

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THỌ XUÂN

Số: /QĐ-UBND

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

Thọ Xuân, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Mũ Cao
thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỌ XUÂN

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 17/06/2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 01/01/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị; Số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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 của Chính phủ; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 về quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 3283/QĐ-UBND ngày 14/09/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 5086/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1355/QĐ-UBND ngày 15/3/2024 của UBND huyện Thọ Xuân về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Mũ Cao thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng (kèm theo Báo cáo thẩm định) và đề nghị của Giám đốc Ban QLDA Đầu tư xây dựng huyện Thọ Xuân tại Tờ trình số 584/TTr-BQLDA ngày 28/8/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Mũ Cao thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Mũ Cao thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Mũ Cao, thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) *Vị trí, phạm vi ranh giới:*

Khu vực nghiên cứu có vị trí tại thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân, quy mô diện tích khoảng 2,45ha thuộc một phần lô đất có ký hiệu ĐOM-DD:7-1 trong đồ án Quy hoạch đô thị Lam Sơn - Sao Vàng huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá, cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: đất Sản xuất nông nghiệp (Theo Quy hoạch khu vực định hướng đất dân cư mới);

- Phía Nam giáp: đất dân cư hiện trạng;

- Phía Đông giáp: đất sản xuất nông nghiệp;

- Phía Tây giáp: Quốc lộ 47C.

b) *Quy mô diện tích lập quy hoạch:*

Diện tích lập quy hoạch: khoảng 2,45 ha.

3. Tính chất, chức năng:

Là khu ở mới của khu vực được đầu tư hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Các chức năng chính: Đất ở, đất cây xanh đơn vị ở, đất công cộng và công trình hạ tầng kỹ thuật.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được.

Các chỉ tiêu quy hoạch đạt được đáp ứng theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; cụ thể:

a) *Chỉ tiêu:*

- Chỉ tiêu sử dụng đất của nhóm ở đạt được là : 44,97 m²/người

Trong đó: Đất ở 20,59m² /người; Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật 18,78m² /người; Đất cây xanh công cộng 3,03m² /người; Đất bãi đỗ xe 2,55m² /người.

b) Các chỉ tiêu xây dựng công trình: Nhà liền kề tầng cao 2÷5 tầng, mật độ xây dựng 50÷90%; Công trình công cộng, dịch vụ tầng cao 1-3 tầng, mật độ xây dựng từ 40%.

c) *Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật*

- Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm;

- Cấp nước: 150 lít/người/ ngày-đêm;

- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt;
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngày-đêm;
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

d) Quy mô dân số: 562 người;

5. Quy hoạch sử dụng đất.

Khu vực lập quy hoạch có một số chức năng chính: Khu nhà ở kiểu chia lô, đất công cộng, đất cây xanh khu ở và đất hạ tầng kỹ thuật.

Bảng tổng hợp sử dụng đất thể hiện như sau:

Stt	Phân loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)	MĐXD
I	Đất ở mới		11572.62	93		45.79	
1	Đất ở liền kề khu A	LK.A	839.29	9	1-5	3.32	80-86
2	Đất ở liền kề khu B	LK.B	990.84	9	1-5	3.92	79-80
3	Đất ở liền kề khu C	LK.C	2230.84	22	1-5	8.83	86-87
4	Đất ở liền kề khu D	LK.D	3000.16	30	1-5	11.87	86-87
5	Đất ở liền kề khu E	LK.E	1242.45	13	1-5	4.92	86-87
6	Đất ở liền kề khu F	LK.F	1109.04	10	1-5	4.39	86-87
7	Đất ở biệt thự	BT	2160.00	9	1-3	8.55	86-87
II	Đất Bãi để xe	BDX	1433.84	-	-	5.67	-
	Bãi để xe - 01	BDX-01	590.00				
	Bãi để xe - 02	BDX-02	258.86				
	Bãi để xe - 03	BDX-03	584.98				
III	Đất Cây xanh công cộng	CXCC	1211.33	-	-	4.79	-
		CXCC-01	590.00				-
		CXCC-02	621.33				-
IV	Đất HTKT đầu mối	HTKT	262.50	-	-	1.04	70
V	Đất sinh hoạt công cộng	SHCC	415.24	-	-	1.64	-
VI	Đất giao thông	GT	10377.08			41.06	-
Tổng diện tích lập quy hoạch			25272.61			100.00	

6. Phân khu chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất.

Khu vực lập quy hoạch được nghiên cứu thiết kế với một số chức năng chính: khu nhà ở kiểu chia lô, đất công cộng, đất cây xanh khu ở và đất hạ tầng kỹ thuật. Cơ cấu sử dụng đất và phân khu chức năng cụ thể như sau.

a) *Đất ở*: Bao gồm các dãy lô liền kề và biệt thự bám dọc các tuyến đường trong khu vực, Tổng diện tích: 11.572,62 m², chiếm tỷ lệ 45,79 % khu vực nghiên cứu.

