

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC
----- ***** -----

**NHIỆM VỤ KHẢO SÁT,
NHIỆM VỤ QUY HOẠCH VÀ DỰ TOÁN**

**ĐỒ ÁN: QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000
TRUNG TÂM ĐÔ THỊ PHỔ THẠNH**

Địa điểm: Phường Phổ Thạnh, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi



Đức Phổ, 05/2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC

----- ***** -----

**NHIỆM VỤ KHẢO SÁT,
NHIỆM VỤ QUY HOẠCH VÀ DỰ TOÁN**

ĐỒ ÁN: QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000

TRUNG TÂM ĐÔ THỊ PHỔ THẠNH

Địa điểm: Phường Phổ Thạnh, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT NVQH
ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐỨC PHỔ

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH NVQH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ
ĐỨC PHỔ

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP NVQH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ
ĐỨC PHỔ

ĐƠN VỊ LẬP NVQH
CÔNG TY TNHH TV VÀ XD
QUẢNG CHÂU

MỤC LỤC

MỤC LỤC	3
1. PHẦN MỞ ĐẦU	5
1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch	5
1.2. Cơ sở lập quy hoạch.....	5
1.2.1. Cơ sở pháp lý	5
1.2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu.....	8
1.3. Vị trí, phạm vi, ranh giới, diện tích lập quy hoạch.....	8
1.4. Yêu cầu quản lý, đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch:.....	11
2. TỔNG QUAN HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU	12
2.1. Điều kiện tự nhiên.....	12
2.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	13
2.3. Hiện trạng dân số, lao động	15
2.4. Hiện trạng phát triển kinh tế	15
2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội	17
2.6. Hiện trạng về hệ thống hạ tầng kỹ thuật	17
3. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐỨC PHỔ VÀ CÁC QUY HOẠCH CÓ TÍNH CHẤT KỸ THUẬT CHUYÊN NGÀNH ĐANG TRIỂN KHAI CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH	20
4. SƠ BỘ NHỮNG VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT VÀ YÊU CẦU VỀ VIỆC CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH CHUNG ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT	21
5. DỰ BÁO SƠ BỘ VỀ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, NHU CẦU VỀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI	22
5.1. Dự báo dân số đô thị:.....	22
5.2. Dự báo đất đai, nhu cầu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật	23
6. CÁC YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU	24
6.1. Yêu cầu đối với công tác điều tra, khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị và cơ sở dữ liệu hiện trạng	24
6.2. Yêu cầu về nội dung chính của quy hoạch phân khu	24
7. NHIỆM VỤ KHẢO SÁT	26
7.1. Mục đích khảo sát:.....	26
7.2. Phạm vi khảo sát:.....	27
7.3. Tiêu chuẩn áp dụng:	27
7.4. Khối lượng khảo sát dự kiến:	27
7.5. Khối lượng cắm mốc dự kiến:	28
8. HỒ SƠ SẢN PHẨM	28

8.1. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch.....	28
8.1.1.Phần bản vẽ:.....	28
8.1.2.Phần văn bản:.....	29
8.2. Danh mục hồ sơ khảo sát:.....	29
9. DỰ TOÁN KINH PHÍ.....	29
10. KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH	30
10.1. Thời gian lập quy hoạch:	30
10.2. Tổ chức thực hiện:	30
11. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH	30
12. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	31

1. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Thị xã Đức Phổ thuộc khu vực đồng bằng, ven biển nằm ở phía Nam của tỉnh Quảng Ngãi, có vị trí đặc biệt quan trọng và thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội, như: cách trung tâm thành phố Quảng Ngãi (Trung tâm hành chính – chính trị của Tỉnh) khoảng 40 km, cách cảng Dung Quất khoảng 80km, cách sân bay Chu Lai 90km về phía Bắc và sân bay Phù Cát khoảng 100km về phía Nam; nằm trên nhiều tuyến hành lang phát triển kinh tế quan trọng của Tỉnh và Quốc gia như: có ga và tuyến đường sắt Bắc - Nam, Quốc lộ 1, Quốc lộ 24B nối liền với huyện Ba Tơ và các tỉnh Tây Nguyên; cao tốc Đà Nẵng - Quy Nhơn, cao tốc Quảng Ngãi – Kon Tum và tuyến đường ven biển (Dung Quất - Sa Huỳnh) đi qua, có cửa biển Mỹ Á, Sa Huỳnh ...

Trong đó Phường Phổ Thạnh nằm ở phía Đông Nam thị xã Đức Phổ, có vị trí địa lý khá quan trọng (nằm giáp với biển Đông với chiều dài mặt tiền biển khoảng 8km) là khu vực đô thị cửa ngõ phía Nam và có vai trò kết nối trung tâm dịch vụ du lịch thành phố Quy Nhơn (tỉnh Bình Định) với thị xã Đức Phổ nói riêng, tỉnh Quảng Ngãi nói chung. Phổ Thạnh là một phường có mật độ dân số tương đối cao tập trung chủ yếu khu vực phía Đông; Là khu vực có ga Sa Huỳnh, cảng cá Sa Huỳnh và nằm dọc Quốc lộ 1 thuận lợi cho việc giao lưu, buôn bán, đi lại từ nhiều địa phương trong và ngoài tỉnh; Có tiềm năng phát triển kinh tế đa dạng với nhiều ngành nghề như nông, lâm, ngư, diêm nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại, dịch vụ và du lịch. Vì vậy Phổ Thạnh được xem như trung tâm khu văn hóa - kinh tế - du lịch Sa Huỳnh của thị xã Đức Phổ.

Với nhiều tiềm năng về địa hình, giao thông thuận lợi, cảnh quan thiên nhiên đẹp với đồi, núi, sông, đầm, biển đa dạng, dân số đông, hạ tầng kỹ thuật tốt, có cảng cá phục vụ phát triển kinh tế biển tại địa phương và là nơi có nền văn hóa Sa Huỳnh; Khu vực cần thiết phải lập đồ án Quy hoạch phân khu Trung tâm đô thị Phổ Thạnh nhằm cụ thể hóa đồ án định hướng của đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch tỉnh. Đồ án là điều kiện cần thiết để thúc đẩy và phát triển du lịch, kinh tế, văn hóa, xây dựng hình ảnh và mỹ quan đô thị, đáp ứng các tiêu chí hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với đô thị loại III và mục tiêu của thị xã đến năm 2025 phủ kín quy hoạch phân khu cho toàn đô thị Đức Phổ; trước mắt là định hình bộ khung của đô thị Đức Phổ kết nối về hướng biển; là cơ sở để quản lý đất đai, trật tự xây dựng, tránh tình trạng phát triển không gian kiến trúc đô thị tự phát, mất mỹ quan đô thị trong tương lai, góp phần thu hút đầu tư theo hướng hiện đại và bền vững.

1.2. Cơ sở lập quy hoạch

1.2.1. Cơ sở pháp lý

- a) Luật, Nghị định, Thông tư hướng dẫn thực hiện
 - Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
 - Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;
 - Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;
 - Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
 - Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
 - 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 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch;
 - Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
 - Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
 - Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/0/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển 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;
 - Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;
 - Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;
 - 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 đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù và quy hoạch nông thôn;
 - Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- b) Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Bộ ngành, địa phương
- Quyết định số 589/QĐ-TTg ngày 6/4/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Định hướng phát triển thoát nước đô thị và khu công nghiệp Việt Nam đến 2025 và tầm nhìn đến năm 2050;
 - Quyết định số 2502/QĐ-TTg ngày 22/12/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Định hướng phát triển cấp nước đô thị và khu công nghiệp

Việt Nam đến 2025 và tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 491/QĐ-TTg ngày 07/5/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Chiến lược quốc gia về quản lý tổng hợp chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 201/QĐ-TTg ngày 22/01/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch Việt Nam đến 2020, tầm nhìn đến 2030;

- Quyết định số 1752/QĐ-TTg ngày 30/09/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt “Quy hoạch hệ thống cơ sở vật chất kỹ thuật thể dục, thể thao quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến 2030”;

- Quyết định số 2164/QĐ-TTg ngày 11/11/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt “Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống thiết chế văn hóa, thể thao cơ sở giai đoạn 2013-2020 định hướng đến 2030”;

- Quyết định số 1874/QĐ-TTg ngày 13/10/2014 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội vùng Kinh tế trọng điểm Miền Trung đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định 1129/QĐ-TTg, ngày 27/7/2020 của Thủ tướng Chính phủ về phát triển kinh tế ban đêm ở Việt Nam;

- Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1829/QĐ-TTg ngày 31/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 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.

c) Nghị quyết & Quyết định của UBND tỉnh Quảng Ngãi

- Nghị quyết Đại hội đảng bộ tỉnh Quảng Ngãi lần thứ XX nhiệm kỳ 2020 - 2025;

- Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 12/01/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2021 - 2025;

- Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 30/7/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Đề án phát triển công nghiệp hỗ trợ tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số 304/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Đề án phát triển du lịch tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số 136/QĐ-UBND ngày 22/01/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển Giao thông vận tải tỉnh Quảng Ngãi

đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; và Quyết định số 1665/QĐ-UBND ngày 25/10/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt bổ sung Quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Phê duyệt kết quả rà soát điều chỉnh bổ sung Quy hoạch 3 loại rừng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

- 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;

- 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;

- Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ.

