

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới và khu thương mại, dịch vụ hỗn hợp hai bên đường trục trung tâm tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

**CHỦ TỊCH UBND HUYỆN ĐÔNG SƠN**

Căn cứ Luật Tổ chức 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 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 1879/QĐ-UBND ngày 17/6/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chung thị trấn huyện lỵ, Huyện Đông Sơn, Tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3827/QĐ-UBND ngày 05/10/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn huyện lỵ, Huyện Đông Sơn, Tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2472/QĐ-UBND ngày 03/10/2018 của UBND huyện Đông Sơn về việc phê duyệt chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Khu dân cư mới và khu thương mại dịch vụ hỗn hợp hai bên đường trục trung tâm tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 10/5/2019 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 mới và khu thương mại dịch vụ hỗn hợp hai bên đường trục trung tâm, tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ văn bản số 3450/SXD-QH ngày 19/6/2019 của Sở Xây Dựng Thanh Hóa về việc ý kiến về nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới và khu thương mại dịch vụ hỗn hợp hai bên đường trục trung tâm, tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Xét đề nghị của trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng, kèm theo báo cáo thẩm định số 38/TĐ-KTHT ngày 24/6/2019 của Phòng Kinh tế Hạ tầng,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới và khu thương mại dịch vụ hỗn hợp hai bên đường trục trung tâm, tại thị trấn Rừng Thông, 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 mới và khu thương mại dịch vụ hỗn hợp hai bên đường trục trung tâm, tại thị trấn Rừng Thông, 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

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

#### 3.1. Ranh giới lập quy hoạch :

- Vị trí 1: Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, bao gồm hai lô đất dân cư mới (kí hiệu OM-18 và OM-20).

- Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

Phía Bắc: Giáp đất công viên cây xanh (CX-19) và đất cây xanh cách ly (CL-11);

Phía Nam: Giáp đường trục trung tâm;

Phía Đông : Giáp đất công trình công cộng (CC-15);

Phía Tây: Giáp đất cây xanh cách ly (CL-10).

- Diện tích lập quy hoạch: 5,1 ha (bao gồm đường giao thông đối ngoại).

- Diện tích đo vẽ địa hình: 6,00 ha.

- Vị trí 2: Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, bao gồm hai lô đất hỗn hợp thương mại (kí hiệu HH-23) và lô đất ở dân cư mới (kí hiệu OM-14).

- Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

Phía Bắc: Giáp đường trục trung tâm;

Phía Nam: Giáp kênh Bắc và đất công viên cây xanh (CX-16);

Phía Đông : Giáp dân cư hiện trạng;

Phía Tây: Giáp đất dân cư hiện trạng (thuộc ranh giới TP Thanh Hóa)

- Diện tích lập quy hoạch: 3,3 ha (bao gồm đường giao thông đối ngoại).

- Diện tích đo vẽ địa hình: 4,5 ha.

#### 3.2. Diện tích lập quy hoạch:

- Tổng diện tích lập quy hoạch: 8,4 ha (bao gồm đường giao thông đối ngoại).

- Tổng diện tích đo vẽ địa hình khoảng: 10,5 ha.

### 4. Tính chất, chức năng

Là khu nhà ở dân cư mới dạng ở nhà chia lô, kết hợp đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ tổng hợp, khuôn viên cây xanh, thể thao, nhà văn hóa, bãi đỗ xe...

## 5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

### Quy mô dân số:

Dân số dự kiến khoảng 1.500 người

### Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất ở: 25 - 35 m<sup>2</sup>/người

+ Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao: 2,0 - 3,0m<sup>2</sup>/người

+ Đất công trình công cộng: 1,0-2,0m<sup>2</sup>/người

### Các chỉ tiêu xây dựng:

- Công trình công cộng: Tầng cao trung bình 1-3 tầng, mật độ xây dựng 40%-60%.

- Công trình nhà ở: hình thức liền kề chia lô: Tầng cao trung bình 2-5 tầng, mật độ xây dựng 70% -90%.

- Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp: Tầng cao trung bình 2-5 tầng, mật độ xây dựng 50-60%.

### 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

### 6.1. Vị trí 1:

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		1397.3				2.74
	Đất nhà văn hóa	NVH	1042.7	0.6	1-2	10-20	
	Đất bãi xe	BX	354.6				

- + Lòng đường chính:  $10.5\text{m} + 10.5 = 21.0\text{m}$
- + Phần cách và bulva :  $2.0 + 3.0 + 2.0 = 7.0\text{m}$
- + Lòng đường gom hai bên:  $6.0 + 6.0 = 12.0\text{m}$
- + Vía hè:  $6.0 + 6.0 = 12.0\text{m}$

**\*Vị trí 1:**

**Mặt cắt 2-2:**

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

**Mặt cắt 3-3:**

- + Lộ giới :  $14.5\text{m}$
- + Lòng đường:  $7.5\text{m}$
- + Vía hè:  $4.0 + 3.0 = 7.0\text{m}$

**\*Vị trí 2:**

**Mặt cắt 2-2:**

- + Lộ giới :  $20.5\text{m}$
- + Lòng đường:  $10.5\text{m}$
- + Vía hè:  $5.0 + 5.0 = 8.0\text{m}$

**Mặt cắt 3-3:**

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

**Mặt cắt 4-4:**

- + Lộ giới :  $13.5\text{m}$
- + Lòng đường:  $7.5\text{m}$
- + Vía hè:  $3.0 + 3.0 = 8.0\text{m}$

## 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 QH được phê duyệt và dự án tuyến đường Trục Trung tâm.

- 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  $H=0,05m$ .

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

- Cao độ san nền khống chế:

+ Cao độ san nền cao nhất : + 4.90m

+ Cao độ san nền thấp nhất : + 4.80m

## 8.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, tự chảy thu gom toàn bộ nước mặt của khu vực quy hoạch.

- Hướng thoát chính: Thoát theo hướng Đông – Tây từ đó thoát về hệ thống cống ngang hiện có dưới kênh bắc để tiếp tục thoát ra sông Nhà Lê.

- 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  $H=0,6m$ . Ga thăm, ga thu có khoảng cách 30-35m/1ga.

## 8.4. Quy hoạch cấp nước:

\* Giải pháp nguồn nước:

- Nguồn nước cấp lấy từ mạng lưới đường ống cấp nước D150 từ trạm tăng áp Đông Lĩnh.

\* 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 hỏa 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 D60.

- 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:**

- Nguồn điện cấp cho trạm biến áp trong khu vực nghiên cứu được lấy nguồn từ đường điện trung áp 35KV hiện có tại trạm Núi 1.

- Điện hạ thế: Cấp điện sinh hoạt bằng đường dây 0,4kV cáp treo đi dọc các tuyến giao thông.

- Điện chiếu sáng:

+ Nguồn điện ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng được lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp xây dựng mới.

+ Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V . Độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m<sup>2</sup> khoảng cách trung bình giữa các cột là 30m; đèn chiếu sáng được kết hợp sử dụng chung với cáp hạ thế.

#### **8.6. Quy hoạch thoát nước thải:**

- Hệ thống thoát nước thải đi riêng hoàn toàn trong cống thoát nước.

- 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.

- Tổng lượng nước thải : 252m<sup>3</sup>/ng.đêm

#### **8.7. 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 đô thị.

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

**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.**

Chánh văn phòng HĐND-UBND huyện, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị trấn Rừng Thông; 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 thị trấn Rừng Thông;
- Lưu: VT.

**CHỦ TỊCH**



**Lê Trọng Thu**