

Số: /BCTĐ-SXD

Quảng Ngãi, ngày tháng 4 năm 2025

BÁO CÁO

V/v thẩm định, trình phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch và dự toán chi phí lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng tạo quỹ đất sạch tại vị trí hạ lưu đập dâng sông Trà Khúc, xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi

Kính gửi: UBND tỉnh Quảng Ngãi.

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 24/TTr-BQL ngày 18/3/2025 và Công văn số 748/BQL-KHĐT ngày 08/4/2025 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh (*Ban Quản lý*) về việc giải trình, bổ sung hồ sơ thẩm định, trình phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng tạo quỹ đất sạch tại vị trí hạ lưu Đập dâng sông Trà Khúc, xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi; Liên quan đến nội dung này, Sở Xây dựng đã có các Công văn số: 275/SXD-QHKT ngày 21/3/2025 và 501/SXD-QHKT ngày 02/4/2025 gửi các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, UBND thành phố nghiên cứu, tham gia góp ý Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng tạo quỹ đất sạch tại vị trí hạ lưu Đập dâng sông Trà Khúc, xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi; đồng thời đề nghị Ban quản lý giải trình, bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các Sở: Văn hóa, Thể thao và Du lịch (*tại Công văn số 792/SVHTTDL-QLVH ngày 26/3/2025*), Tài chính (*tại Công văn số 432/STC-KTN ngày 26/3/2025*), Nông nghiệp và Môi trường (*tại Công văn số 896/SNNMT-QLĐĐ ngày 31/3/2025*) và UBND thành phố Quảng Ngãi (*tại Công văn số 812/UBND-XD ngày 28/3/2025*); Kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư tại khu vực (*được UBND xã Tịnh An tổng hợp tại Báo cáo số 107/UBND ngày 03/4/2025 và UBND xã Tịnh Long tổng hợp tại Báo cáo số 149/UBND ngày 03/4/2025*); ý kiến giải trình, bổ sung của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh (*tại Công văn số 748/BQL-KHĐT ngày 08/4/2025*); Sở Xây dựng tổng hợp, tổ chức thẩm định và báo cáo UBND tỉnh những nội dung chính sau:

I. Căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- 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 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 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 hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng; Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040;

- Quyết định số 7475/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi;

- Quyết định số 163/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh về việc bổ sung kinh phí đối với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh để lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng tạo quỹ đất sạch tại vị trí hạ lưu Đập dâng sông Trà Khúc, xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi;

- Thông báo số 32/TB-UBND ngày 20/01/2025 về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Hoàng Giang tại cuộc họp nghe báo cáo và cho ý kiến về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng tạo quỹ đất sạch tại vị trí hạ lưu Đập dâng sông Trà Khúc, xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi;

- Công văn số 800/UBND-KTN ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh về việc lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tạo quỹ đất sạch tại vị trí hạ lưu Đập dâng sông Trà Khúc, xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi.

II. Nhiệm vụ quy hoạch

1. Tên dự án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng tạo quỹ đất sạch tại vị trí hạ lưu đập dâng sông Trà Khúc, xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi.

2. Quy mô, phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng tạo quỹ đất sạch tại vị trí hạ lưu Đập dâng sông Trà Khúc, có quy mô diện tích khoảng 47,36ha, thuộc xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi; với giới cận như sau:

- Phía Đông: Giáp sông Trà Khúc;
- Phía Tây: Giáp cầu Đập dâng;
- Phía Nam: Giáp sông Trà Khúc;
- Phía Bắc: Giáp đường Hoàng Sa.

(Quy mô, ranh giới lập quy hoạch được chuẩn xác trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết).

3. Tính chất

- Là khu đô thị đa chức năng với với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ;
- Là điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan ven sông Trà Khúc và thành phố Quảng Ngãi trong tương lai

4. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch

a) Mục tiêu

- Rà soát, đánh giá những bất cập, hạn chế trong đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng tạo quỹ đất sạch tại vị trí hạ lưu đập dâng sông Trà Khúc, xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi đã được phê duyệt, đề xuất giải pháp điều chỉnh hợp lý, phù hợp với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040, Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất, tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan ven sông Trà Khúc, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, tạo động lực phát triển đô thị.

- Xây dựng một khu đô thị sinh thái văn minh, hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết chặt chẽ với cảnh quan xung quanh, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch, tạo điều kiện thuận lợi cho việc kêu gọi đầu tư, thu hút đầu tư.

b) Nhiệm vụ

- Rà soát các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và đang triển khai tại khu vực lập quy hoạch. Cập

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

- Đề xuất 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 kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng trong khu vực.