Đất ở chia lô liền kề có tổng cộng 93 lô đất và 9 lô Biệt thự; Mật độ xây dựng tối đa 90%; Tầng cao tối đa 05 tầng. Đất ở chia lô được chia thành 6 đơn vị

ở nhỏ:

- + Kiểu chia lô LKA: Bao gồm 9 lô, diện tích 839,29 m²;
- + Kiểu chia lô LKB: Bao gồm 9 lô, diện tích 990,84 m²;
- + Kiểu chia lô LKC: Bao gồm 22 lô, diện tích 2.230,84 m²;
- + Kiểu chia lô LKD: Bao gồm 30 lô, diện tích 3000,16 m²;
- + Kiểu chia lô LKE: Bao gồm 13 lô, diện tích 1242,45 m²;
- + Kiểu chia lô LKF: Bao gồm 10 lô, diện tích 1.109,04 m²;

Đất ở kiểu biệt thự - nhà vườn có tổng cộng 9 lô đất; Mật độ xây dựng tối đa 70%; Tầng cao tối đa 03 tầng. Diện tích: 2.160 m²

a) *Đất công cộng*: Gồm 01 ô đất tại khu vực phía Tây Nam của dự án tổng diện tích khoảng 415,24 m², chiếm tỷ lệ 1,64% khu vực nghiên cứu.

b) *Đất cây xanh*:

Đất cây xanh công cộng kết hợp: Gồm 02 vị trí phân bố đều trong dự án có tổng diện tích 1.211,33 m², chiếm tỷ lệ 4,79%. Trong khu vực này có thể kết hợp bố trí các khu vui chơi, ghế đá sinh hoạt cộng đồng

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

- Trong khu vực nghiên cứu có 04 tuyến đường. Các thông số cụ thể như sau:

TT	Tên tuyến đường	Mặt cắt	Via hè	Lòng đường	Lộ giới
			(m)	(m)	(m)
1	Tuyến 1	1-1	2X5	7.50	17.50
2	Tuyến 2	1-1	2X5	7.50	17.50
3	Tuyến 3	1-1	2X5	7.50	17.50
4	Tuyến 4	1-1	2X5	7.50	17.50

- Kết cấu mặt đường: Đối với hệ thống đường trong khu vực nghiên cứu đề xuất sử dụng mặt đường bê tông nhựa. Kết cấu áo đường sẽ được tính toán cụ thể trong bước lập dự án đầu tư xây dựng.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

a) *San nền*:

- Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình tự nhiên quá lớn, tận dụng các cơ sở hiện trạng.

- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị mới.

– Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục trực đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực nghiên cứu và khu dân cư đã ổn định.

– Giải pháp thiết kế là san nền dốc theo hướng thoát nước mặt với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 0,04\%$. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng Từ Đông Nam về Tây Bắc.

– Trong các ô san nền: Cao độ san nền trung bình thấp hơn mép vỉa hè khoảng 10cm, hướng dốc về phía mép vỉa hè.

+ Cao độ khống chế san nền cao nhất: + 18,50 m;

+ Cao độ khống chế san nền thấp nhất: + 18,05 m;

– 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 0,3m.

b) Thoát nước mặt:

– Quy hoạch hệ thống mương xây thoát riêng hoàn toàn. Theo đó hướng thoát nước chính của khu vực tuân thủ theo quy hoạch chung đã được phê duyệt. Hướng thoát chính của khu vực từ Đông Nam về Tây Bắc, đầu nối vào tuyến thoát nước theo quy hoạch chung tại phía Tây của dự án.

– Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn BTCT đường kính từ D600; dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$ và độ sâu chôn cống ban đầu $H = 0,7m$. Giếng thu, Hố ga kiểu trực tiếp có khoảng cách 25-40m.

Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

7.3. Quy hoạch cấp nước.

- Nguồn nước, điểm đầu nối: Sử dụng nước sạch được cấp từ đường ống D200 theo quy hoạch từ Nhà máy nước cấp nước sạch đặt tại xã Xuân Bái, công suất nhà máy 8.400 m³/ngày đêm trên tuyến phía Tây của dự án.

- Nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày làm tròn: $Q = 55 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$

- Các trụ cứu hỏa ngoài nhà chọn loại nổi, khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa 120 - 150m/ trụ.

7.4. Quy hoạch thoát nước thải.

– Hệ thống thoát nước thải của khu vực được xây dựng riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo tiêu chuẩn là một khu dân cư đồng bộ, hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực.

– Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo một mạng lưới riêng biệt và thoát vào bể xử lý nước thải được đặt tại vị trí trung tâm của dự án

– Hệ thống thoát nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải trong khu vực đã được quy hoạch, nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn rồi mới được thoát vào hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch.

