

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư phía Tây Bắc đường tỉnh lộ 517, xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH UBND HUYỆN ĐÔNG SƠN

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 35/2018/QH14 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch; Luật Xây dựng 2014; Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính Phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch ;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 607/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND tỉnh về Kế hoạch đầu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2018;

Căn cứ Quyết định số 1644/QĐ-UBND ngày 21/7/2019 của UBND huyện Đông Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2847/QĐ-UBND ngày 05/9/2019 của UBND huyện Đông Sơn về việc phê duyệt chủ trương lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư phía Tây Bắc đường tỉnh lộ 517 tại xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn;

Căn cứ văn bản số 6936/SXD-QH ngày 04/9/2019 của Sở Xây Dựng Thanh Hóa về việc ý kiến thống nhất hồ sơ nhiệm vụ lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư phía Tây Bắc tỉnh lộ 517 tại xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn;

Căn cứ Quyết định số 4571/QĐ-UBND ngày 12/11/2019 của UBND huyện Đông Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán và phương án khảo sát lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư phía Tây Bắc đường tỉnh lộ 517 tại xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn;

Căn cứ văn bản số 14/SXD-QH ngày 02/11/2020 của Sở Xây Dựng Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến về hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ

1/500 điểm dân cư phía Tây Bắc đường tỉnh lộ 517, xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ báo cáo thẩm định số 02/TĐ-KTHT ngày 06/01/2020 của Phòng Kinh Tế - Hạ Tầng về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư phía Tây Bắc đường tỉnh lộ 517, xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư phía Tây Bắc đường tỉnh lộ 517, xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi ranh giới và diện tích khu đất lập quy hoạch:

a. Vị trí và giới hạn khu đất lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn, ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp đất dân cư hiện trạng thôn Ngọc Lậu;
- Phía Đông Nam: giáp đường Tỉnh lộ 517;
- Phía Tây Nam: giáp đất nông nghiệp (hiện trạng);
- Phía Tây Bắc: giáp đất nông nghiệp (hiện trạng).

b. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch: 18.3 ha;
- Diện tích đo vẽ địa hình: 24.5ha;
- Dự báo quy mô dân số khoảng: 2500 người.

2. Tính chất, chức năng: Là điểm dân cư mới, kết hợp cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, bao gồm nhà ở dạng chia lô, liên kế, công trình thương mại dịch vụ tổng hợp và các công trình công cộng, phụ trợ như: Nhà trẻ, nhà văn hóa, không viên cây xanh, thể dục thể thao, bãi đỗ xe công cộng...

3. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Đất nhà ở chia lô:

Nhà ở chia lô áp dụng các hình thức kiến trúc mang tính chất hiện đại. Diện tích 37342.3 m² được chia làm 354 lô đất kiểu nhà ở liền kề, diện tích trung bình từ 100-140m² mỗi lô, mật độ xây dựng từ 70-80%, giới hạn tầng cao từ 2-5 tầng.

b) Đất thương mại dịch vụ và văn phòng cho thuê:

Tổng diện tích 6616.3m² được chia làm 2 khối riêng biệt, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư, với mật độ xây dựng từ 50-60%, giới hạn tầng cao từ 2-7.

c) Đất dân cư hiện trạng:

Tổng diện tích 51795.0m², chiếm 28.3% diện tích quy hoạch.

d) Đất công trình công cộng:

Tổng diện tích đất nhà văn hóa 1391.0m², là khu vực giao lưu văn hóa tổ chức sinh hoạt cộng đồng của người dân sinh sống trong khu vực.

Tổng diện tích đất bãi đỗ xe 1452.84m², là nơi đỗ xe tập trung, giảm ách tắc lòng lề đường trong khu.

e) Đất trường mầm non:

Trong khu vực bố trí 1 trường mầm non tại lõi trung tâm khu quy hoạch với diện tích 3503.61m², đảm bảo bán kính phục vụ và tạo điều kiện học tập tốt cho con em sống trong khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận.

f) Đất khuôn viên cây xanh, thể thao:

Tổng diện tích 6247.87 m², là không gian mở, lõi xanh của khu vực, bao gồm cây xanh, đường dạo, chòi nghỉ, mặt nước, sân thể thao... Là không gian dạo chơi, thư giãn, nơi sinh hoạt cộng đồng của khu vực.

