầu tư dẫn đến việc cấp nước tập trung còn khó khăn.

6.4. Cấp điện – Chiếu sáng

a. Nguồn điện:

- Khu vực lập quy hoạch đang sử dụng nguồn điện lưới quốc gia tại trạm biến áp 110kV Núi Bút có công suất (40+63)MVA.

b. Lưới điện phân phối:

- Khu vực quy hoạch chỉ có lưới điện đến 22kV.

- Toàn bộ khu vực nghiên cứu có tổng cộng 7 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV với tổng công suất 1.120 kVA phục vụ sinh hoạt và sản xuất. Công suất các trạm biến áp từ 30-560kVA, được phân phối đều trong khu vực. Ngoài ra có dự án xây dựng các trạm biến áp riêng để cấp điện cho riêng khu vực dự án như: trạm biến áp Bãi Dừa và Trạm biến áp Xóm A . Đặc biệt hiện nay khu vực lưới điện thuộc xóm A, xã Đức Lợi chưa đưa vào sử dụng.

c. Chiếu sáng:

- Một số tuyến đường chính trong khu vực đã có hệ thống điện chiếu sáng. Phần lớn đường trong khu vực hiện trạng vẫn chưa có chiếu sáng.

❖ Đánh giá hiện trạng cấp điện:

- Toàn bộ 100% hộ dân trong khu vực xã Nghĩa Hòa, Nghĩa Hiệp đã được sử dụng điện phục vụ sinh hoạt và sản xuất nông nghiệp, hoặc chăn nuôi từ các đường dây 22kV có xuất tuyến từ trạm 110kV Núi Bút. Hệ thống lưới điện đi nối, khi đầu tư xây dựng mới các dự án định hướng ngầm hóa hệ thống lưới điện. Hệ thống điện chiếu sáng đường giao thông trong các khu dân cư chưa hoàn thiện, cần bổ sung, cải tạo giúp người dân đi lại và sinh hoạt được thuận lợi, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân trong khu vực.

6.5. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường, quản lý CTR và nghĩa trang

a. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Khu vực quy hoạch chưa được đầu tư các trạm xử lý nước thải tập trung. Nước bẩn chủ yếu thoát tự nhiên vào các sông, mương... trong khu vực.

- Hầu hết các hộ gia đình trong khu vực có nhà vệ sinh tự hoại được xử lý sơ bộ trước thi xả thải ra môi trường.

b. Quản lý chất thải rắn (CTR)

- Hiện tại rác thải sinh hoạt được thu gom và đưa về khu liên hợp xử lý CTR của tỉnh Quảng Ngãi tại xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa.

- Rác thải sinh hoạt được Đội vệ sinh môi trường thu gom dọc theo các tuyến trong khu vực.

- Một số khu vực điểm dân cư nông thôn ở xa, rác thải được các hộ dân xử lý bằng các hình thức đốt hoặc chôn lấp trong vườn hoặc tại các khu vực đất trống gây ảnh hưởng cục bộ đến môi trường.

c. Nghĩa trang

- Hiện tại phần lớn tại các xã đều đã có nghĩa trang nhân dân, đều nằm ranh quy hoạch, đa số được xây dựng từ trước, vị trí một số nghĩa trang không còn phù hợp do dân cư phát triển xung quanh cần đóng cửa. đồng thời khoảng cách ly từ một số nghĩa trang đến khu dân cư vẫn chưa đảm bảo quy định.

6.6. Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp từ tổng đài tỉnh Quảng Ngãi.

- Mạng viễn thông ngoại vi: hiện hạ tầng thông tin viễn thông trong phạm vi quy hoạch đi nối chung cột với hệ thống cáp điện sinh hoạt.

- Mạng thông tin di động: đã được phủ sóng đáp ứng đủ lưu lượng mạng và chuyển đổi công nghệ theo định hướng 5G, cung cấp các dịch vụ đa phương tiện thông qua các trạm thu phát sóng (BTS) trong khu vực lân cận.

- Nhận xét: Hiện nhu cầu thông tin liên lạc khu vực đang ở mức cao. Mật độ trạm thu phát sóng (BTS) tập trung ở khu vực trung tâm xã. Tuy nhiên, hệ thống cáp viễn thông đi chung trụ với cáp điện sinh hoạt, gây mất mỹ quan đô thị và dễ gây nhiễu sóng khi thời tiết bất lợi, cần ngầm hóa trong giai đoạn quy hoạch.

7. Hiện trạng môi trường

7.1. Hiện trạng môi trường đất

- Trong khu vực nghiên cứu chủ yếu là loại đất nông nghiệp, đất nuôi thủy sản (hồ tôm), đất mặt nước (ao, lạch, sông) và đất ờ. Chất lượng đất tại đây hầu như chưa bị tác động mạnh bởi các hoạt động sản xuất đang ngày càng phát triển trên địa bàn.

7.2. Hiện trạng môi trường không khí

- Trong khu vực nghiên cứu hiện trạng đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ cao. Nhìn chung môi trường đất trong khu vực chưa có sự biến đổi lớn, chỉ ô nhiễm cục bộ tại những vùng xả thải bùa bãi, khu vực nghĩa địa. Một số khu vực thấp trũng

thường bị ngập vào mùa mưa cũng gây tác động xấu đến môi trường đất khu vực này. Bên cạnh đó, việc khai thác đất đai phục vụ cho các công trình thi công cũng đã có tác động bất lợi đến môi trường đất.

- Môi trường đất khu vực có xu hướng biến đổi theo chiều hướng xấu. Những tác động về vật lý như xói mòn, ngập lụt, hút cát, san lấp để xây dựng... Tác động về mặt hóa học bao gồm: chất thải rắn quản lý không tốt, nước thải và đặc biệt là chất thải nguy hại đã gây tác động xấu đến chất lượng đất. Các chất thải có thể được tích luỹ trong đất trong thời gian dài gây ra nguy cơ tiềm tàng đối với môi trường, trực tiếp gây ô nhiễm nước ngầm tầng nông nguy cơ đe dọa đến sức khoẻ con người

7.3. Hiện trạng môi trường sinh thái

- Hệ sinh thái trên cạn: Hệ thực vật chủ yếu là hoa màu canh tác của người dân như: Lúa, dưa, ớt, ngô, đậu,... Hệ động vật chủ yếu là Trâu, bò, heo, gà, vịt,....

- Hệ sinh thái dưới nước: các Sông Phú Nghĩa, sông Vực Hồng, sông Cây Búra, sông Vệ là nơi sinh sống của một số loài động vật thủy sản có giá trị kinh tế, như: Cá, Tôm, Don, Hến, Ốc,... đặc biệt ở đây là nghề nuôi Tôm đã đem lại giá trị kinh tế lớn cho địa phương trong vùng.

- Nhìn chung qua các tài liệu và khảo sát thực tế cho thấy khu vực nghiên cứu có tính đa dạng sinh học không cao. Các động, thực vật trong khu vực không nằm trong danh mục các loài thực vật, động vật hoang dã, các loài sinh vật được ưu tiên bảo vệ.

7.4. Hiện trạng môi trường nước

a. Nước mặt

- Nguồn nước mặt lớn nhất trong khu vực nghiên cứu là sông Phú Nghĩa, Sông Vệ bên cạnh còn có sông Vực Hồng, sông Cây Búra và kênh mương phục vụ sản xuất nông nghiệp. nuôi thủy sản. Hiện trạng nguồn nước sông ở đây ít cạn vào mùa khô.

b. Nước thải sinh hoạt

- Nước thải sinh hoạt là một trong những nguồn ô nhiễm ở khu dân cư, nếu không được xử lý trước khi thải ra nguồn tiếp nhận để xử lý sẽ gây ảnh hưởng đến sức khỏe và cuộc sống người dân khu vực.

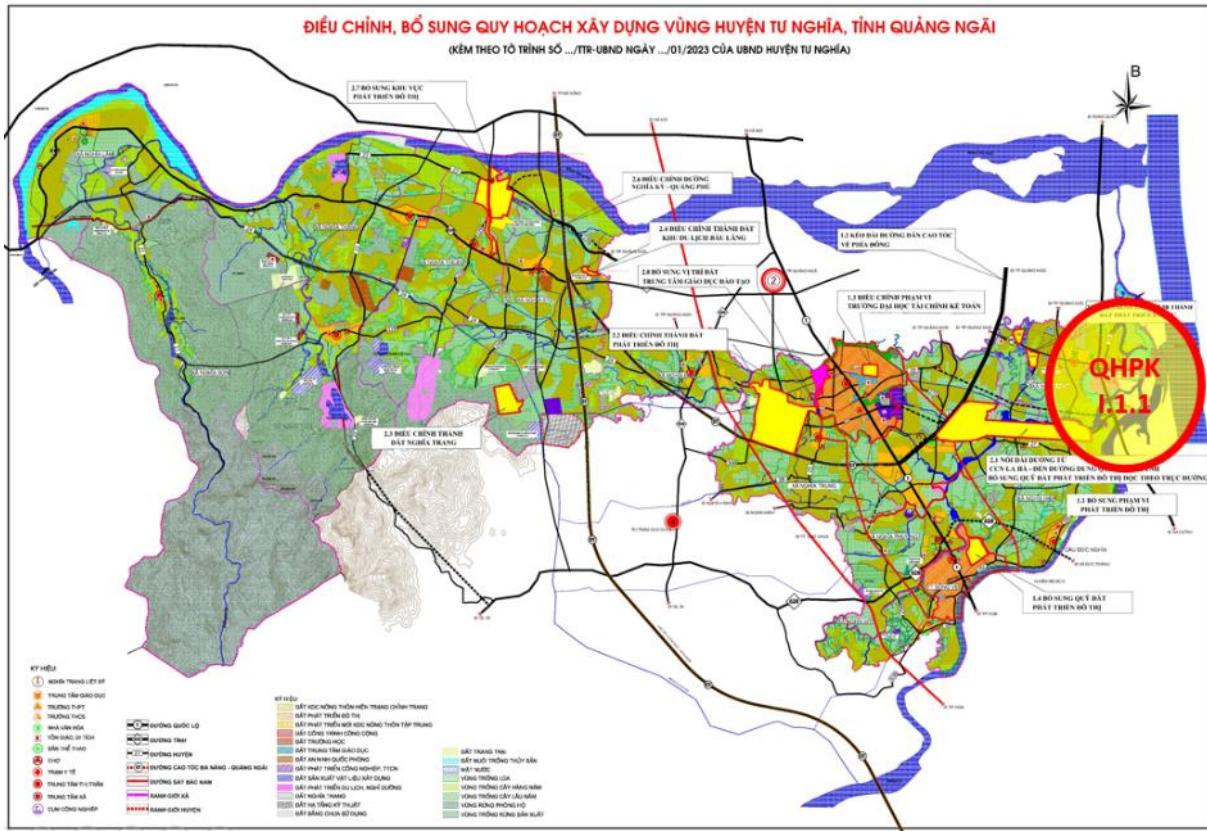
c. Nước ngầm

- Hiện nay hầu hết các hộ dân dùng nước giếng đào hoặc giếng khoan để sinh hoạt hằng ngày, chăn nuôi, tưới cây, trồng trọt,... Việc sử dụng nước ngầm vào mục đích sinh hoạt cần phải được lọc, đun sôi, nấu chín hay có biện pháp xử lý thích hợp trước khi sử dụng, nhằm bảo đảm sức khỏe của cộng đồng dân cư. Vì ở vùng cận biển đông, cho nên nguồn nước ngọt cũng bị nhiễm mặn, phèn, cần phải được khoang sâu vài chục mét như ở khu thuộc xã Đức Lợi.

8. Rà soát, khớp nối các đồ án, dự án liên quan

8.1. Quy hoạch vùng

a) Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tư Nghĩa



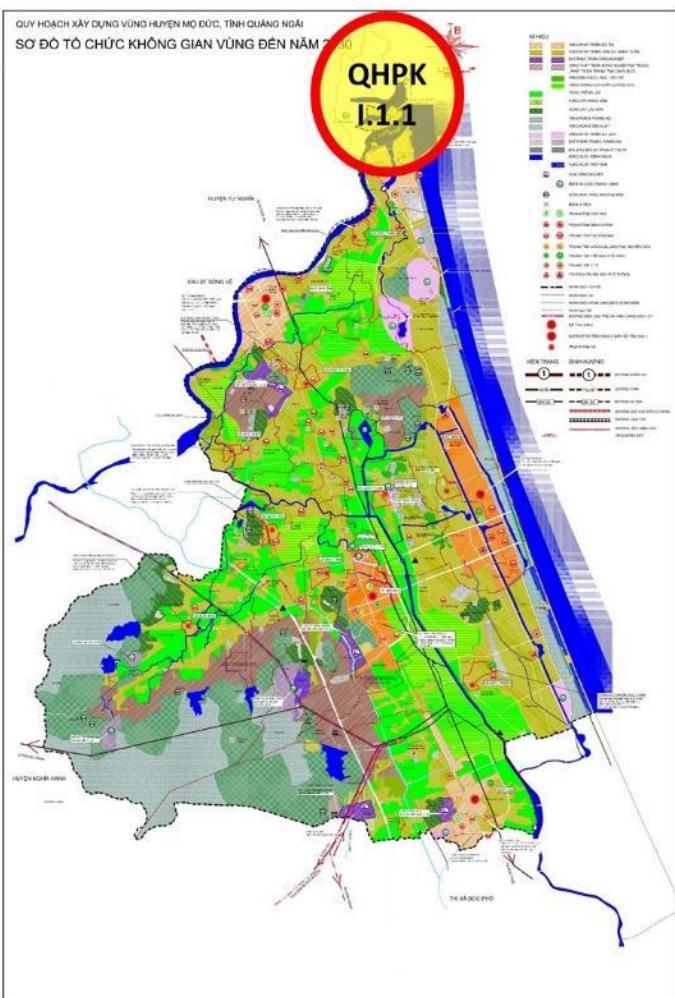
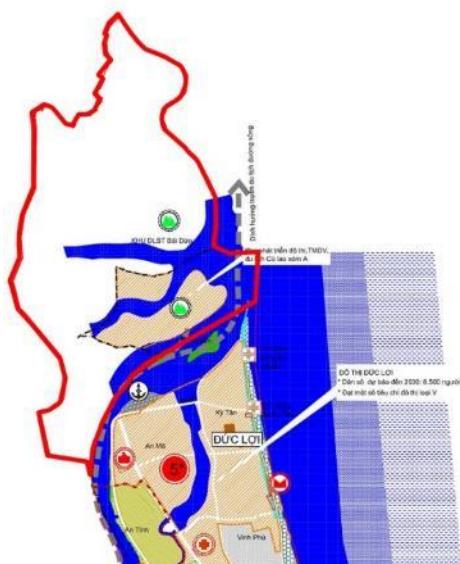
Định hướng hình thành 2 tuyến đường chính nối với đường Dung Quất-Sa Huỳnh:

- + Nối dài đường từ CCN La Hà đến đường Dung Quát-Sa Huỳnh, kết hợp bồi sung quỹ đất phát triển đô thị dọc theo trục đường.
 - + Tuyến phía Bắc sông Phước Giang đi Nguyễn Nghiêm.

Và tuyến đường song song về phía Tây, cách đường Dung Quất-Sa Huỳnh khoảng 800m.

b) Quy hoạch xây dựng vùng huyện Mô Đức

Quy hoạch xây dựng vùng
huyện Mộ Đức được phê duyệt
tại Quyết định số 1550/QĐ-
UBND ngày 31/12/2022 của
UBND tỉnh Quảng Ngãi. Nội
dung quy hoạch trùng khớp với
các định hướng đã xác định theo
Quy hoạch chung khu vực dọc
tuyến đường ven biển Dung
Quất-Sa Huỳnh



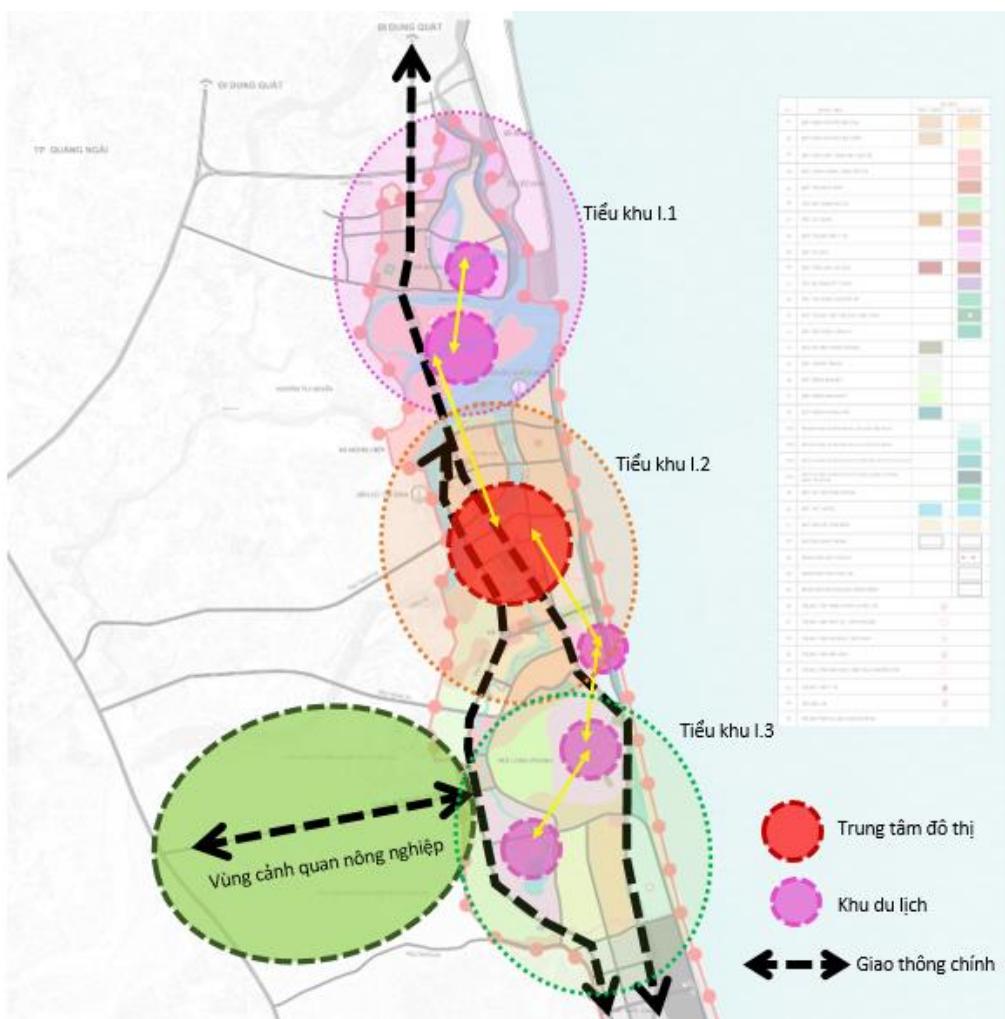
8.2. Quy hoạch chung

a) Quy hoạch chung khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất-Sa Huỳnh

Quy mô diện tích nghiên cứu khoảng 7.700 ha, thuộc một phần ranh giới hành chính của: xã Nghĩa Hòa, Nghĩa Hiệp huyện Tư Nghĩa; các xã: Đức Lợi, Đức Thắng, Đức Chánh, Đức Minh, Đức Phong, Đức Thành huyện Mộ Đức; xã Phổ An và phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ.

Phân khu I.1. thuộc Phân khu I – phân khu phía Bắc, có phạm vi thuộc một phần địa bàn các xã Nghĩa Hòa, Nghĩa Hiệp huyện Tư Nghĩa; xã Đức Lợi, một phần các xã Đức Thắng, Đức Chánh huyện Mộ Đức và mặt biển liền kề. Diện tích: Khoảng 2.106 ha; Trong đó diện tích quy hoạch khoảng 1.942,6ha, diện tích nghiên cứu khoảng 163,4ha.

Tính chất, chức năng: Là khu vực phát triển du lịch nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng, làng nghề, du lịch tìm hiểu lịch sử - tâm linh và dịch vụ nông nghiệp; Kết hợp phát triển dịch vụ - đô thị với trung tâm tại đô thị mới Đức Loi.



Sơ đồ định hướng phát triển không gian phân khu I

Định hướng phát triển không gian:

+ Không gian đô thị: Phát triển đô thị mới Đức Lợi gắn kết không gian ven biển, ven sông Vệ, đường Dung Quất - Sa Huỳnh (ĐT.627), ĐT627B, các trục giao thông hướng biển, hướng sông. Phát triển khu hỗn hợp đô thị - dịch vụ - du lịch tại khu vực cửa sông Vệ, nhằm khai thác lợi thế về vị trí địa lý, cảnh quan thiên nhiên sinh thái của khu vực.

+ Không gian du lịch: phát triển du lịch - nghỉ dưỡng - sinh thái cù lao Xóm A, du lịch cộng đồng, trải nghiệm nông nghiệp tại thôn Dương Quang; du lịch nghỉ dưỡng tại xã Nghĩa Hòa, du lịch sinh thái núi Long Phụng; tái hiện làng nông nghiệp Mộ Đức gắn kết vùng trồng lúa chất lượng cao phía Tây núi Long Phụng.

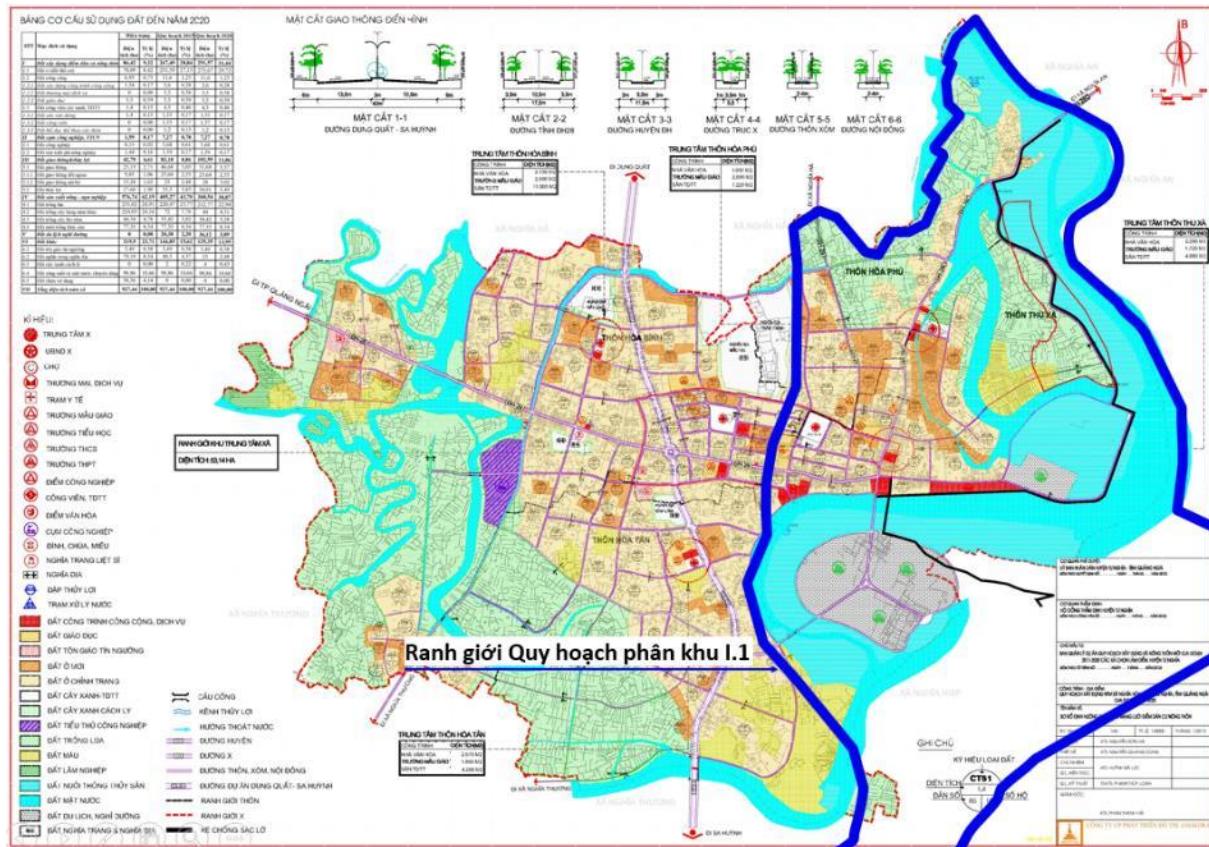
+ Các khu dân cư nông thôn, làng xóm đô thị hóa tại xã Nghĩa Hòa, thôn Dương Quang, xã Đức Thắng: trên cơ sở ổn định tối đa các khu dân cư hiện trạng, cải tạo và nâng cấp kết nối đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư hiện hữu và khu xây mới.

+ Phát triển làng nghề tại Đức Lợi, kết hợp với du lịch tham quan, tìm hiểu và trưng bày sản phẩm địa phương. Tái hiện khu phố cổ Thu Xà, hình thành nên một quần thể kiến trúc độc đáo, mang bản sắc kiến trúc cổ truyền thống.

+ Không gian xanh, mặt nước: phát triển không gian xanh ven sông, cải tạo mở rộng mặt nước, hình thành công viên công cộng đô thị, cải tạo trồng mới rừng phòng hộ ven sông Vệ, ven biển.

+ Quy hoạch tôn tạo không gian cảnh quan nông nghiệp tại thôn Dương Quang, phục vụ phát triển các loại hình du lịch cộng đồng, homestay.

b) *Quy hoạch xây dựng nông thôn mới các xã Nghĩa Hòa, Nghĩa Hiệp (huyện Tư Nghĩa) và Đức Lợi (huyện Mộ Đức)*



Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Nghĩa Hòa

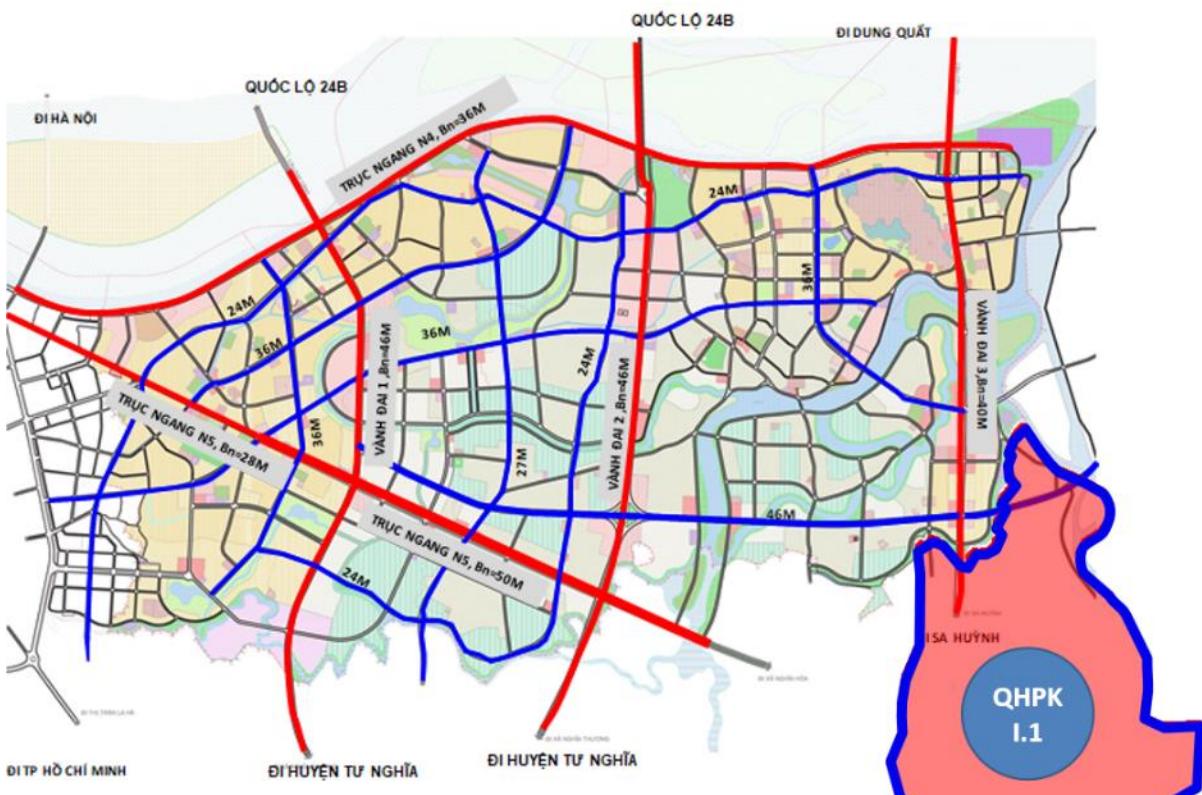
8.3. Quy hoạch phân khu

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân còn lại phía Nam thành phố Quảng Ngãi được phê duyệt tại Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 24/10/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi.

Phạm vi lập quy hoạch có diện tích khoảng 2.485 ha, bao gồm diện tích xã Nghĩa Dũng: 589 ha; xã Nghĩa Dũng: 430 ha; xã Nghĩa Hà: 1.254 ha; xã Nghĩa Phú 212 ha

Là phân khu chúc năng phía Nam sông Trà Khúc (khu vực phát triển đô thị ven sông Trà Khúc và vùng đô thị xanh phía Nam thành phố); bao gồm các chức năng chính về thương mại, dịch vụ, văn hóa, du lịch, trung tâm đầu mối nông sản, hậu cần nghề cá, các khu ở mật độ cao, khu ở hiện hữu chỉnh trang và các khu ở mật độ thấp kết hợp sản xuất nông nghiệp được quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ; Là nơi tập trung nhiều nguồn lực quan trọng, thúc đẩy sự phát triển của khu vực ven sông Trà Khúc, khu vực phía Đông Nam

thành phố nói riêng và toàn thành phố Quảng Ngãi nói chung; Là đầu mối kết nối giao thông quan trọng của khu vực.



8.4. Quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng

a) Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh

Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh có tổng chiều dài gần 100km là công trình giao thông trọng điểm của tỉnh Quảng Ngãi. Điểm đầu tuyến tại vị trí kết nối với đường trục chính Bắc - Nam đô thị Vạn Tường, thuộc xã Bình Hòa (Bình Sơn); điểm cuối tuyến kết nối với tuyến đường ven biển Bình Định thuộc xã Phố Châu (Thị xã Đức Phổ).

Dự án đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh giai đoạn IIa, thành phần 1 đi qua địa bàn Tp. Quảng Ngãi, Tư Nghĩa và Mộ Đức có tổng chiều dài tuyến hơn 13km, với 06 cây cầu. Công trình có tổng mức đầu tư gần 1.200 tỷ đồng khởi công từ đầu năm 2022 và dự kiến hoàn thành cuối năm 2024.

Chiều dài dự án qua ranh giới QHPK I.1 khoảng 2.900m, được đầu tư quy mô mặt cắt 11,0m, với 3 cầu chính qua sông Vệ, sông Vực Hồng và sông Phước Giang.

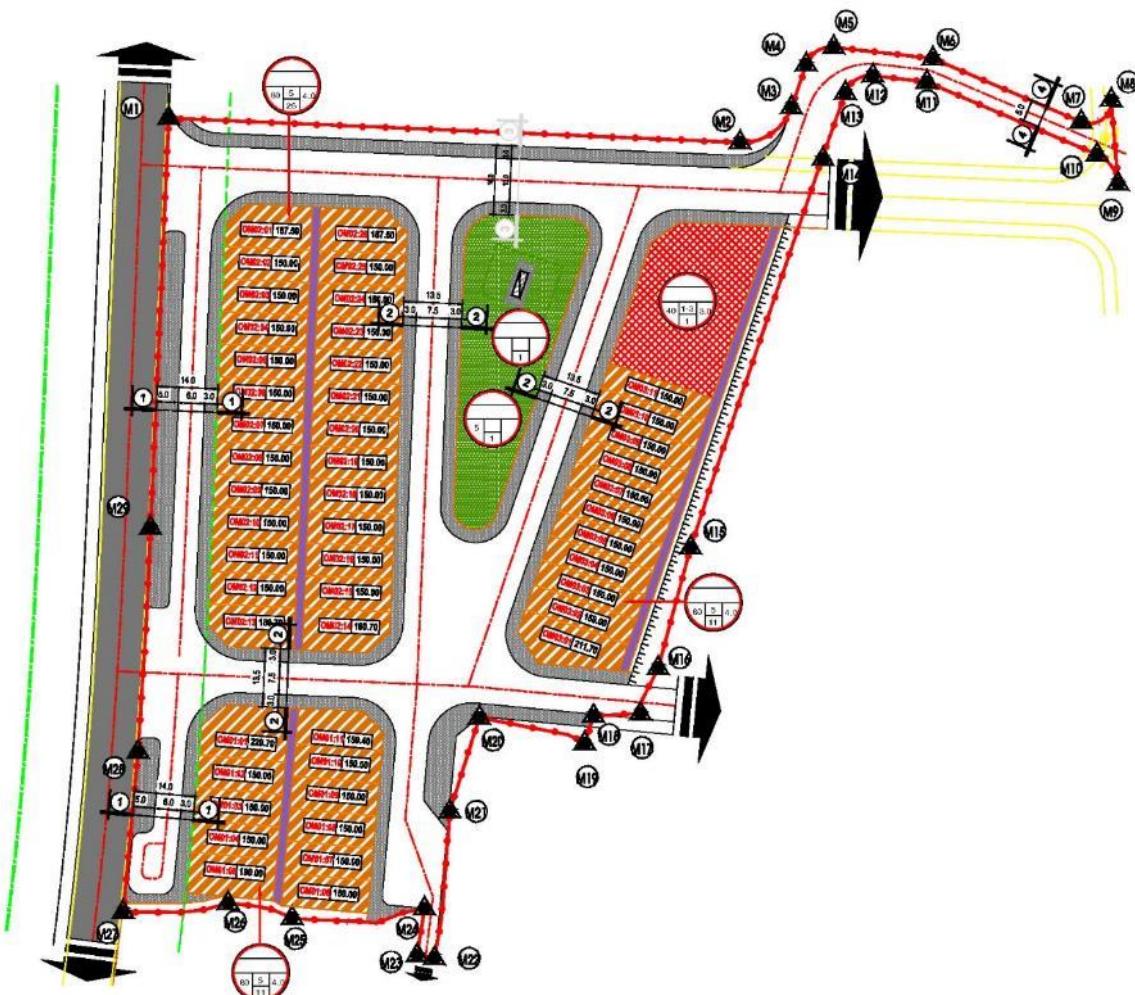
* Để đảm bảo việc triển khai giai đoạn 2 của dự án đạt quy mô mặt cắt 40m, xác định tim tuyến đường quy hoạch theo hướng đường đang được đầu tư là làn đường phía Tây; trong tương lai mở rộng thêm 1 làn đường phía Đông. Tim tuyến đường quy hoạch lô giới 40m cách tim đường dự án giai đoạn đầu 8m về phía Đông.

b) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình: Khu tái định cư xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa

Được phê duyệt theo Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 10/3/2023 của UBND huyện Tư Nghĩa.

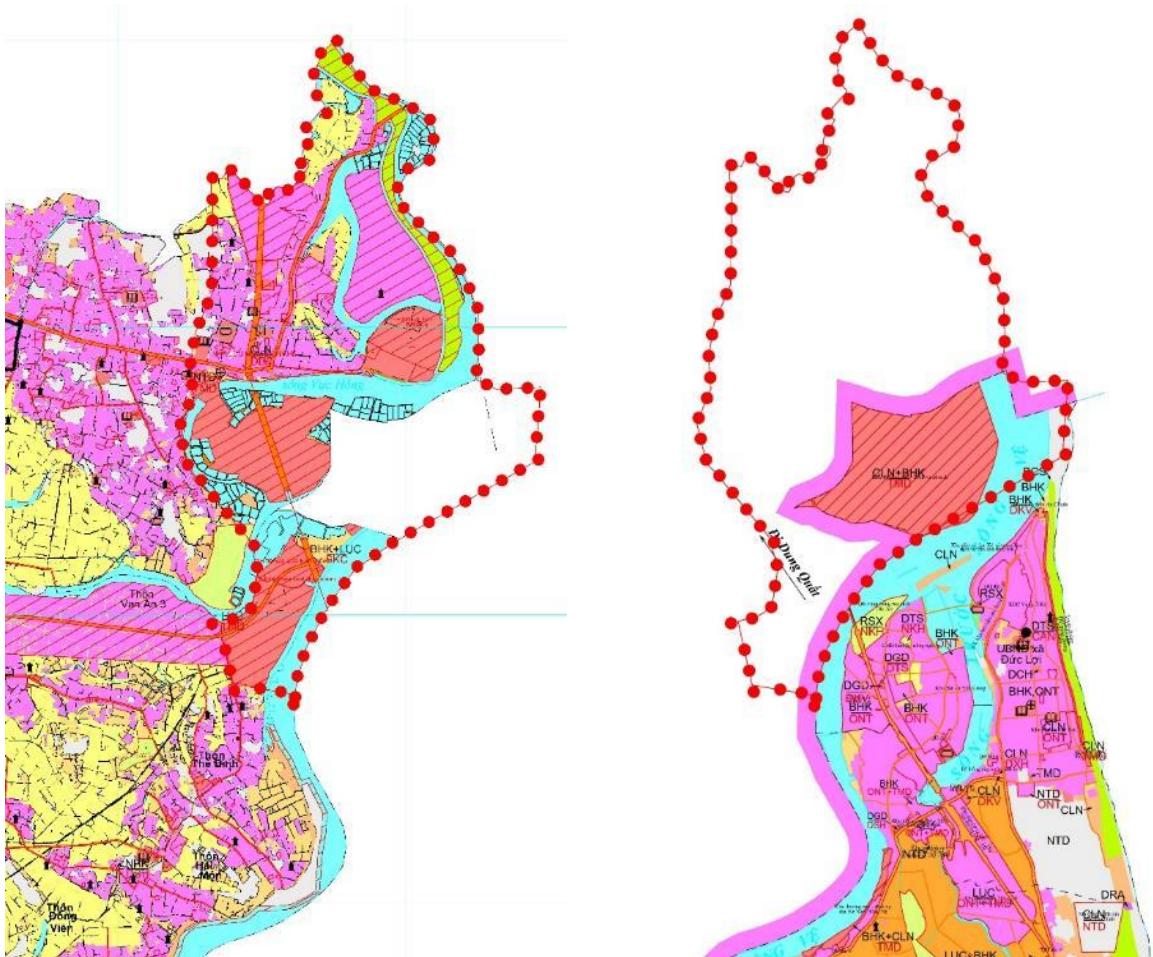
Mục tiêu chính của đồ án là làm cơ sở cho việc triển khai xây dựng khu tái định cư nhằm đáp ứng nhu cầu về đất ở. Có quy mô diện tích: 22.098,96 m²; giới hạn bởi phía Tây giáp; Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1; phía Đông giáp Khu dân cư; phía Nam giáp khu dân cư; phía Bắc giáp đất nông nghiệp.