- 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;

- Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 09/11/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí lập Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045;

- Công văn số 3503/UBND ngày 15/11/2023 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 Phố Thạnh;

- Công văn số 1089/UBND-TCKH ngày 22/4/2024 của UBND Thị xã Đức Phổ về việc Điều chỉnh chủ trương lập Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm đô thị Phố Thạnh.

1.2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu

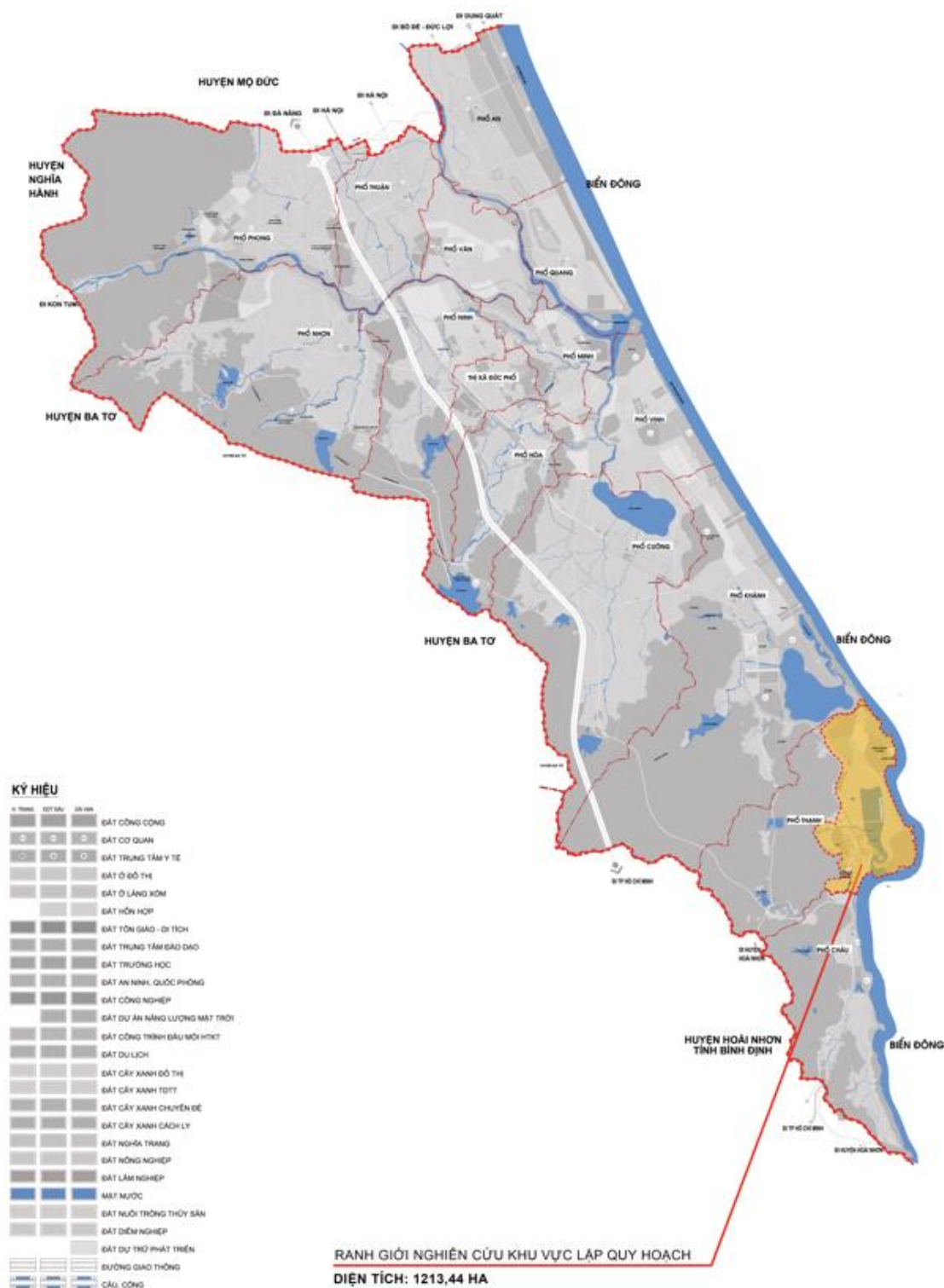
- Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Hồ sơ đồ án Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi;
- Các Đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết liên quan, dự án đầu tư đã và đang triển khai trong khu vực.
- Các tài liệu, số liệu khác có liên quan.

1.3. Vị trí, phạm vi, ranh giới, diện tích lập quy hoạch

Theo định hướng trong đồ án Quy hoạch chung điều chỉnh đô thị Đức Phổ: không gian đô thị Đức Phổ được chia làm 13 phân khu:



- Phạm vi lập Quy hoạch quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phố Thạch có diện tích khoảng 1.213,44 ha, gồm phần lớn diện tích thuộc phân khu 13, nhằm đảm bảo sự đồng bộ quy hoạch trên địa bàn phường Phố Thạch, thuận lợi cho công tác quản lý, xây dựng.



Vị trí khu vực quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phở Thành

Tứ cận cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp: Biển Đông;
- + Phía Tây giáp: Khu vực đồi núi;
- + Phía Bắc giáp: Đường giao thông phía Nam đằm An Khê;
- + Phía Nam giáp: Xã Phở Châu, thị xã Đức Phổ.

(Quy mô lập quy hoạch được chuẩn xác trong quá trình tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt).

Tọa độ ranh giới khu vực lập quy hoạch:

TT	Điểm	Tọa độ		TT	Điểm	Tọa độ	
		X	Y			X	Y
1	R1	613346,39	1626832,72	31	R24	613763,97	1621423,44
2	R2	613835,06	1627308,59	32	R25	613621,12	1621627,22
3	R3	614090,90	1627404,46	33	R26	613626,53	1621901,37
4	R4	614531,76	1627544,30	34	R27	614239,08	1622016,66
5	R5	614632,81	1627848,17	35	R28	614294,32	1622081,41
6	R6	614786,65	1627905,82	36	R29	614015,00	1622297,00
7	R7	615214,90	1627299,81	37	R30	613959,09	1622454,57
8	R8	615584,06	1626677,21	38	R31	614083,26	1622603,95
9	R9	615735,84	1626490,34	39	R32	614082,93	1622771,18
10	R10	615767,57	1626434,15	40	R33	614011,66	1622832,77
11	R11	615807,24	1625955,08	41	R34	613765,72	1622720,08
12	R12	615872,49	1625682,19	42	R35	613564,03	1622836,45
13	R13	615510,54	1625300,29	43	R36	613347,34	1623085,67
14	R14	615511,84	1625294,83	44	R37	613158,05	1623465,14
15	R15	615776,84	1624555,75	45	R38	613143,62	1623494,75
16	R16	616341,80	1623720,69	46	R39	613200,70	1623594,05
17	R17	616449,38	1623211,96	47	R40	613333,79	1623823,05
18	R18	616013,16	1622333,88	48	R41	613839,96	1623777,00
19	R19	615674,52	1622133,35	49	R42	614030,72	1624263,14
20	R20	615171,60	1621979,43	50	R43	613899,34	1624767,57
21	R21	615090,70	1622176,39	51	R44	614019,25	1625352,02
22	R22	614584,01	1621413,78	52	R45	614006,69	1625880,97
23	R23	614333,22	1621583,42	53	R46	613570,60	1626388,04

1.4. Yêu cầu quản lý, đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch:

- Tuân thủ theo định hướng trong đồ án Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi; Quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ đến năm 2030.

- Việc lựa chọn các chỉ tiêu, thông số kỹ thuật và yêu cầu thiết kế trong đồ án quy hoạch dựa trên tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, xem xét đến yếu tố đặc thù của khu vực, nhằm ổn định tối đa các hoạt động dân sinh, bảo tồn không gian sinh thái hiện có, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất chưa sử dụng.

- Công tác quản lý, đầu tư phát triển phải căn cứ vào đồ án quy hoạch (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết), đồ án thiết kế đô thị (nếu có) và quy chế quản lý kiến trúc được duyệt liên quan đến khu vực quy hoạch.

2. TỔNG QUAN HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU

2.1. Điều kiện tự nhiên

a. Địa hình:

Khu vực lập quy hoạch có 3 dạng địa hình gồm đồi núi thấp ven biển nằm ở phía Đông Nam, khu vực đồng bằng là khu vực canh tác nông nghiệp (ruộng muối) phía Đông QL.1 và khu vực ngập nước Đầm Nước Mặn nằm ở trung tâm khu vực lập quy hoạch.

b. Khí hậu:

Nhiệt độ không khí: Nhiệt độ trung bình hàng năm 25,8⁰C; nhiệt độ cao từ tháng 3 - tháng 8; cao nhất vào khoảng tháng 6 (41⁰C). Nhiệt độ thấp từ tháng 11 đến tháng 01 năm sau, thấp nhất vào khoảng tháng 12 (21,5⁰C), đặc biệt nhiệt độ trung bình tới thấp thường dưới 20⁰C.

Mưa: Tổng lượng mưa khá lớn, bình quân 1.915 mm/năm và tập trung chủ yếu từ tháng 9 đến tháng 12, chiếm 82% lượng mưa cả năm, mưa lớn tập trung vào tháng 10, tháng 11, chiếm 50% lượng mưa cả năm.

