

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Xuân Lai
huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị và các quy định của pháp luật có liên quan;

Xét đề nghị của Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân tại Tờ trình số 88/TTr-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2013; của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3111/TTr-QH ngày 07 tháng 10 năm 2013 về việc xin phê duyệt quy hoạch chung đô thị Xuân Lai, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 (nhiệm vụ, dự toán lập quy hoạch chung đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4388/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2010),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Xuân Lai, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025, với nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch:

a) Phạm vi, ranh giới:

- Phía Bắc giáp: Xã Xuân Minh và xã Xuân Lập;
- Phía Nam giáp: Sông Chu;
- Phía Đông giáp: Xã Xuân Tân;
- Phía Tây giáp: Xã Xuân Yên.

b) Diện tích lập quy hoạch: 546,22 ha, gồm toàn bộ địa giới hành chính của xã Xuân Lai (532,42 ha) và một phần diện tích thuộc địa giới hành chính xã Xuân Minh (13,8 ha).

2. Tính chất, chức năng:

Là trung tâm tiểu vùng kinh tế phía Bắc và Đông Bắc của huyện Thọ Xuân, bao gồm: Trung tâm dịch vụ thương mại, sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và phúc lợi công cộng của vùng tả ngạn sông Chu.

3. Quy mô đô thị:

a) Quy mô dân số:

- Dân số hiện có : 4.812 người;
- Dân số dự báo đến năm 2025: 8.000 người.

b) Quy mô đất đai:

Bảng quy hoạch sử dụng đất

	Các hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng đô thị	194.19	35.55
A	Đất dân dụng	141.55	25.91
1	Đất cơ quan, văn phòng	6.79	1.24
2	Đất công trình giáo dục, đào tạo	4.68	0.86
3	Đất văn hóa, thể thao	6.9	1.26
4	Đất thương mại, dịch vụ	6.65	1.22
5	Đất y tế	1.7	0.31
6	Đất công viên cây xanh	13.1	2.40
7	Đất dân cư	80.3	14.70
	<i>Đất dân cư cải tạo</i>	<i>60.5</i>	<i>11.08</i>
	<i>Đất dân cư mới</i>	<i>19.8</i>	<i>3.62</i>
8	Đất giao thông	21.43	3.92
B	Đất ngoài dân dụng	52.64	9.64
1	Đất cụm công nghiệp	16.8	3.08
2	Đất công trình đầu mối	4.5	0.82
3	Đất giao thông đối ngoại	19.9	3.64
4	Đất đê sông Chu	9.1	1.67
5	Đất nghĩa trang	2.34	0.43
6	Đất bãi rác	1,0	0,18
II	Đất khác	352.03	64.45
1	Đất dự phòng phát triển	41.43	7.58
2	Đất mặt nước	33.8	6.19
3	Đất giao thông nội đồng	11.2	2.05
4	Đất nông nghiệp	265.6	48.63
	Tổng	546.22	100.00

4. Phân khu chức năng:

a) Đất cơ quan, văn phòng:

- Cải tạo, chỉnh trang một số cơ quan hiện có gồm: Trụ sở HĐND - UBND (hiện đang là công sở xã Xuân Lai) và Phòng khám đa khoa khu vực Xuân Lai (thuộc bệnh viện huyện Thọ Xuân), lâu dài chuyển công sở về khu trung tâm cơ quan văn phòng, cải tạo chỉnh trang hình khối kiến trúc, sân vườn, cây xanh, tạo ra nét mới cho đô thị.

- Xây dựng khu trung tâm đô thị mới gồm các cơ quan, các công trình có nhu cầu đầu tư xây dựng, kể cả một số cơ quan quản lý nhà nước hiện có ở vị trí cũ không phù hợp có thể chuyển đến vị trí khu đô thị mới.

- Tổng diện tích các công trình này là: 6,79 ha, được bố trí tại các lô: CQ 01, CQ02. Mật độ xây dựng: 30%; TCTB: 4 tầng; HS SĐĐ: 1,2 lần.

b) Khối giáo dục:

- Giữ nguyên vị trí trường tiểu học, Trường phổ thông trung học Lê Hoàn, nâng cấp cải tạo cơ sở vật chất, đầu tư trang thiết bị.

- Xây dựng khu trường học mới của thị trấn gồm: trường trung học cơ sở và trường mầm non, vị trí phía Bắc hồ Mau Xanh (chuyển từ khu vực nút giao các tuyến đường tỉnh).

- Tổng diện tích các công trình này là: 4,68 ha, được bố trí tại các lô: GD 01, GD 02; GD 03. Mật độ xây dựng: 30%; TCTB: 3 tầng; HS SĐĐ: 0,9 lần.

c) Trung tâm y tế:

- Giữ nguyên phòng khám đa khoa khu vực vị trí như hiện nay, trên cơ sở các công trình hiện có chỉnh trang nâng cấp cải tạo, đầu tư đồng bộ trang thiết bị và cơ sở vật chất. Về lâu dài mở rộng đáp ứng mô hình, tiêu chuẩn của Bộ y tế.

