

Số: **1396** /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày **19** tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu đô thị, dịch vụ Đông Nam Dung Quất
và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu**

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 18/06/2014; 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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng; quản lý thực hiện quy hoạch xây dựng; giấy phép quy hoạch.

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 Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 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 Quyết định số 552/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch

vụ Đông Nam Dung Quất;

Căn cứ Nghị quyết số 66/NQ-HĐND ngày 13/11/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc thông qua Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ Đông Nam Dung Quất;

Căn cứ Công văn số 5441/BXD-QHKT ngày 28/11/2023 của Bộ Xây dựng về việc góp ý đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ Đông Nam Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi;

Theo đề nghị của Trưởng Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi tại Tờ trình số 84/TTr-BQL ngày 07/12/2023; đề xuất của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 219/BC-SXD ngày 15/12/2023 về việc thẩm định, trình phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ Đông Nam Dung Quất.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ Đông Nam Dung Quất, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ Đông Nam Dung Quất.

2. Quy mô, phạm vi nghiên cứu quy hoạch

Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 7.345 ha, thuộc địa bàn các xã: Bình Hải (diện tích khoảng 1.333 ha), Bình Châu (diện tích khoảng 1.877 ha), Bình Trị (diện tích khoảng 922 ha), Bình Phước (diện tích khoảng 49 ha), Bình Hoà (diện tích khoảng 1.339 ha), Bình Thanh (diện tích khoảng 38 ha), Bình Tân Phú (diện tích khoảng 1.786 ha) - huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. Có giới cận như sau:

+ Phía Đông: Giáp biển Đông;

+ Phía Tây: Giáp các khu vực nông nghiệp, khu vực dân cư hiện hữu tại các xã: Bình Trị, Bình Phước, Bình Hoà, Bình Thanh, Bình Tân Phú thuộc huyện Bình Sơn;

+ Phía Nam: Giáp các xã Tịnh Hoà và xã Tịnh Kỳ thuộc thành phố Quảng Ngãi;

+ Phía Bắc: Giáp Nhà máy lọc dầu Dung Quất.

3. Tính chất

- Là khu vực phát triển đô thị, du lịch, dịch vụ, cửa ngõ phía Đông Nam của Khu kinh tế Dung Quất; phát triển các chức năng chính: Hành chính dịch vụ, tài chính, du lịch, giáo dục đào tạo..., với hạt nhân là các trung tâm phức hợp hành chính - dịch vụ Khu kinh tế Dung Quất gắn với phát triển khu đô thị mới Vạn Tường; trung tâm phức hợp tài chính - thương mại gắn với phát triển

khu đô thị mới Đông Nam Dung Quất;

- Là đầu mối dịch vụ hạ tầng giao thông quan trọng phía Đông Nam của KKT Dung Quất; là khu vực có vị trí quan trọng về quốc phòng, an ninh.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 (đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023) và Quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành đối với các khu chức năng khác, có xét đến yếu tố đặc thù; cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
	Dân số dự báo (đến năm 2045)	người	200.000
I	Đất xây dựng đô thị		
	Đất dân dụng đô thị	m ² /người	45 - 100
	- Đất đơn vị ở xây dựng mới	m ² /người	28 - 55
	- Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị	m ² /người	≥ 5
	- Đất công viên cây xanh	m ² /người	≥ 8
II	Hạ tầng xã hội		
1	Giáo dục		
	- Nhà trẻ, mẫu giáo	Chỗ/1000dân	≥ 50
		m ² /cháu	≥ 12
	- Trường tiểu học	hs/1000dân	≥ 65
		m ² /hs	≥ 10
	- Trường trung học cơ sở	hs/1000dân	≥ 55
		m ² /hs	≥ 10
	- Trường phổ thông trung học	hs/1000dân	≥ 40
		m ² /hs	≥ 10
2	Y tế		
	- Trạm y tế	Trạm/đơn vị ở	1
		m ² /trạm	500
	- Bệnh viện đa khoa	giường/1000 dân	4
		m ² /giường	100
3	Thể dục thể thao		
	- Sân thể thao cơ bản	m ² /người	0,6
		ha/công trình	1,0
4	Chợ	ha/công trình	0,2 - 1,0

