

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **3797** /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày **23** tháng **9** năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị
tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07 tháng 12 năm 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 2065;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Theo đề nghị của Công ty cổ phần xây dựng và phát triển hạ tầng kỹ thuật Hà Nam tại Tờ trình số 99/TTr-CTHT ngày 05 tháng 8 năm 2019; của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5371/SXD-QH ngày 09 tháng 9 năm 2019 về việc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá, với các nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch

1.1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp đường vào nhà máy giấy ANNORA (đường Hải Thanh - Nguyễn Bình).

- Phía Đông giáp vị trí nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết của Công ty TNHH Đông Tiến (được UBND tỉnh giao nghiên cứu khảo sát, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia tại văn bản số 8498/UBND-CN ngày 19/7/2018);

- Phía Tây giáp đường giao thông Quốc lộ 1A.

1.2. Quy mô diện tích: 14,83 ha.

2. Tính chất, chức năng

Là khu ở mới thuộc xã Nguyễn Bình, huyện Tĩnh Gia với các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

3. Các chỉ tiêu chính của đồ án quy hoạch

3.1. Quy mô dân số: Khoảng 2.500 người.

3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất: 57,91 m²/người, trong đó:

+ Đất ở: 23,6 m²/người;

+ Đất cây xanh công viên 3,0 m²/người;

+ Đất giao thông nội khu: 24,0 m²/người.

b) Chỉ tiêu xây dựng:

- Công trình nhà ở thấp tầng liên kế: Tầng cao trung bình 2 - 5 tầng, mật độ xây dựng 75% - 80%.

- Công trình công cộng (trường học, cây xanh, bãi đỗ xe phục vụ nhóm ở, đất phục vụ sinh hoạt cộng đồng): Tầng cao trung bình 1 – 2 tầng, mật độ xây dựng 30% - 45%. Các công trình công cộng cấp đơn vị ở có thể sử dụng chung với các khu vực lân cận.

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Đất giao thông 39,4%;

- Chỉ tiêu cấp nước: 120 lít/người/ngđ;
- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt : 90-95% nước cấp;
- Chỉ tiêu điện: 1500KWh/ng.năm. Phụ tải 330KW/người;
- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt;
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2kg/ng/ng.đêm;
- Rác thải: Tỷ lệ thu gom là 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của đô thị.

4. Quy hoạch sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m2/ng)
Tổng diện tích lập quy hoạch			148.310,6				100,0	
A	Đất đơn vị ở		140.147,6				94,5	54,6
I	Đất ở		58.988,7	75-80	2-5	4,0	39,8	23,6
1	Đất nhà ở liên kế	LK	49.565,9	75-80	3-5	4,0	33,4	-
2	Đất nhà ở tái định cư	TĐC	9.422,8	75-80	2-5	4,0	6,4	-
II	Đất dịch vụ công cộng, cây xanh		81.158,9				54,7	31,0
1	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	VH	2.461,4	30	1-2	0,6	1,7	1,0
2	Đất trường tiểu học	TH	7.683,4	45	1-3	1,20	5,2	3,1
3	Đất cây xanh, công viên	CX	7.570,1				5,1	3,0
4	Bãi đỗ xe		3.537,6				2,4	1,4
5	Đất giao thông nội khu	GT	59.906,3				40,4	24,0
B	Đất giao thông đối ngoại (đất QL 1A)		8.163,0				5,5	

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Dự án Khu nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá 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 với nhau, đảm bảo sử dụng thuận tiện. Kết nối hài hoà không gian giữa khu dự án và khu vực lân cận, tạo những điểm nhấn cho bộ mặt đô thị ở Đông Nam thị trấn Tĩnh Gia.

- Các tiểu khu ở được quy hoạch theo hướng nhóm công trình, với không gian xanh được kết nối dần trải và các công trình công cộng được tổ chức tại trung tâm của nhóm.

- Các công trình công cộng đơn vị ở như (nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng, công viên cây xanh, thể dục thể thao) được bố trí phân bố hợp lý đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu sử dụng của cư dân sinh sống trong đô thị.

- Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, Cây xanh cảnh quan, Công trình dịch vụ được tập trung tại trung tâm dự án tạo cảnh quan và thuận lợi cho việc phục vụ đến từng cụm công trình.

6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

6.1. Quy hoạch giao thông.

* Hệ thống giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Quốc lộ 1A (mặt cắt A-A) là tuyến giao thông đối ngoại quan trọng kết nối dự án với các khu đô thị lân cận và các khu chức năng của đô thị, có lộ giới 74.0m gồm: Lòng đường chính xe chạy: $2 \times 12,0 = 14\text{m}$; Phân cách giữa: 3.0m; Hành lang an toàn: $2 \times 10,0 = 20,0\text{m}$; Đường gom 2 bên: $2 \times 7,5 = 15,0\text{m}$; Vía hè 2 bên: $2 \times 6,00\text{m} = 12,00\text{m}$.

- Tuyến đường từ Quốc lộ 1A đi Hải Hòa - Bình Minh (mặt cắt 1-1) tiếp giáp phía Nam dự án, có lộ giới 20,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 10,5m; Vía hè 2 bên: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$.

* Đường cấp khu vực:

- Tuyến đường BN4 và DT3 có mặt cắt 1 - 1 có lộ giới 22,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: $2 \times 5,25 = 10,5\text{m}$; Vía hè 2 bên: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$.

* Đường cấp nội bộ:

- Đường nội bộ: Đường quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình 2-2, là các tuyến đường còn lại trong khu đô thị, có lộ giới 17.5m gồm: Lòng đường chính: $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$; Vía hè 2 bên: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$. Các tuyến đi bộ nội khu qua các dãy nhà có mặt cắt tối thiểu 5,0 m.

* Bãi đỗ xe

- Bố trí 02 bãi đỗ xe, diện tích: 0,35 ha.

- Đối với các công trình công cộng, trường học phải bố trí bãi đỗ xe riêng để đảm bảo phục vụ cho nhu cầu.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền

- Căn cứ vào quy hoạch chung được duyệt, hiện trạng nền khu đất lập quy hoạch và cao độ các khu dân cư lân cận để thiết kế san nền cục bộ trong từng lô chức năng, hướng dốc nền ra các tuyến đường giao thông quy hoạch;

- Cao độ san nền trong các lô chức năng được lựa chọn (4,50 ÷ 5,50)m; Khu vực tiếp giáp với dân cư hiện trạng các tuyến đường bê tông hiện có, cao độ nền được giữ nguyên để tránh gây ra hiện tượng ngập lụt cục bộ.

6.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Trên cơ sở rà soát hệ thống thoát nước của khu vực; tận dụng tối đa các công trình thoát nước hiện có. Bổ sung mạng lưới thoát nước, đảm bảo 100% nước mặt được thoát hết; Không để xảy ra hiện tượng ngập lụt cục bộ trong khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận.

* Lưu vực 1: Là lưu vực được giới hạn bởi phía Tây đường Quốc lộ 1A, phía Đông đường BN4, phía Nam đường ĐT3, phía Bắc đường Quốc lộ 1A đi Hải Hòa - Bình Minh. Nước mưa từ hệ thống thoát nước các khu chức năng được thu gom vào cống thoát nước D1000 trên hè đường Quốc lộ 1A đi Hải Hòa - Bình Minh rồi đổ ra Sông Lạch Bạng.

* Lưu vực 2: Là lưu vực được giới hạn bởi phía Tây đường Quốc lộ 1A, phía Bắc đường ĐT3. Nước mưa từ hệ thống thoát nước các khu chức năng được thu gom vào cống thoát nước D800 trên hè đường ĐT5 rồi thoát vào cống D1200 trên đường Hải Hòa – Bình Minh, sau đó đổ ra sông Cầu Còng.

- Nước mưa được thu gom bằng hệ thống ga thu bố trí tại mép các tuyến đường trong khu quy hoạch.

- Mạng lưới thoát nước được bố trí phân tán để giảm tiết diện cống, giảm chiều sâu chôn cống. Hệ thống thoát nước dùng cống tròn D600-D1000 đặt ngầm dưới lòng đường.

