

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐÔNG SƠN**

Số: 925/QĐ-UBND

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

Đông Sơn, ngày 29 tháng 3 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư, xen cư trước bệnh viện Đa Khoa, thị Trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.**

**CHỦ TỊCH UBND HUYỆN ĐÔNG SƠN**

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

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 đô thị;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây Dựng, về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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 đô thị 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 2019;

Căn cứ Quyết định số 1879/QĐ-UBND ngày 17/6/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chung thị trấn huyện lỵ, Huyện Đông Sơn, Tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3827/QĐ-UBND ngày 05/10/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn huyện lỵ, Huyện Đông Sơn, Tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số: 2471/QĐ-UBND ngày 03/10/2018 của UBND huyện Đông Sơn về việc phê duyệt chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 điểm xen cư Trước Bệnh Viện Đông Sơn, thị Trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn;

Căn cứ tờ trình số: 37/TTr-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2019 của UBND thị trấn Rừng Thông về việc xin phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư, xen cư, trước bệnh viện Đa Khoa, thị Trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Xét đề nghị của trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng, kèm theo báo cáo thẩm định số 25/TĐ-KTHT ngày 25/3/2019 của Phòng Kinh tế Hạ tầng,



## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư, xen cư khu trước bệnh viện Đa Khoa, thị Trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Phục vụ GPMB đường bộ cao tốc Bắc – Nam (Đoạn từ Mai Sơn đến QL45) với những nội dung chủ yếu sau:

### **1. Tên đồ án:**

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư, xen cư khu trước bệnh viện Đa Khoa, thị Trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

### **2. Mục tiêu:**

- Đầu tư xây dựng các khu dân cư mới với chức năng chính là khu dân cư làm cơ sở để thực hiện đầu tư theo quy hoạch.

- Xây dựng mặt bằng sử dụng đất đai, đề xuất các định hướng kiến trúc, thiết kế đô thị, định hướng hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Quy hoạch được duyệt là cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư các dự án đầu tư xây dựng thành phần (san nền, giao thông, cấp điện, nước, thoát nước VSMT, công trình công cộng...). Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và xây dựng đô thị.

### **3. Phạm vi ranh giới và diện tích khu đất lập quy hoạch**

#### **3.1. Ranh giới 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 thị Trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện xã Đông Anh;
- Phía Đông: Giáp đường giao thông và khu dân cư hiện;
- Phía Nam: Giáp đất Quốc lộ 47;
- Phía Bắc: Giáp bệnh viện.

##### **b. Quy mô:**

- Diện tích lập quy hoạch: 44.376.0 m<sup>2</sup>;
- Diện tích đo vẽ địa hình: 6.1ha;
- Dự báo quy mô dân số khoảng: 325 - 330 người.

#### 4. Tính chất, chức năng

Là khu dân cư, bố trí dạng nhà ở chia lô với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

#### 5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

##### Quy mô dân số:

Dân số dự kiến khoảng 325-330 người.

##### Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở: 20-25m<sup>2</sup>/người;
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 10-12m<sup>2</sup>/người;
- Chiều cao xây dựng công trình: 01-03 tầng;

##### Các chỉ tiêu xây dựng:

- Công trình công cộng: Tầng cao trung bình 1-3 tầng, mật độ xây dựng 40%-60%.

- Công trình nhà ở: hình thức liền kề chia lô: Tầng cao trung bình 01-03 tầng, mật độ xây dựng 70% - 80%.

##### Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Đất giao thông 30 - 40%;
- Cấp điện: 1500KWh/người/năm;
- Cấp nước: 120 - 150 lít/người/ngđ;
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải đi chung;
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,3 kg/người/ngày-đêm, Thu gom và xử lý 100%.
- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật: Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD.

#### 6. Quy hoạch sử dụng đất

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH SỬ DỤNG ĐẤT							
STT	Kó Hiệu	Số Lô	Tổng (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	Mật độ (%)	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
*	ĐẤT Ở KIỂU CHIA LÔ	119	16267	1-3	70-80	1.2	36.66
1	Đất ở kiểu chia lô A	30	4316.0	1-3	70-80	1.2	9.73



2	Đất ở kiểu chia lụ B	30	3752.0	1-3	70-80	1.2	8.46
3	Đất ở kiểu chia lụ C	16	2139.0	1-3	70-80	1.2	4.82
4	Đất ở kiểu chia lụ D	20	2886.0	1-3	70-80	1.2	6.50
5	Đất ở kiểu chia lụ E	23	3174.0	1-3	70-80	1.2	7.15
*	ĐẤT CÂY XANH		12302.0				27.72
*	ĐẤT GIAO THÔNG + RÃNH		15807.0				35.62
DIỆN TÍCH QUY HOẠCH			44376.0				100.00

## 7. Tổ chức không gian:

### 7.1. Cấu trúc không gian:

- Các hệ thống giao thông trong khu vực tuân thủ theo quy hoạch nông thôn mới đã được duyệt.

