

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới  
Hồng Phong tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*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;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;*

*Căn cứ Quyết định số 1590/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đô thị Quảng Lợi, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa;*

*Căn cứ Quyết định số 1808/QĐ-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Hồng Phong tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương;*

*Căn cứ Công văn số 2170/BTL-TM ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Bộ Tư lệnh Quân khu 4 về việc góp ý vào đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới Hồng Phong, xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6862/SXD-QH ngày 02 tháng 11 năm 2020 về việc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Hồng Phong tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương (kèm theo Tờ trình số 192/TTr-UBND ngày 20 tháng 10 năm 2020 của UBND huyện Quảng Xương).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Hồng Phong tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương, với những nội dung chính sau:

### **1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch**

#### a) Phạm vi lập quy hoạch

Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đường giao thông;
- Phía Nam giáp đường giao thông;
- Phía Đông giáp đường khu dân cư thôn Hồng Phong;
- Phía Tây giáp khu dân cư thôn Phúc Thành.

#### b) Quy mô

- Dự báo dân số trong giới hạn lập quy hoạch: Khoảng 2.200 người.
- Diện tích lập quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500: 12,6 ha.

### **2. Tính chất, chức năng**

- Tính chất: Là khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.
- Chức năng: Đất nhà ở kiểu liên kế, đất nhà ở kiểu biệt thự, đất khuôn viên cây xanh.

### **3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

#### a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất đơn vị ở: 40÷50 m<sup>2</sup>/người; trong đó: Đất cây xanh nhóm nhà ở: ≥2 m<sup>2</sup>/người;
- Tầng cao công trình: Nhà ở liên kế 2÷5 tầng; nhà ở biệt thự: 2÷3 tầng;
- Mật độ xây dựng: Nhà ở liên kế: 70÷100 %; nhà ở biệt thự: 40÷60%.

b) Chỉ tiêu các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm;
- Cấp nước: 120 lít/người/ngày, đêm;
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt;
- Chỉ tiêu thu gom rác thải sinh hoạt: 0,9 kg/người/ngày.đêm; thu gom và xử lý 100%

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất

##### 4.1. Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký Hiệu	MĐXD (%)	Tầng cao	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
A	Đất nhà văn hóa	NVH	40-60	1-2	1.056,2	0,8
B	Đất ở		40-100	2-5	63.525,4	50,1
1	Đất ở hiện trạng	HT	60-100	2-5	7.023,5	5,5
2	Đất ở mới	LK,BT	40-100	2-5	56.501,9	44,5
a	Đất ở biệt thự	BT	40-60	2-3	10.824,0	
b	Đất ở liên kế	LK	70-100	2-5	45.677,9	
C	Đất khuôn viên cây xanh	CV	0-5	1	7.626,0	6,0
D	Đất bãi đỗ xe	P	-	-	2.210,0	1,7
E	Đất giao thông				52.503,4	41,4
	<b>Tổng diện tích</b>				<b>126.921,0</b>	<b>100,0</b>

##### 4.2. Phân khu chức năng

a) Khu dân cư: Được bố trí tại các trục đường giao thông. Tổng diện tích đất ở khoảng 63.525,4 m<sup>2</sup>, bao gồm:

- Khu Biệt thự bố trí tập trung tại khu vực phía Bắc xung quanh công viên, diện tích trung bình lô đất biệt thự khoảng 320 m<sup>2</sup>. Diện tích đất biệt thự khoảng 10.824,0 m<sup>2</sup>; tầng cao 2-3 tầng; mật độ xây dựng 40-60%.

- Khu nhà ở liên kế bố trí chủ yếu tại khu vực phía Nam và dọc theo tuyến đường trung tâm, diện tích trung bình mỗi lô khoảng 100 m<sup>2</sup>. Diện tích đất nhà ở liên kế 56.501,9 m<sup>2</sup>; tầng cao 2-5 tầng; mật độ xây dựng 70-100%.

- Khu dân cư hiện trạng bám dọc tuyến đường hiện có được giữ nguyên, cải tạo hình thức kiến trúc, kết hợp hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan với khu dân cư mới. Diện tích toàn khu 7.023,5m<sup>2</sup>; tầng cao 2-5 tầng; mật độ xây dựng 60-100%.

b) Khu nhà văn hóa: Bố trí khu nhà văn hóa tại khu vực phía Nam, dọc theo đường N16 quy mô diện tích khoảng 1.056,2 m<sup>2</sup>; tầng cao 1 tầng; mật độ xây dựng 40-60%.

c) Bãi đỗ xe: Bố trí 03 bãi đỗ xe ngoài trời nằm tại vị trí phía Bắc và phía Nam khu vực lập quy hoạch, bên cạnh các khu khuôn viên cây xanh để phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân trong khu dân cư mới. Tổng diện tích khoảng 2.210 m<sup>2</sup>.

d) Khu khuôn viên cây xanh, thể dục thể thao: Bố trí tại 4 khu vực đảm bảo bán kính phục vụ cho các khu vực dân cư lân cận. Tổng diện tích khoảng 7.626,0 m<sup>2</sup>; tầng cao 1 tầng; mật độ xây dựng tối đa 5%.

### 4.3. Tổ chức không gian

- Tổ chức khung giao thông dạng ô bàn cờ, đảm bảo tiếp cận thuận lợi đến các khu chức năng. Các khu phố được quy hoạch theo nhóm, khu cây xanh vườn hoa thiết kế phân tán. Tổ chức tuyến giao thông chính Đông Tây (tuyến N7) là trục cảnh quan chính của toàn khu.