- Diện tích đất y tế khoảng: 1,7 ha được bố trí tại các lô: YTE 01. Mật độ xây dựng: 30%; TCTB: 3 tầng; hệ số SĐĐ: 0,9 lần.

d) Trung tâm Văn hoá, thể thao:

- Xây dựng trung tâm văn hoá, gồm: nhà văn hoá, bảo tàng, thư viện, sân bóng đá, công viên, cây xanh, mặt nước...; khu thể thao phục vụ thị trấn và dân cư trong vùng, gồm: Sân thể thao cơ bản; nhà thi đấu tập luyện; Sân tennis...

- Vị trí các công trình này bố trí tiếp giáp về phía Tây Bắc hồ Mau Xanh, gần với trục cảnh quan trung tâm đô thị.

- Tổng diện tích các khu vực này là: 6,9 ha, được bố trí tại lô có ký hiệu: VHTT 01. Mật độ xây dựng: 30%; TCTB: 2 tầng; hệ số SĐĐ: 0,6 lần.

e) Công viên, cây xanh:

Xây dựng khu công viên cây xanh cảnh quan trong đô thị gắn với khai thác cảnh quan tự nhiên, địa hình, địa mạo, trong đó chú trọng đầu tư xây dựng hồ Mau Xanh như: xây kè bờ, trồng cây, bảo vệ môi trường nước, tạo thành hạt nhân gắn kết với không gian tổng thể của đô thị; tạo điểm nhấn không gian trong khu trung tâm đô thị mới, đáp ứng cho yêu cầu phục vụ theo chức năng vùng.

Tổng diện tích các khu vực này là: 13,1 ha, được bố trí tại các lô có ký hiệu: CXCQ 01, CXCQ 02.

f) Trung tâm thương mại - dịch vụ:

- Nâng cấp, cải tạo cơ sở dịch vụ thương mại hiện có: chợ, các cơ sở dịch vụ tư nhân... Lâu dài các cơ sở này sẽ phục vụ cho các khu ở.

- Xây dựng các cơ sở dịch vụ thương mại mới gồm: Dịch vụ đời sống, dịch vụ sản xuất, dịch vụ vận tải... như: Chợ đầu mối, khách sạn, siêu thị, bưu điện, bến xe, cửa hàng xăng dầu, dịch vụ nghỉ chân.

- Vị trí khu Trung tâm thương mại - dịch vụ bố trí phía Bắc nút giao các tuyến đường tỉnh 515D và 506B.

- Tổng diện tích đất các công trình này là: 6,65 ha, được bố trí tại các lô có ký hiệu: TMDN 01, TMDN 02, TMDN 03, TMDN 04, DVCC 05. Mật độ xây dựng: 30%; TCTB: 3 tầng; HS SĐĐ: 0,9 lần.

g) Nhà ở và dân cư:

* Dân cư hiện có:

- Ôn định các khu dân cư hiện có, nâng cấp cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước thải, vệ sinh môi trường... đáp ứng yêu cầu phát triển theo mô hình đô thị.

- Diện tích đất dân cư hiện trạng sau khi cải tạo, chỉnh trang: 60,5 ha, tại các lô có ký hiệu: DCHT 01 đến DCHT 21. Mật độ xây dựng: 40%; TCTB: 2 tầng; HS SĐĐ: 0,8 lần.

* Dân cư phát triển:

- Xây dựng các khu dân cư mới đáp ứng yêu cầu phát triển của thị trấn, mô hình đô thị tập trung, khuyến khích phát triển loại hình nhà ở có vườn, hạn

chế mô hình nhà liền kề, khai thác mô hình kiến trúc truyền thống, tạo cho đô thị có không gian đặc trưng, xanh, sạch, đẹp, trong lành, bền vững.

Vị trí các khu dân cư mới bố trí về phía Bắc tỉnh lộ 506b, tổng diện tích đất các khu dân cư này là: 19,8 ha, được bố trí tại các lô có ký hiệu: DCM 01 đến DCM 07. Mật độ xây dựng: 60%; TCTB: 3 tầng; HS SDD: 1,8 lần.

h) Đất cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp:

Phát triển cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp mô hình sản xuất đa ngành, có quy mô vừa và nhỏ: Cơ khí sửa chữa, sản xuất vật liệu xây dựng, dệt may... Vị trí xác định về phía Tây Bắc của khu đô thị, tiếp giáp đường tỉnh 506b; diện tích đất: 16,8 ha, được bố trí tại các lô có ký hiệu: CN 01, CN 2. Mật độ xây dựng: 40%; TCTB: 2 tầng; HS SDD: 0,8 lần.

i) Đất dự phòng phát triển:

- Đất dự phòng phát triển thuộc đất nông nghiệp hiện có. Trong khi chờ đầu tư xây dựng, đất dự phòng phát triển này vẫn sản xuất bình thường (giữ nguyên trạng), tránh lãng phí.

