

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN THỌ XUÂN**

Số: /QĐ-UBND

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

Thọ Xuân, ngày tháng năm 2024

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phao Nêu, Đồng Đập, K Hạc, thôn 4, xã Thuận Minh, huyện Thọ Xuân**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỌ XUÂN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

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

*Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 về 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;*

*Căn cứ Quyết định số 3283/QĐ-UBND ngày 14/09/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;*

*Căn cứ Quyết định số 2765/QĐ-UBND ngày 02 tháng 08 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Thọ Xuân;*

*Căn cứ Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 của UBND huyện Thọ Xuân về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Thuận Minh, huyện Thọ Xuân đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 7644/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND huyện Thọ Xuân về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Phao Nêu, Đồng Đập, K Hạc, thôn 4, xã Thuận Minh, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa;*

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng (kèm theo Báo cáo thẩm định) và đề nghị của Giám đốc Ban QLDA Đầu tư xây dựng huyện Thọ Xuân tại Tờ trình số 343/TTr-BQLDA ngày 24/5/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phao Nêu, Đồng Đập, K Hạc, thôn 4, xã Thuận Minh, huyện Thọ Xuân.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phao Nêu, Đồng Đập, K Hạc, thôn 4, xã Thuận Minh, huyện Thọ Xuân với những nội dung chính như sau:

### **1. Phạm vi ranh giới và quy mô khu đất lập quy hoạch**

#### **a) Phạm vi ranh giới**

Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phao Nêu, Đồng Đập, K Hạc, thôn 4, xã Thuận Minh, huyện Thọ Xuân thuộc địa giới hành chính xã Thuận Minh, huyện Thọ Xuân.

Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- + Phía Đông Bắc: Giáp đường giao thông hiện trạng;
- + Phía Đông Nam : Giáp đất sản xuất nông nghiệp ;
- + Phía Tây Nam: Giáp đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Tây Bắc: Giáp đất sản xuất nông nghiệp;

#### **b) Diện tích lập quy hoạch: 4,78 ha.**

### **2. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch**

#### **2.1. Mục tiêu:**

- Cụ thể hóa Căn cứ Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 của UBND huyện Thọ Xuân về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Thuận Minh, huyện Thọ Xuân đến năm 2030; Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 huyện Thọ Xuân

- Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch và là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng.

#### **2.2. Tính chất:**

Là khu dân cư được đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực quy hoạch.

### **3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật đạt được trong đồ án**

Quy mô dân số: khoảng 605 người.

#### **3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:**

- Đất ở: 35 m<sup>2</sup>/người;
- Đất cây xanh: 2,98 m<sup>2</sup>/người;

#### **3.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**

- Công trình nhà ở: Nhà ở chia lô, liên kế tầng cao 1÷5 tầng, mật độ xây dựng 71÷90%; Nhà ở biệt thự, liên kế tầng cao 1÷3 tầng, mật độ xây dựng 58÷63%; Nhà sinh hoạt cộng đồng tầng cao 1÷2 tầng, mật độ xây dựng 30÷40%.
- Cấp điện: (330w/người) 1.000 Kwh/người/năm.
- Cấp nước sinh hoạt: 100 lít/người ngày-đêm.
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chỉ tiêu sử lý chất thải: 1,2kg/người/ngày-đêm.
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của khu vực.

#### **4. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, phân khu chức năng chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất**

##### **4.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho khu dân cư.**

- Lối tiếp cận chính vào khu dân cư từ đường kết nối với đường TL506D về phía Đông Bắc khu đất; tổ chức hệ thống khung giao thông theo dạng ô bàn cờ, đảm bảo tiếp cận thuận lợi đến từng khu chức năng và khai thác quỹ đất có hiệu quả.

- Tổng thể khu quy hoạch chủ yếu là công trình nhà ở thấp tầng, tổ chức thành nhóm nhà ở tại vị trí trung tâm khu đất, các khu ở được quy hoạch theo hướng nhóm với không gian được kết nối với khu công viên cây xanh xen kẽ, tạo nên không gian xanh, thoáng mát.