Hiện đang triển khai dự án để bố trí tái định cư.



8.5. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 các huyện Tư Nghĩa, Mô Đức

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất các huyện: Tư Nghĩa, Mộ Đức đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 814/QĐ-UBND ngày 09/9/2021 và số 835/QĐ-UBND ngày 15/9/2021; phê duyệt điều chỉnh, bổ sung dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021- 2025 vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất các huyện: Tư Nghĩa, Mộ Đức đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 28/7/2022, số 893/QĐ-UBND ngày 12/8/2022.

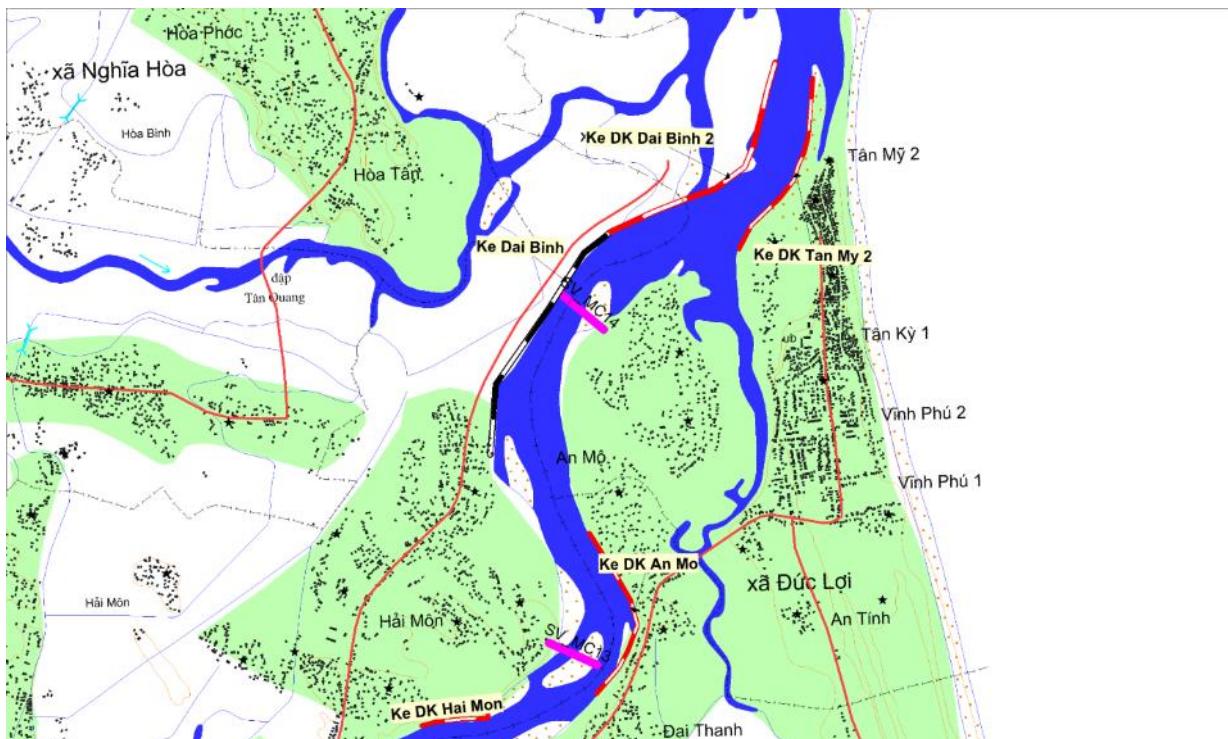


Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Tư Nghĩa tại khu vực lập Quy hoạch phân khu

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Mộ Đức tại khu vực lập Quy hoạch phân khu

8.6. Quy hoạch phòng, chống lũ và chỉnh trị sông Vệ

Quy hoạch phòng, chống lũ và chỉnh trị sông Vệ (đoạn từ xã Hành Tín Tây đến cửa Lở) đến năm 2025 định hướng đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 988/QĐ-UBND ngày 12/11/2018)



Vị trí kè Hải Môn, An Mô, Tân Mỹ 2, Đại Bình 2 dự kiến

9. Đánh giá tổng hợp hiện trạng

9.1. Điểm mạnh:

- Vị trí và giao thông: Tiếp giáp thành phố Quảng Ngãi về phía Bắc, là trung tâm chính trị - hành chính, kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật của tỉnh. Tiếp giáp sông Vệ và cửa Lở, có tuyến Dung Quất – Sa Huỳnh đi qua giúp kết nối khu vực quy hoạch và trung tâm thành phố, các huyện lân cận dễ dàng.

- Quỹ đất khá lớn, dân cư sống tập trung, đa phần là đất nông – ngư nghiệp thuận lợi cho việc bố trí chức năng mới, đầu tư hạ tầng, phát triển không gian đô thị và hạn chế giải tỏa đền bù.

- Địa hình khu vực tương đối bằng phẳng, quỹ đất trống nhiều thuận lợi cho việc xây dựng khu đô thị mới.

- Cảnh quan khá đa dạng và phong phú, có sông và cửa biển gắn với quỹ đất xây dựng nhỏ, thuận lợi cho việc khai thác lợi thế địa hình và cảnh quan tổ chức không gian đô thị có hình ảnh đặc trưng. Văn hóa truyền thống địa phương: Phố cổ Thu Xà, Chùa Ông, nghè dệt chiếu cói... và người dân có ý thức cao trong việc phát triển du lịch cộng đồng.

9.2. Điểm yếu:

- Hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ, cần phải đầu tư nhiều. Hệ thống sông suối nhiều, nằm ở khu vực cửa biển chịu áp lực mùa mưu lũ, chi phí đầu tư hạ tầng lớn.

- Khu vực ven sông là vùng nuôi tôm, ảnh hưởng đến cảnh quan và môi trường. Nhiều nghĩa địa phân tán trong khu vực quy hoạch, ảnh hưởng đến cảnh quan và môi trường sông, giá trị sử dụng đất của các khu vực liền kè.

- Khu vực ven biển nên có nguy cơ triều cường, xâm thực và sạt lở bờ sông, nguồn nước bị nhiễm mặn.

9.3. Cơ hội:

- Là khu vực ven biển, tài nguyên tự nhiên phong phú, đẹp, có nhiều cơ hội khai thác phát triển các loại hình du lịch nghỉ dưỡng, du lịch cộng đồng.

- Cơ hội hình thành các đô thị mới ven biển có hình ảnh, bản sắc riêng, đủ sức cạnh tranh, tạo dấu ấn trên chuỗi đô thị ven biển miền Trung; cơ hội kết nối hạ tầng và liên kết đô thị thúc đẩy phát triển kinh tế vùng & địa phương.

- Nằm trong vùng tiềm năng & giá trị du lịch lớn của khu vực (Huế, Đà Nẵng; Hội An – Mỹ Sơn; Mỹ Khê – Lý Sơn – Sa Huỳnh...).

- Là khu vực đã và đang thu hút nhiều nhà đầu tư.

9.4. Thách thức:

- Khả năng điều tiết mực nước sông Vệ ổn định vào mùa nắng để phục vụ du lịch, phát triển kinh tế nhưng vẫn đảm bảo khả năng thoát lũ vào mùa mưa.

- Trong giai đoạn phát triển sẽ tác động xấu đến cảnh quan và môi trường, văn hóa, con người.

- Nguồn lực đầu tư và năng lực cạnh tranh.

- Công tác quản lý và thực hiện quy hoạch.

- Giải quyết đấu nối hạ tầng giữa các dự án xây mới và hạ tầng hiện có.

10. Những vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch:

- Rà soát các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt tại khu vực lập quy hoạch; đánh giá ưu điểm, những tồn tại và bất cập của các đồ án.

- Cập nhật, kết nối các quy hoạch ngành, những dự án đã, đang và sắp triển khai có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Đề xuất các chỉ tiêu sử dụng đất, phân khu chức năng, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về thoát lũ sông Vệ phù hợp với Quy hoạch phòng, chống lũ và chỉnh trị sông Vệ; phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh; kết nối đồng bộ với các khu chức năng kế cận.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với định hướng quy hoạch chung, mang tính khả thi cao, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của các khu vực lân cận;

- Đánh giá môi trường chiến lược;

- Đề xuất các giải pháp thực hiện và xác định các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư xây dựng trong từng giai đoạn.

III. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT:

1. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt

1.1. Các chiến lược và chương trình hành động

a) Chiến lược:

- Khu vực với cửa sông Phước Giang ra biển, các cồn trên sông là những cảnh quan và môi trường tự nhiên đáng quý, cần được tồn tại hài hòa, ổn định, thân thiện với sự phát triển đô thị, tạo nên hình ảnh đặc trưng riêng cho khu vực. Định hướng xây dựng khu tổ hợp dịch vụ du lịch sinh thái, hiện đại, đồng bộ, bền vững, đẳng cấp, khai thác đặc trưng riêng của các khu vực cồn trên sông và khu vực cửa sông, giữ gìn hệ sinh thái động thực vật hiện có; là điểm sáng trung tâm về du lịch để liên kết bằng các tuyến du lịch trên sông với các điểm tham quan ở lân cận như Khu du lịch Bãi Dừa, khu vực Cỏ Lũy – Cô Thôn... nhằm hình thành cụm tuyến du lịch đa dạng, hỗ trợ lẫn nhau và tạo giá trị cộng hưởng.

- Khai thác quỹ đất một cách hợp lý, có hiệu quả sinh lợi cho xã hội và thúc đẩy sự phát triển toàn diện tại khu vực. Giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa việc khai thác tài nguyên du lịch và phát triển bền vững.

b) Chương trình hành động:

- Phát triển du lịch nghỉ dưỡng bao gồm các chức năng như khu nhà hàng, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng kết hợp với dịch vụ trị liệu; kết nối các tuyến điểm du lịch liên khu vực Khai thác tối đa các yếu tố địa hình, cảnh quan tự nhiên, giữ gìn hệ động thực vật sinh thái bản địa. Hình thành khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp với các kiến trúc gần gũi, thân thiện với môi trường, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương và kiến trúc xanh, kiến trúc truyền thống

- Phục dựng, tái hiện nhằm khai thác giá trị kiến trúc vốn có của khu phố cổ Thu Xà như một sản phẩm du lịch đặc thù sẽ phát huy được tiềm năng của khu vực, hấp dẫn người dân, khách du lịch trong và ngoài nước.

- Kiểm soát kiến trúc cảnh quan các công trình điểm nhấn, công trình biểu tượng, quảng trường công cộng (nếu có) liên kết cảnh quan khu vực. - Thiết lập các quảng trường cảnh quan đáp ứng tương qua về tỷ lệ, thể hiện rõ ý nghĩa, tính chất và hình ảnh đặc trưng.

- Phát triển kết hợp các khu nhà ở thương mại hoặc các khu biệt thự được tổ chức theo từng nhóm với tầm nhìn ra các khu vực cây xanh – mặt nước. Tổ chức không gian gắn với hệ thống công viên cây xanh, đường dạo theo dạng tuyến và dạng tập trung; Đảm bảo được tính riêng tư, biệt lập cho từng căn và cung cấp không gian xanh, không gian vui chơi giải trí cho toàn khu vực.

1.2. Các chỉ tiêu quy hoạch

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	DIỆN TÍCH QUY HOẠCH	586,80	100,0	16.100	
I	ĐẤT XÂY DỰNG	382,72	65,2		
1	Đất dân dụng	323,52	55,1	14.200	227,8
1.1	Đất các đơn vị ở	69,82	11,9	9.200	75,9

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /người)
-	Đất đơn vị ở mật độ thấp	69,82		9.200	
+	<i>Hiện trạng</i>	22,02		1.200	200,0
+	<i>Quy hoạch</i>	47,80		8.000	60,0
-	Đất đơn vị ở mật độ cao	0,00			
+	<i>Hiện trạng</i>	0,00			
+	<i>Quy hoạch</i>	0,00			
1.2	Đất dịch vụ - công cộng đô thị	8,30	1,4		5,2
-	Đất trường THPT	1,80			
-	Đất trung tâm y tế	0,00			
-	Đất thể dục thể thao đô thị	1,60			
-	Đất TM dịch vụ - công cộng đô thị khác	4,90		200	
1.3	Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở)	178,90	30,5	5.000	
1.4	Đất cây xanh công cộng, quảng trường đô thị	21,70	3,7		13,5
1.5	Đất giao thông	44,80	7,6		27,8
2	Đất ngoài dân dụng	59,20	10,1	1.900	
2.1	Đất cơ quan	0,00			
2.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,00			
2.3	Đất du lịch	59,20		1.900	
2.4	Đất cây xanh chuyên đề	0,00			
2.5	Đất an ninh quốc phòng	0,00			
2.6	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,00			
2.7	Đất cây xanh cách ly	0,00			
2.8	Đất nghĩa trang	0,00			
II	ĐẤT KHÁC	204,08	34,8		
1	Đất nông nghiệp (xen cây trong đất ở hiện hữu, kết hợp cảnh quan phục vụ du lịch)	51,38			
2	Đất rừng sản xuất	0,00			
3	Đất rừng phòng hộ	20,90			
3.1	- Rừng phòng hộ	20,90			
3.2	- Rừng phòng hộ kết hợp du lịch dưới tán rừng	0,00			
3.3	- Rừng phòng hộ kết hợp dịch vụ dưới tán rừng	0,00			
3.4	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên giải trí dưới tán rừng	0,00			
3.5	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên quảng trường dưới tán rừng	0,00			
4	Mặt nước (sông suối,...)	131,80			
5	Đất bãi cát ven biển	0,00			
6	Đất dự trữ phát triển	0,00			

1.3. Nội dung Quy định quản lý kèm theo đồ án:

- Toàn bộ tiểu khu I.1 có diện tích khoảng 586,8ha với quy mô dân số khoảng 16.100 người. Trong đó, đất xây dựng là 382,7ha, bao gồm:
 - + Đất đơn vị ở mật độ thấp: 69,8ha

- + Đất dịch vụ - công cộng đô thị: 8,3ha
- + Đất hỗn hợp: 178,9ha. Trong đó tỷ lệ đất đơn vị ở tối đa 60%, đất dịch vụ du lịch tối thiểu 20%.
- + Đất cây xanh, công cộng, quảng trường đô thị: 21,7ha
- + Đất giao thông: 44,8ha
- Đất ngoài dân dụng có diện tích 59,2ha, là các khu vực phát triển du lịch
- Đất khác có diện tích 204,1ha
- Các chỉ tiêu xây dựng:
 - + Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu: 50%
 - + Tầng cao tối đa: 25 tầng
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: 4 lần

2. Tính chất

- Là khu vực phát triển các chức năng du lịch - dịch vụ và đô thị sinh thái đa chức năng, theo hướng bền vững với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ;
- Là điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan của khu vực ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh và khu vực trong tương lai.

3. Dự báo dân số:

3.1. Dự báo khách du lịch

a. Cơ sở dự báo:

- Các chỉ tiêu và phương án phát triển du lịch Việt Nam và các tỉnh thuộc vùng Duyên hải Nam Trung Bộ trong Chiến lược phát triển của du lịch Việt Nam và Quy hoạch tổng thể phát triển Du lịch Việt Nam đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030.
- Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2025.
- Hiện trạng phát triển du lịch tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2015 - 2020.
- Mục tiêu và các kịch bản phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Ngãi trong "Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2011 - 2020 và tầm nhìn đến năm 2025".
- Tiềm năng và khả năng phát triển du lịch của Quảng Ngãi.
- Xu hướng của dòng khách du lịch quốc tế đến Việt Nam trong bối cảnh Việt Nam kiểm soát tốt đại dịch Covid 19 với thông điệp “Việt Nam an toàn”.
- Xu hướng của dòng khách du lịch nội địa không ngừng gia tăng trong bối cảnh nền kinh tế nước ta ổn định, đời sống vật chất và tinh thần của người dân được cải thiện và từng bước được nâng cao, nhu cầu đi du lịch ngày càng phát triển.
- Môi trường đầu tư và các dự án đầu tư về du lịch, dịch vụ, công nghiệp ở Quảng Ngãi đang hình thành và phát triển.

b. Dự báo khách du lịch:

- Trong giai đoạn 2015-2019, tỉnh Quảng Ngãi thu hút khoảng 4,3 triệu lượng khách du lịch, tỉ lệ tăng trưởng trung bình khoảng 15%. Giai đoạn năm 2020-2022, trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19, lượng khách du lịch toàn tỉnh giảm mạnh.

Cụ thể:

Năm	Lượng khách toàn tỉnh (lượt)	Tỉ lệ tăng (%)
2015	650.000	
2016	725.000	11,5
2017	810.000	11,7
2018	1.000.000	23,5
2019	1.140.000	14,0
2020	453.000	
2021	300.000	

(Nguồn: Nghiên cứu thống kê tỉnh Quảng Ngãi)

- Dự báo năm 2023, số khách du lịch tỉnh Quảng Ngãi phục hồi về ngưỡng năm 2019 tốc độ tăng trưởng trung bình khách du lịch đến tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2023-2030 đạt 12%/năm, giai đoạn 2030-2045 đạt 8%/năm.

Bảng dự báo lượng khách du lịch toàn tỉnh

Năm	Lượng khách toàn tỉnh (lượt khách)	Tỉ lệ tăng trung bình (%)
2030	2.520.177	12
2045	7.150.770	7,2

- Năm 2030: dự báo toàn tỉnh đón khoảng 2,5 triệu lượt khách. Trong đó, với lợi thế là khu vực ven biển giáp với thành phố Quảng Ngãi, sở hữu các dịch vụ, du lịch xây dựng mới, phù hợp với xu thế hiện nay, khu vực lập quy hoạch thu hút khoảng 30% lượng khách của tỉnh ghé thăm, tương đương khoảng 800.000 lượt khách. Lượng dân số quy đổi khoảng 5.000 người.

- Năm 2045: dự báo toàn tỉnh đón khoảng 7,2 triệu lượt khách. Trong đó, khu vực lập quy hoạch đã xây dựng tương đối hoàn thiện hệ thống hạ tầng, là một trong các điểm đến thu hút về du lịch – dịch vụ của tỉnh. Do đó, dự báo khu vực thu hút khoảng 40% lượng khách của tỉnh ghé thăm, tương đương khoảng 2,9 triệu lượt khách. Lượng dân số quy đổi khoảng 20.000 người.

Theo đó, đồ án Quy hoạch chung khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất-Sa Huỳnh xác định dự báo khách du lịch tạm trú quy đổi đến năm 2030 khoảng 5.000 người; đến năm 2045 khoảng 20.000 người.

Trong đó, Phân khu I.1 có khách du lịch tạm trú quy đổi khoảng 1.900 người.

3.2. Dự báo dân số, lao động:

a) Cơ sở dự báo:

- Chiến lược phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2025, tầm nhìn đến năm

2050.

- Chiến lược phát triển kinh tế xã hội vùng Kinh tế trọng điểm Miền Trung, vùng tỉnh Quảng Ngãi.
- Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.
- Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tư Nghĩa và huyện Mộ Đức.
- Các báo cáo phát triển kinh tế xã hội hàng năm của huyện Mộ Đức, Tư Nghĩa, thị xã Đức Phổ.
- Các quy hoạch, dự án phát triển các ngành công nghiệp, du lịch, thương mại, dịch vụ, y tế, giáo dục đào tạo.
- Phân tích quá trình biến động dân số khu vực quy hoạch giai đoạn 2010 – 2021.
- Các tiềm năng và động lực của khu vực trước bối cảnh phát triển mới; hiện trạng quỹ đất và khả năng dung nạp, nhu cầu sử dụng đất.

b) Phương pháp và kết quả dự báo:

Dân số khu vực quy hoạch được tính toán trên cơ sở dân số tăng tự nhiên và tăng cơ học do nhu cầu lao động, sức hút của các đô thị ven biển và khả năng dung nạp quỹ đất, theo công thức:

$$Pt = Po (1 + \alpha)^n + m$$

+ Pt: Dân số quy hoạch năm dự báo

+ Po: Dân số hiện trạng năm 2022

+ α: Tỷ lệ tăng dân số trung bình.

+ n: số năm trong giai đoạn dự báo.

+ m: dân số tăng giảm cơ học có tính chất đột biến do nhu cầu tuyển dụng lao động phát triển du lịch, thương mại dịch vụ...

Trong giai đoạn sắp đến, việc đầu tư xây dựng tuyến đường Dung Quất - Sa Huỳnh (ĐT.627) là động lực ban đầu để khu vực hình thành các dự án trọng điểm, thu hút lượng lao động và dân cư đến làm việc và sinh sống.

Theo đó, đồ án Quy hoạch chung khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất-Sa Huỳnh xác định toàn bộ diện tích phân khu I.1 là khu vực được ưu tiên đầu tư xây dựng giai đoạn đầu, với dân số thường trú khoảng 14.200 người, bao gồm hiện trạng 1.200 người và dân số phát triển mới khoảng 13.000 người.

Căn cứ vào Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, đồ án đề xuất dân số đến năm 2030 của Phân khu I.1 là 15.100 gồm:

+ Dân số hiện trạng chỉnh trang: 3.100 người

+ Dân số phát triển mới: 12.000 người

Số	Chỉ tiêu	ĐVT	Ký hiệu	Công thức	Số lượng
1	Dân số hiện trạng 2022	người	DS22		3100

Số lượng	Công thức	Ký hiệu	ĐVT	Chỉ tiêu	Số Stt
1		TTN	%	Tỷ lệ tăng tự nhiên	
				Dự báo dân số đến 2030	2
3360	$DS22 \times (1 + TTN)^8$	DSTN30	người	Dân số tăng tự nhiên đến 2030	
11.700		DSCH30	người	Dân số tăng cơ học gđ 2022-2030	
15.060	$DS20 + DSCH20$	DS30		Tổng dân số đến 2030	
15.100				Làm tròn	

c) *Tổng hợp dự báo dân số - khách du lịch*

- Dự báo dân số đến năm 2030 khoảng 17.000 người; trong đó dân số thường trú khoảng 15.100 người, khách du lịch tạm trú quy đổi khoảng 1.900 người.

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

Căn cứ vào các đặc điểm hiện trạng khu vực nghiên cứu và các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành, đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh. Đồ án Quy hoạch phân khu đề xuất một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
	Tổng diện tích quy hoạch	ha	587,16
I	Dân số dự kiến	người	17.000
II	Sử dụng đất		
1	Đất dân dụng đô thị	$m^2/\text{người}$	70-120
	- <i>Đất đơn vị ở bình quân</i>	$m^2/\text{người}$	74,01
	- <i>Đất công trình dịch vụ công cộng</i>	$m^2/\text{người}$	≥ 3
	- <i>Đất công viên cây xanh</i>	$m^2/\text{người}$	≥ 4
2	Đất ngoài dân dụng		Theo QH chung
3	Đất du lịch	$m^2/\text{du khách}$	≥ 2
III	Hệ tầng xã hội		
1	Giáo dục		
	- <i>Trường mầm non</i>	$cháu/1000 \text{người}$	≥ 50
		$m^2/1 cháu$	≥ 12
	- <i>Trường tiểu học</i>	$hs/1000 \text{người}$	≥ 65
		$m^2/1 \text{ học sinh}$	≥ 10
	- <i>Trường trung học cơ sở</i>	$hs/1000 \text{người}$	≥ 55
		$m^2/1 \text{ học sinh}$	≥ 10
	- <i>Trường phổ thông trung học</i>	$hs/1000 \text{người}$	≥ 40
		$m^2/1 \text{ học sinh}$	≥ 10
2	Y tế		
	- <i>Trạm y tế</i>	trạm	1
		$m^2/\text{trạm}$	500
	- <i>Bệnh viện đa khoa</i>	$giường/1000 \text{người}$	4
		$m^2/\text{giường bệnh}$	100

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
3	Thể dục thể thao		
	- Sân thể thao cơ bản	$m^2/người$	0,6
		ha/công trình	1,0
	- Sân vận động	$m^2/người$	0,8
		ha/công trình	2,5
	- Trung tâm thể dục thể thao	$m^2/người$	0,8
		ha/công trình	3,0
4	Các công trình văn hóa	$m^2/người$	0,8
		ha/công trình	3,0
5	Chợ	ha/công trình	0,2 - 1,0
	- Cấp đơn vị ở	ha/công trình	0,2
IV	Hệ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông		
	Tỷ lệ đất giao thông/diện tích đất xây dựng đô thị (tính đến cấp đường khu vực)	%	≥ 18
	Bãi đỗ xe	$m^2/người$	$\geq 2,5$
2	Chỉ tiêu cấp nước		
	Sinh hoạt	$l/người.ngđ$	≥ 125
	Công trình công cộng, dịch vụ	$l/m^2sàn.ngđ$	≥ 2
3	Chỉ tiêu cấp điện		
	Sinh hoạt	$Kwh/ng/năm$	≥ 850
	Công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	%	30
4	Tỷ lệ thu gom, xử lý nước thải	% nước cấp sinh hoạt	≥ 80
5	Chỉ tiêu rác thải	kg/người/ngày	1,0 (tỷ lệ được thu gom ≥ 90)

IV. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH:

1. Quan điểm quy hoạch

(1) Phát triển không gian kinh tế, văn hóa, xã hội theo hướng tăng trưởng xanh, hướng đến phát triển bền vững: lấy tài nguyên môi trường làm chất xúc tác để kích hoạt nền kinh tế nhưng không làm tổn hại đến những nguồn tài nguyên và bảo vệ môi trường, hạn chế làm thay đổi chất lượng môi trường.

(2) Giữ gìn giá trị, phát huy truyền thống lịch sử, bản sắc văn hóa; bảo đảm quyền tham gia, hưởng lợi và trách nhiệm của người dân đối với phát triển chung của khu vực trên cơ sở công bằng, bình đẳng.

(3) Giảm tối thiểu việc giải tỏa, di dời dân ảnh hưởng, xáo trộn cuộc sống người dân. Định hướng cải tạo, chỉnh trang, quy hoạch phát triển đô thị thân thiện với môi trường, cảnh quan.

(4) Phát triển thích ứng với biến đổi khí hậu, nước biển dâng; ngăn chặn sự ô nhiễm, suy thoái môi trường biển, tình trạng sạt lở bờ biển và biến xâm thực; phục hồi và bảo tồn các hệ sinh thái biển quan trọng.

(5) Định hướng phát triển khu vực phân khu I.1 trở thành một khu vực quan trọng trong việc hình thành một đô thị thông minh, tăng trưởng xanh tại khu vực trong tương lai.

2. Ý tưởng quy hoạch:

Hình thành khu đô thị sinh thái, thích ứng với biến đổi khí hậu, phát triển bền vững với cấu trúc mở hướng hướng sông dày sức sống và hấp dẫn để con người sinh sống, làm việc và nghỉ ngơi, vui chơi, ...

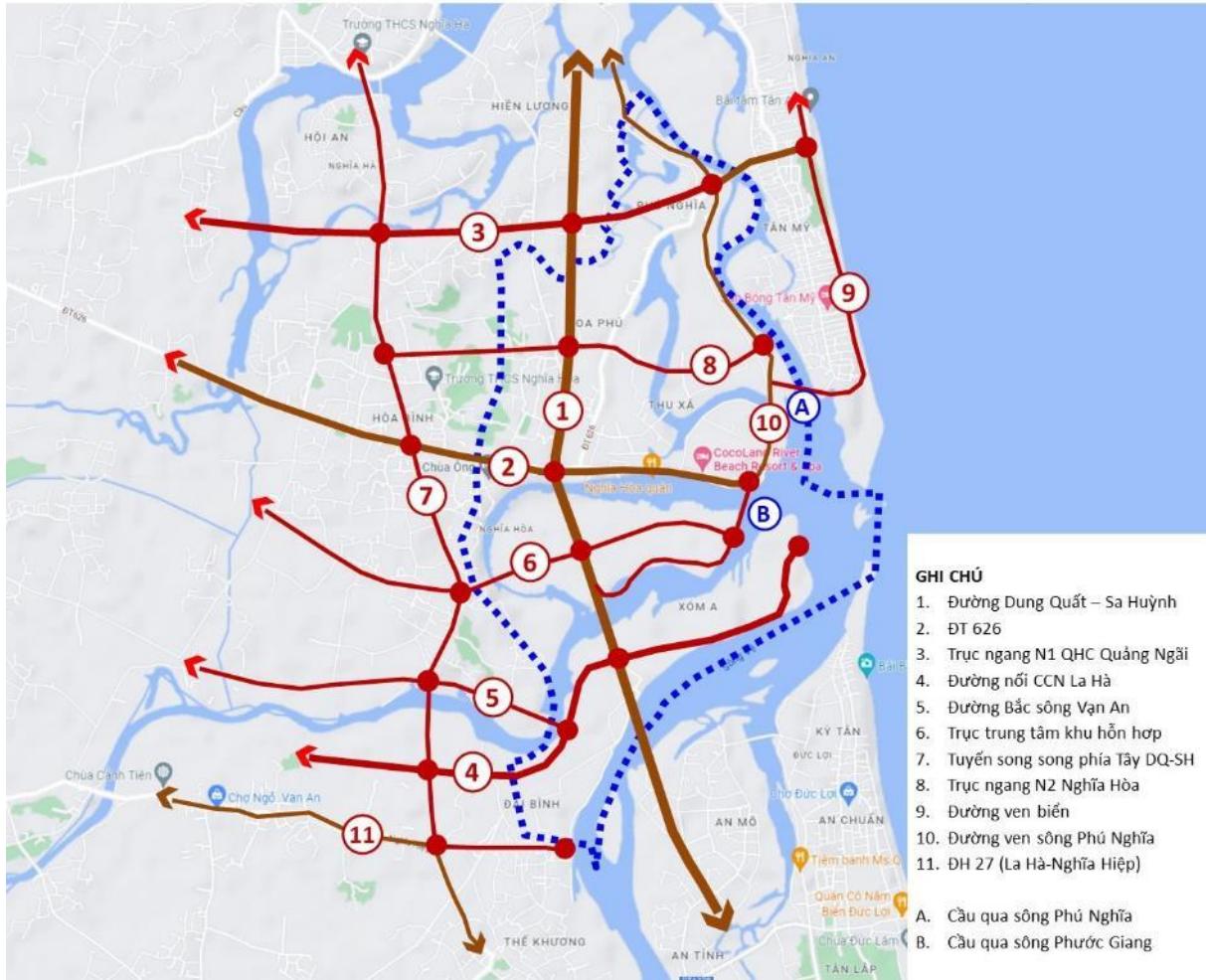
2.1. Tăng cường kết nối vùng

Theo định hướng phát triển không gian ven biển tỉnh Quảng Ngãi, khu vực phía Bắc tỉnh với Khu kinh tế Dung Quất tập trung phát triển công nghiệp và dịch vụ hậu cần; Khu vực thành phố Quảng Ngãi và Bình Châu (Bình Sơn) tập trung phát triển thương mại dịch vụ đô thị biển; Khu vực phía Nam phát triển đô thị - dịch vụ gắn với các trung tâm hậu cần nghề cá, phát triển du lịch gắn với văn hóa Sa Huỳnh và hệ sinh thái đặc trưng (đầm phá, cồn cát).

Khu vực lập quy hoạch có vị trí giao thoa giữa các vùng phát triển trọng điểm trong tỉnh. Do đó cần tập trung tăng cường sự kết nối giao thông; đề xuất các tuyến đường mang tính kết nối liên kết vùng, tạo nên bước đột phá mạnh mẽ góp phần hoàn thiện kết cấu hạ tầng giao thông của khu vực theo hướng hiện đại, đầy mạnh thu hút đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn tới. Cụ thể:

- Kết nối về phía Tây: ngoài ĐT 626 hiện hữu đã được xác định trong đồ án quy hoạch chung, tổ chức thêm các kết nối mới: Trục ngang N1 theo đồ án quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi, nối đường vành đai 2 đến biển Tân An; trục trung tâm khu hỗn hợp N4 kết nối với đường ĐH 26C (tuyến song song phía Tây DQ-SH); đường nối CCN La Hà.

- Kết nối về phía Đông: bố sung 02 cầu nối trực ven sông Phú Nghĩa với đường sát biển; cầu qua sông Phước Giang gần Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài.
 - Kết nối đường sông: Quy hoạch các bến thuyền phục vụ du lịch.



2.2. Phát huy các giá trị bản địa tao nên bản sắc riêng cho khu vực

Nghĩa Hòa là khu vực có tính lịch sử: Vào những thập niên cuối cùng của thế kỷ 19 và hơn bốn thập niên đầu thế kỷ 20, Thu Xà (Nghĩa Hòa) được xem là một trong những phố phồn vinh, nhộn nhịp với những dãy lồng đèn lung linh tráng lệ với phố Ban Tư, Đồng Ích, phố Đa, ... Nơi đây từng là một thương cảng sầm uất, tấp nập người mua kẻ bán, trên bến dưới thuyền, nơi trao đổi hàng hóa của cộng đồng người Hoa và người Việt. Ngày ấy Thu Xà chỉ đứng sau Hội An.

Ngày nay phố cổ Thu Xà chỉ còn trong ký ức của các bậc cao niên, các dãy nhà phố với kiến trúc hiện đại đã thay thế toàn bộ kiến trúc cổ truyền thống. Tuy nhiên, các ngành nghề truyền thống của Thu Xà ngày ấy vẫn được phát triển và lưu truyền từ đời này sang đời khác: dệt chiếu cói, làm nhang, đường, kẹo, lân... trong các khu dân cư hiện hữu.

Đô án xác định trọng tâm du lịch Thu Xà được giới hạn bởi các tuyến đường tỉnh ĐT 626, trục trung tâm khu hỗn hợp N4, đường bờ Bắc sông Phước Giang; trong đó, tổ chức dựa trên các trong điểm:

- Câu cảnh quan

- Bến thuyền du lịch ven sông
- Quảng trường sông phố cổ Thu Xà
- Mô hình ở phố cổ phía Nam sông
- Tuyến phố du lịch
- Chùa Ông
- Vườn thơ Bích Khê
- Chợ Thu Xà



Phố cổ Thu Xà xưa



Đè xuất Trọng tâm du lịch Thu Xà

2.3. Giữ gìn, tôn tạo cảnh quan đặc trưng tự nhiên của khu vực, tăng cường không gian xanh và mặt nước, thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng

Tuân thủ theo các định hướng của Quy hoạch phòng, chống lũ và chỉnh trị

sông Vệ (đoạn từ xã Hành Tín Tây đến cửa Lở). Cải tạo, nâng cấp, khai thông cảnh quan mặt nước hiện có: sông Vệ, sông Phước Giang, sông Vực Hồng, sông Phú Nghĩa... kiến tạo mặt nước mới, đảm bảo hệ thống được kết nối liên thông với nhau, đảm bảo thoát nước tốt về các sông chính, thoát ra biển, tránh tình trạng ngập nước trong tình hình mưa, lũ lớn.

Kết hợp làm hồ cảnh quan trong công viên, ưu tiên quỹ đất bố trí các dãy cây xanh ven sông, công viên cây xanh đô thị, vườn hoa đơn vị ở. Các không gian xanh này không chỉ tạo cảnh quan sinh thái, mát mẻ, điều tiết vi khí hậu, tăng giá trị địa ốc cho khu vực, mà còn giúp làm chậm dòng chảy của nước, thẩm thấu nước vào “không gian chứa nước trong lòng đất”, giúp bổ sung cho trữ lượng nước ngầm, gián tiếp tránh tình trạng sụt đát do khai thác nước ngầm quá độ.

Bảo vệ tài nguyên rừng phòng hộ hướng đến giải pháp đa mục tiêu: giảm thiểu rủi ro thiên tai và thích ứng biến đổi khí hậu, cân bằng đời sống con người và bảo vệ thiên nhiên, gia tăng giá trị cảnh quan và thúc đẩy các hoạt động cộng đồng. Khai thác cảnh quan, không gian xanh tạo cảnh quan đặc trưng, gần gũi với thiên nhiên.

