

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới
Tiên Phong tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 1590/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đô thị Quảng Lợi, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1806/QĐ-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Tiên Phong tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương;

Căn cứ Công văn số 2220/BTL-TM ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Bộ Tư lệnh Quân khu 4 về việc góp ý vào đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới Tiên Phong, xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6858/SXD-QH ngày 02 tháng 11 năm 2020 về việc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Tiên Phong tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương (kèm theo Tờ trình số 181/TTr-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2020 của UBND huyện Quảng Xương).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Tiên Phong tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương, với những nội dung chính sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô

a) Vị trí, ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch nằm trong địa giới hành chính xã Tiên Trang huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Nam: giáp khu đất nông nghiệp xã Tiên Trang.
- Phía Đông: giáp khu tái định cư mới.
- Phía Tây: giáp khu dân cư hiện hữu.

b) Quy mô:

- Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 145.115,71m² (khoảng 14,51ha).
- Quy mô dân số khoảng: 1.296 người.

2. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	MĐXD tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa	Tỷ lệ (%)
1	Đất hỗn hợp (TMDV, khách sạn, văn phòng)	HH	17.726,00	40	7	12,2
		HH-01	9.090,12	40	7	
		HH-02	8.635,88	40	7	
2	Đất công cộng (nhà văn hóa)	CC	507,32	40	3	0,3
3	Đất ở mới		34.837,02			24,0
3.1	Đất biệt thự	BT	5.617,30	60	3	3,9
		BT-01	2.921,64			

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	MDXD tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa	Tỷ lệ (%)
		BT-02	2.695,66			
3.2	Đất ở liền kề	LK	25.566,72	85	5	17,6
		LK-01	3.543,51			
		LK-02	2.146,00			
		LK-03	2.389,92			
		LK-04	1.784,00			
		LK-05	5.447,29			
		LK-06	2.664,00			
		LK-07	2.464,00			
		LK-08	2.664,00			
		LK-09	2.464,00			
3.3	Đất ở tái định cư	TĐC	3.653,00	85	5	2,5
4	Đất ở hiện trạng	OHT	3.904,05	85	5	2,7
5	Đất công viên cây xanh	CX	9.795,25	5	1	6,7
		CX-01	3.451,06	5	1	
		CX-02	780,39			
		CX-03	191,49			
		CX-04	914,45			
		CX-05	1.493,87	5	1	
		CX-06	1.636,74			
		CX-07	663,62			
		CX-08	663,62			
6	Đất bến xe	BX	8.627,98	40	3	5,9
7	Đất bãi đỗ xe	BĐX	2.590,00			1,8
		BĐX-01	670,00			
		BĐX-02	670,00			
		BĐX-03	312,50			
		BĐX-04	312,50			
		BĐX-05	312,50			
		BĐX-06	312,50			
8	Đất hạ tầng kỹ thuật		1.345,05			0,9
8.1	Trạm xử lý	TXL	500,00			
8.2	Hạ tầng kỹ thuật		845,05			
9	Giao thông		65.783,04			45,3
Tổng			145.115,71			100,0

3. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

3.1. Giao thông:

Các loại mặt cắt trong dự án:

- Đường trục chính: Lộ giới rộng 55,0m có mặt cắt 1-1 (lòng đường: $2 \times 10,50\text{m} = 21,0\text{m}$; hè đường: $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$; dải phân cách = 20,0m)

- Đường số 9, đường số 11 lộ giới rộng 20,5 - 21,5 có mặt cắt 2-2 (lòng đường: $2 \times 5,25\text{m} = 10,5\text{m}$; hè đường: $2 \times 5,0\text{m}$ hoặc $5,0 + 6,0 = 10,0\text{m}-11,0\text{m}$)

- Đường N1, N2, N3, N4, N6, D1, D2, D3 lộ giới rộng 15,5m có mặt cắt 3-3 (lòng đường: $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$; hè đường: $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$).

- Đường số 12, đường số 13, đường số 14 lộ giới rộng 17,5m có mặt cắt 3A-3A (lòng đường: $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$; hè đường: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$).

* Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của mạng lưới

+ Tổng chiều dài mạng lưới đường giao thông:	3.07km;
+ Tổng diện tích đất giao thông:	6.58ha;
+ Tỷ lệ đất giao thông chiếm:	45.30%;
+ Độ dốc ngang mặt đường:	2%;
+ Độ dốc dọc đường:	$i_{\max} = 2.0\%$;
+ Chiều rộng tối thiểu 1 làn xe:	$B_{\min} = 3.0\text{m}$.

3.2. San nền

- Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường.

- San nền theo phương pháp đường đồng mức, khoảng cách giữa 2 đường đồng mức liền kề nhau từ 12.5m. Độ dốc san nền là 0.4% đảm bảo thoát nước tự chảy. Vật liệu san nền là cát đen hoặc đất đồi đầm chặt.

- Cao độ san nền cao nhất là 3.90m, cao độ thấp nhất là 3.55m.

- Tận dụng phần đất đào để san nền những vị trí đắp nền. Độ chặt phần đắp nền đạt $K \geq 0.85$.

