

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
Đông Bông, thị trấn Lam Sơn (Vị trí số 9, Diện tích khoảng 20ha)**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỌ XUÂN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của
Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày
07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị
và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết
một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ
Xây dựng 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 và các quy định của pháp luật có
liên quan; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây
dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng
QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Văn bản số 17511/UBND-CN ngày 23 tháng 11 năm 2022 của
UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu
đô thị Trung tâm hành chính mới huyện Thọ Xuân và các khu dân cư, tái định cư
khu vực Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân;

Căn cứ Quyết định số 5086/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 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 5636/QĐ-UBND ngày 5 tháng 10 năm 2023 của
UBND huyện Thọ Xuân về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí khảo sát, lập
quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Bông, thị trấn Lam Sơn,
huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (Vị trí số 9, diện tích khoảng 20ha);

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Thọ Xuân (kèm theo

Báo cáo thẩm định) và đề nghị của Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Thọ Xuân kèm theo Tờ trình số 679/TTr-BQLDA ngày 10 tháng 10 năm 2024 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Bông, thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá (Vị trí số 9, diện tích khoảng 20ha).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Bông, thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá (Vị trí số 9, Diện tích khoảng 20ha), với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch

1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu

Khu đất lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân, bao gồm lô đất ĐOM-DD: 7-2. Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Đông Bắc: giáp dân cư hiện trạng (DCHT-7:06);
- + Phía Tây Nam: giáp Đường tỉnh 506B hiện trạng và khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Đông Nam: giáp Đường tỉnh 506B hiện trạng;
- + Phía Tây Bắc: giáp Đường tỉnh 506B mới.

1.2. Quy mô

- + Quy mô nghiên cứu khoảng: 22,26ha (Trong đó: Diện tích lập quy hoạch khu dân cư: 20,79ha, diện tích ngoài khu dân cư: 1,47ha).
- + Quy mô dân số: 2.500 người.

2. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Là khu dân cư mới của đô thị được đầu tư đồng bộ về Hạ tầng kỹ thuật và Hạ tầng xã hội.

- Chức năng: nhà ở kiểu chia lô, nhà ở kiểu biệt thự có vườn, đất nhà văn hóa khu phố, trường liên cấp, hệ thống khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe phục vụ khu ở.

3. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Phân Loại đất	Ký hiệu đất	Diện tích (m²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
A	Diện tích lập quy hoạch	DCHT	207.877,8			100,0
1	Đất ở mới		71.161,6			34,2
1.1	Đất ở dạng chia lô liền kề	LK	61.642,2	74-100%	3-5	29,7
-	Đất ở dạng chia lô liền kề A	LK-A	1.469,4	83-86%	3-5	
-	Đất ở dạng chia lô liền kề B	LK-B	1.988,7	82-86%	3-5	
-	Đất ở dạng chia lô liền kề C	LK-C	3.214,7	82-86%	3-5	
-	Đất ở dạng chia lô liền kề D	LK-D	4.526,0	81-86%	3-5	
-	Đất ở dạng chia lô liền kề E	LK-E	3.802,0	76-86%	3-5	
-	Đất ở dạng chia lô liền kề F	LK-F	5.085,2	75-86%	3-5	
-	Đất ở dạng chia lô liền kề G	LK-G	5.558,0	79-86%	3-5	

