

Số: **447** /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày **09** tháng 9 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Công viên  
Thiên Bút và Khu đô thị sinh thái Thiên Tân, thành phố Quảng Ngãi**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Quyết định số 2116/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 của Chủ tịch  
UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành  
phố Quảng Ngãi đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 146/QĐ-UBND ngày 17/3/2016 của UBND tỉnh  
về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Công viên Thiên Bút và Khu  
đô thị sinh thái Thiên Tân, thành phố Quảng Ngãi;

Xét đề nghị của Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thiên Tân  
tại Tờ trình số 148/TTr-UBND ngày 25/8/2016 về việc Điều chỉnh Quy hoạch  
chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Công viên Thiên Bút và Khu đô thị sinh thái Thiên  
Tân, thành phố Quảng Ngãi; ý kiến thẩm định của Giám đốc Sở Xây dựng tại  
Công văn số 1914/SXD-KTQH&ĐT ngày 26/8/2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Công viên Thiên  
Bút và Khu đô thị sinh thái Thiên Tân, thành phố Quảng Ngãi, với những nội  
dung chủ yếu sau đây:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Thiên Bút và  
Khu đô thị sinh thái Thiên Tân, thành phố Quảng Ngãi.

**2. Phạm vi, ranh giới quy hoạch:**

- Ranh giới, diện tích khu đất quy hoạch 515.705 m<sup>2</sup>. Giới cận khu đất  
quy hoạch:

- + Phía Đông giáp đường Lý Thường Kiệt;
- + Phía Tây giáp đường Quang Trung;

- + Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng đường Quang Trung;
- + Phía Bắc giáp đường Cao Bá Quát và đường Nguyễn Hoàng.

**3. Tính chất:** Là một trong những công viên chính của đô thị, kết hợp khu đô thị sinh thái hiện đại, được quy hoạch xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với cảnh quan chung của thành phố Quảng Ngãi, đáp ứng nhu cầu của người dân trong khu vực.

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

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>A</b>	<b>Công viên Thiên Bút</b>		
1	Mật độ xây dựng	%	2-5
2	Tầng cao tối đa	Tầng	2
<b>B</b>	<b>Khu đô thị sinh thái</b>		
1	Dân số dự báo	Người	4320
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	8-50
2.2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	>2
2.3	Đất cây xanh	m <sup>2</sup> /người	>2
3	Tầng cao công trình		
3.1	Nhà ở		
	- Biệt thự, nhà ở liên kế khu vực xung quanh Công viên Thiên Bút	Tầng	2-3
	- Nhà ở liên kế các khu vực khác	Tầng	2-5
3.2	Công trình công cộng, dịch vụ	Tầng	3-7
4	Mật độ xây dựng		
4.1	Nhà ở		
	- Biệt thự	%	40-50
	- Nhà ở liên kế	%	70-90
4.2	Công trình công cộng, dịch vụ	%	40-60
5	Hạ tầng kỹ thuật		
5.1	Tỷ lệ giao thông	%	>20
5.2	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	KW/hộ	≥3
	- Công trình công cộng, dịch vụ	W/m <sup>2</sup> sàn	≥30
5.3	Cấp nước		
	- Sinh hoạt	Lít/người.ngđ	≥120
	- Công trình công cộng, dịch vụ	Lít/m <sup>2</sup> sàn.ngđ	≥2
5.4	Tỷ lệ thu gom, xử lý nước thải	% (nước cấp)	≥80
5.5	Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100
5.6	Chất thải rắn	Kg/người.ng.đêm	0,8-1
		Tỷ lệ thu gom	≥90%

**5. Quy hoạch sử dụng đất:**

TT	LOẠI ĐẤT	Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất công viên Thiên Bút</b>	<b>214.172</b>	<b>41,5</b>
1	Đất công viên cây xanh - mặt nước	143.966	27,9
2	Đất công viên nước	16.208	3,1
3	Khu vực nhà trưng bày	1.543	0,3
4	Đất dịch vụ	3.265	0,6
5	Đất Nghĩa trang liệt sỹ	16.647	3,2
6	Đất giao thông - bãi xe	32.544	6,3
<b>II</b>	<b>Đất đô thị Thiên Tân</b>	<b>301.533</b>	<b>58,5</b>
1	Đất công cộng	4.362	0,8
2	Đất dịch vụ	26.737	5,2
3	Đất ở	139.329	27,0
	- Đất ở biệt thự	102.884	20,0
	- Đất ở liên kế	36.445	7,1
4	Đất công viên cây xanh – hành lang cách ly	18.056	3,5
5	Đất tôn giáo tín ngưỡng	4.371	0,8
6	Đất nghĩa trang liệt sỹ	0	0,0
7	Đất mương kỹ thuật	3.046	0,6
8	Đất giao thông	105.632	20,5
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>	<b>515.705</b>	<b>100</b>