Không gian kết nối với tự nhiên và thân thiện với môi trường. Tương tác, gia tăng sự kết nối giữa không gian đất liền với không gian mặt nước vốn có. Kiến tạo các nhóm nhà ở với lối sống cân bằng, đáng tin cậy, gắn kết chặt chẽ với thiên nhiên. Tạo nên các giá trị mới, các điểm tham quan và điểm đến.

2.4. Tổ chức không gian ven sông đa chức năng, sinh động và hấp dẫn.



Xác định các quy định cụ thể cho từng tuyến đường ven sông, tạo công cụ quản lý xây dựng chặt chẽ, tạo dựng hình ảnh riêng cho từng khu vực, là môi trường đầu tư hấp dẫn, điểm đến của các nhà đầu tư trong tương lai.

2.5. Tổ chức các nhóm nhà ở theo hướng sinh thái – sức khỏe, gắn với cây xanh, mặt nước

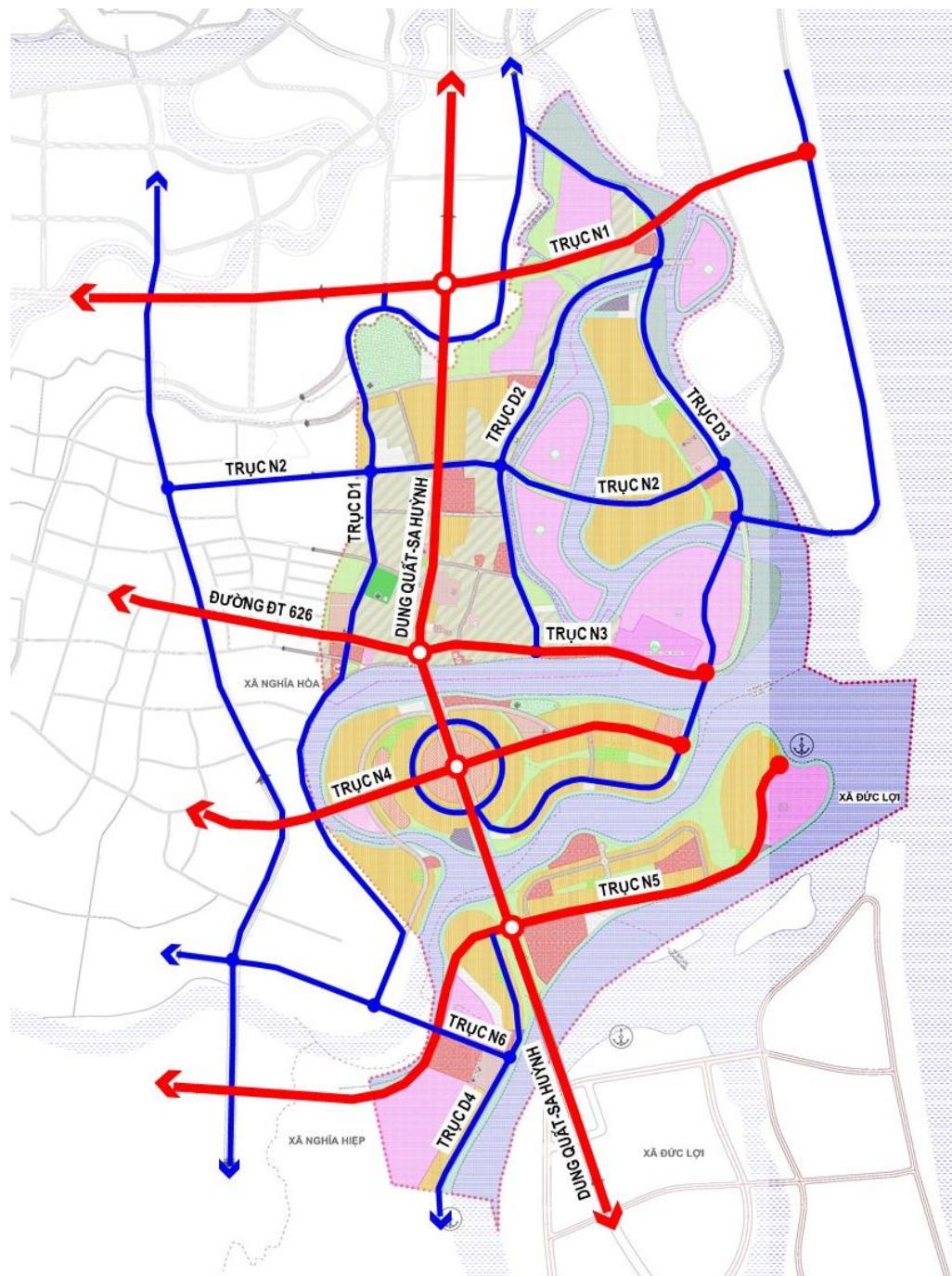


3. Đề xuất phương án cơ cấu:

3.1. Tổ chức các trục không gian chính

Trên cơ sở phân tích hiện trạng, khớp nối các dự án liên quan trong khu vực

quy hoạch, định hướng điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 đã được phê duyệt. Đề xuất cấu trúc khung giao thông chính như sau:



Sơ đồ cấu trúc giao thông

- Trục ngang chính:

+ Trục ngang N1: kết nối với tuyến đường QH đã được xác định theo đồ án Quy hoạch phân khu phần còn lại phía Nam thành phố Quảng Ngãi; quản lý lộ giới 46m.

+ Trục ngang N2: kết nối tuyến ĐH 26C (tuyến song song phía Tây DQ-SH) đến sông Phú Nghĩa; quản lý lộ giới đoạn phía Tây đường DQ-SH là 21,0m, phía Đông đường DQ-SH là 27,0m.

+ Đường ĐT 626-Trục ngang N3: quản lý lộ giới 21,0m.

+ Trục ngang N4: là trục trung tâm khu hỗn hợp 1. Kéo dài tuyến từ ĐH 26C (tuyến song song phía Tây DQ-SH) đến tuyến ven sông Phú Nghĩa và sông Vực Hồng; quản lý lộ giới 30,0m.

+ Trục ngang N5: cập nhật theo Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tư Nghĩa; quy hoạch tuyến đường từ khu hỗn hợp 2 nối CCN La Hà; quản lý lộ giới 21,0m.

+ Trục ngang N5: cập nhật theo Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tư Nghĩa; quy hoạch tuyến đường từ trục ngang N5 chạy dọc phía Bắc sông Vạn An; quản lý lộ giới 21,0m.

- Trục dọc chính:

+ Tuyến đường Dung Quất-Sa Huỳnh (ĐT 627): quản lý mặt cắt 40m. Xác định tim tuyến đường quy hoạch theo hướng đường đang được đầu tư là làn đường phía Tây; trong tương lai mở rộng thêm 1 làn đường phía Đông. Tim tuyến đường quy hoạch 40m cách tim đường dự án giai đoạn đầu 8m về phía Đông.

+ Trục dọc D1: dựa trên tuyến đường hiện hữu và quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Nghĩa Hòa, cách đường DQ-SH khoảng 200-250m; quản lý lộ giới 13,5m.

+ Trục dọc D2: nối từ trục ngang N3 đến trục dọc D3; trên cơ sở một phần đường ĐT 626 cũ. Chính tuyến đoạn giao với N1. Quản lý lộ giới 21,0m

+ Trục dọc D3: trên cơ sở tuyến kè ven sông Phú Nghĩa, bố trí tuyến đường ven sông Phú Nghĩa và sông Vực Hồng từ giáp với thành phố Quảng Ngãi đến đường DQ-SH. Quản lý lộ giới đoạn từ trục N1 đến trục N3 là 27,0m, các đoạn còn lại là 21,0m

+ Trục dọc D4: tuyến đường ven sông Vệ; quản lý lộ giới 15,5m.

- Giữ lại các tuyến giao thông khu vực hiện hữu, mở rộng lộ giới một số tuyến chính theo hướng Bắc Nam nhằm tăng sự kết nối ra đường Trường Sa.

- Tổ chức hệ thống giao thông khu vực theo dạng ô cờ, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và liên hệ dễ dàng giữa các khu chức năng.

3.2. Cơ cấu phân khu

Dựa trên các điều kiện tự nhiên, hiện trạng và các dự báo, định hướng phát triển, Quy hoạch chung khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất-Sa Huỳnh; Phân khu I.1 được phân thành 02 khu chức năng chính, với các giải pháp khai thác, quản lý sử dụng đất phù hợp, cụ thể:

a) Khu vực I.1.1 – khu vực hiện hữu

- Phạm vi ranh giới: được giới hạn về phía Bắc đến hết ranh giới hành chính xã Nghĩa Hòa, về phía Tây đến hết ranh giới quy hoạch, về phía Nam đến sông Phước Giang, về phía Đông đến sông nhánh Phú Nghĩa và giáp khu du lịch Bãi Dừa.

- Quy mô: Diện tích khoảng 159,98 ha. Dân số dự kiến khoảng 3.400 người, bao gồm khu hiện hữu chính trang khoảng 2.100 người và khu phát triển mới khoảng 1.300 người.

- Tính chất: Là khu ở làng xóm hiện hữu và khu dân cư phát triển mới, gắn với các giá trị văn hóa, di tích lịch sử, cảnh quan tự nhiên kết hợp du lịch sinh thái.

- Định hướng phát triển:

+ Bảo tồn phát huy các giá trị văn hóa khu vực gắn với phố cổ Thu Xà, các di tích Chùa Ông, nhà lưu niệm Bích Khê.

+ Cảnh trang các khu dân cư hiện hữu. Quản lý kiến trúc để từng bước tái hiện phố cổ Thu Xà. Cải tạo, nâng cấp, mở rộng hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật: mở rộng trường Tiểu học Phan Văn Đường, quy hoạch khu công viên dọc đường Duang Quất-Sa Huỳnh và sông Phú Nghĩa, bãi xe...

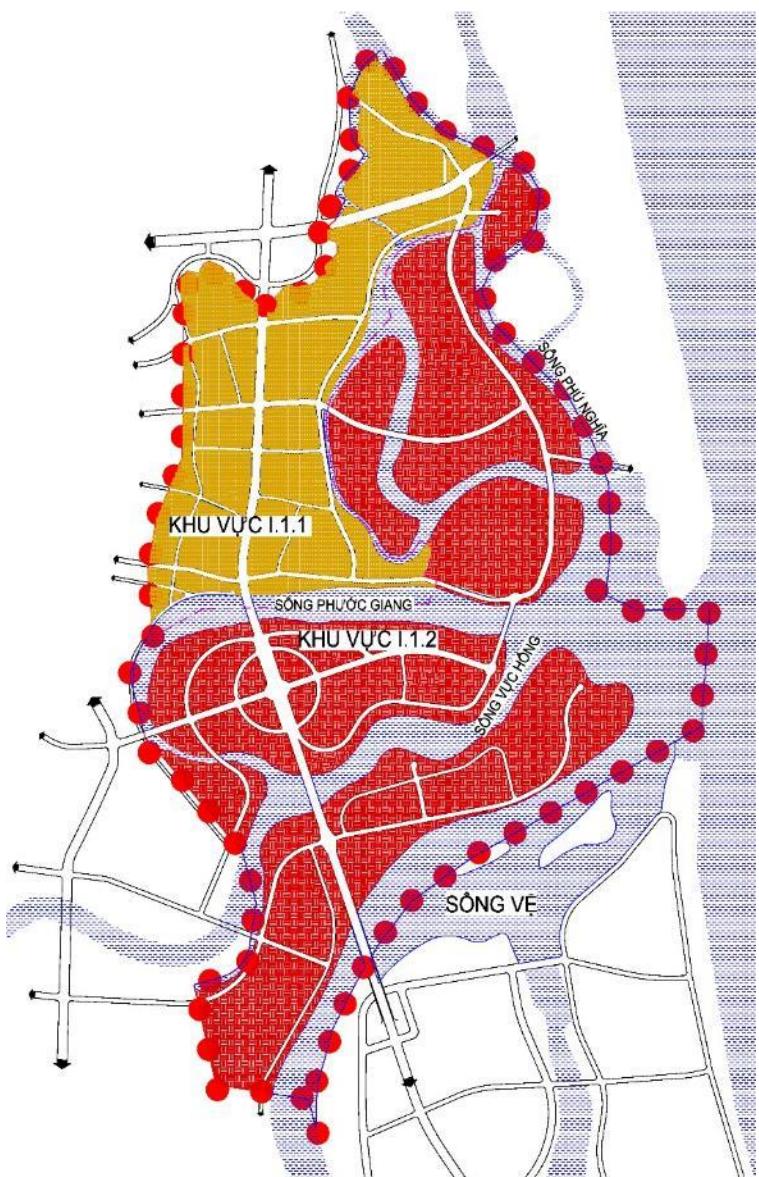
+ Phát triển khu dân cư – dịch vụ mới tại khu vực phía Bắc với quy mô khoảng 20ha

+ Hình thành khu Trung tâm văn hóa - thể thao có quy mô khoảng 6,6ha.

+ Hình thành 02 khu du lịch có quy mô khoảng 12ha gắn với vệt công viên, mặt nước khoảng 10ha dọc theo ranh giới hành chính thành phố Quảng Ngãi

+ Hình thành các điểm dịch vụ dọc theo sông Phước Giang và sông Phú Nghĩa.

- Các công trình điểm nhấn chính: Các di tích lịch sử; tuyến ĐT 626 gắn với phố cổ Thu Xà; cụm công viên, thể dục thể thao gắn với biểu tượng cửa ngõ phía



Bắc Tư Nghĩa; cụm dịch vụ chùa Ông; khu dân cư đô thị mới hai bên đường Dung Quất-Sa Huỳnh.

- Các trục không gian chủ đạo: Tuyến du lịch (phố đi bộ) bờ Bắc sông Phước Giang (đường ĐT 626 và trục N3); đường Dung Quất-Sa Huỳnh; đường ven sông Phú Nghĩa, vệt công viên, thể thao, du lịch phía Bắc Nghĩa Hòa.

b) Khu vực I.1.2-khu vực phát triển mới:

- Phạm vi ranh giới: được giới hạn về phía Bắc giáp ranh giới khu vực I.1.1, phía Đông giáp biển Đông; phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu và đất sản xuất nông nghiệp; phía Nam giáp Sông Vệ.

- Quy mô: Diện tích khoảng 427,18 ha. Dân số dự kiến khoảng 11.700 người.

- Tính chất: Là khu vực phát triển mới với các chức năng du lịch - dịch vụ và đô thị sinh thái đa chức năng, theo hướng bền vững với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ.

- Định hướng phát triển:

+ Phát triển các khu du lịch - nghỉ dưỡng - sinh thái cao cấp tại các cù lao, các đảo và không gian ven sông; du lịch cộng đồng, trải nghiệm nông nghiệp ven sông Vệ.

+ Quy hoạch khu đô thị đa chức năng theo hướng sinh thái – sức khỏe, gắn với các không gian xanh tự nhiên

- Các công trình điểm nhấn chính: cụm hòn hợp trung tâm nút giao đường Dung Quất-Sa Huỳnh và N4; tuyến du lịch trọng tâm Thu Xà (nối ĐT 626 với các trục N3, D3, N4 và D1); cầu cảng quan tuyến D3; các khu du lịch

- Các trục không gian chủ đạo: không gian ven sông Vệ, sông Vực Hồng, sông Phước Giang và sông Phú Nghĩa; đường Dung Quất-Sa Huỳnh

4. Quy hoạch sử dụng đất

4.1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Số thứ tự	Chỉ tiêu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích quy hoạch	587,16	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	85,36	14,54
2	Đất hòn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	4,12	0,70
3	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	12,72	2,17
4	Đất y tế	1,44	0,25
5	Đất văn hóa	0,77	0,13
6	Đất thể dục thể thao	8,98	1,53
7	Đất giáo dục	6,75	1,15
7.1	Trường trung học phổ thông	2,38	0,41

Số thứ tự	Chỉ tiêu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
7.2	Trường THCS, tiểu học, mầm non	4,37	0,74
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	54,33	9,25
a	Cây xanh đơn vị ở	3,84	
b	Cây xanh đô thị	50,49	
9	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	-	-
10	Đất cây xanh chuyên dụng	32,09	5,47
11	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	-	-
12	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, VLXD	-	-
13	Đất đào tạo, nghiên cứu	-	-
14	Đất cơ quan, trụ sở	-	-
15	Đất khu dịch vụ	22,45	3,82
16	Đất khu dịch vụ - du lịch	70,57	12,02
17	Đất di tích, tôn giáo	0,21	0,04
18	Đất an ninh	-	-
19	Đất quốc phòng	-	-
20	Đường giao thông	67,50	11,50
21	Bãi đỗ xe	5,87	1,00
22	Nghĩa trang	-	-
23	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	1,54	0,26
24	Sản xuất nông nghiệp	38,16	6,50
25	Lâm nghiệp	21,75	3,70
	Đất rừng phòng hộ	21,75	
	Đất rừng sản xuất		
26	Đất nuôi trồng thủy sản	-	-
27	Đất chưa sử dụng	-	-
28	Đất hồ ao, đầm	-	-
29	Đất sông, suối, kênh, rạch	152,55	25,98
30	Đất mặt nước ven biển	-	-



4.2. Quản lý theo Quy hoạch sử dụng đất:

- Cơ cấu sử dụng đất quy hoạch nêu trên nhằm mục tiêu thu hút, đăng ký đầu tư vào khu vực lập quy hoạch. Diện tích sử dụng đất cụ thể được thực hiện theo chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

- Đối với các tuyến đường giao thông, trong đồ án Quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng có thể vi chỉnh tim tuyến cho phù hợp với điều kiện hiện trạng và phù hợp với mục tiêu đầu tư nhưng không làm ảnh hưởng đến hướng tuyến, hạn chế thay đổi mặt cắt đường và đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

- Đối với các loại đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở, đồ án Quy hoạch phân khu đã tuân thủ định hướng của Quy hoạch chung và QCVN 01:2021 để bố trí cụ thể các chức năng công trình hạ tầng xã hội đảm bảo theo quy định. Tuy nhiên, để đảm bảo nhu cầu, các quỹ đất “Khu dịch vụ” có thể bố trí các chức năng:

+ Công trình giáo dục, đào tạo: Nhà trẻ, trường mẫu giáo; trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trung học phổ thông, trường có nhiều cấp học; trường đại học và cao đẳng, trường trung học chuyên nghiệp; trường dạy nghề, trường công nhân kỹ thuật, trường nghiệp vụ và các loại trường hoặc trung tâm đào tạo khác; Trạm khí tượng thủy văn, trạm nghiên cứu địa chất, cơ sở nghiên cứu vũ trụ; các trung tâm cơ sở dữ liệu chuyên ngành và các cơ sở nghiên cứu chuyên ngành khác. Ưu tiên xây dựng các công trình giáo dục theo hướng liên cấp đối với các cơ sở giáo dục ngoài công lập.

+ Công trình y tế: Các công trình sử dụng cho mục đích khám chữa bệnh trong các cơ sở sau: Bệnh viện, phòng khám (đa khoa hoặc chuyên khoa); trạm y tế; nhà hộ sinh, điều dưỡng, phục hồi chức năng, chỉnh hình, dưỡng lão; cơ sở phòng chống dịch bệnh; cơ sở nghiên cứu, thí nghiệm chuyên ngành y tế; các cơ sở y tế khác.

+ Công trình thể thao: Sân vận động; nhà thi đấu; sân tập luyện, thi đấu các môn thể thao như: golf, bể bơi bóng đá, tennis, bóng chuyền, bóng rổ và các môn thể thao khác.

+ Công trình văn hóa: Trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc, vũ trường; các công trình di tích; bảo tàng, thư viện, triển lãm, nhà trưng bày; công trình có tính biểu trưng, nghệ thuật (tượng đài ngoài trời, cổng chào...), công trình vui chơi, giải trí; các công trình văn hóa khác.

+ Công trình dịch vụ: Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, cửa hàng; nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát và các công trình thương mại khác.

+ Công trình dịch vụ du lịch: Khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ; cơ sở nghỉ dưỡng; biệt thự lưu trú, căn hộ lưu trú và các cơ sở dịch vụ lưu trú khác;

+ Biển quảng cáo đứng độc lập; bưu điện, bưu cục, cơ sở cung cấp dịch vụ bưu chính, viễn thông khác.

+ Công trình trụ sở, văn phòng làm việc: Các tòa nhà sử dụng làm trụ sở, văn phòng làm việc của cơ quan nhà nước và tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; Các tòa nhà sử dụng làm trụ sở, văn phòng làm việc của các tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp và các tổ chức, cá nhân khác; Các tòa nhà sử dụng làm văn phòng kết hợp lưu trú; Các tòa nhà, kết cấu khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp khác.

+ Các tòa nhà hoặc kết cấu khác được xây dựng phục vụ dân sinh.

+ Cổng, tường rào, nhà bảo vệ và kết cấu nhỏ lẻ khác phục vụ cho mục đích dân dụng.

- Đối với đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Đất xây dựng nhà ở, công trình thương mại dịch vụ -công cộng - hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau. Trong đồ án Quy hoạch phân khu quy định cụ thể tỷ lệ các loại đất theo từng vị trí và được xác định vị trí, chức năng cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết, đảm bảo khai thác sử dụng đất hiệu quả, linh hoạt và thuận tiện. Trong khu vực đất hỗn hợp khi chưa có các đồ án Quy hoạch chi tiết, các đơn vị, tổ chức, cá nhân trong các khu vực dân cư hiện hữu tiếp tục được cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới nhà ở, công trình theo quy định pháp luật; được đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng thiết yếu phục vụ đời sống nhân dân; không chuyển đổi mục đích sử dụng đất cá nhân, không xây dựng công trình trái với chức năng sử dụng đất hiện hữu.

- Đối với đất công viên cây xanh sử dụng công cộng: Trong quy hoạch chi tiết và triển khai thực hiện dự án có thể bố trí kết hợp các công trình dịch vụ, các khu tập luyện thể thao trong công viên, đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao đối với từng ô đất.

- Đối với đất nhóm nhà ở hiện trạng: Là khu vực có phần lớn là các công trình nhà ở hiện hữu; Trong đồ án Quy hoạch chi tiết cần đưa ra các giải pháp cải tạo, chỉnh trang các khu ở, cải tạo tuyến giao thông nội bộ và bố trí các công trình hạ tầng xã hội: vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, công trình dịch vụ - công cộng, công trình tôn giáo tín ngưỡng...và các khu vực nhà ở xây dựng mới (nếu có).

- Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới: Là khu vực ưu tiên phát triển các khu ở đồng bộ, hiện đại; Trong đồ án Quy hoạch chi tiết cần đưa ra các giải pháp quy hoạch dựa trên định hướng tổng thể của Quy hoạch phân khu, bố trí các công trình: nhà ở, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, công trình dịch vụ - công cộng...và các khu vực nhà ở hiện hữu chỉnh trang (nếu có). Đối với các ô đất nhóm nhà ở và cây xanh cảnh quan, cần bố trí đảm bảo tỷ lệ theo bảng thống kê chi tiết.

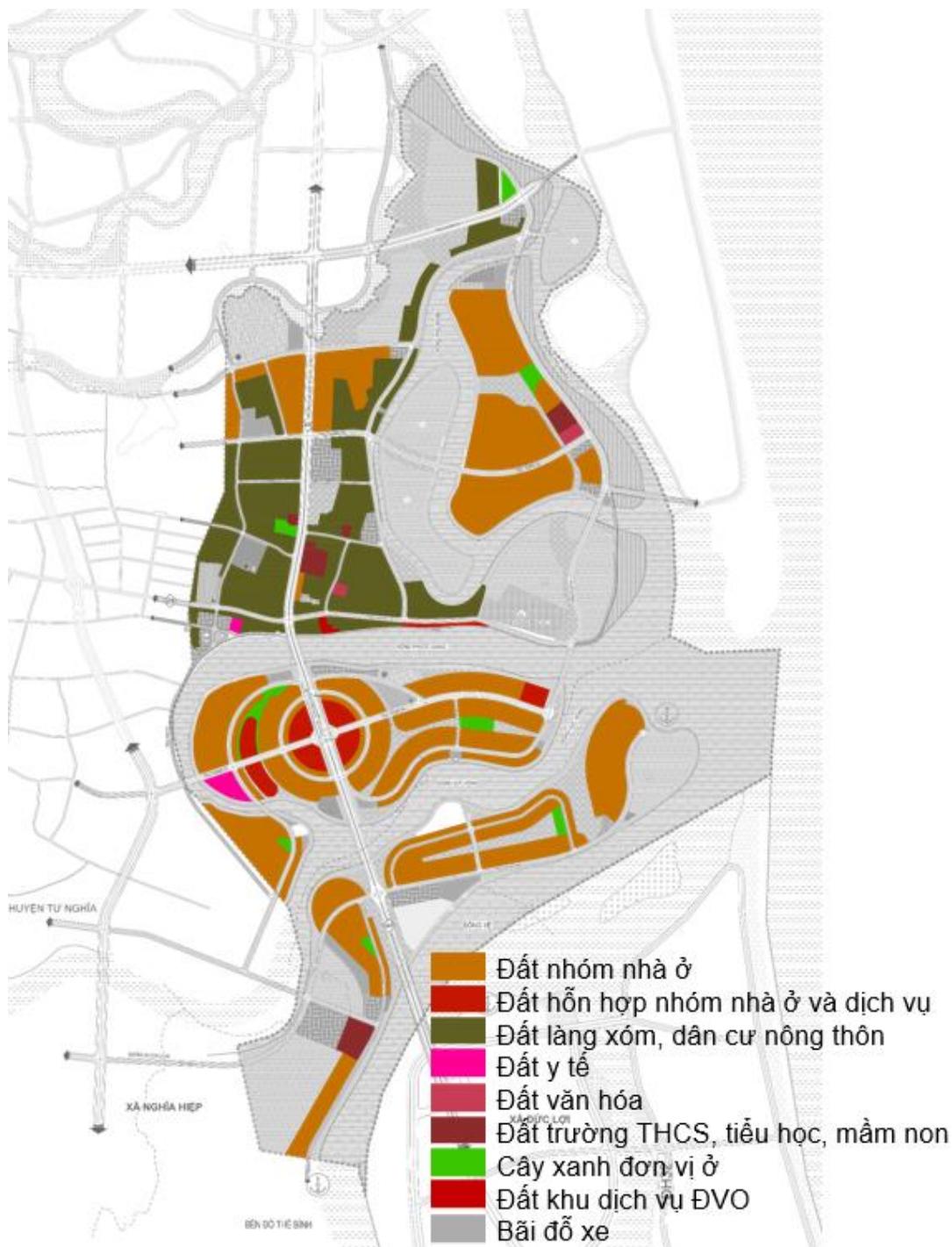
- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, việc lập dự án đầu tư cải tạo, mở rộng hoặc xây dựng mới phải tuân thủ theo quy định luật định, được cấp thẩm quyền phê duyệt; quy mô diện tích, vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn tiếp theo khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận, đảm bảo phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Đối với các tuyến cống, mương (hiện có) phục vụ tưới tiêu, thoát nước chung cho khu vực, khi lập quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn hoặc nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới tiêu thoát này theo các giai đoạn đầu tư xây dựng.

- Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, khoảng lùi, hệ số sử dụng đất và các tiêu chuẩn xây dựng từng hạng mục công trình phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

4.3. Vị trí, quy mô, cấu trúc đơn vị ở

Quy hoạch tính toán bố trí các đơn vị ở, nhằm đảm bảm kinh phục vụ các sinh hoạt hàng ngày thuận tiện nhất cho người dân, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định hiện hành. Trên cơ sở hiện trạng, đồ án đề xuất quy hoạch toàn bộ ranh giới quy hoạch với quy mô dân số 17.000 người (bao gồm 15.100 người thường trú và 1.900 người quy đổi) thành 01 đơn vị ở; trong đó, có bố trí một số công trình hạ tầng xã hội mới để bổ sung thêm cho các công trình hạ tầng xã hội hiện có tại xã Nghĩa Hòa, vốn được dùng để phục vụ cho cả những người dân xã Nghĩa Hòa nằm ngoài ranh quy hoạch.



BẢNG THÔNG KÊ ĐẤT ĐƠN VỊ Ở

Số thứ tự	Loại đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất ĐVO	111,75	74,01	100,00%
1	Đất nhóm nhà ở	85,36	68,83	76,38%
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	4,12	68,83	3,69%
3	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	12,72	60,57	11,38%
4	Đất y tế	0,26	0,17	0,23%
5	Đất văn hóa	0,77	0,51	0,69%
6	Đất Trường THCS, tiểu học, mầm non	4,37	2,89	3,91%
7	Đất cây xanh đơn vị ở	3,84	2,54	3,44%
8	Đất khu dịch vụ	0,31	0,21	0,28%

a) *Đất các nhóm nhà ở*

Tổng diện tích đất các nhóm nhà ở là 102,20ha, bao gồm:

- Đất nhóm nhà ở: Có tổng diện tích là 85,36 ha. Là phần diện tích phát triển mới. Đối với các ô đất hoặc nhóm ô đất nhóm nhà ở và cây xanh cảnh quan, trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo diện tích đất cây xanh cảnh quan theo bảng thống kê.

Số thứ tự	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ	Trong đó	
							Nhóm nhà ở (ha)	Cây xanh cảnh quan (ha)
1	Đất nhóm nhà ở và cây xanh cảnh quan		106,41				85,36	21,05
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.1	O.M1.1	1,18	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.1	O.M1.2	0,65	90%	7	3,5	8,70	2,18
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.1	O.M1.3	3,27	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.1	O.M1.4	5,78	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.1	O.M1.5	0,28	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.1	O.M1.6	1,62	90%	7	3,5	1,5	0,12
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.1	8,26	90%	7	3,5	7,45	1,86
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.2	1,05	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.3	8,11	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.4	0,97	90%	7	3,5	13,26	3,32
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.5	7,5	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.6	5,48	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.7	0,75	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.8	2,35	90%	7	3,5	7,22	1,81
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.9	0,45	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.10	0,37	90%	7	3,5		

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDĐ	Trong đó	
							Nhóm nhà ở (ha)	Cây xanh cảnh quan (ha)
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.11	2,56	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.12	0,45	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.13	0,45	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.14	0,45	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.15	2,08	90%	7	3,5	4,38	1,10
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.16	2,5	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.17	3,53	90%	7	3,5	2,82	0,71
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.18	1,9	90%	7	3,5	4,93	1,23
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.19	3,2	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.20	1,06	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.21	2,7	90%	7	3,5	4,77	1,19
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.22	2,2	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.23	1,06	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.24	5,23	90%	7	3,5	4,76	1,19
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.25	0,72	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.26	2,41	90%	7	3,5	7,79	1,95
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.27	3,49	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.28	0,61	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.29	3,23	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.30	1,14	90%	7	3,5	8,82	2,21
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.31	3,64	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.32	1,67	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.33	1,83	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.34	2,75	90%	7	3,5		
	Đất nhóm nhà ở KV I.1.2	O.2.35	7,48	90%	7	3,5	5,98	1,5

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Có tổng diện tích là 6,87ha. Trong đó đất nhóm nhà ở chiếm 60% diện tích tương đương 4,12ha, đất dịch vụ chiếm 40% diện tích, tương đương 2,75ha

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDĐ	Trong đó	
							Nhóm nhà ở (ha)	Đất dịch vụ (ha)
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ		6,87				4,12	2,75
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH.2.1	1,03	90%	7	3,5	0,62	0,41

Số thứ tự	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDĐ	Trong đó	
							Nhóm nhà ở (ha)	Đất dịch vụ (ha)
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH.2.2	1	90%	7	3,5	0,6	0,4
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH.2.3	1	60%	10	6	0,6	0,4
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH.2.4	1	60%	10	6	0,6	0,4
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH.2.5	1	60%	10	6	0,6	0,4
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH.2.6	1	60%	10	6	0,6	0,4
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH.2.7	0,84	60%	25	6	0,5	0,34

- Đất làng xóm, dân cư nông thôn: Có tổng diện tích là 50,88ha, bao gồm đất nông nghiệp gắn với đất ở; trong đó, đất nhóm nhà ở chiếm 25% tương đương 12,72ha; đất nông nghiệp gắn với đất ở chiếm 75%, tương đương 38,16ha.

Số thứ tự	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDĐ	Trong đó	
							Nhóm nhà ở (ha)	Đất nông nghiệp (ha)
3	Đất làng xóm, dân cư nông thôn		50,88				12,72	38,16
	Ô số 1.1	O.L1.1	0,66	90%	7	3,5		
	Ô số 1.2	O.L1.2	1,1	90%	7	3,5		
	Ô số 1.3	O.L1.3	0,64	90%	7	3,5		
	Ô số 1.4	O.L1.4	1,17	90%	7	3,5		
	Ô số 1.5	O.L1.5	0,58	90%	7	3,5		
	Ô số 1.6	O.L1.6	5,42	90%	7	3,5		
	Ô số 1.7	O.L1.7	2,98	90%	7	3,5		
	Ô số 1.8	O.L1.8	6,48	90%	7	3,5		
	Ô số 1.9	O.L1.9	2,92	90%	7	3,5		
	Ô số 1.10	O.L1.10	2,11	90%	7	3,5		
	Ô số 1.11	O.L1.11	4,79	90%	7	3,5		
	Ô số 1.12	O.L1.12	3,31	90%	7	3,5		
	Ô số 1.13	O.L1.13	4,04	90%	7	3,5		
	Ô số 1.14	O.L1.14	2,25	90%	7	3,5		
	Ô số 1.15	O.L1.15	2,45	90%	7	3,5		
	Ô số 1.16	O.L1.16	3,79	90%	7	3,5		
	Ô số 1.17	O.L1.17	0,94	90%	7	3,5		

Số thứ tự	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDĐ	Trong đó	
							Nhóm nhà ở (ha)	Đất nông nghiệp (ha)
Ô số 1.18	Ô số 1.18	O.L1.18	1,72	90%	7	3,5	Nhóm nhà ở (ha)	Đất nông nghiệp (ha)
	Ô số 1.19	O.L1.19	1,81	90%	7	3,5		
	Ô số 1.20	O.L1.20	1,72	90%	7	3,5		

Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế, riêng lẻ được quy định như sau:

Diện tích lô đất ($m^2/căn nhà$)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

Chú thích: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần

- Loại hình nhà ở:

+ Khuyến khích bố trí nhiều loại hình nhà ở: Ở liên kế thương mại, liên kế vườn, biệt thự,... nhằm phục vụ nhiều đối tượng ở.

+ Mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao tối đa 7 tầng; đối với các khu ở mật độ thấp tiếp giáp với các tuyến đường chính đô thị mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 7 tầng, khu ở mật độ thấp tiếp giáp với các tuyến đường khu vực mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 5 tầng. Đối với các khu vực có cảnh quan đẹp, ven sông, khuyến khích bố trí nhà biệt thự với mật độ xây dựng thấp <60%, tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ $\geq 19 m$, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở $\geq 5 m$; khi tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ $<19 m$, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở $\geq 4 m$.

+ Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liền kề có 2 mặt tiếp giáp với các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trờ xuống là 60 m.

b) Đất giáo dục (Trường THCS, Tiểu học, mầm non)

Tổng diện tích 4,37ha, đạt chỉ tiêu 2,89m²/người; đảm bảo cao hơn chỉ tiêu quy định của QCVN 01:2021/BXD là 1,8m²/1000 người (bao gồm đất Trường mầm non 50 cháu/1000 người * 12m²/1 cháu, tương đương 0,6m²/1000 người; đất Trường tiểu học 65 cháu/1000 người * 10m²/1 cháu, tương đương 0,66m²/1000 người; đất Trường THCS 55 cháu/1000 người * 10m²/1 cháu, tương đương 0,55m²/1000 người).

Để đảm bảo hiện trạng, theo quy hoạch mạng lưới giáo dục công lập của địa phương; ngoài các công trình hiện hữu chỉnh trang mở rộng, bố trí các khu đất giáo dục theo hướng tập trung, liên cấp để đảm bảo khả năng thu hút đầu tư xây dựng. Cụ thể:

+ Trường Tiểu học Phan Văn Đường: mở rộng diện tích đạt khoảng 1,24ha

+ Trường Mầm non: ký hiệu GD 1.2: diện tích khoảng 0,4ha.

+ Quy hoạch mới 02 cơ sở giáo dục đơn vị ở theo hướng liên cấp (chỉ tiêu chung cho cả Trường THCS, Tiểu học, mầm non với tổng diện tích 2,63ha, bao gồm ô GD1.3, diện tích 0,99ha và ô GD1.4, diện tích 1,64ha.

- Các chỉ tiêu quản lý:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

+ Tầng cao tối đa 5 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

c) *Dát y tế:*

Tổng diện tích 0,26ha, là đất Trạm y tế xã Nghĩa Hòa hiện hữu, đạt chỉ tiêu 2,47m²/người; đảm bảo cao hơn chỉ tiêu quy định của QCVN 01:2021/BXD là 01 trạm/1 ĐVO; diện tích tối thiểu 500m²/trạm.

Cải tạo, nâng cấp các hạng mục còn thiếu, đầu tư thêm trang thiết bị để phục vụ tốt công tác chăm sóc sức khỏe cho nhân dân.

