

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới bên bờ sông Cầu Chày, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NGỌC LẶC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 08 năm 2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc 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; số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 Ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3950/QĐ-UBND ngày 17/8/2020 của huyện Ngọc Lặc về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới bên bờ sông Cầu Chày thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 5316/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đô thị trung tâm miền núi phía Tây tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ công văn số 1740/SXD-QH ngày 20/3/2022 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc ý kiến hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới bên bờ sông Cầu Chày, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại báo cáo kết quả thẩm định số 161/KTHT-BCTĐ ngày 05/4/2022 thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới bên bờ sông Cầu Chày, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Khu dân cư mới bên bờ sông Cầu Chày, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới bên bờ sông Cầu Chày, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

2. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch

2.1. Phạm vi, ranh giới: Khu đất lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, có giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp chợ Phố Cống và đất nông nghiệp.
- Phía Nam: Giáp đường dân sinh, trường THCS thị trấn Ngọc Lặc và đất nông nghiệp.

- Phía Đông: Giáp Sông Chày và đất nông nghiệp.

- Phía Tây: Giáp dân cư hiện hữu dọc đường Quốc lộ 15A.

2.2. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch: 107.567,2 m² (khoảng 10,76ha).

- Quy mô dân số dự kiến: 1.364 người.

3. Tính chất, chức năng: Là khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Các chức năng: đất ở kiểu chia lô, đất ở kiểu biệt thự, đất công trình công cộng, cây xanh nhóm nhà ở...

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

| Stt | Chức năng sử dụng | Diện tích đất (m ²) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lân) | Tỷ lệ (%) |
|-----|------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------|-------------------------|-----------|
| 1 | Đất ở mới | 25.298,6 | 70-100 | 3-5 | | 23,5 |
| 1.1 | Đất ở liền kề | 23.414,7 | 70-100 | 4-5 | 2,8-5,0 | 21,8 |
| 1.2 | Đất ở biệt thự | 1.883,9 | 70,0 | 3 | 2,1 | 1,8 |
| 2 | Đất ở hiện trạng | 22.286,3 | 70-90 | 3-5 | 2,1-4,5 | 20,7 |
| 3 | Đất công viên cây xanh | 10.035,5 | 5,0 | 1 | 0,1 | 9,3 |
| 4 | Đất cây xanh cách ly | 2.335,1 | | | | 2,2 |
| 5 | Đất bãi đỗ xe | 4.783,3 | | | | 4,4 |
| 6 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 5.069,9 | | | | 4,7 |

| | | | | | | |
|---|------------------|------------------|--|--|--|--------------|
| 7 | Đất giao thông | 32.129,8 | | | | 29,9 |
| 8 | Kè sông | 5.628,8 | | | | 5,2 |
| | Tổng cộng | 107.567,2 | | | | 100,0 |

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Các khu chức năng được tổ chức thành từng cụm và được gắn kết bởi các trục không gian Bắc Nam và Đông Tây. Các không gian cảnh quan được tổ chức gắn kết chặt chẽ với nhau bởi không gian cây xanh và các tiện tích đô thị.

- Khu vực công viên trung tâm được bố trí giáp với sông Cầu Chày làm tăng giá trị cảnh quan, các công viên vườn hoa nhỏ gắn kết các tiểu khu của dự án, giúp người dân giao lưu, rèn luyện thể thao tạo vi khí hậu cho khu vực.

- Khu ở được bố trí dọc các trục giao thông, những vị trí ở chia lô dạng liền kề thấp tầng được bố trí tại các trục giao thông chính, những vị trí đẹp có hướng nhìn tốt ra vườn hoa và mặt nước bố trí loại hình ở thấp tầng dạng biệt thự với tăng giá trị của dự án.

- Khu vực thiết kế tạo được sự hài hòa với thiên nhiên còn bởi hệ thống cây xanh trong các khu vực vừa tạo được không gian thoáng đãng cho các khu chức năng tạo mối liên kết gắn liền với kiến trúc cảnh quan.