6.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước cấp cho khu nhà ở đô thị được lấy từ nhà máy cấp nước Nguyên Bình. Điểm khởi thủy đường ống truyền dẫn D280 nằm phía Bắc đường Hải Thanh - Nguyên Bình. Tổng nhu cầu dùng nước là: $Q=380,0\text{m}^3/\text{ng.đêm}$.

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

- Mạng lưới đường ống cấp nước cứu hoả là mạng lưới chung kết hợp với cấp nước sinh hoạt, dịch vụ.

- Đường ống cấp nước PCCC đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt, các trụ cứu hoả dùng họng D100 và bố trí trên đường ống \geq D110 khoảng cách mỗi trụ cứu hoả tối đa 120m/trụ.

6.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng đô thị.

- Nguồn điện cấp cho khu vực lập quy hoạch được đấu nối từ đường dây trung áp 35KV được thực hiện cải dịch theo dự án " Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia" phía Đông Nam khu đất lập quy hoạch.

- Xây dựng mới 03 trạm biến áp với tổng công suất 1.590,0KVA phục vụ khu vực quy hoạch, các máy gam công suất 400KVA/35/0,4 - 560KVA/35/0,4; đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải nhỏ hơn 500,0m.

- Tuyến điện trung áp xây dựng mới và cải dịch cấp điện cho trạm biến áp được thiết kế đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu. Đoạn cáp đi ngang qua đường được luồn trong ống thép chịu lực D150 để đảm bảo an toàn.

- 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 \sim 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 7,5m được chiếu sáng bằng 01 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m. Đối với tuyến đường chính giữa khu đất rộng 10,5m 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.

6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

- Xây dựng các tuyến ống cống chính, ống kết nối giữa tuyến ống cống chính tới các điểm kỹ thuật của từng tòa nhà, căn hộ liền 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.

- Hạ tầng được xây dựng phải đảm bảo tính tổng thể, tính thống nhất, tính mở, đạt hiệu kinh tế cao, được thi công đồng bộ với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong khu đô thị.

- Quy hoạch xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng công, bể ngầm để sẵn sàng cho việc tổ chức các mạng cấp đồng, cấp 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.

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

* Quy hoạch thoát nước thải:

- Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng 90% lưu lượng nước cấp. Tổng lượng nước thải là: 342,0m³/ng.đêm

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo một mạng lưới cống tròn D200 và D300 đặt ngầm dưới vỉa hè.

- Nước thải được thu gom qua hệ thống đường ống trên các tuyến đường sau đó thoát về trạm xử lý nước thải của đô thị Còng (tuân thủ định hướng quy hoạch chung KKT Nghi Sơn đã được phê duyệt) phía Đông khu đất lập quy hoạch. Nước thải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn trước khi được thoát vào hệ thống.

* Chất thải rắn và vệ sinh môi trường.

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn : 1,2 kg/người/ngày đêm.

- Chi tiêu thu gom được: 100%.

- Nhu cầu xử lý chất thải rắn sinh hoạt của khu vực khoảng 3,0 (Tấn/ngày.đêm)

- Chất thải rắn từ các hộ gia đình và các khu công cộng được thu gom vào các thùng rác công cộng đặt dọc theo các tuyến đường giao thông hoặc trong các khu vực công cộng. Xe chuyên dụng sẽ chạy theo lịch trình và thu gom chất thải rắn từ các thùng rác này và vận chuyển đến trạm xử lý thác thải của đô thị.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần xây dựng và phát triển hạ tầng kỹ thuật Hà Nam phối hợp với UBND huyện Tĩnh Gia, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp:

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch được duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá cho 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 ...).

2. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND huyện Tĩnh Gia, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định. Sau khi quy hoạch được duyệt, việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, các vấn đề về đất đai, tài chính và các vấn đề khác có liên quan được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp; Công ty cổ phần xây dựng và phát triển hạ tầng kỹ thuật Hà Nam và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

119.(2019)QDPD QH1-500 KNO Nguyen Binh Ha Nam.doc

CHỦ TỊCH



Nguyễn Đình Xứng