

Số: /QĐ-UBND

Thiệu Hóa, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THIỆU HÓA

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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung của quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP về việc 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 Quyết định số 2062/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vạn Hà (nay là thị trấn Thiệu Hóa), huyện Thiệu Hóa đến năm 2035; Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 10/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện gồm: số 3717/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa; Quyết định số 563/QĐ-UBND ngày 28/02/2023 về việc phê duyệt dự toán lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa;

Căn cứ Công văn số 2127/SXD-QH ngày 20/5/2023 của Sở Xây dựng về việc ý kiến hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 221/BC-KTHT ngày 28/5/2023 về phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị Đông Đô thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa (kèm theo Tờ trình số 83/TTr-BQLDA ngày 29/4/2023 của Ban QLDA lập

quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa với những nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch điều chỉnh cục bộ

Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035 được phê duyệt tại quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 10/01/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa, có một số chức năng sử dụng đất trong quy hoạch chung được duyệt thay đổi để phù hợp với nhu cầu thực tế. Nên để phù hợp với quy hoạch chung cần phải điều chỉnh cục bộ một số nội dung trong quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 như sau:

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất dịch vụ thương mại (ký hiệu: TMDV-03 và TMDV-05) thành chức năng đất ở phát triển mới, đất cây xanh;
- Hiệu chỉnh hạ tầng kỹ thuật sau khi điều chỉnh chức năng sử dụng đất dịch vụ thương mại (ký hiệu: TMDV-03 và TMDV-05) thành chức năng đất ở phát triển mới, đất cây xanh;
- Một số nội dung liên quan khác.

2. Nội dung điều chỉnh

- Điều chỉnh lô quy hoạch đất trung tâm thương mại dịch vụ (ký hiệu: TMDV-03, TMDV-05) thành đất dân cư mới dạng liền kề, đất khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe, đất giao thông;
- Điều chỉnh một phần diện tích đất cây xanh đô thị (ký hiệu: CXĐT-01) thành đất trạm xử lý nước thải và đất cây xanh cách ly;
- Điều chỉnh lô quy hoạch đất bể xử lý nước thải (ký hiệu: XLNT-01, XLNT-02) thành đất cây xanh đô thị; điều chỉnh lô quy hoạch đất bể xử lý nước thải (ký hiệu: XLNT-03, XLNT-04) thành đất cây xanh;
- Điều chỉnh mặt cắt tuyến đường D1 (ký hiệu: MCN 8-8) CGĐĐ = 17,5m; mặt đường 7,5m; hè 5,0m x2) thành quy mô CGĐĐ = 17,5m; mặt đường 10,5m; hè phía dân cư 5,0m, hè phía giáp kênh Đô Cương 2,0m;
- Điều chỉnh hệ thống đường ống hạ tầng thoát nước thải phù hợp với nhu cầu thực tế.

3. Nội dung điều chỉnh phân khu chức năng và quy hoạch sử dụng đất

3.1. Quy mô điều chỉnh

Điều chỉnh chức năng sử dụng đất một số vị trí trong Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa theo Quyết định số 3717/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND huyện Thiệu Hóa tại các vị trí sau:

- Vị trí 01: Khu đất dịch vụ thương mại (ký hiệu TMDV), đất ở hiện trạng (ký hiệu HT) nằm phía Nam khu đô thị Đông Đô có tổng diện tích: 33.636,25m² gồm các lô đất sau:

- + Lô đất dịch vụ thương mại, ký hiệu: TMDV-03, diện tích: 15.992,59m²;
- + Lô đất dịch vụ thương mại, ký hiệu: TMDV-04, diện tích: 8.050,85m²;
- + Lô đất dịch vụ thương mại, ký hiệu: TMDV-05, diện tích: 8.906,94m²;
- + Lô đất ở hiện trạng, ký hiệu: HT, diện tích: 685,87m².

