

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Tân Phong
tại thị trấn Tân Phong và xã Quảng Đức, huyện Quảng Xương**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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; Thông tư số 01/2021/BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2073/QĐ-UBND, ngày 16/6/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 4724/QĐ-UBND ngày 23/08/2021 của Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương v/v phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Tân Phong tại thị trấn Tân Phong và xã Quảng Đức, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

Văn bản số 7702/SXD-QH ngày 21/10/2021 của Sở Xây dựng v/v tham gia ý kiến về hồ sơ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Đông Tân Phong tại thị trấn Tân Phong và xã Quảng Đức, huyện Quảng Xương.

Thông báo số 354/TB-UBND ngày 04/11/2021 của UBND huyện Quảng Xương về việc Kết luận của Phó Chủ tịch UBND huyện tại hội nghị nghe báo cáo Đồ án Quy hoạch chung đô thị Tiên Trang (lần 1) và các Quy hoạch chi tiết 1/500 các khu dân cư, xen cư.

Thông báo số 1593-TB/HU ngày 16/11/2021 của Ban Thường vụ Huyện ủy Quảng Xương về việc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Đông Tân Phong tại thị trấn Tân Phong và xã Quảng Đức, huyện Quảng Xương;

Xét Tờ trình số 26/TTr-BQLDAQH ngày 11/10/2021 của Ban quản lý dự án

các quy hoạch huyện và Báo cáo thẩm định số 720/KTHT-TĐ ngày 16/11/2021 của phòng Kinh tế & Hạ tầng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Tân Phong tại thị trấn Tân Phong và xã Quảng Đức, huyện Quảng Xương với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch

1.1. Phạm vi lập quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch thuộc một phần diện tích của thị trấn Tân Phong và một phần diện tích xã Quảng Đức, huyện Quảng Xương. Có giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp với đường quy hoạch;
- Phía Nam giáp đường Lê Thế Bùi kéo dài, nghĩa địa Cồn Ngôn;
- Phía Đông giáp đường tránh Quốc lộ 1 (quy hoạch);
- Phía Tây giáp dự án Trường Nobel.

1.2. Quy mô

- Quy mô diện tích lập quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500: 25,0 ha (trong đó: thị trấn Tân Phong diện tích khoảng 11ha, xã Quảng Đức diện tích khoảng 14ha).
- Quy mô dân số: khoảng 2.700 người.

2. Tính chất, chức năng

Là khu đô thị mới đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, bao gồm các chức năng: Dịch vụ thương mại, nhà ở kiểu liền kề, nhà ở kiểu biệt thự, khuôn viên cây xanh và các công trình hạ tầng xã hội kèm theo.

3. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Mđxd (%)	Tầng cao	Hệ số sdd	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ thương mại		19,256.7	30-50	5-9	1,5-4,5	7.7
1.1		DVTM-01	5,864.9	30-50	5-9	1,5-4,5	2.3
1.2		DVTM-02	6,754.3	30-50	5-9	1,5-4,5	2.7
1.3		DVTM-03	6,637.5	30-50	5-9	1,5-4,5	2.7
2	Đất ở mới		62,368.8				24.9
a	Đất ở liền kề		50,137.6	70-100	3-5	2,1-5,0	20.1
a.1		LK-A	4,467.9	70-100	3-5	2,1-5,0	1.8
a.2		LK-B	4,473.1	70-100	3-5	2,1-5,0	1.8
a.3		LK-C	4,478.4	70-100	3-5	2,1-5,0	1.8
a.4		LK-D	3,891.5	70-100	3-5	2,1-5,0	1.6
a.5		LK-E	3,766.0	70-100	3-5	2,1-5,0	1.5
a.6		LK-F	4,490.9	70-100	3-5	2,1-5,0	1.8
a.7		LK-G	2,975.3	70-100	3-5	2,1-5,0	1.2
a.8		LK-H	3,328.9	70-100	3-5	2,1-5,0	1.3

