

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Bắc đô thị Đức Phố (Phố Văn - Phố Thuận - Phố An - Phố Quang)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐỨC PHỐ**

*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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;*

*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 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính Phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 35/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc 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 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 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;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;*

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

Căn cứ Quyết định 1456/QĐ-TTg ngày 22/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 40/QĐ-BXD ngày 17/01/2019 của Bộ Xây dựng về Công nhận Khu vực dự kiến thành lập Thị xã Đức Phổ đạt tiêu chí đô thị loại IV;

Căn cứ Quyết định 831/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định 1145/QĐ-UBND ngày 24/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh;

Căn cứ Công văn số 3628/UBND ngày 24/11/2023 của UBND thị xã Đức Phổ về việc thống nhất chủ trương lập Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Bắc đô thị Đức Phổ (Phố Văn - Phố Thuận - Phố An - Phố Quang);

Căn cứ Công văn số 159/SXD-QHKT ngày 23/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc góp ý Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phố Thạnh và QHPK tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Bắc đô thị Đức Phổ;

Căn cứ Kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư tại xã Phố An, phường Phố Quang ngày 03/01/2024, tại xã Phố Thuận, phường Phố Văn ngày 04/01/2024 về Nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Bắc đô thị Đức Phổ (Phố Văn - Phố Thuận - Phố An - Phố Quang);

Căn cứ Ý kiến thống nhất của các thành viên UBND thị xã tại Phiếu lấy ý kiến ngày 16/02/2024;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 1790-KL/TU ngày 01/4/2024 của Thị ủy về nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Bắc đô thị Đức Phổ (Phố Văn - Phố Thuận - Phố An - Phố Quang);

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị thị xã tại Tờ trình số 07/TTr-PQLĐT ngày 16/02/2024 và Kết quả thẩm định Nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí tại Công văn số 61/KQTD-QLĐT ngày 05/02/2024.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Bắc đô thị Đức Phổ (Phố Văn - Phố Thuận - Phố An - Phố Quang), với những nội dung sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Bắc đô thị Đức Phổ (Phố Văn - Phố Thuận - Phố An - Phố Quang).

## 2. Nhiệm vụ khảo sát:

### a) Mục đích khảo sát:

- Khảo sát địa hình phục vụ cho công tác lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Bắc đô thị Đức Phổ (Phổ Văn - Phổ Thuận - Phổ An - Phổ Quang).

b) Phạm vi khảo sát: Tổng diện tích khảo sát địa hình khoảng 3.850ha, thuộc một phần địa giới hành chính của phường Phổ Văn, phường Phổ Quang, xã Phổ Thuận và toàn bộ xã Phổ An; tỷ lệ bản đồ 1/2000.

### c) Yêu cầu của bản đồ được thành lập:

+ Bản đồ cần thành lập theo hệ toạ độ Quốc gia VN-2000, kinh tuyến trực  $108^{\circ}00'$ , múi chiếu  $3^{\circ}$  và hệ độ cao Hòn Dấu - Hải Phòng;

+ Nội dung bản đồ phải phản ánh chính xác, đầy đủ yếu tố địa hình, địa vật, hệ thống cơ sở hạ tầng toàn bộ khu vực tại thời điểm khảo sát thành lập bản đồ;

+ Dữ liệu bản đồ phải đảm bảo thuận tiện cho sử dụng, đáp ứng được yêu cầu của công tác thiết kế quy hoạch;

+ Bản đồ phục vụ lập quy hoạch xây dựng cần được thành lập theo loại bản đồ địa hình chuyên ngành (bản đồ địa hình công trình) nội dung bản đồ thể hiện có độ chi tiết cao, dùng làm tài liệu cơ sở về địa hình, địa vật phục vụ công tác khảo sát thiết kế, nghiên cứu quy hoạch xây dựng và sử dụng công trình;

+ Tận dụng tối đa các tài liệu đã có trên khu vực: lưới khống chế mặt bằng và độ cao cơ sở.

### d) Khối lượng khảo sát dự kiến:

Stt	Nội dung công việc	Đơn vị	Khối lượng
<b>I</b>	<b>Đo vẽ bản đồ địa hình</b>	<b>100ha</b>	<b>38,50</b>
1	Đo vẽ chi tiết bản đồ địa hình trên cạn bằng máy toàn đạc điện tử và máy thủy bình điện tử; bản đồ tỷ lệ 1/2.000, đường đồng mức 1m, cấp địa hình III	100ha	38,50
<b>II</b>	<b>Lưới khống chế mặt bằng</b>	<b>điểm</b>	<b>304</b>
1	Công tác đo lưới khống chế mặt bằng, đường chuyên hạng 4, Bộ thiết bị GPS (3 máy), địa hình cấp III	điểm	12
2	Công tác đo lưới khống chế mặt bằng, đường chuyên cấp I, Bộ thiết bị GPS (3 máy), địa hình cấp III	điểm	96

