

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 các khu dân cư mới OM4, OM11, OM42, OM43, OM44 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 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 Luật Quy hoạch số 35/2018/QH14 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch; Luật Xây dựng 2014; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ quyết định số 1879/QĐ-UBND ngày 17/6/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung thị trấn huyện lỵ, Huyện Đông Sơn, Tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030; 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 2603/QĐ-UBND ngày 14/8/2019 của UBND huyện Đông Sơn về việc phê duyệt chủ trương lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới OM4, OM11, OM42, OM43, OM44 tại Thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ văn bản số 5333/SXD-QH ngày 06/9/2019 của Sở xây dựng Thanh Hóa về việc thống nhất hồ sơ nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới OM4, OM11, OM42, OM43, OM44 tại Thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ quyết định số 2849/QĐ-UBND ngày 05/9/2019 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 OM4, OM11, OM42, OM43, OM44 tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ văn bản số 6521/SXD-QĐ ngày 23/10/2019 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc ý kiến thống nhất hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới OM4, OM11, OM42, OM43, OM44 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: 146/TĐ-KTHT ngày 25/10/2019 của Phòng Kinh Tế - Hạ Tầng về việc thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới OM4, OM11, OM42, OM43, OM44 tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới OM4, OM11, OM42, OM43, OM44 tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi ranh giới và diện tích khu đất lập quy hoạch:

Khu đất lập Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính Thị trấn Rừng Thông, Huyện Đông Sơn.

a) Vị trí 1- Lô đất kí hiệu OM-04:

* Phạm vi ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính thị trấn Rừng Thông và một phần đất xã Đông Tiến (hiện tại), được xác định là đất ở dân cư mới - kí hiệu OM-04.

Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất dân cư mới xã Đông Tiến;
- Phía Nam: Giáp đường điện 110kV và đất cây xanh cách ly CL-02;
- Phía Đông : Giáp đất dân cư mới (OM-39);
- Phía Tây: Giáp đường giao thông và kênh Bắc.

* Diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: 2,75 ha (bao gồm đường giao thông đối ngoại).
- Diện tích đo vẽ địa hình: 3,8 ha.
- Dân số dự kiến khoảng 300-400 người.

b) Vị trí 2- Lô đất kí hiệu OM-11:

* Phạm vi ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính thị trấn Rừng Thông, được xác định là đất ở dân cư mới - kí hiệu OM-11.

Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất giao thông và đất cây xanh cách ly CL-02;
- Phía Nam: Giáp đất giáo dục GD-06;
- Phía Đông : Giáp đất dân cư mới (OM-40);
- Phía Tây: Giáp đường giao thông, và kênh Bắc.

* Diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: 2,33 ha (bao gồm đường giao thông đối ngoại).
- Diện tích đo vẽ địa hình: 3,5 ha.
- Dân số dự kiến khoảng 400 người.

c) Vị trí 3- Lô đất kí hiệu OM-42, OM-43, OM-44:

* Phạm vi ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính thị trấn Rừng Thông, được xác định là đất ở dân cư mới - kí hiệu OM-42,43,44.

Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất công cộng (CC-6) và đất cây xanh cách ly CL-5, CL-6;

- Phía Nam: Giáp đất hỗn hợp (HH-7, HH-8);

- Phía Đông : Giáp đường quốc lộ 45;

- Phía Tây: Giáp đường trục trung tâm.

* Diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: 5,3 ha (bao gồm đường giao thông đối ngoại).
- Diện tích đo vẽ địa hình: 7,9 ha.
- Dân số dự kiến khoảng 600-700 người.

d) Tổng quy mô lập quy hoạch:

- Tổng diện tích lập quy hoạch là: 10,38ha;
- Tổng diện tích đo vẽ địa hình là: 15,2ha;
- Dân số dự kiến khoảng: 1700 người.