-	Đất ở dạng chia lô liên kề H	LK-H	5.468,1	74-89%	3-5	
-	Đất ở dạng chia lô liên kề I	LK-I	5.070,5	75-86%	3-5	
-	Đất ở dạng chia lô liên kề J	LK-J	1.853,7	82-91%	3-5	
-	Đất ở dạng chia lô liên kề K	LK-K	3.730,7	70-86%	3-5	
-	Đất ở dạng chia lô liên kề L	LK-L	3.708,9	80-86%	3-5	
-	Đất ở dạng chia lô liên kề M	LK-M	5.414,0	81-86%	3-5	
-	Đất ở dạng chia lô liên kề N	LK-N	9.003,0	75-98%	3-5	
-	Đất ở dạng chia lô liên kề O	LK-O	1.749,3	98-100%	3-5	
1.2	Đất ở kiểu biệt thự có vườn	BT	9.519,4	59-67%	2-4	4,6
-	Đất ở kiểu biệt thự có vườn A	BT-A	4.699,4	59-66%	2-4	
-	Đất ở kiểu biệt thự có vườn B	BT-B	1.934,0	65-66%	2-4	
-	Đất ở kiểu biệt thự có vườn C	BT-C	1.454,5	65-66%	2-4	
-	Đất ở kiểu biệt thự có vườn D	BT-D	1.431,5	66-67%	2-4	
2	Đất công trình công cộng	CC	6.794,6			3,3
-	Đất nhà văn hóa	NVH	887,5	40%	1-3	0,4
-	Đất trường liên cấp (Trung học, tiểu học, mầm non...)	GD	5.907,1	40%	1-5	2,9
3	Đất thương mại dịch vụ	TM-DV	4.281,3	74%	3-5	2,1
4	Đất cây xanh - mặt nước	CX-MN	21.666,9	10%	1	10,4
-	Đất cây xanh khu ở	CX	21.112,1			
-	Đất mặt nước (Kênh tiêu)	MN	554,8			
5	Đất giao thông nội khu - hạ tầng kỹ thuật		103.973,4			50,0
-	Đất giao thông nội khu		92.817,2			44,7
-	Bãi đỗ xe	P	9.430,7			4,5
-	Đất trạm xử lý nước thải	TXL	1.725,5			0,8
B	Hành lang quản lý tuyến giao thông đối ngoại		14.776,5			
-	Hành lang quản lý ĐT.506B cũ		4.150,0			
-	Hành lang quản lý ĐT.506B mới		10.626,5			
	Tổng diện tích nghiên cứu		222.654,3			

4. Phân khu chức năng

Tổng diện tích nghiên cứu là 222.654,3m² (22,26ha), trong đó diện tích lập quy hoạch là 207.877,8m² (20,79ha) và phần hành lang quản lý tuyến giao thông đối ngoại (ĐT.506B cũ và ĐT.506B mới) là 14.736,2m² (1,47ha).

a) Đất ở mới: tổng diện tích 71.161,6m², trong đó bao gồm:

+ Đất ở dạng chia lô liên kề (Kí hiệu LK-488 lô): Tổng diện tích 61.642,2m², chiếm 29,7% tổng diện tích toàn khu; Diện tích lô từ 87,4 – 203,0(m²/lô đất); Kích thước lô điển hình 5x18,5m, 6x18,5m, 6x20m, 6x21,1m, 6x22,7m, 6x22,8m, 6x25m, 6,5x20m, 7x20m, 7x25m ... Đa dạng kích thước với từng vị trí đáp ứng

nhu cầu khác nhau về đất ở đô thị; Mật độ xây dựng 74-100%. Tầng cao tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 5,0 lần.

+ Đất ở kiểu biệt thự có vườn (Kí hiệu BT-38lô): Tổng diện tích 9.519,4m², chiếm 4,6% tổng diện tích toàn khu; Diện tích lô từ 231,5 - 329,0(m²/lô đất); Kích thước lô điển hình 12x20m, 12,5x20m; Mật độ xây dựng 59-67%. Tầng cao tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,68 lần.

b) Đất công trình công cộng:

- Đất nhà văn hóa: (kí hiệu: NVH) bố trí 01 nhà văn hoá mới cho khu dân cư, tổng diện tích 887,5m², chiếm 0,4% (đạt 0,36m²/người). Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần. Hiện tại thôn Giao Xá, và thôn Hào Lương đã có nhà văn hoá, đảm bảo theo quy định, do đó chỉ xác định bố trí 01 nhà văn hoá mới nằm ở trung tâm của khu đất gần đường tỉnh 506B mới (phục vụ cho 526 hộ).

