

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Yên Thắng, huyện Lang Chánh, 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 Lang Chánh tại Tờ trình số 74/TTr-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2012; của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1153/SXD-QH ngày 10 tháng 5 năm 2013 về việc xin phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Yên Thắng, huyện Lang Chánh, 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 Yên Thắng, huyện Lang Chánh, 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 kêu gọi đầu tư và quản lý xây dựng phát triển đô thị theo định hướng đề ra.

- Định hướng xây dựng đô thị Yên Thắng 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 bản Con và bản Vịn;

- Phía Nam: Giáp bản Vắn;
- Phía Đông: Giáp bản Peo;
- Phía Tây: Giáp bản Pốc và bản Na Mốc.

Diện tích nghiên cứu quy hoạch: 125,92 ha.

3. Tính chất, chức năng.

Là trung tâm kinh tế, văn hoá, TDTT, dịch vụ thương mại, du lịch, trung tâm sản xuất tiêu thủ công nghiệp (làng nghề địa phương, vật liệu xây dựng) của khu vực.

4. Quy mô dân số và đất đai.

a) Quy mô dân số:

- Dân số hiện có: 1.405 người;
- Dân số dự báo đến năm 2025: \approx 3.000 người.

b) Quy mô đất đai:

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch chung xây dựng: 125,92 ha;
- Diện tích đất xây dựng đô thị : 35,66 ha.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	Ký hiệu	Diện tích (M2)	MĐXD (%)	TCTB	HSSĐĐ	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT DÂN DỤNG		284,657				22.6
1	Đất hành chính, chính trị, cơ quan	CC - HC	3,657	40.0	4.0	1.60	0.3
2	Đất thương mại, dịch vụ	CC - TM	20,447	40.0	4.0	1.60	1.6
3	Đất y tế		3,106	30.0	3.0	0.90	0.2
4	Đất trung tâm văn hóa, thể thao		16,484	20-30	2-3	0.4-0.9	1.3
5	Đất công trình giáo dục	CC - TTK	12,031	40.0	1.5	0.30	1.0
6	Đất trung tâm khu ở	CC - KO	4,311	35.0	3.0	1.05	0.3
7	Đất cây xanh đô thị		38,369				3.0
8	Đất giao thông đô thị		30,100				2.4
9	Đất ở		156,152				12.4
a	Đất dân cư hiện trạng, đất thổ canh	DC - HT	120,302	40.0	2.5	1.00	
b	Đất dân cư mới	DC - PT	35,851	60.0	2.5	1.50	
B	ĐẤT NGOÀI KHU VỰC DÂN DỤNG		974,543				77.4
1	Đất giao thông, công trình đầu mối		108,250	60.0	1.5	0.80	8.6
a	Đất công nghiệp - tiêu thủ CN	CC - CN	38,420	60.0	1.5	0.80	3.05

STT	TÊN LÔ ĐẤT	Ký hiệu	Diện tích (M ²)	MĐXD (%)	TCTB	HSSĐĐ	Tỷ lệ (%)
b	Đất giao thông đối ngoại		33,497				2.66
c	Đất dự phòng phát triển	DPPT- PT	36,333				2.89
2	Đất mặt nước, sông suối		58,200				4.6
3	Đất Nông nghiệp		108,158				8.6
4	Đất Lâm nghiệp, đồi núi		699,936				55.6

6. Định hướng phát triển đô thị

- Hướng phát triển đô thị đến năm 2025 chủ yếu về phía Tây 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.

7. Phân khu chức năng:

a) Khu công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp:

Khu CN - TTCN được xác định về phía Đông Nam của đô thị, tuân thủ theo quy định chuyên ngành, với các mô hình gồm: Các cơ sở chế biến lâm sản, mây tre đan, cơ khí sửa chữa, sản xuất vật liệu xây dựng...

