

Số: /QĐ-UBND

Nông Cống, ngày tháng 11 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư mới
tại đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NÔNG CỐNG

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 của Chính Phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 68/2019/NĐ-CP – quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017, Luật số 35/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch; Luật Xây dựng 2014; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Căn cứ Luật đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ quyết định số 2435/QĐ-UBND, ngày 25/6/2020 của Chủ tịch UBND Tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 14097/UBND-CN ngày 08/10/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới xã Trường Sơn và đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống;

Căn cứ Nghị quyết số 147/NQ-HĐND ngày 15/5/2021 của Hội đồng nhân dân huyện Nông Cống về việc cấp kinh phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại các khu vực quy hoạch đô thị trên địa bàn huyện Nông Cống, năm 2021;

Căn cứ Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 02/02/2021 của Chủ tịch UBND huyện Nông Cống về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán và phương án khảo sát lập Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 6968/SXD-QH ngày 24/9/2021 của Sở xây dựng Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư mới tại đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa; Công văn số 6081/SGTVT-QLGT ngày 15/11/2022 của Sở giao thông Thanh Hoá về việc ý kiến hồ sơ đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại đô thị Cầu

Quan, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa; Công văn số 9012/SXD-QH ngày 05/12/2022 của Sở xây dựng Thanh Hoá về việc ý kiến hồ sơ đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa.

Xét đề nghị tại Báo cáo thẩm định số 202/KTHT-QH ngày 12/12/2022 của phòng Kinh tế và Hạ tầng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư mới tại đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch.

a. Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 có diện tích khoảng 11,5ha thuộc địa giới hành chính của xã Trung Chính (đô thị Cầu Quan), huyện Nông Cống bao gồm các lô đất (I-OM01, I-OM02, I-OM03, I-HH03, I-HH04, I-HH05). Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp đường giao thông, kênh hiện trạng, đất dịch vụ thương mại (I-DVTM 04,05,06) và đất cây xanh cách ly (I-CL01);
- Phía Tây Nam: giáp đường giao thông, đất cây xanh (CX01), đất hỗn hợp (I-HH-06) và đất công cộng (I-CC01);
- Phía Tây Bắc: giáp đường Quốc lộ 45;
- Phía Đông Nam: giáp đất cây xanh (CX02) và đất dịch vụ thương mại (I-DVTM 07).

b. Quy mô quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: 118.079m² (bao gồm đường giao thông đối ngoại và giao thông hiện trạng).

- Dân số dự kiến khoảng: 1.200 người.

2. Tính chất, chức năng: Là khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kĩ thuật. Dự kiến tổ chức các khu chức năng sau:

- Khu nhà ở dạng chia lô, nhà vườn, tái định cư;
- Nhà văn hóa, công viên cây xanh, sân thể thao, bãi đỗ xe;
- Đất trung tâm thương mại hỗn hợp;
- Đất trung tâm dịch vụ, thể thao.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở: 20 - 25 m²/người;
- Đất công trình công cộng: 1,0 - 2,0 m²/người.

- Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao: 2,0 - 3,0 m²/người.

3.2. Các chỉ tiêu xây dựng:

- Công trình công cộng: Tầng cao từ 1 đến 2 tầng, Mđxd 40%.

- Công trình nhà ở liền kề, tái định cư: Tầng cao trung bình 02-05 tầng, Mđxd 80% - 90%.

- Công trình nhà vườn, biệt thự: Tầng cao trung bình 2-3 tầng, MĐXD 50-60%.

- Công trình hỗn hợp: Tầng cao trung bình 01-05 tầng, Mđxd 40% - 50%.

3.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Đất giao thông 30 - 40%.

- Cấp điện: 1.200 KWh/người/năm.

- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.

- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt

- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngày-đêm

- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Trên quan điểm và nguyên tắc tổ chức không gian đưa ra các khu chức năng chính của khu như bảng sau:

Stt	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số sđd	Tầng cao	Mđxd (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất công cộng		5.595,08	0.4-0.8	1-2	40	4,74
1.1	Đất nhà văn hóa	NVH	1.764,25				
1.2	Đất bãi đỗ xe công cộng	P	3.830,83				
		P1	1.764,25				
		P2	1.112,50				
		P3	954,08				
2	Đất hỗn hợp	HH	15.684,63				13,28
	Đất siêu thị, trung tâm sự kiện,...	HH1	5.071,00	0.4-2.5	1-5	40-50	
	Đất khách sạn, dịch vụ,...	HH2	2.970,62	0.4-2.5	1-5	40-50	
	Đất hỗn hợp (hiện trạng)	HH3	1.908,69				
	Đất hỗn hợp (hiện trạng)	HH4	1.648,16				
	Đất hỗn hợp (hiện trạng)	HH5	4.086,16				
3	Đất trung tâm dịch vụ, thể thao	DV-TT	5.933,08	0.4-1.5	1-3	40-50	5,02
4	Đất ở mới		32.031,59				27,13
4.1	Đất ở biệt thự	BT	11.276,81	1,0-1,8	2-3	50-60	
		BT1	3.838,48				
		BT2	4.632,20				
		BT3	2.806,13				
4.2	Đất ở liền kề	LK	18.973,05	1.6-4.5	2-5	80-90	
		LK1	3.662,00				

		LK2	3.671,00				
		LK3	3.663,39				
		LK4	3.402,00				
		LK5	2.152,24				
		LK6	2.422,42				
4.3	Đất ở tái định cư phục vụ dự án	TDC	1.781,73	1.6-4.5	2-5	80-90	
		TDC1	791,00				
		TDC2	563,23				
		TDC3	427,50				
5	Đất cây xanh	CX	4.496,69	-	-	-	3,81
		CX1	632,16				
		CX2	1.548,43				
		CX3	2.316,10				
6	Kênh hiện trạng cải tạo	KENH	953,43				0,81
		KENH1	341,56				
		KENH2	611,87				
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	495,50	0.25	1	25	0,42
8	Đất giao thông	GT	52.888,73	-	-	-	44,79
	Tổng		118.078,73				100,00

a. Đất ở mới: Diện tích 32.031,59m² được chia làm 215 lô đất, trong đó:

- Đất nhà ở liền kề chiếm 165 lô, với diện tích trung bình từ 90-155,5m² mỗi lô, mật độ xây dựng từ 80-90%, giới hạn tầng cao từ 2-5 tầng.

- Đất nhà ở tái định cư phục vụ dự án chiếm 16 lô, với diện tích trung bình từ 97,50-146,53m², mật độ xây dựng từ 80-90%, giới hạn tầng cao từ 2-5 tầng.

- Đất nhà ở biệt thự chiếm 34 lô, với diện tích trung bình từ 300-504,39m² mỗi lô, mật độ xây dựng từ 50-60%, giới hạn tầng cao từ 2-3 tầng.

b. Đất trung tâm dịch vụ, thể thao: Tổng diện tích đất là 5.933,08m², mật độ xây dựng từ 40-50%, giới hạn tầng cao từ 1-3 tầng, là nơi sinh hoạt, thể dục thể thao trong khu vực và các khu vực lân cận.

c. Đất hỗn hợp: Tổng diện tích đất là 15.684,63m², là khu vực giao thương, dịch vụ phục vụ cho nhân dân sinh sống trong khu vực và các khu vực lân cận.

d. Đất công trình công cộng:

- Tổng diện tích đất là 5.595,08m², trong đó khu vực giao lưu văn hóa tổ chức sinh hoạt cộng đồng của người dân sinh sống trong khu vực chiếm 1.764,25m².

- Bãi đỗ xe công cộng chiếm 3.830,83m², phân tán ở trong khu quy hoạch, đảm bảo bán kính phục vụ, là nơi đỗ xe tập trung nhằm giảm ách tắc giao thông.

e. Đất khuôn viên cây xanh: Tổng diện tích khoảng 4.496,69m², là không gian mở, lối xanh của khu vực, bao gồm cây xanh, đường dạo, chòi nghỉ, mặt nước, sân thể thao... Là không gian dạo chơi, thư giãn, nơi sinh hoạt cộng đồng của khu vực.

f. Kênh hiện trạng cải tạo: Diện tích 953,43m², nâng cấp cải tạo kênh hiện trạng cho đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật của toàn khu.

g. Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 495,50m² là nơi tập trung chất thải và xử lý nước thải trước khi thải ra môi trường.

h. Đất giao thông: Diện tích chiếm 52.888,73m² là điểm kết nối các khu chức năng trong khu vực, tạo nên sự mạch lạc trong một đô thị văn minh, hiện đại.

5. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư mới tại đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa 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 về hạ tầng kỹ thuật và đáp ứng các tiện ích phục vụ nhu cầu của cộng đồng dân cư. Kết nối hài hoà không gian với khu vực lân cận, đáp ứng nhu cầu về phát triển dân cư tại khu vực.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1-1 - Tuyến số 1: Tuyến đường Quốc lộ 45 (Lộ giới: 31,0m; Bm=15,0m; B hè = 12,0m, B phân cách = 4m)

* Giao thông đối nội: Có 3 loại mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt 2-2 - Tuyến số 2 (Lộ giới: 28,0m; Bm=15,0m; B hè = 12,0m)

+ Mặt cắt 3-3 - Tuyến số 3, 4, 7, 9 (Lộ giới: 20,5m; Bm=10,5m; B hè = 10,0m)

+ Mặt cắt 4-4 - Tuyến số 5, 6, 8, 10 (lộ giới: 17,5m; Bm=7,50m; B hè = 10,0m)

6.2. Quy hoạch san nền:

- Do địa hình hiện trạng chủ yếu là đất ruộng, cao độ thấp nên biện pháp san nền chính là đắp. Hướng dốc và lưu vực thoát nước quy hoạch phụ hợp so với hướng thoát hiện trạng của khu vực và quy hoạch chung.

- Nền chủ yếu là nền đắp, hướng dốc san nền phù hợp với hướng tiêu thoát nước mưa, độ dốc san nền tối thiểu 0.30%;

- Cao độ san nền cao nhất : 4,30m;

- Cao độ san nền thấp nhất : 3,60m;

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước của khu dân cư mới, được thiết kế đi riêng rồi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Hiện tại hệ thống thoát nước mưa khu dân cư có điểm xả ở phía Đông của khu quy hoạch ra kênh tiêu Tân Giang.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch : $v_i \geq v_{\min} = 1/D$.

- Hệ thống cống sử dụng cống tròn ly tâm D300, D600, D800, D1000, Trên tuyến bố trí các hố ga thu thăm kết hợp, hố ga trực tiếp với khoảng cách trung bình 30m/ga.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

* Giải pháp nguồn nước:

- Vị trí lấy nước được đầu nối với đường ống cấp nước quy hoạch chạy dọc đường quốc lộ 45.

*Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước:

- Hệ thống cấp nước dịch vụ dùng đường ống HDPE D110, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D150.

- Hệ thống cấp nước phân phối dùng đường ống HDPE D50, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D75.

- Độ sâu chôn ống phụ thuộc độ dốc đường, trung bình chôn sâu 0.7m so với mặt hè.

- Tổng công suất cấp nước: 362,83 m³/ngđ.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

+ Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực quy hoạch là 901,47KVA.

+ Nguồn điện:

- Đầu nối từ đường dây trung áp 22KV chạy dọc theo đường Quốc lộ 45.

- Tuyến đường dây bám theo đường quy hoạch trong khu dân cư;

+ Lưới điện:

- Xây dựng 2 trạm biến áp mới cho toàn bộ khu dân cư với công suất: Trạm biến áp số 1 là 630 KVA, Trạm biến áp số 2 là 400 KVA.

- Xây dựng đường dây hạ thế 0,4 KV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè hoặc đi nổi.

- Dây sử dụng dẫn điện là dây bọc đồng cách điện.

- Tủ điện chiếu sáng được bố trí riêng đầu đường dây cấp điện.

- Đường dây điện chiếu sáng là cáp CU/ XPLE/DSTA/PVC (4x16mm²)-0,4KV, ống bảo vệ là ống HDPE D32, đặt ngầm hoặc đi nổi trên vỉa hè cách mép bó vỉa 1,0 m.

+ Tủ điện hạ thế: Bố trí trên vỉa hè, bán kính cấp điện không quá 25m.

- Quy hoạch chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong khu vực.