Độ ẩm: Độ ẩm trung bình trong năm 81,83%; từ tháng 4 đến tháng 7 độ ẩm thấp sau đó tăng dần, cao nhất vào tháng 11 là 86,83%.

Gió bão: Hướng gió thịnh hành trong năm là: Tây – Nam, Đông – Bắc, Đông Nam – Tây Bắc. Vào mùa hè thường xuất hiện gió Tây Nam khô nóng kéo dài 5-7 ngày và vào tháng 9 – tháng 11 thường xuất hiện áp thấp nhiệt đới hoạt động mạnh gây ra bão làm ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp.

c. Địa chất:

Nhìn chung, điều kiện địa chất của khu vực thiết kế là tương đối thuận lợi. Tuy nhiên khi xây dựng cần khảo sát cụ thể tại vị trí công trình để có giải pháp thích hợp đối với móng và cần lưu ý các lớp đất hữu cơ tại vị trí khe tụ thủy có cường độ chịu tải kém.

d. Thủy văn, hải văn:

- Khu vực lập quy hoạch có Đầm Nước Mặn ở trung tâm khu vực lập quy hoạch.

- Suối Đập Cường từ vùng núi phía Tây chảy qua khu vực lập quy hoạch vào Đầm Nước Mặn, và suối Vực Mít từ vùng núi phía Tây chảy qua phía Nam khu vực nghiên cứu, đổ ra thẳng biển Đông.

- Ngoài ra khu vực chịu ảnh hưởng bởi chế độ hải văn của biển Đông, với đường bờ biển dài khoảng 6km.

e. Hệ thống cảnh quan tự nhiên:

Khu vực lập quy hoạch có nhiều yếu tố cảnh quan tự nhiên khá đẹp và đa dạng: có Núi, có Biển, có Sông và toàn bộ không gian nông nghiệp gắn với Đầm Nước Mặn, sẽ đóng vai trò quan trọng để tạo cảnh quan đô thị, phát triển không

gian xanh kết hợp dịch vụ du lịch sinh thái tự nhiên.

f. Đánh giá chung:

Nhìn chung khu vực có điều kiện tự nhiên thuận lợi cho phát triển đô thị gắn với dịch vụ du lịch, tạo ra những khu du lịch có hình thái kiến trúc đặc trưng, tăng cao tính nhận diện của khu vực. Tuy nhiên cần đưa ra các giải pháp quy hoạch phù hợp, mang tính linh hoạt để thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất



Hiện trạng sử dụng đất khu vực quy hoạch

Tổng diện tích trong khu vực lập quy hoạch là 1213,44 ha. Trong đó:

- Đất nhóm ở: tổng diện tích khoảng 220,76 ha, tỷ lệ 18,2%;
- Đất y tế (trạm y tế Phổ Thạnh): diện tích 0,19 ha;
- Đất văn hoá (các công trình nhà văn hoá các tổ dân phố): tổng diện tích 0,09 ha;
- Đất thể dục thể thao (sân bóng Phổ Thạnh): tổng diện tích 1,63 ha, tỷ lệ 0,1%;
- Đất giáo dục: tổng diện tích 3,37 ha, tỷ lệ 0,3%;
- Đất sản xuất, kho bãi: tổng diện tích 11,35ha, tỷ lệ 0,9%;
- Đất cơ quan, trụ sở (UBND phường Phổ Thạnh): diện tích 0,17 ha;
- Đất dịch vụ (chợ Sa Huỳnh, các cửa hàng xăng dầu,...): tổng diện tích 0,57 ha%;
- Đất di tích, tôn giáo: tổng diện tích 12,39ha, tỷ lệ 1,0%;
- Đất an ninh (trụ sở công an phường Phổ Thạnh): tổng diện tích 0,39ha%;
- Đất quốc phòng: tổng diện tích 12,39ha, tỷ lệ 1,0%;
- Đất giao thông: tổng diện tích 170,87 ha, tỷ lệ 14,1%.
- Đất nghĩa trang: tổng diện tích 32,82 ha, tỷ lệ 2,7%;
- Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: 2,1ha, tỷ lệ 0,2%;
- Đất nông nghiệp: tổng diện tích 453,02 ha, tỷ lệ 37,3%;
- Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất và rừng phòng hộ): tổng diện tích 101,43 ha, tỷ lệ 8,4%. Trong đó rừng phòng hộ có diện tích là 38,13ha;
- Đất chưa sử dụng: tổng diện tích 15,97ha, tỷ lệ 1,3%;
- Đất hồ, ao, đầm: Tổng diện tích 142,46 ha, tỷ lệ 11,7%;
- Đất sông, suối, kênh, rạch: Tổng diện tích 23,22 ha, tỷ lệ 1,9%
- Đất mặt nước ven biển: Tổng diện tích 14,72, tỷ lệ 1,2%.

Bảng hiện trạng sử dụng đất Khu vực lập quy hoạch

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Nhóm nhà ở	220,76	18,2
2	Y tế	0,19	0,0
3	Văn hóa	0,09	0,0
4	Thể dục thể thao	1,63	0,1
5	Giáo dục	3,37	0,3
6	Sản xuất, kho bãi	11,35	0,9
7	Cơ quan, trụ sở	0,17	0,0
8	Khu dịch vụ	0,57	0,0
9	Di tích, tôn giáo	12,39	1,0

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
10	An ninh	0,39	0,0
11	Quốc phòng	5,93	0,5
12	Đường giao thông	170,86	14,1
13	Nghĩa trang	32,82	2,7
14	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác	2,1	0,2
15	Sản xuất nông nghiệp	453,02	37,3
16	Lâm nghiệp	101,43	8,4
	- Rừng sản xuất	63,3	5,2
	- Rừng phòng hộ	38,13	3,1
17	Chưa sử dụng	15,97	1,3
18	Hồ, ao, đầm	142,46	11,7
19	Sông, suối, kênh, rạch	23,22	1,9
20	Mặt nước ven biển	14,72	1,2
	Tổng	1213,44	100,0

2.3. Hiện trạng dân số, lao động

* Dân số:

Dân số Khu vực lập quy hoạch năm 2023 khoảng 24.000 người.

Tỷ lệ tăng dân số giai đoạn 2016-2020 khoảng 0,7%. Trong đó, tăng tự nhiên 0,8%, tăng cơ học (-0,1%). Điều này cho thấy dân số Khu vực lập quy hoạch có xu hướng di cư đi nơi khác làm ăn và sinh sống. Trong giai đoạn tới, địa phương cần phải có chiến lược phát triển kinh tế, nâng cao mức sống cho người dân, hạn chế dân di đến nơi khác làm ăn.

* Lao động:

Tổng số lao động khu vực lập quy hoạch khoảng 13.920 lao động, chiếm khoảng 58% tổng dân số. Trong đó, chủ yếu là lao động nông – lâm – thủy sản.

- Cơ cấu lao động đã có sự chuyển dịch hợp lý theo hướng tăng lao động thương mại - dịch vụ, lao động công nghiệp - TTCN. Tuy nhiên, tỷ lệ lao động qua đào tạo còn hạn chế nên địa phương cần có những định hướng, kế hoạch đào tạo lao động để nâng cao trình độ chuyên môn đáp ứng được yêu cầu phát triển của nền kinh tế.

2.4. Hiện trạng phát triển kinh tế

Năm 2022: tổng giá trị sản xuất thị xã Đức Phổ (giá hiện hành) đạt 48.604,6 tỷ đồng. Trong đó: nông – lâm - thủy sản đạt 7.192,6 tỷ đồng; công nghiệp - xây dựng đạt 23.277 tỷ đồng và thương mại - dịch vụ đạt 18.135 tỷ đồng.

Tốc độ tăng trưởng giai đoạn 2020-2022 đạt 6,1%. Tuy nhiên, năm 2022, địa phương đã có sự phát triển mạnh, tốc độ tăng năm 2022 đạt 9,1%

Cơ cấu ngành kinh tế tiếp tục chuyển dịch đúng hướng, tăng tỷ trọng ngành thương mại - dịch vụ, giảm tỷ trọng nông, lâm, thủy sản. Cụ thể: Nông - lâm - thủy sản chiếm giảm từ 17,93% năm 2020 xuống còn 14,8% năm 2022; thương mại - dịch vụ tăng từ 30,45% năm 2020 lên 37,31% năm 2022

Thu nhập bình quân đầu người đạt khoảng 45 triệu đồng/người/năm.

Bảng giá trị sản xuất thị xã Đức Phổ năm 2020-2022

TT	Danh mục	Đơn vị	2020	2021	2022
I	Tổng giá trị sản xuất	tỷ đồng	34.151,6	41.345,7	48.604,6
1	Nông - lâm nghiệp - thủy sản	tỷ đồng	6.124,5	6.752,7	7.192,6
2	Công nghiệp - xây dựng	tỷ đồng	17.627,1	18.774,0	23.277,0
3	Thương mại - Dịch vụ	tỷ đồng	10.400,0	15.819,0	18.135,0
II	Cơ cấu	%	100,00	100,00	100,00
1	Nông - lâm nghiệp - thủy sản	%	17,93	16,33	14,80
2	Công nghiệp - xây dựng	%	51,61	45,41	47,89
3	Thương mại - Dịch vụ	%	30,45	38,26	37,31

* Nông nghiệp:

- Nông nghiệp:

Hoạt động sản xuất nông nghiệp phát triển ổn định. Thực hiện tái cơ cấu ngành nông nghiệp. Chú trọng công tác dồn điền, đổi thửa mang lại hiệu quả kinh tế rõ rệt, chuyển đổi cơ cấu cây trồng theo hướng nâng cao năng suất, hiệu quả kinh tế, giá trị sản xuất trên một đơn vị diện tích. Kinh tế tập thể và trang trại tiếp tục được duy trì. Công tác phòng chống dịch bệnh trên đàn gia súc, gia cầm được chú trọng.