Đề nghị điều chỉnh chuyển thành các lô đất sau:

- + Lô đất dịch vụ thương mại, ký hiệu: TMDV-04, diện tích: 8.202,51m²;
- + Lô đất ở mới dạng liền kề: Ký hiệu: LK-80, diện tích: 2.408,90m²;
- + Lô đất ở mới dạng liền kề: Ký hiệu: LK-81, diện tích: 1.844,00m²;
- + Lô đất ở mới dạng liền kề: Ký hiệu: LK-82, diện tích: 2.488,00m²;
- + Lô đất ở mới dạng liền kề: Ký hiệu: LK-83, diện tích: 1.425,89m²;
- + Lô đất ở mới dạng liền kề: Ký hiệu: LK-84, diện tích: 1.263,79m²;
- + Lô đất ở mới dạng liền kề: Ký hiệu: LK-85, diện tích: 3.327,19m²;
- + Lô đất bãi đỗ xe, ký hiệu: BDX-10, diện tích: 1.467,63m²;
- + Lô đất cây xanh, ký hiệu: CX-07, diện tích: 2.521,53m²;
- + Lô đất ở hiện trạng, ký hiệu: HT, diện tích: 724,91m²;
- + Đất giao thông, diện tích: 7961,9 m².

Lý do và sự phù hợp của phương án điều chỉnh: Phù hợp với điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035 tại Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 10/01/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa. Nội dung điều chỉnh phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị tại khoản 1, điều 47 Luật quy hoạch đô thị năm 2009.

- Vị trí 02: Chức năng đất cây xanh đô thị (ký hiệu: CXĐT-01, diện tích: 45.880,51m²) và bể xử lý nước thải (ký hiệu: XLNT-01, diện tích: 360,00m²); thành các lô đất sau:

- + Lô đất trạm xử lý nước thải, ký hiệu XLNT, diện tích: 3.634,11m²;
- + Lô đất cây xanh cách ly, ký hiệu CXCL, diện tích: 2.950,86m²;
- + Đất cây xanh đô thị, ký hiệu CXĐT-01, diện tích 37.463,60m².
- + Đất giao thông, diện tích: 2.191,94m².

Lý do và sự phù hợp của phương án điều chỉnh: Phù hợp với dự án đường tránh Ngã Ba Chè đang được đầu tư, phù hợp nhu cầu phát triển đô thị, khai thác quỹ đất hợp lý. Nội dung điều chỉnh phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị tại khoản 1, điều 47 Luật quy hoạch đô thị năm 2009.

- Vị trí 03: Chuyển lô đất bể xử lý nước thải (ký hiệu: XLNT-02, diện tích: 392,0m²), thành đất cây xanh đô thị; sau khi chuyển bổ sung vào lô đất cây xanh đô thị (ký hiệu: CXĐT-03) tổng diện tích sau điều chỉnh là: 16.706,11m².

6	Đất công viên cây xanh đô thị	103.416,16	12,57	95.391,25	11,60	-8.024,91	-0,98
7	Đất bến xe	13.619,23	1,66	13.619,23	1,66	0,00	-
8	Đất bể xử lý nước thải	2.331,22	0,28	3.634,11	0,44	1.302,89	0,16
9	Đất cây xanh cách ly	-	-	2.950,86	0,36	2.950,86	0,36
9	Đất khác	102.630,67	12,48	104.822,61	12,74	2.191,94	0,27
9,1	Đất giao thông đối ngoại	92.670,26	11,27	94.862,20	11,53	2.191,94	0,27
9,2	Đất mặt nước (hệ thống kênh, mương)	9.960,41	1,21	9.960,41	1,21	0,00	-

Các chỉ tiêu chính đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ:

- Đất ở trung bình toàn khu đô thị khoảng: 29,57m²/người, trong đó đất ở hiện trạng cải tạo: 24,16m²/người, đất dân cư phát triển mới là: 29,59m²/người.
- Đất công trình dịch vụ công cộng: 1,38m²/người;
- Đất cây xanh: 2,37 m²/người;
- Đất giao thông (không kể giao thông đối ngoại): 32,97m²/người
- Đất bãi đỗ xe: 2,55m²/người.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1. Quy hoạch giao thông

Trên cơ sở mặt bằng quy hoạch theo Quyết định số 3717/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND huyện Thiệu Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa, thiết kế hiệu chỉnh:

- Điều chỉnh mặt cắt đường D1 (MCN 8-8) từ CGĐĐ 17,5m, mặt đường 7,5m, hè 5,0m x2; thành CGĐĐ 17,5m, mặt đường 10,5m, hè phía dân cư 5,0m và phía giáp kênh tiêu Đô Cương hè 2,0m.
- Bổ sung đường D15 (MCN 4-4); CGĐĐ 17,5m, mặt đường 7,5m, hè 5,0m x2.
- Bổ sung đường N21 (MCN 4-4); CGĐĐ 17,5m, mặt đường 7,5m, hè 5,0m x2.
- Bổ sung đường N22 (MCN 4-4); CGĐĐ 17,5m, mặt đường 7,5m, hè 5,0m x2.