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

Stt	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số sđđ	Tầng cao	Mđxd (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất công cộng		2843.84				1.6
	Đất nhà văn hóa	NVH	1391	0.6-0.9	1-3	20-30	
	Bãi đỗ xe	BDX	1452.84				
2	Đất khu thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê	DVTMHH	6616.3	1.5-3.6	2-7	45	3.6
3	Trường mầm non	MN	3503.61	1.5-3.6	1-3	45	1.9
4	Đất ở dạng chia lô	LK	37342.3	3.2	2-5	70-80	20.4
		LK1	4787.5				
		LK2	5277.3				
		LK3.1	2391				
		LK3.2	2231				
		LK4.1	2391				
		LK4.2	2231				
		LK5.1	2391				
		LK5.2	2231				
		LK6.1	2415.5				
		LK6.2	1308				
		LK7	1673.3				
		LK8.1	2031				
		LK8.2	1808.9				
5	Đất dân cư hiện trạng	DCHT	51795	3.2	2-5	70-80	28.3
		DCHT-1	11856.4				
		DCHT-2	8724.07				
		DCHT-3	15314.71				
		DCHT-4	5874.25				
		DCHT-5	4565.89				
	DCHT-6	5459.68					

6	Đất công viên cây xanh	CX	6247.87	-	-	-	3.4
		CX-1	4196.62				
		CX-2	200				
		CX-3	200				
		CX-4	200				
		CX-5	350				
		CX-6	701.25				
		CX-7	200				
		CX-8	200				
7	Đất giao thông	GT	74833.56	-	-	-	40.9
	Tổng		183182.48	-	-	-	100.0

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

* Giao thông đối ngoại gồm các tuyến đường:

- Đường tỉnh 517 (mặt cắt 1-1): Theo Quy hoạch phát triển giao thông toàn tỉnh, đường tỉnh 517 dự kiến có quy mô là đường cấp III đồng bằng, bề rộng 2-4 làn xe. Trong phạm vi khu vực đề xuất mặt cắt ngang 25,0m trong đó mặt đường $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$; vỉa hè $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$. Khoảng lùi $2 \times 3,0\text{m}$.

- Đường Đông Sơn 3 (Theo QHXD vùng huyện Đông Sơn đến năm 2040, mặt cắt 1A-1A): Quy mô đường cấp III đồng bằng, 4 làn xe. Mặt cắt ngang đề suất 24,0m trong đó mặt đường $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$; vỉa hè $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$. Khoảng lùi $2 \times 3,0\text{m}$.

- Đường số 1 (mặt cắt 2-2): Kết nối khu vực với khu dân cư 12,0ha phía Bắc. Quy mô mặt cắt ngang 28,0m trong đó mặt đường $2 \times 5,0\text{m} = 15,0\text{m}$; phân cách 3,0m; vỉa hè $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

* Giao thông nội bộ: Mạng lưới giao thông được tổ chức gồm các tuyến đường có mặt cắt ngang cụ thể như sau:

- Đường số 3 (mặt cắt 3-3): Mặt cắt ngang 18,0m trong đó mặt đường $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$; vỉa hè hai bên $5,0 + 6,0\text{m} = 10,0\text{m}$. Khoảng lùi 0,0m.

- Đường số 2, đường số 8, đường số 10, đường số 11, đường số 12 (mặt cắt 4-4): Mặt cắt ngang 17,5m trong đó mặt đường $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$; vỉa hè $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$. Khoảng lùi 0,0m.

- Đường số 4 (mặt cắt 5-5): Mặt cắt ngang 14,5m trong đó mặt đường $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$; vỉa hè $2,0 + 5,0\text{m} = 7,0\text{m}$. Khoảng lùi 0,0m.

- Đường số 5, đường số 13, đường số 14 (mặt cắt 6-6): Mặt cắt ngang 9,5m trong đó mặt đường $2 \times 2,75\text{m} = 5,5\text{m}$; vỉa hè $2 \times 2,0\text{m} = 4,0\text{m}$.