Trên tuyến công thoát nước bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước, trung bình khoảng 30m /hố. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi.

7.5. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường.

- Trong các nhóm ở phải thiết kế các vị trí thu gom rác di động, thu gom rác sinh hoạt hàng ngày trước khi công ty xử lý môi trường thu gom chuyển đến bãi xử lý rác thải tập trung theo quy định.

- Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực bãi rác của huyện, trong khu vực chủ yếu chỉ làm công tác thu gom rác thải.

- Trồng cây xanh trong khuôn viên của các lô đất theo mật độ mà quy hoạch quy định, vừa tạo bóng mát tạo cảnh quan vừa cải tạo môi trường.

7.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện sinh hoạt, công cộng của khu vực quy hoạch 322,7 KVA.

- Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu vực nghiên cứu và các gam máy biến áp phổ biến trên thị trường đồng thời tăng tính ổn định khi vận hành và tiết kiệm chi phí xây dựng. Xây dựng mới 01 trạm biến áp với công suất là 350KVA.

- Nguồn điện được nối từ đường dây trung áp 35kv phía Tây dự án, nguồn cấp Trạm biến áp 110 KV Thọ Xuân (2x40MVA – 110/35-22KV).

- Xây dựng đường dây hạ thế 0,4 KV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè.

- Dây sử dụng dẫn điện là dây bọc đồng cách điện.

- Tủ điện chiếu sáng được bố trí riêng đầu đường dây cấp điện.

- Đường dây điện chiếu sáng là cáp CU/ XPLE/DSTA/PVC (3x16+1x10mm²)-0,4KV, ống bảo vệ là ống HDPE D32, đặt ngầm trên vỉa hè.

- An toàn cho hệ thống điện: Bảo vệ chống ngắn mạch và quá tải: Cấp trực cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được bảo vệ chống ngắn mạch và quá tải bằng Aptomat đặt trong tủ điều khiển. Dây dẫn lên đèn được bảo vệ bằng Aptomat đặt tại bảng điện của cột.

7.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động.

Tổ chức thông tin liên lạc (truyền hình, truyền số liệu, truy nhập internet và mạng truyền thanh/hình, công nghệ thông tin khác...) bố trí theo hệ thống hạ tầng kỹ thuật dùng chung theo quy định.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng, áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các quá trình thi công, xây lắp đến mức tối đa. Sử dụng các phương tiện vận tải, cơ giới có chỉ số kỹ thuật cao, đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật và an toàn môi trường. Tổ chức thi công hợp lý, có các biện pháp bảo vệ, an toàn lao động, bảo vệ sức khoẻ con người và vệ sinh môi trường. Thi công theo đúng trình tự xây dựng, công trình ngầm làm trước, phần nổi làm sau, công trình hạ tầng kỹ thuật chính làm trước, công trình kiến trúc làm sau.

- Hoàn thiện hệ thống thu gom, xử lý nước thải. Nước thải phải được xử lý và đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung của khu vực. Chất thải rắn được thu gom và xử lý hàng ngày. Tỷ lệ thu gom vận chuyển 100% lượng rác thải.

9. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực bao gồm: hệ thống thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, xây dựng các tuyến đường giao thông.

Nguồn lực thực hiện: Ngân sách huyện.

10. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Khu dân cư Mũ Cao thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng huyện Thọ Xuân có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm về trình phê duyệt QHCT nêu trên, nhất là pháp luật về quy hoạch xây dựng,

- Hoàn thiện, xuất bản hồ sơ đồ án được duyệt để lưu trữ; tổ chức công bố rộng rãi nội dung đồ án 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 chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt (thành phần hồ sơ quy hoạch theo quy định hiện hành, hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các văn bản khác có liên quan) cho Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa, UBND thị trấn Lam Sơn và các đơn vị liên quan lưu giữ,

đăng tải thông tin quy hoạch và quản lý, tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Khi thực hiện đầu tư dự án yêu cầu thực hiện đầy đủ các thủ tục đấu nối về hạ tầng kỹ thuật khu vực với cơ quan chủ quản liên quan, các hồ sơ về thiết kế xây dựng, đất đai, môi trường, phòng chống cháy nổ theo quy định.

- 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....) để quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Trung tâm Văn hóa - Thông tin - Thể thao và Du lịch huyện có trách nhiệm: Đăng tải nội dung hồ sơ quy hoạch lên Cổng thông tin điện tử của huyện, chậm nhất 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

3. Các phòng, ngành liên quan, UBND thị trấn Lam Sơn theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện quy hoạch chi tiết được duyệt.

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

Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị trấn Lam Sơn; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
- Lưu: VT, KTHT.

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

Lý Đình Sĩ