

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUYẾT ĐỊNH

**PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG VÀ MỞ
RỘNG THỊ TRẤN THỌ XUÂN - HUYỆN THỌ XUÂN - TỈNH THANH HÓA**

***(Ban hành kèm theo Quyết định số: 819 /QĐ - UBND ngày 15 tháng 3
năm 2010 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá)***

HOÀN THÀNH NĂM 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng và mở rộng
thị trấn Thọ Xuân, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật xây dựng năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ quyết định số 3606/QĐ-UBND ngày 12/11/2008 của Chủ tịch UBND Tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng và mở rộng thị trấn Thọ Xuân, Huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá.

Xét Tờ trình số: 14 /TTr-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2010 của UBND huyện Thọ Xuân và đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Thanh Hoá tại Tờ trình số: 389 /SXD - QH ngày 02 tháng 3 năm 2010, về việc xin phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng và mở rộng thị trấn Thọ Xuân, Huyện Thọ Xuân , tỉnh Thanh Hoá,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng và mở rộng thị trấn Thọ Xuân, Huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025, kèm theo đồ án thiết kế quy hoạch do Viện QHXD Thanh Hoá lập, với những nội dung chủ yếu sau đây:

1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quyết định số: 3023/2006/QĐ-UBND ngày 24/10/2006 của UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt đề án rà soát điều chỉnh quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị toàn tỉnh Thanh Hoá đến năm 2020 và Phương án phát triển kinh tế xã hội huyện Thọ Xuân đến 2015-2025. Gắn điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Thọ Xuân, huyện Thọ Xuân với việc đề xuất mở rộng phạm vi hành chính thị trấn đáp ứng cho yêu cầu phát triển bền vững.

- Tạo cơ sở pháp lý để kêu gọi đầu tư, quản lý việc xây dựng và phát triển đô thị theo quy hoạch, kế hoạch đề ra.

2. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

Giới hạn nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng và mở rộng thị trấn Thọ Xuân như sau:

- Phía Bắc giáp: Sông Chu.
- Phía Nam giáp: Xã Tây Hồ.
- Phía Đông giáp: Tuyến đường đi cầu Hạnh Phúc.
- Phía Tây giáp: Xã Xuân Trường.

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 357,0 ha, mở rộng địa giới hành chính của thị trấn về phía Đông (xã Hạnh Phúc và xã Tây Hồ) và phía Nam (xã Tây Hồ).

3. Tính chất, chức năng đô thị:

a) Tính chất:

- Là đô thị huyện lỵ, trung tâm Hành chính - Chính trị, Kinh tế, Văn hóa - Xã hội của huyện Thọ Xuân.

b) Chức năng:

- Xây dựng khu trung tâm hành chính, trung tâm văn hoá - giáo dục- thể thao — y tế, trung tâm kinh tế — thương mại — dịch vụ của huyện Thọ Xuân.

- Phát triển các ngành công nghiệp chế biến nông, lâm sản, cơ khí , tiểu thủ công nghiệp, nghề truyền thống.

- Phát triển các ngành dịch vụ thương mại, du lịch, nghỉ dưỡng.

4. Quy mô dân số.

- Dân số hiện có: 7.541 người.
- Dự báo đến năm 2015: 12.000 người.
- Dự báo đến năm 2025: 18.000 người.

5. Quy mô đất đai:

Tổng diện tích đất toàn khu vực lập quy hoạch 357,3 ha trong đó:

- + Đất của thị trấn hiện trạng là: 232,24 ha;
- + Đất của xã Hạnh Phúc là: 91,01 ha;
- + Đất của xã Tây Hồ là : 34,05 ha ;

6. Quy hoạch sử dụng đất đai:

6.1. Hướng chọn đất phát triển:

- Khu vực thị trấn hiện trạng: Giữ nguyên và cải tạo chỉnh trang các khu vực đã xây dựng trên cơ sở nâng cấp hệ thống HTKT và hạ tầng xã hội, từng bước chỉnh trang đô thị, nâng cao đời sống của nhân dân.

