

QUYẾT ĐỊNH

**V/v Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới số 01,
Thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá.**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật tổ chức chính phủ và luật tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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 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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCXDVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040.

Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2021, huyện Đông Sơn đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3234/QĐ-UBND ngày 23/8/2021;

Căn cứ Công văn số 14277/UBND-CN ngày 15/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu dân cư mới trên địa bàn huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 1574/UBND-CN ngày 28/01/2022 của UBND tỉnh về việc phương án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu dân cư mới trên địa bàn huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số Công văn số 1369/SXD-QH ngày 07/03/2022 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới số 01 và Khu dân cư mới số 02, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn;

Căn cứ Quyết định số 787/QĐ-UBND ngày 17/3/2022 của Ủy ban nhân dân huyện về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới số 01, Thị trấn Rừng Thông, Huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá;

Căn cứ Công văn số 5612/SXD-QH ngày 03/8/2022 của Sở Xây dựng về việc ý kiến hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới số 01, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn (lần 1) và Công văn số 6466/SXD-QH ngày 31/8/2022 của Sở Xây dựng về việc ý kiến hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới số 01, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn (lần 2);

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng kèm theo báo cáo thẩm định số 1314/UBND-KTHT ngày 20/4/2023 của phòng Kinh tế hạ tầng huyện Đông Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới số 01, Thị trấn Rừng Thông, Huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá;

Xét đề nghị của Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện tại Tờ trình số: 235/TTr-QLDA ngày 22/4/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới số 01, Thị trấn Rừng Thông, Huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới số 01, Thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới số 01, Thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

2. Cấp quyết định đầu tư: Ủy ban nhân dân huyện Đông Sơn;

3. Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Sơn;

4. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

a. Vị trí giới hạn:

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông Bắc: Giáp đường trục chính đô thị;

+ Phía Tây Bắc: Giáp đường Quy hoạch;

+ Phía Đông Nam và Tây Nam: Giáp Kênh Bắc.

b. Quy mô đất đai: Diện tích lập quy hoạch: 55,8 ha.

c. Quy mô dân số: Quy mô dân số khu vực nghiên cứu: khoảng 12.100 người (trong đó dân cư thuộc nhà ở xã hội khoảng 8.600 người).

