

Số: /QĐ-UBND

Quảng Xương, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư mới Lộc 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 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch số 35/2018/QH14;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 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 29/6/2016 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 các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

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

Công văn số 1526/UBND-CN ngày 01/02/2021 của UBND tỉnh về việc ủy quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới Lộc Tại, xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương;

Căn cứ Quyết định số 2572/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới Lộc Tại, xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương;

Công văn số 1431/UBND-CN ngày 26/01/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đô thị Quảng Lợi, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa;

Công văn số 1154/SXD-QH của Sở Xây dựng ngày 24/2/2022 về việc ý kiến về hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Lộc Tại xã Tiên

Trang, huyện Quảng Xương;

Thông báo Kết luận số 60/TB-UBND ngày 06/3/2022 của Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương tại phiên họp chuyên đề Ủy ban nhân dân huyện ngày 04/3/2022; Thông báo Kết luận số 1727-TB/HU ngày 22/3/2022 Ban Thường vụ Huyện ủy về quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư mới thôn Lộc Tại, xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương;

Xét Tờ trình số 02/-TTr- BQLDA ngày 10/02/2022 của Ban QLDA các quy hoạch huyện và Báo cáo thẩm định của phòng Kinh tế - Hạ tầng số 123/KTHT-TĐ ngày 25/3/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Lộc Tại, xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương, với các nội dung chủ yếu như sau:

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

Khu đất nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới thuộc địa giới hành chính thôn Lộc Tại, xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đường QH số 6;
- Phía Nam giáp đất dân cư hiện trạng (đường QH số 8);
- Phía Đông giáp đất dân cư hiện trạng, đất hỗn hợp (đường QH số 10);
- Phía Tây giáp đất dân cư hiện trạng, đất hỗn hợp (đường QH số 18, 7).

Diện tích lập quy hoạch khoảng: 14,5 ha.

2. Tính chất, chức năng:

- Tính chất: Là khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Chức năng: Đất công cộng, văn hóa - TDTT, trường mầm non, nhà ở kiểu liên kế và đất công viên cây xanh.

3. Quy hoạch sử dụng đất

3.1. Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)	MĐXD (%)	TẦNG CAO XD (TẦNG)	HỆ SỐ SĐĐ (LẦN)
1	Đất hiện trạng HC, công cộng	CC, HT	7.216,4	4,99	30-40	1-3	0,3-1,2
		CC	5.697,4				
		HT	1.519,0				
2	Đất nhà văn hóa		2.066,5	1,43	30-40	1-2	0,3-0,8
3	Đất Trường mầm non		5.024,9	3,48	30-40	1-3	0,3-0,8
4	Đất ở		37.991,9	26,28	60-100	2-5	0,3-0,8
	Đất ở hiện trạng		845,4				
	Đất ở liên kế	LK	33.783,3		80-100	2-5	1,6-5,0

		LK1	2.034,9		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK2A	1.812,3		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK2B	1.282,5		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK3A	1.862,6		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK3B	1.315,0		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK4A	1.862,6		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK4B	1.315,0		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK5	997,7		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK6A	2.085,2		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK6B	1.474,0		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK7A	2.018,3		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK7B	1.474,0		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK8A	2.183,4		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK8B	1.542,2		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK9	1.836,2		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK10	1.680,9		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK11A	2.183,4		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK11B	1.542,2		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK12A	1.465,2		80-100	2-5	1,6-5,0
		LK12B	1.815,7		80-100	2-5	1,6-5,0
	Đất ở biệt thự	BT	3.363,2		60-70	2-3	1,2-2,1
		BT1	1.682,3		60-70	2-3	1,2-2,1
		BT2	1.680,9		60-70	2-3	1,2-2,1
5	Đất CV - cây xanh		7.835,3	5,42			
6	Đất quảng trường		8.444,1	5,84	-	-	-
7	Bãi đỗ xe		1.348,4	0,93			
8	Đất giao thông		74.633,8	51,63			
	TỔNG CỘNG		144.561,2	100,00			

3.2. Tổ chức không gian

Trên cơ sở tuyến giao thông Bắc – Nam (theo quy hoạch phân khu được duyệt), tuyến phía Bắc nối từ QL1 đi bãi biển Tiên Trang là các tuyến giao thông đối ngoại. Từ tuyến giao thông này bố trí các trục giao thông ngang dọc theo mô hình mạng lưới ô cờ hình thành khu dân cư mới với loại hình nhà ở dạng liên kề, biệt thự phục vụ nhu cầu về đất ở cho địa phương.

3.3. Giải pháp phân bố quỹ đất

a. Đất ở mới:

Được chia ra làm 2 loại: Khu liên kề, khu biệt thự. Các khu ở được bố trí tại vị trí các trục đường cảnh quan, gần với các tiện ích toàn khu. Gồm:

- *Khu nhà liên kề:* Bao gồm các lô phố có kích thước nhà khác nhau chủ yếu là các lô 6mx15m; 5mx18m; 6mx16m. Nằm ở các vị trí thuận tiện trong khu vực lập quy hoạch. Các dãy nhà được bố trí chủ yếu dọc theo tuyến giao thông Đông - Tây để tránh nắng gió gay gắt miền Trung.

