

Số: /QĐ-UBND

Thiệu Hóa, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THIỆU HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung của quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2062/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa đến năm 2035;

Căn cứ Công văn số 17465/UBND-CN ngày 04/11/2021 của UBND tỉnh về việc quy hoạch chi tiết Khu đô thị trung tâm mới và khu đô thị Đông Nam thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa; Công văn số 20705/UBND-CN ngày 28/12/2021 của UBND tỉnh về việc chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Thông báo số 543-TB/HU ngày 09/6/2022 của Ban Thường vụ Huyện ủy về kết luận của Ban Thường vụ huyện ủy về đề án quy hoạch chi tiết 1/500 khu đô thị Phú Hưng, Đông Đô; Quy hoạch chung đô thị Giang Quang; điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án hạ tầng đô thị Tây Bắc Thị trấn Thiệu Hóa (giai đoạn 2);

Căn cứ Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 16/02/2022 của UBND huyện Thiệu Hóa về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa;

Căn cứ Các văn bản ý kiến tham gia việc tham gia ý kiến về đồ án lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa gồm: Sở Xây dựng Thanh Hoá tại Công văn 5516/SXD-QH ngày 30/7/2022; Sở Giao thông vận tải Thanh Hoá tại Công văn số 4066/SGTVT-KHTC ngày 04/8/2022; Sở Nông nghiệp và PTNT tại Công văn số 3115/SNN&PTNT-KHTC ngày 05/8/2022; Sở Công thương tại Công văn số 2266/SCT-KHTCTH ngày 04/8/2022; Sở Văn hóa, thể thao và Du lịch tại Công văn số 3413/SVHTTDL-KHTC ngày 03/8/2022; Sở Thông tin và Truyền thông tại Công văn số 1710/STTTT-BCVT ngày 18/8/2022; Công ty Sông Chu tại Công văn số 1062/SC-KT ngày 19/8/2022.

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 392/BC-KTHT ngày 15/9/2022 về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị Đông Đô thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa (kèm theo Tờ trình số 48/TTr-BQLDA ngày 14/9/2022 của Ban QLDA lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới và quy mô khu đất lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới

Khu đất dự kiến lập quy hoạch chi tiết thuộc địa phận hành chính thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa.

- + Phía Bắc: Giáp nhà máy nước Thiệu Hóa;
- + Phía Nam: Giáp xã Thiệu Trung và QL45;
- + Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Tây: Giáp hành lang đường điện 110kv và khu dân cư hiện trạng.

b) Quy mô khu đất lập quy hoạch

- + Diện tích lập quy hoạch: 822.633,77 m²;
- + Quy mô dân số: khoảng 7.700 người.

2. Tính chất, chức năng: Là khu dân cư mới của đô thị được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Các chức năng chính: Đất ở, đất công trình công cộng, dịch vụ và đất cây xanh đơn vị ở.

3. Tổ chức không gian, phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất

3.1. Tổ chức không gian

Định hướng tiếp cận chính vào khu dân cư Đường giao thông đoạn tránh Ngã Ba Chè từ xã Thiệu Trung đến thị trấn Thiệu Hóa. Tổ chức các tuyến giao thông nội bộ trong khu dân cư theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây dạng ô cò, tạo thành một mạng kín phân chia khu đất các lô đất riêng biệt, đảm bảo sự tiếp

cận dễ dàng và thuận tiện cho tất cả các lô đất, đảm bảo sự khai thác tối đa của hạ tầng giao thông.