Diện tích đất đợt đầu là: 3,842 ha. Mật độ xây dựng 60%; tầng cao trung bình: 1,5 tầng; hệ số SĐĐ: 0,8 lần.

b) Khu cơ quan hành chính, chính trị quản lý đô thị:

Chỉnh trang, cải tạo một số công trình công cộng hiện có về hình khối kiến trúc, sân vườn. Hình thành và nâng cấp một số công trình thuộc các cơ quan: công sở Yên Thắng (Đảng Ủy-UBND-HĐND) và một số cơ quan quản lý nhà nước, quản lý đô thị.

Diện tích khu đất là: 0,37 ha; gồm lô có ký hiệu: CC-HC. Mật độ xây dựng 40%; tầng cao trung bình: 4 tầng; hệ số SĐĐ: 1,6 lần.

c) Trung tâm thương mại, dịch vụ:

Nâng cấp, cải tạo các cơ sở dịch vụ thương mại hiện có tại khu vực ngã tư chợ cũ, phân cấp phục vụ cho các khu ở. Chợ đầu mối bố trí về khu vực phía Tây Bắc trục đường nối giao cắt với tỉnh lộ 530; hình thành khu trung tâm thương mại dịch vụ tại khu vực ngã tư Bản Ngâm để khai thác tiềm năng, lợi thế từ tuyến đường này.

Diện tích khu đất là: 2,04 ha; gồm các lô có ký hiệu: CC-TM01, CC-TM02. Mật độ xây dựng 40%; tầng cao trung bình: 4 tầng; hệ số SĐĐ: 1,6 lần.

d) Trung tâm văn hoá, thể thao:

Xây dựng nhà văn hoá đa năng (văn hoá, bảo tàng, thư viện), đầu tư xây dựng mới khu thể thao tổng hợp tạo thành quần thể kiến trúc tập trung, tạo điểm nhấn không gian đô thị.

Diện tích khoảng 1,65 ha; gồm các lô đất có ký hiệu: CC-TT01, CC-VH01. MĐXD 20%- 30%; tầng cao trung bình: 2-3 tầng; hệ số SĐĐ: 0,4-0,9 lần.

e) Trung tâm y tế:

Giữ nguyên phòng khám đa khoa hiện nay, mở rộng không gian cách ly, đặc biệt quan tâm đến yếu tố chất thải (thu gom xử lý triệt để), mở rộng không gian về phía Bắc khu đất, đáp ứng cho yêu cầu hoạt động.

Diện tích khu đất 0,31 ha; vị trí khu đất có ký hiệu: CC-YT01. Mật độ xây dựng 30%; tầng cao trung bình: 3 tầng; hệ số SĐĐ: 0,9 lần.

f) Trung tâm giáo dục :

Giữ nguyên quy mô trường trung học cơ sở, trường tiểu học và trường mầm non hiện có (trường THSC Yên Thắng, Trường Tiểu học Yên Thắng II tại bản Vạn và bản Ngâm, trường mầm non khu Ngâm), cải tạo và nâng cấp về chất lượng công trình, cân đối diện tích để đạt theo quy định chuẩn Quốc gia.

Diện tích khu đất 1,2 ha; gồm các lô đất có ký hiệu: CC-TH01, CC-TH02, CC-TH03. Mật độ xây dựng 40%; tầng cao trung bình: 1,5 tầng; hệ số SĐĐ: 0,3 lần.

g) Nhà ở và dân cư:

- Đất dân cư ở hiện có cải tạo: Các khu dân cư hiện có cơ bản ổn định, mở rộng, xen cư tại chỗ đảm bảo theo một tiêu chuẩn sử dụng đất chung, quy mô từ 60 đến 80 m²/người. 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. Diện tích là 12,03 ha kể cả đất thổ canh trong thổ cư gồm các khu đất có ký hiệu từ DC - HTCT01 ÷ DC - HTCT33. Mật độ xây dựng 40%; tầng cao trung bình: 2,5 tầng; hệ số SĐĐ: 1,0 lần.