4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

4.2.1. San nền

Cơ bản giữ nguyên giải pháp so với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa được UBND huyện Thiệu Hóa phê duyệt tại Quyết định số 3717/QĐ-UBND ngày 16/9/2022. Điều chỉnh san nền khu vực phía Nam khu vực quy hoạch giáp tuyến QL45 do thay đổi chức năng đất từ thương mại sang khu dân cư mới nên độ dốc thay đổi về các trục giao thông quy hoạch mới, đảm bảo độ dốc san nền trung bình 0,5%.

4.2.2. Định hướng hệ thống thoát nước mưa

Cơ bản giữ nguyên giải pháp thoát nước mưa so với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa

được UBND huyện Thiệu Hóa phê duyệt tại Quyết định số 3717/QĐ-UBND ngày 16/9/2022.

Do thay đổi chức năng đất từ thương mại sang khu dân cư mới, tại khu vực phía Nam khu vực lập quy hoạch nên hệ thống thoát nước mưa cũng thay đổi theo, phục vụ thoát nước mưa cho khu dân cư khu vực này.

4.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Cơ bản giữ nguyên giải pháp so với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa được UBND huyện Thiệu Hóa phê duyệt tại Quyết định số 3717/QĐ-UBND ngày 16/9/2022.

Do thay đổi chức năng đất từ thương mại sang khu dân cư mới, tại khu vực phía Nam khu vực lập quy hoạch nên hệ thống cấp nước cũng thay đổi theo, phục vụ thoát nước mưa cho khu dân cư khu vực này. Nhu cầu dùng nước của khu vực lập quy hoạch là 1.450m³/ng.đ.

4.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

Cơ bản giữ nguyên giải pháp so với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa được UBND huyện Thiệu Hóa phê duyệt tại Quyết định số 3717/QĐ-UBND ngày 16/9/2022.

Do thay đổi chức năng đất từ thương mại sang khu dân cư mới, tại khu vực phía Nam khu vực lập quy hoạch nên hệ thống thoát nước thải cũng thay đổi theo, phục vụ nhu cầu thoát nước thải cho khu dân cư khu vực này. Nhu cầu xử lý nước thải của khu vực lập quy hoạch là: 1.258 m³/ng.đ.

4.5. Quản lý chất thải rắn

Cơ bản giữ nguyên giải pháp so với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa được UBND huyện Thiệu Hóa phê duyệt tại Quyết định số 3717/QĐ-UBND ngày 16/9/2022.

Do thay đổi chức năng đất từ thương mại sang khu dân cư mới, tại khu vực phía Nam khu vực lập quy hoạch nên tổng lượng chất thải rắn phát sinh cũng thay đổi theo. Tổng lượng chất thải rắn phát sinh trong ngày: 8,49 tấn/ngđ.

4.6. Quy hoạch cấp điện - chiếu sáng

Trên cơ sở mặt bằng quy hoạch theo Quyết định số 3717/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND huyện Thiệu Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa, thiết kế bổ sung quy hoạch cấp điện - chiếu sáng tại khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

4.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

Bổ sung hệ thống cáp viễn thông các lô LK80, LK81...LK85.

5. Các nội khác thực hiện theo Quyết định số 3717/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND huyện Thiệu Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Ban QLDA lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ được duyệt theo quy định, tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu cho các đơn vị có liên quan, làm cơ sở quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch cho các tổ chức, cơ quan, Nhân dân biết để thực hiện và giám sát thực hiện theo quy định.

2. UBND thị trấn Thiệu Hóa: Quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường và các phòng, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và Kế hoạch; Trưởng Ban QLDA lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đô thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa, UBND Thị trấn Thiệu Hóa, Giám đốc Ban QLDA ĐTXD huyện và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thường trực Huyện ủy (b/c);
- Như điều 3 Quyết định;
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thế Anh