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

NHIỆM VỤ

QUY HOẠCH PHÂN KHU I.1
TẠI KHU VỰC DỌC TUYẾN ĐƯỜNG VEN BIỂN DUNG QUẤT - SA HUỲNH

CHỦ ĐẦU TƯ: SỞ XÂY DỰNG QUẢNG NGÃI

Quảng Ngãi, tháng 12 năm 2022

I. MỞ ĐẦU

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Quảng Ngãi là một tỉnh ven biển nằm ở vùng duyên hải Nam Trung Bộ, với tổng diện tích tự nhiên là 5.131km^2. Có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển: tài nguyên thiên nhiên phong phú, đa dạng, nằm trên tuyến giao thương quan trọng của các trục hành lang kinh tế quốc gia: Quốc lộ 1A, 24, 24B, 24C, đường cao tốc và đường sắt Bắc - Nam đi qua kết nối hai vùng kinh tế quan trọng bậc nhất và lớn nhất cả nước: Vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ và Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Phía Bắc có sân bay Chu Lai và Cảng nước sâu Dung Quất - một cửa mở đặc biệt quan trọng để kết nối nền kinh tế Việt Nam với các quốc gia trong khu vực và toàn thế giới. Ngoài ra, với bờ biển dài 144 km, Quảng Ngãi có nhiều cửa biển, cảng biển nhỏ như: Sa Kỳ, Sa Cần, Bình Châu, Mỹ Á,… có tiềm năng về giao thông đường thủy, thương mại và du lịch.

Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh nằm trong quy hoạch tuyến đường bộ ven biển Việt Nam (đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 129/QĐ-TTg ngày 18/01/2010); nối đường ven biển của tỉnh Quảng Nam, tỉnh Bình Định nhằm gắn kết các vùng kinh tế trọng điểm miền Trung. Khu vực dọc theo tuyến Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh có ý nghĩa rất quan trọng trong việc góp phần phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng của tỉnh. Do đó cần phải có những định hướng và tầm nhìn tổng quát, lâu dài và bền vững cho khu vực.

Đến nay, một phần đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh (đoạn Dung Quất - thành phố Quảng Ngãi và đoạn qua đô thị Đức Phổ) đã được định hướng trong các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã phê duyệt. Đồng thời, một phần tuyến đường này (đoạn từ Dung Quất - Mỹ Khê - Hoàng Sa - Trường Sa) đã được đầu tư hoàn thành và đưa vào khai thác; đoạn từ thành phố Quảng Ngãi đến xã Đức Thắng đang được triển khai đầu tư xây dựng, tạo động lực quan trọng cho việc phát triển kinh tế - xã hội, từng bước hoàn thiện hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông của tỉnh Quảng Ngãi nói chung và tuyến đường bộ ven biển qua địa bàn tỉnh Quảng Ngãi nói riêng.

Trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 29/8/2022, xác định khu vực phía Bắc thuộc xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa và xã Đức Lợi, huyện Mộ Đức có nhiều tiềm năng, dự địa để phát triển các loại hình du lịch nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng, làng nghề, tìm hiểu lịch sử - tâm linh và dịch vụ nông nghiệp, kết hợp phát triển dịch vụ - đô thị. Do vậy, để cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung được duyệt, việc tổ chức lập quy hoạch phân khu cho vực này là rất cần thiết và cấp bách; phát huy hiệu quả khai thác của hạ tầng giao thông, phát huy tiềm năng, thế mạnh vùng biển trong việc phát triển kinh tế - xã hội; là cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch chi tiết và thu hút các nhà đầu tư.

2. Các căn cứ lập quy hoạch

2.1. Căn cứ pháp lý

- Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

- 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.

- 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 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;

- 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 hoach xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;

- Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh 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;

- Nghị quyết số 62/NQ-HĐND ngày 11/11/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi khóa XIII về việc bổ sung dự toán thu, chi từ nguồn huy động đóng góp đã nộp vào ngân sách tỉnh năm 2022;

- Quyết định số 1355/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc bổ sung dự toán thu, chi từ nguồn huy động đóng góp đã nộp vào ngân sách tỉnh năm 2022.

2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu

- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành;

- Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh đã được phê duyệt;

- Các quy hoạch, dự án liên quan;

- Bản đồ khảo sát hiện trạng địa hình khu đất quy hoạch tỷ lệ 1/2.000.

