

Số: 2481/QĐ-UBND

Cẩm Thủy, ngày 28 tháng 11 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đồng Ben thôn Hoàng Giang, xã Cẩm Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM THỦY

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định về 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 04/2008/QĐ-BXD ngày 3/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị Quyết 121/NQ-HĐND ngày 13/12/2018 của Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XVII, kỳ họp thứ 7, về việc chấp thuận danh mục dự án phải thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2019;

Căn cứ Quyết định số 1893/QĐ-UBND ngày 06/06/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Cẩm Thủy, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa đến 2025.

Căn cứ Công văn số 7074/SXD-QH, ngày 15/11/2019 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đồng Ben, thôn Hoàng Giang, xã Cẩm Sơn, huyện Cẩm Thủy;

Căn cứ Quyết định số 1710/QĐ-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2019 của UBND huyện Cẩm Thủy về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đồng Ben, thôn Hoàng Giang, xã Cẩm Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa;

Xét tờ trình số 97 /TTr-UBND ngày 25/11/2019 của UBND xã Cẩm Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa và Đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng (kèm theo báo cáo kết quả thẩm định số 159/TĐ-KTHT, ngày 26/11/2019 của phòng Kinh tế và Hạ tầng) về việc xin phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khu dân cư Đồng Ben, thôn Hoàng Giang, xã Cẩm Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đồng Ben, thôn Hoàng Giang, xã Cẩm Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa.

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc thôn Hoàng Giang, xã Cẩm Sơn, huyện Cẩm Thủy có ranh giới như sau:

- + Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp.
- + Phía Nam giáp: Khu dân cư đã đấu giá.
- + Phía Đông giáp: Đất nông nghiệp.
- + Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp.

2. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật chính:

2.1 Quy mô dân số: Khoảng 350 người;

2.2. Quy mô đất đai: 15.467,0 m²

2.3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật.

- Cấp điện: Điện năng 1000 Kwh/người/năm; Phụ tải 330Kw/người.
- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ; cấp nước cho công trình công cộng bằng 10% nước cấp cho sinh hoạt; tỷ lệ dân dùng nước sạch 100%.
- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Rác thải: 1,2 kg/người/ngđ; Tỷ lệ thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác chung của thị trấn và các vùng phụ cận.

3. Tính chất chức năng:

Là khu dân cư mới với nhà ở liền kề phục vụ cho nhu cầu nhóm ở đô thị.

4. Phân khu chức năng và quy hoạch sử dụng đất:

Khu đất được quy hoạch thành các khu chức năng chính như sau:

4.1. Khu dân cư phát triển mới

Là các khu đất bố trí dân cư phát triển mới dạng nhà ở chia lô, tầng cao 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, hệ số sử dụng đất 1,8 lần, tập trung chủ yếu các trục đường hiện trạng và các trục phát triển mới, liên kết toàn khu. Diện tích trung bình các lô đất từ 100-120,0 m²/lô. Tổng diện tích đất ở: 8.678,5 m².

4.2. Đất giao thông

Tổng diện tích đất giao thông khu vực và nội khu: 6.188,5 m².

4.3. Đất cây xanh

Tổng diện tích đất cây xanh: 600,0 m².

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT							
STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	TẦNG CAO	MĐXD (%)	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
TỔNG DT LẬP QUY HOẠCH			15.467,0				100,0
A	ĐẤT Ở		8.678,5				56,11
1		KHU A	1.315,5				