Với lợi thế giáp biển, ngành nuôi trồng đánh bắt thủy hải sản đang có xu hướng phát triển mạnh. Công tác nuôi trồng, khai thác, bảo quản và chế biến thủy sản đã chuyển dần từ phương pháp truyền thống sang hiện đại.

* Công nghiệp – TTCN

Các cơ sở kinh tế cá thể hoạt động trong các lĩnh vực xây dựng, sửa chữa cơ khí, điện tử, mộc dân dụng, xay sạt, vận tải, dịch vụ và buôn bán nhỏ, chế biến nông, lâm, thủy sản... phục vụ nhu cầu sinh hoạt đời sống của nhân dân đồng thời góp phần giải quyết việc làm cho lao động tại địa phương.

* Thương mại, dịch vụ

Tình hình phát triển thương mại – dịch vụ tương đối ổn định. Các cơ sở kinh doanh thương mại dịch vụ đã cung cấp hàng hóa đầy đủ phong phú, đa dạng,

đảm bảo chất lượng và giá cả hợp lý, đáp ứng nhu cầu thị trường tiêu thụ sản phẩm.

2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội

Trong khu vực quy hoạch, hệ thống các công trình hạ tầng xã hội vẫn còn hạn chế, chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân. Do đó, trong giai đoạn tới, địa phương cần phải đầu tư xây dựng để đảm bảo phục vụ nhu cầu của nhân dân, đồng thời đảm bảo đạt theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành

2.6. Hiện trạng về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Hiện trạng giao thông

Giao thông đường sắt: Tuyến đường sắt Bắc - Nam, khổ 1000, chạy song song phía Tây QL1. Phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch có ga Sa Huỳnh là ga hàng hóa.

Giao thông đường bộ:

- Giao thông đối ngoại:

+ QL1 đi qua khu vực nghiên cứu có chiều dài khoảng 2,2km, tuyến đạt đường cấp III, quy một 2-4 làn xe, bề rộng nền 12-20,5m.

+ Tuyến tránh Tây Sa Huỳnh, tuyến đạt đường cấp III, bề rộng nền đường 12,0m.

- Giao thông đối nội: Hệ thống giao thông đối nội trong khu vực chưa được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, trong đó: Đường bê tông có quy mô mặt cắt ngang đường rộng khoảng 3,0-7,0m; Đường đất: phần lớn là đường đất phục vụ đi lại và sản xuất nông nghiệp, có chiều rộng khoảng 2,5-5,0m. Một số tuyến mới đang được đầu tư xây dựng có bề rộng nền khoảng 11,5m-27,0m

Giao thông công cộng: Hiện tại, khu vực lập quy hoạch có tuyến xe buýt số 2 TP. Quảng Ngãi – KDL Sa Huỳnh với chiều dài tuyến khoảng 70 km. Theo đánh giá, chất lượng khai thác tuyến xe buýt này tốt, đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân.

Giao thông đường thủy: Trong khu vực quy hoạch có cảng cá Sa Huỳnh, hiện nay chủ yếu phục vụ khai thác thủy sản, neo trú tàu thuyền. Cảng cá Sa Huỳnh là cảng, trung tâm hậu cần nghề cá loại lớn nhất của khu vực, cảng có thể tiếp nhận tàu thuyền đến 400CV và là nơi neo đậu tàu thuyền của ngành thủy sản.

* Nhìn chung, khu vực nghiên cứu có các điều kiện thuận lợi trong giao thông đối ngoại. Tuy nhiên mạng đường giao thông nội bộ đang mặt cắt ngang nhỏ hẹp chưa đáp ứng được nhu cầu đi lại, vận chuyển hàng hoá của nhân dân trong khu vực. Quy hoạch giao thông cần giải quyết được nhu cầu đi lại, kết nối các khu chức năng trong khu vực đảm bảo lưu thông thuận lợi.

b. Hiện trạng giao thông

Giao thông đường sắt: Tuyến đường sắt Bắc - Nam, khổ 1000, chạy song song phía Tây QL1. Phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch có ga Sa Huỳnh là ga hàng hóa.

Giao thông đường bộ:

- Giao thông đối ngoại:

+ QL1 đi qua khu vực nghiên cứu có chiều dài khoảng 5,9 km, tuyến đạt đường cấp III, quy một 2-4 làn xe, bề rộng nền 12-20,5m.

+ Tuyến tránh Tây Sa Huỳnh, tuyến đạt đường cấp III, bề rộng nền đường 12,0m.

- Giao thông đối nội: Hệ thống giao thông đối nội trong khu vực chưa được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, trong đó: Đường bê tông có quy mô mặt cắt ngang đường rộng khoảng 3,0-7,0m; Đường đất: phần lớn là đường đất phục vụ đi lại và sản xuất nông nghiệp, có chiều rộng khoảng 2,5-5,0m. Một số tuyến mới đang được đầu tư xây dựng có bề rộng nền khoảng 11,5m-27,0m

Giao thông công cộng: Hiện tại, khu vực lập quy hoạch có tuyến xe buýt số 2 TP. Quảng Ngãi – KDL Sa Huỳnh với chiều dài tuyến khoảng 70 km. Theo đánh giá, chất lượng khai thác tuyến xe buýt này tốt, đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân.

Giao thông đường thủy: Trong khu vực quy hoạch có cảng cá Sa Huỳnh, hiện nay chủ yếu phục vụ khai thác thủy sản, neo trú tàu thuyền. Cảng cá Sa Huỳnh là cảng, trung tâm hậu cần nghề cá loại lớn nhất của khu vực, cảng có thể tiếp nhận tàu thuyền đến 400CV và là nơi neo đậu tàu thuyền của ngành thủy sản.

* Nhìn chung, khu vực nghiên cứu có các điều kiện thuận lợi trong giao thông đối ngoại. Tuy nhiên mạng đường giao thông nội bộ đang mặt cắt ngang nhỏ hẹp chưa đáp ứng được nhu cầu đi lại, vận chuyển hàng hoá của nhân dân trong khu vực. Quy hoạch giao thông cần giải quyết được nhu cầu đi lại, kết nối các khu chức năng trong khu vực đảm bảo lưu thông thuận lợi.

c. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

- Nền hiện trạng: Khu vực được phân làm 3 phân vùng:

+ Khu vực nền dân cư và các công trình hạ tầng xã hội: chủ yếu tập trung dọc theo các tuyến đường giao thông có cao độ nền từ 3,0-14,0m ít bị ảnh hưởng ngập lụt vào mùa mưa lũ;

+ Khu vực phía Bắc và Tây Bắc đầm Nước Mặn chủ yếu là đất nông nghiệp (đất làm muối, đất rừng,...);

+ Khu vực đồi núi phía Đông Nam có cao độ từ 12,0-95,0m, độ dốc thoải.

- Hệ thống thoát nước mưa hiện trạng: Khu vực đang sử dụng hệ thống thoát nước chung, trong khu vực dân cư hiện trạng đã có hệ thống thoát nước dọc đường chủ yếu là mương xây, rãnh nắp đan. Các khu vực còn lại nước mưa chủ yếu tự thấm và theo địa hình tự nhiên chạy vào khu vực thấp trũng, kênh mương hiện có. Hướng thoát nước chính của khu vực vào đầm Nước Mặn, sau đó thoát ra biển qua cửa Sa Huỳnh. Một phần nhỏ khu vực phía Bắc thoát vào đầm An Khê.

- Đầm Nước Mặn: diện tích hiện trạng khoảng 135 ha. Đây là đầm phá vịnh

kín, thông ra biển tại cửa Sa Huỳnh. Là đầm nước luôn có độ mặn khá cao cả về mùa khô và mùa mưa. Đầm rất thuận lợi nuôi trồng thủy sản nước mặn và làm muối.

- Đầm An Khê nằm về phía Bắc ranh giới lập quy hoạch có diện tích khoảng 347 ha, có thể sử dụng cho nuôi trồng thủy sản nước ngọt, nước mặn và cải thiện môi trường trên địa bàn.

- Quy hoạch cần đưa ra các giải pháp san nền phù hợp, kết nối giữa khu vực hiện trạng và các khu chức năng mới đảm bảo đô thị không bị ngập úng. Thiết kế hệ thống thoát nước mưa phù hợp với điều kiện địa hình, giảm thiểu ngập úng và thích ứng với biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

d. Hiện trạng hệ thống cấp nước

Hiện trạng tại khu vực nghiên cứu đã đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước sạch, chủ yếu là các trạm cấp nước sạch tại khu trung tâm. Tuy nhiên chưa cung cấp đủ cho toàn bộ dân cư trong khu vực, dân cư vẫn dùng giếng đào, giếng khoan sử dụng cho sinh hoạt, hiện tại nguồn nước này chưa được đánh giá chất lượng nên phân nào ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống của người dân.