- Nhà ở với hình thức dạng chia lô cao từ 1-5 tầng; tổng thể có 119 lô đất liền kề. Nhà ở dạng biệt thự cao từ 1-3 tầng; tổng có 22 lô đất biệt thự. Về xây dựng trong mỗi lô đất nhà ở: theo mặt bằng quy hoạch phê duyệt. Các dãy nhà phải được thiết kế tương đồng về ngôn ngữ kiến trúc, màu sắc, hình khối...để tạo thành một khu nhà có tính thẩm mỹ, tránh tình trạng xây dựng tự phát.

##### **4.2. Phân khu chức năng**

Căn cứ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu theo quy chuẩn quy hoạch tổ chức không gian các khu chức năng chính của khu vực như bảng sau:

- Đất cây xanh cảnh quan (ký hiệu CX): Tổng diện tích 1.801,90m<sup>2</sup>.
- Đất ở mới: Tổng diện tích 21.192,10m<sup>2</sup> bao gồm Đất ở liên kế bố trí tại các ô đất (ký hiệu LK); Mật độ xây dựng từ 71% - 90%; tầng cao từ 01-05 tầng; Đất ở Biệt thự bố trí tại các ô đất (ký hiệu BT); Mật độ xây dựng từ 58% - 63%; tầng cao từ 01-03 tầng;
- Đất dịch vụ - công cộng:
  - + Đất sinh hoạt cộng đồng: Tổng diện tích 1.773,5m<sup>2</sup> bố trí tại các ô đất (ký hiệu SHCD); Mật độ xây dựng từ 30% - 40%; tầng cao từ 01-02 tầng.
- Đất hạ tầng kỹ thuật:
  - + Đất Bãi đỗ xe (ký hiệu P) có Diện tích 2.022,7m<sup>2</sup>;
  - + Đất trạm xử lý nước thải (ký hiệu XLNT) có Diện tích 395,40m<sup>2</sup>;

+ Đất giao thông nội khu có diện tích 20.612,68m<sup>2</sup>.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

### BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Ký hiệu	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (Tầng)	Mật độ (%)	Tỷ lệ (%)	Dân số (Người)
<b>A</b>	<b>Đất ở mới (I+II)</b>		<b>21192.1</b>			<b>44.34</b>	<b>605</b>
<b>I</b>	<b>Đất ở kiểu chia lô (119 lô)</b>		<b>14771.8</b>	<b>1-:-5</b>	<b>71-:-90</b>	<b>30.90</b>	<b>422</b>
		LK-1	2063.8	1-:-5	71-:-80	4.32	59
		LK-2	2295.5	1-:-5	82-:-86	4.80	66
		LK-3	4388.2	1-:-5	78-:-90	9.18	125
		LK-4	4328.8	1-:-5	77-:-89	9.06	124
		LK-5	1695.5	1-:-5	82-:-86	3.55	48
<b>III</b>	<b>Đất ở Biệt thự ( 22 lô)</b>		<b>6420.3</b>	<b>1-:-3</b>	<b>58-:-63</b>	<b>13.43</b>	<b>183</b>
		BT-1	4717.6	1-:-3	58-:-62	9.87	135
		BT-2	1702.7	1-:-3	58-:-63	3.56	49
<b>B</b>	<b>Đất dịch vụ - công cộng</b>		<b>1773.5</b>			<b>3.71</b>	
	Đất sinh hoạt công đồng	SHCĐ	1773.5	1-:-2	30-:-40	3.71	
<b>C</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>1801.90</b>			<b>3.77</b>	
<b>I</b>	<b>Đất cây xanh công cộng</b>	<b>CX</b>	<b>1801.90</b>			<b>3.77</b>	
		CX-01	554.70			1.16	
		CX-02	621.50			1.30	
		CX-03	305.60			0.64	
		CX-04	320.10			0.67	
<b>D</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>23030.78</b>			<b>48.18</b>	
	Đất bãi đỗ xe	P	2022.70			4.23	
	Đất trạm xử lý nước thải	XLNT	395.40			0.83	
	Đất giao thông nội khu		20612.68			43.12	
<b>Tổng diện tích đất lập quy hoạch = A+B+C+D</b>			<b>47798.28</b>			<b>100.00</b>	

### 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

#### 5.1. Quy hoạch giao thông:

- Tìm các tuyến đường được xác định tại các nút giao và các đỉnh đường cong theo hệ tọa độ VN2000 (Chi tiết thể hiện trên bản vẽ).