- Vị trí các khu đất dự phòng được bố trí về phía Bắc và Tây Bắc thị trấn, giáp các tuyến đường tỉnh; diện tích đất dự phòng phát triển là: 41,43 ha, được bố trí tại các lô có ký hiệu: DDT 01, DDP 2.

k) Đất nghĩa trang:

- Hiện tại xã Xuân Lai có hai khu nghĩa địa phục vụ cho 10 thôn: khu số 1 nằm ngoài đê sông Chu, khu số 2 nằm trên cánh đồng phía Bắc làng Phong. Trong thời gian tới, sẽ khống chế giới hạn hai khu như hiện nay, về lâu dài sẽ tập trung vào khu nghĩa trang Vĩnh hằng đang được nghiên cứu trong quy hoạch chung Lam Sơn – Sao Vàng.

- Diện tích khu nghĩa địa: 2,34 ha.

5. Định hướng phát triển đô thị:

Không gian tổng thể đô thị được xác định thành 3 vùng chức năng sau:

- Vùng không gian phát triển đô thị: khu vực nút giao đường tỉnh 506B, 515D và không gian dọc theo các đường tỉnh trên, xây dựng các khu đô thị mới.

- Vùng dân cư hiện hữu: Giữ lại, chỉnh trang cải tạo các khu phố, các cụm dân cư làng xóm, đầu tư, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Vùng sản xuất nông nghiệp: Khu vực còn lại không phát triển các khu đô thị giữ nguyên chức năng sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, hướng tới mô hình nông nghiệp công nghệ cao.

Không gian đô thị chia thành 3 khu vực dân cư chính, quy mô dân số 2.000 - 3.000 dân/khu gồm: Khu vực làng Phong Lai, khu vực làng Canh Hoạch và khu đô thị mới phía Bắc Tỉnh lộ 506B phát triển về hai phía Tỉnh lộ 515D.

6. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật :

a) Quy hoạch giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Đường tỉnh 515D: Mở rộng tuyến 515D (MCN: 2-2); lòng đường 14,0m; hè đường (2x6,0 m); CGĐĐ 26,0m.

- Tuyến đường 506B: Mở rộng về phía bắc tuyến đường hiện có.

+ Đoạn từ xã Xuân Yên đến nút giao với tuyến đường 9 và từ nút giao với tuyến đường 7 đi xã Xuân Tân: (MCN: 2*-2*); lòng đường 14,0m; vỉa hè (6,0m + 1,5m = 7,5m); CGĐĐ: 21,5m.

+ Đoạn đường đôi từ nút giao với tuyến đường 9 tới nút giao với tuyến đường 7: (MCN: 1-1); lòng đường: (14,0m + 8,0m = 22,0m); phân cách: 6,0m; vỉa hè: (2x6,0m = 12,0m); CGĐĐ: 40,0m.

- Tuyến đường đê sông Chu:

Chiều dài tuyến 3,44km. Cấp tuyến đường được giữ nguyên như hiện tại. Duy tu những đoạn tuyến có mặt đường hư hỏng, xuống cấp. Bê tông hóa 0,89km mặt đường cấp phối đoạn từ đường tỉnh 515D đi Xuân Yên: (MCN: 6-6); lòng đường: (3,5m); vỉa hè: (2x1,5m); CGĐĐ: 6,5m.

* Giao thông đô thị:

- Tuyến đường 1: (MCN: 3-3); lòng đường: 11,0m; vỉa hè: (2x5,0m); CGĐĐ: 21,0m;

- Tuyến đường 3; 7; 10: (MCN: 4-4); lòng đường: 7,5m; vỉa hè: (2x5,0m); CGĐĐ: 17,5m;

- Tuyến đường 2; 4; 5; 6; 8; 9: (MCN: 5-5); lòng đường: 5,5m; vỉa hè: (2x4,0m=8,0m); CGĐĐ: 13,5m.

b) Chuẩn bị kỹ thuật san nền:

- Giải pháp san nền chính cho từng lô đất xây dựng là san nền cục bộ, cốt cao độ san nền cao nhất: 12,5 m; cốt san nền thấp nhất là 10,5 m.

- Độ dốc nền $0,004 \leq i$ đảm bảo thuận tiện cho nước tự chảy.

c) Chuẩn bị kỹ thuật thoát nước mặt : chia làm 3 lưu vực chính:

- Lưu vực 1: Phía Nam đường 506B thoát nước theo cống nhánh về cống chính dọc đường 515D sau đó thoát ra sông Cầu Chày.

