

QUYẾT ĐỊNH

**V/v Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư mới Thủ Lộc
(vị trí 2), tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính Phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/ 2009; 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 37/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định 72/2019/NĐ-CP Ngày 30/08/2019 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ- CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 3561/QĐ-UBND ngày 13/9/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Văn bản 4117/UBND-CN ngày 29/3/2022 của UBND tỉnh về việc ủy quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư mới Thủ Lộc (vị trí 2), xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương;

Căn cứ Quyết định số 1821/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư mới Thủ Lộc (vị trí 2), tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương;

Căn cứ văn bản thỏa thuận số 5690/SXD-QH của Sở Xây dựng ngày 04/8/2022; số 4070/SGTVT-KHTC của Sở giao thông Thanh Hoá ngày 04/8/2022 về việc ý kiến về hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư mới Thủ Lộc (vị trí 2), tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương;

Căn cứ Thông báo số 197/TB-UBND ngày 15/8/2022 của UBND huyện; Thông báo số 1915-KL/HU ngày 14/8/2022 của Ban Thường vụ Huyện uỷ về việc Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư mới Thủ Lộc (vị trí 2), tại xã Tiên

Trang, huyện Quảng Xương;

Xét Tờ trình số 25/TTr-BQLDAQH ngày 05/8/2022 của Ban QLDA quy hoạch huyện; Báo cáo thẩm định số 503/KTHT-TĐ ngày 15/8/2022 của phòng Kinh tế & Hạ tầng,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư mới Thủ Lộc (vị trí 2), tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi ranh giới và diện tích khu đất lập quy hoạch

1.1. Vị trí và giới hạn khu đất lập quy hoạch

Khu đất nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Thủ Lộc (vị trí 2), tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa được quy hoạch là đất dân cư mới tại Văn bản số 268/SXD-QH ngày 12/01/2022 của Sở Xây dựng; ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đất dự trữ phát triển;
- Phía Nam giáp đường quy hoạch số 3;
- Phía Đông giáp đất mặt nước;
- Phía Tây giáp đất dân cư hiện trạng

1.2. Diện tích lập quy hoạch

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 6,7ha
- Dân số dự kiến khoảng: 800 người.

2. Tính chất, chức năng: Là khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Các chức năng: đất ở kiểu chia lô, đất công trình công cộng, cây xanh nhóm nhà ở...

3. Quy hoạch sử dụng đất: Từ cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc, tiến hành tính toán và phân bổ quỹ đất theo cơ cấu các khu chức năng như sau:

Stt	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Mđxd (%)	Hệ số sdd (lần)	Tầng cao	Tỉ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng		5.124,00				7,58
	Đất quảng trường	QT	973,00				
	Đất bãi đỗ xe công cộng	P	2.460,00				
	Đất sân thể thao công cộng	CC	1.691,00				
		CC-1	856,00				
		CC-2	835,00				
2	Đất ở (kiểu nhà liên kết)	LK	24.259,90	80-90	1,6-4,5	2-5	35,90
		LK1	935,00				
		LK2-1	1.334,00				
		LK2-2	1.331,40				

		LK3-1	618,50				
		LK3-2	1.719,00				
		LK4-1	1.632,80				
		LK4-2	1.935,00				
		LK5-1	1.814,40				
		LK5-2	1.935,00				
		LK6-1	1.755,30				
		LK6-2	1.719,00				
		LK7	1.950,50				
		LK8-1	1.287,00				
		LK8-2	1.287,00				
		LK9-1	1.503,00				
		LK9-2	1.503,00				
3	Đất ở dân cư hiện trạng	DCHT	650,00				0,96
4	Đất cây xanh	CX	2.298,00				3,40
		CX1	220,00				
		CX2	180,00				
		CX3	272,00				
		CX4	272,00				
		CX5	242,00				
		CX6	713,00				
		CX7	201,00				
		CX8	198,00				
5	Đất giao thông, thủy lợi		35.243,30				52,15
Tổng			67.575,20				100,00