- Đất dân cư phát triển: Đáp ứng cho yêu cầu phát triển của đô thị, giai đoạn từ nay đến năm 2025 đảm bảo cho quy mô dân số khoảng 3.000 người. Diện tích chiếm đất 3,59 ha; gồm các lô đất có ký hiệu: DC-PT01 ÷ DC-PT11. Mật độ xây dựng 60%; tầng cao trung bình: 2,5 tầng; hệ số SĐĐ: 1,5 lần.

- Đất trung tâm khu ở: Đất trung tâm khu ở được bố trí theo quy hoạch từng khu ở mới kết hợp với dân cư cải tạo. Diện tích đất khoảng: 0,43 ha.

h) Đất dự phòng phát triển:

Đất dự phòng phát triển chủ yếu trên đất nông lâm nghiệp hiện có của xã Yên Thắng, 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 trạng, nhằm đáp ứng cho đầu tư sau này, tránh lãng phí, tổn kém do phải di chuyển đền bù. Diện tích đất là: 3,63 ha, gồm các lô đất có ký hiệu DPPT-PT01, DPPT-PT02.

8. Định hướng quy hoạch công trình kiến trúc:

- Kiến trúc công trình trụ sở cơ quan:

+ Các công trình đã ổn định cần chỉnh trang, cải tạo để tạo lập bộ mặt kiến trúc mới cho đô thị nhưng vẫn đảm bảo hình ảnh đặc trưng của vùng miền núi.

+ Các công trình xây dựng mới hai bên tuyến đường chính đô thị (trục trung tâm mới), tầng cao tối thiểu 2 tầng, hình thức hài hòa với cảnh quan chung, mang bản sắc đặc trưng vùng miền núi.

- Kiến trúc công trình công cộng: Phù hợp với yêu cầu hoạt động đa dạng của cộng đồng dân cư, hình thức kiến trúc phù hợp với bản sắc văn hóa và hài hòa với không gian chung. Một số công trình như: nhà văn hóa; chợ... phản ánh được nét độc đáo của văn hóa địa phương.

- Kiến trúc nhà ở:

+ Nhà ở xây dựng dọc các tuyến giao thông chính có thể kết hợp kinh doanh, dịch vụ; xây dựng nhà kiên cố 2 tầng trở lên, hình thức kiến trúc phong phú, đa dạng theo tập quán, văn hóa dân tộc như nhà sàn dân tộc, nhà gỗ, nhà xây... Tuân thủ quy định về chỉ giới đường xây dựng, đường đỏ, thống nhất về chiều cao, màu sắc và mỹ quan của kiến trúc đường phố.

+ Các công trình hiện trạng tại các tuyến phố được chỉnh trang đạt các tiêu chuẩn đô thị loại V phù hợp với cảnh quan đô thị miền núi. Nhà ở kiểu có vườn được bố trí sau các dãy nhà phố, có tầng cao 1-2 tầng cần khai thác hình thức kiến trúc truyền thống kết hợp với sân vườn khuôn viên cây xanh tạo thành các khu nhà ở chất lượng, thân thiện với môi trường.

9. Quy hoạch xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- Tuyến đường nối các huyện miền núi phía Tây Thanh Hóa (đoạn qua đô thị): mở rộng mặt cắt, xây dựng vỉa hè tạo bộ mặt đô thị. Mặt cắt ngang là: MC 1-1: CGDD: 17m (lòng đường 11m; vỉa hè 3mx2).

- Mặt cắt 2-2 (đường tỉnh 530 đoạn đi qua đô thị): CGDD 13m (lòng đường 7,5m; vỉa hè 3mx2).

- Các tuyến còn lại lựa chọn mặt cắt có CGDD 10m (mặt đường 6m; vỉa hè 2mx2).

b) Quy hoạch san nền:

Giải pháp san nền cục bộ theo từng khu vực xây dựng, có giải pháp san hợp lý để cân bằng khối lượng đào đắp, giảm được khối lượng đào và đắp nền cho khu vực quy hoạch; cụ thể được chia thành hai khu vực như sau:

- Khu vực 1: Khu dân cư thuộc bản Vắn 1 và 2, thuộc lưu vực đường 530 đến đoạn cầu bản Vắn 1. Chọn cao độ nền khu đất xây dựng thấp nhất là 290,5m, cao nhất là 315,5 m, độ dốc nền thiết kế $i = 0,008 - 0,08$.