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

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

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số	người	khoảng 3.750
II	Sử dụng đất		
1	Tổng diện tích quy hoạch	ha	47,36
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
-	Đất đơn vị ở	m ² /người	15-45
-	Đất nhà ở xã hội	%	≥ 20% (đất đơn vị ở)
-	Đất công trình hỗn hợp	m ² /người	6 - 8
-	Đất thương mại - dịch vụ	m ² /người	≥ 2
-	Đất nhà trẻ, mẫu giáo (nhóm ở)	chỗ/1000dân	≥ 50
		m ² /1 chỗ	≥ 12
-	Đất cây xanh	m ² /người	≥ 6
3	Mật độ xây dựng		
-	Nhà ở liên kế, biệt thự	%	60-100 (tùy diện tích lô đất)
-	Công trình hỗn hợp, thương mại - dịch vụ	%	40-80 (tùy diện tích lô đất và chiều cao công trình)
-	Công viên cây xanh	%	≤ 5
4	Tầng cao xây dựng		
-	Nhà ở		
	+ Nhà ở liên kế	Tầng	≤ 7
	+ Nhà ở biệt thự	Tầng	≤ 3
-	Công trình giáo dục	Tầng	≤ 3
-	Công trình hỗn hợp, thương mại - dịch vụ (công trình điểm nhấn)	Tầng	≤ 25
-	Công viên cây xanh	Tầng	1
III	Hạ tầng kỹ thuật		

1	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 22
	- Bãi đỗ xe	m ² /người	$\geq 2,5$
2	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	KW/hộ	≥ 3
	- Công trình công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	≥ 20
3	Cấp nước		
	- Sinh hoạt	Lít/người.ngđ	≥ 150
	- Công trình công cộng, dịch vụ	Lít/m ² sàn.ngđ	≥ 2
4	Tỉ lệ thu gom, xử lý nước thải	% (nước cấp)	≥ 100
5	Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100
6	Chất thải rắn	Kg/người/ng.đêm	1,0
		Tỉ lệ thu gom (%)	≥ 95

6. Các nội dung chủ yếu cần nghiên cứu:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; quy hoạch, bố trí đất xây dựng nhà ở xã hội theo đúng quy định; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và đề xuất chức năng sử dụng đất hợp lý, hiệu quả sử dụng cao; ưu tiên bố trí tối đa quỹ đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ tạo điểm nhấn về kiến trúc tại khu vực, kết hợp với các không gian vui chơi giải trí gắn với công viên cây xanh dọc sông Trà Khúc; ưu tiên bố trí các công trình thương mại dịch vụ kết hợp với các không gian công cộng, tạo không gian mở cho đô thị (tránh che khuất tầm nhìn hướng sông).

đ) 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 nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Kiểm tra, rà soát phạm vi ranh giới lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết

đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phòng, chống lũ và chỉnh trị sông Trà Khúc; Nghiên cứu đề xuất các giải pháp quy hoạch hệ thống đê kè bảo vệ khu dân cư; Xác định cốt nền cho toàn bộ khu vực, cốt nền xây dựng đối với từng lô đất phù hợp với Quy hoạch phòng, chống lũ và chỉnh trị sông Trà Khúc.

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước (nếu có); mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

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

e) Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

g) Thiết kế đô thị

g1) Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi

- Xác định khoảng lùi trên cơ sở đánh giá hiện trạng cốt nền và kiến trúc cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến phố chính.

- Việc xác định khoảng lùi công trình phải phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040, Quy hoạch phân khu phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

g2) Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn

- Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm:

- + Xác định mật độ xây dựng và chiều cao công trình kiến trúc của từng khu vực. Tỷ lệ (%) cây xanh trong khu vực trung tâm.

+ Nội dung thiết kế, giải pháp kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm tạo nét đặc thù đô thị.

- Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

+ Đề xuất nguyên tắc bố cục và hình khối kiến trúc trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực;

+ Cây xanh cho các trục đường chính: cần khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương.

- Các khu vực không gian mở:

+ Đề xuất về chức năng cho các không gian mở trong khu vực nghiên cứu.

+ Xác định không gian kiến trúc cảnh quan mở về: hình khối kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh, quảng trường.

+ Nghiên cứu không gian kiến trúc cảnh quan tại các nút giao thông lớn trong khu vực.

- Các công trình điểm nhấn:

+ Cụ thể hóa Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, nêu ý tưởng kiến trúc công trình điểm nhấn theo tính chất công trình, cảnh quan xung quanh.

+ Điểm nhấn ở các vị trí điểm cao cần khai thác địa thế và cảnh quan tự nhiên, hoặc đã có công trình kiến trúc, hoặc đề xuất xây dựng công trình mới, giải pháp giảm thiểu sự lấn át của các kiến trúc xung quanh.

