

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh  
và thiết kế đô thị Khu đô thị mới Vạn Tường.**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1056/QĐ-TTg ngày 16/8/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất tại Tờ trình số 04/TTr-BQL ngày 10/02/2009 về việc xin phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh và thiết kế đô thị Khu đô thị mới Vạn Tường và Báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng số 112/SXD-KTQH ngày 13/02/2009,

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh và thiết kế đô thị Khu đô thị mới Vạn Tường, với những nội dung chủ yếu sau đây:

**1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:**

Phạm vi, ranh giới lập Quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh và thiết kế đô thị Khu đô thị mới Vạn Tường bao gồm vùng đất có diện tích 3.828 ha, thuộc các xã Bình Hải, Bình Hòa, Bình Phú, Bình Phước và Bình Trị huyện Bình Sơn - với giới cận như sau:

- Đông giáp: Biển Đông.

- Tây giáp: Xã Bình Thanh Đông và phần còn lại của các xã Bình Hòa, Bình Phước.

- Nam giáp: Các xã Bình Tân, Bình Châu và phần còn lại của xã Bình Phú.

- Bắc giáp: Khu công nghiệp phía Đông Dung Quất và phần còn lại của xã Bình Trị.

## 2. Tính chất:

- Là một trong những trung tâm đô thị - công nghiệp - dịch vụ của vùng kinh tế trọng điểm miền Trung.

- Là trung tâm dịch vụ, tài chính thương mại và du lịch vùng phía Bắc tỉnh Quảng Ngãi và khu vực miền Trung.

- Là đô thị mới kết hợp các khu sinh thái bảo tồn thiên nhiên.

- Là khu dân cư - chuyên gia phục vụ Khu kinh tế Dung Quất và khu vực.

## 3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

| TT       | Hạng mục                                | Đơn vị tính           | Chỉ tiêu |
|----------|---|-----------------------|----------|
| <b>A</b> | <b>Dân số</b>                           |                       |          |
| 1        | Tổng dân số                             | Người                 | 120.000  |
| 2        | Mật độ dân số                           | Người/ha              | 31,4     |
| <b>B</b> | <b>Đất đai</b>                          |                       |          |
| 1        | Tổng diện tích khu đô thị               | ha                    | 3.828    |
| 1.1      | Đất khu ở                               | m <sup>2</sup> /người | 132      |
|          | - Đất ở                                 | m <sup>2</sup> /người | 38-40    |
|          | - Đất hành chính, CTCC dịch vụ          | m <sup>2</sup> /người | 25-30    |
|          | - Đất cây xanh                          | m <sup>2</sup> /người | 40-45    |
|          | - Đất giao thông                        | m <sup>2</sup> /người | 20-25    |
| 1.2      | Đất ngoài khu ở                         | m <sup>2</sup> /người | 170      |
|          | - Đất du lịch sinh thái                 | m <sup>2</sup> /người | 40       |
|          | - Đất lâm viên, cây xanh bảo tồn        | m <sup>2</sup> /người | 100-110  |
|          | - Đất công nghệ cao                     | m <sup>2</sup> /người | 32-35    |
| 2        | Tầng cao trung bình                     |                       |          |
|          | - Công trình cao tầng                   | tầng                  | 10-20    |
|          | - Công trình hành chính                 | tầng                  | 4        |
|          | - Công trình thương mại dịch vụ         | tầng                  | 4-8      |
|          | - Công trình công cộng khác             | tầng                  | 2 - 7    |
|          | - Nhà liên kế, nhà ở kết hợp kinh doanh | tầng                  | 2-4      |
|          | - Biệt thự, nhà biệt lập                | tầng                  | 2-3      |
|          | - Nhà ở chung cư                        | tầng                  | 5        |
| 3        | Mật độ xây dựng                         |                       |          |
|          | - Nhà liên kế, nhà ở kết hợp kinh doanh | %                     | 70-80    |
|          | - Biệt thự, nhà biệt lập                | %                     | 40-55    |
|          | - Nhà ở chung cư                        | %                     | 50       |
|          | - Công trình thương mại dịch vụ         | %                     | 50-60    |
|          | - Công trình hành chính, VH, GD         | %                     | 30-50    |
|          | - Công trình công cộng khác             | %                     | 40-60    |
| <b>C</b> | <b>Hạ tầng kỹ thuật</b>                 |                       |          |