- Khu vực phát triển mở rộng: Phát triển về phía Đông thị trấn, phần mở rộng chủ yếu lấy vào đất của 2 xã Hạnh Phúc và xã Tây Hồ. Phần đất mở rộng xây dựng các khu nhà ở, trung tâm thương mại dịch vụ, chợ đầu mối, khu văn hoá thể thao.

6.2. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích đất toàn khu 357,3 ha bao gồm:

+ Đất dân dụng 185.3 ha, trong đó:

- Đất ở: 107,69 ha;

- Đất trung tâm đô thị (Bao gồm khu vực trung tâm hành chính chính trị, văn hoá, giáo dục, y tế, các khu vực trung tâm dịch vụ thương mại): 26,82 ha;

- Đất cây xanh, thể thao, công viên: 12,17 ha;

- Đất giao thông, bãi đỗ xe: 38,62 ha;

+ Đất ngoài khu dân dụng: 172,0 ha trong đó:

- Đất công nghiệp: 24,19 ha;

- Đất giao thông đối ngoại: 5,48 ha;

- Đất khác 142,33 ha, bao gồm các đất khu hành chính không thuộc quản lý của đô thị (5,93 ha), các khu cây xanh cách ly, mặt nước (121,99 ha), đất trường THCS (5,81 ha)□

6.3. Phân khu chức năng:

*** Khu trung tâm hành chính - chính trị, cơ quan văn phòng:**

- Trung tâm hành chính chính trị của huyện và của thị trấn hiện tại gồm: Trụ sở Đảng , Chính quyền, các cơ quan đoàn thể...sẽ được cải tạo nâng cấp, xây mới, cho phù hợp với công năng sử dụng, cũng như hình thức kiến trúc trong thời kỳ mới. Tổng diện tích các cơ quan hành chính khoảng 5,93 ha chiếm 1.66%.

*** Các khu thương mại - dịch vụ:**

Bố trí tại các vị trí thích hợp như: Nút giao thông ngã tư phía Nam cầu 3/2, nút giao thông giữa đại lộ Đông - Tây 1 mới mở giao với đường Trần Quang Khải lên cầu Hạnh Phúc, đây sẽ là tuyến giao thông trọng yếu của đô thị sau khi mở rộng, dọc theo các tuyến đường này xây dựng các trung tâm thương mại và nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại...vv. Chợ đầu mối khu vực được đặt ở cửa ngõ đô thị, điểm đầu của tuyến đường đôi này. Tổng diện tích các khu trung tâm thương mại khoảng 13.97 ha chiếm 3.91%.

*** Trung tâm văn hoá, thể thao:**

- Trung tâm Thể dục thể thao vùng huyện đặt tại vị trí phía Bắc hồ Tây Hồ gần với tuyến đường mới mở lên cầu Hạnh Phúc. Các khu vực khuôn viên, cây xanh trong các nhóm ở cũng được bố trí xen các sân thể thao nhằm phục vụ cho nhu cầu

luyện tập TDTT hằng ngày của nhân dân. Diện tích dành cho cây xanh thể thao trong nhóm ở và trung tâm TDTT khoảng 12.17 ha chiếm 3.41%.

*** *Trung tâm giáo dục - đào tạo :***

Nâng cấp trên cơ sở quy mô và vị trí các trường hiện tại, xây dựng hoàn chỉnh quy mô theo tiêu chuẩn. Ngoài ra đáp ứng nhu cầu gia tăng dân số sau khi mở rộng thị trấn, xây dựng mới 1 trường tiểu học và 1 trường THCS tại khu trung tâm mới. Xây dựng trung tâm giáo dục đào tạo nghề tại vị trí phía Đông sông Tiêu Thủy, phía Bắc khu trung tâm văn hoá thể thao mới (quy mô khoảng 5,8ha).

*** *Trung tâm y tế :***

Giữ nguyên vị trí bệnh viện hiện nay, cải tạo nâng cấp, xây dựng hoàn chỉnh theo tiêu chuẩn. Diện tích khoảng: 5,0 ha.

*** *Các khu công viên cây xanh - mặt nước:***

Hình thành khu công viên cây xanh trên cơ sở khai thác mặt nước sông Tiêu Thủy, hồ Tây Hồ, hồ Xuân Trường. Tạo lập khuôn viên cây xanh đường dạo, dịch vụ, khu vui chơi giải trí đáp ứng nhu cầu vui chơi nghỉ ngơi và tạo cảnh quan môi trường cho thị trấn. Diện tích: 121,99 ha.