<b>Stt</b>	<b>Nội dung công việc</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Khối lượng</b>
3	Công tác đo lưới khống chế mặt bằng, đường chuyền cấp II, Bộ thiết bị GPS (3 máy), địa hình cấp III	điểm	196
<b>III</b>	<b>Thủy chuẩn</b>	<b>km</b>	<b>127,2</b>
1	Công tác đo khống chế cao, thủy chuẩn hạng IV, cấp địa hình III	km	36
2	Công tác đo khống chế cao, thủy chuẩn kỹ thuật, cấp địa hình III	km	91,2

### 3. Nhiệm vụ quy hoạch:

#### a) Quy mô, phạm vi ranh giới lập quy hoạch

- Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: khoảng 3.850 ha (sẽ chuẩn xác trong quá trình khảo sát, lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu).

- Giới cận:

Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch bao gồm một phần địa giới hành chính của phường Phổ Văn, phường Phổ Quang, xã Phổ Thuận và toàn bộ xã Phổ An, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi, có quy mô lập quy hoạch khoảng 3.850 ha được giới hạn như sau:

+ Phía Đông giáp: Biển Đông;

+ Phía Tây giáp: xã Phổ Phong;

+ Phía Bắc giáp: huyện Mộ Đức;

+ Phía Nam giáp: Đường QH trung tâm đô thị Phổ Văn và Phổ Quang.

- Tỷ lệ bản đồ chính: 1/2000.

#### b) Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa các định hướng Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035 và Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch sử dụng đất và các cơ sở hạ tầng xã hội - hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đáp ứng tiêu chí đô thị loại III và mục tiêu đến năm 2025 xã Phổ Thuận và xã Phổ An trở thành Phường, đến năm 2035 thị xã Đức Phổ trở thành Thành phố phát triển bền vững hướng tới đô thị sinh thái, thông minh.

- Phát triển thành trung tâm đô thị dịch vụ du lịch, công nghiệp năng lượng sinh thái và trung tâm nông nghiệp sinh thái, công nghệ cao phía Bắc thị xã Đức Phổ.

- Tạo lập cơ sở quản lý các hoạt động xây dựng trong khu vực, phù hợp với

yêu cầu phát triển chung của thị xã Đức Phổ.

c) Nhiệm vụ quy hoạch:

- Xác định quy mô, ranh giới khu vực quy hoạch.
- Xác định tính chất, vai trò của khu vực quy hoạch.
- Thu thập số liệu hiện trạng kinh tế, xã hội và xây dựng tổng hợp tại địa điểm khu vực quy hoạch. Phân tích và đánh giá đúng hiện trạng tự nhiên; hiện trạng sử dụng đất, sử dụng công trình, cảnh quan kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật của khu vực.
- Rà soát các đồ án quy hoạch 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.
- Dự báo quy mô dân số, lao động; nhu cầu quỹ đất xây dựng; lựa chọn các chỉ tiêu đất, kinh tế - kỹ thuật phù hợp với tính chất và yêu cầu phát triển.
- Đề xuất giải pháp quy hoạch phân khu đô thị: Cơ cấu phân khu chức năng, Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị, Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật,...
- Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị.

d) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

TT	Loại hình	Đơn vị tính	Quy hoạch
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥15
2	Đất xây dựng công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥1,5
3	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥2
4	Đất giao thông đơn vị ở	Km/km <sup>2</sup>	13,3-10
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu về mật độ xây dựng</b>	<b>Tuân thủ QCXD Việt Nam</b>	
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng xã hội</b>		
1	Nhà trẻ, mẫu giáo	Chỗ/1000 người	≥50
		m <sup>2</sup> / cháu	≥12
2	Trường tiểu học	hs/1000 dân	≥65
		m <sup>2</sup> / hs	≥10