3.2. Phân Khu chức năng

Từ cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc, tiến hành tính toán và phân bố quỹ đất theo cơ cấu các khu chức năng như sau:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mđxd tối đa (%)	Tầng cao	Tỷ lệ
*	Tổng diện tích		822.633,77			100,00%
1	Đất ở (khoảng 7.700 người)		229.679,77			27,92%
1.1	Đất ở hiện trạng (khoảng 30 người)	HT	685,87	70-90	1-5	0,08%
1.2	Đất ở phát triển mới (khoảng 7.670 người)		228.993,90			27,84%
-	Đất ở kiểu biệt thự (khoảng 700 người)	BT	44.694,96	55-65	1-3	5,43%
-	Đất ở kiểu liền kề (khoảng 6.970 người)	LK	184.298,94	60-100	2-5	22,40%
2	Đất dịch vụ công cộng		11.276,58			1,37%
2.1	Đất nhà văn hóa	VH	4.097,72	30-40	1	0,50%
2.2	Đất giáo dục	GD	7.178,86	35-40	1-3	0,87%
3	Đất cây xanh	CX	15.471,19	5	1	1,88%
4	Đất giao thông		281.667,83			34,24
4.1	Đất bãi đỗ xe	BĐX	19.425,86	5	1	2,36
4.2	Đất giao thông đối nội		262.241,97			31,88
5	Đất trung tâm thương mại dịch vụ	TMDV	62.541,12	40-60	2-5	7,60
6	Đất công viên cây xanh đô thị	CXĐT	103.416,16	5	1	12,57%
7	Đất bến xe	BX	13.619,23	20-30	1-2	1,66%
8	Đất bể xử lý nước thải	XLNT	2.331,22	15-30	1	0,28%
9	Đất khác		102.630,67			12,48%
9.1	Đất giao thông đối ngoại		92.670,26			11,27%
9.3	Đất mặt nước (hệ thống kênh, mương)		9.960,41			1,21%

4. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

4.1. Chuẩn bị kỹ thuật xây dựng

a) San nền:

- Kết hợp hài hòa với cao độ nền khu dân cư hiện trạng (tránh ngập úng) và cao độ nền của khu đất quy hoạch xây dựng mới. San nền tạo độ dốc từ trong lô đất ra các đường chạy bao quanh với độ dốc san nền trung bình 0,5%, khu vực phía Nam đường N17 san nền tạo độ dốc theo hướng Đông Bắc tạo độ dốc về phía kênh tiêu Đô Cương cải dịch, đoạn tiếp giáp với Quốc lộ 45 độ dốc san nền lớn nhất 1,0 %, khu vực còn lại tạo độ dốc theo hướng Tây Nam tạo độ dốc về phía kênh tiêu Đô Cương cải dịch.

- Cao độ nền thiết kế thấp nhất +4,75m, cao nhất +6,6m.

b) Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước tự chảy và kết hợp có áp.

- Hệ thống công sử dụng cống thoát nước D600 – D1000, chạy ngầm trên vỉa hè (dưới lòng đường) và thoát vào kênh tiêu Đô Cương cải dịch (nằm phía Tây tuyến đường D1 và trên dải phân cách tuyến đường N17).

4.2. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 45: Lòng đường 15,0m - 16,0m; Hè 5,0m x2; CGĐĐ 25,0m - 26,0m;

- Đường D3 kết nối theo hướng Bắc Nam: Mặt đường 10,5mx2; Dải phân cách 3,0m; Hè 6,0m x2; CGĐĐ 36,0m;

- Đường Nam Sông Chu kết nối theo hướng Đông Tây: Mặt đường 10,5mx2; Dải phân cách 3,0m; Hè 5,0m x2; CGĐĐ 34,0m.

b) Giao thông nội bộ:

Giao thông nội khu đảm bảo tối thiểu chiều rộng mặt đường 7,5m; Hè 5,0m x2; CGĐĐ tối thiểu 17,5m.

4.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

a) Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực lấy tại nhà máy nước Thiệu Đô, vị trí lấy nước từ tuyến ống theo quy hoạch

b) Tổng nhu cầu sử dụng nước: $Q = 1.300 \text{ m}^3/\text{ngđ.}$

c) Mạng lưới đường ống:

- Mạng lưới được chọn là mạng vòng kết hợp mạng hở cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác.

- Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi D110.

