

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư  
Đông Bùng, xã Đông Anh, 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 đơn giá khảo sát Xây dựng tỉnh Thanh Hóa (Ban hành kèm theo Quyết định ban hành đơn giá khảo sát xây dựng số 3595/QĐ-UBND ngày 01/11/2011 của UBND tỉnh Thanh Hóa);

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 đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2018;

Căn cứ Quyết định số 3400/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND huyện Đông Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Đông Anh, huyện Đông Sơn;

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 Khu dân cư Đông Bùng, xã Đông Anh, huyện Đông Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2643/QĐ-UBND ngày 18/10/2018 của UBND huyện Đông Sơn về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Đường nối trung tâm hành chính mới huyện Đông Sơn với Quốc lộ 47;

Căn cứ Quyết định số 0717/SXD-QH ngày 01/2/2019 của Sở Xây Dựng Thanh Hóa về việc thống nhất nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Bùng, xã Đông Anh, huyện Đông Sơn;

Căn cứ quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 18/2/2019 của UBND huyện Đông Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán và phương án khảo sát lập quy

hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đồng Bùng, xã Đông Anh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ văn bản số 1503/SXD-QH ngày 25/3/2019 của Sở Xây Dựng Thanh Hóa về việc thống nhất nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Bùng, xã Đông Anh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng kèm tờ trình số:...../TTr-BQLDA ngày .../3/2019 của Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng huyện Đông Sơn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Bùng, xã Đông Anh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Bùng, xã Đông Anh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chủ yếu sau:

#### **1. Tên đồ án:**

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Bùng, xã Đông Anh, 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 đô thị.

- 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, 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 đô thị. 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 đô



thị.

### **3. Phạm vi nghiên cứu, quy mô:**

#### **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 xã Đông Anh, huyện Đông Sơn, ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc: Giáp đất dân cư hiện trạng;
- Phía Đông Bắc: Giáp đất dân cư hiện trạng và đất khu dân cư mới đã quy hoạch;
- Phía Đông Nam: Giáp công sở UBND xã Đông Anh và đất canh tác nông nghiệp;
- Phía Tây Nam: Giáp đất khu dân cư đã quy hoạch và đường quốc lộ 47 (cũ).

#### **b. Quy mô:**

- Diện tích lập quy hoạch: 105403.6 m<sup>2</sup> (khoảng 10.5 ha);
- Diện tích đo vẽ địa hình: 15ha;
- Dự báo quy mô dân số khoảng: 2200 - 2500 người.

### **4. Tính chất, chức năng:**

Là khu ở của đô thị, bao gồm chủ yếu là nhà ở dạng liên kế, kết hợp cây xanh cảnh quan và các công trình hạ tầng xã hội (trường mầm non, nhà văn hóa, sân thể thao, bãi đỗ xe công cộng...) phục vụ cho người dân trong khu vực, xây dựng theo một mô hình Khu dân cư có công năng được vận hành chặt chẽ, bảo vệ môi trường với phát triển kinh tế xã hội một cách hài hòa và phục vụ cho nhu cầu ở một cách tốt nhất.

### **5. Hiện trạng sử dụng đất:**

Hiện trạng khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất trồng lúa chiếm tỉ lệ: 90.86% ngoài ra là đất nghĩa địa, đất giao thông và mặt nước, ao hồ mương chiếm tỉ lệ không đáng kể.

### **6. Quy hoạch sử dụng đất:**

Đây là khu dân cư mới có quy mô lớn tại địa phương và có giá trị về mặt thương mại kinh doanh (dạng kinh doanh cá thể), vì vậy chủ yếu chia các lô đất theo hướng bám đường giao thông.

Các lô đất dọc những tuyến đường trục chính trong khu quy hoạch bao gồm ( Lô A1-A28; Lô B1-B16; Lô C1-C13; Lô G1-G3; Lô N1-N16; Lô M1-M15), có thể kết hợp hình thức nhà ở kinh doanh dịch vụ thương mại dạng kinh doanh cá thể

hộ gia đình, phục vụ nhu cầu dân cư trong khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận.

a) Đất nhà ở chia lô:

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

Diện tích khoảng 46676.3 m<sup>2</sup> được chia làm 407 lô đất kiểu nhà ở liền kề, diện tích trung bình từ 90-170m<sup>2</sup> mỗi lô, mật độ xây dựng từ 70-80%, giới hạn tầng cao từ 2-5 tầng.

b) Đất giáo dục ( Trường mầm non):

Tổng diện tích đất trường mầm non khoảng 2513.1m<sup>2</sup>, nhằm mục đích phục vụ cho dân cư trong khu vực và khu vực lân cận.

c) Đất công trình công cộng:

Tổng diện tích đất nhà văn hóa khoảng 1175.4m<sup>2</sup>, là khu vực giao lưu văn hóa tổ chức sinh hoạt cộng đồng của người dân sinh sống trong khu vực.