TT	Loại hình	Đơn vị tính	Quy hoạch
3	Trường THCS	hs/1000 dân	$\geq 55$
		m <sup>2</sup> / hs	$\geq 10$
4	Trường THPT	hs/1000 dân	$\geq 40$
		m <sup>2</sup> / hs	$\geq 10$
5	Sân chơi	m <sup>2</sup> / người	$\geq 0,5$
6	Sân luyện tập	m <sup>2</sup> / người	$\geq 0,5$
		ha/công trình	$\geq 0,3$
7	Trung tâm văn hoá thể thao	m <sup>2</sup> / công trình	$\geq 5000$
8	Chợ	m <sup>2</sup> / công trình	$\geq 2000$
9	Trạm y tế	m <sup>2</sup> /trạm	$\geq 500$
<b>IV</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Giao thông	% diện tích đất XD đô thị	$\geq 18$
	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>m<sup>2</sup>/người</i>	$\geq 2,5$
2	Chỉ tiêu cấp nước		
	<i>Sinh hoạt</i>	<i>l/người.ngđ</i>	$\geq 130$
	<i>Công trình công nghiệp, kho tàng</i>	<i>m<sup>3</sup>/ha.ngđ</i>	$\geq 20$
3	Chỉ tiêu cấp điện		
	<i>Sinh hoạt</i>	<i>Kwh/ng/năm</i>	$\geq 1500$
	<i>Công trình công nghiệp, kho tàng</i>	<i>kW/ha</i>	$\geq 50-350$
4	Chỉ tiêu nước thải		
	<i>Sinh hoạt</i>	<i>% nước cấp</i>	$\geq 90$
5	Chỉ tiêu rác thải	kg/người/ngày	$\geq 0,9$ (tỷ lệ thu gom $\geq 90\%$ )
6	Nghĩa trang	ha/1000 dân	0,04
7	Mật độ đường cống thoát nước chính	km/km <sup>2</sup>	$\geq 3,5$

*(Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ được cụ thể, cân đối trong quá trình lập quy hoạch, đảm bảo phù hợp tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành)*

đ) Các nội dung chủ yếu cần nghiên cứu:

đ.1) Yêu cầu về đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng tổng hợp.

- Phân tích vị trí và vai trò của khu vực lập quy hoạch phân khu.
- Đánh giá điều kiện tự nhiên.
- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, các vấn đề KT-XH.
- Đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.
- Đánh giá các dự án, đồ án trong khu vực đã và đang triển khai.
- Đánh giá tổng hợp.

đ.2) Đề xuất giải pháp quy hoạch phân khu đô thị

- Cơ cấu phân khu chức năng;
- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất;
- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị;
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
- Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường;
- Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện;
- Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

*(Các yêu cầu và đề xuất để lập quy hoạch phân khu cụ thể được nêu trong nhiệm vụ quy hoạch kèm theo, đảm bảo phù hợp tuân thủ theo quy định hiện hành)*

e) Sản phẩm quy hoạch:

Sản phẩm Quy hoạch phải tuân 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); 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, cụ thể:

e.1) Phần bản vẽ:

<b>TT</b>	<b>Tên sản phẩm</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Tỷ lệ</b>
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	1/10.000- 1/25.000
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan.	QH-02A	1/2000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường.	QH-02B	1/2000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.	QH-03	1/2000

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu	Tỷ lệ
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.	QH-04	1/2000
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.	QH-05	1/2000
7	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.	QH-06	1/2000
8	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-07	1/2000
9	Bản đồ quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng.	QH-08	1/2000
10	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn	QH-10	1/2000
11	Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động	QH-09	1/2000
12	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-11	1/2000
13	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	QH-12	Tỷ lệ thích hợp
14	Các bản vẽ thiết kế đô thị	QH-13	Tỷ lệ thích hợp

e.2) Phần khảo sát địa hình:

- Báo cáo khảo sát địa hình bao gồm thuyết minh, các phụ lục tính toán bình sai lưới, bảng thống kê tọa độ lưới và sơ họa mốc;

- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000;

- Sơ đồ lưới khống chế;

- Nhật ký khảo sát;

- Phương án khảo sát.

e.3) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu: Nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

e.4) Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

e.5) 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.

g) Tiến độ thực hiện: Tối đa 06 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn.

4. Dự toán chi phí lập quy hoạch:

a) Dự toán thực hiện: **12.745.829.000 đồng** (Bằng chữ: Mười hai tỷ, bảy trăm bốn mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn đồng).

Trong đó:



- Chi phí khảo sát: 4.551.397.000 đồng;
- Chi phí lập quy hoạch: 5.373.540.000 đồng;
- Chi phí cắm mốc giới quy hoạch: 984.430.000 đồng;
- Chi phí khác: 1.836.462.000 đồng;

b) Nguồn kinh phí: Ngân sách thị xã.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

Phòng Quản lý đô thị thị xã chủ trì, phối hợp với các phòng, ngành liên quan và đơn vị tư vấn triển khai lập đề án quy hoạch theo đúng quy định và nhiệm vụ được phê duyệt.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế, Tài chính – Kế hoạch; Chủ tịch UBND các xã, phường: Phổ An, Phổ Quang, Phổ Thuận, Phổ Văn; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- VP HĐND&UBND thị xã;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Bùi Văn Lý**