

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NGÃI

Số: 824 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quảng Ngãi, ngày 10 tháng 1 năm 2017

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết  
Khu văn hóa Thiên Mã thành phố Quảng Ngãi

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

SỞ XÂY DỰNG QUẢNG NGÃI	
Số:	465
ĐẾN Ngày:	17/1/17
Chuyển:	PS, KCS
Lưu hồ sơ số:	

llh

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 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 07/04/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định 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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị, Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

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

Xét đề nghị của Sở Xây dựng Quảng Ngãi tại Báo cáo số 3420/SXD-BCTĐ ngày 30/10/2017 về việc thẩm định, trình phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu văn hóa Thiên Mã thành phố Quảng Ngãi,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu văn hóa Thiên Mã thành phố Quảng Ngãi với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên dự án:** Quy hoạch chi tiết Khu văn hóa Thiên Mã thành phố Quảng Ngãi.

**2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch:**

Phạm vi lập quy hoạch chi tiết Khu văn hóa Thiên Mã có diện tích 90 ha, tại khu vực núi Ngang, thuộc xã Tịnh Long (diện tích khoảng 34,6ha) và xã Tịnh Khê (diện tích khoảng 55,4ha); với giới cận như sau:

- + Phía Đông: giáp với đường Hoàng Sa.
- + Phía Tây: giáp với đường bê tông hiện hữu.
- + Phía Nam: giáp với đường Hoàng Sa.
- + Phía Bắc: giáp với núi Tàu Voi hiện hữu.

### 3. Tính chất:

- Là khu văn hóa tâm linh phật giáo, bảo tàng và cảnh quan sinh thái của thành phố Quảng Ngãi nói riêng và của toàn tỉnh Quảng Ngãi nói chung.

- Kết hợp hài hòa các khu chức năng của khu văn hóa với hệ thống cây xanh, địa hình đồi núi .v.v. nhằm hướng đến một môi trường sinh thái cảnh quan đẹp, bền vững; góp phần thúc đẩy phát triển đô thị, phát triển và đa dạng hóa các loại hình du lịch của Quảng Ngãi.

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

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Sử dụng đất</b>		
1	Tổng diện tích quy hoạch	ha	90 ha
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1	- Đất xây dựng công trình	%	5 - 10
2.4	- Đất vườn hoa, cây xanh cảnh quan	%	70 - 80
2.5	- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	%	15 - 20
2	Tầng cao công trình tối đa		
2.1	- Công trình thấp tầng	Tầng	4
2.2	- Công trình điểm nhấn	Mét	80
2.3	- Cây xanh, vườn hoa cảnh quan, công trình hạ tầng kỹ thuật	Tầng	1
3	Mật độ xây dựng tối đa toàn khu (brut-tô)	%	10
<b>II</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	6-12
2	Cấp điện		
2.1	- Chiếu sáng	KW/ha	5
2.2	- Công trình	W/m <sup>2</sup> sàn	20
3	Cấp nước		
3.1	- Nước sinh hoạt	Lít/m <sup>2</sup> sàn.ngđ	2
3.2	- Nước tưới cây	Lít/m <sup>2</sup> .ngđ	3
4	Tỷ lệ thu gom, xử lý nước thải	% (nước cấp)	≥80
5	Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100
6	Chất thải rắn	Kg/người/ng.đêm	≥1
		Tỷ lệ thu gom	≥ 95%

## 5. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất công trình Phật giáo</b>	<b>248252</b>	<b>27,58</b>
1.1	Đất khu tượng phật và quảng trường	25335	2,82
1.2	Đất khu chùa Minh Đức	33090	3,68
1.3	Đất khu bảo tàng văn hóa	10992	1,22
1.4	Đất khu bảo tháp	7200	0,80
1.5	Đất khu nội viện	9434	1,05
1.6	Đất khu thiền đường, phương y đường	13779	1,53
1.7	Đất khu am thất	14816	1,65
1.8	Đất vườn Lộc Uyển	54562	6,06
1.9	Đất vườn Lâm Tỳ Ni	14513	1,61
1.10	Đất khu Long Hoa Viên, vườn Bách Mã và Thập Pháp giới	51836	5,76
1.11	Đất vườn hoa khác	12695	1,4
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng, dịch vụ</b>	<b>68498</b>	<b>7,61</b>
2.1	Đất khu đón tiếp	14961	1,66
2.2	Đất khu ẩm thực chay	15771	1,75
2.3	Đất khu Làng Việt	24230	2,69
2.4	Đất dịch vụ khác	13536	1,51
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan</b>	<b>457665</b>	<b>50,85</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>124935</b>	<b>13,88</b>
4.1	Đất khu bãi đỗ xe	61480	6,83
4.3	Đất đường dạo bộ	6797	0,75
4.4	Đất giao thông	56658	6,30
<b>5</b>	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>650</b>	<b>0,07</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>900000</b>	<b>100,0</b>