	- Cấp đơn vị ở	ha/công trình	0,2
	- Cấp đô thị	ha/công trình	1,0
III	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông	% diện tích đất XD đô thị	≥ 18
2	Chỉ tiêu cấp nước		
	- Sinh hoạt	lít/người-ngày-đêm	≥ 150
	- Công trình công cộng và dịch vụ	lít/m ² sàn-ngày-đêm	≥ 2
	- Công trình du lịch	lít/giường/ngày-đêm	≥ 200
3	Chỉ tiêu cấp điện		
	- Sinh hoạt	Kwh/ng/năm	750
	- Công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	%	35
	- Công trình nghỉ dưỡng	Kwh/giường	2,0-3,5
4	Chỉ tiêu nước thải		
	Sinh hoạt	% cấp nước	≥ 95
5	Chỉ tiêu rác thải	kg/người/ngày-đêm	1,0
6	Nghĩa trang	ha/1000 dân	0,04
7	Mật độ đường cống thoát nước chính	%	100

5. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng	7.345,16	100
I	Đất xây dựng	4.780,19	65,08
I.1	Đất dân dụng	1.900,93	25,88
1	Đất đơn vị ở	1.238,43	16,86
1.1	Đất nhóm nhà ở	952,56	12,97
	- Đất nhóm nhà ở hiện trạng và đất vườn	721,25	9,82
	- Đất nhóm nhà ở xây mới	772,25	10,51
1.2	Đất công trình dịch vụ - công cộng	83,12	1,13
	- Đất thương mại	13,18	0,18
	- Đất văn hoá	4,98	0,07
	- Đất thể dục thể thao	21,06	0,29
	- Đất y tế	3,83	0,05
	- Đất trường THCS, Tiểu học, Mầm non	40,07	0,55
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	42,75	0,58

1.4	Đất giao thông đơn vị ở	160,00	2,18
2	Đất ngoài đơn vị ở	662,50	9,02
2.1	Đất công trình dịch vụ - công cộng	139,11	1,89
	- Đất thương mại	99,16	1,35
	- Đất văn hoá	17,88	0,24
	- Đất thể dục thể thao	3,09	0,04
	- Đất y tế	5,37	0,07
	- Đất trường THPT	13,61	0,19
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	198,77	2,71
2.3	Đất giao thông đô thị	240,97	3,28
2.4	Đất bãi đỗ xe	83,65	1,14
I.2	Đất ngoài dân dụng	2.879,26	39,20
1	Đất trụ sở cơ quan	15,04	0,20
2	Đất khu dịch vụ	387,25	5,27
3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	423,54	5,77
4	Đất nghiên cứu, đào tạo	32,58	0,44
5	Đất di tích, tôn giáo	41,48	0,56
6	Đất du lịch	379,29	5,16
	- Đất dịch vụ du lịch	294,56	4,01
	- Đất dịch vụ du lịch mật độ thấp	84,73	1,15
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	56,20	0,77
8	Đất an ninh	7,96	0,11
9	Đất quốc phòng	57,82	0,79
10	Đất cây xanh chuyên dụng	2,20	0,03
11	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	883,96	12,03
12	Đất cây xanh sinh thái	203,16	2,77
13	Đất giao thông đối ngoại	388,78	5,29
II	Đất khác	2.564,97	34,92
1	Đất nghĩa trang	36,75	0,50
2	Đất lâm nghiệp	562,04	7,65
	- Rừng sản xuất	479,02	6,52
	- Rừng phòng hộ	83,02	1,13
3	Đất nông nghiệp	1.503,52	20,47
4	Bãi cát	111,04	1,51
5	Mặt nước	351,62	4,79

6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

a) Các khu vực cải tạo chỉnh trang

- Nâng cấp, cải tạo các công trình hành chính chính trị hiện hữu; đảm bảo đáp ứng nhu cầu của đô thị trong tương lai.

- Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu; Cải tạo, nâng cấp các trục đường chính và mạng lưới giao thông hiện trạng.

