

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa,
tỉnh Quảng Ngãi và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TƯ NGHĨA

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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 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 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; 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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 nhiệm vụ và hồ sơ 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 19/5/2021 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 Quyết định số 1929/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Phê duyệt Danh mục nguồn nước phải lập hành lang bảo vệ trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 599/QĐ-UBND ngày 07/8/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tư Nghĩa và Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 04/7/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bổ sung Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc 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 và Quyết định số 610/QĐ-UBND ngày 04/7/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bổ sung, điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh tại phân khu I.1;

Căn cứ Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu; Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc đính chính một số nội dung tại Điều 1 Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1388/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 125/QĐ-UBND ngày 09/01/2024 của UBND huyện Tư Nghĩa về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi;

Căn cứ ý kiến góp ý và thống nhất của các Sở ngành tham gia góp ý bằng văn bản (Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 382/SGTVT-QLCL ngày 29/01/2024, Sở tài nguyên và môi trường tại Công văn số 613/STNMT-QLDD ngày 30/01/2024; Sở nông nghiệp và phát triển nông thôn tại Công văn số 452/SNNPTNT-TL ngày 31/01/2024; Sở Xây dựng tại Công văn số 224/SXD-QHKT ngày 02/02/2024; ý kiến của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH (tại Công văn số 59/GY-PCCC&CNCH ngày 18/3/2024);

Căn cứ Công văn số 712/SXD-QHKT ngày 24/4/2024 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về các vấn đề liên quan đến việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt các đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng trên địa bàn huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Thông báo số 85/TB-UBND ngày 01/02/2024 của UBND huyện về việc thông báo Kết luận của đồng chí Nguyễn Đăng Vinh, Chủ tịch UBND huyện tại cuộc họp thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đồ án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi;

Căn cứ Thông báo số 89-TB/VPHU ngày 07/3/2024 của Văn phòng Huyện ủy Tư Nghĩa về việc thông báo Ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Huyện ủy tại Hội nghị Ban Thường vụ Huyện ủy ngày 29/02/2024 cho ý kiến về Tờ trình số 23/TTr-UBND ngày 26/02/2024 của UBND huyện đối với các nội dung của Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hòa;

Căn cứ ý kiến cộng đồng dân cư đã được UBND xã Nghĩa Hòa tổng hợp báo cáo tại Công văn số 99/UBND ngày 19/3/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 29/02/2024 của HĐND xã Nghĩa Hòa về việc thông qua Nghị quyết đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi.

Theo đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS NHSLAND và Tờ trình số 01/TTr-NHS, ngày 15/01/2024 và Tờ trình số 28/TTr-NHS ngày 08/4/2024; đề xuất của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 116/BC-KT&HT ngày 25/4/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Thành phần hồ sơ và năng lực của đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

- Thành phần hồ sơ và ký hiệu sử dụng trong các bản vẽ và thuyết minh cơ bản 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 nhiệm vụ và hồ sơ đề 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.

- Công ty Cổ phần phát triển kiến trúc đô thị Hà Nội (đơn vị tư vấn lập quy hoạch) có chức năng hoạt động trong lĩnh vực thiết kế quy hoạch xây dựng. Chủ nhiệm đề án và các chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề thiết kế phù hợp theo quy định.

3. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch có diện tích khoảng 93,92 ha thuộc xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp sông Phú Nghĩa;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư xã Nghĩa Hòa;
- Phía Nam: Giáp sông Vệ và khu nghỉ dưỡng Bãi Dừa;
- Phía Bắc: Giáp sông Phú Nghĩa và khu dân cư Phú Nghĩa.

4. Tính chất:

- Là khu đô thị hiện đại với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ kết hợp với du lịch sinh thái nghỉ dưỡng.

- Mang đến những không gian công cộng xanh bền vững với đầy đủ các tiện ích sống chất lượng như : nhà ở, thương mại dịch vụ, lưu trú cao cấp, trung tâm tổ chức hội nghị, sự kiện, không gian xanh, không gian công cộng, quảng trường sự

kiện, giáo dục... và các chức năng khác.

