

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Trung Lý, huyện Mường Lát, tỉnh Thanh Hóa 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 3508/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đô thị, điểm dân cư dọc tuyến đường nối các huyện miền Tây tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Xét đề nghị của Chủ tịch UBND huyện Mường Lát tại Tờ trình số 70/TTr-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2012; của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1072/SXD-QH ngày 06 tháng 5 năm 2013 về việc xin phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Trung Lý, huyện Mường Lát, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025; (nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch đã được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 1249/QĐ-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2009),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Trung Lý, huyện Mường Lát, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, với nội dung chủ yếu sau:

1. Mục tiêu:

Cụ thể hóa Quy hoạch mạng lưới đô thị, điểm dân cư dọc tuyến đường nối các huyện miền Tây tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 và các quy hoạch ngành có liên quan, tạo cơ sở pháp lý để kêu gọi đầu tư và quản lý việc xây dựng phát triển đô thị theo định hướng đề ra.

Xây dựng đô thị Trung Lý với tiêu chí của đô thị loại V, tạo động lực thúc đẩy kinh tế - xã hội của khu vực, đảm bảo an ninh quốc gia, an ninh biên giới.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích lập quy hoạch.

- Phía Bắc giáp: Dãy núi Pa Khâm

- Phía Nam giáp: Bản Pá Quăn
- Phía Đông giáp: Tinh lộ 520
- Phía Tây và Tây Bắc giáp: Dãy núi Pa Khâm

Diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 139,81 ha.

3. Tính chất, chức năng.

Là trung tâm kinh tế, dịch vụ thương mại, văn hoá thể thao, trung tâm hành chính xã (thị trấn trong tương lai) là động lực phát triển kinh tế, xã hội, đầu mối giao thông vận tải, tập kết và trung chuyển hàng hoá, hành khách của huyện Mường Lát và khu vực Tây Thanh Hóa.

4. Quy mô dân số và đất đai.

a) Quy mô dân số:

- Dân số dự báo đến năm 2025: 3.000 người;
- Dân số hiện có: 2.163 người.

b) Quy mô đất đai:

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch chung xây dựng :139,81 ha;
- Diện tích đất xây dựng đô thị : 29,65 ha.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

SỐ TT	TÊN LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
Tổng diện tích nghiên cứu		1.398.100	100
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	296.500	21,2
1	ĐẤT HÀNH CHÍNH - CƠ QUAN	20.000	
2	ĐẤT Y TẾ - GIÁO DỤC	24.000	
3	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	22.000	
4	ĐẤT VĂN HOÁ - THỂ THAO	12.500	
5	DÂN CƯ HIỆN TRẠNG CẢI TẠO	90.000	
6	ĐẤT DÂN CƯ PHÁT TRIỂN	25.000	
7	ĐẤT DỰ PHÒNG PHÁT TRIỂN	43.000	
8	ĐẤT GIAO THÔNG	60.000	
B	ĐẤT KHÁC	1.101.600	78,8

6. Định hướng phát triển đô thị và phân khu chức năng.

6.1. Hướng phát triển đô thị.

- Hướng phát triển đô thị đến năm 2025 chủ yếu về phía Bắc, khai thác triệt để quỹ đất đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xây dựng đô thị trở thành một trong những trung tâm kinh tế của huyện nói riêng cũng như đóng vai trò quan trọng trong vùng miền núi phía Tây tỉnh Thanh Hoá nói chung.

- Không gian đô thị được phát triển dựa trên bố cục quy hoạch chung đô thị theo kiểu đô thị tuyến, điểm (trục phố và cụm công trình), phù hợp với đặc thù địa hình miền núi, hạn chế việc xáo trộn các khu chức năng đã được hình thành.

6.2. Phân khu chức năng

a) Khu vực trung tâm hành chính - chính trị, cơ quan văn phòng: Tổ chức trung tâm theo 2 cấp: Trung tâm cấp vùng (cấp huyện, cấp tỉnh và các cơ quan chuyên ngành đóng trên địa bàn) và trung tâm hành chính cấp đô thị.

Công sở đảng uỷ - UBND - HĐND, công an, kiểm lâm, cơ quan quản lý giao thông... hình thành khu trung tâm mới đáp ứng cho việc đầu tư một số công trình còn thiếu hoặc cần chuyển đổi do vị trí cũ phải dịch chuyển hoặc chưa phù hợp cho yêu cầu phát triển.

