

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh qui hoạch chung xây dựng đô thị Vân Du,
huyện Thạch Thành, 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; 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;

Căn cứ Quyết định số 2292/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2009 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị Vân Du, huyện Thạch Thành đến năm 2025;

Xét đề nghị của UBND huyện Thạch Thành tại Tờ trình số 03/UBND-CN ngày 16 tháng 01 năm 2012; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 399/SXD-QH ngày 05 tháng 3 năm 2012 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị Vân Du, huyện Thạch Thành,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị Vân Du, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, với nội dung chính sau:

1. Phạm vi lập quy hoạch:

- Phía Tây Bắc giáp: Xã Thành Vân ;
- Phía Tây Nam giáp: xã Thành An, Thành Thọ và Ngọc Trạo;
- Phía Đông Nam giáp: Xã Hà Long, huyện Hà Trung;
- Phía Đông Bắc giáp: Phần còn lại của xã Thành Vân.

Gồm toàn bộ diện tích thị trấn Vân Du và một phần diện tích của xã Thành Tâm, xã Thành Vân.

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 2506,67 ha.

2. Tính chất, chức năng đô thị:

- Là trung tâm công nghiệp, chuyên ngành chế biến nông, lâm sản;

- Cùng với thị xã Bim Sơn, Vân Du là đô thị hạt nhân vùng kinh tế động lực phía Bắc tỉnh Thanh Hoá.

3. Quy mô dân số, quy mô đất đai:

a) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng trong phạm vi nghiên cứu: 14.453 người. Trong đó:

+ Thị trấn Vân Du: 2.531 người;

+ Các xã trong phạm vi nghiên cứu: 11.922 người.

- Dân số dự báo: Đến năm 2025 khoảng 30.000 người.

b) Quy mô đất đai:

- Diện tích thị trấn hiện tại: 420,48ha.

- Diện tích nghiên cứu quy hoạch: 2506,67ha.

4. Định hướng phát triển không gian đô thị:

a) Chọn đất và hướng phát triển:

Khu vực nghiên cứu là thung lũng hẹp, nằm giữa khu vực đồi núi có độ dốc lớn. Diện tích đất có thể khai thác cho việc xây dựng chủ yếu bám dọc hai tuyến giao thông chính là tuyến Tỉnh lộ 522 theo hướng Tây Bắc- Đông Nam và tuyến Quốc lộ 45 theo hướng Đông Bắc- Tây Nam. Từ dốc Lụi theo Tỉnh lộ 522 về phía Đông Nam, địa hình được mở ra với những khu đất tương đối rộng rãi xen kẽ các đồi thấp.

Vì vậy, đô thị được phát triển theo dải, dọc hai tuyến giao thông chính này.

b) Phân khu chức năng:

- Trung tâm hành chính - chính trị:

+ Gồm trụ sở cơ quan, đoàn thể trong hệ thống chính trị cấp đô thị, bố trí tại phía Đông Nam dốc Lụi.

+ Diện tích khoảng: 30,85 ha.

- Trung tâm thương mại dịch vụ:

+ Bố trí tại khu vực ngã tư Phố Cát, khu vực cửa ngõ phía Tây Nam đô thị trên trục Quốc lộ 45 đoạn Phố Cát-Kim Tân và khu vực cầu Vạn Bảo trên trục tỉnh lộ 522, gồm các công trình: Chợ, siêu thị, khách sạn và các công trình kinh doanh thương mại.

+ Diện tích khoảng: 26,96 ha.

- Trung tâm giáo dục:

+ Các cơ sở giáo dục phổ thông: Được xây dựng trên cơ sở nâng cấp các trường học hiện có của đô thị, diện tích khoảng: 13,91 ha.

+ Trường trung học chuyên nghiệp: được xây dựng trên khu đất khoảng 14,8ha tại khu vực dốc Lụi (phía Nam Tỉnh lộ 522).

- Trung tâm TĐTT:

+ Bố trí tại khu đất phía Tây Nam dốc Lụi.

+ Khu thể thao tổng hợp bố trí các công trình: Sân vận động, nhà thi đấu đa năng, các sân luyện tập thể thao...

+ Diện tích khu vực khoảng: 15,83 ha.