- Đất trường liên cấp (Trung học, tiểu học, mầm non...): bố trí 01 trường liên cấp, tổng diện tích 5.907,1m², chiếm 2,9% (đạt 2,36 m²/người). Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

c) Đất thương mại dịch vụ: (kí hiệu: TM-DV) bố trí phía Tây khu đất, với tổng diện tích 4.281,3m², chiếm 2,1%. Mật độ xây dựng tối đa 74%; tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 3,7 lần

d) Đất cây xanh - mặt nước: (kí hiệu CX-MN) tổng 11 công viên, khuôn viên lớn nhỏ tập trung tại trung tâm mỗi nhóm ở, bố trí đường dạo và các tiện tích đi kèm, tạo ra lá phổi xanh cho toàn khu, nâng cao chất lượng sống cho các nhóm nhà ở trong khu vực lập quy hoạch. Tổng diện tích 21.666,9m² (chiếm 10,4%) Mật độ xây dựng tối đa 10%; tầng cao tối đa 01 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,1lần, trong đó, đất cây xanh khu ở là 21.112,1m², chiếm 10,2% (đạt 8,44m²/người) và hệ thống kênh tiêu giữa khu dân cư mới, và khu dân cư hiện trạng với tổng diện tích 554,8m².

e) Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật: bao gồm giao đất giao thông nội khu, đất bãi đỗ xe và đất trạm xử lý nước thải cho khu dân cư. Tổng diện tích 103.973,4m², bao gồm:

- Đất giao thông nội khu: 92.817,2m², chiếm 44,7% (đạt 37,13 m²/người);

- Đất bãi đỗ xe (kí hiệu: P): 03 bãi đỗ xe đảm bảo khoảng cách phù hợp, tổng diện tích: 9.430,7m², chiếm 4,5% (đạt 3,77m²/người).

- Đất trạm xử lý nước thải: (kí hiệu: TXL): bố trí 01 trạm xử lý cho toàn khu, với tổng diện tích 1.725,5m².

f) Hành lang quản lý tuyến giao thông đối ngoại: bao gồm hành lang quản lý ĐT.506B cũ và ĐT.506B mới là 14.776,5m².

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Không gian tổng thể của khu vực được xác định với trục giao thông theo hệ thống ô cờ, hướng tiếp cận chính từ đường tỉnh 506B mới. Bên trong bố trí các không gian mở với công viên cây xanh và bãi đỗ xe tập trung làm điểm nhấn kiến trúc, lá phổi xanh cho toàn khu, đồng thời là nơi cho nhân dân trong khu ở đến đây

vui chơi giải trí, thư giãn, nghỉ ngơi, tập luyện thể dục thể thao đều hướng đến lối xanh.

- Khuôn viên cây xanh: Điểm tạo nên sự khác biệt của khu vực so với các khu lân cận đã hình thành và đang xây dựng là khuôn viên cây xanh rung tâm cho nhân dân toàn khu đến đây vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, thể dục thể thao. Tối đa hóa điểm tiếp cận từ khu dân cư ra đến khuôn viên, tổ chức công trình đường dạo và các kiến trúc nhỏ như chòi nghỉ, ghé ngồi, các thiết bị tập thể dục thể thao quy mô nhỏ để người dân thư giãn, ngắm cảnh, tạo điểm nhìn tốt. Đường dạo thiết kế mềm mại, có chiều rộng 2,0 – 3,0m, dải cây hai bên đảm bảo tối thiểu rộng 2m để tổ chức được đường dạo. Bên đó là các cây xanh nhỏ trong các khối nhà liền kề. Quy mô các khu vực này không cần lớn, chỉ cần tổ chức một số điểm nghỉ chân, đường dạo, cây xanh.

- Bãi đỗ xe: Được bố trí tập trung với diện tích phù hợp và phân tán trong khu vực, bán kính thuận tiện cho việc gửi xe của nhân dân khu phố, khuyến khích việc kết hợp bố trí xen kẽ bãi đỗ xe và khuôn viên cây xanh nhằm tiết kiệm diện tích.

- Khu nhà ở: quy hoạch các block nhà có chiều dài phù hợp, khoảng 60m, tổ chức quãng ngắt cho việc phòng cháy chữa cháy. Việc quy hoạch sẽ giới hạn chiều cao tối đa và chiều cao tầng 1 nhằm đảm bảo khu phố vẫn có sự ngăn nắp trong quá trình hình thành. Trong một vài tuyến phố liền kề có thể thiết kế thêm cho vỉa hè sinh động, thân thiện bằng các dải cây xanh.