Diện tích khu đất: 2 ha; lô đất có ký hiệu: CC-HCCT 01 và CC-HCCT 02. Mật độ xây dựng 30%; tầng cao trung bình: 2 tầng; hệ số SDD: 0,6 lần

b) Các công trình y tế, giáo dục:

Xây mới trung tâm y tế; ổn định một số trường học đã có (trường trung học cơ sở dân tộc nội trú, trường tiểu học, hệ thống trường mầm non), với phương châm kiên cố hoá các cơ sở này, hướng tới việc đưa các công trình này đạt chuẩn quốc gia theo quy định của ngành.

Tổng diện tích đất Y tế - GD khoảng 2,4ha; gồm các lô đất CC-YT-01; CC-TH-01; CC-TH02. Mật độ xây dựng 30%; tầng cao: 1-3 tầng; hệ số SDD tối đa: 0,9

c) Trung tâm thương mại - dịch vụ:

Đầu tư xây dựng các cơ sở thương mại - dịch vụ đáp ứng cho yêu cầu phát triển kinh tế xã hội đô thị và vùng, đồng thời tạo môi trường giao thương kinh tế thương mại với các xã lân cận cũng như tiếp cận hàng hóa từ cửa khẩu Tén Tằn.

Các công trình đầu tư chính gồm; Chợ, điểm dịch vụ thương mại, ngân hàng và các dịch vụ khác. Tổng diện tích đất DV-TM: 2,2 ha; gồm các lô đất ký hiệu: CC-DVTM 01; CC-DVTM02; Mật độ xây dựng 30%; tầng cao: 2-5 tầng; Hệ số SDD tối đa: 1,5 lần.

d) Trung tâm văn hoá thể thao - công viên:

Đầu tư xây dựng khu trung tâm văn hoá thể thao tổng hợp, vị trí được xác định về phía Đông đường trục chính trung tâm và được xây dựng gần khu trung tâm hành chính chính trị, tạo thành quần thể kiến trúc tập trung, điểm nhấn trong không gian đô thị. Tại các trung tâm khu ở bố trí các quỹ đất để xây dựng sân thể thao và nhà văn hoá khu phố.

Tổng diện tích đất VH-TT khoảng 1,25ha; gồm các lô đất CC-VHTT-01; CC-VH-02; CC-VH03. Mật độ xây dựng 30%; tầng cao: 1-3 tầng; hệ số SDD tối đa: 0,9

e) Đất ở dân cư :

- Đất dân cư hiện có cải tạo: Do đặc điểm quỹ đất đô thị hạn chế, các khu dân cư hiện có cơ bản ổn định, với phương châm mở rộng, xen cư tại chỗ đảm bảo theo

một tiêu chuẩn sử dụng đất chung, quy mô các lô đất từ 120 - 150 m²/ hộ. Nâng cấp cải tạo các cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong từng khu dân cư, đặc biệt chú ý đến yếu tố bảo vệ môi trường, tạo cho đô thị có sự phát triển hài hoà, bền vững. Vị trí các khu dân cư được xác định dọc Tỉnh lộ 520 và các khu vực nhỏ lẻ khác. Mật độ xây dựng 60%, tầng cao trung bình 2 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần; diện tích đất tính toán khoảng: 9,0 ha.

- Đất dân cư phát triển: Đáp ứng cho yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của đô thị nói riêng, huyện Mường Lát nói chung. Giai đoạn đến năm 2025 phải đảm bảo quy mô dân số khoảng 3.000 người do vậy cần có quỹ đất đáp ứng cho yêu cầu trên.

Tổng diện tích đất các khu ở mới khoảng 2,5 ha; gồm các lô đất có ký hiệu: DC-CL 01 đến DC-CL 08; Mật độ xây dựng 70%; tầng cao 2-4 tầng; hệ số SĐĐ tối đa: 2,1 lần.

f) Đất dự phòng phát triển:

- Đất dự phòng cho phát triển chủ yếu trên đất nông lâm nghiệp hiện có của xã Trung Lý, nhằm đáp ứng cho yêu cầu phát triển của đô thị trong tương lai.

- Trong khi chờ đầu tư xây dựng, đất dự phòng phát triển này cần được quản lý, giữ nguyên hiện trạng, khai thác đúng mục đích. Diện tích khoảng 4,3 ha.

7. Định hướng kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Kiến trúc công trình trụ sở cơ quan:

+ Các công trình trụ sở cơ quan của huyện và thị trấn đã xây dựng cần được chỉnh trang, cải tạo, hợp khối liên cơ quan, nâng tầng để tạo bộ mặt kiến trúc công trình bề thế, hiện đại và tiết kiệm đất, dành đất cho xây dựng các khu chức năng khác theo nhu cầu phát triển của đô thị như: Xây dựng nhà ở của cán bộ công nhân viên, các trụ sở cơ quan hành chính kinh tế, dịch vụ, vườn hoa, cây xanh, sân bãi TDTT...