- Các chỉ tiêu quản lý:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

+ Tầng cao tối đa 3 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

d) *Văn hóa - Thể dục thể thao*

Tổng diện tích 0,77ha, bao gồm khu nhà văn hóa hiện hữu tại xã Nghĩa Hòa (ký hiệu VH1.1, diện tích 0,27ha) và một khu đất văn hóa quy hoạch mới (ký hiệu VH2.1, diện tích 0,5ha)

Giữ lại điểm sinh hoạt văn hóa cấp thôn (trong quỹ đất nhóm nhà ở) nâng cấp, cải tạo, đầu tư trang thiết bị, các công trình phụ trợ, cảnh quan sân vườn, cải tạo nâng cấp sân thể thao hiện hữu.

- Các chỉ tiêu quản lý:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

+ Tầng cao tối đa 3 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

e) *Cây xanh đơn vị ở*

Tổng diện tích 3,84ha, bao gồm các ô đất có ký hiệu XO1.1; XO1.2; từ XO2.1 đến XO2.7.

Các công trình văn hóa - thể dục thể thao có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở như sân chơi, sân luyện tập quy định của QCVN 01:2021/BXD.

- Các chỉ tiêu quản lý:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 5%;
 - + Tầng cao tối đa 3 tầng;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 0,15 lần.

f) *Dịch vụ đơn vị ở*

Tổng diện tích 0,31ha, là diện tích chợ Thu Xà hiện hữu.

- Các chỉ tiêu quản lý:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
 - + Tầng cao tối đa 3 tầng;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 1,8 lần.

4.4. Vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên

a) *Đất y tế:*

Tổng diện tích 1,18 ha, là đất bệnh viện cấp khu vực, quy mô đáp ứng tối đa khoảng 118 giường, đảm bảo phục vụ cho khu vực khoảng 29.500 dân (chỉ tiêu quy định của QCVN 01:2021/BXD là 04 giường/1 000 người; diện tích tối thiểu 100m²/giường).

- Các chỉ tiêu quản lý:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
 - + Tầng cao tối đa 9 tầng;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 3,2 lần.

b) *Đất giáo dục (Trường trung học phổ thông)*

Tổng diện tích 2,38ha, đạt chỉ tiêu 1,4m²/người; đảm bảo cao hơn chỉ tiêu quy định của QCVN 01:2021/BXD là 0,4m²/1000 người (40 học sinh/1000 người * 10m²/1 học sinh). Bao gồm

- + Trường THPT Thu Xà: diện tích đạt khoảng 1,48ha
- + Trường THPT quy hoạch mới: diện tích khoảng 0,90ha.
- Các chỉ tiêu quản lý:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
 - + Tầng cao tối đa 5 tầng;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

c) *Văn hóa - Thể dục thể thao*

Tổng diện tích 8,98ha, bao gồm:

- + Khu Thể thao xã Nghĩa Hòa (ký hiệu TT.1.1), diện tích khoảng 1,36ha
- + Khu TDTT khu vực I.1.1 (ký hiệu TT.1.2), diện tích khoảng 6,61ha

- + Khu TDTT khu vực I.1.2 (ký hiệu TT.2), diện tích khoảng 1,01 ha
- Các chỉ tiêu quản lý:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 30%;
 - + Tầng cao tối đa 3 tầng;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 0,9 lần.

d) *Đất dịch vụ*

Tổng diện tích 12,14ha, bao gồm các ô đất có ký hiệu DV1.1; từ DV1.3 đến DV1.8; từ DV2.1 đến DV2.10; các khu dịch vụ trong Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

- Các chỉ tiêu quản lý:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
 - + Tầng cao tối đa 7 tầng;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 3 lần.

e) *Cây xanh đô thị*

Tổng diện tích 50,49ha, bao gồm các ô đất có ký hiệu từ XD1.1 đến XD1.7; từ XD2.1 đến XD2.20; cây xanh cảnh quan trong Đất nhóm nhà ở và cây xanh cảnh quan.

- Các chỉ tiêu quản lý:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 5%;
 - + Tầng cao tối đa 3 tầng;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 0,15 lần.

f) *Đất khu dịch vụ - du lịch*

Tổng diện tích 70,57ha, bao gồm các ô đất có ký hiệu DL1.1, DL1.2; từ DL2.1 đến DL2.7.

- Các chỉ tiêu quản lý:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 25%;
 - + Tầng cao tối đa 5 tầng;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 1,25 lần.

g) *Bãi đỗ xe*

Tổng diện tích 5,87ha, đạt chỉ tiêu bình quân 3,45m²/người; bao gồm các ô đất có ký hiệu từ P1.1 đến P1.3; từ P2.1 đến P2.9.

Bố trí các bãi đỗ xe tập trung trong đô thị và ở các khu vực tập trung đông người như công trình công cộng, thương mại, công viên, trên trực đường ven sông với bán kính đảm bảo cho người đi bộ.

4.5. *Đất khác*

a) Đất di tích, tôn giáo

Tổng diện tích 0,21ha, là diện tích Khu lưu niệm nhà thơ Bich Khê hiện hữu.

Đối với các công trình tôn giáo, tín ngưỡng khác nằm trong đất làng xóm, dân cư nông thôn chỉnh trang, giữ nguyên hiện trạng.

b) Đất lâm nghiệp - Rừng phòng hộ

Tổng diện tích 21,75ha; bao gồm các ô đất có ký hiệu từ LN1 đến LN5.

5. Quy hoạch cây xanh đô thị

5.1. Vị trí và quy mô

Được xác định trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (Bản vẽ QH-04).

5.2. Tính chất, chức năng

Là hệ thống cây xanh trồng trong đô thị nhằm cải thiện cảnh quan đô thị, môi trường phục vụ cho nhu cầu của người dân.

Cây xanh trong đô thị gồm cây xanh sử dụng công cộng và cây xanh đường phố (được trồng trong các công viên, vườn hoa, đường phố, trong khuôn viên các công trình xây dựng....)

5.3. Các yêu cầu và nguyên tắc lựa chọn loại cây trồng

Khi tiến hành trồng cây trong công viên vườn hoa... cần lưu ý khoảng cách giữa công trình ở xung quanh tiếp giáp với cây trồng theo quy định của chuyên ngành. Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, không xa lạ với tập quán địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông. Bố trí cây xanh cần tham khảo, kết hợp các bản vẽ dây điện, đường ống, cáp ngầm và các hạng mục kỹ thuật khác nhằm tránh chồng chéo, hỏng hóc kỹ thuật cũng như ảnh hưởng đến việc sinh trưởng của cây.

Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- + Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh.
- + Cây thân đẹp, dáng đẹp.
- + Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi.
- + Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá tro cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá tro cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp.
- + Không có quả thịt gây hấp dẫn ruồi muỗi.
- + Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu.
- + Có bố cục phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Về phối kết nên:

- + Nhiều loại cây, loại hoa.
- + Cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa.

V. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

1. Nguyên tắc

- Cho phép tạo nên sự linh hoạt về mật độ và hình khối trong khu vực quy hoạch mà vẫn đạt được các mục đích tổng thể về cơ cấu và đặc điểm đô thị toàn khu vực
- Tạo ra các đường phố lớn và các không gian công cộng với tầng cao và mật độ xây dựng công trình được nhấn mạnh để tạo không gian chủ đạo cho khu vực phát triển mới.
- Bố trí các chức năng công cộng quan trọng dọc trên các tuyến đường lớn để tận dụng lợi thế đặc biệt của khu đất.
- Nhấn mạnh các khu nhà ở đa chức năng và thương mại dọc theo các đường phố lớn phù hợp với hình thức phát triển xây dựng của khu vực.
- Tạo nên các không gian đi bộ xuyên qua các khu chức năng để gắn kết các khu vực cảnh quan trong khu vực.
- Sử dụng kiến trúc cao tầng để nhấn mạnh tại các điểm nút trong khu vực.
- Tăng cường các góc nhìn quan trọng từ các khu vực cảnh quan tự nhiên, cây xanh và mặt nước tới các khu chức năng quan trọng của khu vực quy hoạch.
- Thiết lập một hệ thống không gian mở liên kết rõ ràng với sự phân cấp theo thứ bậc về quy mô xây dựng và chức năng sử dụng.
- Tạo trực có tính dẫn hướng đến các công trình quan trọng như công trình dịch vụ đô thị, các trung tâm hoạt động đông người.

2. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

Trên cơ sở trực đường Dung Quất – Sa Huỳnh, đường Bích Khê – Hồ Quý Ly và các trực đường quy hoạch chính của khu vực, các khu chức năng chính đã được xác định trong đồ án quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt, tôn trọng hiện trạng phát triển của khu vực. Bố cục không gian kiến trúc phân khu I.1.1 như sau:

- Hình thành các trục cảnh quan đô thị mang tính đặc trưng của đô thị ven sông, trực trung tâm đô thị gắn kết các chức năng chính như thương mại dịch vụ, công viên, quảng trường, các khu ở mới, khu phố cổ Thu Xà.
- Hình thành các khu du lịch nghỉ dưỡng ven sông. Tổ chức các hoạt động tham quan, khám phá trải nghiệm sản xuất nông nghiệp.
- Toàn phân khu được xác định có 01 đơn vị ở có đầy đủ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật: Vườn hoa, công trình công cộng: Trường mẫu giáo, tiểu học, phô thông cơ sở, trạm y tế, bến đỗ xe,... Giữ lại chỉnh trang khu dân cư hiện hữu đảm bảo kết nối chặt chẽ với các khu mới, nâng cao đời sống người dân.
- Tận dụng, khai thác cảnh quan mặt nước tự nhiên dọc sông trong việc tổ chức cảnh quan, tăng cường sự kết nối không gian cho các khu vực.

- Bố trí các bãi đỗ xe công cộng, đảm bảo chỉ tiêu theo quy chuẩn, phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân trong khu vực.



Phối cảnh minh họa khu vực quy hoạch

3. Xác định các chỉ tiêu không chê về khoảng lùi:

Công trình dịch vụ: Công trình có chiều cao $< 28m$ có khoảng lùi tối thiểu 3m, công trình có chiều cao $\geq 28m$ có khoảng lùi tối thiểu 6m; khuyến khích xây dựng với khoảng lùi lớn hơn để có khoảng không gian mở phía trước tạo cảnh quan, thu hút tầm nhìn, tăng khả năng kết nối.

Nhà ở liên kế: Chỉ giới xây dựng được phép trùng với chỉ giới đường đỏ, tuy nhiên dọc các trục đường chính khuyến khích có khoảng lùi 1-2m, tạo hành lang thương mại, phục vụ nhu cầu kinh doanh thương mại của người dân, tránh tình trạng lấn chiếm vỉa hè. Các trục đường nội bộ trong nhóm ở: Khuyến khích tạo khoảng lùi lớn hơn tạo khoảng sân vườn cây xanh trong nhà ở, cải tạo vi khí hậu trong khu ở. Quy định cụ thể từng khu vực sẽ được thực hiện trong các quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị.

Nhà ở biệt thự: Khuyến khích khoảng lùi tối thiểu khoảng 3,0m nhằm tăng diện tích cây xanh, sân vườn.

Công viên cây xanh tập trung: Khoảng lùi tối thiểu 4m nhưng cần tạo khoảng lùi lớn hơn, tăng khả năng cảm thụ công trình.

Việc xác định khoảng lùi công trình hoàn toàn phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành (Xem bản vẽ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ). Cụ thể:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

- Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc Gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD.

4. Không gian kiến trúc cảnh quan các khu chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn

4.1. Không gian kiến trúc cảnh quan các khu chức năng

a) Không gian văn hóa, y tế, giáo dục:

Hình khối phải thể hiện được tính chất công trình, phù hợp với hình thức kiến trúc chung của toàn tuyến phố. Nên dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, kem...) làm chủ đạo tạo cảm giác nhẹ nhàng, gần gũi, phô kêt những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình.

Các công trình xây dựng nên tạo khoảng lùi lớn phía trước cổng để tạo cảnh quan, mặt khác làm chỗ tập kết (có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu 8m) là nơi tập hợp học sinh toàn trường đối với công trình giáo dục; là sân chờ đợi, thoát người đối với công trình y tế, văn hóa, tránh tình trạng để xe lấn chiếm lòng lề đường, ảnh hưởng mỹ quan và trật tự an toàn đô thị.

Khuyến khích mật độ xây thấp, ưu tiên bố trí tổ chức sân vườn cây xanh trong công trình: Đài phun nước, công trình biểu tượng, vườn hoa, thảm cỏ, chỗ nghỉ chân,....

Tổ chức các bãi đỗ xe đáp ứng quy mô công trình, bố trí vào các tuyến đường phụ phía sau các công trình, đảm bảo mỹ quan đô thị.



Công trình Văn hóa



Công trình Giáo dục

b) Không gian thương mại, dịch vụ hỗn hợp:

Các công trình thương mại, dịch vụ hỗn hợp là những công trình đa chức năng: Thương mại, khách sạn, văn phòng, nhà hàng, khu liên hợp chiếu phim vui chơi giải trí,...

Các không gian thương mại thường được bố trí ở các tầng khối đế của công trình: Cần tạo không gian sinh động, nhộn nhịp, nổi bật, thu hút tầm nhìn, sự chú ý của người đi đường bằng ánh sáng, màu sắc, biển quảng cáo,... nhưng phải được sắp đặt có nghệ thuật, góp phần làm sinh động thêm không gian đường phố.

Các công trình cần được bố trí với khoảng lùi vừa phải, vừa đáp ứng được chức năng thương mại, vừa tạo khoảng không gian mở kết nối không gian thương

mại của công trình với các công trình lân cận, hình thành khu phố mua sắm với các cửa hàng dọc theo đường, tạo thành không gian sầm uất tập trung nhiều người.

Trong các khu vực này khuyến khích tổ chức các trục không gian đi bộ bên trong, kết hợp cảnh quan sân vườn, hồ nước,... kết nối các không gian với nhau, tạo cảnh quan cho khu vực.

Hình khối kiến trúc nên đơn giản, hiện đại, khuyến khích công trình mang tính biểu tượng.



c) Không gian khu ở:

- Đối với các khu ở hiện trạng chỉnh trang: Được giữ lại trong quá trình thực hiện quy hoạch, tuy nhiên khi có điều kiện cải tạo, xây mới cần tuân thủ theo các quy định riêng đối với từng khu vực:

+ Nhà ở hiện hữu trên các trục chính đô thị cần có những quy định chặt chẽ, cụ thể về mật độ, tầng cao, chiều cao từng tầng, hình thức kiến trúc, màu sắc, khoảng lùi,... tạo sự thống nhất đồng bộ trên toàn tuyến, tạo bộ mặt đô thị khang trang. Khuyến khích cải tạo chỉnh trang theo kiểu dáng kiến trúc cũ và cùng một xu hướng.

+ Duy trì các hoạt động buôn bán hoặc dịch vụ thương mại dọc 2 bên phố cũ;

+ Đối với các tuyến giao thông hiện hữu nhỏ, cần nâng cấp mở rộng, tạo sự kết nối trong khu vực, khuyến khích tạo thêm các sân chơi công cộng, cây xanh vườn hoa nâng cao chất lượng sống của người dân.

- Đối với nhà ở xây dựng mới:

+ Nhà ở liền kề:

o Nhà ở liền kề thương mại: Dọc các tuyến đường chính, đường liên khu vực khuyến khích ở kết hợp thương mại dịch vụ, hình thành tuyến phố thương mại với lối dành cho người đi bộ, chỗ để xe, ...

o Nhà ở liền kề sân vườn: Bố trí ở những khu vực đường nội bộ bên trong, khuyến khích khoảng lùi lớn (2,4 m) để tạo sân vườn, hàng rào xanh trước công trình, cải thiện vi khí hậu và tạo mỹ quan cho khu ở.

o Các quy định về tầng cao, và chiều cao từng tầng, màu sắc, độ vuông ra của ô văng, mái đua, ban công, kích thước chung cho các biển hiệu quảng cáo,

màu sắc, ... trên từng dãy phố sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

+ Nhà ở biệt thự, nhà vườn:

- Bố trí các lô nhà cần chú ý đến các hướng nhìn, tạo những góc nhìn đẹp. Các công trình kế nhau nên có sự tương đồng về hình dáng lô đất, kiểu dáng kiến trúc, khoảng lùi, ... khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc mái ngói.
- Mật độ xây dựng tối đa 70%, khuyến khích xây dựng thấp hơn để tạo không gian xanh trong mỗi công trình, tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.



Khu nhà ở liên kế



Khu biệt thự

4.2. Các trục không gian chính

- Đường Dung Quất – Sa Huỳnh là trục trung tâm đa chức năng, gắn kết các không gian thương mại dịch vụ đô thị (trung tâm thương mại, nhà hàng, khách sạn, văn phòng, ngân hàng tài chính, ...) công viên trung tâm, khu thể dục thể thao, và các khu ở mới: Nhằm phục vụ người dân và tạo hình ảnh đô thị khang trang, nhộn nhịp với điểm nhấn là các công trình cao tầng tại các nút giao lớn hay các không gian mở, các công trình thấp tầng có kiến trúc độc đáo: Công trình biểu tượng, công viên, quảng trường,...

Cây xanh cho các trục đường chính: Cần khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương, phù hợp với điều kiện thời tiết khu vực, như cây: Bàng, Mưng, Sao Đen, Điệp Vàng,

Các nhà ở mới liền kề trên trục đường này không nên chênh lệch về chiều cao quá 2 tầng, cần được quy định chặt chẽ về tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi, hình thức kiến trúc, ... cụ thể trong các quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị trục đường.

Đối với khu ở hiện hữu chỉnh trang: Cải tạo mặt tiền, bổ sung không gian xanh: Hàng rào, cổng ngõ xanh,... tạo sự hài hòa, kết nối giữa không gian cũ và mới.



Minh họa các công trình thương mại, dịch vụ

Các tuyến đường ven sông Vệ, sông Vực Hồng, sông Phước Giang và sông Phú Nghĩa cần khai thác cảnh quan tự nhiên, tổ chức các tuyến đường dạo, vườn hoa, các điểm dừng chân ngắm cảnh ven sông, các điểm vui chơi giải trí gắn với cảnh quan mặt nước.

Các cầu vượt sông ở tuyến đường chính cần có hình thức kiến trúc đặc trưng, có thể làm biểu tượng cho đô thị. Khu vực kè ven sông Phú Thọ, sông Hưng Nhơn kết hợp đường giao thông nên làm kè bê tông đúc lõi kết hợp trồng cỏ. Sử dụng lan can ven sông đủ độ cao để đảm bảo an toàn cho người dân.

4.3. Các khu vực không gian mở:

Hệ thống không gian mở là trọng tâm trong tổ chức không gian đô thị, mang lại giá trị sử dụng rất cao cho các quỹ đất liền kề, đồng thời là khung liên kết mềm kết nối các khu chức năng trong đô thị. Tương quan giữa hệ thống không gian mở và khu vực xây dựng đóng vai trò quan trọng về chức năng sử dụng, cải thiện môi trường cũng như quan hệ thẩm mỹ trong cảnh quan đô thị. Hệ thống không gian mở bao gồm:

- Các mảng không gian mở chính tạo bởi: Cây xanh cảnh quan ven sông, công viên đô thị, cây xanh vườn hoa trong khu ở.
- Các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông.
- Ngoài ra trước các công trình hành chính, công cộng, dịch vụ, thương mại, ... cần tạo các khoảng không gian mở trước mỗi công trình nhằm tạo sự hấp dẫn về mặt cảnh quan, góp phần làm sinh động không gian đường phố, cải thiện diện mạo và không khí khu vực.

Tổ chức công viên cảnh quan dọc, sông: Công trình biểu tượng, hệ thống đèn chiếu sáng, đường đi dạo, chỗ nghỉ chân,... Bổ sung phong phú các loại cây trồng và kết hợp các không gian giải trí và dịch vụ du lịch.

Đối với các công viên cây xanh tập trung: Mật độ xây dựng tối đa 5%, các công trình xây dựng cần lưu ý về hình khối, tỷ lệ, màu sắc, vật liệu sử dụng cho phù hợp với cảnh quan xung quanh. Không gian công viên là một trong những cảnh quan chính của đô thị, là nơi diễn ra các hoạt động văn hóa, thể thao, vui chơi, giải trí có tính quần chúng. Vì vậy khi thiết kế cần có sự kết hợp hài hòa giữa cảnh quan thiên nhiên, đường dạo, cây, hoa trang trí, các biểu tượng, đài phun nước, đèn trang trí tạo thành một không gian sinh thái hấp dẫn trong đô thị.



Cây xanh dọc theo trục giao thông là cây láy bóng mát, tạo cảnh quan, ra hoa. Tùy theo lộ giới từng tuyến đường mà trồng những loại cây có kích thước và hình dáng phù hợp.

Hoa trang trí: Nên chọn loại ra hoa quanh năm, màu sắc đẹp, không có mùi thu hút côn trùng. Hoa phải cắt xén thường xuyên và hạn chế độ cao từ 35 - 55 cm.

Nút giao thông chính: Thiết kế một số công trình biểu tượng có ý nghĩa và mang tính đặc trưng của khu vực. Đối với các nút, ngã giao nhỏ cần chú trọng đến khoảng lùi, góc vặt trong việc lưu thông.



Công viên ven sông



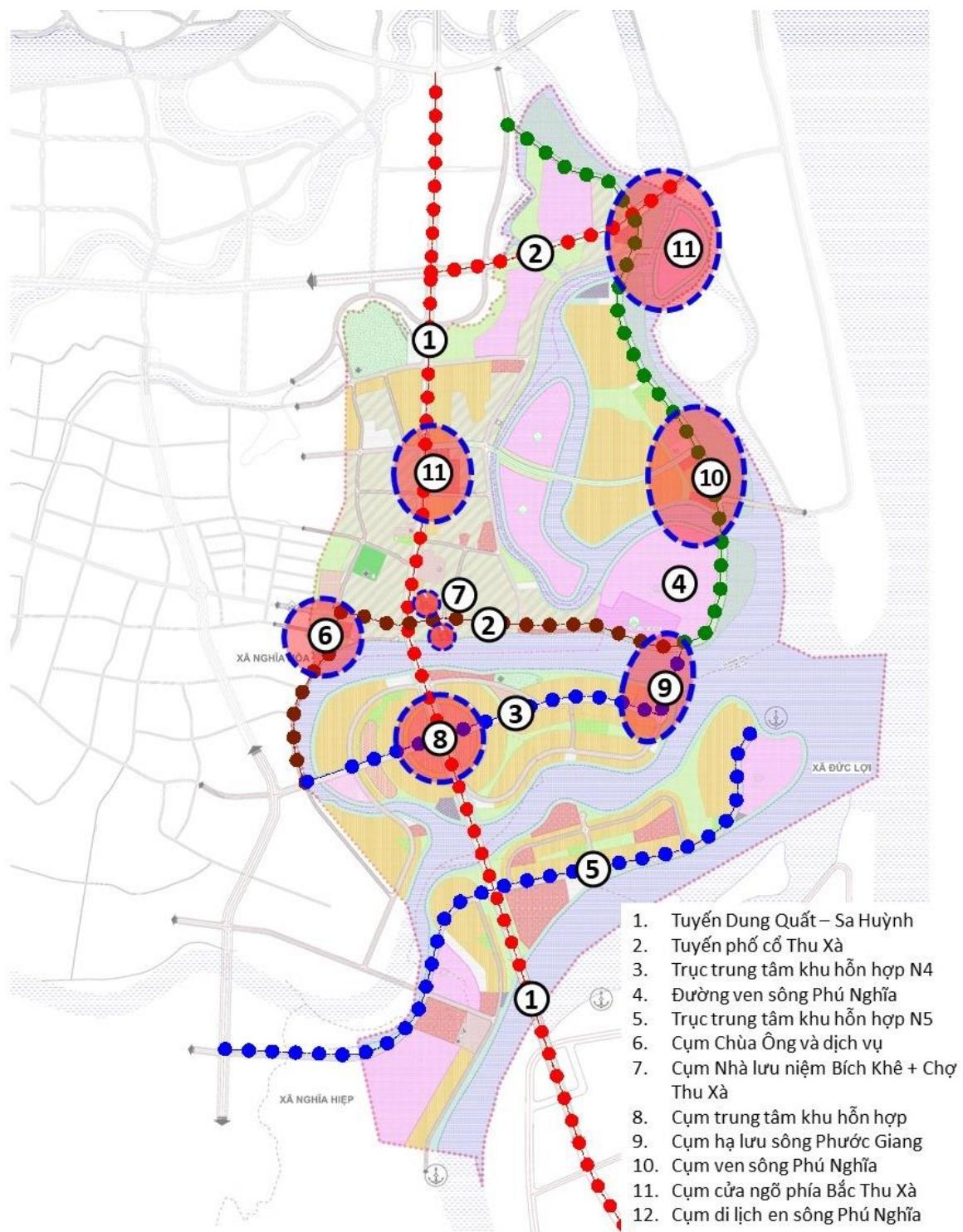
Công viên khu ở



Công trình biểu tượng

4.4. Các công trình điểm nhấn:

Trên cơ sở xác định các trục cảnh quan chính, các điểm nhìn, hướng nhìn chính, chức năng và tính chất công trình. Các công trình điểm nhấn ở các vị trí điểm cao cần khai thác địa thế và cảnh quan tự nhiên, đã có công trình kiến trúc hoặc đề xuất xây dựng công trình mới, giải pháp giảm thiểu sự lấn át của các kiến trúc xung quanh, cụ thể như:



- Tuyến Dung Quất – Sa Huỳnh
- Tuyến phố cổ Thu Xà
- Trục trung tâm khu hỗn hợp N4
- Đường ven sông Phú Nghĩa
- Trục trung tâm khu hỗn hợp N5
- Cụm Chùa Ông và dịch vụ
- Cụm Nhà lưu niệm Bích Khê + Chợ Thu Xà

- Cụm trung tâm khu hỗn hợp



- Cụm hạ lưu sông Phước Giang
- Cụm ven sông Phú Nghĩa
- Cụm cửa ngõ phía Bắc Thu Xà
- Cụm di lịch ven sông Phú Nghĩa

4.5. Các tiện ích trong đô thị:

Bảng chỉ dẫn: Phải có sự thống nhất, đồng bộ về màu sắc, kiểu dáng, kích thước trên từng dãy phố, từng khu vực. Trong công viên, các công trình vui chơi giải trí nên dùng những vật liệu: Gỗ, xi măng giả gỗ, với hình dáng tự nhiên, đẹp mắt, không làm hạn chế tầm nhìn, không gây khó khăn cho hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc, cảnh quan khu vực.

Ghé ngồi: Nên được cách điệu, tạo hình nghệ thuật,... được xếp đặt tạo sự ngẫu nhiên, lý thú dọc theo các lối đi trong công viên và những nơi công cộng.

Các thùng rác: Bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, những nơi công cộng đông người, ... đặc biệt là các tuyến đi bộ với khoảng cách từ 50 - 100 m (đè xuất 70 m), với các hình dáng được cách điệu thành những gốc cây, tảng đá, con vật, nhằm tạo sự sinh động.

Nhà vệ sinh công cộng: Được bố trí kết hợp với các công trình quản lý điều hành trong công viên – dịch vụ giải trí, các công trình dịch vụ công cộng, phải tách riêng lối dành cho nam giới và nữ giới.

Các loại đèn trang trí: Được bố trí dọc trực cảnh quan, hoặc các khu vui chơi giải trí, công viên có khoảng cách từ 8 - 12 m. Trụ đèn có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản, hiện đại.

Các bồn cây, bồn hoa: Được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp.

Nền vỉa hè, sân bãi: Lót bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã, nên phối kết thành những hoa văn trang trí, góp phần tạo sự sinh động trên tuyến phố.

Hình thức hàng rào: Không làm mất mỹ quan chung. Khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén và tạo cảnh. Hàng rào được giới hạn dưới mức 2 m, độ che phủ không vượt quá 40%.



VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch giao thông

1.1. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2016/BXD;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác liên quan;
- Quyết định số 136/QĐ-UBND ngày 22/1/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển GTVT tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2011 - 2020 và định hướng đến năm 2030;
- Quyết định số 2193/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch GTVT đường thủy nội địa tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;
- Đồ án Điều chỉnh QHC thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040;
- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực thiết kế tỷ lệ 1/2000;
- Các quy hoạch, dự án có liên quan đến khu vực nghiên cứu.

1.2. Nguyên tắc thiết kế

- Mạng lưới đường giao thông tuân thủ định hướng trong đồ án Điều chỉnh QHC thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040.
- Các tiêu chuẩn kỹ thuật các tuyến đường tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
 - Hệ thống đường đảm bảo khớp nối thuận lợi giữa khu vực hiện trạng và khu vực xây mới; giữa các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, các dự án đang triển khai và phương án quy hoạch phân khu.
 - Xây dựng hệ thống vận tải đảm bảo mối quan hệ hỗ trợ chức năng tốt nhất, làm tiền đề cho sự kết nối phát triển giữa khu vực nghiên cứu với các khu vực khác xung quanh.

1.3. Thiết kế mạng lưới

- a. Giao thông đối ngoại:
- b. Giao thông đối nội

1.4. Hệ thống bãi đỗ xe

- Trong giai đoạn đến, các khu vực dân cư mật độ cao, khu vực phát triển mới, khu trung tâm thương mại, thể dục thể thao, các công trình công cộng, dịch vụ... cần xây dựng bãi đỗ xe tập trung đảm bảo nhu cầu đậu đỗ xe trong tương lai.
- Quy hoạch bãi đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe cho các khu vực phát triển đô thị khu vực xây dựng mới, chỉ tiêu bãi đỗ xe tính toán cho từng khu vực đô thị đảm bảo theo quy chuẩn QCVN:01-2021 từ 2,5m²/người. Tổng diện tích quy hoạch các bãi

xe tập trung đô thị khoảng 5,87ha. Ngoài ra, trong các đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế các công trình cần tính toán nhu cầu đổ xe hợp lý phục vụ cho nhu cầu của dự án.

1.5. Cầu, cống

- Thiết kế cầu cống qua sông, suối và các kênh mương trong khu vực thiết kế đảm bảo tải trọng thiết kế, tính toán khẩu độ cầu đảm bảo khả năng thoát nước trong mùa lũ theo tần suất tính toán, đảm bảo khả năng thông thuyền ứng với từng đoạn sông theo quy định. Cần nghiên cứu thiết kế kiến trúc hài hòa cảnh quan khu vực và văn hóa địa phương.

1.6. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính

Chỉ tiêu kỹ thuật của các tuyến đường bộ:

- Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường phân khu vực (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị khoảng: 16%
- Tại các nút giao giữa các đường trực chính, các đường liên khu vực, bán kính bó vỉa thiết kế từ 12-15m.
- Tại các nút giao giữa các đường khu vực, các đường phân khu vực, bán kính bó vỉa thiết kế từ 8-12m.
- Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè đường là 1.5-2%.
- Độ dốc dọc đường thiết kế $i \leq 0,04$.
- Bán kính đường cong nằm các tuyến đường đảm bảo $R \geq 75m$, đối với đường phân khu vực $R \geq 50m$.
- Kết cấu áo đường: Bê tông nhựa và bê tông xi măng.

1.7. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Những nguyên tắc chính xác định tim đường và chỉ giới đường đỏ.

- Đối với khu vực đã và đang đô thị hóa: Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của mạng đường khu vực này được xác định trên cơ sở thống nhất với các quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với khu vực xây dựng mới: Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của cấp hạng đường cấp khu vực trở lên của khu vực này do giải pháp quy hoạch giao thông xác định sơ bộ cho nên việc xác định đường đỏ sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500. Tuy nhiên, mặt cắt ngang đường phải tuân thủ theo quy hoạch này.

- Đối với khu vực làng xóm: xác định mạng đường có tính chất định hướng về cơ cấu mạng đường, làm cơ sở cho việc thiết kế và xác định chỉ giới đường đỏ ở giai đoạn tỷ lệ 1/500.

- Định vị mạng lưới đường đô thị, đường khu vực: sẽ được xác định tại các hồ sơ riêng của các tuyến đường này hoặc ở dự án QHCT 1/500 của từng khu vực.

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tim đường quy hoạch, chiều rộng mặt cắt ngang đường và kết hợp nội suy xác định trực tiếp trên bản vẽ.
- Tim đường quy hoạch được xác định bởi các điểm có tọa độ, kết hợp các thông số kỹ thuật và điều kiện ghi trên bản vẽ.
- Chỉ giới đường đỏ và tọa độ tim đường được xác định sơ bộ để làm cơ sở định hướng mạng lưới đường giao thông trong phạm vi lập đồ án, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường hoặc khi lập hồ sơ cắm mốc giới theo quy định.
- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, quy mô, tính chất của các công trình và yêu cầu cụ thể nhưng không tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ (khoảng lùi) cần đảm bảo theo quy chuẩn.
- Khoảng lùi được xác định cụ thể như sau:
 - + Đối với nhà ở liền kề, nhà ở tái định cư và chỉnh trang: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;
 - + Đối với công trình hành chính – cơ quan, công cộng, thương mại dịch vụ và các loại đất khác: Khoảng lùi của công trình tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ và phải tuân thủ theo quy định về khoảng lùi tại bảng 2.7 của quy chuẩn QCVN-01:2021 như sau:

Bảng 2.7: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	<19	19 ÷ <22	22 ÷ <28	≥28
<19	0	3	4	6
19 ÷ <22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

- + Đối với đất hỗn hợp: Trong đồ án chưa quy định khoảng lùi, trong giai đoạn tiếp theo, khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sẽ quy định cụ thể chỉ giới xây dựng, khoảng lùi đảm bảo theo quy chuẩn.

Một số lưu ý:

- Khi lập các dự án liên quan đối với ranh giới hành lang bảo vệ đường bộ, phạm vi hành lang an toàn tuyến điện cao thế, hành lang an toàn vệ sinh môi trường đối với trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải rắn, nghĩa trang... cần tuân thủ các quy định của pháp luật và phải được sự thống nhất với các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Đối với chỉ giới xây dựng các công trình chỉ xác định sơ bộ (xem mặt cắt ngang điển hình) chỉ giới xây dựng cụ thể cho công trình cao tầng và thấp tầng sẽ được xác định trong quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt của từng ô đất.

- Vị trí chính xác và các chỉ tiêu kỹ thuật của các tuyến đường sẽ được xác định trên bản đồ tỉ lệ 1/500 theo các dự án xây dựng đường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Do chỉ giới trong bản vẽ này xác định ở tỷ lệ 1/2.000, độ chính xác chưa cao, vì vậy khi xác định ở tỷ lệ 1/500 có thể được xem xét xác định cho phù hợp tình hình thực tế hiện trạng và được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

1.8. Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí hạng mục giao thông

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

2.1. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2016/BXD;

- TCVN 7957-2008: “Thoát Nước - Mạng Lưới Bên Ngoài và Công Trình – Tiêu chuẩn thiết kế”;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

- Hồ sơ đồ án Quy hoạch chung khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất-Sa Huỳnh;

- Quyết định số 988/QĐ-UBND ngày 12/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt - Quy hoạch phòng, chống lũ và chỉnh trị sông Vệ (đoạn từ xã Hành Tín Tây đến cửa Lở) đến năm 2025 định hướng đến năm 2030;

- Dự thảo điều chỉnh Quy hoạch thủy lợi tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 20/4/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc công bố đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

- Các quy hoạch, dự án có liên quan đến khu vực nghiên cứu.

2.2. Nguyên tắc thiết kế

- Kết hợp giữa mặt bằng tổ chức không gian và tận dụng địa hình tự nhiên để giảm khối lượng san đắp nền.

- Nền sau khi san đắp phải thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa, độ dốc đường thuận tiện cho giao thông đô thị.

- Mạng lưới thoát nước mưa phân bố đều trên toàn diện tích xây dựng, thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Lợi dụng địa hình và hệ thống thoát nước hiện trạng để xây dựng hệ thống thoát nước hợp lý, giảm chi phí đầu tư.

- Các tuyến cống thoát nước được thiết kế và xây dựng đồng bộ khi thi công xây dựng đường giao thông để giảm khối lượng đào đắp và phá dỡ nền đường.

2.3. Quy hoạch nền xây dựng

2.4. Quy hoạch thoát nước mưa

- Những khu vực được xây dựng mới đồng bộ, hệ thống thoát nước được lựa chọn là hệ thống riêng hoàn toàn và yêu cầu đầu tư hệ thống xử lý nước thải riêng biệt cho từng khu vực đó.

- Đối với các khu vực dân cư hiện hữu đã có hệ thống thoát nước chung, sẽ xây dựng hệ thống thoát nước nửa riêng.

- Khi mực nước trên các sông thấp, nước mưa theo hệ thống thoát nước thoát qua các cống dưới đê ra sông theo quy luật tự nhiên.

- Khi mực nước các sông lên cao, các cống dưới đê sẽ đóng lại. Nước mưa được tích vào các hồ điều hòa và những khu vực đất nông nghiệp có cao độ thấp (chứa nước tạm thời khi mực nước trong đê thấp hơn mực nước ngoài đê). Lượng nước mưa này sẽ tự thoát ra sông khi mực nước ngoài đê xuống thấp, hoặc sẽ được bơm cưỡng bức ra sông khi cần thiết.

- Phân chia lưu vực: Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu được nối thông với nhau thành một hệ thống liên hoàn, tuy nhiên trong khu vực nghiên cứu có thể phân chia thành các lưu vực thoát nước chính. Phân chia lưu vực thoát nước cơ bản tuân theo các hướng thoát nước hiện trạng gồm các lưu vực chính sau:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Tây Bắc nước mưa sau khi được thu gom trên các trục đường giao thông rồi đổ ra sông Phú Nghĩa và sông Phước Giang.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Đông Bắc nước mưa sau khi được thu gom trên các trục đường giao thông rồi đổ ra sông Phú Nghĩa và sông Phước Giang.