|   |                             |                      |       |
|---|-----------------------------|----------------------|-------|
| 1 | Đất giao thông              | % đất đô thị         | 15-20 |
| 2 | Mật độ đường chính          | km/km <sup>2</sup>   | 3-59  |
| 3 | Chỉ tiêu cấp điện           |                      |       |
|   | - Điện sinh hoạt            | w/người              | 330   |
|   | - Công trình công cộng      | w/m <sup>2</sup> sàn | 15-30 |
| 4 | Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt | l/ng/ng.đêm          | 150   |
| 5 | Chỉ tiêu thoát nước thải    | l/ng/ng.đêm          | 150   |
| 6 | Chất thải rắn sinh hoạt     | kg/ng/ng.đêm         | 1,2   |
| 7 | Chất thải rắn công nghiệp   | tấn/ha/ng.đêm        | 0,3   |
| 8 | Nghĩa trang                 | ha/1000 người        | 0,06  |

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất :

Khu đô thị mới Vạn Tường được quy hoạch chi tiết bao gồm nhiều khu chức năng khác nhau. Cụ thể:

| STT | Khu chức năng             | Diện tích (ha) | Tỉ lệ       |
|-----|---------------------------|----------------|-------------|
| 1   | Khu nhà ở số 1            | 289,58         | 7,6%        |
| 2   | Khu nhà ở số 2            | 338,03         | 8,8%        |
| 3   | Khu nhà ở số 3            | 376,69         | 9,8%        |
| 4   | Khu nhà ở số 4            | 286,53         | 7,5%        |
| 5   | Khu nhà ở số 5            | 303,43         | 7,9%        |
| 6   | Khu du lịch sinh thái     | 450,67         | 11,8%       |
| 7   | Khu lâm viên              | 480,96         | 12,6%       |
| 8   | Khu công nghiệp cao số 1  | 279,08         | 7,3%        |
| 9   | Khu công nghiệp cao số 2  | 109,68         | 2,9%        |
| 10  | Khu phát triển tương lai  | 94,60          | 2,5%        |
| 11  | Khu bảo tồn cây xanh số 1 | 342,33         | 8,9%        |
| 12  | Khu bảo tồn cây xanh số 2 | 355,50         | 9,3%        |
| 13  | Khu bảo tồn cây xanh số 3 | 120,92         | 3,2%        |
|     | <b>Tổng cộng</b>          | <b>3.828</b>   | <b>100%</b> |

Trong đó, cơ cấu sử dụng đất các khu nhà ở được tổng hợp theo bảng sau :

| TT | Kí hiệu    | Loại đất                               | Diện tích (ha) | Tỉ lệ (%) |
|----|------------|--|----------------|-----------|
| 1  |            | Đất công trình công cộng               | 386,85         | 24,25     |
|    | A          | <i>Trụ sở cơ quan hành chính</i>       | 77,70          | 4,87      |
|    | CA, QS     | <i>Đất công an, quân đội</i>           | 12,50          | 0,78      |
|    | QT, VH, P9 | <i>Đất quảng trường, văn hóa, TDTT</i> | 28,02          | 1,76      |
|    | P1->P6     | <i>Đất giáo dục, y tế</i>              | 91,74          | 5,75      |
|    | C1->C3     | <i>Đất thương mại, dịch vụ</i>         | 135,26         | 8,48      |
|    | P7, P8     | <i>Công trình công cộng khác</i>       | 41,63          | 2,61      |
| 2  |            | Đất ở các loại                         | 456,24         | 28,62     |
|    | R1->R9     | <i>Đất ở quy hoạch mới</i>             | 385,14         | 24,16     |