## 6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu Tượng phật và Quảng trường: Quy hoạch bố trí tượng phật Quan Thế âm Bồ tát và quảng trường lớn xung quanh tượng tại khu vực đỉnh núi phía Đông Nam, có góc nhìn hướng về cửa Đại và Biển Đông, tạo điểm nhấn kiến trúc cho khu vực.

- Chùa Minh Đức: Là không gian tâm linh chính, chủ đạo trên đỉnh núi, được quy hoạch, thiết kế với nghệ thuật kiến trúc tâm linh truyền thống, đậm đà bản sắc dân tộc, thể hiện được sự uy nghi và trầm lắng nơi đỉnh Núi Ngang.

- Khu Bảo tàng Phật giáo: Là nơi lưu giữ các hiện vật độc đáo, có giá trị nghệ thuật cao, thể hiện tính sáng tạo của nhân loại và những tuyệt tác được tạo hóa bởi thiên nhiên.

- Khu Bảo tháp, Long Hoa Viên, vườn Bách Mã, Thập Pháp giới: Quy hoạch bố trí Bảo tháp kết hợp Thập Pháp giới tại vị trí trung tâm, điểm cao nhất

của đỉnh núi. Khu vực Long Hoa Viên, vườn Bách Mã bố trí xung quanh khu Bảo tháp và Bảo tàng, giữ vai trò là không gian công viên, vườn hoa, cảnh quan kết hợp vườn tượng nghệ thuật.

- Khu Thiên Đường, Phương y đường và Nội viện: Bố trí ở phía Đông khu vực quy hoạch, với không gian cảnh quan tĩnh lặng nhìn ra biển Đông, kiến trúc hòa mình vào thiên nhiên.

- Khu ẩm thực chay, làng Việt: Quy hoạch bố trí công trình nhà hàng và một số công trình tại khu vực phía nam, phục vụ nhu cầu thưởng thức ẩm thực, nghỉ ngơi của du khách đến tham quan, tu tập, học thiền, vừa ngắm cảnh quan thiên nhiên.

- Khu đón tiếp: Được bố trí ngay lối vào phía Tây Nam, là nơi hướng dẫn, phục vụ du khách đến tham quan và viếng chùa; cùng các dịch vụ: bán hương, hoa, trái cây, quà lưu niệm...

- Các vườn cảnh, cây xanh: Bố trí kết hợp hài hòa với các công trình kiến trúc, đường dạo. Ưu tiên trồng các loại cây quý, có giá trị, tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu cho khu vực.

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

### **7.1. Chuẩn bị kỹ thuật:**

#### a) San nền:

- Khu vực đồi núi Ngang hạn chế tối đa việc thay đổi địa hình hiện trạng, chỉ san gạt cục bộ tạo mặt bằng tại các vị trí xây dựng công trình.

- Bố trí các kè, taluy mềm (trồng cây xanh, thảm cỏ trên mái kè, taluy) tại các vị trí có nguy cơ sạt lở và khu vực san ủi để xây dựng công trình.

#### b) Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng cho nước mưa và nước thải.

- Khu vực sườn núi: tổ chức hệ thống thoát nước mưa bằng các tuyến mương rãnh dọc theo tuyến đường giao thông nội bộ để thu nước từ sườn dốc, tập trung về cống thoát tại các điểm tụ thủy.

- Khu vực chân núi bố trí các tuyến cống thu gom nước mưa, đi dọc theo đường giao thông, dẫn xả nước mưa ra hướng sông Trà Khúc.

### **7.2. Giao thông:**

a) Giao thông đô thị: Giữ nguyên quy mô, tim tuyến của trục đường Hoàng Sa hiện hữu đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh với mặt cắt ngang rộng 36m.

