

Số: /QĐ-UBND

Quảng Xương, ngày tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư mới
kết hợp thương mại dịch vụ tổng hợp phía tây thị trấn Tân Phong,
huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa**

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 4807/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư mới kết hợp thương mại dịch vụ tổng hợp phía tây thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa;

Văn bản số 7703/SXD-PTĐT ngày 21/10/2021 của Sở xây dựng Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến đồ án hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư mới kết hợp thương mại dịch vụ tổng hợp phía tây thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa;

Thông báo số 1594-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 dân cư mới kết hợp thương mại dịch vụ tổng hợp phía tây thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa;

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;

Xét Tờ trình số 31/TTr-BQLDAQH ngày 19/11/2021 của Ban quản lý dự án các quy hoạch huyện và Báo cáo thẩm định số 735/KTHT-TĐ ngày 23/11/2021 của phòng Kinh tế & Hạ tầng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư mới kết hợp thương mại dịch vụ tổng hợp phía Tây thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch

Phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch: Khu đất lập quy hoạch có vị trí thuộc địa giới hành chính thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương với diện tích khoảng 22,6 ha; Ranh giới như sau:

- + Phía Bắc giáp đường Lê Thế Bùì theo quy hoạch;
- + Phía Nam giáp: Đất dân cư hiện trạng, đất công trình thể dục thể thao, đất giáo dục và đất giao thông theo quy hoạch;
- + Phía Đông giáp: Đất dân cư hiện trạng, đất công cộng đô thị, đất công trình thể dục thể thao và đất giao thông theo quy hoạch;
- + Phía Tây giáp: Đất dân cư hiện trạng và đất sản xuất nông nghiệp theo quy hoạch.

2. Tính chất, chức năng. Là đất khu dân cư mới (đơn vị ở) kết hợp thương mại dịch vụ.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở: 20 - 25 m²/người;
- Đất công trình công cộng: 1,0 - 2,0 m²/người.
- Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao: 2,0 - 3,0 m²/người.

3.2. Các chỉ tiêu xây dựng

- Công trình công cộng: Tầng cao từ 1 đến 2 tầng, Mđxd 40%.
- Công trình nhà ở mới: Tầng cao trung bình 02-05 tầng, Mđxd 50% - 90%.
- Công trình hỗn hợp: Tầng cao trung bình 01-05 tầng, Mđxd 40% - 50%.
- Công trình giáo dục: Tầng cao trung bình 01-05 tầng, Mđxd 40% - 50%

3.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: Đất giao thông 25 - 30%.
- Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm.
- Cấp nước: 150 lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,3 kg/người/ngày-đêm
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

4. Quy hoạch sử dụng đất

4.1. Thống kê quy hoạch sử dụng đất

Trên quan điểm và nguyên tắc tổ chức không gian đưa ra các khu chức năng chính của khu như bảng sau:

Stt	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số sđđ	Tầng cao	Mđxd (%)	Tỉ lệ (%)
I	Đất công trình công cộng		16.344,09				7,21
1	Đất nhà văn hóa	NVH	2.939,73	0,4-0,8	1-2	40	
		NVH1	1.298,73				
		NVH2	1.641,00				
2	Đất bãi đỗ xe	P	13.404,36				
		P1	1.012,50				
		P2	3.858,30				
		P3	598,39				
		P4	6.624,17				
		P5	1.311,00				
II	Đất trường mầm non	TMN	3.858,30	0,4-1,2	1-3	40	1,70
III	Đất thương mại tổng hợp	TMTH	11.858,37	0,9-2,5	5-9	30-50	5,23
IV	Đất chợ	CHO	13.772,90	0,3-1,2	1-3	30-40	6,08
V	Đất ở mới		44.445,60				19,62
1	Đất ở dạng liền kề (221 lô)	LK	26.700,60	2.4-4.5	3-5	80-90	
		LK1	2.695,50				
		LK2	1.579,80				
		LK3	592,60				
		LK4	595,90				
		LK5-1	1.503,00				
		LK5-2	1.503,00				
		LK6-1	1.935,00				
		LK6-2	1.719,00				
		LK7-1	2.103,00				
		LK7-2	2.392,90				
		LK8-1	1.335,00				
		LK8-2	1.335,00				
		LK9	1.335,00				
		LK10-1	2.103,00				
		LK10-2	2.216,40				
		LK11	1.756,50				
2	Đất ở dạng biệt thự (52 lô)	BT	17.745,00	1.0-1.8	2-3	50-60	
		BT1	5.486,40				
		BT2	3.513,20				
		BT3	3.513,20				
		BT4	5.232,20				
VI	Dân cư hiện trạng	DCHT	13.503,08				5,96
		DCHT1	1.063,44				
		DCHT2	2.789,28				