|   |        |                                       |                 |             |
|---|--------|---------------------------------------|-----------------|-------------|
|   | K1, K2 | Đất ở hiện trạng giữ lại, tái định cư | 71,1            | 4,46        |
| 3 | G1->G6 | Đất cây xanh                          | 505,16          | 31,69       |
| 4 |        | Đất giao thông                        | 246,01          | 15,44       |
|   | D1     | Bãi đỗ xe                             | 3,45            | 0,22        |
|   | D2     | Đường giao thông                      | 242,56          | 15,22       |
|   |        | <b>Tổng cộng</b>                      | <b>1.594,26</b> | <b>100%</b> |

### **5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:**

Khu đô thị mới Vạn Tường được quy hoạch cảnh quan và thiết kế đô thị dựa trên các tiêu chí cơ bản sau: tạo ra một đô thị có nhiều cây xanh, thân thiện với môi trường; với những dãy phố đồng bộ, chất lượng cao, phù hợp với nhu cầu người dân; hình thành cảnh quan đô thị mang nét đặc trưng riêng. Không gian kiến trúc đô thị được chia thành các khu vực chính sau:

#### **5.1. Khu ở:**

Các khu ở trong đô thị được tổ chức theo nhiều hình thức khác nhau: chung cư, nhà liên kế, nhà chia lô kết hợp thương mại, nhà vườn, biệt thự... tạo nên các không gian ở khác nhau tùy theo thị hiếu của người sử dụng và làm phong phú sinh động cho bộ mặt kiến trúc đô thị.

Từng khu phố được nghiên cứu thiết kế hình khối kiến trúc, màu sắc đồng bộ, phù hợp với đặc điểm khí hậu địa phương, hài hòa với tổng thể chung của khu vực.

#### **5.2. Công trình công cộng:**

Các công trình hành chính, văn hóa của đô thị được bố trí tập trung tại khu vực trung tâm với quy mô 60 ha, kết hợp với quảng trường chính tạo thành một không gian đồng bộ, thống nhất.

Các công trình thương mại, dịch vụ được bố trí tập trung tại 3 khu vực chính, quy hoạch xây dựng cao tầng với hình thức kiến trúc hiện đại, hình thành nên các trục cảnh quan chủ đạo của đô thị.

Các công trình công cộng khác được quy hoạch xây dựng với mật độ phù hợp, độc lập hoặc hợp khối, tạo điểm nhấn về cảnh quan đối với không gian khu vực.

#### **5.3. Công viên, cây xanh:**

Xây dựng mới các khu công viên cây xanh bao quanh các khu chức năng, kết hợp với đất cây xanh hiện có, hình thành một hành lang xanh liên hoàn, kết nối các khu vực, tạo nên môi trường xanh phong phú.

Mạng lưới cây xanh được quy hoạch gồm nhiều loại hình khác nhau: khu Resort, khu cây xanh sinh thái dọc sông, khu lâm viên, các vùng đệm cây xanh cách ly, công viên trong các khu ở, các trục cảnh quan xanh dọc các tuyến phố... kết hợp hài hòa với cảnh quan kiến trúc từng khu chức năng của đô thị.

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

#### **6.1. Giao thông - chỉ giới:**

+ Đường trục chính đô thị:

- Loại mặt cắt ngang 47,5m - bao gồm: lòng đường 2x11,25m, dải phân cách giữa 5m, vỉa hè mỗi bên 10m.

- Loại mặt cắt ngang 47,5m - bao gồm: lòng đường 2x15,75m (trong đó có 02 làn xe buýt BRT), dải phân cách giữa 5m, vỉa hè mỗi bên 5,5m.

- Loại mặt cắt ngang 40m - bao gồm: lòng đường 2x14m (trong đó có 02 làn xe buýt BRT), dải phân cách giữa 3m, vỉa hè mỗi bên 4,5m.

- Loại mặt cắt ngang 34m - bao gồm: lòng đường 2x8m, dải phân cách giữa 3m, vỉa hè mỗi bên 7,5m.