a.9		LK-I	2,852.2	70-100	3-5	2,1-5,0	1.1
a.10		LK-K	3,476.6	70-100	3-5	2,1-5,0	1.4
a.11		LK-L	2,977.6	70-100	3-5	2,1-5,0	1.2
a.12		LK-M	1,320.1	70-100	3-5	2,1-5,0	0.5
a.13		LK-N	2,112.0	70-100	3-5	2,1-5,0	0.8
a.14		LK-O	3,249.6	70-100	3-5	2,1-5,0	1.3
a.15		LK-P	2,277.5	70-100	3-5	2,1-5,0	0.9
b	Đất ở biệt thự		12,231.2				4.9
b.1		BT-1	2,664.7	50-70	2-3	1,0-2,1	1.1
b.2		BT-2	5,172.5	40-60	2-3	0,8-1,8	2.1
b.3		BT-3	4,394.0	40-60	2-3	0,8-1,8	1.8
3	Đất dân cư hiện trạng		9,193.0	70-100	2-5	1,4-5,0	3.7
3.1		HT-01	3,457.7	70-100	2-5	1,4-5,0	1.4
3.2		HT-02	5,735.3	70-100	2-5	1,4-5,0	2.3
4	Đất nhà văn hóa		1,843.3	20-40	1	0,2-0,4	0.7
4.1		VH1	1,067.1	20-40	1	0,2-0,4	0.4
4.2		VH2	776.2	20-40	1	0,2-0,4	0.3
5	Đất cây xanh công viên		8,888.6	0-5	1	0-0,05	3.6
5.1		CVCX-01	2,160.7	0-5	1	0-0,05	0.9
5.2		CVCX-02	1,955.5	0-5	1	0-0,05	0.8
5.3		CVCX-03	239.7	0-5	1	0-0,05	0.1
		CVCX-04	245.7	0-5	1	0-0,05	0.1
		CVCX-05	185.6	0-5	1	0-0,05	0.1
		CVCX-06	196.1	0-5	1	0-0,05	0.1
		CVCX-07	3,905.3	0-5	1	0-0,05	1.6
6	Đất cây xanh cảnh quan		26,791.5	-	-	-	10.7
6.1		CXCQ-01	1,291.8	-	-	-	0.5
6.2		CXCQ-02	1,912.1	-	-	-	0.8
6.3		CXCQ-03	1,045.9	-	-	-	0.4
6.4		CXCQ-04	501.3	-	-	-	0.2
6.5		CXCQ-05	5,011.1	-	-	-	2.0
6.6		CXCQ-06	17,029.3	-	-	-	6.8
7	Đất mặt nước		2,944.8	-	-	-	1.2
7.1		MN-01	2,537.0	-	-	-	1.0
7.2		MN-02	407.8	-	-	-	0.2
8	Đất bãi đỗ xe		3,130.0	-	-	-	1.3
8.1		P1	928.5	-	-	-	0.4
8.2		P2	702.0	-	-	-	0.3
8.3		P3	624.0	-	-	-	0.2
8.4		P4	875.5	-	-	-	0.4
9	Đất trạm xử lý nước thải	XLNT	1,831.7	20-40	1	0,2-0,4	0.7
10	Đất giao thông		113,751.6				45.5
	Tổng diện tích		250,000.0				100.0

4. Phân khu chức năng

4.1. Khu dân cư

a) Đất ở dân cư mới: Tổng diện tích đất ở khoảng 62.368,8 m² bao gồm:

- Khu nhà ở liền kề: Được bố trí tập trung tại khu vực phía Bắc, phía Tây khu đất. Tổng diện tích đất ở liền kề 50.137,6 m². Tầng cao 3-5 tầng; Mật độ xây dựng 70-100%.

