

SỐ: 221/QĐ-UBND

Nga Sơn, ngày 6 tháng 9 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
tiểu khu 2 Thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NGA SƠN

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

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính Phủ v/v lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về từng loại hồ sơ của quy hoạch đô thị; Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng về ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số: 3880/QĐ-UBND ngày 25/11/2011 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chung và mở rộng Thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025.

Căn cứ văn bản số 7403/UBND-CN ngày 11/7/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung Thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2016 - 2020 và định hướng đến năm 2025.

Căn cứ Văn bản số 4516/SXD-QH ngày 21/8/2017 của Giám đốc Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc thỏa thuận điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tiểu khu 2 Thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn;

Căn cứ Các tiêu chuẩn và quy chuẩn, quy phạm chuyên ngành và các văn bản pháp lý của Nhà nước và địa phương có liên quan;

Xét tờ trình số 79/TTr-UBND ngày 22/8/2017 của Chủ tịch UBND Thị trấn Nga Sơn về việc xin phê duyệt điều chỉnh mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tiểu khu 2 Thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và hạ tầng huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tiểu khu 2 Thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa với một số nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết Khu dân cư tiểu khu 2 Thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn.

3. Đơn vị lập nhiệm vụ thiết kế quy hoạch: Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Trần Anh.

4. Địa điểm: Thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn.

5. Phạm vi, ranh giới và tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch chi tiết:

5.1. Phạm vi, ranh giới:

Khu đất điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng thuộc địa giới hành chính tiểu khu 2, thị trấn Nga Sơn, có tổng diện tích 6.290,7 m². Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Bắc: Khu dân cư (Đã quy hoạch);
- Phía Nam: Đường hiện trạng (theo quy hoạch);
- Phía Đông: Khu dân cư (Theo quy hoạch);
- Phía Tây: giáp đất dân cư hiện trạng.

5.2. Tính chất, chức năng: Là khu dân cư mới.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Dự kiến dân số trong khu vực khoảng 150 người.

Từ cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc, tiến hành tính toán và phân bố quỹ đất theo cơ cấu không gian và theo chức năng.

Đây là khu dân cư mới có quy mô nhỏ và có giá trị về mặt thương mại kinh doanh, vì vậy chủ yếu chia các lô đất theo hướng bám đường giao thông.

- Nhà ở chia lô áp dụng các hình thức kiến trúc mang tính chất hiện đại.

Kết hợp ở với kinh doanh dạng nhỏ lẻ (Kinh doanh cá thể hộ gia đình)

- Diện tích khoảng 4261m² được chia làm 42 lô đất với diện tích trung bình từ 95-125m² mỗi lô. Mật độ xây dựng từ 70-90%, giới hạn tầng cao từ 2-5 tầng.

Quy hoạch sử dụng đất trong đồ án được thể hiện như bảng sau:

Stt	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số sđđ	Tầng cao	Mđxd (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở chia lô	CL	4261				67.73
		CL-A1	820	1.6-2.4	2-5	80-90	
		CL-A2	1545.5	1.6-2.4	2-5	70-90	
		CL-B	1895.5	1.6-2.4	2-5	80-90	
2	Đất giao thông	GT	2029.7				32.27
	Tổng		6290.7				100.00

7. Tổ chức không gian:

- Nhà ở dạng nhà liên kế áp dụng các hình thức kiến trúc kết hợp nhẹ nhàng, hài hoà với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên.

- Khuyến khích các công trình xây dựng trong khu có cùng 1 xu hướng kiến

- Đối với công trình công cộng: thiết kế hình thức kiến trúc hiện đại, đẹp và phong phú, màu sắc tươi sáng.

