

Số: ~~718~~ /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày ~~22~~ tháng ~~8~~ năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh một phần Quy hoạch phân khu
(phần sử dụng đất và giao thông) tỷ lệ 1/2000 đô thị mới Vạn Tường

BAN QUAN LÝ KHU KINH TẾ DUNG QUẤT
VÀ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP QUẢNG NGÃI

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Số: ~~4169~~.....

ĐẾN Ngày:.....

~~24/8/18~~.....

Lưu hồ sơ số:.....

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 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Quyết định số 124/QĐ-TTg ngày 20/01/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 795/QĐ-TTg ngày 26/5/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh, bổ sung danh mục các sân golf dự kiến phát triển đến năm 2020 ban hành kèm theo Quyết định số 1946/QĐ-TTg ngày 26/11/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch sân golf Việt Nam đến năm 2020;

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 khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 13/02/2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh và thiết kế đô thị Khu đô thị mới Vạn Tường, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 518/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập Điều chỉnh một phần Quy hoạch phân khu (phần sử dụng đất và giao thông) tỷ lệ 1/2000 đô thị mới Vạn Tường;

Xét đề nghị của Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi tại Tờ trình số 47/TTr-BQL ngày 10/8/2018; Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2329/SXD-BCTĐ ngày 20/8/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh một phần Quy hoạch phân khu (sử dụng đất và giao thông) tỷ lệ 1/2000 đô thị mới Vạn Tường, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh một phần Quy hoạch phân khu (sử dụng đất và giao thông) tỷ lệ 1/2000 đô thị mới Vạn Tường.

2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch:

a) Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch: Tại khu vực phía Đông Nam đô thị mới Vạn Tường, thuộc các xã Bình Hải, Bình Hòa và Bình Phú, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi, có giới cận như sau:

- Phía Đông: giáp Biển Đông;
- Phía Tây: giáp Đập ông Cẩm - xã Bình Hải, thôn An Phước - xã Bình Hòa và đường tỉnh lộ 621;
- Phía Nam: giáp khu cây xanh cách ly với Khu công nghiệp và cảng Dung Quất II (theo quy hoạch chung Khu kinh tế);
- Phía Bắc: giáp khu dân cư Thanh Thủy, xã Bình Hải...

b) Quy mô diện tích điều chỉnh quy hoạch khoảng 1.026,4ha, trong đó:

- Phần diện tích thuộc quy hoạch chi tiết đô thị mới Vạn Tường trước đây, dự kiến điều chỉnh: 1.003,3ha;
- Phần diện tích nằm ngoài quy hoạch chi tiết đô thị mới Vạn Tường trước đây, dự kiến bổ sung: khoảng 23,1ha.

3. Tính chất:

Bổ sung một số tính chất mới cho đô thị mới Vạn Tường cho phù hợp với định hướng hình thành một quần thể du lịch nghỉ dưỡng và đô thị đồng bộ tại khu vực điều chỉnh, cụ thể:

- Là khu đô thị kết hợp trung tâm du lịch nghỉ dưỡng sinh thái biển đặc sắc tầm cỡ quốc tế với các dịch vụ cao cấp;
- Là trung tâm thể thao giải trí biển kết hợp bố trí Công viên chuyên đề lớn phục vụ Khu kinh tế Dung Quất.

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

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
	Tổng diện tích khu quy hoạch	ha	1.026,4
	Dân số dự kiến	người	46.000
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất khu ở		
1.1	- Đất ở	m ² /người	40-45
1.2	- Đất công trình công cộng	m ² /người	≥4
1.3	- Đất cây xanh - TDTT	m ² /người	15 - 20
1.4	- Đất giao thông	m ² /người	13
2	Đất ngoài khu ở		
2.1	Đất du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, sân golf	m ² /người	35 - 50
2.2	Đất lâm viên, cây xanh bảo tồn, công viên chuyên đề, công viên cây xanh,...	m ² /người	100 - 110

