

Số: /QĐ-UBND

Nghi Sơn, ngày tháng 10 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
tổ dân phố Vạn Thắng 1 phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn
(phía Bắc đường từ QL1A đi UBND phường)**

CHỦ TỊCH UBND THỊ XÃ NGHI SƠN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định 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;

Căn cứ Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn đến năm 2035, tầm nhìn 2050;

Căn cứ Văn bản số 13012/UBND-CN ngày 18/9/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu dân cư trên địa bàn thị xã Nghi Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2183/QĐ-UBND ngày 08/3/2021 của Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán khảo sát, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Thôn Vạn Thắng 1 (nay là tổ dân phố Vạn Thắng 1) phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn (phía Bắc đường từ QL1A đi UBND phường)

Căn cứ Văn bản số 5491/SXD-QH ngày 04/8/2021 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu dân cư mới tổ dân phố Vạn Thắng 1 phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 416/QLĐT-TĐ ngày 20/10/2021 thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ dân phố Vạn Thắng 1 phường Nguyên Bình thị xã Nghi Sơn (phía Bắc đường từ QL1A đi UBND phường),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ dân phố Vạn Thắng 1 phường Nguyên Bình thị xã Nghi Sơn (phía Bắc đường từ QL1A đi UBND phường), với những nội dung chính như sau:

1. Quy mô, ranh giới lập quy hoạch

1.1. Phạm vi ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính tổ dân phố Vạn Thắng 1, phường Nguyên Bình, ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp dân cư hiện trạng;
- Phía Tây dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp đường giao thông và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Bắc giáp đường giao thông hiện trạng;

1.2. Quy mô:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 13.224,5 m².
- Quy mô dân số khoảng 250 người.

2. Tính chất

Là khu ở mới được đầu tư hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở: 23,3m²/người
- Đất cây xanh: 4,4m²/người

3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Cấp điện: 1.100 KWh/người/năm; phụ tải 450W/ người
- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,3 kg/người/ngày đêm.
- Rác thải: Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của thị xã.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Mục đích sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Hệ số sdd (lần)
1	Đất ở (46 lô)		5.823,0	44,03			
-	Đất ở liền kề A (12 lô)	LK-A	1.461,0		75-90	2-5	1,5- 4,5
-	Đất ở liền kề B (7 lô)	LK-B	921,5		65-90	2-5	1,3-4,5
-	Đất ở liền kề C (12 lô)	LK-C	1.471,5		70-100	2-5	1,4-5,0
-	Đất ở liền kề D (9 lô)	LK-D	1.233,0		65-90	2-5	1,3-4,5
-	Đất ở liền kề E (06 lô)	LK-E	736,0		65-90	2-5	1,3-4,5
2	Đất cây xanh TĐTT	CX	1.091,4	8,25	-	-	-

3	Đất giao thông		6.285,1	47,72	-	-	-
	Tổng diện tích lập QH		13.224,5	100,0	-	-	-

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Lối tiếp cận chính vào khu dân cư từ trục đường giao thông phía Nam khu vực lập quy hoạch, từ đó tổ chức hệ thống khung giao thông kết nối với tuyến đường nêu trên, đảm bảo tiếp cận thuận lợi đến từng khu chức năng và tiết kiệm quỹ đất.

- Tạo các khoảng không gian mở, không gian chuyển tiếp giữa các khu chức năng bằng hệ thống vườn hoa, cây xanh. Khu cây xanh, vườn hoa được bố trí ở trung tâm khu đất, xây dựng hệ thống vườn hoa, đường dạo, sân chơi phục vụ nhu cầu hàng ngày của nhân dân

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch san nền

- Cao độ san nền phải phù hợp với cao độ quy hoạch chung, đảm bảo khớp nối các khu vực có liên quan, đáp ứng nhu cầu xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, thuận lợi cho việc thoát nước mặt.

- Các lô đất có độ dốc lớn, tạo dốc từ nút giao thông có cao độ cao nhất về nút có cao độ thấp nhất. Các lô đất có độ dốc vừa phải, tạo dốc từ trung tâm các lô đất về phía các trục đường giao thông xung quanh. Cao độ san nền thấp nhất là 5,15m; cao độ san nền cao nhất là 5,4m.