	LÔ 01	A:01	115,5	3	60	1.8	
	LÔ 02	A:02	120	3	60	1.8	
	LÔ 03	A:03	120	3	60	1.8	
	LÔ 04	A:04	120	3	60	1.8	
	LÔ 05	A:05	120	3	60	1.8	
	LÔ 06	A:06	120	3	60	1.8	
	LÔ 07	A:07	120	3	60	1.8	
	LÔ 08	A:08	120	3	60	1.8	
	LÔ 09	A:09	120	3	60	1.8	
	LÔ 10	A:10	120	3	60	1.8	
	LÔ 11	A:11	120	3	60	1.8	
		KHU B	4713,0				
	LÔ 01	B:01	134,1	3	60	1.8	
	LÔ 02	B:02	133	3	60	1.8	
	LÔ 03	B:03	115,8	3	60	1.8	
	LÔ 04	B:04	100	3	60	1.8	
	LÔ 05	B:05	100	3	60	1.8	
	LÔ 06	B:06	100	3	60	1.8	
	LÔ 07	B:07	100	3	60	1.8	
	LÔ 08	B:08	100	3	60	1.8	
	LÔ 09	B:09	100	3	60	1.8	
	LÔ 10	B:10	100	3	60	1.8	
	LÔ 11	B:11	100	3	60	1.8	
	LÔ 12	B:12	100	3	60	1.8	
	LÔ 13	B:13	100	3	60	1.8	
	LÔ 14	B:14	100	3	60	1.8	
	LÔ 15	B:15	100	3	60	1.8	
	LÔ 16	B:16	100	3	60	1.8	
	LÔ 17	B:17	100	3	60	1.8	
	LÔ 18	B:18	100	3	60	1.8	
	LÔ 19	B:19	120	3	60	1.8	
	LÔ 20	B:20	115,5	3	60	1.8	
	LÔ 21	B:21	120	3	60	1.8	
	LÔ 22	B:22	120	3	60	1.8	
	LÔ 23	B:23	120	3	60	1.8	
	LÔ 24	B:24	120	3	60	1.8	
	LÔ 25	B:25	115,5	3	60	1.8	
	LÔ 26	B:26	120	3	60	1.8	
	LÔ 27	B:27	100	3	60	1.8	
	LÔ 28	B:28	100	3	60	1.8	
	LÔ 29	B:29	100	3	60	1.8	
	LÔ 30	B:30	100	3	60	1.8	
	LÔ 31	B:31	100	3	60	1.8	
	LÔ 32	B:32	100	3	60	1.8	
	LÔ 33	B:33	100	3	60	1.8	
	LÔ 34	B:34	100	3	60	1.8	
	LÔ 35	B:35	100	3	60	1.8	
	LÔ 36	B:36	100	3	60	1.8	
	LÔ 37	B:37	100	3	60	1.8	
	LÔ 38	B:38	100	3	60	1.8	

	LÔ 39	B:39	100	3	60	1.8	
	LÔ 40	B:40	100	3	60	1.8	
	LÔ 41	B:41	100	3	60	1.8	
	LÔ 42	B:42	133	3	60	1.8	
	LÔ 43	B:43	130,6	3	60	1.8	
	LÔ 44	B:44	115,5	3	60	1.8	
		KHU C	2.650				
	LÔ 01	C:01	125,5	3	60	1.8	
	LÔ 02	C:02	100	3	60	1.8	
	LÔ 03	C:03	100	3	60	1.8	
	LÔ 04	C:04	100	3	60	1.8	
	LÔ 05	C:05	100	3	60	1.8	
	LÔ 06	C:06	100	3	60	1.8	
	LÔ 07	C:07	100	3	60	1.8	
	LÔ 08	C:08	100	3	60	1.8	
	LÔ 09	C:09	100	3	60	1.8	
	LÔ 10	C:10	100	3	60	1.8	
	LÔ 11	C:11	100	3	60	1.8	
	LÔ 12	C:12	100	3	60	1.8	
	LÔ 13	C:13	100	3	60	1.8	
	LÔ 14	C:14	100	3	60	1.8	
	LÔ 15	C:15	100	3	60	1.8	
	LÔ 16	C:16	100	3	60	1.8	
	LÔ 17	C:17	100	3	60	1.8	
	LÔ 18	C:18	100	3	60	1.8	
	LÔ 19	C:19	100	3	60	1.8	
	LÔ 20	C:20	100	3	60	1.8	
	LÔ 21	C:21	100	3	60	1.8	
	LÔ 22	C:22	100	3	60	1.8	
	LÔ 23	C:23	100	3	60	1.8	
	LÔ 24	C:24	100	3	60	1.8	
	LÔ 25	C:25	100	3	60	1.8	
	LÔ 26	C:26	124,5	3	60	1.8	
B	ĐẤT GIAO THÔNG HTKT		6.188,5				40,01
C	ĐẤT CÂY XANH		600,0				3,88

5. Hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

+ Hệ thống mạng lưới giao thông trong khu vực quy hoạch tuân thủ theo quy hoạch chung thị trấn Cẩm Thủy đã được phê duyệt.

+ Mạng đường giao thông nội bộ được bố trí theo dạng hỗn hợp tạo sự linh hoạt và thuận tiện đi lại cho khu vực.

