

Số: /QĐ-UBND

Quảng Xương, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư
phục vụ dự án đường giao thông từ Quốc lộ 1A đi đường ven biển,
xã Quảng Thạch, 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; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 35/2018/QH14; Luật số 62/2020/QH14);

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng của Chính phủ;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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; số 02/2017/TTB XD ngày 01/3/2017 hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn; số 01/2021/TT-BXD ngày 18/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định 5445/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định 2438/QĐ-UBND ngày 11/7/2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc đình chính, hiệu chỉnh đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 2682/QĐ-UBND ngày 08/6/2023 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Thạch, huyện Quảng Xương đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 4152/QĐ-UBND ngày 25/8/2023 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch xây dựng

chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án đường giao thông từ QL.1A đi đường ven biển, xã Quảng Thạch, huyện Quảng Xương.

Căn cứ Công văn số 7396/SXD-PTĐT ngày 25/10/2023 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án đường giao thông từ QL1A đi đường ven biển, xã Quảng Thạch, huyện Quảng Xương.

Căn cứ Thông báo kết luận số 265/TB-UBND ngày 06/11/2023 của UBND huyện Quảng Xương;

Theo đề nghị của Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện tại Tờ trình số 482/TTr-BQLDA ngày 27/10/2023 và Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng (kèm theo báo cáo thẩm định số 599/KTHT-TĐ ngày 27/10/2023).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án đường giao thông từ Quốc lộ 1A đi đường ven biển, xã Quảng Thạch, huyện Quảng Xương, với một số nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án đường giao thông từ Quốc lộ 1A đi đường ven biển, xã Quảng Thạch, huyện Quảng Xương.

2. Địa điểm lập quy hoạch: xã Quảng Trung, huyện Quảng Xương.

3. Đơn vị chủ trì lập: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện.

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

a) Phạm vi, ranh giới.

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc xã Quảng Thạch, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá. Trong tổng thể quy hoạch sử dụng đất huyện Quảng Xương đã được phê duyệt, vị trí đề xuất bố trí tái định cư đã được xác định là đất ở nông thôn. Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Núi Lau;
- Phía Tây Bắc, Tây Nam, Đông Nam giáp: Đất dân cư hiện trạng;

b) Quy mô.

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 33.232,02 m².
- Diện tích thực hiện dự án: 25.925,06 m².
- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 400 người.

5. Tính chất, chức năng.

Là khu tái định cư phục vụ dự án đường giao thông từ Quốc lộ 1A đi đường ven biển, tại xã Quảng Thạch, bao gồm các chức năng: Nhà ở tái định cư; Công trình công cộng (bãi đỗ xe,...); Khuôn viên cây xanh, sân vui chơi; Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

6. 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:

TT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô (lô)	Hệ số SĐĐ	Tầng cao	MĐXD (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất hiện trạng		4.085,37					12,29
1.1	Đất dân cư hiện trạng	HT	3.988,25					
		HT1	2.584,90					
		HT2	1.403,35					
1.2	Kênh hiện trạng	KENH	97,12					
2	Đất ở tái định cư (liền kề)	LK	9.829,08	102	2.4-3.0	3	80-100	29,58
		LK1	3.825,09	39				
		LK2	5.413,59	58				
		LK3	590,40	05				
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	1.862,43					5,60
		CX1	1.006,33		0,05	1	5	
		CX2	314,96					
		CX3	541,14					
4	Đất hạ tầng kỹ thuật		17.455,14					52,53
4.1	Đất bãi đỗ xe	P	1.078,43					
4.2	Đất xử lý nước thải		1.283,17					
	Đất cây xanh cách ly	CXCL	1.012,40					
	Đất bể xử lý nước thải	XLNT	270,77		0.3	1	30	
4.3	Đất giao thông		15.093,54					
Tổng			33.232,02					100,00

7. Giải pháp phân bổ quỹ đất.

Khu tái định cư có diện tích 33.232,02 m² gồm các chức năng sử dụng đất như sau:

- Đất hiện trạng:
 - + Đất dân cư hiện trạng (ký hiệu: HT) diện tích 3.988,25 m².
 - + Kênh tiêu hiện trạng (ký hiệu: KENH) diện tích 97,12 m².
- Đất ở tái định cư (ký hiệu: LK) diện tích 9.824,45 m² với 100 lô diện tích từ 84,55 m² đến 239,76 m²; mật độ xây dựng từ 70 - 100%; tầng cao 03 tầng. Đạt 24,56 m²/người.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng (ký hiệu: CX): Tổng diện tích 1.862,43m²; mật độ xây dựng tối đa 5,0 %; Tầng cao tối đa 01 tầng. Đạt 4,66m²/người.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: có tổng diện tích 17.459,77 m². Bao gồm đất giao thông, đất bãi đỗ xe và đất bề xử lý nước thải cục bộ. Trong đó:

+ Đất bãi đỗ xe (ký hiệu: P) có diện tích 1.078,43 m². Khuyến khích sử dụng bãi đỗ xe cơ khí kết hợp trồng cây xanh để tăng thêm độ phủ xanh cho đô thị. Đạt 2,70 m²/người.