- Các số liệu điều tra cơ bản, dự án đầu tư, văn bản pháp lý có liên quan.

3. Phạm vi và quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 586,8ha, thuộc một phần ranh giới hành chính của: xã Nghĩa Hiệp (khoảng 71,6ha), xã Nghĩa Hòa (401ha), huyện Tư Nghĩa; xã Đức Lợi (khoảng 114,2ha) huyện Mộ Đức. Giới cận như sau:

+ Phía Bắc: giáp ranh giới thành phố Quảng Ngãi;

+ Phía Đông: giáp biển Đông;

+ Phía Tây: giáp khu dân cư hiện hữu và đất sản xuất nông nghiệp;

+ Phía Nam: giáp Sông Vệ.

- Tỉ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

4. Mục tiêu đồ án

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh;

- Khai thác hiệu quả quỹ đất, điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan trên sông Vệ, cửa Lở; Hình thành các khu dịch vụ du lịch phức hợp, giải trí chất lượng cao, du lịch sinh thái, khám phá, du lịch cộng đồng; kết nối với các tuyến du lịch trong nước và quốc tế;

- Hình thành các khu đô thị ven biển, đảm bảo cân bằng sinh thái, cảnh quan, môi trường, gắn kết với các hoạt động nghỉ dưỡng, dịch vụ tạo thành chuỗi các chức năng đa dạng ven biển Quảng Ngãi; đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết với cảnh quan xung quanh, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững;

- Làm cơ sở pháp lý để lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực ven biển, sử dụng hợp lý các nguồn lực đảm bảo phát triển bền vững lâu dài.

II. HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

1. Điều kiện tự nhiên

- Chế độ thủy văn của khu vực chịu ảnh hưởng chính của sông Vệ, với lưu lượng dòng chảy lớn Qn = 58,7m^3/s, tháng ít nước nhất trong năm đạt từ 14,3 - 23,7m^3/s. Sự hình thành lũ và số lượng các cơn lũ trên sông quyết định bởi thời gian và cường độ ở tâm mưa sông Vệ. Ở đây mưa lũ chỉ kéo dài 3 tháng vào khoảng giữa mùa mưa (tháng 10 - 12), nghĩa là xảy ra chậm hơn 1 tháng và kết thúc trước gần 2 tháng so với mùa mưa.

- Chế độ hải văn chịu ảnh hưởng của thủy triều. Chế độ thủy triều tại đây có khoảng 2/3 số ngày trong tháng là nhật triều, còn lại là bán nhật triều; thời gian triều lên kéo dài hơn thời gian triều rút. Biên độ thủy triều 1 - 1,5m. Chế độ dòng chảy do dòng triều lưu và dòng hải lưu đóng vai trò quyết định.

- Hiện tượng nước dâng có thể do dao động gió mùa hoặc do bão gây ra, có thể đạt độ cao 1,5 - 3,0m tùy theo hướng và vận tốc gió.

- Vùng hạ lưu chịu ảnh hưởng của thủy triều và bị nước mặn xâm nhập (sự xâm nhập và mức độ mặn của biển ở khu vực này phụ thuộc vào lưu lượng dòng chảy trong sông và biên độ của thủy triều).

2. Hiện trạng sử dụng đất

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	1,96	0,3
2	Đất TDTT	1,59	0,3
3	Đất ở làng xóm	69,53	11,8
4	Đất du lịch	5,04	0,9
5	Đất giao thông	27,2	4,6
6	Đất nuôi trồng thủy sản	94,35	16,1
7	Đất hoa màu	196,32	33,5
8	Đất lâm nghiệp	24,71	4,2
9	Mặt nước	166,1	28,3
TỔNG		**586,8**	**100,0**

Toàn bộ khu vực lập quy hoạch có diện tích 586,8ha; Trong đó các khu vực xây dựng tập trung chủ yếu tại phía Bắc, phần còn lại phía Nam là các cồn trên sông với các khu vực đất nông nghiệp, mặt nước…

3. Hiện trạng, tình hình phát triển kinh tế

a) Về thương mại - dịch vụ: Các hoạt động thương mại - dịch vụ trong khu vực quy hoạch chủ yếu là các chợ xã, các cửa hàng buôn bán nhỏ lẻ của tư nhân, phục vụ nhu yếu phẩm hằng ngày cho người dân. Tại xã Nghĩa Hòa có khu du lịch Bãi Dừa, tuy nhiên do ảnh hưởng của dịch Covid- 19 nên tình hình hoạt động vẫn chưa hiệu quả.