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

Căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
			2020-2030
I	Đất đai	ha	93,92
	Dân số	người	Khoảng 4.000
II	Các chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Chỉ tiêu chung về sử dụng đất		
	Đất ở	m ² /người	25-55
	Đất công cộng và thương mại dịch vụ	m ² /người	3-15
	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	≥2
2	Mật độ xây dựng tối đa		
	Hỗn hợp chung cư, căn hộ	%	60
	Công trình thương mại dịch vụ	%	60
	Biệt thự	%	75
	Liên kề, nhà phố	%	95
	Công trình công cộng, trường học	%	40
	Công trình du lịch (mật độ gộp)	%	25
3	Tầng cao tối đa		
	Hỗn hợp chung cư, căn hộ	Tầng	25
	Công trình thương mại dịch vụ	Tầng	7
	Biệt thự	Tầng	3
	Liên kề, nhà phố	Tầng	5
	Công trình công cộng, trường học	Tầng	5
	Công trình du lịch	Tầng	25
III	Hạ tầng xã hội tối thiểu		
	Trường mầm non	cháu/1000 người	50
		m ² đất/cháu	12
	Trường tiểu học	học sinh/1000 người	65
		m ² đất/học sinh	10
	Trường trung học cơ sở	học sinh/1000 người	55
		m ² đất/học sinh	10
	Công trình y tế	công trình/đv ở	1

	Trung tâm văn hóa thể thao	m ² /công trình	5000
	Chợ	m ² /công trình	2000
	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	m ² /người	≥5
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông		
	Chỉ tiêu đất giao thông, sân đường	%	≥ 18
2	Cấp nước		
	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	l/ng-nd	120÷150
	Cấp nước du lịch (Qdl)	l/ng-nd	200
	Cấp nước công trình công cộng	lít/m ² sàn/ng.đ	2-3
	Nước tưới cây	lít/m ² /ng.đ	3
	Nước rửa đường	lít/m ² /ng.đ	0.5
	Nước dự phòng	%Qtb ngày	10÷15
	Chữa cháy	lít/s	15
3	Thoát nước bản, vệ sinh môi trường		
	Nước thải sinh hoạt	%Qsh	≥ 80
	Nước thải du lịch	%Qdl	100
	Nước thải công cộng	lít/m ² sàn/ng.đ	2-3
	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-nd	0,9-1,3
	Tỷ lệ thu gom rác thải sinh hoạt	%	≥ 95
4	Cấp điện		
	Cấp điện sinh hoạt	W/người	330
	Cấp điện công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	25÷30
	Nhà nghỉ, khách sạn	kW/giường	2÷3,5
	Trường học	Kw/hs	0,15÷0,2
	Chiếu sáng đường phố	W/m ²	1
	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m ²	0,5
5	Thông tin liên lạc	máy/1000ng	250

6. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng SDD	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500		939.197,1	100,00
A	ĐẤT DÂN DỤNG	438.835,3	46,72
1	Đất công cộng và thương mại dịch vụ	32.824,2	3,49
1.1	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	11.562,8	1,23
1.2	Đất giáo dục	9.661,4	1,03

1.3	Đất y tế	787,5	0,08
1.4	Đất nhà văn hóa	787,5	0,08
1.5	Đất văn hóa thể thao	5.019,7	0,53
1.6	Đất phòng cháy chữa cháy	5.005,2	0,53
2	Đất ở mới	133.171,5	14,18
2.1	Đất nhà ở liền kề	46.191,3	4,92
2.2	Đất nhà ở biệt thự song lập	35.410,0	3,77
2.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	41.383,0	4,41
2.4	Đất nhà chung cư hỗn hợp	10.187,2	1,08
3	Đất cây xanh cảnh quan	140.829,1	14,99
3.1	Đất cây xanh đơn vị ở	60.762,4	6,47
3.2	Đất cây xanh chuyên dụng	37.946,2	4,04
3.3	Đất sông suối kênh rạch	42.120,5	4,48
4	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	132.010,5	14,06
4.1	Đất giao thông	123.734,7	13,17
4.2	Đất bãi đỗ xe	6.077,2	0,65
4.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.198,6	0,23
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	140.894,1	15,00
5	Đất quy hoạch du lịch	140.894,1	15,00
5.1	Đất dịch vụ du lịch	54.376,3	5,79
5.2	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	44.250,6	4,71
5.3	Đất cây xanh công viên	26.234,5	2,79
5.4	Đất bãi đỗ xe	4.091,2	0,44
5.5	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.132,7	0,23
5.6	Đất giao thông	9.809,0	1,04
C	ĐẤT KHÁC	359.467,6	38,27
6.1	Đất rừng phòng hộ	118.764,2	12,65
6.2	Đất sông suối	240.703,4	25,63

7. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Nhà ở:

Loại hình nhà ở chủ yếu là nhà liền kề và nhà ở biệt thự (đơn lập và song lập) với diện tích linh hoạt; hình thức kiến trúc, màu sắc thống nhất đồng bộ đối với tổng thể chung, tạo bộ mặt khu đô thị khang trang, hiện đại.