+ Các công trình trụ sở cơ quan dự kiến xây dựng mới trên các tuyến đường chính, nhất thiết phải xây dựng kiên cố, hiện đại, mang bản sắc vùng miền núi, tầng cao từ 2 tầng trở lên.

- Kiến trúc công trình công cộng:

+ Các công trình kiến trúc hiện có: từng bước đầu tư để chỉnh trang, cải tạo, hợp khối, nâng tầng (từ 2 tầng trở lên) tiến tới xoá bỏ nhà cấp 4 nhằm tạo ra bộ mặt kiến trúc mới cho đô thị.

+ Các công trình xây mới: Công trình phải được thiết kế hiện đại, phù hợp với không gian cảnh quan khu vực, lưu ý dáng vẻ kiến trúc truyền thống, bố trí công trình kiến trúc gắn với không gian, cảnh quan, kết hợp với sân vườn, cây xanh, vườn hoa.

- Kiến trúc nhà ở:

+ Nhà ở phải xây dựng 2 tầng trở lên, yêu cầu tuân thủ về chỉ giới xây dựng, giới hạn đường đỏ, thống nhất về cốt nền nhà, cốt san nền, màu sắc.

+ Nhà ở xây dựng sau các lô phố, nhà sàn, nhà vườn cao 1- 2 tầng, cần khai thác hình thức, kiến trúc truyền thống kết hợp với hiện đại và cây xanh tạo thành các khu nhà ở sinh thái chất lượng cao.

8. Quy hoạch xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

Mạng lưới giao thông cơ bản tuân thủ trên nền các tuyến đường đã đầu tư, mở mới một số tuyến đường nội bộ tạo nên mạng lưới giao thông nội bộ hoàn chỉnh, kết nối các khu chức năng trong đô thị đảm bảo thông suốt, đồng thời mở rộng một số đoạn đường tạo không gian cho đô thị:

- Đường tỉnh 520 (đường nối các huyện miền núi phía Tây Thanh Hoá) MCN: 1-1; CGĐĐ: 17,0m (lòng đường 11,0m + vỉa hè 3mx2);

- Các tuyến đường Trung Lý 3, 4, 6, 7: (MCN: 2-2); CGĐĐ: 11m (lòng đường 7m + vỉa hè 2mx2);

- Các tuyến đường Trung Lý 1, 2, 5: (MCN 3-3); CGĐĐ: 10m (lòng đường 6m + vỉa hè 2mx2);

Khoảng lùi và chỉ giới xây dựng: Khi đã hình thành nên đô thị Trung Lý thì các tuyến đường cũng phải tuân thủ tiêu chuẩn của đường đô thị. Do đó khoảng lùi và chỉ giới xây dựng của các tuyến đường sẽ được xác định cụ thể trong từng đồ án quy hoạch chi tiết.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền:

Cao độ khống chế các khu vực: Cốt cao nhất + 514m -520m; cốt thấp nhất + 408,5 m - 459m. Độ dốc nền theo triền núi về hệ thống khe suối, dốc theo hướng Nam Bắc và Đông Tây. Giải pháp san nền cục bộ theo từng lô đất, cụ thể được thiết kế như sau:

- Khu vực 1: Chọn cao độ nền khu đất xây dựng thấp nhất là: 459m, cao nhất là 514m; độ dốc nền thiết kế $i = 0,08 - 0,14$.

- Khu vực 2: Khu vực trung tâm bản Táo, khu ngã ba đường tỉnh 520 và đường Tây Thanh Hóa: Chọn cao độ nền khu đất xây dựng thấp nhất là: 408,5m, cao nhất là 520.0m; độ dốc nền thiết kế có thể dốc hơn $i = 0,01 - 0,14$.

c) Thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa được phân chia 02 lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực 1: khu dân cư bản Khăm 1,2,3 một phần bản Táo: Hướng thoát chính khu vực dọc theo sườn núi dãy Pa khâm, theo độ dốc nền và độ dốc đường thiết kế, bằng cống hộp hoặc cống tròn BTCT dọc đường xả vào mương hở, chảy vào suối Sâu. Hệ thống đường ống thoát nước chính là cống hộp B = (40 - 80)cm, mương hở B=3-5m đón nước từ các triền đồi Pa Khâm phía Tây đường TL520. Cống ngầm D = (80 -120) chạy dọc đường khu trung tâm đô thị, chảy vào suối Pa Khâm dẫn ra suối Sâu; độ dốc hệ thống thoát nước theo độ dốc dọc đường quy hoạch $i = 0.5\% - 3\%$.