- *Khu biệt thự vườn:* Bố trí ở vị trí phía Nam của khu đất quy hoạch đối diện

khu khuôn viên cây xanh, trường mầm non. Kích thước chủ yếu là 15mx18m.

b. Khu dịch vụ - công cộng:

- Khu công sở, văn hóa hiện trạng: Giữ nguyên theo hiện trạng.
- Khu nhà văn hóa mới: Bố trí 01 nhà văn hóa mới tại vị trí trung tâm khu đất, phục vụ nhu cầu sinh hoạt giải trí, văn nghệ học tập của người dân.
- Khu quảng trường văn hóa: Bố trí sau khu đất hiện trạng công sở xã là không gian hoạt động công cộng – vui chơi giải trí, tổ chức sự kiện của đô thị.
- Bố trí 01 trường mầm non nằm tại vị trí phía Nam khu vực, phục vụ nhu cầu gửi trẻ của người dân khu vực.

c. Khu khuôn viên cây xanh:

Được bố trí gần các khu dân cư liên kế, ven suối nước của khu vực, là khoảng không gian mở với khuôn viên cây xanh cảnh quan là không gian dạo chơi, thư giãn, nơi sinh hoạt cộng đồng của khu vực.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1. Quy hoạch giao thông

* Đường chính khu vực:

Mặt cắt 3-3: Lộ giới 55,0m; Mặt đường $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$; Hè đường $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$; Dải phân cách giữa 20,0m.

Mặt cắt 2-2: Lộ giới 20,5m; Mặt đường $5,25 \times 2 = 10,5\text{m}$; Hè đường $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

* Đường nội bộ: Xây dựng mạng lưới đường nội bộ dạng ô bàn cờ khu đất theo hướng Đông Tây, Nam Bắc với quy mô mặt cắt ngang như sau:

Mặt cắt 1-1: Lộ giới 17,5m; Mặt đường $3,75 \times 2 = 7,5\text{m}$; Hè đường $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

Mặt cắt 4-4: Lộ giới 14,0m; Mặt đường $3,50 \times 2 = 7,0\text{m}$; Hè đường $3,5 \times 2 = 7,0\text{m}$.

Mặt cắt 5-5: Lộ giới 9,5m; Mặt đường 5,5m; Hè đường 4,0m.

Mặt cắt 6-6: Lộ giới 13,5m; Mặt đường $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$; Hè đường $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$.

4.2. Quy hoạch san nền

- San nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền trung bình 1,0%. Hướng dốc chung về phía Đông Nam.

- Cao độ san nền thấp nhất: + 4,6m; cao nhất: + 5,8m.

4.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Hướng thoát: Thu gom vào hệ thống cống nằm dọc theo các tuyến đường và thoát về khu vực Đông Nam, ra hệ thống Sông Rào và Sông Lý.

- 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 đỉnh cống ban đầu $H=0,7\text{m}$. Ga thăm thu có khoảng cách 30 -35m/ 1ga.

4.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Lấy từ nhà máy nước Miền Trung tại khu vực xã Quảng Lưu công suất khoảng 11.000 m³/ngđ.
- Nhu cầu sử dụng nước: 422,29 m³/ngđ.
- Mạng lưới cấp nước sử dụng là mạng lưới vòng (cấp đường ôn phân phối) kết hợp mạng cụt (các đường ống dịch vụ).

4.5. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện lấy từ đường dây trung áp 35KV phía Bắc khu vực hiện có.
- Xây dựng mới 1 trạm biến áp 1600KvA và 1 trạm biến áp 560 KvA .
- Cải dịch đường điện trung thế hiện có đi theo hành lang lưu không dọc tuyến đường quy hoạch.
- Tuyến điện trung áp xây dựng mới cấp điện cho trạm biến áp được thiết kế đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu.
- Tuyến cáp hạ thế từ các trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ gom công tơ được chôn ngầm.
- Nguồn điện ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng được lấy từ 01 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp.
- Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng $\leq 7,5\text{m}$ được chiếu sáng bằng 01 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m. Đối với tuyến đường chính giữa khu đất rộng $> 11,0\text{m}$ được thiết kế 02 dãy đèn đặt so le nhau với khoảng cách 30m. Dây dẫn cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế ngầm.

4.6. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Xây dựng các tuyến ống chính, ống kết nối giữa tuyến ống chính tới các điểm kỹ thuật của từng tòa nhà, căn hộ liên kề, khu đất chia lô ... trong khu vực dự án đảm bảo hạ tầng ngầm sẵn sàng cho việc tổ chức tất cả dây cáp đồng, cáp quang để cung cấp được tất cả các dịch vụ Viễn thông công nghệ thông tin chất lượng cao, băng thông rộng cho khách hàng trong khu vực.
- Quy hoạch xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng cống, bể ngầm để sẵn sàng cho việc tổ chức các mạng cáp đồng, cáp quang được đi ngầm đảm bảo chất lượng, mỹ quan chung của toàn bộ khu vực dự án. Đáp ứng cho các dịch vụ viễn thông tới từng công trình, căn hộ.

4.7. Quy hoạch thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải đi riêng hoàn toàn trong cống thoát nước.
- Cống thoát nước gồm 02 loại :
 - + Đối với cống 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 D300 – D400 tuân thủ theo QHC.

- Toàn bộ nước thải của khu vực được thu gom tập trung về trạm xử lý tại khu vực phía Nam núi Lau theo quy hoạch phân khu Công suất $Q=3.300 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

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

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: $1,2\text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$.
 - Tổng nhu cầu xử lý chất thải rắn: $3,33 \text{ tấn}/\text{ngày đêm}$;
 - Rác thải được thu gom và đưa về xử lý tập trung tại xã Quảng Minh, thành phố Sầm Sơn (theo phương án xử lý chất thải rắn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050, tại quyết định số 1592/QĐ-UBND ngày 8/5/2020). Giai đoạn trước mắt thu gom đưa về khu xử lý chất thải rắn tại khu vực 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 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;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Đình Dự