

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

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

Số: 5106 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 02 tháng 12 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
phía Nam đô thị trung tâm vùng 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
Nghị 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 Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 7131/SXD-QH
ngày 18 tháng 11 năm 2019 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu
dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá, với các nội
dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá thuộc địa giới hành chính xã Nguyên Bình, xã Bình Minh, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng và đường giao thông theo quy hoạch;
- Phía Nam giáp đất bãi xe và đường giao thông hiện trạng (Đường Hải Thanh - Nguyễn Bình);
- Phía Đông giáp đất dân cư và đường giao thông theo quy hoạch;
- Phía Tây giáp đất dân cư hiện trạng và đất Khu nhà ở đô thị (UBND tỉnh giao cho Công ty CP đầu tư và phát triển HTKT Hà Nam nghiên cứu khảo sát, lập quy hoạch 1/500 tại Văn bản số 50/UBND-CN ngày 03 tháng 1 năm 2019).

2. Quy mô diện tích: 18,46 ha.

3. Tính chất, chức năng

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

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

a) Quy mô dân số:

Quy mô dân số khoảng: 3000 đến 4.000 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

- Đất công cộng : 4,33 m²/người;
- Đất ở : 26,9 m²/người;
- Đất cây xanh, thể thao : 3,02 m²/người;
- Đất giao thông : 20,3 m²/người;

c) Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật toàn khu:

- Tiêu chuẩn cấp nước : 120 lít/người/ngày;
- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt: 80% nước cấp;
- Chỉ tiêu xử lý rác thải : 1,2 kg/ng-ngày (thu gom 100%);
- Đất giao thông : 35,5%,

5. Cơ cấu sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	MBXD (%)	TCTB	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT Ở						
1	Đất nhà ở xã hội	OXH	25.081,0	40-70%	5	3-3,75	13,6
2	Đất ở mới		69.290,9	75-90%	2-5	1,5-4,5	37,5
	Tổng diện tích đất ở:		94.371,9				51,13
II	ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI	DVTM	7.374,0	40-60%	7 - 12	2,8-7,2	4,0
III	ĐẤT CT CÔNG CỘNG	CC	7.800,0	40%	1-2	0,4-0,8	4,23
IV	ĐẤT CÂY XANH-THỂ THAO	CX-TT	9.981,4				5,41
V	ĐẤT GIAO THÔNG - BÀI ĐỖ XE						35,24
1	Đất bãi đỗ xe	BDX	3.140,0				1,7
2	Đất giao thông	GT	60.324,6				33,5
	Tổng diện tích toàn khu:		184.557,0				100

6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

- Các khu đất 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 với các dự án lân cận, tạo những điểm nhấn cho bộ mặt đô thị ở phía Nam trung tâm đô thị Tĩnh Gia.

- Các tiểu khu ở được quy hoạch theo hướng nhóm công trình, với không gian xanh được kết nối dân trải và các công trình công cộng được tổ chức tại trung tâm của nhóm tạo thành lõi xanh, cải tạo vi khí hậu và sinh hoạt của cư dân đô thị.

- Các công trình công cộng đơn vị ở như (Khu thương mại; Nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng; Công viên cây xanh, thể dục thể thao; Trường mầm non) 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 công cộng được tập trung tại trung tâm tạo cảnh quan đẹp và thuận lợi cho việc phục vụ đến từng cụm công trình và khu vực lân cận.

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

a) Quy hoạch giao thông.

* Hệ thống giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh (mặt cắt A-A) đi giữa 2 khu chức năng. Đây 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. Mặt cắt A-A có lộ giới 34,0m gồm: Lòng đường chính xe chạy: $2 \times 10,5 = 21,0\text{m}$; Phân cách giữa: 3,0m; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- 02 tuyến đường nối Quốc lộ 1A với đường ven biển (mặt cắt B-B và mặt cắt 2-2) tiếp giáp phía Nam và phía Bắc dự án. Mặt cắt B - B có lộ giới 22,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 10,5m; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$. Mặt cắt 2 - 2 có lộ giới 20,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 10,5m; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$.

* Đường cấp khu vực:

- Đường trục cảnh quan ĐT7 (mặt cắt 1-1) có lộ giới 25,0m gồm: Lòng đường chính xe chạy: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 6,5 = 13,0\text{m}$.

- Tuyến ĐT1 có (mặt cắt 2A-2A) có lộ giới 22,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 10,5m; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$.

- Tuyến BN6 có (mặt cắt 2B-2B) có lộ giới 20,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 10,5m; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$.

* Đường cấp nội bộ:

- Đường nội bộ: Đường quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình 3-3, là các tuyến đường còn lại trong khu đô thị, có lộ giới 17,5m gồm: Lòng đường chính: $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

* Bãi đỗ xe: Tổng diện tích bãi đỗ xe 3.140,0 m². Đối với các công trình công cộng, trường học phải bố trí bãi đỗ xe riêng để đảm bảo phục vụ cho nhu cầu.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền

- Hướng dốc san nền chính lựa chọn: Đông sang Tây; San nền cục bộ trong từng lô chức năng, hướng dốc nền ra các tuyến đường giao thông quy hoạch; Độ dốc san nền tối thiểu 0,5% đảm bảo cho nước mặt tự chảy.