- Trung tâm Y tế:

+ Vị trí tại khu đất phía Đông Nam nhà máy đường.

+ Diện tích khoảng 1,2ha.

- Công nghiệp - TTCN:

+ Ôn định vị trí các cơ sở công nghiệp hiện có gồm nhà máy đường Đài-Việt, Nhà máy chế biến phân vi sinh Đại Thịnh, cơ sở sản xuất và DVTM An Phú Hoà.

+ Hình thành khu công nghiệp tập trung mới tại khu vực phía Đông Nam đô thị, trên địa giới hành chính của xã Thành Tâm (phía Bắc Tỉnh lộ 522 từ cầu Vạn Bảo đến dốc Lụi). Chức năng chính là công nghiệp chế biến nông lâm sản, thực phẩm, kho tàng, các cơ sở hậu cần vận tải phục vụ cho đường cao tốc Bắc Nam.

+ Diện tích khoảng 130,12 ha.

- Trung tâm dịch vụ du lịch:

+Bố trí tại khu vực dốc Lụi, tận dụng cảnh quan thiên nhiên đồi núi và mặt nước, xây dựng các công trình nhà nghỉ, nhà hàng phục vụ du lịch.

+ Diện tích khoảng 14,38ha.

- Các khu dân cư: Được tổ chức theo hình thức đơn vị ở, với 3 đơn vị ở như sau:

+ Đơn vị ở số 1: Khu vực phía Bắc ngã tư Phố Cát, diện tích 131,3ha (trong đó đất dự trữ phát triển là 60,2ha).

+ Đơn vị ở số 2: Khu vực từ ngã tư Phố Cát đến dốc Lụi, diện tích 122,9ha (trong đó đất dự trữ phát triển là 19.38ha).

+ Đơn vị ở số 3: Từ dốc lụi tới cầu Vạn Bảo, diện tích 61,5ha (trong đó dành 8,4ha làm nhà ở xã hội, phục vụ khu công nghiệp).

+ Ôn định các khu dân cư hiện có: Bố cục, sắp xếp quy hoạch lại với phương châm nâng cấp cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhằm nâng cao dân chất lượng sống cho các khu dân cư này, đáp ứng với yêu cầu phát triển của đô thị. Diện tích khu vực dân cư cũ được nâng cấp, cải tạo khoảng 163.93ha.

5. Quy hoạch sử dụng đất (trong phạm vi nghiên cứu):

STT	Loại đất	Diện tích(ha)	Tỷ lệ %
Tổng diện tích toàn khu vực nghiên cứu		2506.67	100.00
A. Đất dân dụng		549.24	18.70
I	Đất ở	315.2	
	Đất ở hiện trạng	163.93	6.54
	Đất ở mới	71.27	2.84

	Đất dự trữ phát triển	80.5	3.21
II	Đất hành chính- cơ quan	35.7	1.42
	Đất hành chính- cơ quan cấp đô thị	30.85	1.23
	Đất hành chính- cơ quan cấp đơn vị ở	4.85	0.19
III	Đất dịch vụ - thương mại	26.96	1.08
IV	Đất y tế, giáo dục, TDTT	45.75	1.83
	Đất giáo dục	13.91	0.55
	Đất trung tâm y tế	1.21	0.05
	Đất xây dựng trường THPT	14.8	0.59
	Đất trung tâm TDTT đô thị	15.83	0.63
VI	Đất công viên - cây xanh	45.08	1.80
VII	Đất giao thông đô thị	80.05	3.19
	B. Đất ngoài khu dân dụng	1957.43	81.30
I	Đất công nghiệp	216.65	8.64
	Đất công nghiệp trong thời hạn quy hoạch	176.46	7.04
	Đất dự trữ phát triển công nghiệp	40.19	1.60
II	Đất di tích đền phố Cát	7.39	0.29
III	Đất dịch vụ du lịch	14.38	0.57
IV	Đất giao thông đối ngoại	47.06	1.88
V	Khu dịch vụ vận tải, bãi đỗ xe	3.72	0.15
VI	Đất đồi núi, cây xanh cách ly, đất khác	1668.23	66.55

6. Định hướng kiến trúc cảnh quan đô thị:

a) Nguyên tắc chung:

- Do đặc điểm địa hình bị chia cắt, các khu chức năng phải bố trí phân tán, vì vậy các công trình trong từng khu chức năng được xây dựng thành cụm, để tạo điểm nhấn không gian cho từng khu vực của đô thị.