b) Về nông nghiệp: Sản xuất nông nghiệp được duy trì ổn định và phát triển đúng hướng. Hạ tầng kỹ thuật phục vụ sản xuất được đầu tư nâng cấp, bộ mặt nông thôn có nhiều khởi sắc. Lúa là cây trồng chính mang lại giá trị sản xuất chủ yếu cho ngành nông nghiệp. Ngoài ra còn trồng thêm các loại cây trồng khác: đậu, bắp, rau, cây ăn quả các loại…

4. Hiện trạng dân số, lao động

Hiện trạng dân số trong ranh giới nghiên cứu khoảng 3.212 người.

Bảng thống kê hiện trạng dân số trong khu vực nghiên cứu

Huyện	Tên xã	Dân số
Tư Nghĩa	Nghĩa Hòa	3.176

Huyện	Tên xã	Dân số
	Nghĩa Hiệp	0
Mộ Đức	Đức Lợi	36
Tổng		**3.212**

5. Hiện trạng phát triển các công trình, khu chức năng

5.1. Phát triển đô thị

Trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch có khu vực Thu Xà (Nghĩa Hòa), thế kỷ 19 và hơn bốn thập niên đầu thế kỷ 20 được xem là một trong những phố phồn vinh, nhộn nhịp với những dãy lồng đen lung linh tráng lệ với phố Ban Tư, Đồng Ích, phố Đa,… Nơi đây từng là một thương cảng sầm uất, tấp nập người mua kẻ bán, trên bến dưới thuyền, nơi trao đổi hàng hóa của cộng đồng người Hoa và người Việt. Ngày ấy Thu Xà chỉ đứng sau Hội An.

Ngày nay phố cổ Thu Xà chỉ còn trong ký ức của các bậc cao niên, các dãy nhà phố với kiến trúc hiện đại đã thay thế toàn bộ kiến trúc cổ truyền thống. Tuy nhiên, các ngành nghề truyền thống của Thu Xà ngày ấy vẫn được phát triển và lưu truyền từ đời này sang đời khác: dệt chiếu cói, làm nhang, đường, kẹo, lân,… trong các khu dân cư hiện hữu.

5.2. Hiện trạng các hệ thống công trình

a) Hệ thống công trình hành chính, chính trị, trụ sở cơ quan

- Các công trình hành chính, chính trị, trụ sở cơ quan tập trung tại khu trung tâm hiện hữu của các xã trong khu vực nghiên cứu, chủ yếu nằm trên tuyến đường ĐH.28.

- Hầu hết các công trình được xây dựng kiên cố, khang trang, tầng cao từ 1-3 tầng.

b) Hệ thống công trình giáo dục

- Trong khu vực nghiên cứu có một trường cấp vùng là trường THPT Thu Xà, còn lại là các trường cấp xã. Xã có một trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, đáp ứng nhu cầu học tập của con em nhân dân trên địa bàn.

- Tuy nhiên, cơ sở vật chất, chất lượng giáo dục của một số trường vẫn chưa đảm bảo, nhiều trường vẫn chưa được công nhận là trường đạt chuẩn quốc

gia. Do đó, đề xuất xây dựng, mở rộng mới cho các cơ sở trường học không đủ tiêu chuẩn đáp ứng cho nhu cầu học tập, phấn đấu đạt các tiêu chí trường chuẩn quốc gia cho các trường còn lại.

TT	Tên xã	Tên công trình	Số lượng
1	Xã Nghĩa Hòa	Trường THPT Thu Xà	1
		Trường tiểu học Thu Xà	1
		Trường mầm non	1

c) Hệ thống công trình y tế

- Hệ thống y tế trong khu vực nghiên cứu có 01 công trình, đều là các trạm y tế tuyến xã.

- Công tác khám chữa bệnh từng bước được nâng cao, đáp ứng yêu cầu khám chữa bệnh của nhân dân trong khu vực.

TT	Tên xã	Tên công trình	Số lượng
1	Xã Nghĩa Hòa	Trạm y tế Thu Xà	1

d) Hệ thống công trình văn hóa – thể dục thể thao

Trong khu vực nghiên cứu có 01 Nhà văn hóa xã Nghĩa Hoà.

đ) Hệ thống công trình công cộng, thương mại dịch vụ

- Hệ thống các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ trong khu vực chủ yếu là chợ xã, bưu điện trên địa bàn xã.

