

Số: ~~887~~ /QĐ-UBND

Đông Sơn, ngày ~~19~~ tháng 3 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới tại Đông Xín thôn 2, xã Đông Minh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH UBND HUYỆN ĐÔNG SƠN

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

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 02/2017/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn;

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 479/QĐ-UBND ngày 30/01/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch Đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2019;

Căn cứ Công văn số 323/SXD-QH ngày 16/01/2020 của Sở Xây dựng về việc thống nhất nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới tại Đông Xín thôn 2, xã Đông Minh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Công văn số 1137/SXD-QH ngày 04/3/2020 của Sở Xây dựng về việc thống nhất quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới tại Đông Xín thôn 2, xã Đông Minh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Quyết định số: 3260/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 của Chủ tịch UBND huyện Đông Sơn về việc phân bổ kế hoạch đầu tư công năm 2019;

Căn cứ Quyết định số 2584/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND huyện Đông Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Đông Minh, huyện Đông Sơn;

Căn cứ Quyết định số: 391/QĐ-UBND ngày 20/12/2020 của Chủ tịch UBND huyện Đông Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ

1/500 Khu dân cư mới Đồng Xín thôn 2, xã Đông Minh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng, kèm theo Báo cáo thẩm định số 19/TĐ-KTHT ngày 9/3/2020 về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới tại Đồng Xín thôn 2, xã Đông Minh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới tại Đồng Xín thôn 2, xã Đông Minh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án:

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới tại Đồng Xín thôn 2, xã Đông Minh, 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 mới, dân cư cải tạo, kết hợp các công trình hiện trạng... làm cơ sở để thực hiện đầu tư theo quy hoạch.

- Tạo lập không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với tính chất và chức năng của khu vực đảm bảo tính khả thi của dự án.

- Góp phần hoàn thiện và xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, cải thiện môi trường sống, từng bước nâng cao chất lượng sống và nhu cầu của người dân.

- Xây dựng mặt bằng sử dụng đất đai, đề xuất các định hướng kiến trúc, thiết kế khu dân cư mới hiện đại, định hướng hạ tầng kỹ thuật, phân kỳ đầu tư xây dựng, phân chia các giai đoạn đầu tư cho phù hợp với khả năng huy động vốn của địa phương.

- Làm cơ sở pháp lý cho các công tác quản lý xây dựng và triển khai tiếp công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư mới. Tạo cơ hội thuận lợi cho các chương trình phát triển, các dự án đầu tư, sử dụng hợp lý các nguồn lực đảm bảo phát triển bền vững lâu dài.

- 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 khu dân cư mới.

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

a. Ranh giới:

Khu vực lập mặt bằng quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới Đông Xín, thôn 2, Đông Xín thuộc địa giới hành chính xã Đông Minh, huyện Đông Sơn.

- Ranh giới cụ thể được xác định như sau:
- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp xã Đông Khê;
- Phía Nam: Giáp đất ở khu dân cư và quốc lộ 47;
- Phía Đông : Giáp đường quy hoạch và đất nông nghiệp;
- Phía Tây: Giáp đường Đông Khê – Đông Thanh và khu dân cư.

b. Quy mô diện tích:

- Diện tích lập quy hoạch: 4,715ha
- Diện tích đo vẽ địa hình: 7,10 ha.

4. Tính chất, chức năng

Là khu nhà ở khu dân cư quy hoạch mới dạng ở nhà chia lô, kết hợp đất công trình công cộng, khuôn viên cây xanh,...

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Quy mô dân số:

Dân số dự kiến khoảng 415 - 420 người

Chỉ tiêu sử dụng đất:

- + Đất ở: 50 m²/người
- + Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao: 2,0 - 3,0m²/người
- + Đất công trình công cộng: 1,0-2,0m²/người

Các chỉ tiêu xây dựng:

- Công trình công cộng: Tầng cao trung bình 1-2 tầng, mật độ xây dựng 40%-60%.