Mật độ xây dựng tối đa đảm bảo theo Quy chuẩn hiện hành (áp dụng đối với từng lô đất tùy thuộc diện tích), khuyến khích tăng diện tích cây xanh trong mỗi lô đất, giảm mật độ xây dựng công trình.

b) Công trình công cộng - thương mại dịch vụ:

Sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, kiến trúc sinh thái, hài hòa với không gian chung của khu vực, khuyến khích phát triển cao tầng tạo điểm nhấn về kiến trúc cho khu vực, tạo khoảng lùi trước công trình để tổ chức không gian mở đẹp và sinh động.

c) Vườn hoa, cây xanh:

Quy hoạch vườn hoa, cây xanh với bán kính phục vụ hợp lý, giữ vai trò bảo vệ môi trường, cải thiện vi khí hậu cho khu đô thị. Bố trí kết hợp bãi đỗ xe trong vườn hoa cây xanh.

Bố trí cây xanh dọc theo các tuyến phố chính, cây xanh dọc theo bờ sông, kênh, cây xanh trong các công trình, khu ở, kết hợp với vườn hoa cây xanh của khu vực tạo thành một quần thể hài hòa, thống nhất.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

* *Cao độ nền:*

Tuân thủ định hướng Quy hoạch chung xây dựng dọc đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh xác định cao độ khống chế cho khu vực xã Nghĩa Hòa, Nghĩa Hiệp $H \geq 2,5\text{m}$ (đã tính đến kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng năm 2016 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường, khu vực Quảng Ngãi nước biển dâng từ $0,13\text{m} \div 0,32\text{m}$). Cao độ khống chế khu vực quy hoạch $H \geq 2,5\text{m}$.

Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy.

Bố trí bờ kè kết hợp với hành lang xanh tại khu vực tiếp giáp với sông để bảo vệ khu vực quy hoạch.

* *Thoát nước mưa:*

- Hệ thống thoát nước mưa xây dựng đồng bộ với hệ thống giao thông của khu quy hoạch, theo độ dốc địa hình thoát ra hồ tự nhiên. Tùy theo hiện trạng, tính chất và độ dốc nền tự nhiên từng khu vực mà tổ chức xây dựng hệ thống thoát nước mặt cho phù hợp, có tính đến giai đoạn phát triển cho tương lai. Công thoát nước được sử dụng BTCT chịu lực, các tuyến cống được thiết kế theo chế độ tự chảy với độ dốc $i \geq 1/D$ (D - đường kính cống, mm). Sử dụng hệ thống công tròn BTCT có đường kính D600, D800, D1000, D1200, B1500.

b) Quy hoạch giao thông:

b.1) Giao thông đối ngoại: Tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh. Tuyến bắt đầu từ trục chính Khu kinh tế Dung Quất đến giao với QL.24B, đi trùng QL24B đến giao với đường Hoàng Sa và đi trùng với đường Hoàng Sa đến qua cầu Cỏ Lũy, sau đó đi xuống phía Nam kết nối các khu vực ven biển, điểm cuối tuyến nối với QL1A tại Sa Huỳnh. Tuyến đường đóng vai trò là tuyến kết nối các điểm du lịch lớn ven biển trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi từ biển Dung Quất – biển Bình Châu - cảng Sa Kỳ - biển Mỹ Khê – biển Sa Huỳnh.

Tuyến chạy dọc phía Tây, cách ranh giới Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi khoảng 600m.

b.2) Giao thông đối nội:

Đường cấp khu vực: Tuyến đường khu vực có mặt cắt 1-1 chạy dọc theo đường đê hiện hữu, có quy mô lộ giới 25m, trong đó lòng đường 11m, vỉa hè phía dự án rộng 5m, vỉa hè phía sông kết hợp đường đê hiện hữu rộng 9m; Tuyến đường có mặt cắt 2-2 có quy mô lộ giới 21m, trong đó lòng đường rộng 11m, vỉa hè hai bên 2x5m.