#### b) Giao thông nội bộ:

- Đường phía Tây kết nối từ đường Hoàng Sa vào bãi đỗ xe: Quy hoạch mặt cắt ngang 21m, trong đó lòng đường 15m, vỉa hè 2x3m.

- Đường nội bộ: Quy hoạch mặt cắt ngang 16m, trong đó lòng đường 10m, vỉa hè 2x3m.

- Quy hoạch các tuyến đường dạo bộ trong khu vực với mặt cắt ngang 5m đến 6,5m.

c) Bãi đỗ xe: Tổ chức 02 bãi đỗ xe (gồm bãi đỗ phía Tây và bãi đỗ gần khu ẩm thực chay) với tổng diện tích 61480m<sup>2</sup>.

### **7.3. Cấp điện:**

- Nguồn điện: lấy từ đường dây 22KV hiện hữu dọc đường Hoàng Sa.

- Tổng công suất tính toán: 1.300KW. Quy hoạch xây dựng trạm biến áp mới ở phía Tây khu vực quy hoạch.

- Đường dây 0,4KV: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 0,4KV nối từ trạm biến áp đến các công trình.

- Chiều sáng đường phố: Xây dựng các tuyến cáp ngầm chiếu sáng dọc theo các trục đường, kết hợp chiếu sáng trang trí trong khuôn viên các công trình.

### **7.4. Cấp nước:**

- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống cấp nước chung của thành phố, thông qua tuyến ống quy hoạch dọc đường Hoàng Sa.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 320 m<sup>3</sup>/ngàyđêm.

- Bố trí bể điều áp tại khu vực đỉnh núi (gần Bảo tháp) và trạm bơm kết hợp bể ngầm trung chuyển tại khu vực chân núi phía Tây Nam.

- Mạng lưới đường ống: dùng ống Ø50-Ø100 đi dọc theo các trục đường, cấp nước đến các công trình.

- Bố trí các trụ cứu hỏa dọc theo các trục đường, trên các tuyến ống có đường kính Ø100, khoảng cách giữa các trụ 150m.

### **7.5. Thoát nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang:**

a) Thoát nước thải:

- Quy hoạch hệ thống các tuyến cống thu gom nước thải đường kính Ø300, đi dọc theo các trục đường, thu gom nước thải từ các công trình, dẫn xả vào hệ thống chung của đô thị theo quy hoạch chung.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình phải được xử lý bằng bể tự hoại hợp vệ sinh trước khi xả vào hệ thống chung.

b) Chất thải rắn:

- Chất thải rắn phát sinh trong khu vực quy hoạch phải được phân loại, thu gom, vận chuyển đến khu xử lý, chôn lấp chung của đô thị.

- Bố trí các thùng rác công cộng trên vỉa hè các trục đường, trong khuôn viên công trình với khoảng cách hợp lý.

- Chất thải rắn phải được thu gom định kỳ hàng ngày, đúng thời điểm theo quy định.

c) Nghĩa trang:

Các nghĩa trang nhân dân, mồ mả nhỏ lẻ hiện trạng trong khu vực quy hoạch được di dời và cải táng tại nghĩa trang chung của đô thị.

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

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện.

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 theo thẩm quyền.

- Chủ trì, phối hợp với UBND thành phố và các đơn vị liên quan 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 và thực hiện.

2. Giao Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi:

- Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và các Sở, ban ngành liên quan hướng dẫn chủ đầu tư dự án tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

3. Chủ đầu tư dự án Chùa Minh Đức và Khu văn hóa Thiên Mã:

- Triển khai đầu tư, xây dựng và vận hành dự án tuân thủ theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt, không ảnh hưởng đến việc đảm bảo quốc phòng an ninh tại khu vực.

- Quá trình thiết kế, lập dự án và đầu tư xây dựng các công trình có độ cao từ 45 mét trở lên (bảo tháp, tượng phật), Chủ đầu tư phải thực hiện tuân thủ theo đúng Nghị định 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ Quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

**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, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Nội vụ, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Giao thông vận tải; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Quảng Ngãi, Thủ trưởng các Sở ban ngành liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (b/cáo);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- TT Thành ủy, UBND thành phố Quảng Ngãi;
- VPUB: PCVP, TH, NNTN, CNXD, CBTH;
- Lưu: VT, KGVX(bnt807).



**Trần Ngọc Căng**