*** *Các khu vực dân cư :***

- Trên cơ sở quy mô dân số dự báo, tăng từ 8.500 người hiện nay lên khoảng 18.000 - 20.000 người vào năm 2025. Bố trí 2 khu ở với quy mô 8.000-10.000 người/khu. Bao gồm khu trung tâm thị trấn hiện nay và khu vực mở rộng

- Các khu ở được tổ chức theo các loại hình :

+ Khu ở hiện trạng cải tạo và xen cư

+ Khu ở trục phố kết hợp dịch vụ

+ Khu ở đô thị mới

+ Khu ở kết hợp kinh tế trang trại.

*** *Đối với các khu dân cư cũ cải tạo.***

Khu vực dân cư thị trấn hiện trạng và xen cư được cải tạo, chỉnh trang về hình thức kiến trúc, chất lượng các công trình và hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo mật độ xây dựng khoảng 70%, tầng cao từ 3-4 tầng, chú trọng giải pháp bố cục cây xanh, sân vườn trong các nhóm ở, tạo cảnh quan môi trường đô thị. Diện tích: 52,24 ha.

*** *Đối với các khu ở mới.***

Các khu dân cư xây dựng mới, đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo các đồ án quy hoạch chi tiết trên cơ sở tuân thủ đồ án quy hoạch chung. Các khu nhà ở liền kề, nhà vườn (Biệt thự) thấp tầng với việc khai thác triệt để hình thức kiến trúc hài hoà với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, hình thức phải nhẹ nhàng phong phú. Diện tích: 55,45 ha.

*** Khu công nghiệp - TTCN**

Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng bố trí ở phía Tây Nam thị trấn, chủ yếu là các loại hình công nghiệp nhẹ, công nghiệp phụ trợ cho khu công nghiệp Lam Sơn - Sao Vàng và ít ảnh hưởng tới môi trường như: May mặc, bao bì nhãn mác sản phẩm, sản xuất các mặt hàng tiêu dùng và các ngành nghề tiểu thủ công nghiệp khác. Diện tích xây dựng khoảng 24,19 ha.

6.4. Định hướng kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Các công trình công cộng: Từng bước đầu tư chỉnh trang, cải tạo các công trình kiến trúc hiện có; xây dựng hợp khối, cao tầng các công trình mới, gắn với không gian cảnh quan, sân vườn, cây xanh tạo bộ mặt kiến trúc cho đô thị.

- Công trình nhà ở: Cải tạo các khu ở hiện nay, đảm bảo tầng cao, mật độ XD. Các công trình xây dựng mới (nhà chia lô và có vườn) theo quy hoạch, kiến trúc đẹp phù hợp với bản sắc dân tộc, phải tuân thủ về chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, cốt nền, cốt sàn nền và màu sắc.

- Công trình công nghiệp: Thiết kế và xây dựng đảm bảo hình thức kiến trúc công nghiệp, phù hợp công năng sử dụng, hài hoà với không gian chung của thị trấn.

7. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

Công tác chuẩn bị kỹ thuật cần tận dụng tối đa điều kiện tự nhiên và hiện trạng, đặc biệt là hệ thống ao hồ, không gây ảnh hưởng nhiều đến điều kiện địa chất, thủy văn và hiện trạng các khu dân cư. Nghiên cứu giải pháp hợp lý để hạn chế tối đa khối lượng san lấp, nhưng vẫn đảm bảo độ dốc thoát nước khu đất và độ dốc mặt bằng xây dựng công trình.

*** San nền:**

- Giải pháp san nền chính cho từng lô đất xây dựng là san nền cục bộ. Cao độ nền xây dựng các khu vực như sau:

- + Khu vực phía Tây sông Tiêu Thủy cao độ nền xây dựng từ 12.0-13.3m

- + Khu vực phía Đông sông Tiêu Thủy cao độ nền xây dựng từ 12.0-12.5m

- Về độ dốc nền $i \geq 0.004$ đảm bảo cho nước tự chảy.