- Trồng cây, lát vỉa hè cần nghiên cứu phù hợp với dạng thức kiến trúc các công trình và phù hợp với chức năng tuyến phố.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch giao thông:

Các tuyến giao thông nội bộ trong khu vực được thiết kế với các dạng mặt cắt như sau:

- Tuyến đường số 1: Là tuyến thiết kế mới được thiết kế theo mặt cắt 3 - 3 như sau:

- + Lộ giới: 11,5m;
- + Lòng đường: 5,5m;
- + Vỉa hè: 3,0 m x 2
- + Khoảng lùi xây dựng: 0 m

- Tuyến đường số 2: Là tuyến đường thiết kế mới; Tuyến này được thiết kế theo mặt cắt 2 - 2 như sau:

- + Lộ giới: 15,5m;
- + Lòng đường: 7,5m;
- + Vỉa hè: 4,0m x2
- + Khoảng lùi xây dựng: 0m

- Tuyến đường số 3: Là tuyến phía Nam khu vực lập quy hoạch, là tuyến đường thiết kế mới; Tuyến này được thiết kế theo mặt cắt 1 - 1 như sau

- + Lộ giới: 22,0m;
- + Lòng đường: 12,0m;
- + Vỉa hè: 5,0m x2
- + Khoảng lùi xây dựng: 0m

8.2. Quy hoạch san nền:

- Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 0,05\%$.

- + Cao độ san nền cao nhất : + 8.25m
- + Cao độ san nền thấp nhất : + 8.10m

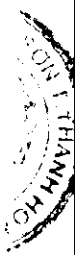
- Các khu vực có ao, hồ mương có bùn sẽ được bóc lớp bùn đáy ao trước khi đắp nền, chiều dày trung bình 0,5m. Nền các tuyến đường chính xây dựng mới đi qua ruộng, vườn ... sẽ được bóc lớp đất hữu cơ, thảo mộc trước khi đắp nền, chiều dày trung bình 0,2m.

8.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước chung.

- Hệ thống thoát nước sử dụng mương xây gạch kích thước B50cm đặt trên mặt vỉa hè, có bố trí các cửa thu nước mặt đường gián tiếp qua hệ thống bó vỉa vỉa BTXM dọc đường. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là 0,3%.

- Hướng thoát chính: Thoát theo hệ thống cống trên đường Đông Tây 2,



8.4. Quy hoạch cấp nước:

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng cụt.
- Nhu cầu dùng nước: $Q=126\text{m}^3/\text{ng.đêm}$.
- Giải pháp nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước Nga Sơn.
- Các trụ cứu hoả được thiết kế với khoảng cách mỗi trụ cứu hoả $100 \div 150\text{m}$ /trụ.

8.5. Quy hoạch cấp điện:

* Điện Trung thế

- Không xây dựng thêm tuyến trung thế mới.

* Trạm biến áp :

- Cải tạo trạm biến áp Nga Sơn 1 đủ khả năng đáp ứng nhu cầu cấp điện cho khu vực hiện tại cũng như các nhu cầu mới.

* Điện hạ thế:

- Tuyến cáp treo 0,4kv từ trạm biến áp được chia thành các lộ dùng cáp AL/PVC. Cáp được cố định trên đầu cột BTLT-10B đi dọc theo trục đường giao thông nội bộ khu dân cư mới cấp điện đến các tủ công tơ các nhà chia lô.

- Toàn bộ các tủ công tơ cấp điện đến các hộ dân cư được đặt tại các cột BTLT-10B.

* Điện chiếu sáng:

- Nguồn điện $\sim 380/220\text{V}$ cấp cho các tủ chiếu sáng được lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp xây dựng mới.

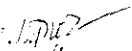
- Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V. khoảng cách trung bình giữa các cột là 35m.

- Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng $\leq 7\text{m}$ được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m. Đường rộng hơn 10m được chiếu sáng bằng 2 dãy dọc hai bên đối xứng nhau với khoảng cách 35m.

Điều 2: Tổ chức thực hiện:

Giao chủ đầu tư (UBND Thị trấn Nga Sơn) có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định của Pháp luật và các văn bản quy định hiện hành.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND; Trưởng phòng Kinh tế & hạ tầng; Trưởng phòng Tài chính - KH; Trưởng phòng Tài nguyên môi trường; Chủ tịch UBND Thị trấn và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. 

Nơi nhận:

- Như điều 3 QĐ;
- Các PCT UBND huyện (b c);
- Lưu: VT, KHH.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