- Khu vực trung tâm hành chính đô thị gắn liền với quảng trường trung tâm được bố trí ở khu vực phía Đông Nam dốc Lụi, cùng với các công trình trung tâm TDTT, trung tâm giáo dục tạo thành một quần thể các công trình, tạo điểm nhấn cho không gian kiến trúc trung tâm đô thị.

- Cụm các công trình dịch vụ thương mại tại ngã tư phố Cát là trung tâm thương mại chính của đô thị.

- Cửa ngõ phía Tây Nam gắn với hướng phát triển về thị trấn Kim Tân và cửa ngõ phía Đông Nam gắn với hướng phát triển về thị xã Bim Sơn bố trí cụm các công trình dịch vụ khu công nghiệp.

- Khu vực hồ dốc Lụi với các công trình dịch vụ thương mại như nhà hàng, khách sạn, văn phòng du lịch lữ hành.

- Tại mỗi đơn vị ở, các công trình phục vụ công cộng được bố trí tập trung với tầng cao từ 3 tầng trở lên hình thành khu trung tâm của các đơn vị ở.

b) Định hướng kiến trúc cảnh quan:

- Kiến trúc công trình trụ sở cơ quan:

+ Các công trình trụ sở cơ quan đã xây dựng được chỉnh trang, cải tạo, hợp khối liên cơ quan, nâng tầng (từ 2 tầng trở lên). Xoá bỏ nhà một tầng cấp 4 để tạo bộ mặt kiến trúc công trình bề thế, hiện đại và tiết kiệm đất.

+ Các công trình trụ sở cơ quan dự kiến xây dựng mới trên các tuyến phố, phải xây dựng hợp khối, tầng cao từ 2 - 4 tầng.

- Kiến trúc công trình công cộng: Phải phù hợp với yêu cầu hoạt động đa dạng của cộng đồng dân cư và phải thể hiện sắc thái tiêu biểu của địa phương.

- Kiến trúc nhà ở: Nhà ở xây dựng sau các lô phố, xây dựng kiểu nhà biệt thự, nhà vườn cao 1- 2 tầng, kết hợp với cây xanh tạo thành các khu nhà ở sinh thái chất lượng cao.

- Kiến trúc công trình công nghiệp : Các công trình công nghiệp xây dựng trong thị trấn ngoài việc phải đảm bảo các tiêu chuẩn PCCC và vệ sinh môi trường đô thị cần phải tạo được hình thức kiến trúc đơn giản nhưng hài hoà với không gian kiến trúc dân dụng đô thị.

7. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ khống chế: San nền cục bộ theo khu vực, theo điều kiện địa hình, cốt khống chế san nền tối thiểu của khu vực được xác định như sau:

+ Khu vực phía Tây Bắc cao độ san nền tối thiểu +12,5m;

+ Khu vực phía Đông Nam cốt san nền tối thiểu +10,5 m;

+ Khu vực trung tâm cốt san nền tối thiểu +19,5m.

- Hướng thoát nước:

+ Khu vực phía Tây dốc Lụi (gồm khu trung tâm đô thị, đơn vị ở số 1 số 2 và Nhà máy đường Đài Việt): Nước thoát vào hệ thống thoát nước của đô thị, qua hệ thống suối tự nhiên, chảy ra sông Bưởi.

+ Khu vực phía Đông dốc Lụi (gồm khu công nghiệp phía Đông và đơn vị ở số 3): Nước thoát vào hệ thống thoát nước của đô thị, qua hệ thống suối tự nhiên, chảy ra sông Hoạt.

- Hệ thống thoát nước: Kết hợp 3 loại chính.

+ Mương hở thu đón nước vùng đất trền đồi núi.

+ Mương nắp đan thu thoát nước cho khu dân cư có địa hình tương đối bằng phẳng.

+ Công ngầm thu thoát nước cho khu đất xây dựng trung tâm và dọc đường phố chính.