- Cao độ san nền trong các lô chức năng được lựa chọn (4,35 ÷ 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.

c) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

* Lưu vực 1: Là lưu vực phía Tây đường Hải Hòa - Bình Minh. Nước mưa từ hệ thống thoát nước các khu chức năng được thu gom vào cống thoát nước theo đường Hải Hòa - Bình Minh rồi đổ ra Kênh Cầu Trắng.

* Lưu vực 2: Là lưu vực phía Đông đường Hải Hòa - Bình Minh. Nước mưa từ hệ thống thoát nước các khu chức năng được thu gom vào công thoát nước D1200 trên hệ tuyến đường nối Quốc Lộ 1A với đường ven biển phía Bắc ranh giới rồi đổ ra kênh Cầu Trắng.

- 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.

d) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước cấp cho khu đất lập quy hoạch được lấy từ đường ống D300 phía Đông đường Quốc lộ 1A (đường ống cấp nước sạch cho khu Xuân Lâm - Nguyễn Bình, khoảng cách đầu nối khoảng 350m. Tổng nhu cầu dùng nước cho sinh hoạt là: $Q=632,0\text{m}^3/\text{ng.đêm}$.

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

e) Quy hoạch cấp điện, điện chiếu sáng.

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được đấu nối từ đường dây trung áp 35KV hiện có cái dịch nằm trên tuyến đường BN6 phía Đông Nam dự án.

- Xây dựng mới 08 trạm biến áp 35/0.4KV, đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải; 01 trạm biến áp thay thế trạm biến áp hiện có không đúng vị trí quy hoạch.

- Tuyến điện trung áp 35KV xây dựng mới và cải dịch cấp điện cho các trạm biến áp được thiết kế đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu. Tuyến điện trung áp 10KV cải dịch được thiết kế theo cấp điện áp 22KV.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

- Quy hoạch xây dựng hoàn chỉnh 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 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... Đáp ứng cho các dịch vụ viễn thông tới từng công trình, căn hộ.

- 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.

h) Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường.

* Quy hoạch thoát nước thải:

- Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng 80% lưu lượng nước cấp. Tổng lượng nước thải là: $505\text{m}^3/\text{ng.đêm}$.

- 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 mạng cống gom D300-D400 kết hợp ống nhựa đặt ngầm dưới vỉa hè sau đó thoát về trạm xử lý nước thải của đô thị Cờng (theo định hướng quy hoạch chung KKT Nghi Sơn đã được phê duyệt).

* Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Phân loại chất thải rắn: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nơi thải ra. Chất thải rắn phân thành 2 loại: chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ được thu gom vào 2 thùng riêng biệt. Chất thải rắn sau khi phân loại sẽ đưa về các công trình xử lý phù hợp: chất thải rắn vô cơ không thể tái chế đưa về bãi chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh, chất thải rắn hữu cơ đưa về nhà máy chế biến chất thải rắn thành phân hữu cơ.

- Dọc tuyến đường mỗi vị trí đặt 2 thùng rác nhỏ, khoảng cách giữa các vị trí đặt là 50m/1 vị trí, thuận tiện cho người dân đổ rác. Rác được vận thu gom bằng xe chở rác theo giờ cố định.

- Đối với các công trình công cộng, rác được thu gom thông qua hợp đồng trực tiếp với đơn vị thu gom rác.

- Đối với khu vực cây xanh, đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo.

- Khối lượng rác thải được tính toán theo dân số của dự án. Tỷ lệ thu gom từ 1,2 (kg/người-ngày) tương ứng với 100% đảm bảo vệ sinh môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Tĩnh Gia và Công ty TNHH Phát triển Đông Tiến

- 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 tỷ lệ 1/500 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 TNHH Phát triển Đông Tiến 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, các PCT UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- H14 (2019)GDPT/QUH-300 KDC Đông Tiến.doc

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Ma Xuân Liêm

CHƯƠNG TRÌNH HỘI NGHỊ

**Công bố Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Nam
đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa
theo Quyết định số 5106/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 của Chủ tịch UBND
tỉnh Thanh Hóa**

(Ngày 04 tháng 3 năm 2020 tại UBND xã Nguyên Bình)

TT	Nội dung	Đơn vị
1	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu	VP HĐND&UBND huyện
2	Khai mạc hội nghị	Đ/c Trương Bá Duyên - TVHU - PCT UBND huyện
3	Công bố QĐ số 5106/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh	Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng
4	Giới thiệu một số nội dung chính của Đồ án Quy hoạch chi tiết	Công ty TNHH phát triển Đông Tiến
5	Phát biểu ý kiến của lãnh đạo xã	Đại diện lãnh đạo xã
6	Phát biểu chỉ đạo, giao nhiệm vụ; bế mạc hội nghị	Đ/c Trương Bá Duyên - TVHU - PCT UBND huyện