5. Tính chất chức năng:

- Là đất đơn vị ở mới, có vai trò quan trọng trong việc thay đổi cảnh quan kiến trúc khu vực phía Tây thành phố Thanh Hoá, hình thành khu vực phát triển đô thị đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật với các chỉ tiêu phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy hoạch đã được phê duyệt.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)	Số Lô
I	ĐẤT Ở		161.580,27				28,9	928
1	Đất ở biệt thự	BT	37.810,00	40-65	2-4	0,8-2,6	6,8	92
1.1	Đất ở biệt thự lô A	BT-A	8.536,00	55-60	2-4	1,1-2,4	1,5	24
1.2	Đất ở biệt thự lô B	BT-B	6.996,00	40-45	2-4	0,8-1,8	1,3	14
1.3	Đất ở biệt thự lô C	BT-C	14.496,00	40-45	2-4	0,8-1,8	2,6	28
1.4	Đất ở biệt thự lô D	BT-D	3.036,00	55-60	2-4	1,1-2,4	0,5	10
1.5	Đất ở biệt thự lô E	BT-E	4.746,00	55-60	2-4	1,1-2,4	0,8	16
2	Đất ở liền kề	LK	84.345,78	80-90	3-5	2,4-4,5	15,1	772
2.1	Đất ở liền kề 01	LK-01	1.222,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	11
2.2	Đất ở liền kề 02	LK-02	1.222,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	11
2.3	Đất ở liền kề 03	LK-03	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
2.4	Đất ở liền kề 04	LK-04	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
2.5	Đất ở liền kề 05	LK-05	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
2.6	Đất ở liền kề 06	LK-06	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
2.7	Đất ở liền kề 07	LK-07	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
2.8	Đất ở liền kề 08	LK-08	2.444,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
2.9	Đất ở liền kề 09	LK-09	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.10	Đất ở liền kề 10	LK-10	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.11	Đất ở liền kề 11	LK-11	1.580,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.12	Đất ở liền kề 12	LK-12	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.13	Đất ở liền kề 13	LK-13	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.14	Đất ở liền kề 14	LK-14	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.15	Đất ở liền kề 15	LK-15	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.16	Đất ở liền kề 16	LK-16	1.580,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.17	Đất ở liền kề 17	LK-17	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.18	Đất ở liền kề 18	LK-18	1.508,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.19	Đất ở liền kề 19	LK-19	898,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	8
2.20	Đất ở liền kề 20	LK-20	756,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,1	7
2.21	Đất ở liền kề 21	LK-21	898,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	8
2.22	Đất ở liền kề 22	LK-22	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.23	Đất ở liền kề 23	LK-23	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)	Số Lô
2.24	Đất ở liền kề 24	LK-24	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.25	Đất ở liền kề 25	LK-25	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.26	Đất ở liền kề 26	LK-26	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.27	Đất ở liền kề 27	LK-27	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.28	Đất ở liền kề 28	LK-28	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.29	Đất ở liền kề 29	LK-29	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.30	Đất ở liền kề 30	LK-30	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.31	Đất ở liền kề 31	LK-31	2.223,12	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	22
2.32	Đất ở liền kề 32	LK-32	2.440,20	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	26
2.33	Đất ở liền kề 33	LK-33	1.708,76	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.34	Đất ở liền kề 34	LK-34	1.724,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.35	Đất ở liền kề 35	LK-35	1.078,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	10
2.36	Đất ở liền kề 36	LK-36	1.078,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	10
2.37	Đất ở liền kề 38	LK-38	1.580,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.38	Đất ở liền kề 39	LK-39	1.512,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.39	Đất ở liền kề 40	LK-40	1.580,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	14
2.40	Đất ở liền kề 41	LK-41	2.156,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	20
2.41	Đất ở liền kề 42	LK-42	1.364,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	12
2.42	Đất ở liền kề 43	LK-43	2.156,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	20
2.43	Đất ở liền kề 44	LK-44	1.796,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,3	16
2.44	Đất ở liền kề 45	LK-45	2.156,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	20
2.45	Đất ở liền kề 46	LK-46	2.228,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	20
2.46	Đất ở liền kề 47	LK-47	2.012,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	18
2.47	Đất ở liền kề 48	LK-48	2.228,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,4	20
2.48	Đất ở liền kề 49	LK-49	1.006,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	9
2.49	Đất ở liền kề 50	LK-50	1.114,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	10
2.50	Đất ở liền kề 51	LK-51	1.001,70	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	10
3	Đất ở thương mại	SH	7.116,00	80-90	3-5	2,4-4,5	1,3	64
3.1	Đất nhà ở thương mại 01	SH-01	1.222,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	11
3.2	Đất nhà ở thương mại 02	SH-02	1.222,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	11
3.3	Đất nhà ở thương mại 03	SH-03	898,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	8
3.4	Đất nhà ở thương mại 04	SH-04	756,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,1	7
3.5	Đất nhà ở thương mại 05	SH-05	898,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	8
3.6	Đất nhà ở thương mại 06	SH-06	1.006,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	9
3.7	Đất nhà ở thương mại 07	SH-07	1.114,00	80-90	3-5	2,4-4,5	0,2	10
4	Đất nhà ở xã hội	NOXH	32.308,49	30-35	15-25 (01-02 tầng hầm)	4,5-8,75	5,8	
II	ĐẤT CÔNG CỘNG		95.767,08	20-40	1-5	0,2-2,0	17,1	
1	Đất nhà văn hoá 01	NVH-01	2.276,00	40	1-2	0,4-0,8	0,4	
2	Đất nhà văn hoá 02	NVH-02	1.140,00	40	1-2	0,4-0,8	0,2	
3	Đất trường học	GD	19.808,04	30-40	1-5	0,3-2,0	3,5	
4	Đất chợ	CC	30.677,95	30-40	1-4 (01 tầng hầm)	0,3-2,0	5,5	
5	Đất sân vận động	SVĐ	41.865,09	20-25	1-5	0,2-1,25	7,5	

