

Số: 2954/QĐ-UBND

Thiệu Hóa, ngày 06 tháng 9 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị phía Bắc thị trấn Vạn Hà, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THIỆU HÓA**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số ngày 17/06/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 05/6/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vạn Hà, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 2980/QĐ-UBND ngày 26/7/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vạn Hà, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 2748/QĐ-UBND ngày 13/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Bắc thị trấn Vạn Hà, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Văn bản số 5164/SXD-QH ngày 29/8/2019 về việc tham gia ý kiến về hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị phía Bắc thị trấn Vạn Hà, huyện Thiệu Hóa;

Xét đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Bắc thị trấn Vạn Hà, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch.**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Vạn Hà và xã Thiệu Phú, huyện Thiệu Hóa. Ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông Bắc: giáp thôn Vĩnh Điện xã Thiệu Phú;

+ Phía Tây Nam: giáp đường từ Quốc lộ 45 đi thôn Đình Tân, xã Thiệu Phú;

- + Phía Đông Nam: giáp Quốc lộ 45 và dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây Bắc: giáp đất sản xuất nông nghiệp xã Thiệu Phú.

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 27,2 ha.

## 2. Tính chất, chức năng

Là khu dân cư mới gắn với dịch vụ thương mại với các chức năng: nhà ở liên kế, dịch vụ thương mại, công trình công cộng đơn vị ở, cây xanh vườn hoa... phục vụ cho nhu cầu ở của người dân trong khu vực.

## 3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

- Dân số: 4.000÷5000 người
- Đất đơn vị ở:  $\geq 20$ ;  $\leq 50$  m<sup>2</sup>/người
- Đất cây xanh đơn vị ở:  $\geq 2$  m<sup>2</sup>/người
- Cấp nước sinh hoạt:  $\geq 120$  lít/người-ngđ
- Cấp nước công cộng:  $\geq 3$  lít /m<sup>2</sup> sàn-ngđ
- Cấp điện: 1500 Kwh/ng/năm
- Cấp điện nhà ở:  $\geq 5,0$  Kw/hộ
- Cấp điện công cộng:  $\geq 30$  W/m<sup>2</sup> sàn
- Thoát nước thải:  $\geq 80\%$
- Xử lý rác thải rắn:  $\geq 1,0$  kg/ng-ngđ

## 4. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Tên lô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Hệ số SDD (lần)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>122.015,27</b>				<b>44,85%</b>
1.1	Liên kế	105.300,1			3÷5	38,70%
1.2	Biệt thự	4.248,0			3	1,56%
1.3	Đất ở hiện trạng	12.467,2				4,58%
<b>2</b>	<b>TRƯỜNG HỌC</b>	<b>4.259,0</b>				<b>1,57%</b>
	Trường mầm non	4259,0	60	1,2	1÷2	
<b>3</b>	<b>CÂY XANH</b>	<b>37.552,0</b>				<b>13,80%</b>
<b>4</b>	<b>CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>	<b>11.379,9</b>				<b>4,18%</b>
4.1	Đất TMDV	3.060,4	60		5÷8	
4.2	Thể dục thể thao	6.869,7	20,0	0,2	1	
	Thể dục thể thao 1	4.806,0	20,0	0,2	1	
	Thể dục thể thao 2	2.063,7	20,0	0,2	1	
4.3	Đất nhà văn hóa	1.449,8	50		1÷2	
<b>5</b>	<b>HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>3.713,8</b>		-	<b>1</b>	<b>1,37%</b>
<b>6</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>93.143,6</b>				<b>34,24%</b>
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>	<b>272.063,6</b>				<b>100%</b>

## **5. Quy hoạch không gian và kiến trúc cảnh quan**

### **5.1. Trục giao thông chính:**

Trục giao thông chính và cảnh quan chính là tuyến N5 và N14

### **5.2. Tổ chức không gian đô thị.**

- Khu vực đất công cộng thiết kế 2 cụm công trình chính:

+ Cụm công cộng 1: Vị trí phía Đông khu vực quy hoạch, gần cửa ngõ trục giao thông chính kết nối Quốc lộ 45, bố trí công trình Thương mại Dịch vụ cao tối đa 05÷08 tầng.

+ Cụm công cộng 2: Vị trí Đông Bắc khu vực quy hoạch, bố trí công trình Trường mầm non đóng vai trò cảnh quan là không gian kiến trúc điểm nhấn, làm nổi bật trục cảnh quan phía Bắc cho khu vực đơn vị ở của khu vực quy hoạch.