*** Thoát nước:**

- Giữ lại và cải tạo các hồ hiện có làm hồ điều hòa cho khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa riêng sử dụng cống tròn bê tông cốt thép li tâm bố trí hai bên đường, nước thải được thu về trạm xử lý sau đó được thoát ra sông.

- Hướng thoát nước chính là thoát ra sông Tiêu Thủy sau đó thoát ra sông Chu.

7.2. Quy hoạch giao thông:

- Hệ thống giao thông các khu chức năng trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng và mở rộng thị trấn Thọ Xuân cơ bản tuân thủ theo đồ án đã được

UBND tỉnh Thanh Hóa duyệt năm 2003 ở khu vực cải tạo; Phân mở rộng dựa trên cơ sở hệ thống giao thông khu vực cải tạo và tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị “TCXDVN 104 - 2007” để kết nối và tạo ra hệ thống giao thông đô thị hoàn chỉnh.

- Xác định quy mô và phân cấp các tuyến đường:

- + Đường trục chính khu vực gồm:

- Đường Trần Quang Khải : Chỉ giới đường đỏ 31.0 m (Mặt đường 7.5 x 2 + vỉa hè 8.0 x 2)

- Đường Bắc Nam 3: Chỉ giới đường đỏ 50.0m (Mặt đường 10.5 x 2+ PC 15.0m + vỉa hè 7.0 x 2);

- Đường Đông Tây 1: Chỉ giới đường đỏ 38.0m (Mặt đường 10.5 x 2 + PC 5.0m + vỉa hè 6.0 x 2) ;

- + Các Tuyến đường khu vực có chỉ giới đường đỏ từ 16,5m - 20,5m;

- Đường Đê Sông Chu, đường Bắc Nam 1, Bắc Nam 2 và Đông Tây 2: Chỉ giới đường đỏ 20.5m (Mặt đường 5.25 x 2 + vỉa hè 5.0 x 2) ;

- Đường Lê Lợi : Chỉ giới đường đỏ được chia làm 3 đoạn (16,5m - 20,5m)

- Đoạn 1: CGĐĐ 16,5m (Mặt đường 5.25 x 2 + vỉa hè 2.75 x 2);

- Đoạn 2: CGĐĐ 20,5 m (Mặt đường 5.25 x 2 vỉa hè 5.0 x 2);

- Đoạn 3: CGĐĐ 18,0m (Mặt đường 5.25 x 2 + vỉa hè 3.75 x 2).

- + Các đường phân khu vực gồm đường Kênh Tiêu Thủy, Lê Văn Linh, Trần Hưng Đạo, Tỉnh Lộ 506 có chỉ giới đường đỏ 17,5m (Mặt đường 3.75 x 2 + vỉa hè 5.0 x 2).

7.3. Quy hoạch cấp điện.

- + Tổng công suất sử dụng điện của thị trấn : 10.913 KW

- Điện công nghiệp: 4.838 KW

- Điện sinh hoạt + công cộng: 6.075 KW

- Nguồn điện cấp cho thị trấn được lấy nguồn từ thủy điện Bàn Thạch.

- Cần xây dựng mới thêm 26 trạm biến áp có tổng công suất 10.010 KVA (Chưa tính công suất máy biến áp cấp cho khu công nghiệp). Các máy biến áp này có gam công suất 400KVA, 250KVA và 320KVA đảm bảo bán kính cấp điện từ 200 - 300. Riêng công suất và vị trí các trạm biến áp cấp điện cho khu công nghiệp tùy theo quy mô và tính chất của từng nhà máy sẽ được thiết kế với các gam máy thích hợp.

- Xây dựng hệ thống chiếu sáng công cộng dọc theo các trục giao thông chính của đô thị.

7.4. Quy hoạch cấp nước.

- Nguồn nước: Xây dựng hoàn chỉnh nhà máy nước hiện có, tổng công suất nhà máy là 3.850 m³/ngđ.

- Giải pháp mạng lưới: Mạng vòng kết hợp với mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và các nhu cầu khác.
- Ống cấp nước sử dụng ống HDPE.
- Chiều sâu chôn ống cấp nước chính $H_{\min} = 0,3 \div 0,7$ m so với mặt hè (tính đến đỉnh ống).
- Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả $100 \div 150$ m/ trụ.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải.