+ Tất cả các tuyến đường giao thông đều có dải cây xanh để giảm tiếng ồn, giảm bụi cho khu vực, tạo các tuyến đi bộ dọc đường có cây xanh bóng mát.

Do các ô đất chủ yếu là đất ở liền kề với quy mô nhỏ nên mạng lưới giao thông chủ yếu được tổ chức theo các trục đường hiện trạng đã được đầu tư nên thuận lợi cho việc kết nối, tiết kiệm tối đa quỹ đất.

- + Giao thông nội bộ quy hoạch 04 tuyến đường;
- Tuyến 01: Mặt cắt 1-1:
 - + Chỉ giới đường đỏ: 18,50 m;
 - + Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3,0 m;
 - + Mặt đường: $5,25\text{m} \times 2 = 10,50\text{m}$;
 - + Hè đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$;
- Tuyến 02, 03, 04: Mặt cắt 2-2:
 - + Chỉ giới đường đỏ: 15,50 m;
 - + Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3,0 m;
 - + Mặt đường: $3,75\text{m} \times 2 = 7,50\text{m}$;
 - + Hè đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,00\text{m}$;

5.2. Quy hoạch san nền:

Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình tự nhiên quá lớn, tận dụng các cơ sở hiện trạng.

Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị mới.

Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục 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 xung quanh đang ổn định.

Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 0,0\%$. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng Tây Bắc - Đông Nam.

Cao độ san nền khu đất cao nhất: + 24,20m

Cao độ san nền khu đất thấp nhất: + 23,80m

Các khu vực có mương có bùn sẽ được bóc lớp bùn đáy ao trước khi đắp nền, chiều dày trung bình 0,3m. Nền các tuyến đường chính xây dựng mới đi qua ruộng,... sẽ được bóc lớp đất hữu cơ, thảo mộc trước khi đắp nền, chiều dày trung bình 0,3 m.

Vật liệu đắp nền: sử dụng đất đắp nền; liên hệ đầm chặt $K > 90$.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa của khu vực được dựa theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Cẩm Thủy đã được duyệt, trên cơ sở bám sát tính chất lưu vực tự nhiên hiện có và quy hoạch san nền cũng như căn cứ vào quá trình phát triển của khu vực.

- Quy hoạch hệ thống cống riêng biệt với hệ thống thoát nước thải, đảm bảo thoát nước tự chảy. Theo đó hướng thoát nước chính của khu vực là hướng thoát ra cống thoát nước chung của thị trấn.

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống hộp bê tông cốt thép có kích thước B400 - B600 chạy dọc hai bên vỉa hè theo Quy hoạch chung, sau đó được thoát ra cửa xả.

- Độ dốc dọc công lấy tối thiểu là 1/B và độ sâu chôn công ban đầu H = 0,7m. Bố trí giếng thu nước mưa dọc vỉa hè, thu nước thông qua các cửa thu nước. Khoảng cách giữa các giếng thu khoảng 35-45m, kết cấu giếng thu, giếng thăm bê tông cốt thép M250.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

5.4. Quy hoạch thoát nước thải:

Toàn bộ nước thải sẽ được thu gom vào hệ thống thoát nước theo quy hoạch chung của thị trấn. Hệ thống nước thải được xử lý qua bể tự hoại.

5.5. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước cấp cho khu dân cư được lấy từ nhà máy nước sạch thị trấn Cẩm Thủy. Sử dụng mạng lưới cấp nước hỗn hợp, đi ngầm theo hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

5.6 Quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện: Lấy điện từ lộ 971 trạm trung gian Cẩm Sơn.

Các suất tuyến 0,4KV, sử dụng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC, đi luôn trong ống nhựa, Mạng lưới điện hạ thế đi ngầm theo các tuyến giao thông khu vực nghiên cứu quy hoạch.

5.7. Hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật:

- Toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật là đường dây đường ống sẽ đi ngầm.
- Hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, tuyến cấp nước chính bố trí ngoài đi ngầm dưới vỉa hè.

(Có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch và thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Giao UBND xã Cẩm Sơn chủ trì phối hợp với phòng Kinh tế và Hạ tầng; các đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai quy hoạch.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài Nguyên - Môi trường; Chủ tịch UBND xã Cẩm Sơn và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 QĐ;
- Lưu VT, KTHT.

CHỦ TỊCH

Phạm Viết Hoài