Để giảm hệ số dòng chảy và kích thước tiết diện hệ thống thoát nước, kết hợp với địa hình tự nhiên sẵn có cải tạo 2 hồ tự nhiên tại Thành Vân và Thành Tâm thành hồ điều hoà và hồ sinh thái cho khu vực.

b) Quy hoạch giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại:

+ Tỉnh lộ 522: Mặt cắt MC 1-1 có chỉ giới đường đỏ 44,0m; đoạn qua trung tâm mặt cắt 1A-1A chỉ giới đường đỏ 74m.

+ Quốc lộ 45: Mặt cắt MC 1-1 đoạn đi qua trung tâm thị trấn và MC 2-2 có chỉ giới đường đỏ lần lượt là 44,0m và 25,0m.

- Giao thông đô thị:

+ Trục chính đô thị : Tổ chức 2 tuyến đường đi song song với Tỉnh lộ 522 có quy mô mặt cắt MC 2-2 có chỉ giới đường đỏ 25,0m. Tuyến đi qua khu trung tâm khu công nghiệp phía Nam và đi vuông góc với Tỉnh lộ 522 vào khu trung tâm thể thao có mặt cắt MC 1-1 chỉ giới đường đỏ 44,0m.

+ Đường liên khu vực: gồm các tuyến đường có mặt cắt MC 3-3 có chỉ giới đường đỏ 20,5m.

+ Đường khu vực: Các tuyến trong nhóm nhà ở chỉ giới đường đỏ 17,5m

- Các mặt cắt đường giao thông:

+ Mặt cắt MC 1-1: Chỉ giới đường đỏ 44m (lòng đường: 2x11,5m; vỉa hè 2x8,0 m; phân cách: 5,0m).

+ Mặt cắt 1A-1A: Chỉ giới đường đỏ 74m (mặt đường 2x11,5+20m; hè 2x8m; phân cách 5m+10m).

+ Mặt cắt MC 2-2: Chỉ giới đường đỏ 25m (lòng đường 15m; vỉa hè 2x5,0m).

+ Mặt cắt MC 3-3: Chỉ giới đường đỏ 20,5m (lòng đường 10,5m; vỉa hè 2x5,0m).

+ Mặt cắt MC 4-4: Chỉ giới đường đỏ 17,5m (lòng đường 7,5m; vỉa hè 2x5,0m).

c) Quy hoạch cấp điện.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: 43092KW trong đó:

+ Điện công nghiệp: 34.078KW.

+ Điện sinh hoạt, công cộng: 7.800KW.

- Nguồn điện: Lấy điện từ đường điện 110KV Ninh Bình - Bim Sơn.

- Hệ thống điện:

+ Trạm biến áp: Xây dựng trạm biến áp trung gian của đô thị đặt tại dốc Lụi và 14 trạm biến áp có tổng công suất 5300KVA cấp điện cho sinh hoạt.

+ Đường dây:

+ Lưới điện trung áp cao áp 110KV: Xây dựng tuyến truyền tải điện 110KV từ Bim Sơn về trạm biến áp trung gian tại dốc Lụi.

+ Lưới điện trung áp 35KV: Tiếp tục vận hành và phát triển lưới điện 35KV cấp điện cho các trạm biến áp phụ tải.

+ Tuyến điện được thiết kế chủ yếu đi dọc theo các trục đường giao thông.

d) Quy hoạch cấp nước.

- Nhu cầu nước cấp cho sinh hoạt và sản xuất trong khu vực nghiên cứu công suất: $Q = 9.200 \text{ m}^3/\text{ngàyđêm}$.

- Nguồn nước: từ nguồn nước ngầm.

- Vị trí trạm xử lý nước cấp: Đặt tại phía Nam dốc Lụi công suất thiết kế $9.200\text{m}^3/\text{ngàyđêm}$.

- Mạng lưới chuyên tải: Hệ thống ống cấp nước được thiết kế mới hoàn toàn. Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng vòng kết hợp với mạng cụt.

e) Quy hoạch thoát nước thải:

- Nguyên tắc thiết kế:

+ Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy.

+ Nước thải và nước mưa được thiết kế thoát riêng.

- Mạng lưới thoát nước:

+ Nước thải khu công nghiệp phía Đông Nam thoát theo hệ thống thoát nước riêng dẫn vào trạm xử lý nước thải công nghiệp (phía Đông Nam khu quy hoạch) để xử lý. Sau khi xử lý nước đạt tiêu chuẩn nước thải sinh hoạt được thoát vào hệ thống thoát nước mưa và xả ra nguồn tiếp nhận.