+ Lưu vực 3: Khu vực trung tâm nước mưa sau khi được thu gom trên các trục đường giao thông rồi đổ ra sông Phước Giang và sông Vực Hồng.

+ Lưu vực 4: Khu vực phía Nam mưa sau khi được thu gom trên các trục đường giao thông rồi đổ ra sông Vực Hồng và sông Vệ.

- Giải pháp kết cấu:

+ Sử dụng ống cống bê tông ly tâm đặt dưới nền đường, thoát nước tự chảy. Các tuyến cống chính ưu tiên sử dụng các loại cống hộp có kích thước đảm bảo khả năng thoát nước cho khu vực.

+ Mương nắp đan bê tông và bê tông cốt thép, nắp đan bằng bê tông cốt thép có khe thu nước. Xây dựng cho các tuyến cống nhánh ở đầu tuyến có kích thước tối thiểu 60x60cm, trong các khu dân cư cải tạo và trong khu công viên cây xanh...

+ Dọc theo các tuyến cống thoát nước có bố trí ga thu nước mặt đường với khoảng cách trung bình giữa các ga thu khoảng 30m.

+ Hố thu nước được bố trí hai bên mép đường và nối với tuyến cống thoát nước chính bằng cống tròn kích thước D=300mm.

+ Độ dốc đường ống, mương thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống $V_{min} \geq 0,6 \text{m/s}$. Vận tốc lớn nhất $V_{max} = 4 \text{m/s}$. Độ dốc tối thiểu của cống thoát nước là $1/D$ (D - đường kính cống, mm).

+ Độ sâu chôn cống dưới đường $h \geq 0,5$ và chịu được tải trọng H30, độ sâu chôn cống vỉa hè $h \geq 0,3$ chịu được tải trọng H10.

+ Các tuyến thoát nước sẽ được dẫn đỗ trực tiếp ra sông. Tất cả các cửa xả phải được thiết kế có van đóng mở tự động, để có thể đóng lại khi mực nước sông lên cao.

+ Các tuyến ven sông được kiên cố hóa bằng kè bê tông, tấm ốp lắp ghép...để tránh xói lở và tạo mỹ quan đô thị.

+ Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu được nối thông với nhau thành một hệ thống liên hoàn, để các trạm bơm thoát nước cưỡng bức có thể hỗ trợ cho nhau trong việc thoát nước khi mực nước sông lên cao.

- Tính toán thủy lực hệ thống cống thoát nước mưa: Tính toán thủy lực hệ thống thoát nước theo quy phạm được thực hiện theo phương pháp cường độ mưa giới hạn, theo công thức sau (TCVN 7957: 2008):

$$Q = q \cdot \psi \cdot F \quad (\text{l/s})$$

Trong đó :

+ q - cường độ mưa tính toán (l/s.ha) Với chu kỳ $P = 5$ cho tuyến cống chính. $P = 1$ cho tuyến cống nhánh.

+ ψ - hệ số dòng chảy, chọn đối với toàn khu $\psi = 0,7$; với khu vực công viên, cây xanh $\psi = 0,2 \div 0,3$.

+ F - diện tích thu nước tính toán (ha) được lấy trên cơ sở phân chia lưu vực thu nước theo đặc điểm san nền và địa hình.

- Lưu lượng hồ điều hòa được tính theo công thức:

$$W = K \cdot Q_n \cdot t \quad (\text{m}^3)$$

Trong đó :

+ W – Thể tích cần thiết hồ điều hòa (m^3).

+ Q_n – Lưu lượng nước mưa chảy tới hồ.

+ t – thời gian mưa tính toán của lưu vực.

+ K – Hệ số phụ thuộc đại lượng α

+ α – Tỷ lệ giữa lưu lượng điều tiết chảy ra sau hồ (Q_x) và lưu lượng nước chảy vào hồ (Q_n).

Diện tích hồ điều hòa được tính theo công thức:

$$F = W / H_n \quad (\text{m}^3)$$

Trong đó :

+ W – Thể tích cần thiết hồ điều hòa (m³).

+ Hn – Chiều cao mực nước thiết kế trong hồ.

Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí thoát nước mưa.

Hạng mục công việc	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (tr.đ)	Kinh phí (tr.đ)
1. Thoát nước mưa				134,036
D600	m	569	1.862	1,059
D800	m	23542	2.500	58,855
D1000	m	9546	3.312	31,616
D1200	m	4058	5.143	20,870
D1500	m	1821	6.578	11,979
B1500	m	1207	8.000	9,656

2.5. Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác, thích ứng phó biến đổi khí hậu.

a. Kịch bản biến đổi khí hậu 2020 đối với khu vực tỉnh Quảng Ngãi:

- Kịch bản BĐKH đối với nhiệt độ: Mức biến đổi trung bình nhiệt độ trung bình năm (°C) theo kịch bản RCP4.5 và RCP8.5 (giá trị trong ngoặc là khoảng biến đổi quanh giá trị trung bình với cận dưới 10% và cận trên 90%) trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi được trình bày trong bảng sau:

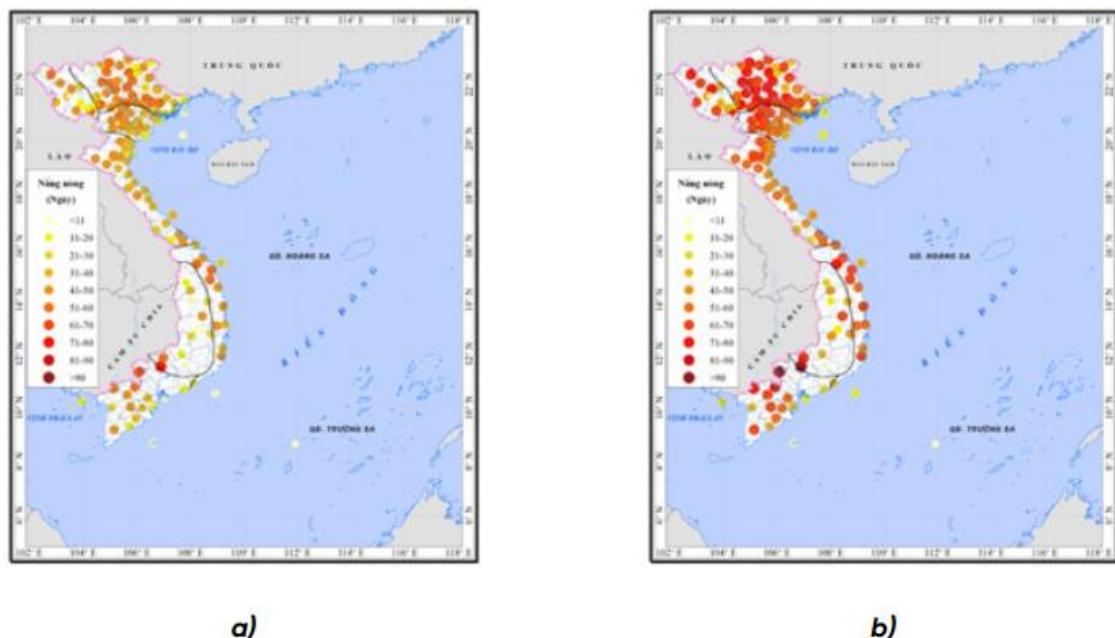
Tỉnh	Kịch bản RCP4.5		Kịch bản RCP8.5	
	2046-2065	2080-2099	2046-2065	2080-2099
Quảng Ngãi	1,4 (0,9 ÷ 2,0)	1,8 (1,2 ÷ 2,6)	1,9 (1,3 ÷ 2,5)	3,3 (2,6 ÷ 4,3)

- Kịch bản BĐKH về lượng mưa: Mức biến đổi của lượng mưa năm (%) theo các kịch bản RCP4.5 và RCP8.5 các giai đoạn giữa và cuối thế kỷ so với thời kỳ cơ sở cho tỉnh Quảng Ngãi được trình bày trong bảng sau (Giá trị trong ngoặc đơn là khoảng biến đổi quanh giá trị trung bình với cận dưới 20% và cận trên 80%):

Tỉnh	Kịch bản RCP4.5		Kịch bản RCP8.5	
	2046-2065	2080-2099	2046-2065	2080-2099
Quảng Ngãi	15 (-2,4 ÷ 36,7)	17,6 (6,1 ÷ 27,6)	14,4 (3,5 ÷ 26,1)	13 (2,7 ÷ 21,8)

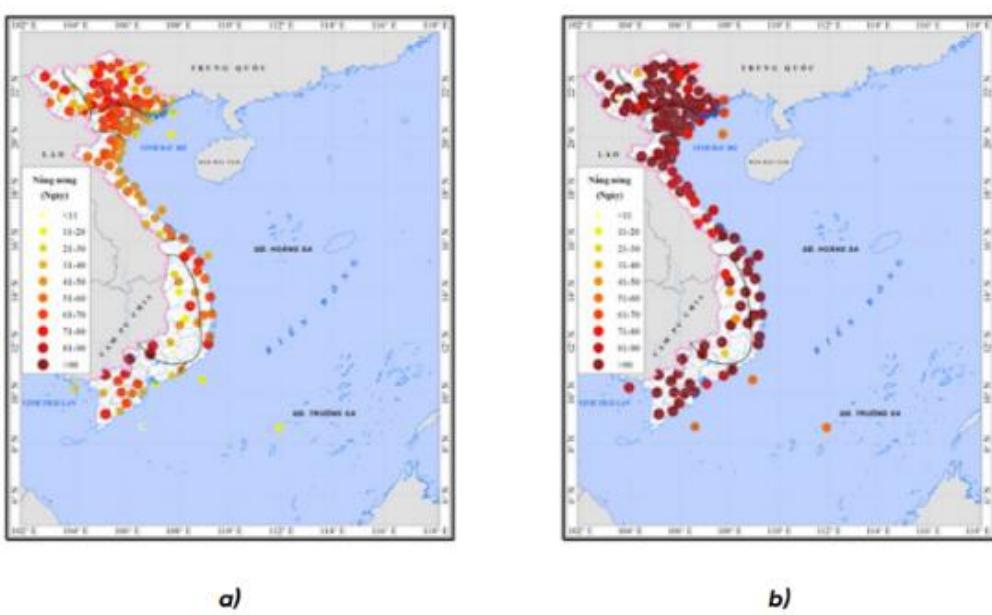
- Kịch bản BĐKH về nắng nóng: Số ngày nắng nóng (số ngày nhiệt độ cao nhất Tx ≥ 35°C) và nắng nóng gay gắt (số ngày nhiệt độ cao nhất Tx ≥ 37°C) có xu thế tăng trên phần lớn cả nước, lớn nhất là ở Bắc Trung Bộ, Đồng bằng Bắc Bộ và Nam Bộ.

+ Theo kịch bản RCP4.5, Đối với khu vực tỉnh Quảng Ngãi vào giữa thế kỷ, số ngày nắng nóng có xu hướng tăng lên, phổ biến từ $15 \div 30$ ngày. Đến cuối thế kỷ, mức tăng phổ biến từ $40 \div 60$ ngày.



Hình 4.15. Biến đổi của số ngày nắng nóng theo kịch bản RCP4.5:
a) Vào giữa thế kỷ; b) Vào cuối thế kỷ

+ Theo kịch bản RCP8.5, Đối với khu vực tỉnh Quảng Ngãi vào giữa thế kỷ, số ngày nắng nóng có xu hướng tăng lên, phổ biến từ $40 \div 70$ ngày. Đến cuối thế kỷ, mức tăng phổ biến từ $75 \div 90$ ngày.



Hình 4.16. Biến đổi của số ngày nắng nóng theo kịch bản RCP8.5:
a) Vào giữa thế kỷ; b) Vào cuối thế kỷ

- Kịch bản BĐKH về hạn hán: Theo kịch bản RCP4.5, đến cuối thế kỷ 21, số tháng hạn tăng trên đa phần diện tích của Bắc Trung Bộ, Tây Nguyên và một phần diện tích Đồng bằng Bắc Bộ và Nam Trung Bộ và có xu thế giảm trên đa phần diện tích Bắc Bộ và Trung Trung Bộ. Theo kịch bản RCP8.5, số tháng hạn

tăng trên đa phần diện tích cả nước và có xu thế giảm ở một phần diện tích khu vực Tây Bắc, Trung Bộ và cực Nam của Nam Bộ.

- Kịch bản BĐKH về bão và áp thấp nhiệt đới: - Số lượng bão và áp thấp nhiệt đới có xu thế ít biến đổi nhưng có phân bố tập trung hơn vào cuối mùa bão, đây cũng là thời kỳ bão hoạt động chủ yếu ở phía Nam. Bão mạnh đến rất mạnh có xu thế gia tăng.

b. Kịch bản nước biển dâng đối với khu vực tỉnh Quảng Ngãi:



*Bản đồ nguy cơ ngập úng với mực nước biển dâng 100cm tỉnh Quảng Ngãi
(Nguồn: Kịch bản BĐKH 2020 – Bộ Tài nguyên Môi trường công bố)*

- Mực nước biển dâng ở khu vực Biển Đông theo kịch bản BĐKH năm 2020 như sau:

Kịch bản	Các mốc thời gian của thế kỷ 21							
	2030	2040	2050	2060	2070	2080	2090	2100
RCP 2.6	14 (8 ÷ 19)	20 (11 ÷ 26)	25 (14 ÷ 33)	30 (17 ÷ 41)	34 (20 ÷ 48)	38 (23 ÷ 55)	42 (25 ÷ 62)	46 (28 ÷ 70)
RCP4.5	12 (8 ÷ 18)	18 (11 ÷ 25)	23 (14 ÷ 33)	29 (18 ÷ 42)	35 (22 ÷ 51)	42 (26 ÷ 61)	48 (30 ÷ 71)	55 (34 ÷ 81)
RCP8.5	14 (10 ÷ 19)	20 (14 ÷ 27)	28 (20 ÷ 37)	34 (23 ÷ 47)	43 (28 ÷ 59)	52 (35 ÷ 72)	64 (42 ÷ 88)	77 (51 ÷ 106)

- Nguy cơ ngập đồi với tỉnh Quảng Ngãi theo kịch bản BĐKH năm 2020 như sau: nếu mực nước biển dâng 100cm, khoảng 1,60% diện tích của tỉnh Quảng Ngãi có nguy cơ ngập, tập trung chủ yếu ở các khu vực ven biển huyện Bình Sơn, thành phố Quảng Ngãi, huyện Mộ Đức và thị xã Đức Phổ. Trong đó khu vực quy hoạch có nguy cơ ngập ở các vùng ven sông thuộc xã Nghĩa Phú và Nghĩa Hà.

c. Giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu:

- Khơi thông, kiên cố hóa và mở rộng dòng chảy các trục thoát nước chính nhằm tách, giảm lũ cho khu vực lập quy hoạch.

- Giải pháp phòng tránh lũ bằng cách vận hành liên hồ chứa các công trình hồ chứa thượng nguồn cắt lũ. Giải pháp phòng tránh lũ đồi với vùng hạ lưu sông Vệ vẫn là thích nghi và né tránh bằng các giải pháp công trình và phi công trình, các giải pháp phải phù hợp với giải pháp định hướng và tần suất lũ tính toán theo Quyết định số 1203/QĐ-UBND ngày 31/8/2022, như:

- + Không bố trí các khu dân cư ở nơi có hướng dòng chảy đi qua.
- + Kết cấu công trình thuận dòng chảy lũ.
- + Làm tốt công tác dự báo, tránh bị bất ngờ khi lũ về.
- + Vùng ngập lũ thường xuyên, xây nhà có tầng 1 thoáng, và tạo điều kiện để xây dựng nhà 2 tầng trở lên.
 - + Tạo ra những khu vực tránh lũ an toàn, sạch sẽ cho cộng đồng.
 - + Tăng cường công tác quản lý lòng sông và hành lang thoát lũ.
 - + Tăng cường công tác tuyên truyền và giáo dục ý thức về công tác phòng chống lũ lụt cho cộng đồng.
 - + Khuyến khích các hộ dân xây nhà có giải pháp chống lũ
 - + Các trạm bơm tiêu cần duy tu, bảo dưỡng thường xuyên và xây dựng bổ sung một số trạm bơm nhằm tăng khả năng tiêu nước cho đô thị khi cần thiết.
 - + Xây dựng các công trình, dự án phải đảm bảo theo cốt không chế của khu vực và tần suất tính toán theo quy hoạch phòng chống lũ được duyệt. Đối với các dự án có ảnh hưởng đến dòng chảy sông và lưu vực thoát nước, cần có đánh giá cụ thể mức độ ảnh hưởng và giải pháp bảo vệ cho các khu vực bị ảnh hưởng.

d. Mô hình thoát nước bền vững

- Áp dụng mô hình thoát nước bền vững. Thoát nước bền vững là mô hình thoát nước sử dụng cách tiếp cận tự nhiên để kiểm soát và làm giảm ngập lụt, đồng thời giảm thiểu nguy cơ ô nhiễm.

- Cách tiếp cận chính của việc ứng dụng thoát nước bền vững trong thoát nước đô thị là sử dụng và tối ưu hóa việc tiêu thoát nước tự nhiên theo các dòng chảy bề mặt; giảm tốc độ, lưu lượng dòng chảy thông qua hệ thống công trình lưu trữ nước (hồ tự nhiên và nhân tạo) vừa giúp phòng chống ngập úng, vừa điều hòa vi khí hậu kết hợp cho các nhu cầu không gian công cộng, tăng cường khả năng thám hắt trên dòng chảy, vừa bổ sung nguồn nước ngầm, giảm thiểu nguy

cơ ô nhiễm thông qua quá trình tự làm sạch nhờ các hệ sinh thấp ngập nước và hệ thống lăng, lọc tự nhiên; tăng cường tái sử dụng nước; có giải pháp dự phòng cho các biến động không thể lường trước do tác động của biến đổi khí hậu và nước biển dâng... Cách tiếp cận này mang đến cơ hội tăng cường khôi phục gian xanh cho đô thị, kết nối và mở rộng mạng lưới cây xanh, tạo môi trường cho các sinh vật hoang dã sinh sống, từ đó tạo ra các lợi ích cộng đồng (cải thiện môi trường sống, tăng chất lượng cuộc sống cộng đồng, làm tăng giá trị tài sản, giá đất và sự thịnh vượng của nền kinh tế địa phương).

-Quy hoạch sử dụng đất hợp lý các vùng ven sông, nhất là cho các khu dân cư và các cơ sở kinh tế nằm trong vùng có nguy cơ ảnh hưởng ngập lụt khi có mưa, bão, lũ. Quy hoạch bố trí khu dân cư đảm bảo yêu cầu sống chung với lũ có kiểm soát. Các nhà kho cần làm nền cao vượt lũ và đủ chắc chắn. Vùng ngập lũ hàng năm cần được xây dựng nhà cửa vững chắc để giảm nhẹ thiệt hại. Vì thời gian ngập lũ ngắn nên nếu chủ động đối phó sẽ hạn chế thiệt hại rất nhiều.

-Về xây dựng cụm dân cư ven tuyến hành lang thoát lũ: Để tránh được úng ngập về mùa lũ, cần xây dựng ngoài hành lang thoát lũ, cao trình xây dựng cụm dân cư cao hơn mực nước lũ báo động III.

-Đối với khu vực có địa hình bằng phẳng nhiều kênh rạch, khi tiến hành xây dựng mở rộng đô thị thì các kênh rạch này bị san lấp để lấy mặt bằng. Cần phải tính toán việc san lấp này có ảnh hưởng tới khả năng tiêu thoát nước, khả năng chứa nước của vùng hay không. Trong trường hợp không đảm bảo thoát nước kịp do san lấp mặt bằng lớn thì cần có bố trí hồ điều hòa để điều tiết lượng nước trong mùa mưa lũ. Có thể kết hợp hồ chứa nước với các hồ cảnh quan trong các đô thị.

- Hình thành hệ thống kiểm soát, hạn chế lũ, ngập úng trong đô thị. Hình thành hồ chứa điều tiết ngập lụt, khai thông, nạo vét, cải tạo, gia cố, nén dòng cho các đường thoát nước đô thị. Xây dựng đê, kè, tường chắn lũ, phân dòng lũ, công trình chứa nước ngầm hiện đại quy mô lớn. Khoanh vùng bảo vệ và có giải pháp tái định cư và di dời dân trong vùng cảnh báo rủi ro.

3. Quy hoạch cấp nước

3.1. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2016/BXD;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước mặt QCVN 08:2008/BTNMT;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2020/BXD;

- Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật PCCC và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật PCCC;

- Thông tư số 149/2020/TT-BCA ngày 31/12/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật PCCC và Nghị định 136/2020/NĐ-CP;
- Thông tư liên tịch số 04/2009/TTLT/BXD-BCA ngày 10/4/2009 của Bộ Xây dựng – Bộ Công an hướng dẫn việc cấp nước PCCC tại đô thị và khu công nghiệp;
- Tiêu chuẩn TCXDVN 33:2006 về Cấp nước – mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác;
- Dự thảo điều chỉnh Quy hoạch thủy lợi tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;
- Quy hoạch cấp nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 634/QĐ-UBND ngày 25/11/2016;
- Quy hoạch tài nguyên nước tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2016-2020, tầm nhìn đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 21/10/2016;
- Quy hoạch cấp nước sạch nông thôn tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 được duyệt tại Quyết định số 884/QĐ-UBND ngày 27/11/2017;
- Các quy hoạch, dự án liên quan khác.

3.2. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước:

Tiêu chuẩn dùng nước được tính theo Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD do Bộ Xây dựng ban hành Tiêu chuẩn dùng nước được tính theo TCXDVN 33-2006 do Bộ Xây dựng ban hành . Có liên hệ thực tế dùng nước của địa phương, tiêu chuẩn dùng nước được áp dụng như sau

- + Nước sinh hoạt: 150 lít/người/ngày; tỉ lệ cấp nước 100% dân số;
- + Nước dự phòng thất thoát, rò rỉ: 15% ΣQ ;
- + Nước dự trữ chữa cháy cho dự án được lấy chủ yếu từ các sông trong khu vực.

Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước

Số thứ tự	Thành phần dùng nước	Tiêu chuẩn	Nhu cầu ($m^3/nđ$)
		Dân số	17.000
1	Nước sinh hoạt	150l/người/ngày	2295.0
2	Nước công cộng	10% Qsh	229.5
3	Dịch vụ thương mại	10% Qsh	229.5
4	Tưới cây, rửa đường	8% Qsh	184.0
5	Nước dự phòng rò rỉ	15% $Q_1 - Q_4$	293.76

Số thứ tự	Thành phần dùng nước	Tiêu chuẩn	Nhu cầu ($m^3/n.đ$)
6	Nước bản thân N.Máy	5% Q1 - 5	161.57
7	Nước phòng cháy chữa cháy	15l/s	324
Cộng (Làm tròn)			3717.0

3.3. Nguồn nước:

Hiện tại người dân thuộc xã Nghĩa Hòa nằm trong vùng dự án đang sử dụng nước máy của nhà máy nước Nghĩa Hòa công suất nhà máy $Q=520m^3/ngày$ đêm. Tuy nhiên ống dẫn theo D100 dẫn theo tuyến đường ĐT 626 do trung tâm nước Sạch và Vệ sinh môi trường nông thôn Quãng Ngãi quản lý. Tuy nhiên với công suất $Q=520m^3/ngày$ đêm thì không đảm bảo nguồn cấp cho cả vùng dự án, Do đó nguồn nước của dự án sẽ được lấy từ nguồn nước của nhà máy nước Quãng Ngãi.

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch: gồm 3 vị trí trong đó 2 vị trí chò đầu nối theo Quy hoạch chung, và 1 vị trí đầu nối với ống hiện trạng cụ thể như sau:

Vị trí 1 : Nguồn nước sinh hoạt sử dụng trên khu vực nghiên cứu được lấy từ đường ống hiện trạng HDPE D250/280 trên đường Trường Sa cách dự án khoảng $L=3500.0m$ từ hệ thống cấp nước thành phố Quãng Ngãi thuộc quản lý của Công ty cấp nước Quãng Ngãi.

Vị trí 2 : Nguồn nước được chò đầu nối D150 theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía nam thành phố Quãng Ngãi từ hệ thống cấp nước thành phố Quãng Ngãi thuộc quản lý của Công ty cấp nước Quãng Ngãi.

Vị trí 3 : Nguồn nước được chò đầu nối D150 theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía nam thành phố Quãng Ngãi từ hệ thống cấp nước thành phố Quãng Ngãi thuộc quản lý của Công ty cấp nước Quãng Ngãi.

3.4. Bảo vệ nguồn nước:

- Hoạt động khai thác, sử dụng tài nguyên nước phải tuân thủ Luật tài nguyên nước.

- Không xây dựng mới các bệnh viện, cơ sở y tế điều trị bệnh truyền nhiễm, nghĩa trang, bãi chôn lấp chất thải, cơ sở sản xuất hóa chất độc hại, cơ sở sản xuất, chế biến có nước thải nguy hại trong hành lang bảo vệ nguồn nước.

- Tổ chức, cá nhân thăm dò, khai thác nước dưới đất; Hành nghề khoan nước dưới đất; Khoan khảo sát địa chất công trình, thăm dò địa chất, khai thác khoáng sản, dầu khí; Xử lý nền móng công trình, tháo khô mỏ và các hoạt động khoan, đào khác phải thực hiện các biện pháp bảo vệ nước dưới đất, trám lấp giếng sau khi đã sử dụng xong hoặc bị hỏng. Tổ chức, cá nhân khai thác khoáng sản, xây dựng công trình ngầm phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về an toàn, chống suy thoái, cạn kiệt nguồn nước dưới đất

- Bảo vệ chất lượng nước đảm bảo chất lượng nguồn nước nằm trong giới hạn cho phép về chất lượng nước theo các quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước mặt và chất lượng nước dưới đất. Tuân thủ quy định của luật tài nguyên nước.

- Bảo vệ chất lượng nước của các nguồn nước mặt: xử lý lượng nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi đổ ra sông. Đồng thời duy trì về trữ lượng dòng chảy môi trường bảo vệ hệ sinh thái thủy sinh trong sông.

- Khu vực bảo vệ nguồn nước: Xung quanh điểm lấy nước nguồn cho hệ thống cấp nước phải duy trì khu vực bảo vệ vệ sinh.

- Đối với nguồn nước ngầm: Cần khai thác hợp lý và bảo vệ tránh nguồn nước bị suy thoái và ô nhiễm.

3.5. Mạng lưới:

- Mạng lưới đường ống được thiết kế, tính toán đồng bộ và thống nhất cho toàn bộ hệ thống cấp nước của thành phố. Kết hợp chặt chẽ giữa mạng lưới đường ống cấp nước hiện có và mạng lưới đường ống cấp nước xây mới phù hợp với nhu cầu cấp nước.

- Mạng lưới đường ống được phân thành các loại: Tuyến ống chuyên tải, các tuyến ống chính, ống nhánh, ống phân phối và ống dịch vụ. Mạng lưới cấp nước truyền tải sử dụng ống D150-D200. Mạng ống phân phối sử dụng ống D50-D90.

- Hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước của khu vực được chia làm 3 cấp và được thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng kết hợp mạng ống nhánh dịch vụ. Các ô mạng lưới có cấu tạo độc lập với nhau, mỗi ô gồm: Đường ống phân phối, ống dịch vụ và đồng hồ khách hàng.

- Chiều sâu đặt ống:

+ Tuyến ống chuyên tải được đặt dưới ruộng, vườn trồng lúa và hoa màu của dân, có cọc báo hành lang bảo vệ, hành lang bảo vệ tính từ mép ống mỗi bên 2m. Chiều sâu đặt ống tính từ đỉnh ống đến mặt đất tối thiểu 1,5m.

+ Tuyến ống chính được đặt trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường, có thể đặt 1 bên hoặc 2 bên nếu chiều rộng lòng đường lớn. Nếu đặt ống dưới lòng đường thì mép ống cách vỉa hè 1,5m. Độ sâu đặt ống tính từ đỉnh ống đối với ống kim loại $\geq 1m$, ống phi kim loại $\geq 1,2m$.

+ Đối với các tuyến ống nhánh, độ sâu đặt ống dưới vỉa hè $\geq 0,5m$ đối với ống kim loại, $\geq 0,8m$ với ống phi kim loại.

+ Các đoạn ống phân phối thường là ống PVC hoặc HDPE có $D = 60 \div 114$ mm, ống được đặt dưới vỉa hè, cách mép công trình $0,5 \div 1,0$ m và chiều sâu đặt ống $0,5 \div 0,8$ m để dễ nối với ống dịch vụ.

- Chọn vật liệu ống:

+ Đối với ống có $D = 100 \div 150$ mm, sử dụng ống PVC hoặc HDPE, những đoạn tải trọng lớn, đặt qua đường sẽ có biện pháp bảo vệ phù hợp.

- +Ống có D < 100 mm sử dụng ống HDPE nối bằng phương pháp hàn nhiệt.
- +Đối với ống đặt qua sông rạch: được đặt trên các trụ cầu, sử dụng ống thép nối bằng mặt bích + bu lông, được chống ăn mòn bằng quét sơn Epoxy bên ngoài.

3.6. Tính toán thủy lực mạng lưới đường ống:

- Tính toán thủy lực mạng lưới cho hai trường hợp. Tính toán cho giờ dùng nước lớn nhất và kiểm tra trường hợp có cháy trong giờ dùng nước lớn nhất.
- Tính toán phải đảm bảo tại điểm bát lợi nhất có Hct tối thiểu là 10m, ứng với nhà cao 3 tầng. Và áp lực khi có cháy xảy ra trong giờ dùng nước lớn nhất Hct tối thiểu là 10m.

3.7. Cáp nước phòng cháy, chữa cháy:

-Lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời cần được tính toán phù hợp với quy mô đô thị theo quy định tại QCVN 06:2022/BXD. Cụ thể dân số khu vực nghiên cứu là 17.000 nằm trong khoảng 10.000 đến 25.000 người thì số đám cháy đồng thời là 2 đám cháy, lưu lượng nước cho chữa cháy ngoài nhà cho 1 đám cháy là 15 l/s (xây nhà từ 3 tầng trở lên không phụ thuộc bậc chịu lửa) và thời gian chữa cháy là 3 giờ;

-Phải tận dụng các sông hồ, ao để cấp nước chữa cháy; Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước; Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí bố trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4 m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5$ m;

-Trên mạng lưới đường ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nối hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa như sau 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;

-Áp suất tự do tối thiểu trong đường ống nước chữa cháy áp suất thấp (nằm trên mặt đất) khi chữa cháy phải không nhỏ hơn 10 m. Áp suất tự do tối thiểu trong mạng đường ống chữa cháy áp suất cao phải đảm bảo độ cao tia nước đặc không nhỏ hơn 20 m khi lưu lượng yêu cầu chữa cháy tối đa và lăng chữa cháy ở điểm cao nhất của tòa nhà. Áp suất tự do trong mạng đường ống kết hợp không nhỏ hơn 10m và không lớn hơn 60 m;

-Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà phải ≥ 100 mm.

Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí cấp nước.

Số thứ tự	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền(tr.đồng)
1	Đường ống D150mm	m	23000	600.000	13.800,0
2	Đường ống D200mm	m	2700	7500.000	1.890,0
3	Trụ cứu hỏa	trụ	190	15.000.000	2.850,0
Tổng cộng					18.540,0

4. Quy hoạch cấp điện

4.1. Các căn cứ pháp lý:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN-01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2016/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về kỹ thuật điện: QCVN621: 2015/BCT;
- Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường phố, quảng trường đô thị - TCXDVN 259-2001;
- Quy phạm trang bị điện: 11 TCN - 18 - 2006 – Quy định chung;
- Quy phạm trang bị điện: 11 TCN - 19 - 2006 - Hệ thống đường dây tải điện;
- Quy phạm trang bị điện: 11 TCN - 20 - 2006 – Trang bị phân phối và trạm biến áp;
- Quy phạm trang bị điện: 11 TCN - 21 - 2006 – Bảo vệ và tự động;
- Quy định về công tác thiết kế dự án lưới điện phân phối cấp điện áp đến 35kV trong Tập đoàn Điện lực Quốc gia Việt Nam;
- Căn cứ nghị định số 137/2013/NĐ-CP ngày 21 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật điện lực và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật điện lực;
- Thông tư số 25/2016/TT-BCT ngày 30 tháng 11 năm 2016 của Bộ Công Thương về việc ban hành quy định hệ thống điện truyền tải;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác;
- Điều chỉnh quy hoạch phát triển điện lực quốc gia giai đoạn 2011-2020, có xét đến năm 2030 (Quy hoạch điện VII điều chỉnh). Kèm theo quyết định số 428/QĐ-TTg ngày 18/3/2016;
- Quy hoạch phát triển điện lực Quảng Ngãi giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035. Hợp phần phát triển quy hoạch điện 110kV.Kèm theo quyết định số 4813/TT-BCT ngày 18/12/2016 của Bộ Công Thương;
- Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2016-2025, có xét đến 2035, kèm theo quyết định phê duyệt số 226/QĐ-UBND ngày 23/03/2017;
- Dự thảo quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Các quy hoạch, dự án có liên quan khác.

4.2. Chỉ tiêu cấp điện và tính toán phụ tải:

- Căn cứ vào Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

- Căn cứ Quyết định số 226/QĐ-UBND, ngày 23/3/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi Về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển Điện lực tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035 – Hợp phần chi tiết phát triển lưới điện sau các trạm 110kV;

-Dung lượng máy biến áp được tính như sau:

Dung lượng máy biến áp được tính toán lựa chọn theo phương pháp cộng tổng phụ tải và nhu cầu tiêu thụ điện năng sử dụng.

+ Công suất đặt tính toán của phụ tải:

TT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Số lượng	Công suất đặt (kW)	Tổng công suất đặt (kW)	Hệ số sử dụng	Tổng công suất sử dụng (kW)
1	2	3	4	5	6=4*5	7	8=6*7
1	Phụ tải	Người	17,000.0	0.33	5,610.0	0.9	5,049.0
2	Công trình công cộng 30% phụ tải	CT	1.0				1,514.7
	Tổng cộng				5,610.0		6,563.7

* Hệ số công suất: $\text{Cos}\varphi = 0.9$

* Công suất biểu kiến: $S = P_{td}/\text{Cos}\varphi = 7,293.0 \text{ kVA}$

* Vậy chọn công suất cáp điện là: 7300 kVA

4.3. Nguồn điện

Khu vực lập quy hoạch hiện trạng đang sử dụng nguồn điện lưới quốc gia tại khu vực dự án là đường dây 22kV hiện trạng Phân đoạn Nghĩa Hòa thuộc XT480/QNG. Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch dự kiến đấu nối tại 02 vị trí phù hợp trên xuất tuyến này, đường dây 22kV xây dựng mới đi ngầm trong đất và xây dựng mạch vòng từ vị trí đấu nối 01 qua vị trí đấu nối 02.

- Dây dẫn sử dụng cáp ngầm trung thế đồng bọc có tiết diện 240mm². Ký hiệu: Cu/XLPE/DSTA/PVC(3x240)mm²-24kV. Cáp được luồn trong ống nhựa XLPE.

4.4. Mạng lưới

a) Lưới điện phân phối:

- Cấp điện áp phân phối về lâu dài 22kV phù hợp với mật độ phụ tải và định hướng từng bước ngầm hóa các khu vực hiện trạng, các khu vực xây dựng mới quy hoạch đi ngầm.

- 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, thương mại.

- Các đường trực có phụ tải lớn, kết cấu theo dạng mạch vòng vận hành hở. Kết hợp dùng cả cáp ngầm và đường dây nổi bọc với tiết diện ≥185mm². Cáp ngầm được sử dụng tại khu vực trung tâm thành phố và các đường phố chính có

quy hoạch yêu cầu cảnh quan đô thị. Các đường trực cấp điện cho khu vực dây dẫn nên lựa chọn có tiết diện $\geq 120\text{mm}^2$. Các nhánh rẽ chọn dây dẫn có tiết diện là 90mm^2 .

b) Trạm biến áp phân phối:

- Theo tính toán, tổng nhu cầu phụ tải cho khu vực nghiên cứu khoảng 7.300 kVA. Giữ nguyên công suất các trạm hiện trạng có tổng công suất là **1.650 kVA** (*Trong đó: 01 TBA 50kVA-22/0.4kV; 04 TBA 160kVA-22/0.4kV; 01 TBA 400kVA-22/0.4kV và 01 TBA 560kVA-22/0.4kV*) và bố trí thêm các trạm biến áp mới có tổng công suất là **5.650 kVA** nâng tổng công suất các trạm biến áp trong khu vực nghiên cứu lên 7.300 kVA để đảm bảo nhu cầu dùng điện trong khu vực. Vậy đầu tư mới 13 TBA 400kVA-22/0.4kV và 02 TBA 250-22/0.4kV.

- Trạm biến áp 22/0,4KV dùng loại trạm treo trên cột đối với các khu vực điện đi nồi hoặc dùng trạm một cột dạng đài sen đối với các khu vực đi ngầm. Dùng các loại máy biến áp thông dụng có gam công suất 250, 400 KVA.