- Khu nhà ở biệt thự: Được bố trí tập trung tại khu vực phía Đông Nam, diện tích trung bình lô đất được chia thành 2 loại: 200 m² và 300 m². Tổng diện tích đất biệt thự khoảng 12.231,2 m²; Tầng cao 2-3 tầng; Mật độ xây dựng 40-70%.

b) Đất ở hiện trạng:

- Khu dân cư hiện trạng dọc 2 bên tuyến đường Thanh Niên được giữ nguyên vị trí, từng bước cải tạo về kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật kết nối đồng bộ với khu vực phát triển mới. Tổng diện tích 9.193,0 m²; Tầng cao 3-5 tầng; Mật độ xây dựng 70-100%.

4.2. Khu dịch vụ, thương mại

- Bố trí theo quy hoạch chung tại khu vực phía Bắc, tiếp giáp với tuyến đường tránh Quốc lộ 1. Diện tích 19.256,7 m²; Tầng cao 5-9 tầng; Mật độ xây dựng 30-50%.

4.3. Đất nhà văn hóa

- Bố trí 2 nhà văn hóa phục vụ cho các khu dân cư. Khu vực thị trấn Tân Phong bố trí 01 nhà văn hóa, khu vực xã Quảng Đức bố trí 01 nhà văn hóa. Tổng diện tích 1.843,3 m²; Tầng cao 1 tầng; Mật độ xây dựng 20-40%.

4.4. Khu công viên cây xanh, thể dục thể thao

- Bố trí 3 khu công viên trong khu đất lập quy hoạch đảm bảo bán kính phục vụ cho các khu vực dân cư lân cận. Tổng diện tích đất 8.888,6 m²; Tầng cao 1 tầng; Mật độ xây dựng 0-5%.

- Tổ chức khu cây xanh cảnh quan 2 bên bờ kênh Bái Tuyền. Là không gian dạo chơi, thư giãn, nơi sinh hoạt cộng đồng của khu vực. Tổng diện tích 26.791,5 m².

4.5. Bãi đỗ xe

- Bố trí 4 bãi đỗ xe nằm phân tán đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu của cộng đồng dân cư. Tổng diện tích khoảng 3.130,0 m².

5. Tổ chức không gian

- Tổ chức khung giao thông dạng ô bàn cờ, đảm bảo tiếp cận thuận lợi đến các khu chức năng. Các khu phố được quy hoạch theo nhóm, khu cây xanh vườn hoa thiết kế phân tán gắn với khu vực trung tâm của các khu phố. Tổ chức tuyến đường phía Bắc đường Thanh Niên là trục trung tâm với tính chất là cửa ngõ của khu đô thị.

- Khai thác các lợi thế về cảnh quan tự nhiên của khu vực, hình thành khu đô thị hiện đại kết hợp hài hòa với khu dân cư hiện có và cảnh quan tự nhiên.

Quy hoạch hệ thống cảnh quan, cây xanh, mặt nước dọc kênh Bái Tuyền tạo hình ảnh xanh, thân thiện với môi trường là trục cảnh quan chính của toàn khu.

- Thực hiện các giải pháp tổ chức không gian để đảm bảo liên kết hài hoà các khu chức năng, đảm bảo các yếu tố xã hội, kỹ thuật công bằng với mọi công trình và con người trong toàn khu.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

* Giao thông đối ngoại:

- Tuyến tránh quốc lộ 1: Quy mô mặt cắt ngang (MCN 1-1) là 76,0m: Mặt đường chính 12,0m x2; Mặt đường gom 11,0m x2; Dải phân cách giữa 1,0m; Dải phân cách bên 9,0m x2; Vĩa hè 5,5m x2;

- Tuyến đường Thanh Niên, đường Lê Thế Bùi, Bắc Nam 1, Bắc Nam 5 có quy mô mặt cắt ngang (MCN 5- 5) là 20,5m: Mặt đường: 10,5m Hè: 5,0m x2.