- Các khu vực rừng phòng hộ ven biển được bảo tồn, tôn tạo, kết hợp khai thác phục vụ mục đích phát triển du lịch; cải tạo không gian cây xanh, đường dạo, các công trình điểm nhấn cảnh quan.

- Các công trình văn hóa, di tích lịch sử được cải tạo, nâng cấp, mở rộng không gian theo hướng tiếp cận với thiên nhiên nhiều hơn, tăng cường không gian công cộng cho người dân.

b) Các khu vực phát triển mới

- Tổ chức không gian kiến trúc cao tầng tại các trục không gian chính hướng biển, như trung tâm hành chính, dịch vụ - nghiên cứu, đào tạo tại khu đô thị Vạn Tường; trung tâm tài chính - thương mại khu vực tại khu đô thị Đông Nam Dung Quất và các công trình thương mại, công trình có công năng sử dụng hỗn hợp đa chức năng mang tính biểu tượng.

- Các khu ở mới được xây dựng đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Tổ chức các trung tâm, công trình chức năng đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, bán kính phục vụ và tăng cường các tiện ích công cộng.

- Bảo vệ, khai thác sử dụng hiệu quả không gian cây xanh, mặt nước, mặt tiền biển, tạo các trục không gian xanh, quảng trường, các trục phố đi bộ hướng biển.

c) Khu vực không gian xanh, sinh thái

- Các khu chức năng của đô thị được liên kết với các dải không gian xanh (bao gồm các hoạt động như đường dạo bộ, đường xe đạp, công viên, vườn hoa, quảng trường, sân tập thể thao, bãi đậu xe, vườn có mái che) liên thông theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây hướng ra biển.

- Đề xuất các không gian bán ngập trong đô thị, với vai trò là vùng chứa nước khi có bão lũ gây ngập đô thị trong mùa bão. Trong mùa cạn, khu vực này là nơi vui chơi, không gian công cộng đô thị.

d) Không gian phát triển cảng và các khu vực khác

- Nâng cấp bến cảng Sa Kỳ với chức năng cảng tổng hợp kết hợp bến hành khách du lịch; Xây dựng các bến tàu du lịch Vạn Tường, Bình Châu....

- Tôn tạo và bảo tồn các di tích, phát huy các giá trị về truyền thống và văn hoá bản địa.

- Vùng đệm - hành lang xanh ngăn giữa khu đô thị Đông Nam Dung

Quất và khu vực công nghiệp phía Tây, đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo các yếu tố môi trường cho khu đô thị, quy hoạch xây dựng các tổ hợp sân golf, công trình dịch vụ thương mại, kết hợp các khu vực sản xuất nông nghiệp ứng dụng các kỹ thuật canh tác công nghệ cao.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội

a) Định hướng các khu vực phát triển dân cư

- Bảo tồn và phát huy cấu trúc làng xóm hiện hữu. Áp dụng mô hình Homestay đối với các khu vực gần biển và có tiềm năng phát triển du lịch.

- Các khu phát triển mới: Phát triển theo hướng đô thị xanh hiện đại, tiện nghi, hài hòa với không gian cảnh quan đô thị, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật toàn khu vực;

- Các khu tái định cư: Rà soát, cải tạo, nâng cấp các công trình xã hội thiết yếu (y tế, giáo dục, văn hóa...) trong các khu tái định cư hiện hữu cũng như quy hoạch xây dựng mới, đảm bảo phục vụ tốt nhất cuộc sống người dân. Ngoài ra tạo không gian xanh, vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ, nhằm tạo không gian sống lý tưởng cho dân cư tái định cư.

b) Định hướng phát triển hệ thống du lịch: Tập trung phát triển du lịch khu vực bãi biển, xung quanh khu vực Gành Yến và khu vực cảng Sa Kỳ.

c) Định hướng phát triển hệ thống thương mại, dịch vụ: Hình thành mạng lưới các trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ... theo các cấp phục vụ kết hợp với việc cải tạo và nâng cấp các công trình hiện có, chú trọng đáp ứng nhu cầu diện tích bãi đỗ xe;

d) Định hướng phát triển hệ thống cơ quan, công sở: Cải tạo, nâng cấp, mở rộng hệ thống các công trình hành chính hiện hữu. Xây dựng mới các công trình hành chính đáp ứng nhu cầu phát triển của địa phương.