Vì vậy khi lập quy hoạch cần thiết phải nâng cấp mở rộng hệ thống cấp nước để cung cấp cho khu vực quy hoạch được an toàn, tiết kiệm, đảm bảo phòng cháy chữa cháy.

e. Hiện trạng hệ thống cấp điện

Nguồn điện sử dụng cho sinh hoạt, sản xuất của nhân dân trong toàn bộ khu vực nghiên cứu được lấy từ lưới điện quốc gia thông qua trạm 110kV Đức Phổ.

Hầu hết các mạng lưới trung thế ở những trục đường chính đã được cải tạo và nâng cấp đảm bảo cho việc cấp điện lâu dài cho sau này, một số tuyến còn lại đang xuống cấp.

Vì vậy, khi lập quy hoạch cần thiết phải nâng cấp, mở rộng hệ thống cấp điện, bao gồm các trạm biến áp, hệ thống đường dây, chiếu sáng.

f. Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Hiện trạng thoát nước thải: Khu vực quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước thải riêng, nước thải trong các khu dân cư chủ yếu được xử lý qua bể tự hoại, tự thấm và xí 2 ngăn, sau đó thoát ra hệ thống kênh mương trong khu vực. Trong quá trình quy hoạch cần thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng bao gồm trạm xử lý nước thải, hệ thống đường cống thu gom đảm bảo xử lý triệt để khối lượng nước thải phát sinh.

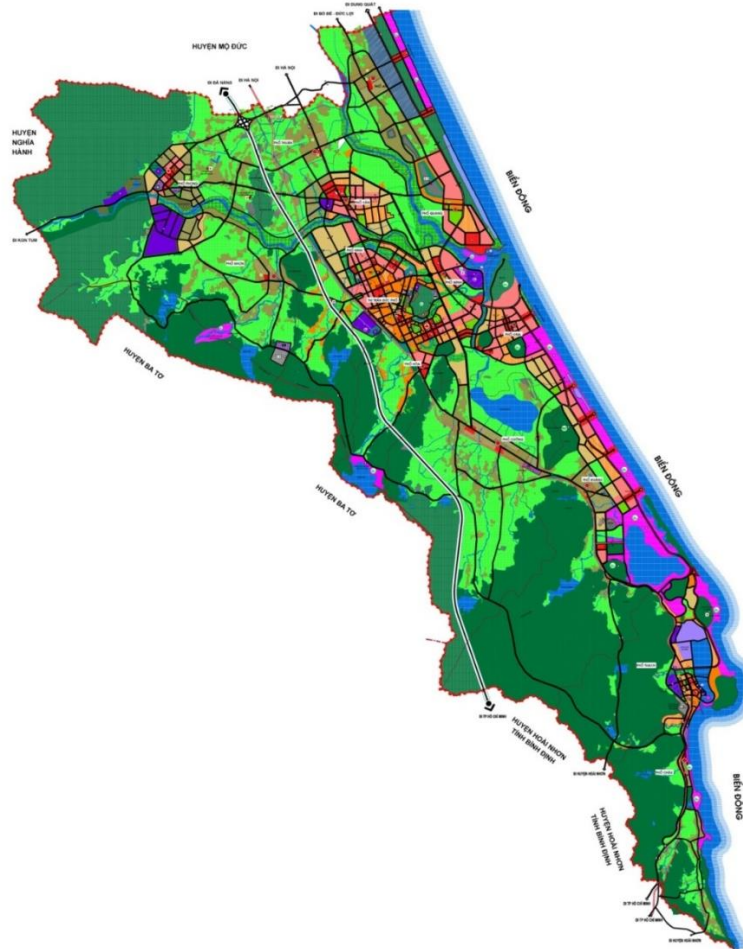
Hiện trạng thu gom rác thải: Rác thải sinh hoạt được Đội vệ sinh môi trường thu gom dọc theo QL.1 và một số tuyến trong khu vực theo chu kỳ nhất định bằng xe cơ giới, sau đó tập trung về các điểm xử lý rác thải tạm thời. Các khu vực xe cơ giới chưa đi thu gom, rác thải sinh hoạt được xử lý bằng các biện pháp thủ công như chôn lấp hoặc tự đốt.

Quản lý nghĩa trang: Trên địa bàn có nghĩa trang của phường, ngoài ra còn

có nghĩa trang nhỏ lẻ trong khu dân cư được chôn cất theo dòng tộc. Trong quá trình lập quy hoạch cần nghiên cứu di dời các khu nghĩa trang này ra khu nghĩa trang tập trung ngoài đô thị.

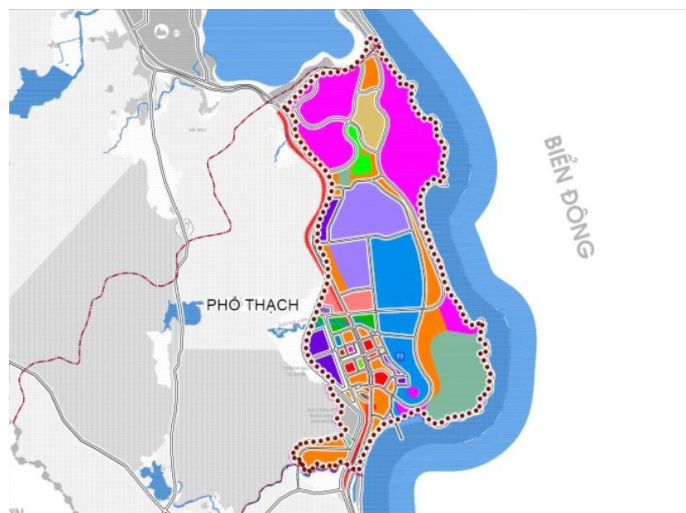
3. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐỨC PHỔ VÀ CÁC QUY HOẠCH CÓ TÍNH CHẤT KỸ THUẬT CHUYÊN NGÀNH ĐANG TRIỂN KHAI CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH

a) Đồ án Quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035 được phê duyệt theo Quyết định 831/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi đã xác định Đức Phổ là đô thị cấp tỉnh; trung tâm hành chính - chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội của vùng phía Nam tỉnh Quảng Ngãi và được quy hoạch phát triển theo tiêu chí đô thị loại IV với 13 phân khu phát triển đô thị. Trong đó khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu bao gồm phần lớn thuộc phân khu: **Khu đô thị dịch vụ, du lịch văn hóa nghỉ dưỡng Sa Huỳnh, Phổ Thạnh** và được định hướng như sau:



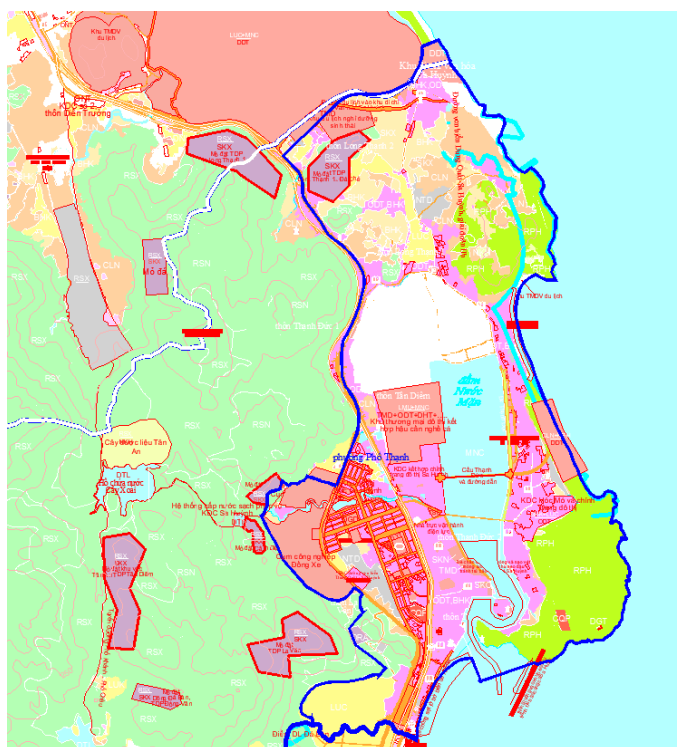
Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đến năm 2035 của đô thị Đức Phổ

Là Khu đô thị dịch vụ, du lịch văn hóa nghỉ dưỡng Sa Huỳnh, Phố Thạch quy mô 1.191 ha. Gồm có khu dịch vụ hậu cần nghề cá Sa Huỳnh, khu dịch vụ du lịch; khu du lịch văn hóa di chỉ văn hóa Sa Huỳnh, khu du lịch dịch vụ biển, khu đô thị mới, khu đô thị cải tạo...



b) Quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ đến năm 2030

Theo Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ, khu vực lập quy hoạch phân khu có sự thay đổi so với quy hoạch chung (điều chỉnh) đã được phê duyệt năm 2017. Cụ thể có cập nhật cụm công nghiệp Đồng Xê, khu thương mại đô thị kết hợp hậu cần nghề cá, khu đô thị Bắc Sa Huỳnh, trụ sở UBND phường Phố Thạch...