- Cáp chiếu sáng sử dụng cáp Cu/PVC 3M16mm² + M8.0mm², đi ngầm dưới vỉa hè, luôn trong ống nhựa D60 hoặc đi nổi dọc vỉa hè.

- Trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép h=10 bố trí trên vỉa hè, bóng đèn Led công suất 150W.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Lượng nước thải sinh hoạt trong khu vực quy hoạch lấy bằng 80% lượng cấp nước sinh hoạt. Nhu cầu thoát nước thải sinh hoạt khu vực quy hoạch như sau:

$Q_{\text{thoát nước}} = Q_{\text{cấp nước sinh hoạt}} + \text{sản xuất} \times 80\% = 188,80 \text{ m}^3/\text{ngđ} \times 80\% = 151,04 \text{ m}^3/\text{ngđ}.$

- Hệ thống giếng thăm được bố trí trên mạng lưới đường cống thoát nước với khoảng cách từ 20-40m.

- Nước thải được thu gom vào ống cống tròn D300, D400 sau đó chạy dọc theo hè đường về trạm xử lý nội khu, xử lý đạt chỉ tiêu và thoát ra kênh tiêu hiện trạng Tân Giang. Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở sẽ được xử lý qua bể tự hoại xây đúng cách trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải và ra rãnh thoát nước về điểm xả.

- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh cần được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và đổ rác đúng theo quy định. Những chất thải có khả năng tái chế như kim loại, nhựa, giấy, thủy tinh... được người dân tự phân loại, thu gom, mua bán với các cơ sở tái chế. Còn các chất thải như thức ăn thừa, rau, củ, quả ... người dân tái chế, tái sử dụng ngay tại gia đình làm thức ăn cho gia súc, gia cầm.

- Tại các điểm thu gom rác đặt các thùng rác có thể tích từ 1m³ đến 2m³, bán kính phục vụ khoảng 200m đến 250m. Hằng ngày xe ô tô của công ty xử lý rác thải vận chuyển số rác trên đến bãi xử lý theo quy định.

6.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Chỉ tiêu cấp hạ tầng viễn thông:

+ Đất ở tái định cư: chỉ tiêu 2 lines/căn.

+ Đất ở liền kề: chỉ tiêu 2 lines/căn.

+ Đất ở biệt thự: chỉ tiêu 4 lines/căn.

+ Đất trường mầm non: chỉ tiêu 1 lines/100m².

+ Đất hỗn hợp: chỉ tiêu 1 lines/100m²

- Thiết kế tủ tổng công suất là 650lines.

- Nguồn cấp: Điểm đầu nối thông tin liên lạc của khu vực huyện Nông Công.

- Mạng lưới thông tin liên lạc thiết kế là mạng thông tin đi ngầm trên vỉa hè đường giao thông trong khu dân cư và được bảo vệ bởi đường ống HDPE D50.

- Bố trí 1 tủ cấp trung tâm cho toàn bộ khu dân cư tại đất cây xanh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Giao ban quản lý quy hoạch huyện Nông Công phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ theo nội dung phê duyệt, đóng dấu cơ quan thẩm định và cơ quan

phê duyệt, bàn giao đầy đủ hồ sơ cho UBND huyện Nông Cống để quản lý, tổ chức thực hiện quy hoạch, lưu trữ nộp hồ sơ lưu trữ theo quy định.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm: Kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện theo Quy hoạch, cấp phép xây dựng các công trình trong khu vực quy hoạch theo các Quy định của pháp luật.

3. Các cơ quan, ban, ngành liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện.

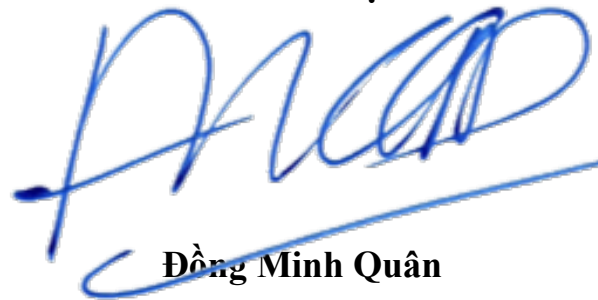
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 3574/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 của UBND huyện Nông Cống về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện, Chủ tịch UBND xã Trung Chính và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 QĐ;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT.

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



Đồng Minh Quân