- Hệ thống công trình dịch vụ phục vụ du lịch chưa phát triển nhiều. Khu du lịch Bãi Dừa tại xã Nghĩa Hòa và các công trình dịch vụ biển.

TT	Tên xã	Tên công trình	Số lượng
1	Xã Nghĩa Hòa	Chợ Thu Xà	1
		Cây xăng Thu Xà	1

e) Hệ thống công trình nhà ở

- Nhà ở tập trung chủ yếu dọc tuyến đường huyện, phần lớn là nhà ở kiểu nông thôn có chiều cao trung bình từ 1-2 tầng.

- Còn lại các khu vực khác mật độ dân số tương đối thấp, chủ yếu là nhà vườn 1 tầng với diện tích thửa đất tương đối lớn do kết hợp với không gian sản xuất (vườn, ao, chuồng..)

g) Hệ thống công viên cây xanh

Hiện nay trong khu vực nghiên cứu chưa có công viên cây xanh tập trung.

h) Hiện trạng không gian kiến trúc cảnh quan đặc trưng

Cảnh quan nông nghiệp	
Cảnh quan Sông Vệ	
Biển Đông	

Cửa Lở	

5.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

a1) Giao thông đường bộ đối ngoại: Trục ven biển Dung Quất-Sa Huỳnh.

a2) Giao thông đường bộ đối nội: Hệ thống giao thông đường nội bộ trong khu vực nghiên cứu gồm hệ thống đường huyện, đường xã, đường trục thôn, xóm và đường nội đồng.

- Đường huyện: ĐH.28 (La Hà - Thu Xà - Nghĩa An): Điểm đầu nối QL1 tại thị trấn La Hà, điểm cuối tại xã Nghĩa An. Chiều dài tuyến qua khu vực quy hoạch khoảng 2,6km, quy mô đường cấp V-VI, bề rộng mặt đường 5,0-10,5m, bề rộng nền đường từ 6,0-12,0m.

- Đường xã, đường trục thôn, đường xóm có mặt cắt từ 2,0m-3,5m, chủ yếu là đường bê tông xi măng. Đường trục chính nội đồng mặt cắt từ 2-3m, chủ yếu là đường đất.

a3) Đường thủy:

Sông Vệ là con sông lớn nhất huyện, bắt nguồn từ huyện Ba Tơ, thượng nguồn sông Liên dài 91 km, chảy qua các huyện Ba Tơ, Nghĩa Hành, Mộ Đức, Tư Nghĩa, đổ ra Cửa Lỡ (An Chuẩn - Đức Lợi) và cửa Cổ Lũy (kết hợp sông Phú Nghĩa). Chiều dài đoạn sông từ ranh giới quy hoạch giáp tại xã Đức Thắng đến ranh giới phía Bắc (giáp cầu Phú Nghĩa khoảng 6,5km).

a4) Giao thông công cộng:

Trong khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống giao thông công cộng.

a5) Các công trình và đầu mối giao thông:

Bãi đỗ xe: Hiện tại khu vực quy hoạch chưa có bến bãi đổ xe, chưa đáp ứng được nhu cầu đỗ xe trên địa bàn.

a6) Đánh giá hiện trạng giao thông:

Khu vực quy hoạch hiện tại chủ yếu là các xã vùng nông thôn và ven biển, mật độ dân cư thưa nền hệ thống giao thông chưa thực sự phát triển. Hiện tại giao thông khu vực chủ yếu xoay quanh trục đường huyện trong khu vực. Các tuyến giao thông có quy mô mặt cắt ngang nhỏ, tỷ lệ đất giao thông thấp. Trong

giai đoạn tới đầu tư mở rộng các trục đường chính, xây dựng mới các tuyến trục chính có quy mô cắt ngang đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực.

b) San nền

- Xã Nghĩa Hòa: khu vực quy hoạch thuộc xã Nghĩa Hòa có cao độ nền tự nhiên từ 0,5-6,0m, cao độ nền xây dựng dao động từ 2,0-7,0m. Hướng dốc chính từ Tây sang Đông, đổ về sông Phú Nghĩa.