4. SƠ BỘ NHỮNG VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT VÀ YÊU CẦU VỀ VIỆC CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH CHUNG ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

- Xác định mối quan hệ của khu vực quy hoạch với các khu chức năng khác của đô thị Đức Phổ.
- Đánh giá ưu, nhược điểm, tiềm năng, thế mạnh và những vấn đề tồn tại trong khu vực nghiên cứu.
- Cụ thể hóa các định hướng quy định của đồ án quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ đến năm 2035, quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ đến năm 2030, đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Đức Phổ đến năm 2045 (đang triển khai); đánh giá các dự án, các quy hoạch đã và đang triển khai trong khu

vực.

- Xác định tính chất, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, các dự báo dân số, đất đai, hạ tầng của khu vực quy hoạch trên cơ sở phân tích tổng hợp các quy hoạch có liên quan.

- Đề xuất các giải pháp phân khu quy hoạch hợp lý, xác định các chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng lô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý, phù hợp với đặc thù của địa hình, cảnh quan. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật mang tính khả thi cao, phù hợp với quy hoạch chung được duyệt, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của đô thị và các khu vực lân cận.

- Đề xuất giải pháp thực hiện, phân đợt đầu tư xây dựng một cách hợp lý, xác lập khu vực đầu tư dự án phù hợp với chủ trương, đồ án liên quan đã được phê duyệt.

5. DỰ BÁO SƠ BỘ VỀ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, NHU CẦU VỀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI

5.1. Dự báo dân số đô thị:

Dự báo quy mô dân số cho quy hoạch theo phương pháp toán học; Mô hình tổng quát dự báo dân số khu vực quy hoạch như sau:

- Dự báo quy mô dân số cho quy hoạch theo phương pháp toán học:

$$P = P_0 (1 + \alpha)^n + m$$

+ P: Dân số năm dự báo 2045

+ P_0 : Dân số năm gốc, năm 2023

+ α : tỷ lệ tăng trưởng dân số trong giai đoạn (dân số tăng tự nhiên và tăng cơ học có tính chất quy luật)

+ n: số năm trong giai đoạn dự báo

+ m: Dân số tăng, giảm cơ học có tính chất đột biến do nhu cầu tuyển dụng lao động phát triển công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch vv...

Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên: với các chính sách kế hoạch hóa gia đình và trình độ dân trí ngày càng được cải thiện, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên có xu hướng giảm, ổn định khoảng 0,8%/năm.

Tỷ lệ tăng cơ học: Dự báo dân số khu vực quy hoạch phải phù hợp với định hướng đồ án quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035. Tham khảo nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045.

Bảng dự báo dân số khu vực lập quy hoạch:

TT	Hạng mục	2045
1	Dân số trong khu vực quy hoạch	36.000

TT	Hạng mục	2045
2	Tỷ lệ tăng chung	1,85
	Tăng tự nhiên	0,8
	Tăng cơ học	1,05

Tỷ lệ tăng dân số trung bình giai đoạn từ năm 2023 - 2045 khoảng 1,85%, trong đó tỷ lệ tăng tự nhiên là 0,8%, tỷ lệ tăng cơ học khoảng 1,05%. Dự báo dân số đến năm 2045 khoảng 36.000 người.

5.2. Dự báo đất đai, nhu cầu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

- Dự báo trong khu vực quy hoạch sẽ có các loại đất chính: Đất nhóm nhà ở; đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ; đất dịch vụ - công cộng (giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, dịch vụ...); đất cây xanh; đất công nghiệp kho bãi, đất cơ quan, trụ sở; đất dịch vụ du lịch, đất di tích tôn giáo; đất giao thông; đất bãi xe; đất hạ tầng kỹ thuật và một số đất khác.

- Căn cứ vào các đặc điểm khu vực nghiên cứu và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ. Dự báo nhu cầu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của đồ án theo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng đối với đô thị loại III của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), có xét đến các yếu tố đặc thù, như sau:

TT	Loại hình	Đơn vị tính	Quy hoạch
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất đơn vị ở	m ² /người	≥15
2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	m ² /người	≥2
3	Đất giao thông	Km/km ²	13,3-10
II	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng	Tuân thủ QCVN Việt Nam	
III	Chỉ tiêu hạ tầng xã hội		
1	Nhà trẻ, mẫu giáo	Chỗ/1000 người	≥50
		m ² / cháu	≥12
2	Trường tiểu học	hs/1000 dân	≥65
		m ² / hs	≥10
3	Trường THCS	hs/1000 dân	≥55
		m ² / hs	≥10
4	Trường THPT	hs/1000 dân	≥40
		m ² / hs	≥10
5	Sân chơi	m ² / người	≥0,5
6	Sân luyện tập	m ² / người	≥0,5
		ha/công trình	≥0,3
7	Trung tâm văn hoá thể thao	m ² / công trình	≥5000
8	Chợ	m ² / công trình	≥2000
9	Trạm y tế	m ² /trạm	≥500
IV	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		

TT	Loại hình	Đơn vị tính	Quy hoạch
1	Giao thông	% diện tích đất XD đô thị	≥ 18
	<i>Bãi đỗ xe</i>	$m^2/người$	$\geq 2,5$
2	Chỉ tiêu cấp nước		
	<i>Sinh hoạt</i>	$l/người.ngđ$	≥ 130
	<i>Công trình công nghiệp, kho tàng (tính cấp nước cho tối thiểu 60 % diện tích)</i>	$m^3/ha.ngđ$	≥ 20
3	Chỉ tiêu cấp điện		
	<i>Sinh hoạt</i>	$Kwh/ng/năm$	≥ 1500
	<i>Công trình công nghiệp, kho tàng</i>	kW/ha	$\geq 50-350$
4	Chỉ tiêu nước thải		
	<i>Sinh hoạt</i>	$\% nước cấp$	≥ 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

6. CÁC YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU

6.1. Yêu cầu đối với công tác điều tra, khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị và cơ sở dữ liệu hiện trạng

Nội dung nghiên cứu và sản phẩm phải tuân thủ theo đúng các quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2012 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 nhiệm vụ và hồ sơ đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù và quy hoạch nông thôn; “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD”. Đồ án quy hoạch phân khu phải làm rõ tính chất, chức năng, các yêu cầu riêng của khu vực lập quy hoạch, đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

6.2. Yêu cầu về nội dung chính của quy hoạch phân khu

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, 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 chung đô thị đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành đối với khu vực lập quy hoạch phân khu.

c) 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.

d) Nêu các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; quy định về sử dụng đất đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có). 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 khu chức năng đô thị theo ô phố (hình thành bởi các đường phân khu vực đối với bản vẽ 1/2.000) 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 từ cấp phân khu vực đối với bản vẽ 1/2.000.

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

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 chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

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 cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực trung tâm hiện hữu và giải pháp kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm mới để 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 tuyến đường sông cần có giải pháp bảo tồn cảnh quan tự nhiên, đề xuất ý tưởng thiết kế cảnh quan kiến trúc, kiến trúc của cầu, kè sông, lan can.

- Các khu vực không gian mở:

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

+ Các 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 ngã, nút giao thông đô

thị lớn và trong từng khu vực.

- Các công trình điểm nhấn:

+ Cụ thể hóa Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch chung, 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 bảo tồn tôn tạo đối với khu phố cổ, khu phố cũ.

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

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP như sau:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường phân 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 hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); 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 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 và hệ thống chiếu sáng đô thị;

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

- 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.

g) Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

h) Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư: Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện. Nêu các dự án dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

7. NHIỆM VỤ KHẢO SÁT

7.1. Mục đích khảo sát:

Công tác đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000, đường đồng mức 1m nhằm cung cấp tài liệu phục vụ cho việc lập Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2.000 Trung

tâm đô thị Phố Thạnh.

7.2. Phạm vi khảo sát:

Tổng diện tích khảo sát địa hình khoảng 1.213,44 ha thuộc địa phận phường Phố Thạnh, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi. Tỷ lệ bản đồ 1/2000.

7.3. Tiêu chuẩn áp dụng:

- Luật Đo đạc và bản đồ ngày 14/6/2018;
 - Nghị định số 27/2019/NĐ-CP ngày 13/3/2019 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Đo đạc và bản đồ;
 - Thông tư số 973/2001/TT-TCĐC ngày 20/6/2001 của Tổng Cục địa chính (nay là Tổng Cục quản lý đất đai) “Hướng dẫn áp dụng hệ quy chiếu và hệ tọa độ Quốc gia VN-2000”;
 - Thông tư số 68/2015/TT-BTNMT ngày 22/12/2015 của Bộ Tài nguyên Môi trường Quy định kỹ thuật đo đạc trực tiếp địa hình phục vụ thành lập bản đồ địa hình và cơ sở dữ liệu nền địa lý tỷ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000;
 - Thông tư 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ;
 - Quy chuẩn QCVN 11:2008/BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng lưới độ cao” Ban hành kèm theo Quyết định số 11/2008/QĐ-BTNMT ngày 18/02/2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.;
 - Tiêu chuẩn TCVN 9398:2012 “Công tác trắc địa trong xây dựng công trình – Yêu cầu chung”;
 - Tiêu chuẩn TCVN 9401:2012 “Kỹ thuật đo và xử lý số liệu GPS trong trắc địa”;
 - Quyết định số 1125/ĐĐBĐ ngày 19/11/1994 của Tổng Cục trưởng Tổng Cục địa chính (nay là Tổng Cục quản lý đất đai) Ban hành “Ký hiệu bản đồ địa hình tỉ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000 và 1:5000”;
- Thông tư số 19/2019/TT-BTNMT ngày 08/11/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định kỹ thuật về nội dung và ký hiệu bản đồ địa hình quốc gia tỷ lệ 1:2000, 1:5000.