2. Tính chất, chức năng:

Là khu ở mới bao gồm nhà ở chia lô, nhà ở xã hội kết hợp đất công trình công cộng, công viên cây xanh, thể thao, nhà văn hóa và hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật kèm theo.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Vị trí 1- Lô đất kí hiệu OM-04:

Stt	Phân loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số sdd	Tầng cao	Mdxd (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất dân cư hiện trạng	DCHT	3560	2.6-4.4	2-5	70-80	13.06
		DCHT1	2274.7				
		DCHT2	1285.3				
2	Đất ở (kiểu nhà liên kế)	LK	9359.45	2.6-4.4	2-5	70-80	34.33
		LK1	6479.7				
		LK2	2879.75				
3	Đất khuôn viên cây xanh	CX	2663.41				9.77
		CX1	1237.61				

		CX2	178.06				
		CX3	366.54				
		CX4	581.2				
4	Đất bãi đỗ xe công cộng	P	406				1.49
5	Đất giao thông	GT	11276.94				41.36
	Tổng		27265.8				100.00

b) Vị trí 2- Lô đất kí hiệu OM-11:

Stt	Phân loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số sdd	Tầng cao	Mdxd (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng		1112.8				4.87
	Đất nhà văn hóa	NVH	810.8	0.6-1.8	1-2	20-30	
	Đất bãi đỗ xe công cộng	P	302				
2	Đất ở (kiểu nhà liên kế)	LK	10061.78	2.6-4.4	2-5	70-80	44.06
		LK1	3394.05				
		LK2	2726.87				
		LK3	3940.86				
3	Đất cây xanh	CX	1263.4				5.53
4	Đất giao thông	GT	10398.82				45.54
	Tổng		22836.8				100.00

c) Vị trí 3 (OM-42-43-44):

Stt	Phân loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số sdd	Tầng cao	Mdxd (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất nhà ở xã hội	NOXH	14883.64	0.6-1.8	1-2	20-30	28.35
2	Đất ở (kiểu nhà liên kế)	LK	16001.34	2.6-4.4	2-5	70-80	30.48
		LK1	2765.99				
		LK2-1	2175.59				
		LK2-2	2425.4				
		LK3	2209.25				
		LK4-1	1911				
		LK4-2	2222.37				
		LK6	2291.74				
3	Đất cây xanh	CX	3093.54				5.89
		CX-1	226.58				
		CX-2	2666.96				
		CX-3	200				
4	Đất bãi đỗ xe công cộng	P	503				0.96
5	Đất giao thông	GT	18017.01				34.32
	Tổng		52498.53				100.00

4. Tổ chức không gian:

a) Vị trí 1- Lô đất kí hiệu OM-04:

- Đất là ở liền kề có diện tích là $9359.45m^2$ được chia làm 73 lô, diện tích trung bình từ $100-200m^2$ mỗi lô, mật độ xây dựng từ 70-80%, giới hạn tầng cao từ 2-5 tầng.

- Đất khuôn viên cây xanh là $2663.41m^2$, là không gian mở, lõi xanh của khu vực, là nơi không gian dạo chơi, thư giãn, sinh hoạt cộng đồng.

- Đất bãi đỗ xe công cộng là $406m^2$ là nơi đỗ xe tập trung cho khu dân cư trong quy hoạch, nhằm giảm ách tắc giao thông trong tuyến đường nội bộ.

~~- Đất giao thông diện tích khoảng $11,276.94m^2$ bao gồm đường giao thông trải thảm nhựa và đường vỉa hè đi bộ.~~

b) Vị trí 2- Lô đất kí hiệu OM-11:

- Diện tích khoảng $10,061.78m^2$ được chia làm 81 lô đất kiểu nhà ở liền kề, diện tích trung bình từ $108-200m^2$ mỗi lô, mật độ xây dựng từ 70-80%, giới hạn tầng cao từ 2-5 tầng.