3.1. Tổ chức không gian

Xác định hướng tiếp cận chính vào khu dân cư từ tuyến đường tỉnh lộ 511 và đường vào thôn Thủ Lộc với mặt cắt đường rộng. Tổ chức các tuyến giao thông nội bộ trong khu dân cư theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây dạng ô cờ, tạo thành một mạng kín phân chia khu đất các lô đất riêng biệt, đảm bảo sự tiếp cận dễ dàng và thuận tiện cho tất cả các lô đất, đảm bảo sự khai thác tối đa của hạ tầng giao thông.

Trên cơ sở đó phân thành các chức năng sau:

- Đất xây dựng các công trình vui chơi công cộng;
- Đất bãi đỗ xe;
- Đất nhà ở liên kế dạng chia lô;
- Khu công viên cây xanh cảnh quan;
- Đất giao thông và các công trình HTKT.

3.2 Phân khu chức năng

- Đất nhà ở dạng liên kế được bố trí tại các khu vực đất ở dân cư mới tuân thủ theo đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt, dự kiến 228 lô liên kế với diện tích trung bình mỗi lô từ 77m² - 128m², tầng cao trung bình từ 2-5 tầng.

- Đất bãi đỗ xe được bố trí hợp lý trong dự án quy hoạch với diện tích là 2.460,0m². Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của bãi đỗ xe được xác định trên nguyên tắc khai thác tốt các lợi thế về vị trí của khu đất, đảm bảo yêu cầu thuận lợi cho công tác quản lý và hoạt động của bãi đỗ xe, kết nối hài hòa không gian kiến trúc, cảnh quan với khu vực xung quanh.

- Đất sân chơi công cộng, quảng trường với diện tích là 2.664,00m².

- Khu công viên cây xanh cảnh quan: với diện tích là 2.298,00m².

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật với diện tích là 35.243,30m². Được thiết kế theo dạng ô cò, nhằm đảm bảo các tuyến giao thông mạch lạc, thông suốt, tạo sự kết nối thuận lợi cho khu đô thị. Đảm bảo kết nối giữa các tuyến giao thông mới và các tuyến giao thông hiện trạng về phía Nam, Tây của dự án.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1. Quy hoạch giao thông

* Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 3-3 Lộ giới: 27,5m (Lòng đường: $7.5 \times 2 = 15,0\text{m}$; Vĩa hè $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$, Dải phân cách: $1 \times 2,5 = 2,5\text{m}$).

* Giao thông đối nội: Có 2 loại mặt cắt ngang như sau:

+ Mặt cắt 1-1 (Lộ giới: 17,5m; Bm=7,50m; B hè = 10,0m).

+ Mặt cắt 2-2 (Lộ giới: 26,0m; Bm=12,0m; B hè = 14,0m).

4.2. Quy hoạch san nền

- Do địa hình hiện trạng chủ yếu là đất ruộng, cao độ thấp nên biện pháp san nền chính là đắp. Hướng dốc và lưu vực thoát nước không thay đổi so với hiện trạng. Cao độ khống chế về cơ bản là tuân thủ theo hiện trạng.

- Tại các khu vực tiếp giáp các khu vực dân cư, đường hiện trạng các cao độ khống chế xây dựng cơ bản phù hợp với cao độ nền xây dựng tại khu vực dân cư, đường hiện trạng.

- Cao độ san nền cao nhất: 5,67 m

- Cao độ san nền thấp nhất : 5,09 m

4.3. Quy hoạch thoát nước mưa

Sử dụng hệ thống thoát nước mưa chảy riêng.

Độ dốc rãnh thoát nước cố gắng bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, đảm bảo điều kiện làm việc về thủy lực cũng như giảm khối lượng đào đắp.

Hiện tại hệ thống thoát nước mưa thoát ra phía Đông Nam.