- Dọc tuyến đường giao thông D2 có lộ giới 36,0m là tuyến đường cấp khu vực, khu vực dọc tuyến đường này bố trí các nhà ở liền kề dự kiến xây thô với chiều cao 4-5 tầng có ý nghĩa quan trọng về kiến trúc cảnh quan và là cơ sở để thực hiện quản lý không gian kiến trúc cảnh quan trong quá trình tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị sau này.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

Các tuyến đường bố trí kết nối các khu chức năng và đấu nối với các tuyến đường khu vực, gồm 07 tuyến, trong đó:

- Tuyến đường D2 theo mặt cắt 1-1 có lộ giới 36,0 m, Trong đó: Mặt đường $2 \times 9 = 18,0$ m; Vía hè: $5,0 \times 2 = 10,0$ m; Dải phân cách: 8,0m.

- Tuyến đường N1 theo mặt cắt 2-2 có lộ giới 26,0 m; Trong đó: Mặt đường 16,0 m; Vía hè: $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

- Các tuyến đường D1, D3, D4, D5, N2, theo mặt cắt 3-3 có lộ giới 17,0 m; Trong đó: Mặt đường 7,0 m; Vía hè: $5,0 \times 2 = 10$ m.

6.2. Quy hoạch san nền

- Tôn trọng địa hình đối với khu vực hiện trạng đã xây dựng, tránh san lấp nhiều nhằm giữ cảnh quan thiên nhiên và độ ổn định nền xây dựng. Tôn nền trên cơ sở tạo quỹ đất xây dựng mới đảm bảo thoát nước tốt và giao thông thuận tiện.

- Cao độ san nền được san bằng với cao độ mép hè. Độ dốc nền xây dựng trong các lô hướng dần về phía đường giao thông và hệ thống thoát nước.

- Cao độ san nền cao nhất: + 32.55m
- Cao độ san nền thấp nhất: + 32.10m

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước của dự án là hệ thống thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải.

- Trong ranh giới quy hoạch có các khu dân cư hiện hữu, tại các vị trí giữa khu quy hoạch mới và khu dân cư hiện trạng này thiết kế tuyến mương B400 thuộc đất hạ tầng kỹ thuật nhằm đảm bảo không gây úng lụt cho khu vực dân cư và quá trình thi công dự án sau này.

- Nước mưa khu vực quy hoạch phân chia theo dạng phân tán, nhằm thoát nhanh nước mặt và giảm thiểu kích thước đường ống. Toàn bộ nước mưa trong dự án được thoát ra tuyến cống có bề rộng B2500 giữa dự án, thoát nước cho toàn bộ dự án và khu dân cư giáp ranh giới phía Tây của dự án, thoát ra sông Cầu Chày tại phía Đông của dự án.

- Tại phía Tây Bắc quy hoạch có tuyến mương hiện trạng rộng B~1500mm chạy qua khu vực, để đảm bảo thoát nước liên tục không gián đoạn thiết kế tuyến mương xây B1500 để hoàn trả.

- Các tuyến cống chính được bố trí dưới vỉa hè, lòng đường, các cống nổi miệng thu nước vào cống chính sử dụng cống HDPE D300.

- Các đoạn cống cắt ngang qua đường sử dụng cống tròn BTCT có đường kính từ D600- D800, tuyến cống hoàn trả sử dụng cống hộp BTCT đặt dưới đường hoặc mương xây men theo ranh giới.

6.4. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước: 275m³/ngđ.

- Vị trí lấy nước được đầu nối chờ từ đường ống cấp nước sạch của nhà máy nước Ngọc Lặc.

- Hệ thống cấp nước phân phối dùng đường ống HDPE D110, hệ thống cấp nước dịch vụ dùng đường ống D50, D63.