		DCHT3	5.809,36				
		DCHT4	1.280,31				
		DCHT5	2.560,69				
VII	Đất cây xanh	CX	35.109,52				15,50
		CX1	154,00				
		CX2	125,60				
		CX3	2.602,24				
		CX4	1.403,48				
		CX5	541,78				
		CX6	136,97				
		CX7	256,00				
		CX8	256,00				
		CX9	873,60				
		CX10	1.885,40				
		CX11	26.874,45	0,05	1	5	
VIII	Đất giao thông	GT	87.655,14	-	-	-	38,69
	Tổng		226.547,00				100,0

5. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư mới kết hợp thương mại dịch vụ tổng hợp phía tây thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa được tổ chức không gian trên nguyên tắc: Các khu đất chức năng tổ chức hiện đại, hài hoà hợp lý, gắn kết đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và đáp ứng các tiện ích phục vụ nhu cầu của cộng đồng dân cư. Kết nối hài hoà không gian với khu vực lân cận, đáp ứng nhu cầu về phát triển dân cư tại khu vực.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

a. Nguyên tắc thiết kế

- Liên kết, kết nối với mạng lưới giao thông của khu vực.
- Tổ chức mạng lưới giao thông theo mạng giao thông nội bộ linh hoạt.
- Mạng lưới đường đảm bảo khớp nối thuận lợi giữa khu vực hiện trạng cũ và khu vực xây mới; giữa các quy hoạch, dự án đang triển khai.
- Mạng lưới giao thông đảm bảo tiếp cận thuận lợi tới các lô đất, công trình trong khu dân cư và đảm bảo mức độ đầu tư thấp nhất.

b. Giải pháp thiết kế

* Hệ thống đường giao thông khu vực :

- Mặt cắt : 1-1. Lộ giới: 30,0m; Trong đó: Mặt đường: $8,5 \times 2 = 17,0\text{m}$; Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$; Dải phân cách: $1 \times 3,0 = 3,0\text{m}$;
- Mặt cắt : 2-2. Lộ giới: 20,5m; Trong đó: Mặt đường: $5,25 \times 2 = 10,50\text{m}$; Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;
- Mặt cắt : 3-3. Lộ giới: 17,5m; Trong đó: Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$; Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;

- Mặt cắt : 4-4. Lộ giới: 25,0m; Trong đó: Mặt đường: $7,5 \times 2 = 15,00\text{m}$; Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền

- Hướng dốc chính theo hướng Tây sang Đông, hướng dốc đều tới tuyến đường biên phía Đông; Tận dụng địa hình tự nhiên, chênh cao không quá lớn, tận dụng các cơ sở hiện trạng; Cao độ, hướng dốc nền san phù hợp với quy hoạch chung về hướng thoát nước mặt, phân chia lưu vực, cao độ thủy văn.

- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị mới.

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực được xác định trong đồ án chung đã được duyệt, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định.

- Cao độ san nền cao nhất : +3,20m

- Cao độ san nền thấp nhất : +3,05m

b. Thoát nước mưa:

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

- Hiện tại hệ thống thoát nước mưa khu dân cư có điểm xả giữa khu đất quy hoạch tại kênh tưới tiêu chạy qua khu.

- Hệ thống cống sử dụng rãnh thoát nước B500, B700, B1500, Trên tuyến bố trí các hố ga thu thăm kết hợp, hố thu trực tiếp với khoảng cách trung bình 30m/ga.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch : $i \geq i_{\min} = 1/D$.