Bảng thống kê trạm biến áp:

STT	Tên trạm	Hiện trạng (KVA)	Quy hoạch (KVA)
1	TBA 1		250
2	TBA 2		250
3	TBA 3		400
4	TBA 4		400
5	TBA 5		400
6	TBA 6		400
7	TBA 7		400
8	TBA 8		400
9	TBA 9		400
10	TBA 10		400
11	TBA 11		400
12	TBA 12		400
13	TBA 13		400
14	TBA 14		400
15	TBA 15		400
16	TBA XÓM A	160	
17	TBA BÃI DÙA	560	
18	TBA NGHĨA HÒA 4	400	

STT	Tên trạm	Hiện trạng (KVA)	Quy hoạch (KVA)
19	TBA THPT THU XÀ	50	
20	TBA CƠ SỞ IN	160	
21	TBA NGHĨA HÒA 9	160	
22	TBA NGHĨA HÒA 5	160	
	Tổng	1650	5700

c) *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 tối mức cho phép.

- Đối với các khu vực xây dựng mới, định hướng hạ ngầm lưới điện đi trong ống HDPE hoặc hào kỹ thuật đảm bảo mỹ quan đô thị. Với các khu vực hiện hữu, từng bước hạ ngầm lưới điện tiến tới hạ ngầm hoàn toàn lưới điện cho toàn đô thị.

- Thiết kế lưới vận hành hình tia, bán kính phục vụ nhỏ hơn 500m.

- Dây dẫn sử dụng cáp ngầm hạ thế đồng bọc có tiết diện 95mm^2 . Ký hiệu: Cu/XLPE/DSTA/PVC(3x95+1x50) mm^2 -600V. Cáp được luồn trong ống nhựa XLPE.

d) *Lưới chiếu sáng:*

- Sử dụng cáp ngầm XLPE tiết diện từ 16-25mm². Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo mỹ quan đô thị và phải đảm bảo theo tiêu chuẩn 259/2001/TCXD và 333/2005/TCXD của BXD.

- Những tuyến đường chính có mặt cắt đường $\geq 10.5\text{m}$ bố trí đèn cao áp hai bên đường. Cột thép mạ kẽm nhúng nóng.

- Những tuyến đường nhánh có mặt cắt đường $< 10.5\text{m}$ bố trí đèn cao áp một bên đường. Cột thép mạ kẽm nhúng nóng.

- Những tuyến đường có dãy phân cách rộng 2m bố trí đèn cao áp càn đôi, càn ba bên trong dãy phân cách. Cột thép hình tròn mạ kẽm nhúng nóng.

- Những tuyến đường có dãy phân cách rộng 4-5m, có mặt cắt đường $\geq 10.5\text{m}$ bố trí đèn cao áp hai bên đường và hai bên mép dãy phân cách. Cột thép mạ kẽm nhúng nóng.

- Tại đảo giao thông lớn bố trí trụ đèn pha cao 30m

- Chiếu sáng trang trí trong khuôn viên các công trình và các khu chức năng của công viên.

- 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 đèn Led các mẫu mã đẹp hiện đại, công nghệ mới tiết kiệm điện năng. 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.

4.5. Thông tin liên lạc:

Xây dựng mới hệ thống ống nhựa PVC đi ngầm dọc theo tuyến đường dây 0.4kV để chờ sẵn, sau này bên viễn thông sẽ đầu tư hệ thống cáp thông tin luôn trong ống nhựa này để cung cấp cho từng khách hàng cụ thể.

4.6. Bảng tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí cáp điện – chiếu sáng

Số thứ tự	Hạng mục	ĐVT	Khối lượng	Đơn giá (tr.đồng)	Thành tiền (tr.đồng)
1	Đường dây 22kV đi ngầm	km	10,870	3500	38.045,00
2	Đường dây hạ thế đi ngầm	km	38,310	2700	103.437,00
2	Thông tin liên lạc	km	38,310	200	7.662,00
3	Đường dây chiếu sáng đi ngầm	km	46,500	2500	116.250,00
4	Tủ điện chiếu sáng	Tủ	22	150	3.300,00
5	Trạm biến áp 400kVA - 22/0,4kV	Trạm	13	2000	26.000,00
6	Trạm biến áp 250kVA - 22/0,4kV	Trạm	2	1800	3.600,00
7	Tổng cộng				298.294,00
8	Dự phòng 10%				29.829,40
Tổng kinh phí					328.123,40

5. Quy hoạch thoát nước thải, VSMT, quản lý CTR và nghĩa trang

5.1. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN-01:2021/BXD;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2016/BXD;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước mặt QCVN 08:2008/BTNMT.

- TCVN 7957-2008: “Thoát Nước - Mạng Lưới Bên Ngoài và Công Trình – Tiêu chuẩn thiết kế”;

- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 28:2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải y tế;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác;

- Quy hoạch tài nguyên nước tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2016-2020, tầm nhìn đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 21/10/2016;

- Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải cho các đô thị trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi được duyệt tại Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 26/10/2018;

- Hồ sơ đồ án Điều chỉnh QHC thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040;

- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực thiết kế tỷ lệ 1/2000;

- Các quy hoạch, dự án liên quan khác.

5.2. Chỉ tiêu tính toán

5.3. Quy hoạch 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.

- Bố trí 04 trạm xử lý nước thải mới.

+ Trạm xử lý nước thải 01 xử lý nước thải cho khu vực phía Bắc sông Phước Giang. Nước thải sau xử lý thoát ra sông Phú Nghĩa.

+ Trạm xử lý nước thải 02 xử lý nước thải cho khu vực trung tâm giữa sông Vực Hồng và sông Phước Giang. Nước thải sau xử lý thoát ra sông Vực Hồng.

+ Trạm xử lý nước thải 03 xử lý nước thải cho phía Đông khu vực giữa sông Vực Hồng và sông Vệ. Nước thải sau xử lý thoát ra sông Vệ.

+ Trạm xử lý nước thải 04 xử lý nước thải cho phía Tây khu vực giữa sông Vực Hồng và sông Vệ. Nước thải sau xử lý thoát ra sông Vệ.

- Hệ thống thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt:

+ Các khu dân cư, khu tái định cư, khu đô thị mới trong khu vực yêu cầu phải xây dựng hai hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Khuyến khích các khu dân cư, khu đô thị đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải riêng theo mô hình xử lý nước thải phân tán nhằm giảm tải cho trạm xử lý nước thải chung của khu vực. Các khu dân cư, khu đô thị không có TXLNT riêng, yêu cầu nước thải phải được thu gom theo đường ống riêng đến điểm đấu nối cuối nguồn mới được đấu nối tạm thời vào hệ thống thoát nước mưa, chờ đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

+ Các đường cống xây dựng tự chảy có kích thước D300÷D400mm bằng ống bê tông cốt thép, ống nhựa hoặc ống thép tùy vào vị trí và tính toán khi lập dự án.

+ Trên các đường cống tự chảy bố trí các giếng thăm cấu tạo, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế 20÷40m/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 đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Khi xây dựng, dự án sẽ tính toán cụ thể cốt đáy công từ các công trình.

+ Trên các tuyến cống chính sẽ bố trí các trạm bơm chuyển bật tại các vị trí dốc cao hoặc chôn cống quá sâu để đưa nước về trạm xử lý. Trạm bơm xây chìm bằng BTCT, sử dụng máy bơm tự động, nhúng chìm kiểu ướt và có thể kết hợp với giếng thăm để tiết kiệm đất, bảo đảm mỹ quan đô thị.

+ Xử lý nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý bằng sinh học, có máy làm khô bùn nhằm tiết kiệm quỹ đất. Nước thải sau xử lý đạt theo QCVN 40:2021/BTNMT và QCVN 14:2015/ BTNMT mới xả ra nguồn tiếp nhận.

Bảng tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí.

Hạng mục công việc	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (tr.đ)	Kinh phí (tr.đ)
1. Thoát nước thải				26,486
D400	m	22735	1,165	26,486

5.4. Quy hoạch 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 thuỷ 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 liên hợp xử lý CTR tại xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa theo định hướng quy hoạch chung với quy mô 137 ha.

5.5. Quy hoạch nghĩa trang

- Khu vực lập quy hoạch không bố trí đất xây dựng nghĩa trang mới. Từng bước khoanh vùng đóng cửa nghĩa trang hiện trạng trong đô thị, bố trí cây xanh cách ly.

VII. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CHIẾN LUẬC

1. Đánh giá diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch:

1.1. Đánh giá sự thóng nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường:

a. Mục tiêu và chỉ tiêu môi trường thực hiện quy hoạch:

- Kiểm soát ô nhiễm nguồn nước mặt các sông, rạch, nước biển ven bờ và môi trường đất, không khí đặc biệt tại các khu vực dự kiến xả thải, khu du lịch, 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 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.

b. Đánh giá sự phù hợp giữa mục tiêu quy hoạch và mục tiêu môi trường:

Sự phù hợp giữa mục tiêu quy hoạch và mục tiêu môi trường

Mục tiêu quy hoạch	Mục tiêu môi trường
Bảo vệ hệ sinh thái.	<ul style="list-style-type: none"> - Phù hợp với mục tiêu môi trường. - Góp phần đa dạng hóa cảnh quan môi trường
Bảo tồn, tôn tạo các công trình di tích lịch sử, tôn giáo.	<ul style="list-style-type: none"> - Phù hợp với mục tiêu môi trường. - Bảo tồn được kho tàng có giá trị về văn hóa - lịch sử và kiến trúc phục vụ cho công tác nghiên cứu khoa học và phát triển du lịch của địa phương.
Xác định các khu vực phát triển và khu vực hạn chế phát triển	<ul style="list-style-type: none"> - Phù hợp với mục tiêu môi trường. - Tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý môi trường khu vực.
Xác định các khu vực phát triển du lịch. Xây dựng công trình phục vụ dịch vụ du lịch.	<ul style="list-style-type: none"> - Phù hợp với mục tiêu môi trường. - Phát triển du lịch vừa góp phần phát triển kinh tế địa phương vừa nâng cao đời sống cho người dân.
Hoàn thiện hệ thống hạ	<ul style="list-style-type: none"> - Phù hợp với mục tiêu môi trường.

tầng kỹ thuật	<ul style="list-style-type: none"> - Cung cấp hạ tầng đồng bộ đến người dân đô thị và nông thôn. - Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đặc biệt là nước thải và chất thải rắn không được thu gom và xử lý. - Nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân địa phương. - Đảm bảo sự lưu thông và liên kết các khu vực trong và ngoài thị xã. Giảm thiểu ùn tắc, tai nạn giao thông, cải thiện chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn. - Giảm thiểu những tác động của tai biến môi trường. - Trong quá trình thi công xây dựng có những tác động tiêu cực đến môi trường nhưng có thể khắc phục được bằng các giải pháp kỹ thuật và các tác động này chỉ là những tác động tạm thời.
Khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất hiện có	<ul style="list-style-type: none"> - Phù hợp với mục tiêu môi trường. - Tiết kiệm, bảo vệ tài nguyên đất.

1.2. Dự báo các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch

a. Tác động đối với môi trường tự nhiên:

❖ Đối với môi trường đất:

- Môi trường đất trong khu vực quy hoạch hiện nay chưa bị suy thoái. Tuy nhiên sự phát triển mạnh về kết cấu hạ tầng kỹ thuật và các hoạt động kinh tế - xã hội theo quy hoạch của đồ án sẽ làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất và có những ảnh hưởng đáng kể đến cấu trúc cũng như chất lượng đất.

- Cơ cấu sử dụng đất sẽ thay đổi do biến động của cơ cấu kinh tế. Diện tích đất sản xuất nông - lâm nghiệp sẽ bị thu hẹp dần để dành đất cho phát triển du lịch, phát triển đô thị và các công trình kỹ thuật hạ tầng. Trước hết, đây là tác động tích cực bởi nó làm hợp lý hơn về mặt phân bổ đất, tăng hiệu quả sử dụng đất. Tuy nhiên, việc suy giảm diện tích đất nông nghiệp cũng sẽ tạo nên sức ép lớn về việc đáp ứng nhu cầu lương thực, thực phẩm, dẫn đến thâm canh cây trồng mạnh mẽ và dễ xảy ra việc lạm dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân bón hoá học trên khoảng diện tích canh tác có giới hạn. Điều này sẽ gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến chất lượng đất. Tuy nhiên, diện tích đất nông - lâm nghiệp hiện tại trong diện chuyển đổi mục đích sử dụng có giá trị kinh tế và môi trường không lớn, các tác động được dự báo đều có thể chủ động khắc phục được bằng các biện pháp thích hợp, nên việc thay đổi mục đích sử dụng đất theo đồ án là hợp lý.

- Trong quá trình triển khai các dự án, việc san lấp, đào đắp địa hình để tạo mặt bằng xây dựng sẽ dễ dẫn đến nguy cơ sạt lở và sụt lún đất.

- Các khu dân cư, khu du lịch, dịch vụ khi đi vào hoạt động sẽ tạo ra lượng nước thải và chất thải rắn được ước tính gấp nhiều lần so với hiện nay là một nguồn gây nhiễm bẩn đất tiềm ẩn. Tuy nhiên, với hệ thống mương, cống thoát nước mặt, với giải pháp thu gom xử lý nước thải và chất thải rắn được thiết kế

như trong đồ án sẽ góp phần giảm thiểu mức độ ô nhiễm lên môi trường đất do các chất thải từ nước ngầm trực tiếp vào đất, cũng như do sự rửa trôi của nước mưa.

❖ Đối với môi trường nước:

- Nguồn nước sẽ bị tác động, trước hết là do việc tăng cường khai thác để phục vụ cho phát triển du lịch, dịch vụ và phát triển xây dựng đô thị. Các nguồn thải gây ô nhiễm môi trường nước chính là nước thải sinh hoạt, nước thải y tế và nước thải từ hoạt động kinh doanh du lịch-dịch vụ.

* Nước thải sinh hoạt:

- Đặc điểm của nước thải sinh hoạt là thường có các chỉ số ô nhiễm hữu cơ như BOD5, COD, DO, SS, coliform ...khá cao (có hàm lượng BOD từ 200 - 300 mg/l COD: 400-600 mg/l, TN: 90 - 120 mg/l, TP : 20 - 65 mg/l, tổng Coliform lên tới 10.000 MNP/l...) Các chỉ số hóa học khác như hàm lượng các kim loại nặng thấp, khả năng gây ô nhiễm môi trường trên diện rộng cao, nhất là đối với môi trường nước mặt, nước ngầm, môi trường không khí... nhưng có thể xử lý đơn giản bằng các biện pháp hồ sinh học nhờ tính chất tự làm sạch của tự nhiên (vi sinh vật).

* Nước thải từ trung tâm du lịch, dịch vụ:

- Đi đôi với việc phát triển các ngành dịch vụ, du lịch, việc hình thành các trung tâm du lịch, dịch vụ thương mại thì lượng nước thải của loại hình này cũng tương đối lớn. Tuy nhiên, lượng nước thải này dao động giữa các mùa trong năm tuỳ thuộc vào số lượng khách du lịch, thông thường tập trung nhiều vào mùa hè.

* Nước thải y tế:

- Loại nước thải này thường chứa các mầm bệnh, vì thế nó có thể gây và lan truyền các dịch bệnh nguy hiểm. Với định hướng nâng cấp bệnh viện, trạm y tế trong khu vực thì vấn đề này càng cần được đặc biệt quan tâm, nếu không nguồn ô nhiễm này có thể tạo ra những dịch bệnh lớn, những thảm họa khôn lường đối với sức khỏe của nhân dân trên địa bàn cũng như các khu vực lân cận.

- Nước thải bệnh viện, trung tâm y tế lớn cần phải xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 28:2010/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

- Như vậy, nguồn nước mặt trong khu vực quy hoạch sẽ chịu tác động đáng kể của các nguồn nước thải sinh hoạt đô thị, nước thải y tế, nước thải từ hoạt động kinh doanh du lịch dịch vụ nhưng nếu thực hiện tốt việc xử lý ô nhiễm từ tất cả các nguồn đã nêu ở trên thì chất lượng môi trường nước sẽ có thể giám sát, không chế để đảm bảo tiêu chuẩn cho phép.

❖ Đối với môi trường không khí và tiếng ồn:

*Tác động đến môi trường không khí do hoạt động xây dựng, sinh hoạt:

- Quá trình xây dựng, cải tạo các khu dân cư, khu du lịch... sẽ dẫn đến sự gia tăng cường độ xe lưu thông trên đường, nhất là xe cơ giới. Sự gia tăng này là một trong những nguyên nhân gây ô nhiễm không khí và tiếng ồn cho khu vực.

- Tuy nhiên, bên cạnh việc quy hoạch xây dựng các khu đô thị, du lịch thì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhất là hệ thống đường giao thông cũng sẽ được chú trọng nâng cấp, mở rộng. Bề rộng mặt đường được mở rộng, chất lượng mặt đường tốt hơn, giao thông êm thuận, thông suốt hơn, các giải cây xanh cách ly, cây xanh trồng hai bên đường cũng được chú trọng. Do đó sự ô nhiễm không khí sẽ được giảm bớt.

- Bên cạnh đó, trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn đã chú trọng đến việc quy hoạch các khu công viên cây xanh mặt nước, góp phần cải thiện điều kiện vi khí hậu, giảm thiểu ô nhiễm khói bụi và tiếng ồn.

*Tác động đến hệ sinh thái

- Đồ án quy hoạch được triển khai sẽ làm mất đi một phần diện tích sinh sống của một số loài sinh vật do việc san lấp mặt bằng xây dựng công trình. Chính vì vậy hệ sinh thái, cảnh quan ban đầu sẽ bị thay đổi, một số loài động vật sẽ mất nơi cư trú phải di chuyển đến nơi cư trú mới, do đó sẽ làm ảnh hưởng đến đa dạng sinh học.

- Các loại chất thải nếu không được xử lý có thể gây ô nhiễm hệ thống sông, hồ và ảnh hưởng đến các hệ sinh thái trong đó.

- Bờ biển khu quy hoạch là lợi thế để phát triển du lịch sinh thái ven biển. Tuy nhiên, hoạt động du lịch biển cũng là nguyên nhân gây ra các tác động đến môi trường sinh thái, đặc biệt là ô nhiễm do nước thải và chất thải rắn do khách du lịch tạo ra.

* Tác động đối với môi trường du lịch và văn hóa, lịch sử:

- Khu vực quy hoạch có nhiều ưu thế về tài nguyên du lịch. Ưu thế đó gắn kết giữa các điều kiện tự nhiên (núi non, sông nước,...) với các danh lam thắng cảnh, các di tích lịch sử văn hóa nổi tiếng ở trên địa bàn có thể tạo sức hấp dẫn lôi cuốn các tour du lịch. Vì vậy, trong đồ án này cũng đã chú trọng đến việc phát triển du lịch nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái và du lịch tâm linh.

- Tuy nhiên, khai thác du lịch nếu không song hành với các chính sách duy tu, tôn tạo, bảo tồn,... sẽ dẫn đến sự xuống cấp của các di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh. Vì vậy, trong quy hoạch phát triển du lịch cần chú trọng phát triển hệ thống tuyên truyền giáo dục ý thức bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, bảo vệ di tích lịch sử cho người dân và du khách.

*Tác động đối với môi trường kinh tế - xã hội:

- Khi tiến hành xây dựng các khu dân cư mới, các khu du lịch,... một phần đất đai đáng kể sẽ bị trưng dụng, trong đó phần lớn là đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp. Khi đó, tức thời hiệu quả kinh tế (giá trị sản xuất, tổng thu ngân sách,...) của khu vực sẽ bị giảm đi đáng kể. Bên cạnh đó, nếu không kịp thời chuyển đổi ngành nghề cho các lao động trong những gia đình thuộc diện bị thu hồi đất thì cũng sẽ gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh tế của những gia đình này.

- Ngoài ra, trong quá trình thực hiện quy hoạch, sẽ có một bộ phận dân cư phải di dời, giải tỏa,... và gặp những bất ổn tạm thời trong đời sống, dẫn đến những tác động tiêu cực đến tâm lý người dân.

- Vì vậy, cần thiết phải có những biện pháp chuẩn bị trước và sau khi giải phóng mặt bằng như: bố trí tái định cư, đèn bù hợp lý... để góp phần làm giảm bớt các tác động tiêu cực này.

- Bên cạnh đó, các công trình dịch vụ thương mại, du lịch,... sau khi đi vào vận hành sẽ góp phần tạo ra nhiều cơ hội việc làm cho những lao động ở trong vùng và các vùng xung quanh, từ đó làm cải thiện mức sống của người dân, tạo thêm nguồn thu cho địa phương.

- Mặt khác, sau khi quy hoạch được triển khai thực hiện, hệ thống các công trình hạ tầng xã hội được hình thành và nâng cấp, bao gồm các công trình giáo dục - đào tạo, các công trình y tế và chăm sóc sức khỏe cộng đồng, các công trình văn hóa thể thao, thông tin, phát thanh truyền hình,... sẽ góp phần nâng cao đời sống văn hóa, trình độ dân trí và sức khỏe của người dân. Đồng thời, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng hoàn chỉnh cũng góp phần cải thiện môi trường sống của dân cư trong vùng.

- Đô thị phát triển, các khu du lịch dịch vụ hình thành sẽ thu hút thêm nhiều lao động từ các địa phương khác đến, mang lại nhiều lợi ích về kinh tế nhưng cũng là nguy cơ phát sinh các tệ nạn xã hội do sức ép từ việc tăng dân số cũng như việc tập trung số lượng lớn lao động, ảnh hưởng đến tình hình trật tự an ninh khu vực.

* Kịch bản biến đổi khí hậu 2020 đối với khu vực tỉnh Quảng Ngãi:

(xem phần Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật)

1.3. Đề xuất giải pháp tổng thể ngăn ngừa, giảm thiểu tác động môi trường khi thực hiện quy hoạch:

a) Phân vùng bảo vệ môi trường

Căn cứ vào mức độ và phạm vi tác động môi trường, mục tiêu bảo vệ môi trường chính, khu vực nghiên cứu quy hoạch được chia thành 2 phạm vi ưu tiên bảo vệ môi trường chính:

* Ưu tiên 1: Khu vực phát triển đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ: Xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư tập trung, các trung tâm thương mại dịch vụ, ... gắn với bảo vệ cảnh quan cây xanh, mặt nước, thu gom xử lý chất thải rắn tập trung của mỗi khu chức năng.

* Ưu tiên 2: Khu vực nông nghiệp, đất dự trữ và dân cư nông thôn: Khuyến cáo người dân sử dụng hợp lý hóa chất trong sản xuất nông nghiệp, từng bước tiến dần đến phát triển nông nghiệp sạch. Xây dựng cộng đồng dân cư nông thôn theo tiêu chí phát triển nông thôn mới, có lối sống lành mạnh, phát huy các giá trị văn hóa dân tộc, bảo vệ môi trường.

b) Các giải pháp quản lý để giải quyết các vấn đề môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch:

- Thực hiện tốt công tác đèn bù và giải phóng mặt bằng, chuyển đổi ngành nghề và hướng nghiệp cho nhân dân.

- Quản lý chặt chẽ quá trình xây dựng

- Khuyến cáo người dân sử dụng nước cấp, quản lý chặt chẽ việc khai thác nước ngầm.

- Quản lý chặt chẽ hoạt động của hệ thống xử lý nước thải, đảm bảo các trạm xử lý luôn hoạt động liên tục, đúng công suất và quy trình kỹ thuật, đảm bảo nước thải đầu ra luôn đạt các quy chuẩn về môi trường, khi phát hiện sự cố phải kịp thời xử lý và có biện pháp dự phòng.

- Quản lý, giám sát việc sử dụng thuốc BVTV, phân bón hoá học trong sản xuất nông nghiệp. Hướng dẫn người dân sử dụng hóa chất đúng quy cách, liều lượng, khuyến cáo sử dụng các biện pháp phòng trừ dịch hại tổng hợp, hạn chế sử dụng hóa chất trong sản xuất. Vận động người dân có ý thức thu gom bao bì hóa chất sau khi sử dụng tập trung đưa đi xử lý.

- Có sự phối hợp chặt chẽ giữa chính quyền địa phương và người dân trong công tác thực hiện quy hoạch, xây dựng và bảo vệ môi trường.

- Tăng cường công tác giám sát và quản lý môi trường.

c) Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất:

- Khi đào đắp với khối lượng lớn sẽ làm thay đổi hệ sinh thái thủy vực, ảnh hưởng tới nơi cư trú của sinh vật trong khu vực. Tuy nhiên, để đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, các khu vực có địa hình trũng có thể lấy đất từ các khu vực có giá trị sử dụng đất không cao để san đắp, sau đó bao phủ một lớp đất màu tại các khu vực quy hoạch trồng cây xanh. Đối với các khu vực lấy đất để san lấp cần tiến hành trồng cây để cải tạo đất. Hoạt động này không những cải thiện chất lượng đất trong tương lai mà còn góp phần bảo vệ môi trường không khí, vi khí hậu với một hệ thống môi trường xanh bao phủ.

- Phát triển hệ thống các khu du lịch, các khu đô thị, phát triển xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dựa trên cơ sở quy hoạch cơ cấu sử dụng đất toàn vùng một cách hợp lý, nhằm sử dụng quỹ đất một cách tiết kiệm và hiệu quả.

- Diện tích đất nông nghiệp sẽ bị thu hẹp lại đáng kể, vì vậy phải có cơ cấu cây trồng hợp lý, tránh việc lạm dụng hóa chất bón ruộng để thâm canh, làm suy giảm chất lượng đất.

- Chất thải rắn y tế cần được thu gom và xử lý tại nguồn thải trước khi đưa về bãi xử lý chất thải rắn chung của khu vực.

- Quản lý tốt việc thu gom rác thải, tránh việc phát tán rác ra môi trường, có biện pháp hạn chế tối đa nước rỉ rác.

- Quản lý tốt hệ thống ống dẫn nước thải, tránh sự rò rỉ nước thải ra ngoài làm ô nhiễm môi trường đất.

d) *Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước:*

- Để bảo vệ chất lượng nguồn nước thì yếu tố quan trọng nhất là phải giải quyết triệt để vấn đề xử lý nước thải ở các khu đô thị, khu du lịch, khu dân cư. Đối với các khu đô thị mới, cần phải thiết kế một hệ thống thoát nước thải riêng biệt (theo QCXDVN 01:2021 - Bộ Xây dựng).

- Trong quá trình thi công, không xả nước thải trực tiếp xuống các thủy vực xung quanh khu vực dự án. Để tránh việc gây ô nhiễm nước mặt trong khu vực do thải nước thải xây dựng, trong dự án cần bố trí thêm các hố thu nước xử lý cặn và bùn lăng để không gây hiện tượng bồi lăng. Bên cạnh đó, cùng cần phải xây dựng các công trình xử lý nước thải tạm thời (bể tự hoại kiểu thảm), quy định bãi rác trung chuyển tạm thời... tránh phóng uế, vứt rác sinh hoạt bừa bãi gây ô nhiễm môi trường do công nhân xây dựng thải ra.

- Các khu vực du lịch dịch vụ, bệnh viện, trung tâm y tế cần quản lý và giám sát các nguồn phát sinh nước thải, xây dựng hệ thống xử lý nước thải hoàn chỉnh đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung đô thị.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý, làm sạch nước thải đạt tiêu chuẩn cho phép trước khi thải vào nguồn tiếp nhận.

- Đối với nguồn tiếp nhận là nguồn nước dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt thì nước thải sau xử lý thải vào nguồn tiếp nhận phải đạt QCVN 14:MT-2015/BTNMT.

e) *Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí và tiếng ồn:*

- Ô nhiễm môi trường không khí trong khu vực nghiên cứu tập trung nhiều nhất giai đoạn xây dựng công trình và cơ sở hạ tầng. Trong giai đoạn này cần tập trung kiểm tra giám sát các phương tiện vận tải, các máy móc thiết bị (về phát thải khí) hoạt động trong khu vực, các phương tiện khi vận chuyển vật liệu phải được phủ bạt kín thùng xe.

- Trong quá trình dự án đi vào hoạt động: Nguồn gây ô nhiễm không khí chính là do khí thải từ hoạt động giao thông và từ các nhà máy xí nghiệp. Tuy nhiên, với các giải pháp về công nghệ đã góp phần giảm thiểu tác động này.

f) *Biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường kinh tế - xã hội:*

- Việc hình thành các khu du lịch dịch vụ, hình thành và phát triển các khu đô thị, phát triển xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ phải thu hồi một lượng lớn diện tích đất sản xuất nông nghiệp. Để đáp ứng tốt nhu cầu phát triển này, ngoài việc phải có cơ chế chính sách giải quyết đền bù thỏa đáng cho người dân, thì điều quan trọng mang tính lâu dài là phải cơ cấu lại sản xuất, thực hiện chuyển hóa lao động, để đảm bảo phát triển kinh tế, ổn định nâng cao đời sống nhân dân.

- Để thuận lợi trong việc giải phóng mặt bằng phục vụ phát triển xây dựng, phải tổ chức các khu tái định cư để giải quyết nhu cầu ở và sinh hoạt cho người dân. Các khu tái định cư này phải được gắn kết với các khu quy hoạch phát triển

dân cư để thuận lợi trong việc giải quyết đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng.

g) *Giải pháp ứng phó với biến đổi khí hậu:*

- Biến đổi khí hậu là vấn đề toàn cầu, là thách thức nghiêm trọng đối với toàn nhân loại trong thế kỷ XXI. Ứng phó với biến đổi khí hậu phải tiến hành đồng thời thích ứng và giảm nhẹ, trong đó thích ứng với biến đổi khí hậu, chủ động phòng, tránh thiên tai là trọng tâm.

- Xây dựng năng lực dự báo, cảnh báo, chủ động phòng, tránh và giảm nhẹ thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Tăng cường kiến thức, nâng cao năng lực thích ứng, bảo đảm sinh kế cho người dân những vùng có nguy cơ bị ảnh hưởng nặng nề của biến đổi khí hậu, vùng thường xuyên bị tác động của thiên tai.

- Nghiên cứu, ứng dụng công nghệ mới thích ứng biến đổi khí hậu trong xây dựng đô thị, phát triển, sử dụng năng lượng, giao thông, vật liệu xây dựng, thoát nước,...

- Bảo vệ không gian thoát lũ trên các lưu vực sông, nạo vét lòng sông và các tuyến kênh thoát nước chính.

- Củng cố và ưu tiên xây dựng mới các công trình cấp, thoát nước trong đô thị.

- Củng cố và ưu tiên xây dựng mới các công trình cấp, thoát nước trong đô thị. Tăng cường công tác bảo trì, bảo dưỡng, cải tạo hệ thống thoát nước, lắp đặt hệ thống bơm dự phòng trong trường hợp lũ lụt.

- Tăng mật độ cây xanh đô thị để giảm hiện tượng ốc đảo nhiệt. Giảm nhẹ phát thải khí nhà kính; bảo vệ, phát triển các hệ sinh thái tự nhiên nhằm tăng cường khả năng hấp thụ khí nhà kính. Đây mạnh thực hiện chương trình mục tiêu quốc gia về sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

- Để ứng phó với dông lốc và lũ lụt, hàng năm cần rà soát lại các vùng có khả năng bị ngập, chuẩn bị các phương tiện sẵn sàng ứng phó khi mưa lũ xảy ra.

2. Chương trình quan trắc, giám sát bảo vệ môi trường:

- Đổi tượng quan trắc: môi trường đất, môi trường nước, môi trường khí. Thiết lập mạng lưới quan trắc trên phạm vi toàn vùng.

- Quan trắc chất lượng không khí, tiếng ồn tại đường giao thông; khu dân cư có nguy cơ bị ảnh hưởng.

- Quan trắc chất lượng nước thải ở các vị trí đầu nối và nhất là ở điểm xả.

- Quan trắc chất lượng nước mặt trong các sông hồ nói tiếp nhận nguồn thải, chất lượng nước biển ven bờ.

- Quan trắc chất lượng môi trường đất ở các khu vực nhạy cảm như các khu vực trạm xử lý nước thải, khu vực nghĩa trang.....

VIII. KINH TẾ XÂY DỰNG

1. Danh mục các công trình ưu tiên đầu tư.

1.1. Hạ tầng kỹ thuật

- Đầu tư hạ tầng các tuyến đường trục chính đô thị để hình thành bộ khung giao thông chính và thuận lợi cho việc kết nối giao thông trong khu vực.
- Bê tông hóa các tuyến đường hiện trạng kết hợp với cải tạo hệ thống thoát nước mưa, chiếu sáng và cấp nước phục vụ người dân;
- Xây dựng hệ thống xử lý nước thải riêng cho đô thị.

1.2. 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: Mẫu giáo, Tiểu học, Trung học đạt chuẩn quốc gia; Cải tạo và nâng cấp các trạm y tế.

- Kêu gọi đầu tư xã hội hóa các công viên cây xanh tập trung cấp đô thị, các công trình phát triển hỗn hợp, du lịch, thương mại dịch vụ.

- Khu TDTT và công viên Bắc Nghĩa Hòa

- Dự án phục vụ phát triển du lịch cộng đồng tại trọng tâm du lịch Thu Xà

1.3. Các dự án kêu gọi đầu tư

- Khu dân cư phía Bắc Nghĩa Hòa, quy mô khoảng 20ha

- Dự án phát triển nhà ở và du lịch ven sông Phú Nghĩa, quy mô khoảng 75ha

- Dự án hỗn hợp ven sông Vệ và sông Phước Giang, quy mô khoảng 160ha

- Các khu du lịch, quy mô khoảng 35ha

2. Nguồn lực đầu tư:

- Ngân sách nhà nước đầu tư các hạng mục thiết yếu như bồi thường, giải phóng mặt bằng; giao thông kết nối chính; hạ tầng cấp thoát nước, điện, viễn thông...

- Lấy nguồn đầu tư từ khai thác quỹ đất, cho thuê đất, dịch vụ để đầu tư cơ sở hạ tầng khu vực.

- Kêu gọi đầu tư, cho thuê đất hoặc chuyển quyền sử dụng đất. Xã hội hóa các công trình dịch vụ, thương mại, bãi đỗ xe...

3. Phân kỳ đầu tư

Theo đồ án quy hoạch chung, toàn bộ diện tích quy hoạch thuộc Phân khu I.1.1. thuộc khu vực ưu tiên đầu tư trước năm 2030.

IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

- Đồ án được nghiên cứu trên cơ sở phân tích các điều kiện tự nhiên, đánh giá hiện trạng khu vực, đánh giá chính xác tiềm năng, cơ hội cũng như những khó khăn, thách thức của khu vực, định hướng phát triển đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung.

- Đồ án đã đề xuất phương án quy hoạch sử dụng đất, định hướng phát triển không gian của khu vực, có tính kết nối cao; Phát huy được những tiềm năng và thế mạnh vốn có của một "Đô thị bên sông", tạo được không gian đô thị hấp dẫn, góp phần làm tăng giá trị quỹ đất khu vực, tạo điều kiện thu hút các nhà đầu tư. Mặt khác, tạo được không gian sống chất lượng, điểm đến hấp dẫn, nơi để sống, làm việc và tận hưởng, thư giãn,... với các hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đồng bộ, góp phần vào việc cải thiện cảnh quan thành phố và môi trường sống trong khu vực, nâng cao chất lượng sống cho người dân, góp phần mang lại hiệu quả về kinh tế xã hội cho nhân dân, làm phong phú thêm không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, phù hợp với quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo khai thác hợp lý quỹ đất xây dựng, mang tính khả thi.

2. Kiến nghị

Để việc Quy hoạch phân khu I.1 khu vực ven biển Dung Quất-Sa Huỳnh được thực hiện có hiệu quả và đúng hướng, mang tính thực tiễn, đề nghị:

- Các ngành chức năng liên quan xem xét thông qua và phê duyệt đồ án “Quy hoạch phân khu I.1 khu vực ven biển Dung Quất-Sa Huỳnh”, làm cơ sở pháp lý và tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 và lập các dự án đầu tư xây dựng.

- Cần quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai theo quy hoạch được phê duyệt.

- Cần cắm mốc giới các tuyến đường theo quy hoạch và thông báo quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi người biết và thực hiện.

X. PHỤ LỤC VÀ BẢN VẼ THU NHỎ



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Số: 22 /QĐ-UBND

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

Quảng Ngãi, ngày 09 tháng 01 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và
dự toán kinh phí lập Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực dọc
tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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 22/11/2019;

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Đo đạc và Bản đồ ngày 14/6/2018;

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 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 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 27/2019/NĐ-CP ngày 13/3/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đo đạc và bản đồ;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý đầu tư 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 chung cư và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng 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 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

Căn cứ Quyết định số 989/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh về việc công bố đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 990/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh về việc công bố giá ca máy và thiết bị thi công trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 12/12/2022 của UBND tỉnh về việc công bố các Bộ đơn giá dự toán: Xây dựng công trình; Lắp đặt hệ thống kỹ thuật; Sửa chữa và bảo dưỡng công trình xây dựng; Khảo sát xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung;

Căn cứ Quyết định số 1355/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND tỉnh về việc bổ sung dự toán thu, chi từ nguồn huy động đóng góp đã nộp vào ngân sách tỉnh năm 2022.

Theo đề xuất của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 01/BC-SXD ngày 06/01/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán kinh phí lập Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh.