6.2. Quy hoạch giao thông

- Quy hoạch giao thông đảm bảo phù hợp định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị đồng thời tạo mối liên hệ với khu vực ở dân cư quy hoạch liền kề.

- Mặt cắt điển hình của các tuyến đường giao thông trong khu vực lập quy hoạch: Chỉ giới đường đỏ 17,5m; chiều rộng mặt đường 7,5m; chiều rộng vỉa hè: 5,0m x2 =10,0m.

6.3. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu dùng nước $Q= 55 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Nguồn nước cấp cho khu vực dự kiến được đầu nối từ đường ống cấp nước hiện có phía Nam khu vực lập quy hoạch. Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng hở cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hỏa và các nhu cầu khác.

- Trụ nước cứu hỏa được bố trí dọc các tuyến đường trong khu vực với bán kính phục vụ của mỗi trụ chữa cháy tối đa là 150m. Đường ống chính cấp nước DN110. Mạng lưới đường ống cấp nước cứu hỏa là mạng lưới chung kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

6.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng

Tổng nhu cầu sử dụng điện khu vực quy hoạch: 158KVA. Nguồn cấp điện cho khu dân cư từ đường dây 22KV khu vực phía Nam.

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu vực nghiên cứu đề xuất xây dựng mới 01 trạm biến áp công suất 180kVA-22/0,4kV.

- Lưới điện hạ thế: Lưới điện 0.4 KV là lưới điện cấp từ trạm biến áp phân phối cấp cho các đối tượng tiêu thụ được quy hoạch ngầm dưới vỉa hè các tuyến giao thông.

- Quy hoạch chiếu sáng: Quy hoạch chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch. Nguồn cấp điện cho chiếu sáng lấy từ trạm biến áp công suất 180KVA-22/0,4KV. Trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép bố trí trên vỉa hè, bóng đèn Led.

6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn theo nguyên tắc tự chảy.

- Nước mưa được thu gom bằng các ga thu vào hệ thống rãnh B500 nằm dọc theo các tuyến đường giao thông, thiết kế 01 tuyến cống hộp BTCT chạy dọc một bên hè thoát nước theo hướng Bắc Nam khu dân cư đầu nối với cống hộp hiện có phía Đông Nam và thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực. Dọc tuyến bố trí các ga thu nước.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải:

Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại đầu nối vào các ga thăm và thu dẫn theo mạng lưới cống tròn D300 đặt ngầm dưới vỉa hè, thu gom về cống thoát nước phía Nam. Trên tuyến cống bố trí các hố ga thăm trung bình khoảng 25-35m /hố. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi.

b) Xử lý chất thải rắn:

Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 1,3 kg/người-ngày.

Chỉ tiêu thu gom được 100%.

Trong khu dân cư phải thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước thu gom chuyên đến bãi xử lý rác thải của khu vực.

6.7. Viễn thông thụ động

- Số lượng nhu cầu viễn thông trong khu vực khoảng 46 thuê bao. Nguồn cấp thông tin: Từ tủ ODF gần nhất trong khu vực.

- Các giải pháp trên mạng: Toàn bộ cáp viễn thông được luồn trong ống nhựa PVC đi ngầm dưới vỉa hè. Trên mạng lưới thông tin bố trí hệ thống bể cáp tại các vị trí rẽ nhánh, đầu nối cáp chính và cáp phối. Hộp phối quang: Bố trí trên vỉa hè các tuyến giao thông, đảm bảo bán kính phục vụ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND phường Nguyên Bình:

- Phối hợp với phòng Quản lý đô thị gửi hồ sơ về Sở Xây dựng Thanh Hóa kiểm tra, đóng dấu và lưu trữ theo quy định.

- Tổ chức công bố Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ dân phố Vạn Thắng 1 phường Nguyên Bình (phía Bắc đường từ QL1A đi UBND phường) để các tổ chức và nhân dân biết, thực hiện và giám sát thực

hiện. Thực hiện theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

2. Các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý thực hiện theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND&UBND thị xã; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Nguyễn Bình và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 QĐ;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Tiến Dũng