- Xã Nghĩa Hiệp: Khu vực quy hoạch thuộc xã Nghĩa Hiệp chủ yếu là đất nông nghiệp, có cao độ tự nhiên khoảng từ 0,5-1,8m. Hướng dốc chính đổ về sông Vệ và sông Vực Hồng.

c) Thoát nước

- Hệ thống thoát nước trong khu vực quy hoạch chưa được đầu tư đồng bộ, nước mưa chủ yếu thoát theo nền tự nhiên về các chỗ trũng và tự thấm vào đất.

- Hệ thống thoát nước chính của khu vực quy hoạch thoát nước về các sông Phú Nghĩa, sông Vực Hồng, sông Vệ. Khu vực này đã được đầu tư đê Hòa Hà dọc theo sông Phú Nghĩa và một đoạn kè sông Vệ.

d) Cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp điện cho khu vực quy hoạch lấy từ các trạm 110kV núi Bút, 110kV Tư Nghĩa. Mạng lưới điện đã phủ kín trên địa bàn các khu dân cư, 100% số hộ được dùng điện lưới quốc gia.

- Lưới điện phân phối: Khu vực quy hoạch chỉ có lưới điện đến 22kV.

- Nhận xét: Trong những năm qua, Điện lực Quảng Ngãi đã thực hiện chuyển đổi điện áp lên vận hành 22kV, nhờ đó đã góp phần giảm tổn thất điện năng và ngày càng hoàn thiện lưới điện theo đúng quy hoạch.

- Các trạm biến áp phân phối phù hợp với mật độ phụ tải trên địa bàn. Điện lực Quảng Ngãi đã điều động, sắp xếp lại các trạm biến áp phân phối làm giảm đáng kể tổn hao công suất không tải máy biến áp và giảm bán kính cấp điện hạ thế.

đ) Cấp nước

- Nguồn nước mặt tương đối phong phú, đáp ứng được khả năng tưới tiêu cho phần lớn diện tích canh tác, là yếu tố chính quyết định bảo đảm sự tăng trưởng của nền nông nghiệp trong khu vực hiện nay và tương lai. Nguồn nước mặt khu vực chủ yếu được cung cấp bởi nguồn nước hệ thống sông, suối (sông Vệ, kênh Thạch Nham...).

- Nguồn nước ngầm: Nguồn nước ngầm ở khu vực quy hoạch khá dồi dào, phân bố ở hầu hết các xã. Hiện nay, phần lớn nhân dân trong khu vực đang sử dụng nguồn nước ngầm mạch ngang, độ sâu 2 - 6 m phục vụ cho sinh hoạt. Tuy nhiên, nguồn nước ngầm mạch nông ở một số khu vực ven biển bị nhiễm phèn, nhiễm mặn, rất ít giếng khơi có nguồn nước ngọt sử dụng tốt cho ăn uống.

Nguồn nước ngầm ở đây thích hợp với khai thác quy mô nhỏ, không thích hợp cho việc xây dựng nhà máy, giếng khoan tập trung công suất lớn.

- Khu vực quy hoạch được cấp nước sinh hoạt thông qua các trạm cấp nước sinh hoạt nông thôn do Trung tâm nước sạch và vệ sinh môi trường nông thôn tỉnh Quảng Ngãi quản lý và khai thác.

- Các công trình cấp nước tập trung Nghĩa Hòa (520m^3/ngđ).

- Mạng lưới đường ống cấp nước trên địa bàn và khu vực lân cận có đường ống phân phối có đường kính D100-D160 và tuyến ống dịch vụ có đường kính từ D50-D90.

- Hiện nay Trung tâm nước sạch và vệ sinh môi trường nông thôn tỉnh Quảng Ngãi cũng đang tiếp tục đầu tư tuyến ống và nâng cấp, xây dựng mới các nhà máy theo lộ trình của Quy hoạch nước sạch nông thôn tỉnh Quảng Ngãi định hướng đến năm 2030 để phục vụ cấp nước sạch nông thôn, đặc biệt là những vùng khó khăn, vùng ngập mặn.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Khu vực quy hoạch chưa được đầu tư các trạm xử lý nước thải tập trung. Nước bẩn chủ yếu thoát tự nhiên vào các sông, mương... trong khu vực. Các hộ gia đình trong khu vực dân cư đông đúc đã có nhà vệ sinh tự hoại xử lý sơ bộ.

- Khu vực quy hoạch thuộc huyện Tư Nghĩa hiện được thu gom và đưa về khu liên hợp xử lý chất thải rắn xã Nghĩa Kỳ.