- Khai thác các lợi thế về cảnh quan tự nhiên của khu vực, hình thành khu đô thị hiện đại kết hợp hài hòa với khu dân cư hiện có và cảnh quan tự nhiên khu vực lân cận.

- Tổ chức các khu công viên cây xanh, công trình hạ tầng xã hội phục vụ trong toàn khu.

- Tổ chức phân bố các khu khuôn viên cây xanh phân tán trong khu vực lập quy hoạch nhằm đảm bảo về khoảng cách tiếp cận từ các hộ dân đến khu khuôn viên cây xanh.

- Thực hiện các giải pháp tổ chức không gian để đảm bảo liên kết hài hòa các khu chức năng, đảm bảo các yếu tố xã hội, kỹ thuật công bằng với mọi công trình và con người trong toàn khu

## 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### 5.1. Quy hoạch giao thông

\* Đường chính khu vực:

- Tuyến đường N7 theo quy hoạch phân khu có quy mô mặt cắt ngang quy hoạch (MCN 3- 3) là 30,0m: Mặt đường: 7,5m x2 = 15,0m; hè: 6,0 x2 =12,0m; dải phân cách: =3,0m.

- Các tuyến đường N11, N15, N16 có quy mô mặt cắt ngang quy hoạch (MCN 2- 2) là 20,5m: Mặt đường: 10,5m; hè:  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ ;

- Tuyến đường N1 có quy mô mặt cắt ngang quy hoạch (MCN 4-4) là 26,0m: Mặt đường:  $6,00\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$ ; hè:  $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$ ;

\* Đường nội bộ: Xây dựng mạng lưới đường nội bộ dạng ô bàn cờ khu đất theo hướng Đông - Tây và Bắc - Nam với quy mô mặt cắt ngang (MCN 1-1) là 15,5m: Mặt đường:  $= 7,5\text{m}$ ; hè:  $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$ .

## 5.2. Quy hoạch san nền

- San nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền trung bình 1,0%. Hướng dốc chung về phía Đông Nam.

- Cao độ san nền cao nhất: + 5,0m; thấp nhất: + 4,20m

## 5.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Hướng thoát: Thu gom vào hệ thống cống nằm dọc theo các tuyến đường và thoát về khu vực phía Đông Nam, ra hệ thống sông Rào và sông Lý.

- Mạng lưới thoát nước sử dụng cống tròn D600 và D800, D1200. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là  $1/D$  và độ sâu chôn cống tính từ cao độ hoàn thiện mặt đường đến đỉnh cống ban đầu  $H=0,7\text{m}$ . Ga thăm thu có khoảng cách 30-35m/1ga.

## 5.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Lấy từ nhà máy nước Miền Trung tại khu vực xã Quảng Lưu công suất khoảng  $11.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

- Nhu cầu sử dụng nước:  $435 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ ;

- Mạng lưới cấp nước sử dụng là mạng lưới vòng (cấp đường ống phân phối) kết hợp với mạng lưới cụt (các đường ống dịch vụ).

## 5.5. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Được lấy từ trạm 110 kV Quảng Xương thông qua đường dây trung áp hiện có nằm phía Tây khu đất lập quy hoạch.

- Cải dịch vị trí và nâng cấp trạm biến áp hiện có tại khu vực phía Bắc khu đất từ 180kVA lên 400kVA, cung cấp cho khu đô thị mới và khu vực phụ cận.

- Xây dựng mới 3 trạm biến áp 250 kVA và 1 trạm biến áp 320 kVA, bố trí tại các khu khuôn viên cây xanh đảm bảo cấp cho khu vực lân cận.

- Cải dịch đường điện trung thế hiện có đi theo hành lang lưu không dọc tuyến đường quy hoạch. Sử dụng mạng lưới đường dây trên không, dùng dây AC bọc cách điện.

- Mạng lưới chiếu sáng, cấp điện sinh hoạt sử dụng hệ thống điện ngầm.

#### 5.6. Quy hoạch thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải đi riêng hoàn toàn trong cống thoát nước.

- Cống thoát nước thải gồm 2 loại:

- + Đối với cống thoát nước thải nội khu: được làm bằng vật liệu uPVC đảm bảo các tiêu chí kỹ thuật về độ bền cơ học và tuổi thọ.

- + Đối với cống thoát nước thải dọc các tuyến đường chính sử dụng cống BTCT ly tâm tuân thủ theo quy hoạch chung.

- Toàn bộ nước thải của khu vực được thu gom tập trung về trạm xử lý tại khu vực phía Nam núi Lau theo quy hoạch phân khu Công suất  $Q=3.300 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

#### 5.7. Thu gom, xử lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt:  $0,9\text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$ ;

- Tổng nhu cầu xử lý chất thải rắn:  $2,5 \text{ tấn}/\text{ngày đêm}$ ;

- Rác thải được thu gom và đưa về khu xử lý tập trung tại xã Quảng Minh, thành phố Sầm Sơn (theo phương án xử lý chất thải rắn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050, tại Quyết định số 1592/QĐ-UBND ngày 8/5/2020). Giai đoạn trước mắt thu gom và đưa về khu xử lý chất thải rắn tại khu vực xã Đông Nam, huyện Đông Sơn.

### **Điều 2.** Tổ chức thực hiện.

#### 1. UBND huyện Quảng Xương có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Bàn giao hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng và địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ ...) quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Sở Xây dựng, các sở ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có 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 kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3 Quyết định;
  - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H8.(2020)QDPD\_QHCT KDC Hong Phong

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Mai Xuân Liêm**