4.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng

a) Nguồn điện: Hiện tại sẽ lấy nguồn từ trạm trung gian Thiệu Trung thông qua đường dây 10(22)kV cắt khu đất lập quy hoạch sau khi cải dịch. Khi trạm 110KV Thiệu Hóa (ngoài ranh giới quy hoạch) hoàn thành sẽ đấu nối chuyển nguồn sang sử dụng trạm 110kV Thiệu Hóa.

b) Nhu cầu dùng điện: 677,52 kVA.

c) Trạm biến áp: Xây dựng mới 20 trạm biến áp cấp điện cho các lô đất liền kề, biệt thự và chiếu sáng đường nội khu; đồng thời xây dựng mới 01 TBA phục vụ chiếu sáng đường (theo QHC thị trấn Thiệu Hóa đã phê duyệt) đảm bảo cấp điện an toàn và tin cậy cho toàn khu.

d) Mạng lưới điện: Hệ thống cấp điện sinh hoạt sử dụng hệ thống cáp ngầm, tủ gom công tơ được bố trí ngoài trời trên hè.

e) Chiếu sáng: Mạng lưới điện chiếu sáng bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông.

4.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

a) *Mạng thông tin di động*: Đầu tư xây dựng các cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động kiểu tự đứng, không cồng kềnh, nguy trang dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực nghiên cứu. Phạm vi bán kính phủ sóng của 01 trạm từ 300 đến 500 m, đáp ứng nhu cầu cung cấp dịch vụ thông tin di động băng thông rộng tốc độ cao.

b) *Mạng truyền dẫn*:

- Tất cả các tuyến cáp chính và cáp thuê bao trong khu đô thị mới đều phải được ngầm hóa dọc các tuyến đường chính, đường nội bộ trong khu vực nghiên cứu nhằm đảm bảo an toàn thông tin và mỹ quan đô thị. Tuyến cáp quang ngầm mạng nhánh được đấu nối tại các trạm BTS cấp tới các tủ phân phối quang MDF đặt gần các tủ điện 0,4kV để thuận tiện kéo cáp tới các hộ dân, doanh nghiệp trong khu vực. Mỗi tủ MDF sẽ cấp khoảng 12 đến 24 đường dây cáp quang, bán kính phục vụ 1 tủ MDF được thiết kế không quá 90m. Tất cả các loại cáp chính đều được đi trong hệ thống cống bê, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa dưới mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Xây dựng hệ thống cống bê theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng sử dụng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bê để phát triển dịch vụ.

- Các tuyến cáp phải bố trí dọc theo các trục giao thông, do đó cần phải dành quỹ đất để xây dựng công trình hạ tầng viễn thông

4.6. Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh trong ngày của toàn khu: 1.020m³/ngày.đêm.

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

- Trước mắt khi chưa xây dựng bể xử lý nước thải xác định trong quy hoạch chung thị trấn Thiệu Hóa. Bố trí 04 bể xử lý nước thải (có công suất từ 150-530 m³/ng.đ) phục vụ cho từng khu vực trong đô thị. Nước thải được xử lý đạt loại A (TCVN - 51:1984) trước khi thải vào hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải của các hộ dân được thu gom bằng hệ thống cống tròn BTCT có đường kính từ D300 – D500 chôn ngầm dưới vỉa hè, lòng đường để thu gom nước thải và dẫn về trạm xử lý chung của thị trấn Thiệu Hóa.

4.7. Vệ sinh môi trường:

- Tổng khối lượng chất thải rắn: 11,63 tấn/ngđ.

- Rác thải được thu gom 100% chuyển về xử lý tại khu xử lý chất thải.

5. Nguồn lực thực hiện: Ngân sách huyện từ cấp quyền sử dụng đất.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

a) Ban QLDA lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị

Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ được duyệt theo quy định, tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu cho các đơn vị có liên quan, làm cơ sở quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch cho các tổ chức, cơ quan, Nhân dân biết để thực hiện và giám sát thực hiện theo quy định.

b) UBND thị trấn Thiệu Hóa: Quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

c) Phòng Kinh tế Hạ tầng và các phòng, 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 từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và Kế hoạch; Trưởng Ban QLDA lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa, UBND Thị trấn Thiệu Hóa, Giám đốc Ban QLDA ĐTXD huyện và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thường trực Huyện ủy (b/c);
- Như điều 3 Quyết định;
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hoàng Trọng Cường