+ Đất xử lý nước thải: bao gồm đất cây xanh cách ly (ký hiệu: CXCL) diện tích 1.012,40 m²; đất xây dựng bề xử lý nước thải diện tích 270,77 m²; mật độ xây dựng tối đa 30%; tầng cao 01 tầng;

+ Đất giao thông có diện tích 15.098,17 m².

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

8.1. Quy hoạch giao thông.

Trong khu vực nghiên cứu thiết kế 4 tuyến đường giao thông trong đó có 2 tuyến đường giao thông đối ngoại và 2 tuyến đường giao thông nội bộ có mặt cắt như sau:

a) Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1-1: Tuyến số 1: Lộ giới: 53,0m; Bm=33,0m; B hè = 10,0m, B dải phân cách = 10,0m.

+ Mặt cắt 2-2: Tuyến số 2: Lộ giới: 37,0m; Bm=20,0m; B hè = 10,0m, B dải phân cách = 7,0m.

b) Giao thông đối nội:

+ Mặt cắt 3-3: Tuyến số 3,4: Lộ giới: 17,5m; Bm=7,50m; B hè = 10,0m.

8.2. 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.

- Nền chủ yếu là nền đắp, hướng dốc san nền phù hợp với hướng tiêu thoát nước mưa, độ dốc san nền tối thiểu 0.5%.

- Cao độ san nền cao nhất: 3,85 m.

- Cao độ san nền thấp nhất: 3,80 m.

- Độ dốc nền đảm bảo lớn hơn: 0,5%.

8.3. Quy hoạch thoát nước mưa.

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Hiện tại hệ thống thoát nước mưa có Hướng thoát nước chính về phía Nam khu đất đầu vào hệ thống rãnh thoát nước hiện trạng.

- Hoàn trả hệ thống mương B2500 hệ thống mương tiêu thoát nước của khu vực.

- Hệ thống thoát nước sử dụng rãnh B500, cống tròn D300. Trên tuyến bố trí các hố ga thu thăm kết hợp, hố thu trực tiếp với khoảng cách trung bình 30m/ga.

8.4. Quy hoạch cấp nước.

a) Giải pháp nguồn nước:

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

b) Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước:

- Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng vòng kết hợp mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hỏa và mọi nhu cầu khác.

- Tuyến chính sử dụng ống HDPE D110 để phân phối và phục vụ công tác cứu hỏa.

- Các tuyến nhánh dịch vụ sử dụng ống HDPE D50, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D75.

- Độ sâu chôn ống phụ thuộc độ dốc đường, trung bình chôn sâu 0.7m so với mặt hè.

- Nhu cầu sử dụng nước: 179,27 m³/ngđ.

8.5. Quy hoạch cấp điện: Nhu cầu sử dụng điện: 308,90 KVA.

a) Nguồn cấp điện: Nguồn điện Đầu nối từ đường dây trung áp 22KV của khu vực kéo tới.

b) Lưới điện:

- Xây dựng trạm biến áp mới cho toàn bộ khu dân cư với công suất trạm biến áp là 320 KVA.

- Xây dựng đường dây hạ thế 0,4 KV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Đường dây cấp điện hạ thế đi nổi.

- Tủ điện chiếu sáng được bố trí riêng đầu đường dây cấp điện.

c) Trạm điện:

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu quy hoạch mới cần Xây dựng mới trạm biến áp dạng Kios với Công suất trạm: 320KVA.

d) Tủ điện:

- Tủ điện chiếu sáng: Mua loại chế tạo sẵn chuyên dụng trên thị trường, được bố trí riêng đầu đường dây cấp điện.

e) Điện hạ thế:

Xây dựng đường điện hạ thế 0,4KV đi nổi cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

f) Đường điện chiếu sáng dọc đường:

Bãi, sân đường được chiếu sáng bằng các đèn cao áp kết hợp với cột điện hạ thế công suất đèn 100W ánh sáng trắng led.

8.6. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.

a) Quy hoạch thoát nước thải:

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

- Lượng nước thải sinh hoạt trong khu vực quy hoạch lấy bằng 100% lượng cấp nước sinh hoạt. Nhu cầu thoát nước thải sinh hoạt khu vực quy hoạch như sau:

$$Q_{\text{thoát nước}} = Q_{\text{cấp nước sinh hoạt}} + \text{sản xuất} \times 100\% = 44,08\text{m}^3/\text{ngđ} \times 100\% = 44,08\text{m}^3/\text{ngđ}.$$

- Thiết kế bể xử lý nước thải công suất 50 m³/ngđ.
- Mạng lưới thoát nước thải sử dụng hệ thống mạng lưới riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Hệ thống giếng thăm được bố trí trên mạng lưới đường cống thoát nước với khoảng cách từ (20-40)m.