+ Điểm nhấn ở các vị trí khác được cụ thể bằng việc đề xuất xây dựng công trình hoặc cụm công trình kiến trúc, hoặc không gian kiến trúc cảnh quan.

- Khu vực các ô phố:

+ Xác định về mật độ, tầng cao xây dựng, ngôn ngữ và hình thức kiến trúc, thể loại công trình đối với khu vực đô thị mới.

+ Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, mặt nước, tiện ích đô thị.

h) Danh mục, số lượng hồ sơ và sản phẩm

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 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; 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 về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD; bao gồm:

- Thành phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch trong quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt; mối quan hệ giữa khu vực lập quy hoạch với các ô phố, khu chức năng khác trong quy hoạch

phân khu đô thị. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị của quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt; nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

+ Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Hiện trạng của các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư số 04/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); đánh giá đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn, sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong khu vực lập quy hoạch theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư số 04/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ; vị trí, quy mô công trình ngầm. Xác định các nhóm nhà ở; khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có); vị trí, quy mô của hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở (nếu có) trong khu vực. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan: Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ 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),... Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình.

+ Các bản vẽ thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

- Thuyết minh bao gồm các nội dung:

+ Xác định phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các 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.

+ Xác định mục tiêu lập quy hoạch. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến với khu vực lập quy hoạch chi tiết.

+ Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; xác định 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.

+ Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ. Xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có).

+ Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch. Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

+ Thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

+ Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm, ...).

+ Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP.

+ Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

+ Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết đô thị 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.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ kèm theo.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

- 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). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

7. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Quảng Ngãi.

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Quảng Ngãi.

8. Tiến độ thực hiện: Không quá 06 tháng (kể từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn).

III. Dự toán chi phí lập quy hoạch

1. Dự toán chi phí lập quy hoạch và các chi phí khác có liên quan đến lập quy hoạch xây dựng được xác định theo các Thông tư số: 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021, 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Bảng giá ca máy, thiết bị, giá nhân công đã được UBND tỉnh công bố và các quy định khác có liên quan.

2. Kinh phí dự toán thẩm định theo bảng sau:

Đơn vị tính: 1.000 đồng

TT	Khoản chi phí	Giá trị dự toán trình thẩm định	Giá trị dự toán thẩm định	Tăng(+) Giảm(-)
	Tổng kinh phí	491.792	493.329	1.537
	Trong đó:			
1	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	30.640	30.640	0
2	Chi phí lập đồ án quy hoạch	368.822	368.822	0
3	Chi phí liên quan đến lập quy hoạch	92.330	93.867	1.537

Dự toán theo kết quả thẩm định tăng 1.537.000 đồng do điều chỉnh định mức tỷ lệ lệ phí thẩm định đồ án quy hoạch và chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch. (Có bảng dự toán thẩm định kèm theo)

IV. Kết luận - kiến nghị

1. Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng tạo quỹ đất sạch tại vị trí hạ lưu Đập dâng sông Trà Khúc, xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi thực hiện đúng Luật Quy hoạch

đô thị ngày 17/06/2009, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018, 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; Thông tư số 04/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Dự toán chi phí lập quy hoạch đã thẩm định, đảm bảo phù hợp với quy định tại các Thông tư số: 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021, 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch đã được các Sở ngành liên quan tham gia góp ý và cơ bản đều thống nhất; Các ý kiến góp ý khác đã được Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh tiếp thu, chỉnh sửa hoàn thiện nhiệm vụ quy hoạch.

Nhiệm vụ quy hoạch và tổng dự toán đã đề xuất được các nội dung, nhiệm vụ cần nghiên cứu trong quá trình lập quy hoạch, xác định các chi phí phục vụ lập quy hoạch hợp lý, đúng quy định.

3. Theo đề xuất của Chủ đầu tư, chỉ tiêu đất cây xanh nhóm ở $1\text{m}^2/\text{người}$. Tuy nhiên, qua thẩm định Sở Xây dựng nhận thấy tính chất, mục tiêu là quy hoạch một khu đô thị sinh thái, tạo không gian mở hướng sông, không gian công cộng,... Do vậy, Sở Xây dựng kiến nghị giữ nguyên chỉ tiêu đất cây xanh cho khu vực này $\geq 6\text{m}^2/\text{người}$ (theo nhiệm vụ QHCT cũ được duyệt).

(có Nhiệm vụ quy hoạch và tổng dự toán chi phí lập quy hoạch thẩm định kèm theo)

Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, phê duyệt làm cơ sở triển khai thực hiện./.

GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: TC, NNMT, VHTT&DL,
- UBND thành phố;
- BQLDA ĐTXD các CTGT tỉnh;
- Lưu: VT, P6_(nttn).

Nguyễn Phúc Nhân