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)	Số Lô
V	ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI	DVTM	7.441,00	50-60	1-5	0,5-3,0	1,3	
1	Đất Dịch vụ thương mại 01	DVTM-01	7.441,00	50-60	1-5	0,5-3,0	1,3	
IV	ĐẤT CÔNG TRÌNH HTKT		28.976,58	-	-	-	5,2	
1	Đất bãi đỗ xe 01	P-01	2.086,00	-	-	-		
2	Đất bãi đỗ xe 02	P-02	1.326,00	-	-	-		
3	Đất bãi đỗ xe 03	P-03	1.120,00	-	-	-		
4	Đất bãi đỗ xe 04	P-04	6.788,68	-	-	-		
5	Đất bãi đỗ xe 05	P-05	2.144,58	-	-	-		
6	Đất bãi đỗ xe 06	P-06	5.600,00	-	-	-		
7	Đất trạm trung chuyển rác	HTKT-01	855,07					
8	Đất trạm xử lý nước thải	HTKT-02	3.390,79					
9	Đất chi nhánh điện lực	ĐL	5.665,46	-	-	-		
V	ĐẤT CÂY XANH-TDĐT	CX	55.662,99	5	1	0,1	10,0	
1	Đất cây xanh TDĐT 01	CXTT-01	2.333,00	5	1	0,1		
2	Đất cây xanh TDĐT 02	CXTT-02	2.280,00	5	1	0,1		
3	Đất cây xanh TDĐT 03	CXTT-03	1.202,89	5	1	0,1		
4	Đất cây xanh TDĐT 04	CXTT-04	4.279,07	5	1	0,1		
5	Công viên, hồ nước, quảng trường	CXCQ-01	33.978,53	5	1	0,1		
6	Đất cây xanh cảnh quan 02	CXCQ-02	3.532,06	5	1	0,1		
7	Đất cây xanh cảnh quan 03	CXCQ-03	3.685,06	-	-	-		
8	Đất cây xanh cách ly	CXCL-01	4.372,38	-	-	-		
VI	ĐẤT GIAO THÔNG		209.214,97				37,5	
	TỔNG DIỆN TÍCH		558.642,89				100,0	

Trong đó:

a. Đất ở mới: 161.580,27 m².

- Đất nhà ở liên kề: Bao gồm các lô đất LK-01 đến LK-51; Tổng diện tích nhà ở chia lô là: 84.345,78 m²; đề xuất chia lô đa dạng phù hợp với vị trí từng ô đất, mật độ xây dựng 80 ÷ 90%; Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5 lần; Tầng cao trung bình từ 3 đến 5 tầng. Tổng số lô đất ở mới theo quy hoạch: 772 lô.

- Đất nhà ở biệt thự: Bao gồm các lô đất BT-A đến BT-E; Tổng diện tích nhà ở biệt thự là: 37.810,00 m²; đề xuất hình thức đa dạng phù hợp với vị trí từng ô đất, mật độ xây dựng 40 ÷ 65%; Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,6 lần; Tầng cao trung bình từ 2 đến 4 tầng. Tổng số lô đất ở mới theo quy hoạch: 92 lô.

- Đất nhà ở thương mại: Bao gồm các lô đất SH-01 đến SH-07; Tổng diện tích nhà shophouse là: 7.116,00 m²; đề xuất chia lô đa dạng phù hợp với vị trí từng ô đất, mật độ xây dựng 80 ÷ 90%; Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5 lần; Tầng cao trung bình từ 3 đến 5 tầng. Tổng số lô đất theo quy hoạch: 64 lô.

- Nhà ở xã hội: Bố trí tại 02 lô đất có ký hiệu NOXH-01 và NOXH-02;

Tổng diện tích nhà ở xã hội là: 32.308,49 m²; Chiếm tỷ lệ 5,8% đất ở mới; mật độ xây dựng tối đa 35%; Tầng cao 15-25 tầng nổi và 01- 02 tầng hầm. (Căn cứ Thông tư 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nhà chung cư và Công văn số 1598/UBND-CN ngày 28/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa để áp dụng chỗ để xe cho nhà ở xã hội).

b. Đất công trình công cộng:

- Đất chợ với diện tích 30.677,95 m²; tầng cao 01 - 04 tầng nổi và 01 tầng hầm, mật độ xây dựng 30 ÷ 40%, vị trí phía Tây Bắc dự án, tiếp giáp với tuyến đường trung tâm và trường học, bố trí khoảng cây xanh cách ly 20m (CXCL-01; diện tích 4.372,38 m²) với khu đất trường học (căn cứ Điều 6.1.5 Quy định về vị trí của chợ TCVN9211:2012 Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế: Vị trí của chợ phải thỏa mãn các khoảng cách về an toàn phòng cháy chữa cháy và điều kiện an toàn vệ sinh môi trường);

- Đất trường học với diện tích: 19.808,04 m²; tầng cao 01 - 05 tầng, mật độ xây dựng 30 ÷ 40%, vị trí tại phía Tây Bắc dự án, ngăn cách khu đất chợ bằng dải cây xanh cách ly;

- Đất không gian văn hóa cộng đồng: Vị trí quy hoạch tại trung tâm nhóm ở đảm bảo bán kính (500m) phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt văn hóa cộng đồng của người dân trong khu vực lập quy hoạch; có kí hiệu NVH-01; NVH-02. Tổng diện tích 3.416,0 m²; mật độ xây dựng 40%.

- Đất sân vận động: Vị trí tại phía Tây Bắc dự án; có kí hiệu SVD có tổng diện tích 41.865,09 m²; mật độ xây dựng 20 ÷ 25%, ; Tầng cao 01 đến 05 tầng.

c. Đất dịch vụ - Thương mại:

- Khu Thương mại – Dịch vụ 01 nằm tại phía Đông Nam dự án, giáp khu khuôn viên Cây xanh-Mặt nước-Quảng trường với diện tích: 7.441,0 m²; Tầng cao 01-05 tầng; Mật độ xây dựng 50 ÷ 60%, hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

d. Đất khuôn viên Cây xanh - Mặt nước – Quảng trường:

Bao gồm khu khuôn viên Cây xanh – Mặt nước – Quảng trường trung tâm có diện tích 33,978,53 m² và các khuôn viên Cây xanh, thể dục thể thao khác được bố trí phù hợp theo nhu cầu; Tổng diện tích: 66.574,20 m²; chiếm tỷ lệ 11,9% tổng diện tích dự án. Mật độ xây dựng 5%, hệ số sử dụng đất là 0,1 lần.

e. Đất giao thông, bãi đỗ xe, công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Đất bãi đỗ xe có tổng diện tích: 19.065,26 m²; phân bố đều trong tổng thể dự án, đảm bảo bán kính phục vụ.

- Đất trạm xử lý nước thải có diện tích 3.390,79 m².

- Đất trạm trung chuyển rác có diện tích 855,07 m².

- Đất chi nhánh điện lực hiện có tổng diện tích 5.665,46 m².
- Đất giao thông có tổng diện tích đất giao thông là: 209.214,97 m²; chiếm 37,5% tổng diện tích dự án.

CƠ CẤU CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Tên lô đất	Diện tích(m ²)	Chỉ tiêu
1	Đất ở mới (thấp tầng: liền kề, biệt thự)	129.271,78	36,9 m ² /người
2	Đất vườn hoa cây xanh trung tâm	38.990,69	≥5.000m ²
3	Đất nhà ở xã hội	32.308,49	20,0% đất ở mới
4	Đất thương mại - Dịch vụ (DVTM-01, diện tích công trình tối thiểu)	7.441,00	≥2000m ² / Công trình
5	Đất nhà văn hoá	2.276,00	≥500m ² / 1 Công trình
6	Đất thể dục thể thao	41.865,09	3,5 m ² /người
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	55.662,99	4,6 m ² /người
8	Bãi đỗ xe	19.065,26	5,5 m ² /người

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Bố cục theo định hướng Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/3/2023.

a. Quy hoạch hệ thống giao thông:

* Các tuyến giao thông đối ngoại (tuân thủ QHC Đô thị Thanh Hóa):

Là các tuyến đường cấp khu vực trở lên, bao gồm các tuyến đường sau:

- Tuyến đường trục trung tâm (Tuyến N1) tính chất là đường chính đô thị: Tuân thủ hướng tuyến quy hoạch chung; Mặt cắt ngang 55m bao gồm: mặt đường 10,5mx2; dải phân cách 3m, dải phân cách với đường gom 1,5mx2; đường gom 7,5mx2; vỉa hè phía Tây mặt đường 5m; vỉa hè đường gom phía Đông trong ranh giới quy hoạch là 8m.