**6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:** Bao gồm hai khu vực độc lập, Khu công viên Thiên Bút và khu đô thị sinh thái Thiên Tân.

a) Khu Công viên Thiên Bút:

Nằm ở trung tâm khu quy hoạch; được tiếp cận từ ba hướng, bao gồm: Hướng chính từ đường Phạm Văn Đồng, quy hoạch bố trí không gian đón tiếp gồm quảng trường, bãi đỗ xe và lối lên theo trục hoàng đạo của núi Thiên Bút; Hướng tiếp cận phía Đông từ đường Lý Thường Kiệt, quy hoạch bố trí các không gian xanh như Khu công viên nước, khu dịch vụ thể dục thể thao; Hướng tiếp cận phía Tây từ đường Quang Trung và đường Hồ Xuân Hương. Tổ chức các đường lên đỉnh núi bằng đường đi bộ, ngắm cảnh, dọc các đường đi bố trí các công trình dừng chân, trên đỉnh núi Thiên Bút được nghiên cứu thiết kế Tháp Bút. Đây là công trình chính để tham quan và ngắm cảnh thành phố Quảng Ngãi từ núi Thiên Bút.

b) Khu đô thị sinh thái Thiên Tân:

Không gian khu đô thị sinh thái Thiên Tân được chia thành ba không gian chính; Phía Bắc là khu vực đất ở biệt thự, phía Đông là khu vực công

viên, dịch vụ và khu biệt thự sinh thái thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, phía Nam bố trí đất ở liền kề.

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **a) Chuẩn bị kỹ thuật:**

#### **a.1) San nền:**

- Khu vực công viên Thiên Bút giữ nguyên địa hình, san gạt cục bộ khu vực bố trí Tháp Bút và tạo các lối đi. Đối với các công trình khác như chòi nghỉ, đài vọng nguyệt... cần thiết kế phù hợp với địa hình tự nhiên, không san nền.

- Khu vực phía Bắc giữ nguyên hiện trạng các tuyến đường đã được đầu tư xây dựng, đối với đất ở không chế cao độ cao hơn so với mặt đường hiện trạng là +0.2m.

- Khu vực phía Đông, Đông - Nam lấy đường Lý Thường Kiệt làm chuẩn san gạt phù hợp với hướng thoát nước ra sông Bàu Giang.

- Khu vực phía Tây lấy đường Hồ Xuân Hương làm chuẩn hướng thoát nước về sông Bàu Giang.

#### **a.2) Thoát nước mưa:**

- Chọn hệ thống thoát nước riêng cho nước mưa và nước thải sinh hoạt.

- Lưu vực thoát nước bao gồm 4 lưu vực chính:

+ Khu vực núi Thiên Bút: Thoát nước mưa theo hệ thống mương hở B800.

+ Khu vực phía Bắc được thu gom vào cống D800 thiết kế bám theo tuyến kênh N6 đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu quy hoạch.

+ Khu vực chợ tạm (hiện trạng) đã có hệ thống thoát nước hiện trạng, nạo vét, dọn vệ sinh sử dụng lại hệ thống này.

+ Đối với khu vực phía Đông, Nam hướng thoát về phía sông Bàu Giang.

- Đối với tuyến kênh N6: Cải tạo lại đoạn mương từ đường Nguyễn Thiếp đến đầu đường Phạm Văn Đồng; đoạn còn lại từ đầu đường Phạm Văn Đồng đến đường Lý Thường Kiệt được thiết kế cống hộp kích thước 3,3mx3,5m (theo cống hiện trạng), chỉnh tuyến đi theo đường giao thông quy hoạch và đầu nối vào cống hiện trạng qua đường Lý Thường Kiệt.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn kích thước từ Ø600 đến Ø1250.

### **b) Quy hoạch giao thông:**

b.1) Giao thông chính đô thị: Các tuyến đường giao thông chính của thành phố, bao gồm các đường: Quang Trung, Cao Bá Quát, Lý Thường Kiệt, Nguyễn Thiếp, 30 tháng 4, Phạm Văn Đồng vẫn giữ nguyên quy mô mặt cắt ngang, cao độ theo hiện trạng.