- Trong khu vực chủ yếu tổ chức các khu vực ở liên kề (chia lô) phân bố dọc theo các tuyến giao thông nội bộ tạo bề mặt kang trang cho đô thị.

### 7.2. Tổ chức không gian các khu vực:

#### a. Đất nhà ở chia lô:

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

- Nhà ở chia lô áp dụng các hình thức kiến trúc mang tính chất hiện đại kết hợp hài hoà với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau.

- Được chia thành 05 phân khu: Gồm 119 lô đất với diện tích từ 120-182m<sup>2</sup>/lô. Mật độ xây dựng 70-80%, giới hạn tầng cao 1-3 tầng.

+ Chia lô khu A: Gồm 30 lô, diện tích 4316.0m<sup>2</sup>;

+ Chia lô khu B: Gồm 30 lô, diện tích 3752.0m<sup>2</sup>;

+ Chia lô khu C: Gồm 16 lô, diện tích 2139.0m<sup>2</sup>;

+ Chia lô khu D: Gồm 20 lô, diện tích 2886.0m<sup>2</sup>;

+ Chia lô khu E: Gồm 23 lô, diện tích 3174.0m<sup>2</sup>;

#### b. Đất hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống giao thông, vỉa hè với tổng diện tích 15807.0 m<sup>2</sup>,

c. Đất cây xanh với tổng diện tích 12302.0m<sup>2</sup>

## 8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 8.1. Quy hoạch giao thông:

- Hệ thống đường giao thông được xây dựng với các dạng mặt cắt như sau:

STT	TÊN TUYẾN	LOẠI MẶT CẮT	ĐIỂM		CHIỀU DÀI (M)	BỀ RỘNG (M)			
			ĐẦU	CUỐI		MẶT ĐƯỜNG	PHÂN CÁCH	HẢ (2 BÀN)	TỔNG
1	Tuyến số 1	Mặt cắt 2-2	B	D	156.00	10.5	0.0	5.0 x 2	20.5
2	Tuyến số 2	Mặt cắt 1-1	A	F	179.00	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5
3	Tuyến số 3	Mặt cắt 1-1	C	N7	122.00	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5
4	Tuyến số 4	Mặt cắt 1-1	N1	N6	187.00	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5
5	Tuyến số 5	Mặt cắt 1-1	N2	N7	187.00	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5
6	Tuyến số 6	Mặt cắt 3-3	N3	E	34.00	5.5	0.0	3.0 x 2	11.5

### 8.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa tự chảy thu gom toàn bộ nước mặt của khu vực quy hoạch.

- Hướng thoát chính: Thoát theo hướng Đông – Tây từ đó thoát về hệ thống mương tiêu khu vực.

- Mạng lưới mương thoát được bố trí phân tán để giảm kích thước đường mương. Độ dốc dọc mương lấy tối thiểu là 0.3% và độ sâu đáy rãnh ban đầu H=0,6m. Ga thăm, ga thu có khoảng cách 30-35m/1 ga.

### 8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp được lấy từ mạng lưới đường ống cấp nước D110 dọc trên tuyến đường quốc lộ 47.

### 8.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện:

+ Được cấp từ trạm biến áp xây dựng mới.

+ Nguồn điện cấp cho trạm biến áp trong khu vực nghiên cứu được lấy nguồn từ đường điện trung áp 10KV hiện có. Điểm đấu nối điện trung thế tại cột số 3 NR Đông Xuân 2 lộ 979 E9.1.

- Mạng lưới điện:

Sử dụng mạng lưới điện sinh hoạt và chiếu sáng được bố trí dọc theo vỉa hè bằng dây bọc treo trên cột ly tâm BTCT.

### 8.5. Quy hoạch thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước mưa, nước thải được bố trí trên vỉa hè và hệ thống đường giao thông, sau đó chảy ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Nước thải từ các hộ dân được xử lý bằng bể tự hoại sau đó được thu gom vào các tuyến mương xây dọc hai bên đường giao thông và xả ra nguồn tiếp nhận.

### 8.6. 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 chuyên 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 thay thế Quyết định số 936/QĐ-UBND ngày 31/5/2016 của UBND huyện Đông Sơn về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư trước công bệnh viện Đa Khoa;

Giao phòng Kinh tế Hạ tầng phối hợp với phòng Tài nguyên & Môi trường hướng dẫn UBND thị trấn Rừng Thông triển khai Quy hoạch cấm mốc, công bố quy hoạch theo quy định hiện hành; hoàn thành thủ tục đấu nối các tuyến đường làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo

**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, phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị trấn Rừng Thông; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 QĐ;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- UBND thị trấn Rừng Thông;
- Lưu: VT, KTHT.

**KT.CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Văn Thành**