- Khu vực 2: Khu trung tâm thuộc bản Ngàm, cao độ nền căn cứ vào cao độ ngập lụt của suối Ngàm và dân cư ở dọc theo TL 530. Chọn cao độ nền thiết kế khu đất xây dựng thấp nhất là 252,5m, cao nhất là 285,5 m, độ dốc nền thiết kế $i = 0,001 - 0,09$.

c) Quy hoạch thoát nước: Chia 2 lưu vực như sau:

- Khu vực 1: Thuộc khu dân cư và dịch vụ bản Vặn 1 và 2. Hướng thoát chính khu vực dọc theo sườn núi, theo độ dốc nền và độ dốc đường thiết kế, bằng cống hộp và cống tròn BTCT dọc đường xả vào mương hở, chảy vào suối Ngàm. Hệ thống đường ống thoát nước chính là cống hộp $B = (40 - 60)$ cm, mương hở $B=3-5$ m, cống ngầm $D = (80\text{cm} - 120\text{cm})$. Độ dốc hệ thống thoát nước theo độ dốc dọc đường quy hoạch, $i = 0.5\% - 3\%$.

- Khu vực 2: Thuộc khu trung tâm Bản Ngàm. Hướng thoát chính khu vực dọc theo sườn núi, theo độ dốc nền và độ dốc đường thiết kế, toàn bộ hệ thống thoát thu nước đổ vào suối Chiềng dẫn ra suối Ngàm. Hệ thống đường ống thoát nước chính là cống hộp $B = (40 - 60)$ cm, mương hở $B=2.5-3$ m, cống ngầm $D = (80\text{cm} - 120\text{cm})$. Độ dốc hệ thống thoát nước theo độ dốc dc đường quy hoạch, $i = 0.1\% - 4\%$.

d) Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu đô thị Yên Thắng lấy từ trạm biến áp trung gian Bá Thước 110/35/22 KV công suất 1×25 MVA thông qua lộ 373. Đây là trạm biến áp trung gian 110KV cấp điện cho các huyện miền núi phía Tây của tỉnh trong đó có huyện Lang Chánh.

- Tổng công suất các trạm biến áp là 1.760KVA.

e) Hệ thống cấp nước:

Đầu tư xây dựng trạm cấp nước sạch cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt của đô thị, công suất nhà máy là 650 m³/ngđ. Nguồn nước khai thác là nước ngầm tại chỗ, vị trí trạm cấp nước được đặt tại chân đồi Cang Ma phía Nam đô thị.

Tổng nhu cầu dùng nước của đô thị đến năm 2025: $Q \approx 650$ m³/ngđ.

f) Thoát nước thải và VSMT:

- Thoát nước thải: trong giai đoạn đầu được xác định hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế đi chung cùng hệ thống; nước thải từ các đối tượng sử dụng được xử lý cục bộ qua bể phốt trước khi xả ra hệ thống thoát chung của đô thị, cuối cùng đổ ra các khe suối xung quang đô thị.

- 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).

g) Thông tin liên lạc:

Phát triển hệ thống cáp thông tin dọc theo các tuyến giao thông quy hoạch, nâng công suất 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.

h) Cây xanh, vệ sinh môi trường:

Trồng cây xanh tập trung theo quy hoạch và dự án đầu tư tại các cơ quan công sở, khu công viên cây xanh, trung tâm văn hóa, thể dục thể thao. Trên hệ các tuyến đường ưu tiên trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.

Xây dựng khu vực thu gom xử lý rác thải, khu nghĩa địa cho đô thị để đảm bảo vệ sinh môi trường đô thị, đảm bảo phát triển bền vững.

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 Lang Chánh 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 Lang Chánh và các ngành tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Yên Thắng 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 Lang Chánh; 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 Yen Thang Lang Chanh.doc

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



Nguyễn Ngọc Hồi