#### **b.2) Giao thông nội bộ:**

- Đường trục chính cảnh quan khu đất ở: Quy hoạch mặt cắt ngang 26,5m, trong đó mặt đường 2x7,5m, vỉa hè 2x5m, dải phân cách 1,5m.



- Đường nội bộ:

+ Loại quy mô mặt cắt ngang 20,5m, trong đó mặt đường 10,5m, vỉa hè 2x5m.

+ Loại quy mô mặt cắt ngang từ 12,5m đến 17,5m, trong đó mặt đường 7,5m, vỉa hè 2x(2,5-5)m.

+ Loại quy mô mặt cắt ngang 11,5m, trong đó mặt đường 7,5m, vỉa hè 2x3m.

c) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện từ điện lưới Quốc gia thông qua các tuyến 22kV trong khu vực.

- Tổng công suất: Khoảng 2.100kVA.

- Lưới điện 22kV: Toàn bộ hệ thống lưới 22kV được thiết kế đi ngầm, các đường dây hiện trạng được điều chỉnh theo trục giao thông đã quy hoạch.

- Trạm biến áp 22/0,4KV: Nâng cấp 02 trạm biến áp hiện trạng và xây dựng mới 05 trạm biến áp công suất từ 320kVA đến 400kVA để đáp ứng nhu cầu sử dụng.

- Lưới chiếu sáng đường: Hệ thống chiếu sáng sử dụng cáp đi ngầm. Những tuyến đường có bề rộng lòng đường  $\geq 10,5\text{m}$  bố trí đèn 2 bên, tuyến đường có bề rộng lòng đường  $< 10,5\text{m}$  bố trí chiếu sáng 1 bên.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước thành phố Quảng Ngãi.

- Nhu cầu dùng nước: Khoảng  $820\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ .

- Mạng lưới cấp nước sinh hoạt được thiết kế theo kiểu mạng vòng. Mạng lưới gồm những đường ống có đường kính Ø50, Ø100, Ø150 đi dọc theo vỉa hè cấp nước đến các khu chức năng.

- Bố trí các trụ cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư và dọc theo các tuyến đường chính với khoảng cách giữa hai trụ là 150 m.

e) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

e.1) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng thoát nước thải  $518,4\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ ;

- Nước thải sinh hoạt của khu vực quy hoạch được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải đặt tại phía Nam (khu đô thị Phú Mỹ) để xử lý trước khi xả ra bên ngoài.

- Tổ chức hệ thống các tuyến cống thu gom kích thước 300x500 kết hợp các tuyến cống tròn Ø400.

e.2) Vệ sinh môi trường: Trên các tuyến đường phố tổ chức đặt các thùng rác ở 2 bên đường bằng các loại thùng nhựa có nắp đậy, dung tích các thùng 100lít; bán kính phục vụ của mỗi thùng từ 25m đến 30m để thu gom toàn bộ rác thải trong khu vực; dự kiến bố trí 20 thùng rác công cộng trong khu vực

ngiên cứu. Hàng ngày xe của Công ty Cổ phần Môi trường đô thị Quảng Ngãi đi thu gom và vận chuyển bằng các loại phương tiện xe đẩy tay đến trạm trung chuyển, sau đó xe ô tô chở chất thải rắn sẽ vận chuyển đến vị trí tập trung chất thải rắn của thành phố để xử lý.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

### **1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:**

- Giúp UBND tỉnh quản lý nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành chức năng có liên quan, UBND thành phố Quảng Ngãi triển khai các bước tiếp theo để triển khai thực hiện dự án Công viên Thiên Bút.

2. UBND thành phố Quảng Ngãi ban hành Quy định về quản lý đô thị theo đồ án quy hoạch được duyệt.

### **3. Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thiên Tân:**

- Chính sửa, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng tại Công văn số 1914/SXD-KTQH&ĐT ngày 26/8/2016.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Quảng Ngãi tổ chức công bố, công khai các nội dung quy hoạch để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân trong vùng quy hoạch biết và thực hiện.

- Phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan, UBND thành phố Quảng Ngãi tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 27/4/2016 của UBND tỉnh.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi; Chủ tịch UBND phường Nghĩa Chánh; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thiên Tân chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4
- TT Tỉnh ủy (báo cáo);
- TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- TT Thành ủy và HĐND TP Quảng Ngãi;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- VPUB: C, PCVP(NL), KTTH, NNTN, CBTH;
- Lưu: VT, CNXD.pbc409



**Trần Ngọc Căng**