- Lưu vực 2: Phía Bắc đường 506B thoát theo cống nhánh về cống chính dọc tuyến đường 515D thoát ra sông Cầu Chày.

- Lưu vực 3: Khu dân cư phía Đông đô thị (làng Phong Lai) thoát theo cống nhánh, cống chính sau đó thoát ra sông Cầu Chày.

Sử dụng hệ thống cống tròn BTCT có các kích thước: D400 - D1000. Hệ thống mương, cống thoát nước được thiết kế với độ dốc $i \geq 0,004$.

d) Hệ thống cấp điện:

- Tổng công suất sử dụng điện: 5.440KW.

- Nguồn điện được lấy nguồn từ trạm biến áp 110KV Thọ Xuân.

- Lưới điện trung áp: Lưới trung áp 10kv lấy nguồn từ trạm biến áp trung gian Xuân Minh công suất (2x1800)KVA. Theo quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Thanh Hoá giai đoạn 2011-2015 có xét tới 2020 của ngành điện sẽ cải tạo lưới điện 10KV sau trạm biến áp trung gian lên cấp điện áp 22KV. Do đó toàn bộ lưới trung thế 10KV hiện có sẽ được cải tạo sang lưới 22KV và được lấy nguồn từ trạm biến áp 110KV Thọ Xuân.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 05 trạm biến áp tổng công suất 1110KVA. Các máy biến áp có gam công suất 250KVA và 180KVA đảm bảo bán kính cấp điện từ 500m - 800m. Công suất và vị trí các trạm biến áp cấp điện cho cụm công nghiệp tùy theo quy mô và tính chất của từng nhà máy sẽ được thiết kế với các gam máy thích hợp.

- Hệ thống chiếu sáng được thiết kế phù hợp với cảnh quan môi trường, cảnh quan kiến trúc, tạo ra được các điểm nhấn.

e) Hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước của toàn đô thị là: $Q = 1600 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- Nguồn nước: Xây dựng trạm xử lý nước sạch công suất $Q = 1.600 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$, vị trí phía Đông Bắc đô thị. Nguồn nước cấp cho trạm xử lý được lấy từ kênh Bắc thuộc hệ thống tưới Bắc sông Chu - Nam sông Mã.

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

f) Thoát nước thải, VSMT, cây xanh đô thị:

* Thoát nước thải:

- Thoát nước thải đô thị: Nước thải thiết kế tách riêng với nước mưa. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải ra môi trường. Thiết kế xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 1.100 m³/n.đêm xử lý nước thải cho toàn bộ đô thị.

- Trạm xử lý nước thải đặt phía Tây Bắc đô thị, công suất: Q = 1.100m³/ngđ, đất xây dựng tối thiểu là 0,5 ha. Nước thải được xử lý thoát ra hệ thống thoát nước mưa sau đó thoát ra sông Cầu Chày theo kênh tiêu Nổ Đào.

- Nước thải công nghiệp: Nước thải phát thải ra từ các xí nghiệp công nghiệp trên địa bàn phải xử lý cục bộ tại các xí nghiệp, sau đó sẽ dẫn về trạm xử lý nước bản sinh hoạt.

* Vệ sinh môi trường:

- Khu xử lý rác thải: Bố trí tại Đông Bắc đô thị với diện tích khoảng 1ha.

- Chất thải rắn công nghiệp, thải sinh hoạt phải được phân loại ngay tại nguồn, tận thu, tái sử dụng, chế biến phân hữu cơ. Riêng chất thải rắn độc hại phải được thu gom xử lý riêng.

* Cây xanh đô thị:

Trồng nhiều cây xanh 2 bên đường, khu vực công viên ven hồ, trong các khu dân cư, trong các cơ quan Nhà nước, công trình công cộng, khu công nghiệp để tạo thêm nhiều bóng mát, giảm bụi do gió, cát và tiếng ồn do các phương tiện giao thông gây ra.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Thọ Xuân:

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các ngành liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chung xây dựng đô thị Xuân Lai đến năm 2025 để nhân dân được biết, kiểm tra giám sát thực hiện.

- Tiếp nhận, quản lý hồ sơ, tài liệu quy hoạch được giao và tổ chức thực hiện quy hoạch được duyệt theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức lập quy hoạch chi tiết, định vị tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính trên thực địa để quản lý (thực hiện đầu tư).

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng và cải tạo đô thị trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư hợp pháp.

2. Sở Xây dựng và các ngành chức năng liên quan: Chịu 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 thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa 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 (để b/cáo);
 - Lưu: VT, CN.
- H7.(2013)QDPD QHC DT Xuan Lai Tho Xuan.doc

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



Nguyễn Ngọc Hồi