Tổng diện tích đất bãi đỗ xe khoảng 631.6m<sup>2</sup>, là nơi đỗ xe tập trung, giảm ách tắc lòng lề đường trong khu đô thị.

d) Đất công viên - cây xanh - thể dục thể thao:

Tổng diện tích khoảng 6683.1 m<sup>2</sup>, là không gian mở, lối xanh của khu vực, bao gồm cây xanh, đường dạo, chòi nghỉ, mặt nước, sân thể thao... Là không gian dạo chơi, thư giãn, nơi sinh hoạt cộng đồng của khu vực.

e) Đất nhà ở chia lô đã được quy hoạch:

Khu vực nhà ở chia lô đã được quy hoạch nằm ở phía Đông Nam của trục đường hiện trạng nối giữa quốc lộ 47(cũ) với tuyến đường bê tông hiện trạng. Diện tích đất đã chia lô là 6787,1m<sup>2</sup>, được chia nhà ở dưới dạng liền kề với diện tích mỗi lô từ 120-150m<sup>2</sup>

f) Đất nghĩa địa hiện trạng:

Trong khu vực nghiên cứu hiện trạng có khu vực nghĩa địa chôn cất mộ của dân trong khu vực với diện tích là 813,4m<sup>2</sup>, phương án quy hoạch giữ nguyên hiện trạng, quản lý việc chôn cất thêm và trồng cây xanh cách ly bao quanh đảm bảo về mỹ quan đô thị và không ảnh hưởng đến khu ở xung quanh.

**Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất**

Stt	Phân loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Hệ số sđđ	Tầng cao	Mđxd (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng		1807				1.71



	Đất nhà văn hóa	NVH	1175.4	0.6	1-2	10-20	
	Đất bãi xe	BX	631.6				
2	Đất trường mầm non	TR.MN	2513.1	0.8	1-3	40	2.38
3	Dân cư đã quy hoạch	DCQH	6187.1	2.6-4.4	2-5	70-80	5.87
		DCQH1	3372				
		DCQH2	2815.1				
4	Đất ở (kiểu nhà liên kế)	CL	46676.3	2.6-4.4	2-5	70-80	44.28
		CL A	2874.7				
		CL B1	1948				
		CL B2	1601.8				
		CL C	2854.8				
		CL D	1511				
		CL E1	1948				
		CL E2	1706.6				
		CL F	2178.8				
		CL G1	1760				
		CL G2	1659.7				
		CL H	4254				
		CL I	4807.8				
		CL K	1105.4				
		CL L1	1911				
		CL L2	2196.7				
		CL M1	1911				
		CL M2	2096.9				
		CL N1	1789				
		CL N2	2131				
		CL O1	2299.1				
		CL O2	2131				
5	Đất công viên cây xanh	CVCX	6683.1				6.34
		CVCX1	1811.7				
		CVCX2	589				
		CVCX3	589				
		CVCX4	620				
		CVCX5	620				
		CVCX6	620				
		CVCX7	620				
		CVCX8	1213.4				
6	Đất nghĩa địa	ND	813.4				0.77
7	Đất giao thông	GT	40723.6				38.64
	Tổng		105403.6				100.00

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

a. Quy hoạch giao thông:

\* Tổ chức mạng lưới giao thông:

Mạng giao thông khu vực cơ bản được quy hoạch trên cơ sở tăng khả năng khai thác quỹ đất; kết nối với các quy hoạch và dự án đã có; các tuyến đường nội bộ bố trí theo hướng thuận lợi cho việc phân lô khu ở và tiếp cận công trình, khu chức năng công cộng, cây xanh cảnh quan, đồng thời đảm bảo khả năng thoát nước mặt chung của khu vực.

\* Quy mô các mặt cắt:

Mặt cắt A-A: Tuyến trục chính phía Đông Nam

+ Lộ giới :36.0m

+ Lòng đường chính:  $10.5\text{m} + 10.5 = 21.0\text{m}$

+ Vía hè:  $6.0 + 6.0 = 12.0\text{m}$

+ Giải phân cách giữa: 3.0m.