- Đường số 6, gồm 3 mặt cắt:

+ Mặt cắt 4-4: Mặt cắt ngang 17,5m trong đó mặt đường $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$; vỉa hè $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$. Khoảng lùi 0,0m.

+ Mặt cắt 5-5: Mặt cắt ngang 14,5m trong đó mặt đường $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$;

via hè $2,0\text{m} + 5,0\text{m} = 7,0\text{m}$. Khoảng lùi $0,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 6-6: Mặt cắt ngang $9,5\text{m}$ trong đó mặt đường $2 \times 2,75\text{m} = 5,5\text{m}$; via hè $2 \times 2,0\text{m} = 4,0\text{m}$. Khoảng lùi $0,0\text{m}$.

- Đường số 7, gồm hai mặt cắt:

+ Mặt cắt 4-4: Mặt cắt ngang $17,5\text{m}$ trong đó mặt đường $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$; via hè $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$. Khoảng lùi $0,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5: Mặt cắt ngang $14,5\text{m}$ trong đó mặt đường $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$; via hè $2,0\text{m} + 5,0\text{m} = 7,0\text{m}$. Khoảng lùi $0,0\text{m}$.

- Đường số 9, gồm hai mặt cắt:

+ Mặt cắt 5-5: Mặt cắt ngang $14,5\text{m}$ trong đó mặt đường $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$; via hè $2,0\text{m} + 5,0\text{m} = 7,0\text{m}$. Khoảng lùi $0,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 6-6: Mặt cắt ngang $9,5\text{m}$ trong đó mặt đường $2 \times 2,75\text{m} = 5,5\text{m}$; via hè $2 \times 2,0\text{m} = 4,0\text{m}$. Khoảng lùi $0,0\text{m}$.

- Đường số 12: Gồm 2 mặt cắt:

+ Mặt cắt 4-4: Mặt cắt ngang $17,5\text{m}$ trong đó mặt đường $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$; via hè $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$. Khoảng lùi $0,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 6-6: Mặt cắt ngang $9,5\text{m}$ trong đó mặt đường $2 \times 2,75\text{m} = 5,5\text{m}$; via hè $2 \times 2,0\text{m} = 4,0\text{m}$. Khoảng lùi $0,0\text{m}$.

b) Quy hoạch san nền:

Trên nguyên tắc quy hoạch cao độ nền, lựa chọn cao độ thiết kế như sau;

+ Cao độ san nền thấp nhất là: $3,95\text{ m}$;

+ Cao độ san nền lớn nhất là: $4,35\text{ m}$.

+ Cao độ tim đường thấp nhất: $3,80\text{ m}$.

+ Cao độ tim đường cao nhất: $4,20\text{ m}$.

Toàn bộ khu vực được thiết kế có hướng dốc từ Đông Bắc sang Tây Nam, hướng dốc về tuyến mương thoát nước hoàn trả.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa mới, riêng hoàn toàn.

- Hệ thống thoát nước mưa bao gồm mạng lưới cống tròn BTCT ly tâm bố trí đi ngầm giữa đường đối với khu vực mới và mạng lưới mương thoát nước nắp đan bố trí hai bên vỉa hè đối với khu vực dân cư hiện trạng. Hệ thống giếng thăm bố trí giữa đường, giếng thu nước mưa bố trí hai bên vỉa hè thu gom toàn bộ nước mặt của khu vực.

+ Mạng lưới đường cống gồm các đường cống nhánh D600 và đường cống chính D1000. Toàn bộ nước mặt được thu gom vào đường ống chính sau đó thoát vào nguồn tiếp nhận.

+ Nguồn tiếp nhận nước mặt của khu vực là kênh thoát nước được cải dịch chảy qua khu vực ở phía Tây đường số 1.

- Đối với tuyến mương xây phía Nam đường bê tông hiện trạng: Được thay

thể bằng công hộp BxH=2500x2000 đi ngầm theo vỉa hè phía Bắc đường số 3.