+ Khu vực dân cư phía Tây Bắc thiết kế hệ thống thoát nước sinh hoạt riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt thu gom theo rãnh thu nước, cống nhánh sau đó thoát về ống thoát chung và dẫn về trạm xử lý phía Đông Nam khu vực.

+ Thiết kế trạm xử lý nước thải sinh hoạt phía Tây Bắc khu đô thị. Nước thải khu dân cư dẫn về trạm xử lý sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn xả ra nguồn tiếp nhận.

+ Hệ thống thoát nước bản thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng độ dốc địa hình.

+ Trên tuyến cống thoát nước thải bố trí hố ga thoát thăm, khoảng cách giữa các hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước.

+ Nước bản xử lý theo phương pháp sinh học.

f) Vệ sinh môi trường:

- Xây dựng khu xử chất thải rắn tại thôn Ngọc Liên xã Thành Tâm.

- Chất thải rắn sinh hoạt: Được phân loại tại nguồn, thu gom và đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung. Tại đây chất thải rắn hữu cơ được phân loại và xử lý theo công nghệ, chất thải rắn được tận dụng tái chế, phần còn lại chôn lấp vĩnh viễn.

- Chất thải rắn công nghiệp: Được phân loại ngay tại nguồn, tận thu, tái sử dụng. Phần chất thải rắn không sử dụng được vận chuyển và xử lý tại khu xử lý chất thải. Chất thải rắn độc hại phải được xử lý riêng.

- Khu nghĩa địa của thị trấn và vùng lân cận được hình thành và xây dựng tại vị trí phía Tây thị trấn.

- Khu nghĩa địa của đô thị được quy hoạch xây dựng tại xóm Đầm, cách đô thị khoảng 3km về phía Tây Nam. Các khu vực nghĩa địa hiện nay ở vị trí không đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách ly sẽ được khoanh vùng cát táng.

- Các khu vực xây dựng nghĩa trang nhân dân và khu xử lý rác được bố trí trong các thung lũng, cách xa khu dân cư, đảm bảo các tiêu chuẩn về khoảng cách ly an toàn vệ sinh môi trường.

9. Quy hoạch xây dựng đợt đầu:

- Lập quy hoạch chi tiết các khu chức năng đô thị và các quy hoạch chuyên ngành theo đồ án quy hoạch chung đã được duyệt làm cơ sở quản lý và chỉ đạo thực hiện.

- Lập dự án đầu tư cải tạo khu vực dân cư hiện hữu.

- Cải tạo chỉnh trang các công trình công cộng, các khu dân cư hiện có, đáp ứng cho yêu cầu phát triển và tạo được bộ mặt mới cho đô thị.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. UBND huyện Thạch Thành chịu trách nhiệm :

- Căn cứ nội dung phê duyệt tại quyết định này, cùng với đơn vị tư vấn hoàn chỉnh hồ sơ đồ án theo quy định, gửi Sở Xây dựng kiểm tra, đóng dấu để lưu trữ và làm căn cứ quản lý thực hiện quy hoạch;

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, đơn vị tư vấn và các ngành, các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị Vân Du để các tổ chức và nhân dân biết biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện;

- Xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện và tổ chức thực hiện để huy động mọi nguồn lực tham gia thực hiện theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

2. Sở Xây dựng Thanh Hóa 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 Thạch Thành, Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

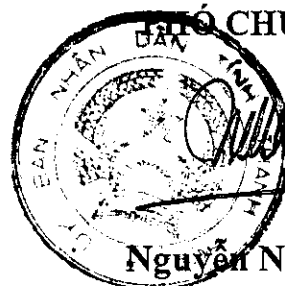
Nơi nhận:

- Như Điều 3 QĐ;
 - T.Tr Tỉnh ủy (b/cáo);
 - T.Tr HĐND tỉnh (b/cáo);
 - Chủ tịch, các PCT;
 - Lưu: VT, CN.
- (H1.QDPD quy hoạch chung DT Van Du)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

ĐẠI CHỨC TỊCH



Nguyễn Ngọc Hồi