- Lưu vực 2: Khu dân cư bản Táo và trung tâm thương mại dịch vụ: Hướng thoát chính khu vực dọc theo sườn núi, theo độ dốc nền và độ dốc đường thiết kế, bằng cống hộp hoặc cống tròn BTCT dọc đường xả vào mương hở, suối Păng xả vào suối Sâu. Hệ thống đường ống thoát nước chính là cống hộp $B = (40 - 80)\text{cm}$, cống ngầm $D = (80 - 100)\text{cm}$, mương hở đón nước từ các triền núi Păng, dãy Pa Khâm $B=2.5-5\text{m}$, đổ vào hệ thống suối hiện có, dẫn ra suối Sâu. Độ dốc hệ thống thoát nước theo độ dốc dọc đường qui hoạch. $i = 0.1\% - 4\%$.

d) Quy hoạch cấp điện.

- Nguồn điện cấp cho khu đô thị được lấy từ lộ 374 trạm biến áp trung gian Bá Thuộc 110/35/22 KV. Tổng công suất các trạm biến áp là: 1760 KVA.

- Lưới điện 35KV: Cấp điện cho các trạm biến áp tiêu thụ dùng dây dẫn AC-70; AC-50 tiêu chuẩn, dây dẫn được treo trên các cột ly tâm cao 12m. Một số đoạn của đường điện 10/35KV đã được xây dựng có thể được chỉnh tuyến theo quy hoạch nếu ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư và nâng cao khả năng sử dụng đất.

e) Quy hoạch cấp nước.

- Nhu cầu nước cấp: $Q \approx 500\text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước lấy từ đập suối Táo (hiện vẫn đang sử dụng).

- Trạm xử lý nước được đặt tại phía Tây Nam đô thị (phía sau trường nội trú). Nước sau xử lý được bơm vào bể ở cao độ 510,0m từ đây nước tự chảy đến các đối tượng sử dụng bằng hệ thống đường ống dẫn D200-150-75-50.

f) Thoát nước thải và VSMT.

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải và nước mưa của đô thị trong giai đoạn đầu được thiết kế đi chung, nước thải từ các đối tượng sử dụng được xử lý cục bộ qua các bể phốt trước khi xả ra cống chung của khu vực, nước được thoát ra nguồn tiếp nhận là các khe suối hiện có như suối Sâu. Phương án tính đến việc đầu tư mở rộng và tách riêng 2 hệ thống nước thải và nước mưa riêng trong tương lai.

- Xử lý rác thải: Trong khu vực đô thị, trong các khu dân cư, khu công trình công cộng. bố trí các trạm thu gom rác tạm thời, cuối ngày xe thu gom rác đến vận chuyển rác tới bãi rác chung của đô thị (nằm ngoài phạm vi nghiên cứu). Về lâu dài và để đảm bảo VSMT cũng như sự phát triển bền vững của đô thị trong tương lai thì cần đầu tư hệ thống xử lý chất thải rắn cho toàn đô thị cũng như cho các khu vực lân cận.

g) Thông tin liên lạc:

Trên cơ sở hệ thống hạ tầng hiện có, để đáp ứng cho nhu cầu phát triển lâu dài thì ngành bưu chính viễn thông cần có quy hoạch cụ thể cho từng giai đoạn phát triển của đô thị.

Phát triển hệ thống dây dẫn chạy dọc theo các tuyến giao thông quy hoạch, nâng công suất tổng đài để mở rộng mạng điện thoại trong khu vực đô thị và các xã lân cận. Chỉ tiêu máy điện thoại bàn phần đầu đạt 250 máy cho 1000 dân.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng:

- Căn cứ nội dung phê duyệt tại quyết định này, phối hợp với UBND huyện Mường Lát chỉ đạo đơn vị tư vấn hoàn chỉnh hồ sơ đồ án theo quy định, đóng dấu thẩm định để lưu trữ và làm căn cứ quản lý thực hiện quy hoạch;

- Phối hợp với UBND huyện Mường Lát và các ngành tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Trung Lý để các tổ chức và nhân dân biết và thực hiện.

- Chịu trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện quy hoạch theo các quy định hiện hành của pháp luật.

2. Các ngành liên quan theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

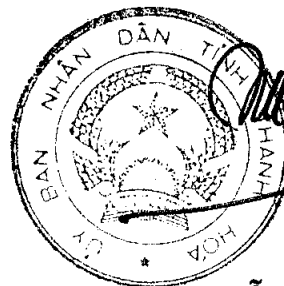
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Mường Lát; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Viện trưởng Viện QHKT 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 QĐ;
 - Chủ tịch, các PCT;
 - Lưu: VT, CN.
- HI.QDPD QHC DT Trung Ly.doc

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



Nguyễn Ngọc Hồi