- Tuyến đường nối QL45 với QL47 tính chất là đường chính khu vực: Giữ nguyên hướng tuyến, đề xuất mở rộng mặt cắt đường lên 36m: Lòng đường 10,5mx2; phân cách 3m; vỉa hè 6mx2;

- Tuyến T1 tính chất là đường chính khu vực: Định hướng mở rộng Mặt cắt đường lên 34m: Lòng đường 10,5mx2; phân cách 3m; vỉa hè 5mx2;

* Các tuyến đường nội bộ trong khu vực:

- Tuyến trục cảnh quan chính trong khu vực bao gồm 2 tuyến đường N6 + N7: Mặt đường 10,5m; vỉa hè tiếp giáp các lô đất ở mới có chiều rộng 6,0m; vỉa hè phía còn lại rộng 5,0m; đoạn từ Tuyến nối QL45 với QL47 tới quảng trường bố trí dải cây xanh cảnh quan chiều rộng 17,0 m.

- Các tuyến nội bộ khai thác quỹ đất và kết nối các khu vực dân khác đề xuất

mặt mặt đường có chiều rộng 7,5m và 10,5m; vỉa hè 5m x 2, 6m x 2 và 6m-8m.

b. Quy hoạch cao độ nền:

- Do địa hình hiện trạng có cao độ thấp, nền địa hình tương đối bằng phẳng do vậy san lấp bám sát địa hình tự nhiên, đặc biệt bám sát theo cao độ hiện trạng các tuyến đường xung quanh khu vực. Đồng thời phù hợp Quy hoạch chung được duyệt.

- Việc quy hoạch cao độ nền khu vực tránh ảnh hưởng đến việc thoát nước mặt của các khu vực xung quanh.

Lựa chọn cao độ nền khu vực như sau

+ Cao độ san nền thấp nhất là: 4,5 m;

+ Cao độ san nền lớn nhất là: 5,1m.

- San nền với độ dốc nền tối thiểu 0%, tối đa 0,15% đảm bảo thoát nước mặt theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ chênh cao giữa hai đường đồng mức là 0,05 nhằm giảm khối lượng san lấp.

c. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Hướng thoát chính của khu vực Đông Bắc phù hợp theo hiện trạng của khu dân cư và tuân thủ theo Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu quy hoạch sử dụng công tròn BTCT ly tâm bố trí đi ngầm dưới mặt đường. Hệ thống giếng thăm bố trí giữa đường, giếng thu nước mưa bố trí hai bên vỉa hè thu gom toàn bộ nước mặt của khu vực.

- Nước mặt được thu gom qua hệ thống giếng thu, giếng thăm, công thoát nước sau đó thoát về nguồn tiếp nhận.

d. Quy hoạch hệ thống cấp nước sạch:

- Tổng nhu cầu nước trong ngày dùng nước lớn nhất: 2.930 m³/ngđ.

- Lưu lượng nước chữa cháy: $Q_{CC} = 2 \times 10 \times 3 \times 3,6 = 216 \text{ m}^3$.

- Nguồn nước cấp giai đoạn trước mắt cho Khu dân cư mới số 01 được lấy từ đường ống cấp nước hiện trạng.

- Mạng lưới cấp nước là mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy. Giải pháp mạng lưới được chọn kết nối với hệ thống đường ống theo quy hoạch chung Thành phố Thanh Hoá tạo thành mạng vòng.

- Mạng lưới gồm các đường ống bố trí ngầm dưới vỉa hè các tuyến giao thông bao gồm ống cấp nước phân phối và ống cấp nước dịch vụ.