6. Thiết kế đô thị

- Quy hoạch không gian chức năng khu dân cư được bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với bố cục kiến trúc không gian đô thị.

- Với kiến trúc nhà ở:

+ Loại hình nhà ở liền kề: Các khu vực nhà ở dạng chia lô liền kề được bố trí tập trung thành khu vực, lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại theo mảng, khối và lược bỏ các thiết kế mang tính rườm rà, nhiều chi tiết. Màu sắc sử dụng hài hòa, tránh các góc mang tính sắc sỡ, phản cảm trên các diện lớn. Đồng bộ về kích thước chiều cao tầng, ban công...

+ Loại hình nhà ở biệt thự: Lựa chọn hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên với cây xanh, mặt nước khu vực. Đảm bảo mật độ xây dựng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; đất cây xanh, sân vườn và các thiết kế cảnh quan trong các lô biệt thự phải đóng góp tích cực cho cảnh quan toàn khu vực.

- Các thiết kế cây xanh cảnh quan: Các cây trồng trên đường phố, công viên, dải cây xanh và tại khuôn viên các công trình cần được nghiên cứu sử dụng phù hợp nhằm tăng tính thẩm mỹ cũng như tạo nên tính “chủ đề” cho từng không gian thiết kế. Cây xanh hè phố được quy định với khoảng cách 10m/1 cây, bố trí khoảng giữa 2 lô đất, với các chủng loại cây tán rộng, lá to, không đậu quả, bóng mát vào mùa hè,...

- Thiết kế, thi công xây dựng các công trình trong khu vực yêu cầu phải tuân thủ về chiều cao, mật độ, khoảng lùi,... được quy định tại đồ án quy hoạch

chi tiết và quy chuẩn kỹ thuật có liên quan. Tầng cao xây dựng: khu vực xây dựng quy định không vượt quá 5 tầng. Các công trình nhà ở trên tuyến phố có xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường giao thông tiếp giáp, tuy nhiên phải đảm bảo mật độ xây dựng tối đa cụ thể đối với từng lô đất theo QCVN 01:2021/BXD.

- Nghiên cứu các khu vực chức năng của đô thị đảm bảo các khu vực đều được trang trí bằng thiết kế ánh sáng đô thị, thông gió tự nhiên. Quản lý lưu thông cho đô thị, bãi đỗ xe, các điểm giao cắt cần được thiết kế an toàn.

- Gắn kết hệ thống cây xanh, cảnh quan được bố trí trong khu vực tạo các khoảng mở, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí. Tạo lập không gian đô thị hiện đại đồng bộ, hài hòa với tự nhiên, phát triển bền vững.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

** Đường cấp đô thị:*

- Đường tỉnh 506B mới tiếp giáp phía Tây Bắc, theo quy hoạch chung được thiết kế 2 làn xe cơ giới, mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên 5,0m. Trong phương án quy hoạch bố trí đường gom (tuyến D01) cách tim đường tỉnh 506B 21,0m về phía Đông Nam, mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè 5,0m.

** Đường cấp khu vực:*

- Đường tỉnh 506B cũ đoạn từ nút N31 đến N33, tiếp giáp phía Tây Nam được thiết kế 2 làn xe cơ giới, mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên 8,0m, lộ giới 26,5m; đoạn từ nút N33 đến nút N06, tiếp giáp phía Đông Nam được thiết kế 2 làn xe cơ giới, mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên 5,0m, lộ giới 20,5m.

** Giao thông nội bộ:*

- Các tuyến đường N03 là các tuyến trục cảnh quan có mặt cắt 1-1, lộ giới 33,0m, mặt đường rộng $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 6,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m.

- Tuyến đường D05 là tuyến đường phân khu vực có mặt cắt 2-2, lộ giới 27,0m, mặt đường rộng 15,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m.

- Các tuyến đường còn lại là các tuyến đường nhóm nhà ở, vào nhà có mặt cắt 3-3 và 4-4. Mặt cắt 3-3 có lộ giới 20,5m trong đó mặt đường rộng 10,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m. Mặt cắt 4-4 có lộ giới 17,5m trong đó mặt đường rộng 7,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền:

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các tim trục 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 và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định.