- Loại mặt cắt ngang 34m - bao gồm: lòng đường 2x9,5m, dải phân cách giữa 3m, vỉa hè mỗi bên 6m.

+ Đường khu vực:

- Loại mặt cắt ngang 31m - bao gồm: lòng đường 2x9,5m, dải phân cách giữa 2m, vỉa hè mỗi bên 5m.

- Loại mặt cắt ngang 31m - bao gồm: lòng đường 15m, vỉa hè mỗi bên 8m.

+ Đường phân khu vực: mặt cắt ngang 18m - bao gồm: lòng đường 8m, vỉa hè mỗi bên 5m.

+ Đường nội bộ: mặt cắt ngang 9m - bao gồm: lòng đường 6m, vỉa hè mỗi bên 1,5m.

+ Đường đi bộ: mặt cắt ngang 10m.

+ Quy hoạch các bãi đỗ xe với bán kính phục vụ phù hợp, ưu tiên bố trí gần các trạm xe buýt, công trình công cộng tập trung đông người.

+ Chỉ giới xây dựng: được quy định khác nhau tùy thuộc từng trục đường phố và loại hình công trình, với khoảng lùi từ 1,5m, 2m, 5m đến 10m so với chỉ giới đường đỏ.

## **6.2. Cấp điện, cấp nước:**

### **a) Cấp điện:**

+ Nguồn điện: lấy từ trạm 220KV Dung Quất.

+ Tổng công suất: 147MVA, xây dựng mới 3 trạm trung gian 110/22KV, công suất mỗi trạm 2x25MVA để cấp điện cho đô thị Vạn Tường.

+ Trạm biến áp: xây dựng mới 178 trạm biến áp, kết hợp với các trạm biến áp hiện trạng; sử dụng gam máy công suất từ 160KVA đến 1000KVA.

+ Đường dây 22KV: cải tạo, nắn chỉnh các tuyến 22KV hiện trạng cho phù hợp với đường giao thông, kết hợp xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22KV cấp điện cho các khu vực.

+ Tuyến 0,4KV: xây dựng mới các tuyến 0,4KV dẫn từ trạm biến áp đến các khu chức năng; sử dụng cáp ngầm, đi dọc theo vỉa hè, đường kỹ thuật cấp điện đến từng công trình và hộ gia đình thông qua các tủ phân phối.

+ Chiếu sáng đường phố: xây dựng các tuyến cáp ngầm chiếu sáng đi dọc theo các trục đường trong khu quy hoạch. Các tuyến trục chính (mặt cắt lòng đường  $\geq 11$ m): chiếu sáng hai bên, các trục đường còn lại chiếu sáng một bên.

### **b) Cấp nước:**

- + Nguồn nước: lấy từ hệ thống cấp nước chung của đô thị - thông qua nhà máy nước Dung Quất.
- + Tổng nhu cầu dùng nước: 46.000m<sup>3</sup>/ngàyđêm
- + Hệ thống đường ống:
  - Các tuyến chính: dùng ống Ø100 đến Ø700 tạo mạch vòng cấp nước đến các khu vực.
  - Các tuyến nhánh: dùng ống Ø50, Ø65, Ø80 nối từ đường ống chính cấp nước đến các công trình và hộ gia đình.
- + Lắp đặt các trụ cứu hỏa dọc theo các trục đường, trên các tuyến ống chính, khoảng cách giữa các trụ 150 - 200m.

### **6.3. San nền - Thoát nước mưa:**

#### **a) San nền:**

Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối phức tạp nên tùy từng khu chức năng mà có giải pháp san nền cho phù hợp. Cụ thể:

- Đối với các khu thương mại, công trình công cộng: san nền trên diện rộng, hạn chế độ dốc ở mức tối đa cho phép.
- Đối với các khu ở: san nền phù hợp với các trục đường xung quanh, với độ dốc hợp lý, đảm bảo lưu thông và sinh hoạt của người dân đô thị.
- Đối với các khu lâm viên, cây xanh, du lịch sinh thái: hạn chế san nền trên diện rộng, phát huy tối đa cảnh quan, địa hình tự nhiên của khu vực.