7.4. Khối lượng khảo sát dự kiến:

Stt	Nội dung công việc	Đơn vị	Khối lượng
I	Đo vẽ bản đồ địa hình	100ha	10.68
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	9.78
2	Đo vẽ chi tiết bản đồ địa hình trên cạn bằng máy toàn đạc điện tử và máy thủy bình điện tử; bản đồ	100ha	0.90

	tỷ lệ 1/2.000, đường đồng mức 1m, cấp địa hình III (chỉnh lý bổ sung)		
II	Lưới khống chế mặt bằng	điểm	68
1	Công tác đo lưới khống chế mặt bằng, đường chuyên hạng 4, Bộ thiết bị GPS (3 máy), địa hình cấp III	điểm	6
2	Công tác đo lưới khống chế mặt bằng, đường chuyên cấp I, Bộ thiết bị GPS (3 máy), địa hình cấp III	điểm	26
3	Công tác đo lưới khống chế mặt bằng, đường chuyên cấp II, Bộ thiết bị GPS (3 máy), địa hình cấp III	điểm	36
III	Thủy chuẩn	km	47,77
1	Công tác đo khống chế cao, thủy chuẩn hạng IV, cấp địa hình III	km	20
2	Công tác đo khống chế cao, thủy chuẩn kỹ thuật, cấp địa hình III	km	27,77

Ghi chú:

Diện tích thực hiện đo vẽ bản đồ khoảng 1.068ha được tính bằng diện tích lập quy hoạch 1.213ha trừ đi phần diện tích mặt nước đầm Nước Mặn 145ha.

7.5. Khối lượng cắm mốc dự kiến:

Cắm mốc giới quy hoạch: 120 mốc.

8. HỒ SƠ SẢN PHẨM

8.1. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch

Thành phần hồ sơ và nội dung đồ án thực hiện theo 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. Cụ thể:

8.1.1. Phân bản vẽ:

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu	Tỷ lệ
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
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.	QH-04	1/2000

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu	Tỷ lệ
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	Tỉ lệ thích hợp
14	Các bản vẽ thiết kế đô thị	QH-13	Tỉ lệ thích hợp

8.1.2. Phân văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp gồm: thuyết minh, các văn bản pháp lý có liên quan, hồ sơ bản vẽ thu nhỏ, phụ lục kèm theo.
- Dự thảo Tờ trình, dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.
- Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị.
- Đĩa CD (USB) lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

8.2. Danh mục hồ sơ khảo sát:

- Bộ bản đồ tỷ lệ 1/2000 trên giấy Croky: 07 bộ
- Báo cáo kỹ thuật: 07 quyển
- Phương án kỹ thuật khảo sát: 07 quyển
- Đĩa CD chứa nội dung bản đồ trên: 02 đĩa

9. DỰ TOÁN KINH PHÍ

- Tổng giá trị dự toán (làm tròn): 5.093.861.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ, không trăm chín mươi ba triệu, tám trăm sáu mươi một ngàn đồng chẵn). Trong đó bao gồm:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch	2.544.492.000	đồng
- Chi phí liên quan đến lập quy hoạch	2.549.369.000	đồng
+ Chi phí khảo sát	1.343.742.000	đồng
+ Chi phí cắm mốc giới quy hoạch	277.259.000	đồng
+ Chi phí khác	928.368.000	đồng

(Có dự toán chi tiết kèm theo)

10. KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH

10.1. Thời gian lập quy hoạch:

Thời gian lập đề án quy hoạch phân khu: Không quá 09 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn lập quy hoạch.

(Thời gian trên không bao gồm thời gian chờ xin ý kiến, thẩm định và phê duyệt)

10.2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND thị xã Đức Phổ;
- Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Phòng quản lý đô thị thị xã Đức Phổ.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Phòng quản lý đô thị thị xã Đức Phổ.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Tổ chức lựa chọn tư vấn theo quy định hiện hành.

11. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỀ ÁN QUY HOẠCH

*** Nội dung:**

- Phòng QLĐT thị xã Đức Phổ có trách nhiệm lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan về đề án Quy hoạch phân khu.

- UBND phường Phổ Thạnh cùng đơn vị tư vấn có trách nhiệm phối hợp với Phòng QLĐT thị xã Đức Phổ trong việc lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan về đề án Quy hoạch phân khu.

- Trong quá trình lập đề án quy hoạch, các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, có giải trình, tiếp thu và báo cáo bằng văn bản với cấp có thẩm quyền xem xét trước khi trình phê duyệt.

*** Hình thức lấy ý kiến:**

- Việc lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan được thực hiện bằng 1 trong 2 hình thức: Gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Các cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đề án Quy hoạch phân khu được thực hiện thông qua lấy ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư bằng hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch. Đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tổng hợp các phiếu ý kiến của cộng đồng dân cư theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

- Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

- Phòng QLĐT thị xã Đức Phổ có trách nhiệm tiếp thu ý kiến của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư được lấy ý kiến để hoàn thiện đề án quy hoạch phân khu.

*** Đối tượng lấy ý kiến:**

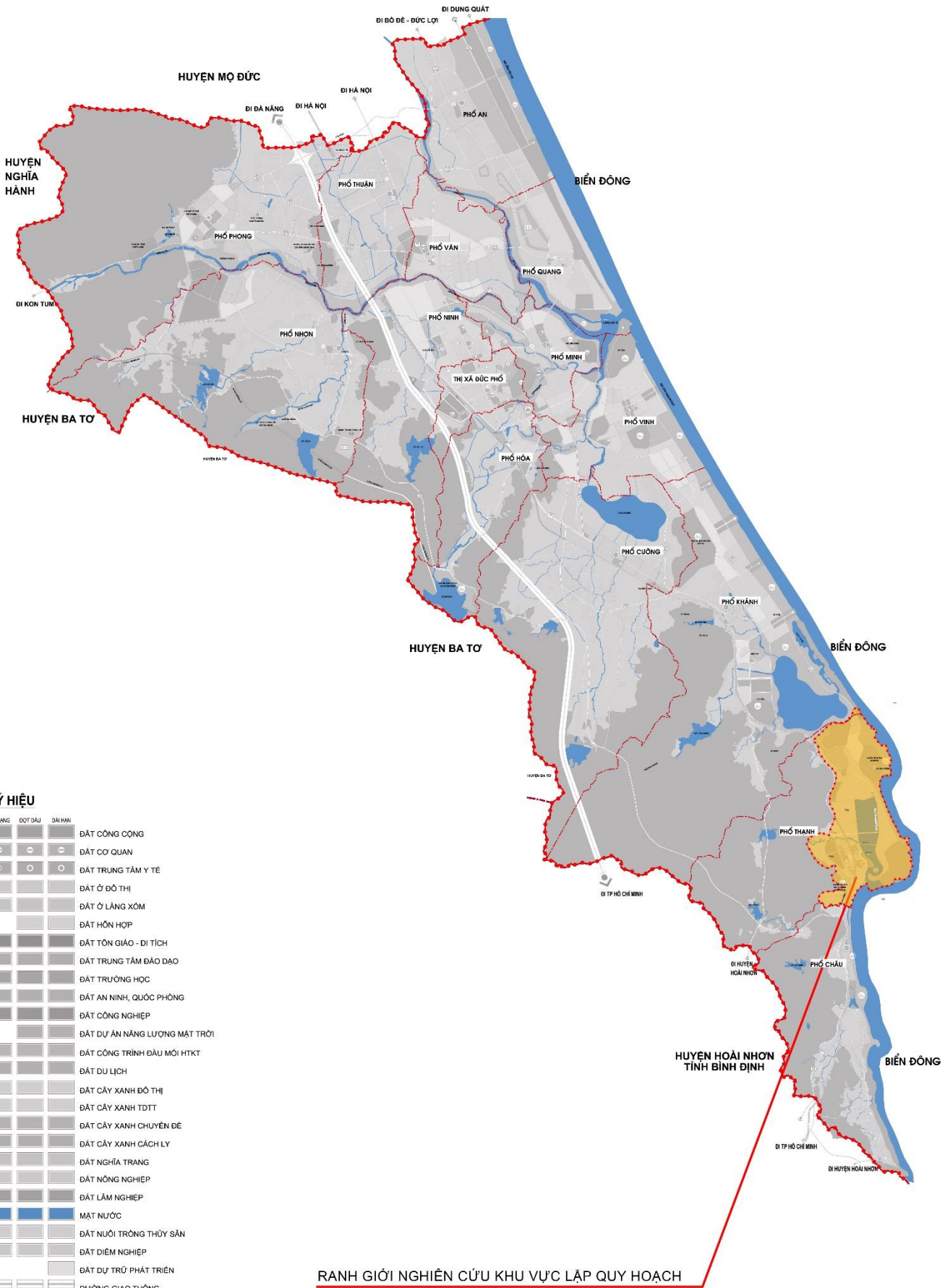
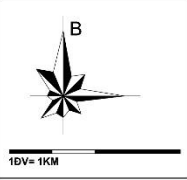
Đối tượng lấy ý kiến dự kiến bao gồm: UBND thị xã Đức Phổ; Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi; các Phòng, Ban ngành thị xã Đức Phổ; đại diện cộng đồng dân cư trên địa bàn phường Phổ Thạnh.

12. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Lập Nhiệm vụ “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm đô thị Phổ Thạnh”, tại phường Phổ Thạnh, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi sẽ cụ thể hóa các định hướng cũng như yêu cầu của đề án Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi, Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ và các Quy hoạch có liên quan. Đảm bảo các căn cứ pháp lý và cơ sở khoa học cũng như các điều kiện nhu cầu thực tiễn phát triển của khu vực. Đồng thời đáp ứng được nhiệm vụ và chủ trương phát triển kinh tế xã hội của thị xã Đức Phổ, làm cơ sở để thu hút các nhà đầu tư lập các dự án đầu tư góp phần phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn. Đồng thời là cơ sở pháp lý để quản lý, kiểm soát phát triển không gian khu vực Đầm nước mặn Sa Huỳnh, khu vực ven Biển.

Đề nghị UBND thị xã Đức Phổ, các Phòng, Ban ngành và địa phương xem xét, thẩm định và phê duyệt “Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm đô thị Phổ Thạnh” làm cơ sở pháp lý để sớm triển khai công tác lập đề án quy hoạch phân khu theo quy định./.

THỊ XÃ ĐỨC PHỒ - TỈNH QUẢNG NGÃI
 QUY HOẠCH PHÂN KHU TỈ LỆ 1/2000 TRUNG TÂM ĐÔ THỊ PHỒ THẠNH
 SƠ ĐỒ VỊ TRÍ LẬP QUY HOẠCH

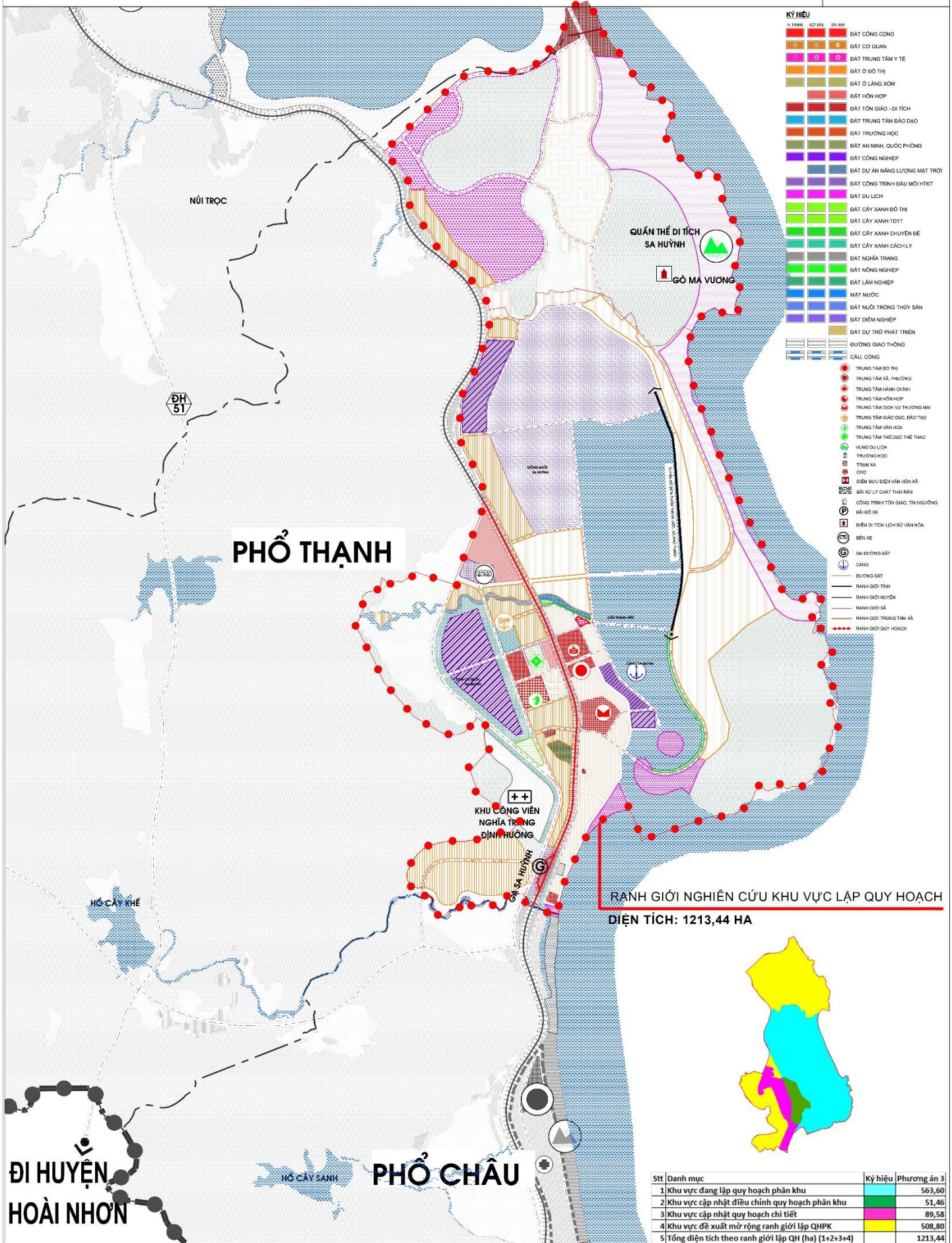
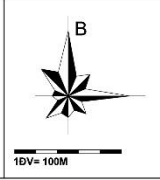


KÝ HIỆU

H. TRẠNG	ĐỐT ĐAU	DẢI HẸN	
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT CÔNG CỘNG
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT CƠ QUAN
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT TRUNG TÂM Y TẾ
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT Ở ĐÔ THỊ
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT Ở LÃNG XOM
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT HỖN HỢP
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT TÔN GIÁO - DI TÍCH
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT TRUNG TÂM ĐÀO ĐẠO
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT TRƯỞNG HỌC
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT AN NINH, QUỐC PHÒNG
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT CÔNG NGHIỆP
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT DỰ AN NĂNG LƯỢNG MẶT TRỜI
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MÔI HTKT
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT DU LỊCH
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT CÂY XANH TDĐT
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN ĐỀ
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT NGHĨA TRANG
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT NÔNG NGHIỆP
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT LÂM NGHIỆP
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	MẶT NƯỚC
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT ĐIỂM NGHIỆP
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	ĐƯỜNG GIAO THÔNG
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	CẦU, CỐNG

RANH GIỚI NGHIÊN CỨU KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
 DIỆN TÍCH: 1213,44 HA

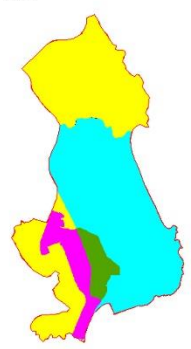
THỊ XÃ ĐỨC PHỒ - TỈNH QUẢNG NGÃI
 QUY HOẠCH PHÂN KHU TỈ LỆ 1/2000 TRUNG TÂM ĐÔ THỊ PHỒ THẠNH
 SƠ ĐỒ RANH GIỚI NGHIÊN CỨU, PHẠM VI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH



KÝ HIỆU

	ĐẤT CÔNG CỘNG
	ĐẤT CƠ QUAN
	ĐẤT TRUNG TÂM Y TẾ
	ĐẤT Ở ĐÔ THỊ
	ĐẤT Ở LÃNG XOM
	ĐẤT HỒN HỘP
	ĐẤT TÔN GIÁO - DI TÍCH
	ĐẤT TRUNG TÂM BẢO ĐÀO
	ĐẤT TRƯỜNG HỌC
	ĐẤT AN NINH, QUỐC PHÒNG
	ĐẤT CÔNG NGHIỆP
	ĐẤT DỰ ÁN NĂNG LƯỢNG MẶT TRỜI
	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐÀU MÔI HKT
	ĐẤT DU LỊCH
	ĐẤT CÂY XANH ĐỒ THỊ
	ĐẤT CÂY XANH ĐTTT
	ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN ĐỀ
	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
	ĐẤT NGHĨA TRANG
	ĐẤT NÔNG NGHIỆP
	ĐẤT LÂM NGHIỆP
	MẶT NƯỚC
	ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN
	ĐẤT ĐIỂM NGHIỆP
	ĐẤT DỰ TRÙ PHÁT TRIỂN
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG
	CÁI CỐNG

RANH GIỚI NGHIÊN CỨU KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
 DIỆN TÍCH: 1213,44 HA



Stt	Danh mục	Ký hiệu	Phương án 3
1	Khu vực đang lập quy hoạch phân khu		563,60
2	Khu vực cập nhật điều chỉnh quy hoạch phân khu		51,46
3	Khu vực cập nhật quy hoạch chi tiết		89,58
4	Khu vực đề xuất mở rộng ranh giới lập QHPK		508,80
5	Tổng diện tích theo ranh giới lập QH (ha) (1+2+3+4)		1213,44

ĐI HUYỆN HOÀI NHƠN
 PHỒ CHÂU