đ) Định hướng phát triển hệ thống công trình văn hóa: Cải tạo chỉnh trang các công trình văn hóa hiện hữu. Xây dựng trung tâm văn hóa nghệ thuật, các câu lạc bộ, thư viện đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD

e) Định hướng phát triển hệ thống giáo dục - đào tạo: Cải tạo và nâng cấp cơ sở vật chất các công trình giáo dục - đào tạo hiện hữu. Đối với các đơn vị ở phát triển mới quy hoạch phải đảm bảo việc bố trí quỹ đất xây dựng trường học phổ thông; bố trí hệ thống các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

g) Định hướng phát triển hệ thống y tế, chăm sóc sức khỏe: Nâng cấp các bệnh viện và cơ sở y tế hiện có; đối với các đơn vị ở xây dựng mới các cơ sở khám chữa bệnh, phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe cho người làm việc và nhân dân đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD

h) Định hướng phát triển hệ thống cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước: Nâng cấp hệ thống công trình TDTT hiện hữu; xây dựng mới các trung

tâm TDDT cấp khu vực tại khu đô thị trung tâm theo tiêu chuẩn hiện đại, tiện nghi; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh theo tầng bậc, gắn kết với các khu trung tâm khu đô thị, các đơn vị ở, ven biển, dọc sông, hồ; xây dựng công viên văn hóa, vui chơi giải trí tại các khu vực trung tâm, các công viên chuyên đề nâng cao chất lượng đời sống người dân

8. Quy hoạch phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

a.1) Giải pháp san nền

- Đối với khu vực đô thị, dân cư hiện trạng, có cao độ nền ổn định: Dự kiến giữ nguyên hiện trạng, những khu vực có cao độ nền nhỏ hơn cao độ khống chế, từng bước cải tạo đảm bảo theo cao độ khống chế chung của khu vực để đảm bảo tiện nghi cho đô thị.

- Đối với khu vực đô thị mới: Những khu vực có cao độ nền tự nhiên lớn hơn cao độ khống chế dự kiến san gạt, đào nền tạo mặt bằng xây dựng chuẩn và thuận lợi cho việc thoát nước mưa; Những khu vực có cao độ nền tự nhiên thấp hơn cao độ khống chế, dự kiến tôn đắp nền đến cao độ khống chế tối thiểu của từng khu vực.

- Cao độ khống chế san nền cụ thể theo từng khu vực phù hợp với cao độ hiện trạng và đảm bảo cao độ san nền: Khu vực ven biển, khu vực thấp trũng $H_{xd} \geq +3,00m$; Khu vực cửa biển Sa Kỳ $H_{xd} \geq +2,50m$, các khu vực còn lại bám sát địa hình tự nhiên (*theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045*).

a.2) Thoát nước mưa

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn;

- Lưu vực thoát nước: Chia làm 04 lưu vực chính, sử dụng cống thoát nước mưa riêng hoàn toàn; nước mưa của các lưu vực tập trung vào hệ thống cống dẫn chính về suối Bàu Chiếu, sông Châu Me Đông, kênh mương và thoát ra biển.

- Các tuyến cống thoát nước sử dụng cống tròn có tiết diện từ D800 đến D2000; quy hoạch mới các hồ điều hòa, tuyến kênh thoát nước mưa cho khu dân cư; kết hợp nạo vét, khơi thông và chỉnh dòng một số tuyến mương, kênh trong khu vực để thu gom, thoát nước cho các khu chức năng trong khu vực.

a.3) Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác

Xây dựng hệ thống kè dọc theo các tuyến kênh mương, trục tiêu chính; Nạo vét định kỳ suối Bàu Chiếu, sông Châu Me Đông và kênh mương nhằm tăng khả năng giao tiêu thoát lũ.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông

b.1) Giao thông đối ngoại

- Đường bộ:

+ Quốc lộ 24C (đường Võ Văn Kiệt): đường đô thị tốc độ cao với 6 làn xe và làn đường gom 2 bên, quy mô mặt cắt ngang $B_n=60,5m$.