- Chiều sâu chôn ống cấp nước trung bình tối thiểu 0,7 m so với mặt hè tính đến đỉnh ống (Theo QCVN 07-01:2016/BXD).

e. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Lưu lượng thoát nước thải: $Q = 80\% \times 2930 = 2344 \text{ m}^3/\text{ngđ}$

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Mạng lưới thoát nước thải sử dụng cống BTCT bố trí ngầm trên vỉa hè các tuyến giao thông thu gom toàn bộ nước thải sau đó dẫn vào hệ thống xử lý nước thải. Sau đó nước thải được xử lý được thoát vào mạng lưới thoát nước chung theo quy hoạch chung Thành phố Thanh Hoá.

f. Quy hoạch thu gom, xử lý chất thải rắn và VSMT

- Chất thải rắn của khu vực bao gồm rác thải rắn sinh hoạt.

+ Chỉ tiêu phát sinh chất thải rắn sinh hoạt: 1,3 kg/người.ngđ.

+ Chỉ tiêu thu gom: 100%.

- Tính toán lượng chất thải rắn phát sinh:

+ Chất thải rắn sinh hoạt: 12.100 người x 1,3 kg/người/ngđ = 15.730 kg/ngđ.

- Chất thải rắn được thu gom về bãi tập kết của khu vực sau đó vận chuyển về xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của thành phố Thanh Hoá.

g. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

* Quy hoạch cấp điện: Tổng công suất biểu kiến: $S_{tt} = 12.503$ KVA

- Nguồn điện cấp cho khu vực lấy từ đường dây 10(22)KV và 35KV hiện hữu đi qua khu dân cư được nâng cấp và cải dịch ngầm.

- Trạm biến áp phân phối: Bố trí mới các trạm biến áp 35(22)/0,4kV cung cấp điện sinh hoạt, cho các khu dịch vụ, công cộng, nhà ở xã hội và hoàn trả các trạm biến áp hiện trạng.

- 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.

* Quy hoạch chiếu sáng: Quy hoạch chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch. Nguồn cấp điện cho chiếu sáng lấy từ các trạm biến áp 35(22)/0.4kV xây mới.

- Trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép bố trí trên vỉa hè, bóng cao áp Led cấp công suất 120-150W.

h. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Chỉ tiêu nhu cầu viễn thông: 25 đường dây thuê bao/100 dân

- Tổng nhu cầu viễn thông trong khu vực: 3025 thuê bao.

* Giải pháp mạng thông tin:

- Nguồn cấp thông tin: Từ tuyến cáp viễn thông theo theo điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Thành phố Thanh Hoá.

- Lắp đặt các hộp phối quang và tủ phối quang cấp cho khu nhà liền kề,

biệt thự, công trình công cộng, dịch vụ và nhà ở xã hội. Được bố trí trên vỉa hè các tuyến giao thông, đảm bảo bán kính phục vụ.

- Toàn bộ cáp viễn thông được luồn trong ống nhựa PVC đi ngầm dưới vỉa hè: cáp viễn thông trong khu vực là cáp phối luồn trong ống thép D32.

- Trên mạng lưới thông tin bố trí hệ thống bể cáp tại các vị trí rẽ nhánh, đầu nối cáp chính và cáp phối...

- Độ sâu chôn cáp tính từ đỉnh ống luồn cáp trên cùng đến mặt đất: Tối thiểu 0,7m đối với các đoạn cáp qua đường; 0,5m đối với cáp đi ngầm dưới vỉa hè hoặc dải phân cách.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: Ban QLDA Đầu tư xây dựng huyện Đông Sơn;

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân huyện Đông Sơn;

- Cơ quan thỏa thuận: Sở Xây dựng Thanh Hóa;

- Đơn vị thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đông Sơn:

Đơn vị quản lý dự án (chủ đầu tư):

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng để nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện;

- Tổ chức thực hiện và quản lý quy hoạch được duyệt, từng bước tổ chức định vị tim tuyến, cắm mốc lộ giới các trục giao thông chính trên thực địa;

- Thực hiện đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, lập dự án đầu tư trình thẩm định theo đúng trình tự quy định hiện hành;

- Tham gia phối hợp với UBND thị trấn Rừng Thông và các đơn vị có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện.

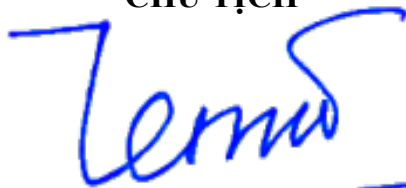
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện Đông Sơn; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Rừng Thông; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 QĐ;
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Trọng Thu