- Hiện tại phần lớn tại các xã đều đã có nghĩa trang nhân dân, chủ yếu là tự phát. Một số nghĩa trang xây dựng từ trước đã bắt đầu hết diện tích, vị trí một số nghĩa trang không còn phù hợp do dân cư phát triển xung quanh cần phải di dời và đóng cửa. Các nghĩa trang nhỏ, lẻ tự phát tuy đáp ứng được nhu cầu trước mắt nhưng về lâu dài gây lãng phí quỹ đất, đồng thời khoảng cách ly từ một số nghĩa trang đến khu dân cư vẫn chưa đảm bảo quy định.

III. ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

1. Định hướng phát triển tại khu vực theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh đã được phê duyệt:

- Khu vực với cửa sông Phước Giang ra biển, các cồn trên sông là những cảnh quan và môi trường tự nhiên đáng quý, cần được tồn tại hài hòa, ổn định, thân thiện với sự phát triển đô thị, tạo nên hình ảnh đặc trưng riêng cho khu vực. Định hướng xây dựng khu tổ hợp dịch vụ du lịch sinh thái, hiện đại, đồng bộ, bền vững, đẳng cấp, khai thác đặc trưng riêng của các khu vực cồn trên sông và khu vực cửa sông, giữ gìn hệ sinh thái động thực vật hiện có; là điểm sáng trung tâm về du lịch để liên kết bằng các tuyến du lịch trên sông với các điểm tham quan ở lân cận như Khu du lịch Bãi Dừa, khu vực Cổ Lũy - Cô Thôn... nhằm hình thành cụm tuyến du lịch đa dạng, hỗ trợ lẫn nhau và tạo giá trị cộng hưởng.

- Khai thác quỹ đất một cách hợp lý, có hiệu quả sinh lợi cho xã hội và thúc đẩy sự phát triển toàn diện tại khu vực. Giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa việc khai thác tài nguyên du lịch và phát triển bền vững.

- Phát triển du lịch nghỉ dưỡng bao gồm các chức năng như khu nhà hàng, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng kết hợp với dịch vụ trị liệu; kết nối các tuyến điểm du lịch liên khu vực; Khai thác tối đa các yếu tố địa hình, cảnh quan tự nhiên, giữ gìn hệ động thực vật sinh thái bản địa. Hình thành khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp với các kiến trúc gần gũi, thân thiện với môi trường, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương và kiến trúc xanh, kiến trúc truyền thống.

- Phục dựng, tái hiện nhằm khai thác giá trị kiến trúc vốn có của khu phố cổ Thu Xà như một sản phẩm du lịch đặc thù sẽ phát huy được tiềm năng của khu vực, hấp dẫn người dân, khách du lịch trong và ngoài nước.

- Phát triển kết hợp các khu nhà ở thương mại hoặc các khu biệt thự được tổ chức theo từng nhóm với tầm nhìn ra các khu vực cây xanh - mặt nước. Tổ chức không gian gắn với hệ thống công viên cây xanh, đường dạo theo dạng tuyến và dạng tập trung; Đảm bảo được tính riêng tư, biệt lập cho từng căn và cung cấp không gian xanh, không gian vui chơi giải trí cho toàn khu vực.

2. Những vấn đề cần giải quyết trong đồ án Quy hoạch phân khu

- Rà soát các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt tại khu vực lập quy hoạch; đánh giá ưu điểm, những tồn tại và bất cập của các đồ án.

- Cập nhật, kết nối các quy hoạch ngành, những dự án đã, đang và sắp triển khai có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Đề xuất các chỉ tiêu sử dụng đất, phân khu chức năng, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về thoát lũ sông Vệ phù hợp với Quy hoạch phòng, chống lũ và chỉnh trị sông Vệ; phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh; kết nối đồng bộ với các khu chức năng kế cận.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với định hướng quy hoạch chung, mang tính khả thi cao, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của các khu vực lân cận;

- Đánh giá môi trường chiến lược;

- Đề xuất các giải pháp thực hiện và xác định các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư xây dựng trong từng giai đoạn.

IV. TÍNH CHẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH

1. Tính chất

- Là khu vực phát triển các chức năng du lịch - dịch vụ và đô thị sinh thái đa chức năng, theo hướng bền vững với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ;

- Là điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan của tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh và khu vực trong tương lai.

2. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đồ án

Căn cứ vào các đặc điểm hiện trạng khu vực nghiên cứu và các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành, đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh. Đồ án Quy hoạch phân khu đề xuất một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	**Tổng diện tích quy hoạch**	**ha**	**586,8**
B	**Dân số dự báo khoảng**	**người**	**17.000**
I	**Đất dân dụng đô thị**	**m²/người**	**70-120**
	- Đất đơn vị ở	m²/người	45-80
	- Đất công trình dịch vụ - công cộng	m²/người	≥3
	- Đất cây xanh	m²/người	≥4
	- Đất giao thông	km/km²	13,3-10
II	**Đất du lịch**	m²/du khách	≥2
III	**Hạ tầng xã hội thiết yếu**		
1	Giáo dục		
-	Trường phổ thông trung học	hs/1000 dân	40
		m²/học sinh	10
2	Y tế	giường/1000 người	4
		m²/giường	100
3	Trung tâm Văn hóa - thể thao	m²/người	0,8
		ha/công trình	3
4	Chợ	ha/công trình	1
IV	**Hạ tầng kỹ thuật**		
1	Giao thông		
-	Tỷ lệ đất giao thông/diện tích đất xây dựng đô thị (tính đến cấp đường khu vực)	%	≥18
2	Chỉ tiêu cấp nước		
-	Sinh hoạt	l/ng.ng.đ	100
3	Chỉ tiêu cấp điện		
-	Sinh hoạt	kwh/ng/năm	400 (1000)
-	Công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	%	30
-	Công nghiệp, kho tàng	kw/ha	50-250

4	Lượng nước thải		
-	Sinh hoạt (tỷ lệ nước cấp)	%	≥80
5	Lượng rác thải	Kg/người/ngày	0,9
6	Nghĩa trang	ha/1000 dân	0,04

V. CÁC YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU

Nội dung nghiên cứu và sản phẩm phải tuân thủ theo đúng các quy định của Luật Xây dựng ngày 18/06/2014 và Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Luật Quy hoạch đô thị ngày năm 2009, Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; phân tích các quy định của quy hoạch chung xây dựng có liên quan đến khu vực quy hoạch; đánh giá các dự án, các quy hoạch đã và đang triển khai trong khu vực.

2. Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo chức năng đặc thù.

3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

a) Xác định các phân khu chức năng trong khu vực quy hoạch;

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng phân khu, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến giao thông công cộng; hào và tuynel kỹ thuật (nếu có);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cụ thể;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng;

- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động;

- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải và nghĩa trang.

6. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

a) Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

b) Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù;

c) Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.

VI. DANH MỤC, SỐ LƯỢNG HỒ SƠ VÀ SẢN PHẨM CỦA ĐỒ ÁN

Sản phẩm hồ sơ quy hoạch phải tuân thủ theo đúng các quy định của pháp Luật có liên quan về quy hoạch đô thị và "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng" (QCVN 01:2021/BXD) được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021; Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoach xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; cụ thể:

6.1. Thành phần bản vẽ bao gồm:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ thích hợp.

b) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

đ) Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

e) Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000

i) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

k) Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng: Xác định chỉ tiêu khống chế về: Khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

6.2. Phần thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu đô thị gồm:

a) Xác định phạm vi và quy mô lập quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số; chức năng sử dụng đất; kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành đối với khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng.

c) Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch.

d) Nêu các quy định về chức năng sử dụng đất đối với từng ô phố (hình thành bởi cấp đường phân khu vực) trong khu vực lập quy hoạch. Xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở; vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên (nếu có); quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng chức năng theo ô phố trong khu vực lập quy hoạch; vị trí, quy mô công trình ngầm. Xác định chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường trong khu vực lập quy hoạch.

đ) Xác định nguyên tắc, đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn, khu vực bảo tồn trong,... khu quy hoạch.

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

g) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

h) Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

6.3. Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán và các văn bản pháp lý liên quan).

6.4. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng: Nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và phải có các sơ đồ kèm theo.

6.5. Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án.

VII. DỰ TOÁN KINH PHÍ

- Tổng giá trị dự toán (làm tròn): **…… đồng (**Bằng chữ:).

Trong đó bao gồm:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch:

- Chi phí liên quan đến lập quy hoạch:

(Có dự toán chi tiết kèm theo)

VIII. TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Tiến độ lập quy hoạch: Tối đa 09 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn.

2. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Quảng Ngãi;

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây Dựng Quảng Ngãi;

- Cơ quan Chủ đầu tư: Sở Xây dựng Quảng Ngãi;