+ Cụm công cộng phân tán: Vị trí tại các lô đất cây xanh, bố trí xen kẽ các công trình thể thao, nhà văn hóa, tầng tiện nghi đô thị, tạo các khoảng mở tầm nhìn giữa các lô đất ở.

- Khu vực quy hoạch đất ở mới được bố trí đồng đều, là những cụm công trình có giá trị kiến trúc nêu bật đặc điểm hình ảnh của một khu đô thị hiện đại, đóng góp vào bộ mặt phát triển đô thị của khu vực.

- Khu vực cây xanh cảnh quan được bố trí nằm tại các vị trí khu vực có vai trò như những lá phổi xanh trong khu vực, thân thiện với môi trường tạo ra được một khu đô thị “ xanh” trong đô thị.

- Công trình điểm nhấn đô thị gồm 2 điểm nhấn:

+ Điểm nhấn 1: Công trình cao tầng tại phía Đông khu vực quy hoạch: Nhà Thương mại Dịch vụ 5÷8 tầng

+ Điểm nhấn 2: Cảnh quan công viên cây xanh tại vị trí phía Bắc khu vực quy hoạch: Công viên cây xanh, hồ nước.

- Cây xanh bóng mát và cảnh quan: Được bố trí cụ thể phù hợp với chức năng của khu vực, phân tán trong 5 khu vực giữa các khu dân cư.

## **6. Quy hoạch công trình kỹ thuật hạ tầng:**

### **6.1. San nền:**

Cao độ nền khu vực lớn nhất: +6,90m, cao độ nền khu vực nhỏ nhất: +6,40m. Hướng dốc từ Tây Bắc về Đông Nam. Giải pháp san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục đường, độ dốc hướng dốc của khu vực, kết hợp việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực dân cư hiện trạng.

### **6.2. Giao thông:**

\* Đường chính cấp khu vực:

- Tuyến Quốc Lộ 45 có mặt cắt 6-6: Mặt cắt ngang đường rộng 27,0m, bề rộng lòng đường  $2 \times 7,5 = 15,0\text{m}$ , giải phân cách giữa 2m, vỉa hè hai bên  $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$ .

- Tuyến N1 có mặt cắt 5-5: Mặt cắt ngang đường rộng 25,0m; lòng đường rộng 15,0m; hè đường hai bên mỗi bên rộng 5,0m.

- Tuyến N9 có mặt cắt 2-2: Mặt cắt ngang đường rộng 16,5 m; lòng đường rộng 10,5m; hè đường hai bên mỗi bên rộng 3,0m.

Đường phân khu vực cấp khu vực:

- Tuyến N5 có mặt cắt 3-3: Mặt cắt ngang đường rộng 27,0m, bề rộng lòng đường  $2 \times 7,5 = 15,0\text{m}$ , giải phân cách giữa 2m, vỉa hè hai bên  $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$ .

- Tuyến N14 có mặt cắt 4-4: Mặt cắt ngang đường rộng 23,0m, bề rộng lòng đường = 15,0m, vỉa hè hai bên  $2 \times 4,0 = 8,0\text{m}$ .

\* Giao thông cấp nội bộ:

Là các trục phát triển của khu đô thị phía Bắc thị trấn Vạn Hà bao gồm các tuyến đường N2, N3, N4, N6, N7, N8, N10, N11, N12, N13, N15, N16, N17, N18, N19, N20 có mặt cắt thiết kế 1-1; 2-2; 3-3.

\* Đường nhóm nhà ở:

- Mặt cắt 1-1 : Mặt cắt ngang đường rộng 13,5m; lòng đường rộng 7,5m; hè đường hai bên mỗi bên rộng 3,0m.

- Mặt cắt 2-2: Mặt cắt ngang đường rộng 16,5m; lòng đường rộng 10,5m; hè đường hai bên mỗi bên rộng 3,0m.

### **6.3. Cấp nước và PCCC:**

Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống D160 theo quy hoạch chung thị trấn Vạn Hà, nằm phía Tây Nam và Đông Bắc khu quy hoạch. Nước được cấp từ nhà máy nước thị trấn Vạn Hà sau khi mở rộng với công suất  $3.700\text{m}^3/\text{ng.đêm}$ .

Mạng lưới đường ống: Mạng lưới cấp nước phân phối thiết kế mạng mạch vòng kết hợp mạng hờ. Sử dụng hệ thống ống nhựa HDPE đường kính D50, D63, D110, D160. Đường ống thiết kế đặt dọc theo vỉa hè, chôn sâu tối thiểu 0,4m đối với ống D50, D63 và chôn sâu tối thiểu 0,6m đối với ống D110, D160 tính từ đỉnh ống. Những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống bảo vệ có đường kính lớn hơn các ống cấp nước tương ứng hai cấp tùy thuộc từng trường hợp.