2. Nhiệm vụ khảo sát

a) Mục đích khảo sát: Công tác đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000, đường đồng mức 1m nhằm cung cấp tài liệu phục vụ cho việc lập Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh.

b) Phạm vi khảo sát xây dựng: Tổng diện tích khảo sát địa hình khoảng 586,84 ha thuộc địa phận các xã: Nghĩa Hòa, Nghĩa Hiệp, huyện Tư Nghĩa và xã Đức Lợi, huyện Mộ Đức. Tỷ lệ bản đồ 1/2000.

c) Nội dung khảo sát địa hình:

- Lập lưới đường chuyền cấp 1, địa hình cấp II.
- Lập lưới đường chuyền cấp 2, địa hình cấp II.
- Thủy chuẩn kỹ thuật, địa hình cấp II và cấp III.
- Đo vẽ chi tiết bản đồ ở trên cạn, tỷ lệ 1/2000. Địa hình cấp I và cấp II.

2. Khối lượng khảo sát

TT	Nội dung công việc	ĐVT	Khối lượng phê duyệt
1	Đường chuyền cấp 1. Bộ máy thiết bị GPS (3 máy). Địa hình cấp II	điểm	12
2	Đường chuyền cấp 2. Bộ thiết bị GPS (3 máy). Địa hình cấp II	điểm	17
3	Thủy chuẩn kỹ thuật. Cấp địa hình II	km	5,85
4	Thủy chuẩn kỹ thuật. Cấp địa hình III	km	5,85
5	Đo vẽ chi tiết bản đồ ở trên cạn, tỷ lệ 1/2000, đường đồng mức 1,0m. Địa hình cấp I (thiết bị đo GPS và máy thủy bình điện tử)	100ha	2,934
6	Đo vẽ chi tiết bản đồ ở trên cạn, 1/2000, đường đồng mức 1,0m. Địa hình cấp II (thiết bị đo GPS và máy thủy bình điện tử) (tận dụng diện tích đã đo đặc tỷ lệ 1/2000 xã Nghĩa Hòa trong ranh quy hoạch là 20ha)	100ha	2,734

3. Nhiệm vụ quy hoạch

a) Quy mô, phạm vi ranh giới lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 586,8 ha, thuộc một phần ranh giới hành chính của: xã Nghĩa Hiệp (khoảng 71,6 ha), xã Nghĩa Hòa (401 ha), huyện Tư Nghĩa; xã Đức Lợi (khoảng 114,2 ha), huyện Mộ Đức. Giới cận như sau:

- + Phía Đông: Giáp biển Đông;
- + Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu và đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Nam: Giáp Sông Vệ;
- + Phía Bắc: Giáp thành phố Quảng Ngãi;
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

b) Tính chất

- Là khu vực phát triển các chức năng du lịch - dịch vụ và đô thị sinh thái đa chức năng, theo hướng bền vững, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ;
- Là điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan của tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh và khu vực trong tương lai.

c) Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch

c1) Mục tiêu

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh;
- Khai thác hiệu quả quỹ đất, điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan trên sông Vệ, cửa Lở; hình thành các khu dịch vụ du lịch phức hợp, giải trí chất lượng cao, du lịch sinh thái, khám phá, du lịch cộng đồng; kết nối với các tuyến du lịch trong nước và quốc tế;

- Hình thành các khu đô thị ven biển, đảm bảo cân bằng sinh thái, cảnh quan, môi trường, gắn kết với các hoạt động nghỉ dưỡng, dịch vụ, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết với cảnh quan xung quanh, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững;

- Làm cơ sở pháp lý để lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư, sử dụng hợp lý các nguồn lực đảm bảo phát triển bền vững lâu dài.

c2) Nhiệm vụ quy hoạch

- Rà soát các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt tại khu vực lập quy hoạch; đánh giá ưu điểm, những tồn tại và bất cập của các đồ án.

- Cập nhật, kết nối các quy hoạch ngành, những dự án đã, đang và sắp triển khai có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Đề xuất các chỉ tiêu sử dụng đất, phân khu chức năng, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu vực; phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh; phù hợp với Quy hoạch phòng, chống lũ và chỉnh trị sông Vệ; kết nối đồng bộ với các khu chức năng kế cận.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với định hướng quy hoạch chung, mang tính khả thi cao, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của các khu vực lân cận;

- Đánh giá môi trường chiến lược;

- Đề xuất các giải pháp thực hiện và xác định các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư xây dựng trong từng giai đoạn.

d) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Tổng diện tích quy hoạch	ha	586,8
B	Dân số dự báo	người	17.000
I	Đất dân dụng đô thị	m ² /người	70-120
	- Đất đơn vị ở	m ² /người	45-80
	- Đất công trình dịch vụ - công cộng	m ² /người	≥3
	- Đất cây xanh	m ² /người	≥4
	- Đất giao thông	km/km ²	13,3-10
II	Đất du lịch	m ² /du khách	≥2
III	Hệ tầng xã hội thiết yếu		
1	Giáo dục		
	- Trường phổ thông trung học	hs/1000 dân	40
		m ² /học sinh	10
2	Y tế	giường/1000 người	4
		m ² /giường	100
3	Trung tâm Văn hóa - thể thao	m ² /người	0,8
		ha/công trình	3
4	Chợ	ha/công trình	1
IV	Hệ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông		
	- Tỷ lệ đất giao thông/diện tích đất xây dựng đô thị (tính đến cấp đường khu vực)	%	≥18
	- Mật độ đường tính đến đường khu vực	km/km ²	8,0-6,5
	- Diện tích bãi đỗ xe	m ² /người	≥2,5
2	Chỉ tiêu cấp nước		
	- Sinh hoạt	l/ng.ng.đ	100
3	Chỉ tiêu cấp điện		
	- Sinh hoạt	kwh/ng/năm	400 (1000)
	- Công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	%	30
	- Công nghiệp, kho tàng	kw/ha	50-250
4	Lượng nước thải		
	- Sinh hoạt (tỷ lệ nước cấp)	%	≥80
5	Lượng rác thải	Kg/người/ngày	0,9
6	Nghĩa trang	ha/1000 dân	0,04

d) Các nội dung chủ yếu cần nghiên cứu

đ1) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hiện trạng kết cấu hạ tầng thủy lợi, cấp nước, hiện trạng về ngập úng, lũ lụt; phân tích các quy định của quy hoạch chung xây dựng có liên quan đến khu vực quy hoạch; đánh giá các dự án, các quy hoạch đã và đang triển khai trong khu vực.

đ2) Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo chức năng đặc thù.

đ3) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Xác định các phân khu chức năng trong khu vực quy hoạch;
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

đ4) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng phân khu, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

đ5) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến giao thông công cộng; hào và tuyne kĩ thuật (nếu có);
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cụ thể;
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng;
- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động;
- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải và nghĩa trang.

đ6) Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

đ7) Đánh giá môi trường chiến lược

- Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.

e) Danh mục, số lượng hồ sơ và sản phẩm:

Sản phẩm quy hoạch phải tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật có liên quan về quy hoạch đô thị và “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng” (QCVN 01:2021/BXD) được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo 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, cụ thể:

e1) Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ thích hợp.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000.

- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000

- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

- Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng: Xác định chỉ tiêu không chế về: Khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

e2) Phần thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu đô thị gồm:

- Xác định phạm vi và quy mô lập quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số; chức năng sử dụng đất; kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

- Xác định mục tiêu lập quy hoạch. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành đối với khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng.

- Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch.

- Nêu các quy định về chức năng sử dụng đất đối với từng ô phố (hình thành bởi cấp đường phân khu vực) trong khu vực lập quy hoạch. Xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở; vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên (nếu có); quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng chức năng theo ô phố trong khu vực lập quy hoạch; vị trí, quy mô công trình ngầm. Xác định chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường trong khu vực lập quy hoạch.

- Xác định nguyên tắc, đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn, khu vực bảo tồn trong,... khu quy hoạch.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

- Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

- Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

e3) Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán và các văn bản pháp lý liên quan).

e4) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng: Nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

e5) Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án.

g) Tiến độ thực hiện: Tối đa 09 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn

h) Kinh phí thực hiện: 2.754.831.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ bảy trăm năm mươi bốn triệu tám trăm ba mươi một ngàn đồng*).

Trong đó:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch: 1.749.129.000 đồng.
- Chi phí khảo sát: 414.313.000 đồng.
- Chi phí cắm mốc giới quy hoạch: 161.700.000 đồng.
- Chi phí khác: 429.690.000 đồng.

i) Nguồn kinh phí: Tại Quyết định số 1355/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND tỉnh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với UBND các huyện: Tư Nghĩa, Mộ Đức và các sở, ban ngành có liên quan triển khai lập đồ án quy hoạch theo đúng nhiệm vụ được phê duyệt tại Quyết định này và theo đúng quy định.

2. UBND các huyện: Tư Nghĩa, Mộ Đức và các sở, ban ngành có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Sở Xây dựng trong việc triển khai lập đồ án quy hoạch theo quy định.

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

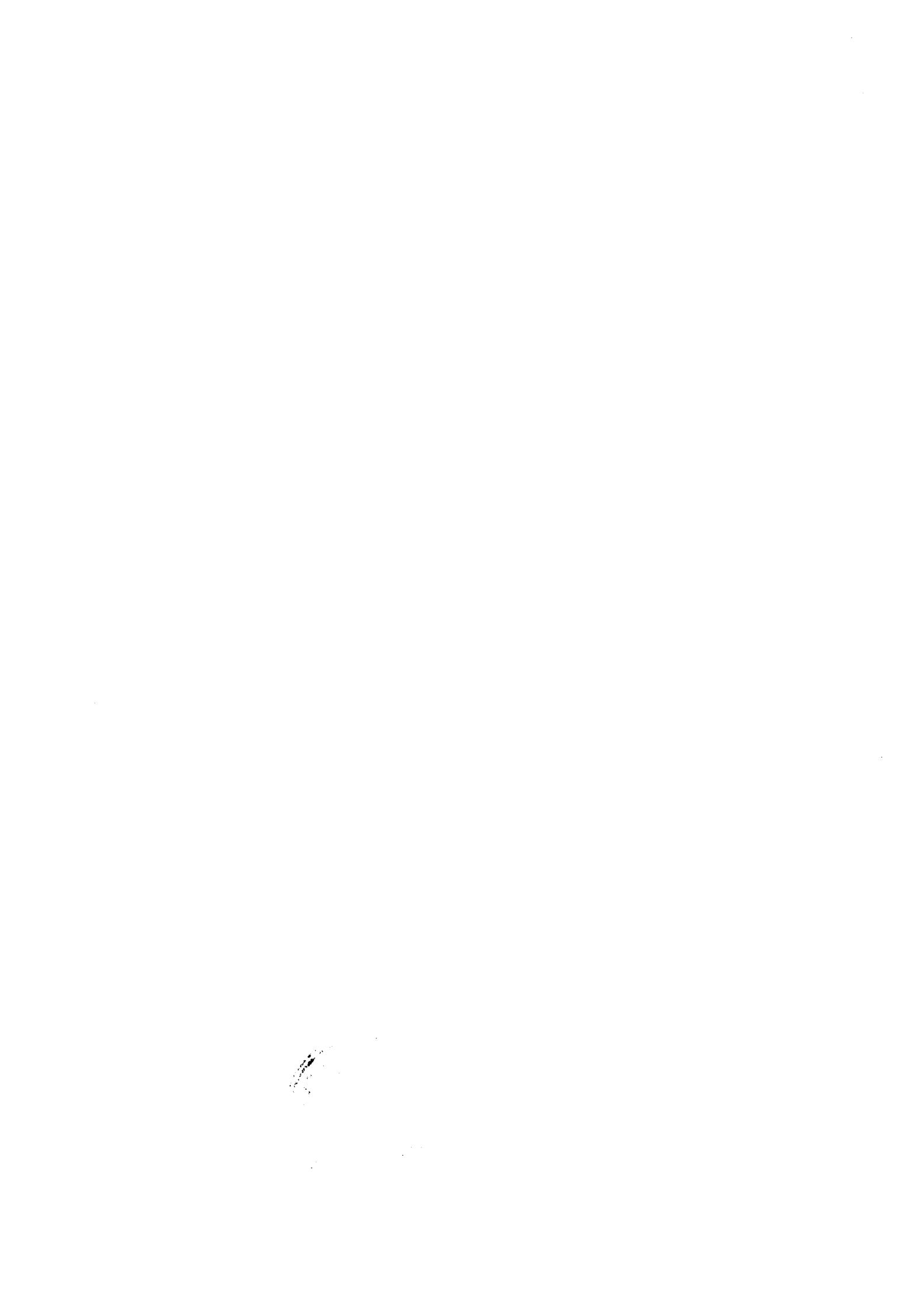
Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Văn hoá, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND các huyện: Tư Nghĩa, Mộ Đức và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- VPUB: PCVP, KT-TH, CB-TH;
- Lưu: VT, KTN (Vũ 14).



Đặng Văn Minh



BỘ CÔNG AN
CÔNG AN TỈNH QUẢNG NGÃI

Số: 139/CAT-ANKT

V/v tham gia góp ý nội dung đồ án
Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực
đọc tuyến đường ven biển Dung
Quất - Sa Huỳnh

SỞ XÂY DỰNG QUẢNG NGÃI

ĐẾN Số:
Ngày: 30/3/2023

Chuyển: Trả lời Công văn số 459/SXD-QHKT, ngày 21/3/2023 của Sở Xây dựng
Lưu hồ sơ về việc tham gia góp ý nội dung đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc
tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh (viết tắt là Đồ án), Công an tỉnh cơ
bản thống nhất nội dung Đồ án và góp ý thêm một số nội dung như sau:

1. Đồ án quy hoạch nằm trong khu vực biên giới biển, địa bàn có vị trí
chiến lược về quốc phòng, an ninh, gắn với chủ quyền biên giới biển của Tổ
quốc. Đây là địa bàn sẽ thu hút nhiều tập đoàn, doanh nghiệp đến đầu tư, phát
triển du lịch nghỉ dưỡng ven biển, là điều kiện để các thế lực thù địch, tổ chức
phản động, cơ quan đặc biệt nước ngoài lợi dụng hoạt động, nấp bóng dưới danh
nghĩa đầu tư để tiến hành các hoạt động xâm phạm ANQG. Vì vậy, quá trình
triển khai, thực hiện quy hoạch cần thận trọng, chặt chẽ trong thẩm định, phê
duyệt, cấp phép đối với doanh nghiệp, dự án có yếu tố nước ngoài, "nấp bóng"
đầu tư bất động sản; tuân thủ các quy định pháp luật về quy hoạch, bảo vệ môi
trường, ứng phó biến đổi khí hậu, phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội,
phát triển đô thị gắn với bảo đảm an ninh quốc gia, chủ quyền biên giới biển.

2. Quá trình lấy ý kiến cộng đồng dân cư, tổ chức, doanh nghiệp cần đảm
bảo đúng thành phần, đối tượng, nhất là những người dân trực tiếp bị ảnh hưởng
nhằm tạo sự đồng thuận cao trong nhân dân, phòng ngừa phát sinh khiếu kiện,
cản trở thi công liên quan thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định
cư, chuyển đổi nghề nghiệp, an sinh xã hội, quyền tiếp cận biển của người dân...

Công an tỉnh trao đổi Sở Xây dựng phối hợp, tham mưu./. Tập

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Công an tỉnh (báo cáo);
- Phòng PV01 (theo dõi);
- Lưu: VT, PA04 (Đ2).



Đại tá Võ Văn Dương



Ký bởi: BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI
Thời gian ký: 29/03/2023 14:12:35

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
BAN QLDA ĐTXD CÁC CTGT

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

Số: 940 /BQL-KTTĐ

Quảng Ngãi, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Về việc góp ý đối với nội dung đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh

Kính gửi: Sở Xây dựng.

Trên cơ sở đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 459/SXD-QHKT ngày 21/3/2023 về việc tham gia góp ý và phối hợp lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh (kèm theo Thuyết minh tóm tắt do Liên danh Công ty cổ phần Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quảng Nam - Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng công trình Thiên Phúc lập). Sau khi xem xét, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh có ý kiến về một số nội dung sau:

1. Bản đồ quy hoạch tổng thể mặt bằng sử dụng đất:

Tại vị trí quy hoạch sử dụng đất XD1.1 dự kiến quy hoạch loại đất cây xanh sử dụng công cộng, tuy nhiên tại vị trí này UBND huyện Tư Nghĩa đã phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xã Nghĩa Hòa để phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư dự án Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1 và hiện nay đang được thi công xây dựng. Do đó đề nghị xem xét cập nhật lại Quy hoạch sử dụng đất của Phân khu I.1 tại vị trí này.

2. Bản đồ quy hoạch giao thông:

Quy hoạch nút giao thông N46: Trong dự án Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1 đã có thiết kế chi tiết nút giao thông N46 và hiện nay đang được thi công xây dựng. Vì vậy đề nghị Tư vấn lập quy hoạch cập nhật lại cho phù hợp với thực tế.

Kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, tổng hợp và tham mưu UBND tỉnh quyết định./.

Noi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Ban;
- Phó GD Ban (A.Tín);
- Phòng Kế hoạch-Đầu tư;
- Các phòng QLDA;
- Lưu: VT, KTTĐ.Nghia.



Trần Trung Tín

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI

Số: 802 /SGTGT-QLCL

V/v góp ý đồ án Quy hoạch
Phân khu I.1 tại khu vực dọc
tuyến Đường ven biển Dung
Quất-Sa Huỳnh

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

Quảng Ngãi, ngày 28 tháng 3 năm 2023

Kính gửi: Sở Xây dựng

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 459/SXD-QHKT ngày 21/3/2023 về việc tham gia góp ý và phối hợp lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến Đường ven biển Dung Quất-Sa Huỳnh; Sau khi nghiên cứu, Sở Giao thông vận tải có ý kiến như sau:

- Phạm vi, tính chất và mục tiêu quy hoạch cơ bản đáp ứng nhiệm vụ được duyệt tại Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của UBND tỉnh.

- Theo bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu (*trang 38-39 thuyết minh tóm tắt quy hoạch*), chỉ tiêu tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường khu vực) so với đất xây dựng đô thị là ≥13%. Đề nghị rà soát, tính toán quy hoạch đảm bảo chỉ tiêu tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường khu vực, không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị ≥18% theo đúng yêu cầu nhiệm vụ được duyệt tại Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của UBND tỉnh.

- Đề nghị bổ sung thuyết minh về quy mô nền, mặt đường và ký hiệu mặt cắt ngang tương ứng của các tuyến đường thuộc quy hoạch.

- Theo Bản đồ quy hoạch giao thông, đoạn tuyến thuộc Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh trong phạm vi quy hoạch có định hướng bè rộng nền, mặt đường thay đổi, tuy nhiên chưa thuyết minh từng đoạn tuyến và mặt cắt ngang tương ứng; bổ sung phương án mở rộng các cầu trên đoạn tuyến.

- Đề nghị nghiên cứu, xem xét bổ sung đường kết nối giữa trực ngang N4 và trực ngang N5 ở phía Đông đoạn tuyến Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh.

Đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QLCL_(pqq).



Số: 1133 /SNNPTNT-TL
V/v góp ý đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh

Quảng Ngãi, ngày 28 tháng 3 năm 2023

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 459/SXD-QHKT ngày 21/3/2023 về việc tham gia góp ý và phối hợp lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh (*có đính kèm file hồ sơ đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh trên Hệ thống quản lý văn bản và điều hành (I-offfice)*), Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có ý kiến như sau:

1. Liên quan đến lĩnh vực Lâm nghiệp

Đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh phù hợp kết quả rà soát, cập nhật tích hợp vào Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

2. Liên quan đến lĩnh vực Trồng trọt và Bảo vệ thực vật

a) Cơ bản thống nhất dự thảo thuyết minh đồ án Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh.

b) Đề nghị cơ quan tổ chức lập quy hoạch phối hợp với UBND huyện Tư Nghĩa, UBND thành phố Quảng Ngãi để xác định việc Quy hoạch sử dụng đất của đồ án phải phù hợp với Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thành phố Quảng Ngãi và huyện Tư Nghĩa; phải phù hợp với Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (*đang trình phê duyệt*).

3. Liên quan đến lĩnh vực Thủy sản

Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 587,16 ha, bao gồm diện tích xã Nghĩa Hiệp khoảng 72,3 ha, xã Nghĩa Hòa 402,78 ha (huyện Tư Nghĩa), xã Đức Lợi khoảng 112,08 ha (huyện Mộ Đức); trong đó 112,34 ha là hiện trạng đất nuôi trồng thủy sản.

Theo Quy hoạch điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch tổng thể phát triển thủy sản tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2011 – 2020 và định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 11/8/2017 thì diện tích đất quy hoạch cho phát triển thủy sản xã Nghĩa Hoà (76 ha), xã Nghĩa Hiệp (6 ha), xã Đức Lợi (10 ha). Tuy nhiên, theo thuyết minh của đồ án không bố trí đất quy hoạch nuôi trồng thủy sản.

Hiện địa phương tại các xã Nghĩa Hòa, Nghĩa Hiệp và Đức Lợi đang nuôi thủy sản, nếu quy hoạch sang mục đích khác sẽ ảnh hưởng đến sinh kế của người dân. Do vậy, quá trình lập Quy hoạch cần lấy ý kiến của chính quyền địa

phương và các hộ dân sống quanh vùng quy hoạch để có phương án đầu tư, hỗ trợ phù hợp nhằm ổn định đời sống và nâng cao thu nhập cho nhân dân trong vùng.

4. Liên quan đến lĩnh vực Thủy lợi; đê điều; phòng, chống thiên tai

Trong phạm vi Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh hiện trạng có các công trình thủy lợi đang phục vụ sản xuất nông nghiệp gồm: Các tuyến kênh N8-10, N16-15 thuộc Hệ thống công trình thủy lợi Thạch Nham, kênh mương nội đồng; đê, kè Hòa Hà và các trực tiêu, sông, suối: Phú Thọ, Vực Hồng, Cây Búra, Võ Hồi,... Vì vậy, đề nghị nghiên cứu, bổ sung các nội dung sau:

a) Điều tra, đánh giá hiện trạng và nhiệm vụ cấp nước, tiêu nước, ngăn mặn của các công trình thuỷ lợi, đề xuất phương án, giải pháp kỹ thuật cho từng công trình trong phạm vi quy hoạch như: Giữ nguyên hiện trạng công trình, điều chỉnh tuyến, quy mô, thay thế công trình mới để tiếp tục thực hiện nhiệm vụ cấp nước, tiêu nước hoặc phương án xử lý tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi nếu công trình không còn nhiệm vụ cấp nước, tiêu nước, ngăn mặn. Ranh giới quy hoạch xây dựng phải phù hợp với quy định về phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi (Điều 40 Luật Thủy lợi, Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 của UBND tỉnh Quy định phạm vi vùng phụ cận đối với công trình thủy lợi khác trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi) và phạm vi bảo vệ đê điều (Điều 23 Luật Đê điều, Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 17/02/2014 của UBND tỉnh Quy định về tổ chức quản lý và bảo vệ đê điều trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi).

b) Tổ chức điều tra, khảo sát kỹ hiện trạng tiêu nước, thoát lũ trong khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận. Tính toán thủy văn, thủy lực (trong giai đoạn này hoặc giai đoạn Quy hoạch chi tiết) để lựa chọn quy mô công trình tiêu đảm bảo tiêu thoát nước, không làm tăng mức độ ngập lũ, lụt cho khu vực quy hoạch và khu vực lân cận; khả năng chịu tải, tiếp nhận nước tiêu thoát từ khu vực quy hoạch ra các sông suối hiện trạng; ảnh hưởng đến ngập lũ, lụt khi triển khai thực hiện quy hoạch xây dựng, đề xuất các giải pháp bảo đảm không làm tăng mức độ ngập lũ, lụt cho các khu vực lân cận giáp với khu vực quy hoạch.

Ngoài ra, việc quy hoạch xây dựng công trình trên sông, hai bên bờ sông phải tuân thủ đầy đủ các quy định về bảo vệ lòng, bờ, bãi sông được quy định tại Nghị định số 23/2020/NĐ-CP ngày 24/02/2020 của Chính phủ, có ý kiến của Cơ quan quản lý nhà nước về Tài nguyên và Môi trường.

Đề nghị Sở Xây dựng xem xét, tổng hợp./.

Noi nhận:

- Như trên;
- GĐ, PGĐ Sở (A.Tám);
- Chi cục Thủy lợi;
- Lưu VT, CCTL(Ka).

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



TÙ VĂN TÁM

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 1341 /STNMT-QLĐĐ

V/v góp ý đồ án Quy hoạch Phân khu
I.1 tại khu vực dọc tuyến đường
ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh

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

Quảng Ngãi, ngày 24 tháng 3 năm 2023

Kính gửi: Sở Xây dựng

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 459/SXD-QHKT ngày 21/3/2023 của Sở Xây dựng về việc tham gia góp ý và phối hợp lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh. Sau khi nghiên cứu nội dung văn bản và hồ sơ gửi kèm theo, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến cụ thể như sau:

1. Cơ bản thống nhất với đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh. Đề nghị Sở Xây dựng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về căn cứ pháp lý để lập Quy hoạch: Đề nghị bổ sung khoản 1.3 Chương I Thuyết minh tổng hợp căn cứ pháp lý lập quy hoạch trên cơ sở Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất các huyện: Tư Nghĩa, Mộ Đức đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 814/QĐ-UBND ngày 09/9/2021 và số 835/QĐ-UBND ngày 15/9/2021; phê duyệt điều chỉnh, bổ sung dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025 vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất các huyện: Tư Nghĩa, Mộ Đức đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 28/7/2022 và số 893/QĐ-UBND ngày 12/8/2022.

3. Về quy hoạch sử dụng đất: Theo Thuyết minh tổng hợp kèm theo Công văn số 459/SXD-QHKT ngày 21/3/2023 của Sở Xây dựng thì bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất mới chỉ đề xuất các khu vực định hướng quy hoạch, chưa xác định tọa độ mốc giới cụ thể. Tuy nhiên, đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh cần phối hợp với UBND các huyện: Tư Nghĩa, Mộ Đức kiểm tra, rà soát đảm bảo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất các huyện: Tư Nghĩa, Mộ Đức đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 814/QĐ-UBND ngày 09/9/2021 và số 835/QĐ-UBND ngày 15/9/2021; phê duyệt điều chỉnh, bổ sung dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025 vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất các huyện: Tư Nghĩa, Mộ Đức đã được

UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 28/7/2022, số 893/QĐ-UBND ngày 12/8/2022 và phương án Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đang hoàn thiện trình Chính phủ xem xét, phê duyệt.

Đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp, tham mưu theo quy định./.

Noi nhậm:

- Như trên;
- Các GD, PGĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLĐĐ(Tđt-tn)

Q. GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đức Trung

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ VĂN HÓA, THỂ THAO & DULỊCH

Số: 564 /SVHTTDL-QLVH
V/v góp ý đối với đồ án Quy hoạch
Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến
đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh

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

Quảng Ngãi, ngày 28 tháng 3 năm 2023

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 459/SXD-QHKT ngày 21/3/2023 về việc góp ý đối với đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch có ý kiến như sau:

1. Cơ bản thống nhất với đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh.
2. Đề nghị bổ sung tuyến phố đi bộ và chợ đêm phục người dân và khách du lịch tại trọng tâm du lịch Thu Xà được xác định trong Đồ án và không nhập chung loại đất Tôn giáo vào nhóm đất Di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh trong đồ án Quy hoạch sử dụng đất.

Kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, tổng hợp./.

Noi nhận:

- Như trên;
- Sở: GĐ, các PGĐ, VP, QLĐL, QLVH.
- Lưu: VT, QLVH lvt

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Bùi Văn Tiến



Ký bởi: SỞ CÔNG THƯƠNG
Có quan: ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI
Thời gian ký: 29/03/2023
11:08:49

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ CÔNG THƯƠNG

Số:661/SCT-KHTCTH

V/v góp ý đồ án Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh

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

Quảng Ngãi, ngày 29 tháng 3 năm 2023

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 459/SXD-QHKT ngày 21/3/2023 về việc tham gia góp ý và phối hợp lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh (*viết tắt là dự thảo đồ án Quy hoạch phân khu I.1*), Sở Công Thương có ý kiến như sau:

Qua nghiên cứu dự thảo đồ án Quy hoạch phân khu I.1 đối với các nội dung thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước ngành về công nghiệp (*điện lực*) và thương mại (*chợ, cửa hàng xăng dầu,...*), thấy dự thảo đồ án Quy hoạch phân khu I.1 phù hợp với Nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán kinh phí lập Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 và phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 29/8/2022; Sở Công Thương thống nhất dự thảo đồ án Quy hoạch phân khu I.1.

Trên đây là ý kiến tham gia của Sở Công Thương, đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu, hoàn thiện dự thảo đồ án Quy hoạch phân khu I.1 theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, các PGD Sở;
- Các P: QLCN, QLNL, QLTM;
- Lưu: VT, KHTCTH.

GIÁM ĐỐC

Võ Văn Rân



Ký bởi: UBND
huyện Mô Đức
Thời gian ký:
03/04/2023 16:10:59

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN MÔ ĐỨC**

Số: 402 /UBND-KT

V/v tham gia góp ý và phối hợp lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh

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

Mô Đức, ngày 03 tháng 4 năm 2023

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi.

Thực hiện theo Công văn số 459/SXD-QHKT ngày 21/3/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc tham gia góp ý và phối hợp lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ Đồ án quy hoạch, UBND huyện Mô Đức có ý kiến như sau:

- Về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư: UBND huyện đã chỉ đạo UBND xã Đức Lợi thông tin rộng rãi nội dung đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh đến cộng đồng dân cư và đã tổ chức lấy ý kiến dân cư của khu vực lập quy hoạch theo Báo cáo số 45/BC-UBND ngày 27/3/2023 của UBND xã Đức Lợi (*có phô tô kèm theo*).

- Về ý kiến các nội dung của Đồ án quy hoạch phân khu I.1: UBND huyện thống nhất với các nội dung của Đồ án quy hoạch phân khu I.1.

Kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi tổng hợp theo thẩm quyền./.

Noi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND huyện;
- Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện;
- UBND xã Đức Lợi;
- VP: C, PVP, CVTH;
- Lưu: VT.



Phạm Ngọc Tân

**ỦY BAN NHÂN DÂN
Xã Đức Lợi**
Số: 45 /BC-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Đức Lợi, ngày 27 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO

**Về việc tham gia góp ý đối với đồ án Quy hoạch Phân khu I.1
tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh**

Thực hiện theo Công văn số 459/SXD-QHKT của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc tham gia góp ý và phối hợp lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh.

Ngày 25/03/2023, UBND xã tổ chức cuộc họp, thành phần mời họp gồm có: đại diện Sở Xây dựng; đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện; đại diện Phòng Kinh tế - Hạ tầng; đại Đảng Ủy xã; đại diện HĐND xã; đại diện UBND xã; đại diện UBMTTQVN xã; đại diện các Hội Đoàn thể xã; công chức các ngành; đại diện BDC các thôn, đại diện Hợp Tác xã nông nghiệp; đại diện chi Hội các thôn và đại diện 1 số hộ dân trên địa bàn xã Đức Lợi.

Ông: Lê Minh Việt – Chủ tịch UBND xã chủ trì và triển khai cuộc họp. Sau đó mời đơn vị Tư vấn lên trình bày nội dung đồ án Quy hoạch Phân khu I.1.

Sau khi nghe đơn vị báo cáo xong tất cả thành phần họp thống nhất.

Trên đây là báo cáo của UBND xã Đức Lợi./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi;
- CT, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Lê Minh Việt

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TƯ NGHĨA**

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

Số: 1008/UBND

V/v tham gia góp ý đồ án Quy
hoạch phân khu I.1 tại khu vực
dọc tuyến đường ven biển Dung
Quát – Sa Huỳnh

Tư Nghĩa, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi.

UBND huyện Tư Nghĩa nhận được Công văn số 459/SXD-QHKT ngày 21/3/2023 của Sở Xây dựng về việc tham gia góp ý đồ án Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quát – Sa Huỳnh. Qua nghiên cứu hồ sơ quy hoạch, UBND huyện Tư Nghĩa cơ bản thống nhất với đồ án Quy hoạch và có một số góp ý như sau:

1. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng:

- Đổi chiều quy hoạch xây dựng vùng huyện, hiện nay UBND huyện đã có Tờ trình số 61/TTr-UBND ngày 16/3/2023 gửi quý Sở, UBND điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tư Nghĩa nhằm phù hợp về quy hoạch xây dựng của đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quát – Sa Huỳnh. Do đó kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, tham mưu UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch xây dựng vùng huyện trước khi phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quát – Sa Huỳnh.

- Về quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Nghĩa Hiệp và Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Nghĩa Hòa đã được UBND huyện phê duyệt, đề nghị Sở Xây dựng yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy hoạch phối hợp với UBND xã Nghĩa Hòa, UBND xã Nghĩa Hiệp tiến hành rà soát, cập nhật trình điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Nghĩa Hiệp và Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Nghĩa Hòa.

2. Một số nội dung đề nghị xem xét điều chỉnh:

2.1 Về quy hoạch sử dụng đất của đồ án:

- Bổ sung ghi chú ký hiệu tại bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất.
- Tại các vị trí khu đất ở O.2.9, 0.2.12, 0.2.13, 0.2.14 đề nghị điều chỉnh thành đất Hỗn hợp nhằm đồng bộ về quy hoạch sử dụng đất và khai thác hiệu quả vị trí trung tâm của khu đất.

2.2. Về quy hoạch giao thông:

- Bổ sung ghi chú tên các tuyến đường.

- Đề nghị bổ sung kết nối trực ngang nằm giữa trực N1 và N2 trực tiếp vào trực đường trực dọc D3.

- Đề nghị bổ sung kết nối giao thông giữa khu vực O.2.20 và DV.2.4 qua sông Vực Hồng nhằm tăng kết nối giao thông giữa 02 khu vực, tránh tập trung giao thông trên tuyến Dung Quất – Sa Huỳnh.

2.3. Về cao độ san nền và phương án thoát lũ:

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch cần tiến hành đối chiếu với quy hoạch thoát lũ của tỉnh tại vị trí lập quy hoạch, đồng thời khảo sát kỹ hiện trạng và tần suất lũ tại khu vực nhằm đề ra cao độ san nền phù hợp và đề xuất phương án tiêu thoát nước và mùa mưa lũ, tránh ngập úng tại khu vực thôn Thế Bình, xã Nghĩa Hiệp và thôn Hòa Tân, xã Nghĩa Hòa vào mùa mưa lũ (đây là kiến nghị của người dân tại buổi lấy ý kiến về quy hoạch của đồ án).

2.4. Trong quá trình thẩm định, đề nghị Sở Xây dựng cùn quan tâm, lấy ý kiến sở Kế hoạch và Đầu tư liên quan đến các dự án ngoài ngân sách hiện đã có chủ trương đầu tư tại khu vực lập quy hoạch mà cơ cấu sử dụng đất có sự điều chỉnh về mục đích sử dụng đất, nhằm đề xuất cơ cấu sử dụng đất hiệu quả, phù hợp thực tiễn và khai thác tối ưu vị trí khu đất.

Đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu, tổng hợp./.

Noi nhận:

- Nhu trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND huyện;
- Phòng KT&HT;
- UBND xã Nghĩa Hòa, Nghĩa Hiệp;
- Lưu VT.



Nguyễn Đăng Vinh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
Xã Đức Lợi**
Số: 45 /BC-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Đức Lợi, ngày 27 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO

Về việc tham gia góp ý đối với đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh

Thực hiện theo Công văn số 459/SXD-QHKT của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc tham gia góp ý và phối hợp lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh.

Ngày 25/03/2023, UBND xã tổ chức cuộc họp, thành phần mời họp gồm có: đại diện Sở Xây dựng; đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện; đại diện Phòng Kinh tế - Hạ tầng; đại Đảng Ủy xã; đại diện HĐND xã; đại diện UBND xã; đại diện UBMTTQVN xã; đại diện các Hội Đoàn thể xã; công chức các ngành; đại diện BDC các thôn, đại diện Hợp Tác xã nông nghiệp; đại diện chi Hội các thôn và đại diện 1 số hộ dân trên địa bàn xã Đức Lợi.

Ông: Lê Minh Việt – Chủ tịch UBND xã chủ trì và triển khai cuộc họp. Sau đó mời đơn vị Tư vấn lên trình bày nội dung đồ án Quy hoạch Phân khu I.1.

Sau khi nghe đơn vị báo cáo xong tất cả thành phần họp thống nhất.

Trên đây là báo cáo của UBND xã Đức Lợi./.

Noi nhận:

- Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi;
- CT, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Lê Minh Việt

CÔNG TY TNHH PHÚ ĐIỀN
Số: 36 /CV-PĐ

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

Quảng Ngãi, ngày 27 tháng 03 năm 2023

V/v tham gia góp ý đồ án Quy
hoạch Phân khu I.1 tại khu vực
đọc tuyến đường ven biển Dung
Quất – Sa Huỳnh.

SỞ XÂY DỰNG QUẢNG NGÃI

ĐẾN Số:
Ngày: 29/3/2023
Chuyển:
Lưu hồ sơ số:

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi.

Căn cứ văn bản số 459/SXD-QHKT ngày 21/3/2023 của Sở Xây dựng tỉnh
Quảng Ngãi về việc tham gia góp ý và phối hợp lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối
với đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực đọc tuyến đường ven biển Dung
Quất – Sa Huỳnh.