3.3. Thoát nước mưa

a) Hệ thống:

Tuân thủ định hướng quy hoạch chung, thiết kế hệ thống thoát nước riêng biệt với thoát nước thải, với chế độ tự chảy.

b) Lưu vực - hướng thoát:

Phân chia theo dạng phân tán, nhằm thoát nhanh nước mặt và giảm thiểu kích thước đường cống.

Trong dự án hiện đang có các tuyến mương hiện trạng chảy qua, thiết kế tuyến mương B1500 hoàn trả tuyến mương xây hiện có từ Bắc xuống Nam dọc theo vỉa hè các tuyến đường từ Tây Bắc đến Tây nam của dự án.

Toàn bộ nước mưa của dự án được thoát ra tuyến mương hoàn trả B1500 dọc từ Nam xuống Bắc này.

Các tuyến cống chính được bố trí trên hè, lòng đường. Các công nổi miệng thu nước vào cống chính sử dụng cống HDPE D300.

Các đoạn cống cắt ngang qua đường sử dụng cống tròn BTCT – H30 có đường kính từ D600 – D800, tuyến cống hoàn trả sử dụng cống hộp BTCT dưới đường hoặc mương xây trên vỉa hè.

3.4. Cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước làm tròn là 380 m³/ngđ (nước sinh hoạt 155,04 m³/ngđ; nước công cộng, dịch vụ, thương mại 54,7 m³/ngđ; nước tưới cây, rửa đường 53,19 m³/ngđ; nước thất thoát, dự phòng 39,44 m³/ngđ; nước trạm xử lý 15,12 m³/ngđ); Nước chữa cháy 324 m³.

- Nguồn cấp nước: Nguồn cấp nước theo quy hoạch được duyệt, tổng nhu cầu cấp nước là 380 m³/ngđ.

- Mạng lưới: Theo quy hoạch phân khu 1/2000 Quảng Lợi có tuyến ống D200 và D150 dọc theo đường trục chính đi qua dự án. Dự kiến nước cấp cho dự án trên 2 tuyến ống này.

+ Mạng lưới cấp nước sinh hoạt cho dự án là mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt.

+ Các đường ống phân phối có đường kính D100, đường ống cấp nước dịch vụ có đường kính D50, D63.

+ Đường ống cấp nước được đặt trên vỉa hè.

- Đường ống được đặt theo cầu qua sông, bố trí các hố van ở hai đầu cầu, khoá đóng nước và van xả để thuận tiện cho việc sửa chữa đường ống khi có sự cố.

3.5. Cấp điện, chiếu sáng

Tổng công suất tính toán cấp điện cho dự án là 2997,18 kVA. Các trạm biến áp cấp điện cho khu dân cư có công suất từ 250kVA-1000kVA, các trạm biến áp cấp điện cho đất hỗn hợp, công cộng, đất ở mới, ở hiện trạng... được

xây dựng trạm biến áp riêng biệt, tùy theo quy mô có thể kết hợp chung với trạm biến áp cấp điện cho khu dân cư.

3.6. Thông tin liên lạc

- Tổng thuê bao của toàn dự án là 573 thuê bao. Để chuẩn bị sẵn cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho việc đưa cáp thông tin từ nhà cung cấp dịch vụ đến các hộ thuê bao trong khu vực dự án và để đảm bảo mỹ quan, tránh việc đào đường phố sau này, dự kiến xây dựng hệ thống ống cáp và giếng cáp hoàn chỉnh, đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Đường cáp thông tin liên lạc được cấp từ các tuyến cáp quang địa phương cáp đến các tủ đầu cáp dự kiến trong khu quy hoạch và được đi chung trên tuyến cáp điện trung thế và hạ thế.

3.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải

- Tổng nhu cầu thoát nước thải: 180m³/ngđ

- Hệ thống thoát nước bản dự kiến của khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Nước thải trong công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại và thoát ra hệ thống thu gom nước thải ngoài nhà. Cống thoát nước thải được bố trí trên vỉa hè các tuyến đường. Toàn bộ nước thải được đưa về trạm xử lý nước thải có công suất 180m³/ngđ.

- Nước bản sinh hoạt phải được thu gom và xử lý triệt để đảm bảo tiêu chuẩn TCVN 5942-1995, nước thải sau khi xử lý được xả ra hệ thống cống thoát nước mưa gần nhất.

b) Vệ sinh môi trường

Tại các khu vực dân cư, bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín. Chất thải rắn phải được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý chất thải rắn của thành phố ngay trong ngày.

Trong khu vực quy hoạch, dự kiến một trạm trung chuyển chất thải rắn. Chất thải rắn trong toàn khu được đưa tới trạm này, phân loại và nén ép để giảm thể tích, sau đó đưa lên xe chuyên dụng để đưa tới khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

3.8. Cây xanh: Được bố trí trồng theo trục đường giao thông trong các khu dân cư, thiết kế trồng các loại cây bóng mát, cây lưu liên, cây bản địa đảm bảo cảnh quan, cách ly tiếng ồn và tạo môi trường trong sạch;

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. UBND huyện Quảng Xương có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Bàn giao hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng và địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ,...) quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Sở Xây dựng, các sở ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H7.(2020)QDPD_QHCT KDC Tien Phong

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Xuân Liêm