Đường cấp nội bộ: Tuyến đường nội bộ có mặt cắt 3-3 có quy mô lộ giới 15,5m, trong đó lòng đường 7,5m, vỉa hè hai bên 2x4m; Tuyến đường có mặt cắt 4-4 có quy mô lộ giới 13,5m, trong đó lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè hai bên 2x3m.

b.3) Các công trình giao thông khác:

Bố trí 03 bãi đỗ xe cho khu đô thị và 01 bãi đỗ xe cho khu du lịch với tổng diện tích khoảng 10.168,38m². Các bãi đỗ xe được bố trí phân tán, đảm bảo bán kính phục vụ <500m.

c) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Được đầu nối từ tuyến cáp ngầm trung thế 22kv theo quy hoạch phân khu. Giai đoạn trước mắt khi tuyến cáp theo quy hoạch chưa được xây dựng sẽ đầu nguồn từ đường điện trung thế 22kv hiện trạng phía Tây Nam.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 16.502kVA. Dự kiến bố trí 10 TBA cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Công suất cụ thể và số lượng máy trạm biến áp sẽ được cụ thể hóa giai đoạn sau.

- Khuyến khích sử dụng nguồn năng lượng tái tạo, ít ảnh hưởng đến môi trường như điện mặt trời, điện gió, ... đặc biệt đối với các công trình cao tầng, công cộng, dịch vụ.

- Lưới điện:

+ Đối với đường điện trung thế 22kV đi nối phía Nam khu quy hoạch, giải pháp quy hoạch đề xuất nắn chỉnh một phần đường điện này vào khu vực cây xanh cách ly ven khu vực sông phía Tây để đảm bảo an toàn điện.

+ Toàn bộ tuyến cáp ngầm trung thế sử dụng cáp ngầm bảo vệ cách điện bằng PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dọc. Toàn bộ mạng cáp trung thế được chôn trực tiếp trong đất. Những đoạn cáp chôn trực tiếp trong đất, phía trên và dưới được bao một lớp cát đen, trên lớp cát đen đặt một lớp tấm đan bê tông để bảo vệ cơ học cho cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp, tiếp đó lấp đất mịn, lưới nylon báo hiệu. Đoạn cáp qua đường luôn trong ống bảo vệ chuyên dụng và cách mặt đường 1m.

- Lưới điện chiếu sáng đường phố: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm theo các trục đường; sử dụng cáp ngầm, bóng đèn LED gắn trên trụ thép mạ kẽm được điều khiển tự động bằng tủ điều khiển chiếu sáng.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Theo định hướng từ Đồ án quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất-Sa Huỳnh đã được UBND tỉnh Quảng

Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 06/7/2023, nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được xác định từ đường ống HDPE D250/280 trên đường Trường Sa từ hệ thống cấp nước thành phố Quảng Ngãi thuộc quản lý của Công ty cấp nước Quảng Ngãi.

- Tổng nhu cầu dùng nước khu quy hoạch trung bình: $2.670\text{m}^3/\text{ngđ}$. (Bao gồm cả nước tưới cây rửa đường khoảng $430\text{m}^3/\text{ngđ}$).

- Mạng lưới đường ống: Xây dựng hệ thống đường ống cấp nước theo các trục giao thông dẫn nước về khu quy hoạch. Các tuyến này được nối với nhau tạo thành mạng vòng cấp nước, nhằm đảm bảo sự an toàn và liên tục cho các khu vực cần cấp nước.

- Bố trí các trụ cấp nước cứu hỏa trên các tuyến ống $\text{Ø}100$, gần ngã 3 ngã 4 và dọc các tuyến đường cách mép vỉa hè không quá 2,5m. Cự ly cách nhau trung bình giữa hai trụ cứu hỏa $< 150\text{m}$.

đ) Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn:

đ.1) Thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Toàn bộ nước thải của khu vực dự án được thu gom và xử lý đạt Quy chuẩn được thoát ra hệ thống thoát nước mặt hoặc sử dụng cho tưới cây, rửa đường.

- Quy hoạch các tuyến cống thu gom nước thải đường kính $\text{Ø}300$, $\text{Ø}400\text{mm}$, dọc theo các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải của khu quy hoạch thoát về trạm xử lý nước thải của khu quy hoạch. Nước thải được xử lý sơ bộ từ các công trình sau đó thoát theo mạng lưới đường cống rồi về 02 trạm xử lý nước thải:

- + Trạm xử lý nước thải số 1 công suất $900\text{m}^3/\text{ngđ}$ phục vụ xử lý nước thải khu đô thị phía Bắc.