3	Tầng cao trung bình		
	- Công trình cao tầng	tầng	10 - 20
	- Công trình hành chính	tầng	3 - 6
	- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ	tầng	3 - 6
	- Nhà ở riêng lẻ	tầng	2 - 5
	- Nhà ở chung cư	tầng	5 - 7
4	Mật độ xây dựng toàn khu		
	- Nhà ở liên kế, nhà ở kết hợp kinh doanh	%	70 - 80
	- Nhà ở biệt thự, nhà ở biệt lập	%	40 - 60
	- Nhà ở chung cư	%	50
	- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ	%	40 - 60
	- Công trình hành chính	%	30 - 50
II	Cơ sở hạ tầng xã hội thiếu yếu		
1	Giáo dục		
1.1	- Nhà trẻ, mẫu giáo	chỗ/1000dân	50
		m ² /cháu	15
1.2	- Trường tiểu học	hs/1000dân	65
		m ² /cháu	15
1.3	- Trường trung học cơ sở	hs/1000dân	55
		m ² /cháu	15
1.4	- Trường phổ thông trung học	hs/1000dân	40
		m ² /cháu	15
2	Đất y tế, văn hóa, TDTT, chợ,...	Theo tiêu chuẩn đô thị	
3	Đất công trình hành chính cấp đô thị	loại IV	
III	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông	% đất đô thị	15-20
2	Mật độ đường giao thông	Km/km ²	≥10

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch sử dụng đất tại khu vực nghiên cứu được điều chỉnh lại như sau:

TT	Loại đất	Theo quy hoạch cũ được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	535,1	52,1	651,5	63,6
1.1	Đất ở	255,4	24,9	447,8	43,6
1.2	Đất du lịch nghỉ dưỡng			74,0	7,2
1.3	Đất hành chính, công cộng, TMDV, trường học,...	166,7	16,2	38,7	3,8

1.4	Đất sân golf	99,8	9,7	81,0	7,9
1.5	Đất quân sự	10,0	1,0	10,0	1,0
1.6	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,2	0,3	-	-
2	Đất công viên chuyên đề, cây xanh, mặt nước, bãi tắm, quảng trường,...	290,7	28,3	304,6	29,7
3	Đất giao thông	177,5	17,3	70,4	6,9
4	Đất bãi cát, mặt nước (ngoài QH đô thị Vạn Tường)	23,1	2,3		
	Tổng cộng	1.026,4	100,0	1.026,4	100,0

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Hình thành một quần thể du lịch nghỉ dưỡng kết hợp đô thị đồng bộ và hoàn chỉnh nhằm khai thác tối đa lợi thế các không gian biển phục vụ cho các hoạt động du lịch, dịch vụ và sân golf; phân bố các nhóm ở theo mô hình đơn vị ở lấy hạt nhân là các trường học, nhà trẻ, dịch vụ công cộng và các trục không gian xanh lớn kết hợp mặt nước cảnh quan.

7. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Mạng lưới giao thông trong khu vực quy hoạch dự kiến được điều chỉnh lại như sau:

a) Giao thông chính:

- Giữ nguyên hướng tuyến, quy mô mặt cắt ngang (40m) đường trục chính Bắc Nam của đô thị.

- Điều chỉnh tim tuyến đường trục chính Đông Tây về phía Nam; đồng thời điều chỉnh quy mô mặt cắt từ 34m xuống còn 23m, trong đó lòng đường 15,0m, vỉa hè mỗi bên 4,0m;

- Quy hoạch mới tuyến đường phía Tây song song với đường trục chính Bắc Nam, với quy mô mặt cắt ngang 23,0m, trong đó lòng đường 15,0m, vỉa hè mỗi bên 4,0m.

- Quy hoạch mới tuyến đường ven biển, với quy mô mặt cắt 20,5m, trong đó lòng đường 10,5m, vỉa hè mỗi bên 5,0m; riêng đoạn phía Bắc giảm quy mô xuống còn 13,5m (trong đó lòng đường 7,5m, vỉa hè mỗi bên 3,0m);

- Quy hoạch mới tuyến giao thông đối ngoại giáp ranh phía Tây Nam với quy mô mặt cắt ngang 26,0m (trong đó lòng đường 16,0m, vỉa hè 2x5,0m);

- Điều chỉnh, bổ sung vị trí và quy mô một số tuyến đường liên khu vực và đường chính khu vực với quy mô mặt cắt từ 20,5m đến 25,0m.

b) Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ trong khu vực với mặt cắt ngang từ 12-13,5m.

c) Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe trong các nhóm nhà ở, với tổng diện tích 3,48ha.

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.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi chịu trách nhiệm:

a) Chính sửa, hoàn thiện đồ án theo ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng; phối hợp với UBND huyện Bình Sơn tổ chức công bố, công khai theo quy định để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, giám sát và thực hiện.

b) Lưu ý các ý kiến của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2329/SXD-BCTĐ ngày 20/8/2018 để phối hợp với các sở, ngành liên quan, UBND huyện Bình Sơn triển khai thực hiện theo đúng 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, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính, Công Thương, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan và Chủ tịch UBND huyện Bình Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- TT Huyện ủy Bình Sơn;
- VPUB: PVP, các Phòng N/cứu;
- Lưu:VT, CN (Inphong483)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Ngọc Căng