- Nước thải được thu gom vào ống cống tròn D300 sau đó chạy dọc theo hè đường chảy về bể xử lý nước thải tập trung đặt ở phía Nam của khu đất quy hoạch đặt tại khu đất cây xanh, sau khi đảm bảo vệ sinh môi trường được đấu nối thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực. 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.

b) Xử lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh cần được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và đổ rác đúng theo quy định. Những chất thải có khả năng tái chế như kim loại, nhựa, giấy, thủy tinh... được người dân tự phân loại, thu gom, mua bán với các cơ sở tái chế. Còn các chất thải như thức ăn thừa, rau, củ, quả ... người dân tái chế, tái sử dụng ngay tại gia đình làm thức ăn cho gia súc, gia cầm.

- Tại các điểm thu gom rác đặt các thùng rác có thể tích từ 1m³ đến 2m³, bán kính phục vụ khoảng 200m đến 250m. Hằng ngày xe ô tô của công ty xử lý rác thải vận chuyển số rác trên đến bãi xử lý theo quy định.

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

- Quy chuẩn hạ tầng kỹ thuật quốc gia 07-8:2016/BXD Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình viễn thông;

- Căn cứ Luật Viễn thông số 41/2009/QH12 ngày 23 tháng 11 năm 2009; Thông tư 14/2013/TT-BTTTT ngày 21/6/2013 của Bộ Thông tin truyền thông về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động; Thông tư số 20/2019/TT-BTTTT ngày 31/12/2019 của Bộ Thông tin và Truyền thông ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông"; Quyết định 3705/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

- Đầu tư xây dựng các trạm BTS ngay trang, thân thiện với môi trường, có khả năng dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực.

- Các cống bể cáp và nắp bể theo quy định chuyên ngành. Các tủ cáp bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý.

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

- Thiết kế tủ với công suất 200 line.

9. Bố cục không gian, kiến trúc cảnh quan.

- Về tổng thể, không gian kiến trúc khu vực lập quy hoạch được bố cục theo hình thái mạng lưới ô cờ (đường giao thông nội bộ vuông góc với các tuyến giao thông chính đô thị). Trong đó lấy không gian cây xanh mặt nước là trung tâm, hạt nhân của khu đô thị, không gian thấp tầng làm không gian chuyển tiếp, các công trình cao tầng làm điểm nhấn, công trình chủ thể cho khu vực. Cụ thể như sau:

- Các lô đất nằm trên các tuyến đường trục chính (tuyến số 1, tuyến số 2) phải có hình thức kiến trúc đồng bộ, chiều cao các tầng nhà, màu sắc mái đón, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc, phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận, tuyến phố và cho toàn khu vực, chiều cao tầng 1 các công trình thấp tầng (nhà ở, công trình công cộng) trên cùng tuyến phố phải thống nhất. Đây là các tuyến đường có yêu cầu cao về mặt cảnh quan, do đó trong quá trình xây dựng cần kiểm soát chặt chẽ, đảm bảo hài hòa và có tính thống nhất, đồng bộ cao.

- Công trình công cộng ưu tiên đặt cạnh không gian cây xanh để tạo nên một quần thể không gian công cộng sinh động.

- Các nhóm nhà ở được bố trí dàn trải trên toàn bộ khu vực lập quy hoạch, bám theo các trục giao thông nội khu, quanh không gian mặt nước. Qua đó, hạn chế ảnh hưởng của nắng nóng trong mùa hè, đồng thời hình thành các tuyến gió đối lưu từ hệ thống mặt nước, không gian xanh đến từng công trình.

- Khu cây xanh đơn vị ở được phân bố đều trong khu đô thị, đóng vai trò liên kết các không gian, khu chức năng, hình thành mạng lưới liên tục, thuận tiện trong quá trình sử dụng đồng thời có tác dụng tạo lập môi trường trong lành cho tổng thể khu vực nghiên cứu.

(Chi tiết có hồ sơ kèm theo).

Điều 2. Quyết định này thay thế cho Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 08/6/2023 của UBND huyện Quảng Xương.

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

1. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện (chủ đầu tư):

- Chủ trì, phối hợp với UBND xã Quảng Thạch và đơn vị có liên quan 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 đầy đủ hồ sơ quy hoạch đã được đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện và UBND xã Quảng Thạch để 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) bàn giao cho UBND xã Quảng Thạch quản lý theo quy định.

2. Các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch và các đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch theo đúng các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành 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, Giám đốc Ban Quản lý dự án ĐTXD huyện, Chủ tịch UBND xã Quảng Thạch và Thủ trưởng các đơn vị, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4 QĐ;
- Chủ tịch UBND huyện (để b/cáo);
- Các đ/c Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Các phòng chuyên môn có liên quan;
- UBND xã Quảng Thạch;
- Lưu: VT, KTHT_(LVNhat-2023.QH).

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

Nguyễn Đình Dự