- Độ dốc ngang đường: Để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng, độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè là 2%.

- Độ dốc dọc: Độ dốc dọc đường thiết kế đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước mặt tốt chỉ số áp dụng  $i \leq 0,1\%$ .

- Trong khu vực nghiên cứu thiết kế 8 tuyến đường giao thông trong đó có 1 tuyến đường giao thông đối ngoại và 7 tuyến đường giao thông nội bộ có mặt cắt như sau:

\* *Giao thông đối ngoại:*

+ Mặt cắt 1-1 - Tuyến số 1 ( Đường TL506D): ( Lộ giới: 25,0m; Bm=15,0m; Bè = 10,0m).

\* *Giao thông đối nội:*

+ Mặt cắt 2-2 - Tuyến số 5: ( Lộ giới: 18,0m; Bm=8,0m; Bè = 10,0m).

+ Mặt cắt 3-3 - Tuyến số 2, 3, 6, 7, 8: ( Lộ giới: 17,5m; Bm=7,5m; Bè = 10,0m).

+ Mặt cắt 4-4 - Tuyến số 4: ( Lộ giới: 14,5m; Bm=7,5m; Bè = 7,0m).

## 5.2. 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 hiện trạng.

- Nền chủ yếu là nền đắp, hướng dốc san nền phù hợp với hướng tiêu thoát nước mưa, độ dốc san nền tối thiểu 0.4%.

- Khống chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường; Cao độ cao nhất là 15,60m, thấp nhất là 14,50m.

## 5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước tự chảy hoàn toàn.

- Hiện tại hệ thống thoát nước mưa khu dân cư mới có điểm xả ở phía Đông của khu quy hoạch chảy ra cống bản hiện trạng và ra mương tiêu.

- Hoàn trả lại hệ thống mương tưới B600 chạy dọc hè đường.

- Nước mưa được thu vào hệ thống cống tròn D300, D600, D800, sau đó đầu nổi chảy ra cống bản hiện trạng.

## 5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: 212,37m<sup>3</sup>/ngày,đêm.

- Nguồn nước cấp cho khu vực được đầu nối với đường ống cấp nước quy hoạch.

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

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Được thiết kế sử dụng chung với đường ống cấp nước sinh hoạt, các họng cứu hỏa đầu nối với đường ống cấp nước có đường kính >D110 mm.

- Hệ thống cấp nước dịch vụ dùng đường ống HDPE D110, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D150.

- Hệ thống cấp nước phân phối dùng đường ống HDPE D50, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D75

- Độ sâu chôn ống phụ thuộc độ dốc đường, trung bình chôn sâu 0,7m so với mặt hè.

#### 5.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực quy hoạch 549,82KVA.

- Xây dựng 01 trạm biến áp mới cho toàn bộ khu dân cư với công suất trạm biến áp là 560 KVA. Nguồn điện Đầu nối từ đường dây trung áp 35KV của khu vực kéo tới

- Xây dựng đường dây hạ thế 0,4 KV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè.

- Dây sử dụng dẫn điện là dây bọc đồng cách điện.

- Tủ điện chiếu sáng được bố trí riêng đầu đường dây cấp điện.

- Đường dây điện chiếu sáng là cáp CU/ XPLE/DSTA/PVC (3x16+1x10mm<sup>2</sup>)-0,4KV, ống bảo vệ là ống HDPE D32, đặt ngầm trên vỉa hè cách mép bó vỉa 1,0 m.