- Đối với tuyến mương đất phía Nam: Được hoàn trả bằng tuyến mương hở dọc đường số 1, là nguồn tiếp nhận nước mặt cho khu vực. Tuyến mương hở này đầu nối vào tuyến mương theo QHCT khu dân cư 12ha đã được phê duyệt.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu dân cư được lấy từ đường ống D110 thuộc QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân 12,0ha phía Bắc khu vực.

- Khu vực chưa có mạng lưới cấp nước, do vậy quy hoạch mạng lưới cấp nước mới hoàn toàn cấp nước cho toàn bộ khu vực.

- Mạng lưới cấp nước gồm:

+ Mạng lưới ống phân phối: Là mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy. Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng cụt.

+ Mạng lưới ống dịch vụ: Lựa chọn mạng cụt.

+ Trên mạng lưới cấp nước, lắp đặt các hố van chặn tại các vị trí đầu nối để phục công tác quản lý, kiểm tra bảo trì, đầu nối và sửa chữa sau này. Vị trí các hố van hố van này thể hiện trên bản vẽ.

+ Tại các vị trí cuối mạng lưới lắp đặt các van xả cặn để xả cặn khi thau rửa đường ống.

+ Trụ nước cứu hỏa được bố trí dọc các tuyến đường trong khu vực với khoảng cách giữa hai trụ chữa cháy là 125m. Trụ chữa cháy sử dụng loại trụ thép, đường kính ống nước cấp vào DN100. Nguồn nước chữa cháy được cấp từ các đường ống phân phối.

e) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu vực lấy từ tuyến điện 10(22)KV hiện có trong khu vực.

- Lựa chọn trạm biến áp phân phối: Căn cứ vào nhu cầu tiêu thụ điện, lựa chọn và bố trí 04 trạm biến áp phân phối cấp điện cho khu vực, gồm.

+ Bố trí 01 trạm biến áp 22/0.4KV - 560KVA.

+ Bố trí 01 trạm biến áp 22/0.4KV - 400KVA.

+ Bố trí 01 trạm biến áp 22/0.4KV - 250KVA.

Tổng công suất các trạm là 1.610,0KVA.

Trạm biến áp sử dụng là loại Kiosk hợp bộ, điện áp 22/0.4KV được bố trí tại các vị trí đất cây xanh, gần tâm phụ tải đảm bảo bán kính cấp điện.

- Đường dây trung áp: Là đường dây 22KV được cải tạo từ đường dây 10KV hiện có trong khu vực. Đường dây 22KV này được cải dịch theo hành lang các tuyến giao thông nhằm đảm bảo an toàn cấp điện và mỹ quan đô thị.

- Đối với đường dây 10KV trong khu vực sẽ được tháo dỡ và thay thế bằng đường dây 22KV. Chi tiết vị trí các điểm đầu nối xem bản vẽ.

- Lưới điện hạ thế:

+ Lưới điện 0.4 KV là lưới điện cấp từ trạm biến áp phân phối cấp cho các đối tượng tiêu thụ. Lưới điện 0.4KV được quy hoạch ngầm dưới vỉa hè các tuyến giao thông.

+ Tủ điện hạ thế: Bố trí trên vỉa hè, bán kính cấp điện không quá 25m.

- Quy hoạch chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong khu vực.

- Nguồn cấp điện cho chiếu sáng lấy từ trạm biến áp số 4 công suất 22/0.4KV - 560 KVA.

f) Quy hoạch thoát nước thải:

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

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa cho các khu vực quy hoạch mới. Nước thải của khu vực được thu gom qua hệ thống cống thoát nước BTCT bố trí ngầm trên vỉa hè các tuyến giao thông sau đó dẫn về trạm xử lý của khu dân cư 12,0ha.

- Hệ thống thoát nước bản sử dụng mương B300 đặt dọc vỉa hè các tuyến giao thông, khoảng cách các ga thăm từ 40 - 50m.

- Tổng lượng nước thải : 252m³/ng.đêm.

g) 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 toàn đô thị.

- Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực được sử lý theo kế hoạch sử lý VSMT của đô thị.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND - UBND huyện Đông Sơn, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch UBND xã Đông Thịnh; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Như điều 2 QĐ;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- UBND xã Đông Thịnh;
- Lưu: VT, KTHT.

CHỦ TỊCH



Lê Trọng Thụ