6.3. Quy hoạch cấp nước

Nguồn nước cấp cho khu đô thị được lấy từ đường ống D200 hiện có dọc đường QL 1A hiện trạng phía Đông dự án.

* 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.

- Hệ thống cấp nước phân phối dùng đường ống HDPE D50, HDPE D110, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D150, D75.

- Độ sâu lớp phủ phụ thuộc vào điều kiện địa hình, địa chất, đường giao thung và những vấn đề khác phải phù hợp với các quy định của bộ Xây Dựng Việt Nam. Chiều sâu chôn ống cấp nước trung bình 0,7 m so với mặt hố (tính đến đỉnh ống).

- Các trụ cứu hỏa ngoài nhà chọn loại nổi D110, khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa $100 \div 150\text{m}$ /trụ.

- Tổng công suất cấp nước: 781.34m³/ngđ.

6.4. *Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:*

- Mạng lưới thoát nước thải sử dụng hệ thống mạng lưới riêng.
- Nhu cầu thoát nước thải: 375,18 m³/ngđ
- Nước thải được thu gom vào ống cống tròn D300, D400 sau đó chạy dọc theo hệ đường các tuyến trong khu và chảy về trạm xử lý nước thải của khu vực.
- Nước thải sau khi được thu gom sẽ được xử lý theo hệ thống XLNT của toàn đô thị.
- Hệ thống giếng thăm được bố trí trên mạng lưới đường cống thoát nước với khoảng cách từ 20-40m.
- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn : 1,3 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 chuyên đến bãi xử lý rác thải của toàn khu vực.
- Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực bãi rác của khu vực.

6.5. *Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc:*

a. Cơ sở số liệu thiết kế: QCVN 07:2010/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật; Tiêu chuẩn TCXDVN 333: 2005 “Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị – Tiêu chuẩn thiết kế”.

- Quy phạm trang thiết bị điện do Bộ công nghiệp 11 TCN-20-2006 “Trang bị phân phối và trạm biến áp”; Quy phạm trang thiết bị điện do Bộ công nghiệp 11 TCN-19-2006 “hệ thống đường dẫn điện”; Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Thanh Hoá giai đoạn 2010-2015 có xét tới 2020.

b. Chỉ tiêu cấp điện

- Nhà chia lô: 1.5 - 2.0 KW/hộ
- Chiếu sáng đường rộng $\geq 10,5m$: 0,6-0,8cd/m²
- Chiếu sáng đường rộng $7,5m$: 0,4cd/m²

c. Định hướng cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp trong khu dân được đấu nối từ đường dây trung áp 35KV dịch chuyển trong khu.

* Đường điện trung áp :

- Xây dựng tuyến trung áp từ điểm đấu nối dự kiến tới các trạm biến áp xây dựng mới. Dự kiến đặt trong khu vực công viên, cây xanh

- Tuyến điện trung áp xây dựng mới cấp điện cho các trạm biến áp trong khu dân cư được thiết kế theo cấp điện áp hiện trạng. Tuyến điện trung áp mới này hạ ngầm theo các trục đường giao thông nội khu dân cư.

* Trạm biến áp :

- Xây dựng 4 trạm biến áp mới cho toàn bộ khu dân cư với công suất: Trạm biến áp số 1 là 630 KVA, Trạm biến áp số 2 là 400 KVA, Trạm biến áp số 3 là 320 KVA, Trạm biến áp số 4 là 1250 KVA.

* Điện hạ thế:

- Xây dựng đường điện hạ thế 0,4KV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế là cáp CU/XPLE/DSTA/PVC(3x70+1x50mm²)-0,4KV, ống bảo vệ là ống HDPE D75, được đi ngầm dưới vỉa hè.

** Điện chiếu sáng:*

- Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Led . Độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m² khoảng cách trung bình giữa các cột là 35m. Dây dẫn dùng cáp XLPE/PVC hoặc cáp xoắn xoắn AL/PVC đi kết hợp với lưới điện hạ thế.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

- Chủ trì phối hợp với UBND thị trấn Tân Phong 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 và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Ban QLDA các quy hoạch huyện, Chủ tịch UBND thị trấn Tân Phong và Thủ trưởng các 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