Qua rà soát phần dự án của Công ty đã được cấp Quyết định Chủ trương
đầu tư. Tại khu vực Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực đọc tuyến đường ven
biển Dung Quất – Sa Huỳnh, Công ty TNHH Phú Điền góp ý một số nội dung
sau:

**1. Ranh giới Quy hoạch Phân khu I.1 có 02 Dự án đã được UBND tỉnh cấp
Quyết định Chủ trương đầu tư cho Công ty TNHH Phú Điền, cụ thể:**

1.1. Dự án Khu Du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Dừa: Được UBND tỉnh
cấp Quyết định Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 477/QĐ-UBND ngày
25/6/2019 về việc Quyết định Chủ trương đầu tư Dự án Khu Du lịch sinh thái
nghỉ dưỡng Bãi Dừa cho Công ty TNHH Phú Điền với diện tích 53,32 ha.

Theo Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực đọc tuyến đường ven biển Dung
Quất – Sa Huỳnh thì toàn bộ phần diện tích của dự án Khu Du lịch sinh thái nghỉ
dưỡng Bãi Dừa được quy hoạch thành đất ở, đất hỗn hợp.

1.2. Dự án Khu nghỉ dưỡng Bãi Dừa (Phần mở rộng): Được UBND tỉnh
cấp Quyết định Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày
03/01/2019 về việc Quyết định Chủ trương đầu tư Dự án Khu nghỉ dưỡng Bãi
Dừa (phần mở rộng) cho Công ty TNHH Phú Điền với diện tích 2,12 ha.

Theo Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực đọc tuyến đường ven biển Dung
Quất – Sa Huỳnh thì phần diện tích của dự án Khu nghỉ dưỡng Bãi Dừa (Phần mở
rộng) được quy hoạch thành đất cây xanh và một phần đất Dịch vụ Du lịch.

2. Đề xuất kiến nghị:

Công ty TNHH Phú Điền kính đề nghị Sở Xây dựng cập nhật ranh giới,
quy hoạch loại đất Dịch vụ Du lịch của Dự án Khu Du lịch sinh thái nghỉ dưỡng
Bãi Dừa và Dự án Khu nghỉ dưỡng Bãi Dừa (Phần mở rộng) vào Quy hoạch Phân
khu I.1 tại khu vực đọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh theo đúng



Quyết định Chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh cấp cho Công ty TNHH Phú Điền (Quyết định số 477/QĐ-UBND ngày 25/6/2019; Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 03/01/2019)

(Có bản đồ ranh giới 02 Dự án kèm theo)

Kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, tổng hợp.

Nơi nhận:

- Nhu trên;
- Lưu VT.

CÔNG TY TNHH PHÚ ĐIỀN



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Khắc Nguyên



**CÔNG TY TNHH NÔNG NGHIỆP
CÔNG NGHỆ CAO QNASAFE**

Số: 060422/QNASAFE

V/v: *Tham gia góp ý đối với đồ án
Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực
đọc tuyến đường ven biển
Dung Quất – Sa Huỳnh*

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

Quảng Ngãi, ngày 06 tháng 04 năm 2023

Kính gửi: - UBND Tỉnh Quảng Ngãi
- Sở Xây Dựng tỉnh Quảng Ngãi

Nhằm tham gia góp ý kiến đối với đồ án Quy hoạch Phân khu I.1 tại khu vực đọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, theo văn bản số 459/SXD-QHKT ngày 21 tháng 3 năm 2023, Công ty TNHH Nông Nghiệp CNC QNASAFE xin được xác nhận các nội dung sau:

1. Thống nhất và sẽ phối hợp với tinh thần đồ án Quy hoạch I.1 tại khu vực đọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh.
2. Về lâu dài, Công ty TNHH Nông Nghiệp CNC QNASAFE xin được chuyển đổi sang đất dịch vụ du lịch để phù hợp với quy hoạch tổng thể.

Kính mong Sở Xây Dựng tiếp nhận ý kiến và sớm đưa vào quy hoạch.

Trân trọng.

**CÔNG TY TNHH NN CNC QNASAFE
GIÁM ĐỐC**

Nơi nhận:

- NT
- Lưu VT



Xuân Ngọc Ánh

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH PHÂN KHU I.1
KHU VỰC VEN BIỂN DUNG QUẤT – SA HUỲNH

(Ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày tháng năm
2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐÒ ÁN

QUY HOẠCH PHÂN KHU I.1

KHU VỰC VEN BIỂN DUNG QUẤT – SA HUỲNH

(Ban hành kèm theo Quyết định số.../QĐ-UBND ngày tháng năm 2023
của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi)

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

SỞ XÂY DỰNG QUẢNG NGÃI

ĐẠI DIỆN CƠ QUAN TƯ VẤN

LIÊN DANH CTCP. VIỆN QUY HOẠCH
ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUẢNG NAM
VÀ CTCP. TƯ VẤN XÂY DỰNG
CÔNG TRÌNH THIỀN PHÚC

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG NGÃI

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

QUY ĐỊNH
Quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu I.1
khu vực ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh

*(Ban hành kèm theo Quyết định số .../QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2023
của UBND tỉnh Quảng Ngãi)*

Chương I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang trên địa bàn của đồ án “Quy hoạch phân khu I.1 khu vực ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh” đã được phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của tỉnh và các huyện Tư Nghĩa, Mộ Đức xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch và quản lý đầu tư xây dựng; cấp phép xây dựng; làm căn cứ để xác lập Nhiệm vụ; đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; dự án đầu tư; cung cấp thông tin quy hoạch; cấp giấy phép quy hoạch, các quy hoạch chuyên ngành, ...

Trong quá trình triển khai thực hiện cần tuân thủ tiêu chuẩn, QCXDVN; các quy định quản lý cụ thể, một số quy định không có tính bắt buộc có thể được hiệu chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế trên nguyên tắc không làm thay đổi các định hướng lớn của quy hoạch; mọi thay đổi khác đáp ứng nhu cầu phát triển cần được cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

Điều 2. Phân công quản lý thực hiện

UBND các huyện Tư Nghĩa, Mộ Đức quản lý toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, quản lý phát triển cải tạo và quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan theo đúng đồ án “Quy hoạch phân khu I.1 khu vực ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh” được duyệt.

Việc quản lý thực hiện “Quy hoạch phân khu I.1 khu vực ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh” cần tuân thủ các quy định tại Luật Xây dựng, Luật quy hoạch đô thị và các quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt trên địa bàn lập quy hoạch.

Điều 3. Quy mô, phạm vi ranh giới lập quy hoạch.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 587,16ha, thuộc một phần ranh giới hành chính của: xã Nghĩa Hiệp (khoảng 72,3ha), xã Nghĩa Hòa (402,78ha), huyện Tư Nghĩa; xã Đức Lợi (khoảng 112,08ha) huyện Mộ Đức.

Giới cận như sau:

- + Phía Đông: giáp biển Đông;
- + Phía Tây: giáp khu dân cư hiện hữu và đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Nam: giáp Sông Vệ;
- + Phía Bắc: giáp ranh giới thành phố Quảng Ngãi.
- Tỉ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

Điều 4. Tính chất

- Là khu vực phát triển các chức năng du lịch - dịch vụ và đô thị sinh thái đa chức năng, theo hướng bền vững với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ;
- Là điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan của tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh và khu vực trong tương lai.

Điều 5. Quy mô dân số, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Dự báo dân số đến năm 2030 khoảng 17.000 người; trong đó dân số thường trú khoảng 15.100 người, khách du lịch tạm trú quy đổi khoảng 1.900 người.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng theo các quy định Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và Thông tư 01/2016/TT-BXD về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung được phê duyệt.

Điều 6. Quy hoạch sử dụng đất

Số thứ tự	Chỉ tiêu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích quy hoạch	587,16	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	85,36	14,54
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	4,12	0,70
3	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	12,72	2,17
4	Đất y tế	1,44	0,25
5	Đất văn hóa	0,77	0,13
6	Đất thể dục thể thao	8,98	1,53
7	Đất giáo dục	6,75	1,15
7.1	<i>Trường trung học phổ thông</i>	2,38	0,41
7.2	<i>Trường THCS, tiểu học, mầm non</i>	4,37	0,74
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	54,33	9,25

Số thứ tự	Chỉ tiêu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
a	Cây xanh đơn vị ở	3,84	
b	Cây xanh đô thị	50,49	
9	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	-	-
10	Đất cây xanh chuyên dụng	32,09	5,47
11	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	-	-
12	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, VLXD	-	-
13	Đất đào tạo, nghiên cứu	-	-
14	Đất cơ quan, trụ sở	-	-
15	Đất khu dịch vụ	22,45	3,82
16	Đất khu dịch vụ - du lịch	70,57	12,02
17	Đất di tích, tôn giáo	0,21	0,04
18	Đất an ninh	-	-
19	Đất quốc phòng	-	-
20	Đường giao thông	67,50	11,50
21	Bãi đỗ xe	5,87	1,00
22	Nghĩa trang	-	-
23	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	1,54	0,26
24	Sản xuất nông nghiệp	38,16	6,50
25	Lâm nghiệp	21,75	3,70
	Đất rừng phòng hộ	21,75	
	Đất rừng sản xuất		
26	Đất nuôi trồng thủy sản	-	-
27	Đất chưa sử dụng	-	-
28	Đất hồ ao, đầm	-	-
29	Đất sông, suối, kênh, rạch	152,55	25,98
30	Đất mặt nước ven biển	-	-

- Cơ cấu sử dụng đất quy hoạch nêu trên nhằm mục tiêu thu hút, đăng ký đầu tư vào khu vực lập quy hoạch. Diện tích sử dụng đất cụ thể được thực hiện theo chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

- Đôi với các tuyến đường giao thông, trong đồ án Quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng có thể vi chỉnh tim tuyến cho phù hợp với điều

kiện hiện trạng và phù hợp với mục tiêu đầu tư nhưng không làm ảnh hưởng đến hướng tuyến, hạn chế thay đổi mặt cắt đường và đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

- Đối với các loại đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở, đồ án Quy hoạch phân khu đã tuân thủ định hướng của Quy hoạch chung và QCVN 01:2021 để bố trí cụ thể các chức năng công trình hạ tầng xã hội đảm bảo theo quy định. Tuy nhiên, để đảm bảo nhu cầu, các quỹ đất “Đất dịch vụ” có thể bố trí các chức năng:

- + Công trình giáo dục, đào tạo: Nhà trẻ, trường mẫu giáo; trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trung học phổ thông, trường có nhiều cấp học; trường đại học và cao đẳng, trường trung học chuyên nghiệp; trường dạy nghề, trường công nhân kỹ thuật, trường nghiệp vụ và các loại trường hoặc trung tâm đào tạo khác; Trạm khí tượng thủy văn, trạm nghiên cứu địa chất, cơ sở nghiên cứu vũ trụ; các trung tâm cơ sở dữ liệu chuyên ngành và các cơ sở nghiên cứu chuyên ngành khác. Ưu tiên xây dựng các công trình giáo dục theo hướng liên cấp đối với các cơ sở giáo dục ngoài công lập.

- + Công trình y tế: Các công trình sử dụng cho mục đích khám chữa bệnh trong các cơ sở sau: Bệnh viện, phòng khám (đa khoa hoặc chuyên khoa); trạm y tế; nhà hộ sinh, điều dưỡng, phục hồi chức năng, chỉnh hình, dưỡng lão; cơ sở phòng chống dịch bệnh; cơ sở nghiên cứu, thí nghiệm chuyên ngành y tế; các cơ sở y tế khác.

- + Công trình thể thao: Sân vận động; nhà thi đấu; sân tập luyện, thi đấu các môn thể thao như: golf, bể bơi bóng đá, tennis, bóng chuyền, bóng rổ và các môn thể thao khác.

- + Công trình văn hóa: Trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc, vũ trường; các công trình di tích; bảo tàng, thư viện, triển lãm, nhà trưng bày; công trình có tính biểu trưng, nghệ thuật (tượng đài ngoài trời, cổng chào...), công trình vui chơi, giải trí; các công trình văn hóa khác.

- + Công trình dịch vụ: Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, cửa hàng; nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát và các công trình thương mại khác.

- + Công trình dịch vụ du lịch: Khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ; cơ sở nghỉ dưỡng; biệt thự lưu trú, căn hộ lưu trú và các cơ sở dịch vụ lưu trú khác;

- + Biển quảng cáo đứng độc lập; bưu điện, bưu cục, cơ sở cung cấp dịch vụ bưu chính, viễn thông khác.

- + Công trình trụ sở, văn phòng làm việc: Các tòa nhà sử dụng làm trụ sở, văn phòng làm việc của cơ quan nhà nước và tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; Các tòa nhà sử dụng làm trụ sở, văn phòng làm việc của các tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp và các tổ chức, cá nhân khác; Các tòa nhà sử dụng làm văn phòng kết hợp lưu trú; Các tòa nhà, kết cấu khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp khác.

- + Các tòa nhà hoặc kết cấu khác được xây dựng phục vụ dân sinh.

- + Công, tường rào, nhà bảo vệ và kết cấu nhỏ lẻ khác phục vụ cho mục đích dân dụng.

- Đối với đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Đất xây dựng nhà ở, công trình thương mại dịch vụ -công cộng - hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau. Trong đồ án Quy hoạch phân khu quy định cụ thể tỷ lệ các loại đất theo từng vị trí và được xác định vị trí, chức năng cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết, đảm bảo khai thác sử dụng đất hiệu quả, linh hoạt và thuận tiện. Trong khu vực đất hỗn hợp khi chưa có các đồ án Quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, các đơn vị, tổ chức, cá nhân trong các khu vực dân cư hiện hữu tiếp tục được cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới nhà ở, công trình theo quy định pháp luật; được đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng thiết yếu phục vụ đời sống nhân dân; không chuyển đổi mục đích sử dụng đất cá nhân, không xây dựng công trình trái với chức năng sử dụng đất hiện hữu.

- Đối với đất công viên cây xanh sử dụng công cộng: Trong quy hoạch chi tiết và triển khai thực hiện dự án có thể bố trí kết hợp các công trình dịch vụ, các khu tập luyện thể thao trong công viên, đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao đối với từng ô đất.

- Đối với đất nhóm nhà ở hiện trạng: Là khu vực có phần lớn là các công trình nhà ở hiện hữu; Trong đồ án Quy hoạch chi tiết cần đưa ra các giải pháp cải tạo, chỉnh trang các khu ở, cải tạo tuyến giao thông nội bộ và bố trí các công trình hạ tầng xã hội: vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, công trình dịch vụ - công cộng, công trình tôn giáo tín ngưỡng...và các khu vực nhà ở xây dựng mới (nếu có).

- Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới: Là khu vực ưu tiên phát triển các khu ở đồng bộ, hiện đại; Trong đồ án Quy hoạch chi tiết cần đưa ra các giải pháp quy hoạch dựa trên định hướng tổng thể của Quy hoạch phân khu, bố trí các công trình: nhà ở, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, công trình dịch vụ - công cộng...và các khu vực nhà ở hiện hữu chỉnh trang (nếu có). Đối với các ô đất nhóm nhà ở và cây xanh cảnh quan, cần bố trí đảm bảo tỷ lệ theo bảng thống kê chi tiết.

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, việc lập dự án đầu tư cải tạo, mở rộng hoặc xây dựng mới phải tuân thủ theo quy định luật định, được cấp thẩm quyền phê duyệt; quy mô diện tích, vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn tiếp theo khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận, đảm bảo phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Đối với các tuyến cống, mương (hiện có) phục vụ tưới tiêu, thoát nước chung cho khu vực, khi lập quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn hoặc nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới tiêu thoát này theo các giai đoạn đầu tư xây dựng.

- Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, khoảng lùi, hệ số sử dụng đất và các tiêu chuẩn xây dựng từng hạng mục công trình phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

Điều 7. Quy định chung về hạ tầng xã hội

1. Khu công trình dịch vụ đô thị:

UBND các huyện Tư Nghĩa, Mộ Đức lập kế hoạch hàng năm, 05 năm và triển khai cải tạo, xây mới các công trình công cộng, công trình xã hội đô thị phù hợp với tốc độ phát triển của khu vực.

- Đối với công trình cải tạo: việc nâng cấp, cải tạo, mở rộng phải đảm bảo đúng quy mô, bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn của Nhà nước quy định.

- Đối với công trình xây mới: đảm bảo đúng quy mô, bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn của Quy hoạch xây dựng quy định; đồng thời, có tính toán phương án dự phòng phát triển trong tương lai. Cụ thể, tính toán quy mô lô đất xây dựng công trình phải dự phòng quỹ đất tối thiểu 20% cho phương án mở rộng, quỹ đất này bù trích không gian mở cho công trình.

- Hệ thống công viên đô thị phải được đầu tư hoàn chỉnh và đồng bộ với kế hoạch phát triển đô thị; không sử dụng đất quy hoạch công viên cây xanh cho mục đích phát triển các chức năng khác.

- Đối với các công trình công cộng, thương mại dịch vụ có quy mô trên 2.000 m² sàn, tầng cao trên 07 tầng phải được UBND các huyện có ý kiến về phương án kiến trúc. Triển khai thiết kế đô thị, hoặc nghiên cứu công trình điểm nhấn cao tầng khu vực cần phải lấy ý kiến cơ quan chuyên môn của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi, trình UBND các huyện thông qua.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình dịch vụ đô thị tối thiểu 30% đối với nhà trẻ, trường học, bệnh viện, nhà văn hóa; tối thiểu 15% đối với các công trình khác.

2. Nhà ở:

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch tại bản vẽ là các chỉ tiêu ở nhằm kiểm soát phát triển chung. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch, dự án ở giai đoạn sau có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế (kể cả trường hợp sử dụng các tiêu chuẩn nước ngoài) và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định.

a) Khu vực nhóm nhà ở:

- Xây dựng đồng bộ, hiện đại về: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc, chất lượng sống; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; kết nối hợp lý với khu vực ở hiện có; khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, các giá trị văn hóa đặc trưng và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình: liền kề, biệt thự, nhà vườn... phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đối với đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai cụ thể, cần dành đủ quỹ đất, đảm bảo cơ cấu diện tích sàn xây dựng theo quy định, ưu tiên giải quyết các nhu cầu theo thứ tự: tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực; đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tổ chức mô hình, không gian ở được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết nhưng phải đảm bảo bố trí đầy đủ các chức năng: ở, dịch vụ công cộng, cây xanh sân chơi, giao thông tĩnh... trên cơ sở phù hợp với quy định chung cho từng nhóm nhà ở tại từng khu vực.

- Đối với các khu ở phát triển mới, yêu cầu phải lập hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) bao gồm cả thiết kế đô thị; trường hợp, trong dự án phải xây nhà ở theo quy định thì phải có mẫu nhà chi tiết. Kiểm soát chặt chẽ tỷ lệ đất cây xanh công viên, tiểu hoa viên; quỹ đất công cộng phục vụ khu ở và đô thị.

b) Khu vực làng xóm hiện trạng:

- Đối với các lô đất trên mặt tiền các trục đường theo quy hoạch phân khu được quản lý như đối với nhà ở thuộc khu vực quy hoạch mới.

- Đối với khu vực các công trình nhà ở hiện trạng chỉnh trang cần tiến hành cải tạo không gian mặt đứng các tuyến phố, tạo “bộ mặt” đô thị xanh, sạch, đẹp.

- Chú trọng việc cải tạo, nâng cấp, xen cây trong các khu vực làng xóm hiện hữu song song với việc phát triển các khu vực mới. Các khu vực phát triển kè cận đô thị cần được kết nối với các khu đô thị hiện hữu cả về hạ tầng và cảnh quan.

- Các thôn xóm hiện có tiếp tục phát triển ổn định, bổ sung công trình văn hóa (cây xanh, nhà văn hóa thôn, thể thao, vườn hoa,...); cải tạo hệ thống giao thông (tổ chức bãi đỗ xe kết hợp vườn hoa tại khu vực công trình công cộng, khu đất trống); đầu tư điện chiếu sáng trên đường thôn xóm và khu vực công cộng; xây dựng bãi tập kết, thu gom nông sản; trồng cây xanh cách ly giữa khu dân cư và nghĩa trang đảm bảo đúng quy định.

- Các công trình công cộng trong thôn xóm như nhà văn hóa, trường mầm non...được bố trí tập trung để tạo không gian trung tâm cho thôn xóm.

- Ưu tiên sử dụng hàng rào cây xanh, hạn chế sử dụng hàng rào cứng để phân định giữa các hộ gia đình vừa tạo cảnh quan môi trường.

- Với nhà ở kết hợp làm dịch vụ du lịch cộng đồng cần tổ chức không gian đón khách, nghỉ chân kết hợp với các vườn cây cảnh hấp dẫn du khách.

Điều 8. Quy định chung về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được đầu tư hoàn thiện đồng bộ, gắn với kế hoạch đầu tư các dự án phát triển trong khu vực lập quy hoạch. Khi triển khai các dự án phát triển khu dân cư phải đảm bảo các điều kiện kết nối đồng bộ với hạ tầng khung đô thị tại khu vực (hệ thống giao thông trực chính đô thị và hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước...).

- Có giải pháp khớp nối hạ tầng hiệu quả, hài hòa giữa các khu vực phát triển mới với các khu vực hiện có; có giải pháp bảo vệ, phát triển bền vững tài

nguyên cảnh quan, môi trường, thiên nhiên, gìn giữ di sản văn hóa, lịch sử và bản sắc truyền thống.

Điều 9. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên:

a. Khu vực cảnh quan tự nhiên bao gồm các lô đất lâm nghiệp và đất sông, suối, kênh, rạch:

Duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực, không san nền để xây dựng công trình nhằm đảm bảo yêu cầu thoát lũ và chứa lũ.

Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: san lấp các khu đất, đồi, đồng ruộng, hồ, ao, cây xanh, mặt nước đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này. Trong trường hợp khác phải được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

b. Đối với hệ thống công viên cây xanh:

- Đối với các khu công viên chuyên đề: mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao tối đa 3 tầng.

- Các công viên khác: Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 03 tầng

c. Cần đảm bảo hành lang an toàn bảo vệ sông, kênh, theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Tam Kỳ được duyệt; và các quy định pháp luật có liên quan.

d. Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

Chương II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 10. Quy định quản lý theo các khu vực

Toàn bộ Phân khu I.1 được phân thành 02 khu vực (có sơ đồ kèm theo). Quy định quản lý cho từng khu vực cụ thể:

1. Khu vực I.1.1 – Khu vực hiện hữu

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	Được giới hạn về phía Bắc đến hết ranh giới hành chính xã Nghĩa Hòa, về phía Tây đến hết ranh giới quy hoạch, về phía Nam đến sông Phước Giang, về phía Đông đến sông nhánh Phú Nghĩa và giáp khu du lịch Bãi Dừa.
Quy mô diện tích, dân số	Diện tích khoảng 159,98 ha. Dân số dự kiến khoảng 3.400 người, bao gồm khu hiện hữu chính trang khoảng 2.100 người và khu phát triển mới khoảng 1.300 người.
Tính chất, chức năng khu vực	Là khu ở làng xóm hiện hữu và khu dân cư phát triển mới, gắn với các giá trị văn hóa, di tích lịch sử, cảnh quan tự nhiên kết hợp du lịch sinh thái.
Định hướng phát triển	<ul style="list-style-type: none"> - Bảo tồn phát huy các giá trị văn hóa khu vực gắn với phố cổ Thu Xà, các di tích Chùa Ông, nhà lưu niệm Bích Khê. - Cảnh trang các khu dân cư hiện hữu. Quản lý kiến trúc để từng bước tái hiện phố cổ Thu Xà. Cải tạo, nâng cấp, mở rộng hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật: mở rộng trường Tiểu học Phan Văn Đường, quy hoạch khu công viên dọc đường Duang Quát-Sa Huỳnh và sông Phú Nghĩa, bãi xe... - Phát triển khu dân cư – dịch vụ mới tại khu vực phía Bắc với quy mô khoảng 20ha - Hình thành khu Trung tâm văn hóa - thể thao có quy mô khoảng 6,6ha. - Hình thành 02 khu du lịch có quy mô khoảng 12ha gắn với vệt công viên, mặt nước khoảng 10ha dọc theo ranh giới hành chính thành phố Quảng Ngãi - Hình thành các điểm dịch vụ dọc theo đường Dung Quát-Sa Huỳnh, sông Phước Giang và sông Phú Nghĩa. - Các công trình điểm nhấn chính: Các di tích lịch sử; tuyến ĐT 626 gắn với phố cổ Thu Xà; cụm công viên, thể dục thể thao gắn với biểu tượng cửa ngõ phía Bắc Tứ Nghĩa; cụm dịch vụ chùa Ông; khu dân

	cư đô thị mới hai bên đường Dung Quất-Sa Huỳnh. - Các trục không gian chủ đạo: Tuyến du lịch (phố đi bộ) bờ Bắc sông Phước Giang (đường ĐT 626 và trục N3); đường Dung Quất-Sa Huỳnh; đường ven sông Phú Nghĩa, vệt công viên, thể thao, du lịch phía Bắc Nghĩa Hòa.
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	- Công trình công cộng (giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao): + Mật độ xây dựng đối với khu TDTT $\leq 30\%$; đối với các khu còn lại $\leq 40\%$. + Tầng cao tối đa 05 tầng đối với các khu đất giáo dục; 03 tầng đối với các khu còn lại. - Đối với nhà ở: + Tầng cao tối đa 07 tầng. + Diện tích lô đất ở đối với các khu vực ở mới từ 100 m ² đến 300 m ² . + Tỷ lệ đất ở mới trong các ô đất nhóm nhà ở tối đa 60%. Đối với các ô đất đã có quy hoạch chi tiết được quản lý theo quy hoạch chi tiết được duyệt. - Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5m. - Công trình dịch vụ: + Mật độ xây dựng tối đa 60%; riêng ô đất DV1.8 mật độ xây dựng thuần tối đa 90% và không cao hơn quy định mật độ đối với nhà ở theo QCVN 01:2021/BXD. + Tầng cao: tối đa 07 tầng; riêng ô đất DV1.2 và DV1.8, tầng cao tối đa 3 tầng. - Trường hợp đặc biệt yêu cầu về điểm nhấn đô thị báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.
Khu vực bảo tồn	Các di tích lịch sử Chùa Ông, nhà lưu niệm Bích Khê.
Khu vực hạn chế, cấm xây dựng	Các khu đất rừng phòng hộ ven sông Phú Nghĩa Đất cây xanh chuyên dụng ven sông Hành lang bảo vệ giao thông đường bộ.
Khu vực có chức năng chuyên biệt	Khu Thể dục thể thao Nghĩa Hòa (TT1.2)

2. Khu vực I.1.2 – Khu vực phát triển mới

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	Được giới hạn về phía Bắc giáp ranh giới khu vực I.1.1, phía Đông giáp biển Đông; phía Tây giáp khu

	dân cư hiện hữu và đất sản xuất nông nghiệp; phía Nam giáp Sông Vệ.
Quy mô diện tích, dân số	Diện tích khoảng 427,18 ha. Dân số dự kiến khoảng 11.700 người.
Tính chất, chức năng khu vực	Là khu vực phát triển mới với các chức năng du lịch - dịch vụ và đô thị sinh thái đa chức năng, theo hướng bền vững với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ.
Định hướng phát triển	<ul style="list-style-type: none"> - Định hướng phát triển: + Phát triển các khu du lịch - nghỉ dưỡng - sinh thái cao cấp tại các cù lao, các đảo và không gian ven sông; du lịch cộng đồng, trải nghiệm nông nghiệp ven sông Vệ. + Quy hoạch khu đô thị đa chức năng theo hướng sinh thái – sức khỏe, gắn với các không gian xanh tự nhiên - Các công trình điểm nhấn chính: cụm hồn hợp trung tâm nút giao đường Dung Quất-Sa Huỳnh và N4; tuyến du lịch trọng tâm Thu Xà (nối ĐT 626 với các trục N3, D3, N4 và D1); cầu cảnh quan tuyến D3; các khu du lịch - Các trục không gian chủ đạo: không gian ven sông Vệ, sông Vực Hồng, sông Phước Giang và sông Phú Nghĩa; đường Dung Quất-Sa Huỳnh.
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	<ul style="list-style-type: none"> - Công trình công cộng (giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao): + Mật độ xây dựng đối với khu TDTT $\leq 30\%$; đối với các khu còn lại $\leq 40\%$. + Tầng cao tối đa 09 tầng đối với đất bệnh viện (lô YT2); 05 tầng đối với các khu đất giáo dục; 03 tầng đối với các khu còn lại. - Đối với nhà ở: + Tầng cao tối đa 07 tầng. + Diện tích lô đất ở đối với các khu vực ở mới từ 200 m² trở lên. + Tỷ lệ đất ở mới trong các ô đất nhóm nhà ở tối đa 60%. Diện tích đất cây xanh cảnh quan trong từng nhóm ô đất nhóm nhà ở và cây xanh cảnh quan đảm bảo tối thiểu theo quy định của đồ án. - Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5m. - Công trình dịch vụ:

	<ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng tối đa 60. + Tầng cao: tối đa 07 tầng - Đối với đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: + Mật độ xây dựng tối đa 60%. + Tầng cao: tối đa 25 tầng đối với các ô HH2.1, HH2.2, HH2.7; tối đa 10 tầng đối với các ô từ HH2.3 đến HH2.6. + Tỷ lệ đất hoặc diện tích sàn nhóm nhà ở tối đa 60%; dịch vụ tối thiểu 40%. - Trường hợp đặc biệt yêu cầu về điểm nhấn đô thị báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.
Khu vực hạn chế, cấm xây dựng	<p>Các khu đất rừng phòng hộ ven sông Phú Nghĩa Đất cây xanh chuyên dụng ven sông Hành lang bảo vệ giao thông đường bộ.</p>
Khu vực có chức năng chuyên biệt	<p>Khu Thể dục thể thao (TT2). Các khu đất du lịch, quản lý đảm bảo tính chất là khu du lịch sinh thái, mật độ xây dựng tối đa 25%, tỷ lệ cây xanh tối thiểu 30%.</p>

Điều 11. Quy định đối với đất công viên cây xanh, thể dục thể thao

a) Quy mô: Bao gồm cây xanh đơn vị ở (3,84 ha), cây xanh đô thị (50,49ha), cây xanh chuyên dụng (32,09 ha)

b) Chỉ tiêu quy hoạch:

Mật độ xây dựng gộp $\leq 5\%$, tầng cao ≤ 03 tầng.

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:

- Khu công viên cây xanh chỉ nên bố trí các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ như: Khu trung bày ngoài trời, hồ nước, cây xanh, cây cảnh, các điểm dừng chân thường ngoạn, quán giải khát, quán sách, lưu niệm,... Các công trình, tiểu cảnh kiến trúc phải được nghiên cứu kỹ về hình khối, màu sắc đảm bảo sự hài hoà và nhẹ nhàng.

- Phải bố trí đầy đủ các bãi đỗ xe, các khu vệ sinh công cộng. Các công trình dịch vụ trong khu vực cũng phải có đầy đủ khu vệ sinh và đảm bảo vệ sinh môi trường.

Điều 12. Quy định về trục không gian chính và công trình, khu vực điểm nhấn

1. Các trục không gian chính:

- Trục ngang chính: Trục ngang N1 kết nối với tuyến đường quy hoạch đã được xác định theo đồ án Quy hoạch phân khu phần còn lại phía Nam thành phố Quảng Ngãi, quản lý lộ giới 46m; Trục ngang N2 kết nối tuyến ĐH

26C (tuyến song song phía Tây DQ-SH) đến sông Phú Nghĩa; quản lý lộ giới đoạn phía Tây đường DQ-SH là 21,0m, phía Đông đường DQ-SH là 27,0m; Đường ĐT 626-Trục ngang N3, quản lý lộ giới 21,0m; Trục ngang N4 là trục trung tâm khu hỗn hợp 1, quản lý lộ giới 30,0m; Trục ngang N5 cập nhật theo Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tư Nghĩa; quy hoạch tuyến đường từ khu hỗn hợp 2 nối CCN La Hà, quản lý lộ giới 21,0m; Trục ngang N6 chạy dọc phía Bắc sông Vạn An, quản lý lộ giới 21,0m.

- Trục dọc chính: Tuyến đường Dung Quất-Sa Huỳnh (ĐT 627) quản lý mặt cắt 40m; Trục dọc D2 nối từ trục ngang N3 đến trục dọc D3, quản lý lộ giới 21,0m; Trục dọc D3 ven sông Phú Nghĩa và sông Vực Hồng từ giáp với thành phố Quảng Ngãi đến đường DQ-SH; quản lý lộ giới 27,0m và 21,0m; Trục dọc D4 ven sông Vệ; quản lý lộ giới 15,5m.

2. Các công trình, khu vực điểm nhấn

Bao gồm: (1) Chợ Thu Xà, (2) Khu lưu niệm nhà thơ Bích Khê, (3) Phố cổ Thu Xà, (4) Cụm dịch vụ ven sông gắn với Chùa Ông, (5) Khu dịch vụ dọc tuyến Dung Quất-Sa Huỳnh phía Bắc, (6) Cụm công trình điểm nhấn phía Đông Bắc, (7) Cụm du lịch Bãi Dừa, (8) Trung tâm hỗn hợp, (9) Cầu hạ lưu sông Phước Giang, (10) Điểm nhấn hạ lưu sông Phước Giang, (11) Khu dịch vụ dọc tuyến Dung Quất-Sa Huỳnh phía Nam.

Điều 13. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

1. Chỉ giới đường đỏ

Chỉ giới đường đỏ của từng tuyến đường theo Bản đồ quy hoạch giao thông.

2. Chỉ giới xây dựng

a) Đối với các công trình công cộng, hành chính, giáo dục:

Thửa đất tiếp giáp với đường có mặt đường rộng (m)	Khoảng lùi đường	Khoảng lùi biên
$\geq 5,5$ đến <15	≥ 5 m	<ul style="list-style-type: none"> - Đối với lô đất có chiều rộng mặt tiền >15m đến <25m: lùi tối thiểu 1,5m; - Đối với lô đất có chiều rộng mặt tiền ≥ 25m: lùi tối thiểu 2m.
≥ 15	≥ 10 m	

b) Đối với công trình nhà ở:

- Nhà ở hiện trạng:

+ Đối với các lô đất trên mặt tiền các trục đường theo Quy hoạch phân khu được quản lý như đối với nhà ở thuộc khu vực quy hoạch mới.

+ Đối với các khu vực còn lại quản lý theo Quy chế quản lý kiến trúc được duyệt.

- Nhà ở thuộc khu vực quy hoạch mới: lùi $\geq 3m$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với nhà ở thuộc các khu vực phân lô theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt: Chỉ giới xây dựng áp dụng quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

3. Các quy định về hạ tầng kỹ thuật khác

- Thực hiện theo hồ sơ bản vẽ thẩm định.

Chương III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Quy định về tính pháp lý

Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng đô thị cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu I.1 khu vực ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh”. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định tại Luật, Nghị định và các quy định hiện hành; Tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Việc đầu tư xây dựng khu ở mới phải bảo đảm sự đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển và kế hoạch thực hiện. Quy mô dự án khu ở mới phải được xác định trên nguyên tắc bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển thực tế của khu vực, mục đích đầu tư, khả năng tổ chức thực hiện dự án của chủ đầu tư và hiệu quả xã hội.

Khi thực hiện cải tạo hoặc xây dựng lại một khu vực phải bảo đảm tiết kiệm đất đai, ưu tiên đáp ứng nhu cầu tái định cư tại chỗ cho những người dân trong khu vực; cải thiện điều kiện kiến trúc, cảnh quan và môi trường đô thị; xây dựng đồng bộ và nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng trên cơ sở cân đối hài hoà với các khu vực xung quanh; bảo vệ di sản văn hoá, di tích lịch sử, bản sắc truyền thống.

Điều 15. Kế hoạch tổ chức thực hiện

UBND các huyện Tư Nghĩa, Mộ Đức thống nhất chỉ đạo tổ chức triển khai việc phát triển theo quy hoạch được duyệt.

Việc triển khai kế hoạch tổ chức thực hiện sẽ được thực hiện theo kế hoạch do UBND các huyện Tư Nghĩa, Mộ Đức ban hành; các dự án đầu tư được cấp thẩm quyền chấp thuận, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội tại từng khu vực, tuân thủ các quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt trên địa bàn do UBND các huyện Tư Nghĩa, Mộ Đức ban hành.

Điều 16. Quy định công bố thông tin

Sở Xây dựng, các huyện Tư Nghĩa, Mộ Đức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt theo đúng quy định của pháp luật để toàn bộ người dân được biết giám sát và thực hiện.

Sở Xây dựng, các huyện Tư Nghĩa, Mộ Đức lưu giữ Hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các

tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu.

Điều 17. Điều 16. Quy định về lưu trữ hồ sơ

Hồ sơ đồ án “Quy hoạch phân khu I.1 khu vực ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh” bao gồm bản vẽ, thuyết minh tổng hợp và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này được lưu trữ tại Phòng Kinh tế và hạ tầng các huyện Tư Nghĩa, Mộ Đức, UBND các xã Nghĩa Hòa, Nghĩa Hiệp, Đức Lợi để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

QH PHÂN KHU I.1 KHU VỰC VEN BIỂN DUNG QUẤT-SA HUỲNH

SƠ ĐỒ KÈM THEO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

(Ban hành kèm theo Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)