+ Quốc lộ 24B: nâng cấp mở rộng với quy mô mặt cắt ngang $B_n=40m$.

+ Các tuyến trục dọc và ngang của Khu kinh tế: Đường Bình Long - Bình Trị (N2), quy mô mặt cắt ngang $B_n=40m$; Đường N3, quy mô mặt cắt ngang $B_n=40m$; Đường Bắc Tịnh Phong - Bình Châu (N5), quy mô mặt cắt ngang $B_n=46m$; Đường N6, quy mô mặt cắt ngang $B_n=46m$; Đường Nam Tịnh Phong - Bình Châu (N7), quy mô mặt cắt ngang $B_n = 40 m$; Đường kinh tế phía Đông (D4), quy mô mặt cắt ngang $B_n=60,5m$; Đường D5, quy mô mặt cắt ngang $B_n=40m$; Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh (D6), quy mô mặt cắt ngang $B_n=55m$

- Đường thủy:

+ Cảng Sa Kỳ: Nâng cấp cải tạo bến hiện hữu đảm bảo cho tàu hàng và tàu khách 1.000 đến 2.000 tấn, năng lực thông qua đến năm 2030 khoảng 0,2 - 0,4 triệu tấn/năm; kết hợp với các cảng Tịnh Hòa, Tịnh Kỳ trở thành cụm cảng dịch vụ, trung tâm hậu cần nghề cá của khu vực.

+ Bến Vạn Tường và bến Bình Châu: Bến thuyền du lịch, mở mới các tuyến kết nối với cảng Lý Sơn nhằm phát triển du lịch.

- Đường sắt đô thị: Xây dựng tuyến đường sắt đô thị kết nối khu vực quy hoạch với sân bay Chu Lai và Khu kinh tế mở Chu Lai.

b.2) Giao thông đối nội

- Giữ nguyên mạng lưới đường hiện trạng khu vực đô thị Vạn Tường.

- Đường trục chính, đường chính: Cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới các tuyến với mặt cắt ngang đường từ 40,0m - 60,5m.

- Đường liên khu vực, đường chính khu vực: Cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới các tuyến với mặt cắt ngang đường từ 23,0m - 40,0m.

- Đường đường khu vực, đường phân khu vực: Cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới các tuyến với mặt cắt ngang đường từ 13,0m - 23,0m.

b.5) Các công trình phục vụ giao thông công cộng, bến xe, bãi đỗ xe

- Giai đoạn ngắn hạn: sử dụng hệ thống xe bus và ô tô điện. Giai đoạn dài hạn: sử dụng hệ thống đường sắt đô thị, có khả năng chuyên chở lớn.

- Xây dựng 01 bến, bãi xe tập trung tại khu vực phía Đông Nam;

- Bố trí các bãi đỗ xe trong khu đô thị với chỉ tiêu diện tích $\geq 4m^2/người$.

c) Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước: Khoảng 60.000 $m^3/ng.đêm$;

- Nguồn nước: Nhà máy nước Dung Quất 1 (Vinaconex - hiện trạng)

công suất dự kiến cải tạo $50.000\text{m}^3/\text{ngđ}$; Nhà máy nước Dung Quất 2 - xây mới (phía Tây khu kinh tế Dung Quất) dự kiến công suất $150.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ và nhà máy nước VSIP (dự án) công suất dự kiến $100.000\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Bố trí hệ thống đường ống cấp nước phân phối D110-D500 mạch vòng đảm bảo cấp nước toàn khu vực quy hoạch; ống truyền tải từ các nhà máy nước cấp vùng D600-1.200mm;

- Bố trí các trụ cấp nước cứu hỏa cách nhau khoảng từ 100m-150m.

d) Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện: Khoảng 236.000 KVA;

- Nguồn điện được cấp từ các trạm quy hoạch: trạm 110/22kV Dung Quất 1, công suất 2x63MVA và trạm 110/22kV Bình Châu, công suất 2x63MVA.