- Xây dựng hệ thống thoát nước sinh hoạt thiết kế riêng với thoát nước mưa.
- Nước bẩn trong các hộ dân cư và các công trình công cộng được thu gom vào hệ thống cống nhánh, dẫn vào hệ thống cống chính chảy về trạm xử lý. Nước bẩn qua trạm xử lý được làm sạch đạt tiêu chuẩn mới xả vào nguồn tiếp nhận (sông Chu).
- Nước mưa thu qua các ga dọc bên đường và được ngăn mùi. Cống thoát nước cho thoát nước mưa và nước thải thiết kế khi có cường độ mưa lớn thì được xả tràn ra mương tiêu thuỷ.
- Hệ thống thoát nước bẩn thiết kế theo nguyên tắc tự chảy để tận dụng điều kiện địa hình.
- Nước bẩn xử lý theo phương pháp sinh học.

Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất $3600 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ tại vị trí phía Tây Nam thị trấn.

7.6. Vệ sinh môi trường:

Trong khu vực thị trấn chỉ làm công tác thu gom rác thải, sau đó đưa về nhà máy xử lý rác ở đô thị Lam Sơn- Sao Vàng.

Khu nghĩa địa của thị trấn được quy hoạch xây dựng tại xã Xuân Sơn, cách thị trấn khoảng 5km về phía Tây Nam thị trấn. Khu vực nghĩa địa hiện nay ở vị trí ngoài đê sông Chu, do không đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách ly cũng như do ở ngoài đê nên sẽ khoanh vùng đóng cửa.

8. Quy hoạch xây dựng đợt đầu:

8.1. Chương trình xây dựng cơ sở kinh tế tạo động lực phát triển :

- + Lập quy hoạch chi tiết các khu chức năng đô thị và quy hoạch chuyên ngành theo đồ án quy hoạch chung đã được duyệt làm cơ sở quản lý và chỉ đạo thực hiện.
- + Xây dựng khu tiểu thủ công nghiệp làng nghề .

8.2. Chương trình cải tạo nâng cấp hệ thống kỹ thuật.

- + Lập dự án đầu tư cải tạo xây dựng HTKT trong khu vực thị trấn hiện nay phục vụ cho yêu cầu phát triển đô thị.

8.3. Chương trình cải tạo các công trình, các khu dân cư đô thị.

- 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 một bộ mặt mới cho đô thị.

8.4. Chương trình phát triển khu đô thị mới.

Lập dự án và triển khai đầu tư khu đô thị mới gồm :

- Lập dự án đầu tư xây dựng hệ thống HTKT trong khu vực mở rộng, ưu tiên tuyến đường trục chính Đông Tây 1 từ trung tâm hành chính huyện khu mới.
- Lập dự án đầu tư một số các công trình dịch vụ thương mại, chợ đầu mối.
- Lập dự án đầu tư xây dựng và triển khai thi công trung tâm TDTT vùng huyện
- Lập dự án đầu tư các khu dân cư mới theo mô hình nhà ở liên kế, nhà vườn.

8.5. Chương trình bảo vệ môi trường đô thị.

- Đầu tư xây dựng khu nghĩa địa tập trung vùng huyện.
- Bảo vệ, quản lý hệ thống sông hồ hiện có đảm bảo vệ sinh môi trường bền vững.

Điều 2. Giao chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân và Giám đốc Sở Xây dựng Thanh Hoá tổ chức công bố rộng rãi đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng và mở rộng thị trấn Thọ Xuân để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết để thực hiện và giám sát thực hiện.

UBND huyện Thọ Xuân có trách nhiệm xây dựng chương trình, kế hoạch tổ chức lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết các khu chức năng của thị trấn, làm cơ sở cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn thị trấn theo quy hoạch được duyệt.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân, Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài Nguyên & Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Công thương, Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn và Thủ trưởng các ngành, các cấp có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3/ QĐ;
 - Trục Tỉnh Ủy (để B/c);
 - Trục HĐND tỉnh (B/c);
 - Chủ tịch, các PCT- UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN (G15)
- (G10QD.Dieuchinh QHC T.Tr Thọ Xuan)

CHỦ TỊCH

Mai Văn Ninh (đã ký)