- Đất công trình công cộng bao gồm nhà văn hóa $810.8m^2$ và bãi đỗ xe $302m^2$, nhằm phục vụ cho các hoạt động vui chơi giải trí và đậu xe trong khu vực lập quy hoạch.

- Đất khuôn viên cây xanh là $1263.4m^2$, là không gian mở, lõi xanh của khu vực, là nơi không gian dạo chơi, thư giãn, sinh hoạt cộng đồng.

- Đất giao thông diện tích khoảng $10398.82m^2$ bao gồm đường giao thông trải thảm nhựa và đường vỉa hè đi bộ.

c) Vị trí 3 (OM-42-43-44):

- Diện tích khoảng $16001.34m^2$ được chia làm 144 lô đất kiểu nhà ở liền kề, diện tích trung bình từ $100-150m^2$ mỗi lô, mật độ xây dựng từ 70-80%, giới hạn tầng cao từ 2-5 tầng.

- Đất nhà ở xã hội $14883.64m^2$ là những tòa nhà cao tầng nhằm phục vụ cho những hộ gia đình có thu nhập trung bình có nhu cầu về nhà ở.

- Đất khuôn viên cây xanh là $3093.54m^2$, là không gian mở, lõi xanh của khu vực, là nơi không gian dạo chơi, thư giãn, sinh hoạt cộng đồng.

- Đất bãi đỗ xe công cộng là 503m², là nơi đỗ xe tập trung cho toàn bộ khu dân cư nhằm giảm thiểu ùn tắc giao thông trong khu dân cư.

- Đất giao thông diện tích khoảng 18017.01m² bao gồm đường giao thông trải thảm nhựa và đường vỉa hè đi bộ.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

* *Giao thông đối ngoại:*

- Tuyến đường trục trung tâm (Mặt cắt 1-1): Lộ giới thay đổi từ 64,5m÷86,0m, bao gồm mặt đường chính $B_{mc} = 2 \times 10,5m$; phân cách giữa $B_{pc} = 3,0m$; mặt đường gom $B_{mg} = 2 \times 4,0 + 2 \times 4,0m$; cách ly hai bên 10,m+4,5÷23,5m; vỉa hè 2x6,0m. Khoảng lùi 0,0m.

* *Giao thông đối nội:*

- Vị trí 1:

+ Đường số 1, đường số 4 (mặt cắt 4-4): Lộ giới 15,5m trong đó mặt đường $B_{mc} = 2 \times 3,75$; vỉa hè 2x4,0m. Khoảng lùi 0,0m.

+ Đường số 2 (mặt cắt 3-3): Lộ giới 18,0m trong đó mặt đường $B_{mc} = 2 \times 4,0$; vỉa hè 2x5,0m. Khoảng lùi 0,0m.

+ Đường số 3 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 20,0m trong đó mặt đường $B_{mc} = 2 \times 5,0$; vỉa hè 2x5,0m. Khoảng lùi 0,0m.

+ Đường số 4 (mặt cắt 3-3): Lộ giới 7,0m trong đó mặt đường $B_{mc} = 2 \times 2,5$; vỉa hè 2m. Khoảng lùi 0,0m.

- Vị trí 2:

+ Đường số 1, đường số 3 (mặt cắt 3-3): Lộ giới 15,5m trong đó mặt đường $B_{mc} = 2 \times 3,75$; vỉa hè 2x4,0m. Khoảng lùi 0,0m.

+ Đường số 2, đường số 4 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 18,0m trong đó mặt đường $B_{mc} = 2 \times 4,0$; vỉa hè 2x5,0m. Khoảng lùi 0,0m.

- Vị trí 3:

+ Đường số 1, đường số 3 (mặt cắt 4-4): Lộ giới 15,5m trong đó mặt đường $B_{mc} = 2 \times 3,75$; vỉa hè 2x4,0m. Khoảng lùi 0,0m.

+ Đường số 2 (mặt cắt 3-3): Lộ giới 18,0m trong đó mặt đường $B_{mc} = 2 \times 4,0$; vỉa hè $2 \times 5,0$ m. Khoảng lùi 0,0m.