- Công trình nhà ở: hình thức liên kề chia lô: Tầng cao trung bình 3-5tầng, mật độ xây dựng 70% -80%.

Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm.
- Cấp nước: 150 lít/người/ngđ.
- 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%.

6. Quy hoạch sử dụng đất

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Kí hiệu	Số lô	Tổng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ (%)	Hệ số SDD	Tỷ lệ (%)
*	Đất ở kiểu chia lô	167	20870.9	3-5	70-80	2.4	44.26
1	Đất ở kiểu chia lô A (Lô 01 đến 15)	15	2057.5				
2	Đất ở kiểu chia lô B (Lô 01 đến lô 37)	37	4463.1				
3	Đất ở kiểu chia lô C (Lô 01 đến 24)	24	2982.0				
4	Đất ở kiểu chia lô D (Lô 01 đến 24)	24	2982.0				
5	Đất ở kiểu chia lô E (Lô 01 đến 24)	24	2982.0				
6	Đất ở kiểu chia lô F (Lô 01 đến 21)	21	2617.2				
7	Đất ở kiểu chia lô G (Lô 01 đến 08)	8	1005.1				
8	Đất ở kiểu chia lô H (Lô 01 đến 14)	14	1782.0				
*	Đất cây xanh		2899.0	-	-	-	6.15
*	Đất cây công cộng		916.2	-	-	-	1.94
*	Đất cây bãi đỗ xe		727.4	-	-	-	1.54
*	Đất hạ tầng kỹ thuật		21,736.5	-	-	-	46.10
Tổng diện tích quy hoạch			47,150.0				100.00

7. Tổ chức không gian:

7.1. Cấu trúc không gian:

- Các hệ thống giao thông trong khu vực được kết nối với hệ thống giao thông trong quy hoạch đã được duyệt.

- Trong khu vực chủ yếu tổ chức các khu vực ở liên kế (chia lô) bố dọc theo các tuyến giao thông nội bộ tạo bề mặt khung trang cho khu dân cư mới.

- Hình thức kiến trúc được thiết kế cụ thể và đồng nhất tạo dựng hình ảnh của một đô thị mới hiện đại.

7.2. Tổ chức không gian các khu vực:

a. Đất nhà ở kiểu chia lô liên kế:

- Nhà ở chia lô áp dụng các hình thức kiến trúc mang tính chất hiện đại, kết hợp ở với kinh doanh dạng nhỏ lẻ (Kinh doanh cá thể hộ gia đình).

- Diện tích 20.870,9 m² được chia làm 167 lô đất dạng nhà ở liền kề diện tích trung bình từ 100-125m² mỗi lô, mật độ xây dựng từ 70-80%, giới hạn tầng cao từ 3-5 tầng, các lô đất có kích thước đa dạng, chủ yếu có kích thước (6mx20m)

b. Đất công trình công cộng:

- Diện tích đất nhà văn hóa là 916,2m², là khu vực giao lưu văn hóa tổ chức sinh hoạt cộng đồng của người dân sinh sống trong khu vực.

c. Đất công viên cây xanh:

- Khu cây xanh với diện tích khoảng 2899,0m², và cây xanh dọc các tuyến đường là không gian mở, lối xanh của khu vực, bao gồm cây xanh, đường dạo, chòi nghỉ, mặt nước, là không gian dạo chơi, thư giãn, nơi sinh hoạt cộng đồng của khu vực.

d. Đất bãi đỗ xe:

- Diện tích đất bãi đỗ xe là 727,4m², là khu đỗ xe của người dân sinh sống trong khu vực.