- Trụ cứu hỏa: Bố trí trên vỉa hè các tuyến giao thông, khoảng cách giữa hai trụ cứu hỏa từ 100 - 150m. Mạng lưới cấp nước cứu hỏa sử dụng với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

6.5. Quy hoạch cấp điện

* Cấp điện:

- Hiện tại có tuyến đường dây trên không 10kV chạy qua khu vực. Tuyến đường dây 10kV đi qua dự án sẽ được đầu nối, hạ ngầm tại cột số 3 và cột số 7M (cột xây dựng mới) thuộc tuyến đường dây 972 Trung gian Ngọc Lặc.

+ Điểm đầu nối và hạ ngầm 1: Tại cột số 03 –LDA 972 TGNL.

- + Điểm đầu nối và hạ ngầm 2: Tại cột số 07M –LDA 972 TGNL.
- Xây dựng tuyến cáp ngầm 22kV cấp điện cho trạm biến áp cho khu vực. Cáp ngầm sử dụng loại cáp: Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-22kV tiết diện (3x120) mm².
- Tổng nhu cầu cấp điện để cấp điện cho khu vực là 787 kVA, chọn trạm biến áp công suất 1x1000kVA để cấp điện cho các phụ tải.
- * Chiếu sáng:
 - Nguồn sáng: Nguồn điện chiếu sáng dùng cho đèn được lấy từ các lộ ra hạ áp của trạm biến áp gần nhất.
 - Dùng đèn led để chiếu sáng đường giao thông, cột đèn chiếu sáng sử dụng cột thép mạ kẽm nhúng nóng cần đơn cao 10m, cần đèn chính lắp 01 bóng led 220V/150W, khoảng cột trung bình 30m.
 - Toàn bộ đường dây chiếu sáng dùng cáp cách điện loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC (4x10) mm².
 - Đoạn đi dọc theo hè phố cấp được chôn ngầm đi trong ống nhựa xoắn HPDE dưới đất ở độ sâu 0,7m.
 - Đoạn đi qua đường, cấp được luôn trong ống nhựa HDPE bảo vệ đi ở độ sâu 1m.
 - Tủ điện chiếu sáng đặt ngoài nhà là loại kín nước độ kín tối thiểu IP54, chịu thời tiết được cố định trên bệ bê tông đặt ngay trên hè phố.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải

- Mạng lưới thoát nước thải sử dụng hệ thống mạng lưới riêng.
- Tổng nhu cầu thoát nước thải là 140 m³/ngđ.
- Hệ thống thoát nước thải dùng ống cống D300 đặt dưới vỉa hè cách mép trong viền bờ vỉa đường khoảng 3,1m.
- Nước thải được thu gom vào các tuyến cống chính về khu vực trạm xử lý thải công suất khoảng 140 m³/ngđ tại khu vực phía Đông Bắc dự án.

6.7. Xử lý chất thải rắn

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn : 1,2 kg/người-ngày.
- Chỉ tiêu thu gom được: 100%.
- Trong các nhóm ở phải thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyển đến bãi xử lý rác thải của huyện.

6.8. Thông tin liên lạc

- Nhu cầu cung ứng dịch vụ thông tin của khu quy hoạch khoảng 341lines.
- Nguồn cấp tín hiệu cho khu vực được lấy từ Host Viễn thông Ngọc Lặc qua đường cáp phân phối cấp tới. Sử dụng mạng ống chủ yếu là ống HDPE D110, D40.

Điều 2. BQLDA đầu tư xây dựng huyện Ngọc Lặc có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai quy hoạch và tổ chức thực hiện các nội dung quy định tại Điều 1 theo đúng quy định hiện hành của pháp luật.

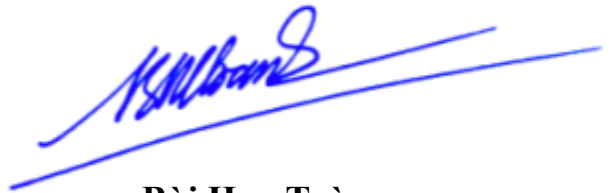
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện Ngọc Lặc; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch; Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị trấn Ngọc Lặc và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 QĐ;
- Lưu VT;
- In bản.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Bùi Huy Toàn