Hệ thống cống sử dụng cống tròn bê tông ly tâm D300, D600, Trên tuyến bố trí các hố ga thu thăm kết hợp, hố ga trực tiếp với khoảng cách trung bình 30m/ga.

4.4. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước: 315,35m³/ngđ.

- Vị trí lấy nước được đầu nối với đường ống cấp nước quy hoạch chung HDPE D160.

- Hệ thống cấp nước dịch vụ dùng đường ống HDPE D110, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D150.

Hệ thống cấp nước phân phối dùng đường ống HDPE D50, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D75.

- Trụ cứu hỏa: Bố trí trên vỉa hè các tuyến giao thông, khoảng cách giữa hai trụ cứu hỏa 125 – 150m. Mạng lưới cấp nước cứu hỏa sử dụng với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

4.5. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện Đầu nối từ đường dây trung áp 22KV chạy dọc theo khu đất quy hoạch.

- Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu quy hoạch xây mới 01 trạm biến áp: Công suất trạm là 360KVA cấp điện cho phụ tải.

- Tuyến điện trung áp xây dựng mới cấp điện cho khu vực và quy hoạch cấp điện cho các trạm biến áp (22)/0.4kv trong khu dân cư được thiết kế theo cấp điện áp 22KV. Tuyến điện trung áp mới này đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu dân cư cấp điện đến các trạm biến áp 22/0.4KV và hoàn trả lại theo hiện trạng.

- Lưới điện hạ áp trong khu vực quy hoạch được sử dụng cáp ngầm XLPE dọc theo các trục đường chính dẫn đến tủ điện rồi phân phối đến các phụ tải điện. Khoảng cách bố trí các tủ điện phù hợp với từng loại tủ 6, 9 hay 12 công tơ.

- Bãi, sân đường được chiếu sáng bằng các cột cao áp cao 9m kết cấu thép mạ kẽm nhúng nóng loại bát giác, rời cần. Bóng sử dụng bóng LED tiết kiệm điện.

4.6. Quy hoạch thoát nước thải

- Mạng lưới thoát nước thải sử dụng hệ thống mạng lưới riêng.

- Lượng nước thải sinh hoạt trong khu vực quy hoạch lấy bằng 80% lượng cấp nước sinh hoạt. Nhu cầu thoát nước thải sinh hoạt khu vực quy hoạch như sau:

$$Q_{\text{thoát nước}} = Q_{\text{cấp nước sinh hoạt}} + \text{sản xuất} \times 80\% = 94,08 \text{ m}^3/\text{ngđ} \times 80\% = 75.27 \text{ m}^3/\text{ngđ}.$$

- Nước thải được thu gom vào ống cống tròn D300 sau đó chạy dọc theo hè đường ra đường ống thoát nước thải quy hoạch chung. Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở sẽ được xử lý qua bể tự hoại xây đúng cách trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải và ra rãnh thoát nước về điểm xả.

- Hệ thống giếng thăm được bố trí trên mạng lưới đường cống thoát nước với khoảng cách từ 20-40m.

4.7. Xử lý chất thải rắn

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn : 0,8 kg/người-ngày.

- Chỉ tiêu thu gom được : 100%.

- Trong các nhóm ở phải thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyển đến bãi xử lý rác thải của toàn khu vực quy hoạch.

- Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực được xử lý theo kế hoạch xử lý VSMT của khu vực quy hoạch.

4.8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Thiết kế tủ tổng công suất là 500lines.

- Đất ở liền kề: chỉ tiêu 2 lines/căn.

- Nguồn cấp: Điểm đầu nối thông tin liên lạc của khu vực huyện Quảng Xương.

- Mạng lưới thông tin liên lạc thiết kế là mạng thông tin đi ngầm trên vỉa hè đường giao thông trong khu dân cư và được bảo vệ bởi đường ống HDPE D50.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

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

- Chủ trì phối hợp với UBND xã Tiên Trang 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 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 xã Tiên Trang; Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 QĐ;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Đình Dự