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:

Mặt cắt 1-1: Tuyến đường số 1 (Đường dẫn lên cao tốc)

- + Lộ giới : 33.0m – 36.0m
- + Lòng đường: 10.5m
- + Giải phân cách: 5.0m – 8.0m
- + Lòng đường gom: 7.5m
- + Vía hè: 5.0 + 5.0 = 10.0m

Mặt cắt 2-2: Tuyến đường phân lô số 2

- + Lộ giới :15.5m
- + Lòng đường: 7.5m
- + Vía hè: 4.0 + 4.0 = 8.0m

Mặt cắt 2-2: Tuyến đường phân lô số 3

- + Lộ giới :15.5m
- + Lòng đường: 7.5m
- + Vía hè: 4.0 + 4.0 = 8.0m

Mặt cắt 2-2: Tuyến đường phân lô số 4

- + Lộ giới :15.5m
- + Lòng đường: 7.5m
- + Vĩa hè: $4.0 + 4.0 = 8.0\text{m}$

Mặt cắt 2-2: Tuyến đường phân lô số 5

- + Lộ giới :15.5m
- + Lòng đường: 7.5m
- + Vĩa hè: $4.0 + 4.0 = 8.0\text{m}$

Mặt cắt 2-2: Tuyến đường phân lô số 6

- + Lộ giới :15.5m
- + Lòng đường: 7.5m
- + Vĩa hè: $4.0 + 4.0 = 8.0\text{m}$

Mặt cắt 2-2: Tuyến đường số 7 (Đường hiện trạng Đông Khê – Đông Thanh)

- + Lộ giới :15.5m
- + Lòng đường: 7.5m
- + Vĩa hè: $4.0 + 4.0 = 8.0\text{m}$

Mặt cắt 3-3: Tuyến đường số 8

- + Lộ giới :13.5m
- + Lòng đường: 5.5m
- + Vĩa hè: $4.0 + 4.0 = 8.0\text{m}$

8.2. Quy hoạch san nền:

- Do địa hình hiện trạng chủ yếu là đất ruộng, cao độ thấp nên biện pháp san nền chính là đắp. Hướng dốc và lưu vực thoát nước không thay đổi so với hiện trạng. Cao độ khống chế về cơ bản là tuân thủ theo quy hoạch được phê duyệt.

- Tại các khu vực tiếp giáp các khu vực hiện trạng, các cao độ khống chế xây dựng cơ bản phù hợp với cao độ nền xây dựng tại khu vực dân cư hiện trạng phía Bắc dự án.

- Độ dốc san nền trong các ô đất là 0,5%: không gây mất mỹ quan và thuận lợi cho việc xây dựng công trình.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, với độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức $H=0,05\text{m}$.

- Khối lượng san nền được tính theo phương pháp lưới ô vuông 15m x15m.

- Cao độ san nền không chế:

+ Cao độ san nền cao nhất : + 1.20m

+ Cao độ san nền thấp nhất : + 1.50m

8.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế chia làm các lưu vực. Nước mưa được thu gom bằng các ga thu vào hệ thống cống thoát nước được đặt dọc các trục giao thông, sau đó thu nước về cống tròn thoát nước D1000 ở phía Đông, rồi chảy vào cống qua đường lên cao tốc chảy hệ thống thoát nước chung của khu vực;

- Hệ thống thoát nước mưa của khu dân cư mới, được thiết kế chung với hệ thống thoát nước.

- Hướng thoát chính: Thoát theo hướng Đông từ đó thoát về hệ thống mương tiêu hiện có.

- 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=0,5m. Ga thăm, ga thu có khoảng cách 20-35m/1ga.

8.4. Quy hoạch cấp nước:

* Giải pháp nguồn nước:

- Nguồn nước cấp lấy từ mạng lưới đường ống cấp nước D110 dự kiến dọc trên tuyến đường quốc lộ 47, điểm đầu nối cách vị trí quy hoạch khoảng 486.6m.

* Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước:

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

- Tuyến chính sử dụng ống HDPE D110 để phân phối và phục vụ công tác cứu hỏa.