* Giao thông nội bộ:

Xây dựng mạng lưới đường khu vực dạng ô bàn cờ khu đất theo hướng Đông - Tây và Bắc - Nam với quy mô mặt cắt ngang:

- Tuyến đường Đông Tây 1 có quy mô mặt cắt ngang (MCN 2- 2) là 28,0m: Mặt đường: 7,5m x2; Dải phân cách: 3,0m; Hè: 5,0m x2;

- Tuyến đường Đông Tây 2, Đông Tây 11 có quy mô mặt cắt ngang (MCN 3- 3) là 17,5m: Mặt đường 7,5m; Hè: 5,0m x2;

- Tuyến Đông Tây 7 mặt cắt ngang (MCN 4- 4) là 27,0m: Mặt đường 15,0m; Hè 6,0m x2;

- Các tuyến còn lại mặt cắt ngang (MCN 3-3) là 17,5m: Mặt đường 7,5m; Hè 5,0m x2.

6.2. Quy hoạch san nền

- San nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh. Hướng dốc chung về phía kênh Bái Tuyền.

- Cao độ san nền cao nhất: + 4,05m; thấp nhất: + 3,50m.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Hướng thoát: Hướng thoát nước mưa theo độ dốc địa hình san nền rồi xả vào kênh Bái Tuyền.

- Mạng lưới thoát nước sử dụng cống tròn D600 và D800, D1000. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là 1/D và độ sâu chôn cống tính từ cao độ hoàn thiện mặt đường đến đỉnh cống ban đầu $H=0,7m$. Ga thăm thu có khoảng cách 30-35m/1ga.

6.4. Quy hoạch mạng lưới cấp nước

- Nhu cầu sử dụng nước: $600m^3/ngđ$.

- Nguồn nước: Nguồn nước sạch cấp cho khu vực lấy từ nhà máy nước Quảng

Thịnh, TP Thanh Hóa, công suất $Q = 15.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Điểm đầu nối lấy từ đường ống cấp nước D200 hiện có (trên QL1A), cách khu vực nghiên cứu khoảng 0,5km.

- Mạng lưới cấp nước sử dụng là mạng lưới vòng (*cấp đường ống phân phối*) kết hợp với mạng lưới cụt (*các đường ống dịch vụ*).

6.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

* Nhu cầu: Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn khu là: 3.962 kVA

* Nguồn điện: Lấy điện từ lưới điện 35kV sau trạm 110kV Nam thành phố Thanh Hóa 40MVA - 110/35/22kV.

* Trạm biến áp

- Xây dựng mới 06 trạm biến áp, trong đó 03 trạm biến áp cấp điện cho dân cư mới và các công trình công cộng, 03 trạm biến áp cấp điện cho công trình thương mại.

* Lưới điện

- Sử dụng mạng lưới điện 22kV.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải đi riêng hoàn toàn trong cống thoát nước.

- Cống thoát nước thải gồm 2 loại:

+ Đối với cống thoát nước thải nội khu: được làm bằng vật liệu uPVC đảm bảo các tiêu chí kỹ thuật về độ bền cơ học và tuổi thọ.

+ Đối với cống thoát nước thải dọc các tuyến đường chính sử dụng cống BTCT ly tâm tuân thủ theo quy hoạch chung.

- Toàn bộ nước thải của khu vực được thu gom tập trung về trạm xử lý tại Nhà máy XLNT sinh hoạt đặt tại phía Tây thị trấn Tân Phong. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn được xả ra sông Lý.

6.7. Thu gom, xử lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Tổng nhu cầu xử lý chất thải rắn: 3,0 tấn/ngày đêm.

- Rác thải được thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý tại thị trấn Tân Phong giai đoạn đến năm 2025. Giai đoạn sau năm 2025 đưa về nhà máy xử lý tập trung của thành phố Thanh Hóa và vùng phụ cận tại xã Đông Nam, huyện Đông Sơn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Ban quản lý dự án quy hoạch có trách nhiệm

- Chủ trì phối hợp với UBND thị trấn Tân Phong và xã Quảng Đức 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. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, các 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 HĐND-UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính – Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị trấn Tân Phong; Chủ tịch UBND xã Quảng Đức; Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 QĐ;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Đình Dự