- Chiếu sáng: Mạng lưới điện chiếu sáng bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông; Khoảng cách trung bình 30m/cột. Trụ đèn chiếu sáng sử dụng các cột cao áp cao 8m kết cấu thép mạ kẽm nhúng nóng loại tròn côn.

#### 5.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn viễn thông thụ động: Điểm đầu nối thông tin liên lạc của khu vực huyện Thọ Xuân.

- Tổng nhu cầu của toàn khu khoảng: 344line.

- Thiết kế tủ viễn thông trung tâm với công suất là 350line.

- Mạng lưới thông tin liên lạc thiết kế là mạng thông tin đi ngầm trên vỉa hè đường giao thông trong khu dân cư và được bảo vệ bởi đường ống HDPE D50.

Bố trí các tủ cáp chia nhánh tại các lô đất.

#### 5.7. Thoát nước thải:

Thiết kế bể xử lý nước thải công suất 75m<sup>3</sup>/ngđ. Sử dụng công nghệ xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi

Hệ thống giếng thăm được bố trí trên mạng lưới đường cống thoát nước với khoảng cách từ 20-40m.

Nước thải được thu gom vào cống D300 sau đó chảy dọc theo hè đường về trạm xử lý nước thải tập trung ở phía Tây khu đất quy hoạch, sau khi xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường sẽ được thoát ra hệ thống thoát nước hiện trạng của khu vực. Bể xử lý nước thải chỉ là tạm thời, sau khi hình thành hệ thống xử lý nước

thải theo quy hoạch thì nước thải sẽ được dẫn ra đường ống quy hoạch và chảy về trạm xử lý. Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở sẽ được xử lý qua bể tự hoại xây đúng cách trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải và ra rãnh thoát nước về điếm xả.

#### 5.8. Vệ sinh môi trường:

- Chỉ tiêu xử lý thải chất thải: 1,2 kg/người/ngđ.
- Tổng khối lượng chất thải rắn: 0,73 tấn/ngày, đêm.
- Rác thải được thu gom 100% chuyển về xử lý tại khu xử lý chất thải.
- 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.

#### 6. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng, áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các quá trình thi công, xây lắp đến mức tối đa. Sử dụng các phương tiện vận tải, cơ giới có chỉ số kỹ thuật cao, đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật và an toàn môi trường. Tổ chức thi công hợp lý, có các biện pháp bảo vệ, an toàn lao động, bảo vệ sức khoẻ con người và vệ sinh môi trường. Thi công theo đúng trình tự xây dựng, công trình ngầm làm trước, phần nổi làm sau, công trình hạ tầng kỹ thuật chính làm trước, công trình kiến trúc làm sau.

- Hoàn thiện hệ thống thu gom, xử lý nước thải. Nước thải phải được xử lý và đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung của khu vực. Chất thải rắn được thu gom và xử lý hàng ngày. Tỷ lệ thu gom vận chuyển 100% lượng rác thải.

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

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực bao gồm: hệ thống thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, xây dựng các tuyến đường giao thông.

Nguồn lực thực hiện: Ngân sách huyện.

#### 8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Khu dân cư Phao Nêu, Đồng Đập, K Hạc, thôn 4, xã Thuận Minh, huyện Thọ Xuân kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

#### Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Giao Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng huyện Thọ Xuân và đơn vị tư vấn có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung phê duyệt, đóng dấu cơ quan thẩm định, cơ quan phê duyệt, bàn giao đầy đủ hồ sơ cho UBND huyện Thọ Xuân để quản lý, tổ chức thực hiện quy hoạch, lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phao Nêu, Đồng Đập, K Hạc, thôn 4, xã Thuận Minh, huyện Thọ Xuân để các tổ chức và nhân dân biết, tham gia kiểm tra và giám sát thực hiện quy hoạch.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Thuận Minh có trách nhiệm: Kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện theo Quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

3. Các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn UBND xã Thuận Minh và đơn vị tư vấn thực hiện những nội dung liên quan; đồng thời, chủ động thực hiện những nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

**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, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Thuận Minh; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3 Quyết định;
- Lưu: VT, KTHT.

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

**Lý Đình Sĩ**