- Các tuyến nhánh dịch vụ sử dụng ống HDPE D63.

- Độ sâu chôn ống phụ thuộc độ dốc đường, trung bình chôn sâu 0.7m so với mặt hè.

8.5. Quy hoạch cấp điện:

a. Trạm biến áp

+ Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư xây dựng mới 01 trạm biến áp 10 (22) /0,4kV kiểu liền kề có công suất từ 400 kV.

+ Vị trí trạm mới đặt tại góc khuôn viên cây xanh của khu dân cư quy

hoạch;

b. Đường điện trung thế:

- Xây dựng mới đường dây 22kV cấp điện cho TBA Đồng Xín
- Đầu nối: Tại vị trí cột TBA Đồng Khe 1, đường dây 10kV NR TBA Đồng Khê 1 lộ 979E9.1 Núi 1
- Dây Dẫn: sử dụng dây dẫn AsXV-70mm²
- Chiều dài tuyến: 450m
- Từ vị trí cột số 07 đến vị trí TBA xây dựng mới hạ ngầm, sử dụng cáp Cu-70 với chiều dài tuyến 250m.
- Tuyến đường dây bám theo đường quy hoạch trong khu dân cư.

c. Đường điện hạ thế và tủ gom công tơ:

- Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội bộ cấp tới các tủ gom công tơ được chôn ngầm đất, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.
- Các tủ gom công tơ được bố trí tại vị trí gần nút giao thông hoặc giáp ranh giữa 2 lô đất để không ảnh hưởng đến việc đi lại của các hộ dân. Số lượng các công tơ trong 1 tủ gom tối đa là 10 công tơ, khoảng cách tối đa từ tủ gom công tơ đến các hộ là 35m.

d. Điện chiếu sáng

- Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V lắp trên cột thép bát giác 10m. Độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m².

8.6. Quy hoạch thoát nước thải:

- Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, hệ thống thoát nước mưa thải được thiết kế chia làm các lưu vực. Nước thải được xử lý thu gom bằng các ga thu vào hệ thống cống thoát nước được đặt dọc các trục giao thông, sau đó thu nước về cống tròn thoát nước D1000 ở phía Đông, rồi chảy vào cống qua đường lên cao tốc chảy hệ thống thoát nước chung của khu vực;
- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế xây dựng kiểu rãnh hộp có kích thước (60x110) mới dọc theo các tuyến đường phân lô.
- Hệ thống thoát nước của khu dân cư mới, được thiết kế chung với hệ thống thoát nước mưa.
- Hướng thoát chính: Thoát theo hướng Đông từ đó thoát về hệ thống mương tiêu hiện có.

- 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=0,5m. Ga thăm, ga thu có khoảng cách 20-35m/1 ga.

- Tổng lượng nước thải : 252m³/ng.đêm

3.7. Phương án di dời đường ống dầu:

- Đường ống dầu được di dời vào rãnh thoát nước phía sau khu đất ở phân lô (khu A)

- Độ dài đoạn ống dầu cần di dời dài khoảng 56,5m

- Điểm bắt đầu từ điểm ống dầu hiện trạng với rãnh thoát nước từ đó chạy theo rãnh đến khi gặp điểm cuối là điểm tiếp xúc với ống dầu hiện trạng;

3.8. 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 khu vực quy hoạch.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Đông Sơn;

- Cơ quan thỏa thuận: Sở Xây dựng Thanh Hóa;

- Cơ quan thẩm định: Phòng kinh tế hạ tầng Huyện Đông Sơn;

- Chủ đầu tư: Ban QLDA đầu tư và xây dựng huyện Đông Sơn;

- Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần Trắc địa công trình TST.

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

Chánh văn phòng HĐND&UBND huyện, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Đông Minh; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /X

Nơi nhận:

- Như Điều 3 QĐ;
- Chủ tịch UBND; các PCT;
- UBND xã Đông Minh;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Lê Trọng Thu