- Đối với các lô đất có độ dốc lớn, san nền tạo dốc từ nút giao có cao độ lớn nhất về nút giao có cao độ thấp nhất. Đối với các lô đất bằng phẳng, san nền tạo dốc ra các tuyến đường xung quanh theo hình mai rùa.

- Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực là hướng theo hướng Nam - Bắc.
- + Cao độ san nền khu đất cao nhất: + 17,85m
- + Cao độ san nền khu đất thấp nhất: + 15,20m
- Các khu vực có ao, hồ mương có bùn sẽ được bóc lớp bùn đáy ao trước khi đắp nền. 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.

b) Thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực sử dụng hệ thống thoát nước riêng.
- Nước mưa trong khu vực nghiên cứu tập trung về cống tiêu D1500 qua đường tỉnh 506B mới (nâng cấp từ cống D1000 hiện có), thoát theo khe Cầu Đen ra sông Chu.

Bố trí hệ thống cống tròn bê tông cốt thép dọc theo hè đường các tuyến giao thông để thu gom nước mưa, mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D600 - D1500. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$ và độ sâu chôn cống ban đầu $H = 0,7m$. Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách 30-35m.

7.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước cấp cho khu đất lập quy hoạch được đầu nối từ đường ống cấp nước D200 đi dọc theo tuyến đường tiếp giáp phía Tây Bắc (đường tỉnh 506B mới) khu đất lập quy hoạch theo định hướng quy hoạch chung từ nhà máy nước sạch khu đô thị Lam Sơn – Sao Vàng công suất 8.400 m³/ngđ tại xã Xuân Bái (sẽ được mở rộng và nâng công suất lên 50.000 m³/ngđ).

- Tổng nhu cầu dùng nước là: $Q = 520,0m^3/ng.đêm$.

- Đường ống cấp nước PCCC đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt, ống thiết kế là ống HDPE có đường kính từ 50mm - 160mm. Các trụ cứu hỏa dùng hống D100 và bố trí trên đường ống $\geq D110$ khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa tối đa 120m/trụ.

7.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng

- Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực lập quy hoạch: 1.777,0 KVA.

- Nguồn điện cấp cho trạm biến áp trong khu vực lập quy hoạch được lấy nguồn từ đường điện trung áp 22KV 473-E9.3-33 hiện đi qua khu vực lập quy hoạch;

- Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư xây dựng mới 05 trạm biến áp có công suất từ 180KVA đến 560KVA cấp điện cho khu vực lập quy hoạch. Trạm biến áp xây mới đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải $\leq 500m$. Vị trí đặt trạm biến áp tại vị trí đất công cộng, cây xanh.

- Mạng lưới điện hạ thế: Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ các trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ gom công tơ, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

- Mạng lưới điện chiếu sáng: Mạng lưới điện chiếu sáng bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông; Khoảng cách giữa các cột trung bình 30 - 35m/cột. Đối với đường có chiều rộng $\leq 10,5m$ được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn; Đối với

đường có chiều rộng $\geq 10,5\text{m}$ được chiếu sáng bằng 2 dãy đèn.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải

- Quy hoạch hệ thống thoát nước khu vực thoát riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Nhu cầu xử lý nước thải: $Q = 400,0 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình dịch vụ công cộng...sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu gom vào hệ thống công D200-D300 sau đó dẫn về bể xử lý nước thải phi tập trung của khu dân cư:

- Xây dựng trạm xử lý nước thải tại khu vực phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch có công suất đảm bảo xử lý $400 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$. Nước thải tại đây sẽ được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn trước khi được tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường hoặc được đấu nối vào mạng lưới thoát nước mưa của khu vực.

7.6. Vệ sinh môi trường

- Nhu cầu xử lý chất thải rắn của khu vực: $3,12 \text{ T}/\text{ng.đêm}$

- Chất thải rắn từ các hộ gia đình và các khu công cộng được thu gom vào các thùng rác công cộng đặt dọc theo các tuyến đường giao thông hoặc trong các khu vực công cộng. Xe chuyên dụng sẽ chạy theo lịch trình và thu gom chất thải rắn từ các thùng rác này và vận chuyển đến trạm xử lý thối thải của đô thị Lam Sơn - Sao Vàng dự kiến xây dựng khu xử lý chất thải rắn có diện tích 25ha thuộc địa phận xã Xuân Phú.