Cấp nước chữa cháy: Đường ống cứu hỏa sử dụng ống HDPE D110, trên các trục đường ống cấp nước bố trí các họng cứu tại các vị trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới khoảng 120m.

### **6.4. Thoát nước mưa:**

Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng rẽ với hệ thống thoát nước thải.

Nước mưa được thu gom từ hệ thống cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D300, D600, D800, D1000, D1200, sau đó thoát về các cống ngang thuộc tuyến đường quốc lộ 45 đi thôn Định Tân.

Cải dịch hệ thống mương đất phục vụ lấy nước về trạm bơm bằng hệ thống công hộp khẩu độ (BxH=2x2m).

### **6.5. Thoát nước thải**

Sử dụng hệ thống thoát nước theo phương pháp tự chảy được tách riêng giữa nước mưa và nước thải. Hệ thống thoát nước thải được thu gom qua hệ thống cống D300; D400; riêng đối với nước thải dân cư hiện trạng được thu gom bằng hệ thống mương xây B300 sau đó thu gom vào hệ thống cống tròn thoát nước thải; rồi dẫn về trạm xử lý nước thải. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn mới được thải ra môi trường.

Vệ sinh môi trường: Tại khu vực xây dựng nhà cao tầng, xây dựng hệ thống đồ rác từ trên tầng cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên, xe chở rác sẽ thu rác trực tiếp từ bể rác; Tại các khu dịch vụ công cộng, bố trí các bể rác hoặc thùng rác lớn có nắp đậy; Trên các trục đường, vườn hoa, công viên, bố trí các thùng rác con công cộng để người dân thuận tiện bỏ rác. Công tác thu gom, vận chuyển, xử lý sẽ được thực hiện bởi các đơn vị có đủ chức năng hoạt động trong lĩnh vực môi trường.

### **6.6. Cấp điện:**

Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ đường dây 35KV tại cột số 119 lộ 374.E9.1

Xây dựng mới 05 trạm biến áp, có gam công suất 630kVA, 750kVA, 800kVA, và kết hợp di chuyển 03 trạm biến áp hiện trạng đặt trong khu vực công viên cây xanh hoặc khu vực công cộng.

Tuyến điện hạ thế 0,4KV xây dựng mới bố trí đi ngầm dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông đến các tủ điện bao gồm công tơ cấp điện, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

Hệ thống chiếu sáng: Các tuyến đường được chiếu sáng bằng đèn cao áp (tiết kiệm điện), bố trí đèn 2 bên đường (tuyến >16,5m), 1 bên đường (tuyến <16,5m).

Cải tạo hệ thống điện hiện trạng: di chuyển 4 tuyến điện (10kV, 35kV), 3 trạm biến áp.

### **6.7. Thông tin liên lạc:**

Nguồn cấp: lấy trên mạng lưới thông tin liên lạc đường Quốc lộ 45.

Cáp được chôn ngầm dưới vỉa hè, luồn trong ống nhựa xoắn HDPE luồn cáp. Các đoạn qua đường luồn trong ống thép đen chịu lực.

Từ tủ cáp thông tin liên lạc đi ngầm theo hệ thống điện sinh hoạt vào các hộ sử dụng trong khu vực.

### **6.8. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:**

Giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn: Trồng cây xanh tập trung hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí. Các tuyến đường giao

thông chính trong khu vực trồng cây xanh nhằm hạn chế bụi và tiếng ồn.

Đối với môi trường nước: Nước thải và nước mưa thu gom theo 2 hệ thống riêng biệt. Thực hiện xử lý nước thải sinh hoạt phát sinh theo từng hộ gia đình và từng khu chức năng, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn mới cho phép xả ra môi trường.

Đối với môi trường đất: Sử dụng các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn.

Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn được phân loại tại nguồn và được thu gom hằng ngày, vận chuyển đến các khu xử lý khu vực theo quy định.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với UBND thị trấn Vạn Hà, UBND xã Thiệu Phú:

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Bắc thị trấn Vạn Hà, huyện Thiệu Hóa cho UBND thị trấn Vạn Hà, UBND xã Thiệu Phú, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa.

2. UBND thị trấn Vạn Hà, UBND xã Thiệu Phú phối hợp với các đơn vị có liên quan quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị trấn Vạn Hà, Chủ tịch UBND xã Thiệu Phú và Thủ trưởng các phòng, ban, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Lưu: VT, KTHT.



**Trịnh Văn Sứ**