#### **b) Thoát nước mưa:**

- Dùng hệ thống riêng cho thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt.
- Hệ thống thoát nước mưa chia làm 3 lưu vực chính.
- Các tuyến công chính dùng cống tròn Ø1000 đến Ø2000 đi dọc theo các tuyến đường, thu gom nước mưa từ các khu vực dẫn xả ra mương hiện trạng, suối Bàu Chiếu và biển Đông.
- Hệ thống công nhánh dùng cống tròn Ø600, Ø800 đi dọc theo các tuyến đường, thu gom nước mưa dẫn xả vào tuyến công chính.
- Tại các khu vực đồi núi có địa hình phức tạp với độ dốc lớn, bố trí các mương, rãnh thu nước phù hợp, tránh sạt lở.

### **6.4. Thoát nước thải - Vệ sinh môi trường:**

- Hệ thống thoát nước thải chia làm 3 lưu vực chính. Xây dựng 3 trạm xử lý nước thải, công suất mỗi trạm 10.000 đến 12.000 m<sup>3</sup>/ngàyđêm, kết hợp bố trí các trạm bơm tăng áp tại các vị trí phù hợp.
- Các tuyến công chính dùng cống tròn Ø300 đến Ø400, các tuyến công nhánh dùng cống tròn Ø150 đến Ø200 thu gom nước thải từ các khu vực dẫn về trạm xử lý.
- Nước bẩn sinh hoạt từ các công trình và hộ gia đình phải được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn (chứa, lắng, lọc) trước khi xả vào hệ thống chung.
- Rác thải phát sinh từ khu vực trong đô thị phải được phân loại, thu gom, tập kết về các điểm trung chuyển trước khi vận chuyển đến bãi rác chung của khu kinh tế.

- Bố trí các thùng rác công cộng trên vỉa hè các trục đường, trong khuôn viên công trình với khoảng cách hợp lý; các cơ quan và hộ gia đình phải tự giác tập hợp chất thải rắn của mình vào đúng các vị trí qui định.

- Chất thải rắn phải được công ty môi trường đô thị thu gom định kỳ hàng ngày, đúng thời điểm theo quy định.

#### **6.5. Tổng hợp đường dây đường ống:**

- Các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật của đô thị được quy hoạch đi ngầm dọc theo các tuyến đường, đảm bảo khoảng cách theo quy định.

- Tùy từng loại đường dây, đường ống mà lựa chọn giải pháp bố trí trong hào kỹ thuật hoặc đi riêng.

(Phần chi tiết có thuyết minh và bản vẽ kèm theo).

#### **Điều 2.**

1. Giao Giám đốc Sở Xây dựng giúp UBND tỉnh quản lý Nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị. UBND tỉnh sẽ thành lập cơ quan chức năng để quản lý, triển khai thực hiện quy hoạch theo Nghị định 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ.

2. Giao Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất :

a) Chỉ đạo đơn vị tư vấn chỉnh sửa hồ sơ theo ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng;

b) Tổ chức công bố, công khai quy hoạch để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân trong vùng quy hoạch biết và thực hiện;

c) Phối hợp với UBND huyện Bình Sơn, Sở Tài nguyên và Môi trường, và các Sở, Ban, Ngành liên quan tổ chức triển khai cụ thể theo đúng Quy chế quản lý đầu tư xây dựng và quy hoạch được duyệt.

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

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành liên quan, Chủ tịch UBND huyện Bình Sơn, Chủ tịch UBND các xã: Bình Hải, Bình Hòa, Bình Phú, Bình Phước và Bình Trị chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- TT Tỉnh ủy, TT.HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND Tỉnh;
- TT Huyện ủy Bình Sơn,
- VPUB: PVP(CN), KHTH;
- Lưu VT, CN (lmp53).



**Nguyễn Xuân Huế**