- Lưới điện 110kV: Xây dựng mới tuyến 110kv mạch kép từ trạm 220/110kv Dung Quất cấp điện cho trạm 110kV Dung Quất 1 và trạm 110kV Bình Châu, giai đoạn đầu đi nổi trên cột, về dài hạn hạ ngầm tuyến cao thế đi qua đô thị.

- Lưới điện 22kV: Định hướng từng bước ngầm hóa các khu vực hiện trạng khi nâng cấp, cải tạo các trục đường giao thông; các khu vực đô thị xây dựng mới quy hoạch đi ngầm.

- Chiếu sáng đô thị: Xây dựng các tuyến cáp ngầm chiếu sáng dọc theo các trục đường giao thông, kết hợp chiếu sáng trang trí trong khuôn viên các công trình và các khu chức năng của công viên. Những tuyến đường có dải phân cách ở giữa bố trí đèn chiếu sáng đôi trên dải phân cách. Những tuyến đường chính có mặt cắt đường $\geq 10,5\text{m}$ bố trí đèn chiếu sáng hai bên đường; đường nhánh có mặt cắt đường $< 10,5\text{m}$ bố trí đèn chiếu sáng một bên đường.

e) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

e.1) Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt: khoảng $34.000\text{ m}^3/\text{ngđ}$;

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn (*giai đoạn trước mắt có thể xem xét sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng với cống bao tách nước thải tại các khu vực dân cư hiện trạng chưa có điều kiện đầu tư hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn*); nước thải sau khi được thu gom và đưa về các trạm xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả thải ra môi trường;

- Hệ thống thu gom và xử lý nước thải: Toàn khu vực chia làm 05 lưu vực thu gom và bố trí các trạm xử lý nước thải cho các khu vực thuận lợi cho công tác thu gom và quản lý vận hành:

- + Lưu vực 01 - khu đô thị, dịch vụ du lịch Vạn Tường: Quy hoạch xây dựng 01 trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung với công suất khoảng 6.000

m³/ngày (trạm XLNT 1).

+ Lưu vực 02 - khu vực ven biển phía Nam khu đô thị Vạn Tường: Quy hoạch xây dựng 01 trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung với công suất khoảng 9.000 m³/ngày (trạm XLNT 2).

+ Lưu vực 03 - khu vực Bình Hòa, Bình Tân Phú, Tiểu khu 2,3: Quy hoạch xây dựng 01 trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung với công suất khoảng 10.000 m³/ngày (trạm XLNT 3).

+ Lưu vực 04 - khu vực Bình Hòa, Bình Tân Phú, Tiểu khu 4: Quy hoạch xây dựng 01 trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung với công suất khoảng 10.000 m³/ngày (trạm XLNT 4).

+ Lưu vực 05 - khu vực Bình Hòa, Bình Tân Phú, Tiểu khu 5: Quy hoạch xây dựng 01 trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung với công suất khoảng 10.000 m³/ngày (trạm XLNT 5).

e.2) Quy hoạch chất thải rắn

Chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn; chất thải rắn được thu gom và đưa về Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Dung Quất.

e.3) Quy hoạch nghĩa trang

Quy hoạch đưa về Nghĩa trang nhân dân Phụng Hoàng nằm trên các xã Bình Tân Phú và Bình Thanh phục vụ nhu cầu chôn cất mới và cải táng phục vụ cho công tác giải phóng mặt bằng của các dự án trong khu vực và các vùng lân cận.