Mặt cắt 1-1:

+ Lộ giới :15.5m

+ Lòng đường: 7.5m

+ Vía hè:  $4.0 + 4.0 = 8.0\text{m}$ .

Mặt cắt 2-2:

+ Lộ giới :13.5m

+ Lòng đường: 7.5m

+ Vía hè:  $3.0 + 3.0 = 6.0\text{m}$ .

Mặt cắt 3-3:

+ Lộ giới :14.5m

+ Lòng đường: 7.5m

+ Vía hè:  $4.0 + 3.0 = 7.0\text{m}$ .

b. 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.

- Tại các khu vực tiếp giáp các khu vực hiện trạng, các cao độ không 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.

c. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế chia làm 2 lưu vực. Nước mưa được thu gom bằng các ga thu vào hệ thống cống thoát nước được đặt dọc các trục giao thông;

- Hướng thoát chính: được thu dẫn theo một mạng lưới riêng biệt và dẫn về vị trí cống bản khẩu độ 2.2m đặt ngang đường QL47 cũ.

d. Quy hoạch cấp nước:

\* Giải pháp nguồn nước:

- Nguồn nước cấp lấy từ nhà máy nước sạch Đông Sơn cấp về đường QL47 cũ, tiếp giáp với khu vực lập quy hoạch về phía Tây Nam mạng lưới đường ống cấp nước D150 dự kiến đầu nối vào nội khu.

\* 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 hoả.

- Các tuyến nhánh dịch vụ sử dụng ống HDPE D60.

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

e. Quy hoạch thoát nước thải và thu gom chất thải rắn:

- 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 dẫn về vị trí cống bản khẩu độ 2.2m đặt ngang đường QL47 cũ.

- Nhu cầu thoát được tính bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt: 259.0m<sup>3</sup>/ngđ.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước



mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch :  $i \geq i_{\min} = 1/D$ .

- Trong giai đoạn đầu khi hệ thống thoát nước thải của đô thị chưa hoàn thiện, hệ thống thoát nước thải được đấu nối với hệ thống thoát nước mưa ở cuối hệ thống,

- Giai đoạn sau khi hệ thống xử lý nước thải của thị trấn Rừng Thông được xây dựng sẽ đấu nối với hệ thống thoát nước thải chung của thị trấn, thoát về trạm bơm nước thải số 2 khu vực sông Nhà Lê để tới trạm xử lý nước thải chung của toàn thị trấn.

- Hệ thống thoát nước bản sử dụng mương B300 đặt dọc vỉa hè các tuyến giao thông, khoảng cách các ga thăm từ 40 - 50m.

- Chất thải rắn của khu vực bao gồm rác thải rắn sinh hoạt phát sinh từ hoạt động trong khu vực.

- Toàn bộ chất thải rắn của khu vực được thu gom và xử lý tại nhà máy xử lý chất thải rắn tại địa phương.

#### f. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho trạm biến áp trong khu vực nghiên cứu được lấy nguồn từ đường điện tại trạm điện nhà máy may Đông Anh ở phía Tây Nam khu vực lập dự án.

- Lựa chọn trạm biến áp phân phối: Căn cứ vào nhu cầu tiêu thụ điện, lựa chọn và bố trí trạm biến áp phân phối như bảng 4.8.

- Trạm biến áp sử dụng là loại Kiosk hợp bộ, điện áp 35/0.4KV được bố trí tại các vị trí phù hợp, gần tâm phụ tải đảm bảo bán kính cấp điện.

- Đường dây trung áp: Là đường dây 35KV đấu nối từ đường dây hiện hữu cấp điện cho các trạm biến áp phân phối. Đường điện 35KV trong khu vực là lưới điện ngầm đi dọc vỉa hè các tuyến giao thông.

- Lưới điện hạ thế:

+ Lưới điện 0.4 KV là lưới điện cấp từ trạm biến áp phân phối cấp cho các đối tượng tiêu thụ. Lưới điện 0.4KV được quy hoạch ngầm dưới vỉa hè các tuyến giao thông.

+ Tủ điện hạ thế: Bố trí trên vỉa hè, bán kính cấp điện không quá 25m.

#### Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Đông Sơn;



- Cơ quan thẩm định: Phòng kinh tế hạ tầng Huyện Đông Sơn;
- Chủ đầu tư: BQLDA đầu tư và xây dựng huyện Đông Sơn;
- Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Trần Anh.

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

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh văn phòng UBND huyện Đông Sơn, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Đông Anh; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

**Nơi nhận:**

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

**CHỦ TỊCH**



**Trần Anh Chung**