- + Trạm xử lý nước thải số 2 có công suất khoảng $700\text{m}^3/\text{ngày}$, nằm phía Nam, phục vụ xử lý nước thải khu du lịch phía Nam của khu quy hoạch.

đ.2) Chất thải rắn (CTR):

- CTR từ các khu dân cư: hàng ngày vào giờ quy định, xe thu gom CTR sẽ đi vào các ngõ, phố thu gom CTR từ các hộ gia đình và tập trung vào nơi quy định.

- Đối với khu vực trường học cần có bể rác hoặc thùng rác to có nắp đậy kín và hộp đồng thu gom rác với Công ty Môi trường đô thị.

- Trên các trục đường cần đặt các thùng rác công cộng có dung tích từ 150-300l với khoảng cách của các thùng rác từ 50m - 80m/1thùng để dân thuận tiện bỏ rác.

- Trung chuyển CTR: Toàn bộ khối lượng CTR được thu gom trong phạm vi dự án sẽ được tập kết về các điểm trung chuyển CTR nằm trong các khu đất hạ tầng kỹ thuật. Tại đây, CTR được phân loại và xử lý sơ bộ trước khi được chuyển về điểm xử lý CTR tập trung của huyện.

e) Định hướng thông tin liên lạc

- Xây dựng các tuyến công bề cấp dẫn đến từng công trình. Tùy theo tính chất sử dụng của từng loại công trình, kích thước các tuyến công bề được thiết kế với kích thước khác nhau.

- Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng cáp truyền hình, ... sẽ được các nhà đầu tư thứ cấp nghiên cứu đầu tư ở giai đoạn sau, nhưng trên cơ sở phải căn cứ theo hệ thống tuyến và ống kỹ thuật mà giai đoạn này đã thiết kế, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

g) Giải pháp bảo vệ môi trường:

g.1) Mục tiêu tổng thể:

+ Chịu trách nhiệm đối với các hoạt động liên quan đến công tác an toàn lao động và phòng chống cháy nổ cho toàn khu;

+ Chịu trách nhiệm các công việc liên quan đến vệ sinh môi trường trong khu;

+ Chăm sóc hệ thống cây xanh;

+ Giám sát và vận hành các công trình xử lý môi trường;

+ Phối hợp với đội bảo vệ xử lý các vi phạm môi trường các đơn vị liên quan;

+ Báo cáo công tác môi trường của khu du lịch với cơ quan quản lý nhà nước về môi trường tại địa phương;

+ Tổ chức các phong trào bảo vệ môi trường, tuyên truyền nâng cao nhận thức môi trường.

g.2) Thực hiện các giải pháp:

- Giảm thiểu tác động tới chất lượng môi trường không khí.

- Giảm thiểu tác động đến môi trường nước.

- Giảm thiểu tác động đến môi trường đất.

- Giải pháp về quản lý bảo vệ môi trường.

g.3) Quan trắc, giám sát môi trường: Thực hiện việc quan trắc, giám sát môi trường định kỳ đối với khu vực quy hoạch theo quy định, tập trung vào các vị trí có nguy cơ gây ô nhiễm như các nút- tuyến giao thông chính, khu vực xử lý rác thải, xả thải, trung chuyển CTR.

h) 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.

Điều 2. Phê duyệt Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi, gồm: 05 Chương, 16 Điều.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng 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. Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS NHSLAND chịu trách nhiệm:

- Phối hợp với Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Nghĩa Hòa 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.

- Phối hợp với UBND xã Nghĩa Hòa và các Phòng, ban có liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định pháp luật và đồ án được duyệt.

- Tổ chức lập và trình phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới theo đồ án quy hoạch chi tiết dự án đã được phê duyệt. Đảm bảo theo quy định tại Khoản 3, Điều 44 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

- Trong quá trình thực hiện, đề nghị Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS NHSLAND tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung của đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các hồ sơ liên quan trình phê duyệt.

3. UBND xã Nghĩa Hòa và các Phòng, ban có liên quan chịu trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS NHSLAND 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 HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất; Chủ tịch UBND xã Nghĩa Hòa; Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS NHSLAND và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- UBND tỉnh (*thay b/c*);
- Sở Xây dựng (*thay b/c*);
- TT Huyện ủy, TT HĐND huyện;
- CT, PCT UBND huyện;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đăng Vinh