Đối với các nghĩa trang hiện trạng (nghĩa trang Bình Hòa, Tân Phú, các nghĩa địa, mộ lẻ rải rác nằm xen khu dân cư) trước mắt cần khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly. Các nghĩa trang nằm trong quy hoạch các khu chức năng cần có kế hoạch đóng cửa, chấm dứt chôn cất và di chuyển theo lộ trình về nghĩa trang tập trung.

g) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động, hào kỹ thuật

g.1) Mạng điện thoại, mạng truyền hình: Từng bước ngầm hoá mạng lưới thông tin liên lạc tại khu quy hoạch, các khu đô thị, khu dân cư ... khu chức năng quy hoạch xây dựng mới phải đi ngầm đồng bộ hệ thống thông tin.

g.2) Mạng ngoại vi: Gồm các hệ thống hào, bể cáp và hầm cáp bố trí dọc theo các vỉa hè đường. Các tuyến thông tin liên lạc được hạ ngầm, bố trí trong mương dẫn cáp.

g.3) Hào kỹ thuật: Quy hoạch xây dựng các tuyến hào kỹ thuật đi dọc theo vỉa hè các trục đường chính. Bố trí các tuyến đường dây, đường ống trong hào kỹ thuật hợp lý, đảm bảo khoảng cách giữa các tuyến theo quy định.

h) Giải pháp bảo vệ môi trường

h.1) Mục tiêu tổng thể

- Kiểm soát ô nhiễm nguồn nước mặt và môi trường đất, không khí đặc biệt tại các khu vực dự kiến xả thải, các điểm tập kết, khu xử lý chất thải rắn,...;

- 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;

- Giảm thiểu tai biến 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, 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;

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

h.2) Về giảm thiểu tác động tới chất lượng môi trường không khí

- Trồng cây xanh cách ly quanh khu vực ga tàu, trạm 110kV, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải, nghĩa trang tập trung, khu xử lý chất thải rắn.

- Sử dụng năng lượng tái tạo, các phương tiện giao thông thân thiện với môi trường.

h.3) Về giảm thiểu tác động đến môi trường nước

- Xây dựng hệ thống ao hồ, kênh, mặt nước liên thông, bảo quản nguồn nước ngọt (nước mưa, nước ngầm) đáp ứng nhu cầu sản xuất và đời sống.

- Xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải đô thị với công nghệ xử lý tiên tiến, hiện đại;

- Kiểm soát lượng phân bón và thuốc bảo vệ thực vật.

- Không được bố trí, xây dựng các công trình có nguy cơ gây ô nhiễm nước gần khu vực nguồn nước.

h.4) Về biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường đất

- Các khu xử lý, trung chuyển nước thải và rác thải phải có hệ thống chống thấm tốt để tránh gây ô nhiễm đất và nước ngầm;

- Chất thải rắn trong sinh hoạt của người dân phải được thu gom, phân loại và chuyển đến vị trí đổ thải theo quy định, không vứt bừa bãi, lung tung tại các khu vực đất trống;

- Ứng dụng nông nghiệp công nghệ cao, kiểm soát lượng phân bón và thuốc bảo vệ thực vật.

h.5) Về giải pháp bảo tồn đa dạng sinh học

- Xây dựng mô hình quản lý tài nguyên sinh vật và đa dạng sinh học.
- Quy hoạch xây dựng công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải quan tâm đến hệ sinh thái.
- Quy hoạch và xác định vùng đệm bảo tồn đa dạng sinh học, hạn chế rủi ro môi trường do thiên tai, bão lũ.

h.6) Về giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu và giảm thiểu rủi ro môi trường

- Đánh giá rủi ro và khả năng thích ứng do biến đổi khí hậu tại các công trình xây dựng gần biển, khu vực chịu tác động mưa lũ, nước biển dâng.
- Xác định các giải pháp thích ứng BĐKH đối với mỗi khu chức năng; Đánh giá hiệu quả về kinh tế, xã hội và môi trường của các giải pháp đã được xác định.
- Đề xuất, xây dựng và triển khai các dự án nhằm ứng phó với BĐKH đối với mỗi công trình, các khu vực nhạy cảm và dễ bị tổn thương do BĐKH.

h.7) Giải pháp về quản lý

- Thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung về bảo vệ môi trường trong đô thị đã được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật;
- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra về bảo vệ môi trường tại khu vực;
- Giám sát hiệu quả của các công trình xử lý ô nhiễm, phát hiện các nguyên nhân gây biến động môi trường và xây dựng các giải pháp không chế hữu hiệu.