- Bố trí điểm trung chuyển chất thải rắn cỡ nhỏ với diện tích khoảng 50m^2 , trong khuôn viên xây dựng trạm xử lý nước thải.

7.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động có công nghệ hiện đại, tiến tiến, đảm bảo an toàn, mỹ quan và đồng bộ với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khác trong khu vực.

- Xây dựng các trạm thu, phát sóng thông tin di động (BTS) thân thiện với môi trường, có khả năng dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực. Bố trí quỹ đất xây dựng các trạm BTS tại các khu vực đất công cộng, công viên cây xanh, vỉa hè,....

- Xây dựng hệ thống đường ống, cống, bể cáp theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng sử dụng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác.

- Tất cả các loại cáp viễn thông được đi ngầm trong hệ thống đường ống, cống, bể cáp hoặc đi chung trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường chính, đường nội bộ trong phạm vi quy hoạch để đảm bảo an toàn, mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác trong phạm vi quy hoạch.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Bảo vệ môi trường không khí: Giảm lượng bụi, tiếng ồn và dầu mỡ trong khu vực xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật liệu, đất của công trình; Sử dụng máy có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

- Bảo vệ môi trường nước: Đối với những khu vực trong mặt bằng xây dựng bị đọng nước do mưa hoặc có khả năng gây úng ngập cho công trình xung quanh phải tổ chức rãnh thoát nước và không ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực, tách dầu mỡ khỏi bùn đất.

- Bảo vệ đất: Đảm bảo nước mưa ở trong khu quy hoạch đặc biệt ở các khu vực có hoá chất không chảy ra xung quanh làm hỏng đất.

- Biện pháp xử lý chất thải: Theo quy mô của khu vực quy hoạch, các chất thải chủ yếu là rác thải sinh hoạt với quy mô khoảng 3,12 tấn/ng.đêm. Sau khi phân loại tại nguồn chất thải được vận chuyển tới điểm tập kết CTR sinh hoạt.

- Trong quá trình hoạt động của khu nhà ở đô thị phải đảm bảo thực hiện đúng theo giải pháp thiết kế về thu gom xử lý nước thải, rác thải sinh hoạt đã được xác định trong đồ án quy hoạch. Có biện pháp giám sát, theo dõi thường xuyên chất lượng môi trường với các trọng tâm, trọng điểm hợp lý, cảnh báo kịp thời các diễn biến bất thường hay nguy cơ ô nhiễm, suy thoái môi trường để có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề về môi trường. Thường xuyên tuyên truyền, xây dựng nội quy, quy chế nhằm nâng cao ý thức của nhân dân trong việc bảo vệ môi trường.

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

- Hạng mục ưu tiên đầu tư: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực bao gồm: san nền, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, hạ tầng viễn thông, các tuyến đường giao thông nội bộ...; xây dựng các công trình kiến trúc (Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, các khu cây xanh công cộng,...).

- Nguồn vốn thực hiện: Từ nguồn vốn ngân sách và các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật.

10. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Bông, thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá (Vị trí số 9, Diện tích khoảng 20ha) kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Thọ Xuân có trách nhiệm:

- 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 đề 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 pháp lý khác có liên quan) cho Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Viện Quy hoạch - Kiến trúc, UBND thị trấn Lam Sơn và các đơn vị liên quan lưu giữ, đăng tải thông tin quy hoạch và quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Rà soát sự đồng bộ của các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành

khác liên quan với quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt để thực hiện điều chỉnh (nếu có) để đảm bảo đồng bộ giữa các quy hoạch.

- Lập kế hoạch thực hiện đầu tư, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư phù hợp quy định pháp luật.

- 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 huyện Thọ Xuân, chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

3. Các phòng, ngành liên quan 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 kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện Thọ Xuân; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; UBND thị trấn Lam Sơn và các Phòng, Ban, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3-QĐ;
- Lưu: VT, KTHT.

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

Lý Đình Sĩ