h.8) Chương trình quan trắc, giám sát môi trường

- Quan trắc môi trường không khí tại các nút giao thông và trên các tuyến giao thông chính của khu vực, quan trắc môi trường không khí ở khu dân cư tập trung để nhận biết sớm sự gia tăng của các chất gây ô nhiễm nhằm có biện pháp giảm thiểu;
- Tiến hành quan trắc môi trường nước sông suối trong khu vực tại nguồn tiếp nhận xả thải, môi trường nước ngầm tại khu vực dân cư đông đúc, khu vực bãi rác nhằm theo dõi sự ô nhiễm môi trường nước theo thời gian;
- Quan trắc môi trường đất tại khu vực dân cư đông đúc, khu vực xử lý nước thải, bãi tập kết rác;
- Lấy mẫu nước thải sinh hoạt, nước thải y tế trước và sau khi xử lý để theo dõi, từ đó có thể thay đổi công nghệ xử lý, quy mô khu xử lý phù hợp, đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường;
- Giám sát quá trình thu gom và xử lý chất thải rắn để biết được sự thay đổi về khối lượng, thành phần các loại chất thải rắn, qua đó có biện pháp xử lý phù hợp, hạn chế gây ô nhiễm môi trường.

i) Quy hoạch khu vực xây dựng công trình ngầm

- Bố trí phần ngầm tại các công trình cao tầng như khu thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng, công trình hỗn hợp, cơ quan hành chính để bố trí đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Quy hoạch công trình ngầm đảm bảo nghiên cứu kết cấu nền móng, địa chất,... đảm bảo an toàn, không tác động xấu đến môi trường đất, nước ngầm,... đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông ra vào thuận tiện, không xung đột với mạng lưới giao thông chung khu vực.

9. Các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

a) Danh mục các công trình ưu tiên đầu tư

- Hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư hạ tầng các tuyến đường trục chính để hình thành bộ khung giao thông chính và thuận lợi cho việc kết nối giao thông trong khu vực; Đầu tư hệ thống thoát nước, xử lý nước thải, hệ thống cấp nước và PCCC...;

- 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: Mầm non, Tiểu học, Trung học; Cải tạo và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội hiện trạng;

+ Kêu gọi đầu tư xã hội hóa các công viên cây xanh tập trung cấp đô thị, các công trình thương mại dịch vụ, y tế...

b) Nguồn lực đầu tư

- Ưu tiên sử dụng vốn ngân sách thực hiện các chương trình, dự án xây dựng cơ bản, các dự án trọng điểm kết cấu hạ tầng, các chương trình, dự án tạo động lực phát triển;

- Tăng cường công tác xúc tiến, kêu gọi đầu tư các dự án thuộc Chương trình kết cấu hạ tầng sử dụng nguồn vốn ODA, vốn doanh nghiệp, tham gia đầu tư các dự án khu dân cư, thương mại - dịch vụ...

(có hồ sơ Quy hoạch phân khu phê duyệt kèm theo)

Điều 2. Phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ Đông Nam Dung Quất, gồm: 03 Chương, 17 Điều kèm theo Quyết định này.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng, UBND huyện Bình Sơn theo chức năng, nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm thực hiện chức năng quản lý nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị theo thẩm quyền.

2. Giao Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi:

- Hoàn chỉnh hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu theo ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng; Tổ chức công bố công khai, cắm mốc giới quy hoạch để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân trong vùng quy hoạch biết, thực hiện.

- Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Bình Sơn và các Sở, ban ngành liên quan rà soát các dự án, đồ án quy hoạch, quy hoạch ngành có liên quan để tham mưu cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh (hoặc hủy bỏ) theo đúng quy định; Tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định pháp luật và đồ án được duyệt.

3. Giao UBND huyện Bình Sơn và các sở ngành có liên quan phối hợp chặt chẽ với Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi trong việc triển khai thực hiện đồ án quy hoạch.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Trưởng Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi; 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 huyện Bình Sơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Bộ Xây dựng;
- TT Tỉnh ủy; TT HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- VPUB: PCVP, KTTH, CB-TH;
- Lưu: VT, KTN1490.



Đặng Văn Minh