+ Đường số 4 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 20,5m trong đó mặt đường $B_{mc} = 2 \times 5,25$; vỉa hè $2 \times 5,0$ m. Khoảng lùi 0,0m.

* Cao độ không chế tại các nút ngã tư

- Vị trí 1:

+ Cao độ tim đường cao nhất: + 4,60m

+ Cao độ tim đường thấp nhất: + 4,30m

- Vị trí 2:

+ Cao độ tim đường cao nhất: + 5,30m

+ Cao độ tim đường thấp nhất: + 4,50m

- Vị trí 3:

+ Cao độ tim đường cao nhất: + 4,65m

+ Cao độ tim đường thấp nhất: + 4,40m

b) Quy hoạch san nền:

Nền chủ yếu là nền đắp, hướng dốc san nền phù hợp với hướng tiêu thoát nước mưa, độ dốc san nền tối thiểu 0.5%

+ Cao độ san nền thấp nhất là: 3,95 m;

+ Cao độ san nền lớn nhất là: 4,65 m.

+ Cao độ tim đường thấp nhất: 3,80 m.

+ Cao độ tim đường cao nhất: 4,45 m.

Toàn bộ khu vực được thiết kế có hướng dốc từ Đông sang Tây, hướng dốc về tuyến mương thoát nước cải dịch phía Tây khu vực.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa mới, riêng hoàn toàn.



- Hệ thống thoát nước mưa bao gồm mạng lưới cống tròn BTCT ly tâm bố trí đi ngầm dọc vỉa hè. 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.

+ Mạng lưới đường cống gồm các đường cống nhánh D600 và D800 chạy dọc các tuyến giao thông. Toàn bộ nước mặt được thu gom vào đường ống chính sau đó thoát vào nguồn tiếp nhận.

+ Nguồn tiếp nhận nước mặt của khu vực là kênh thoát nước được cải dịch chảy qua khu vực ở phía Bắc và phía Tây.

d) Quy hoạch thoát nước thải:

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải của khu vực được thu gom qua hệ thống cống thoát nước BTCT bố trí ngầm trên vỉa hè các tuyến giao thông sau đó dẫn về trạm xử lý.

- Trạm xử lý nước thải có công suất 510 m³/ngđ đặt tại khu đất xây xanh phía Tây Nam khu vực. Nước thải sau xử lý đạt chuẩn xả ra tuyến kênh thoát nước phía Tây khu đất.

- Nhu cầu thoát được tính bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt: 259.0m³/ngđ.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch : $v \geq v_{\min} = 1/D$.

- Trong giai đoạn đầu khi hệ thống thoát nước thải của đô thị chưa hoàn thiện, hệ thống thoát nước thải được đấu nối với hệ thống thoát nước mưa ở cuối hệ thống.

- 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.

e) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp lấy từ nhà máy nước sạch Đông Sơn cấp về đường QL47 cũ, tiếp giáp với khu vực lập quy hoạch về phía Tây Nam mạng lưới đường ống cấp nước D150 dự kiến đấu nối vào nội khu.

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

f) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu vực lấy từ tuyến điện ngầm 22KV theo QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân mới tại thị trấn Rừng Thông. Vị trí đấu nối tại phía Đông Nam nút giao đường N1 và đường D4.

~~- Lựa chọn trạm biến áp phân phối: Căn cứ vào nhu cầu tiêu thụ điện, lựa chọn và bố trí trạm biến áp phân phối như bảng 4.8.~~

+ Bố trí 03 trạm biến áp 22/0.4KV-560KVA và 01 trạm biến áp 22/0.4KV-400KVA, tổng công suất các trạm là 2.080,0KVA

Trạm biến áp sử dụng là loại Kiosk hợp bộ, điện áp 22/0.4KV được bố trí tại các vị trí đất cây xanh, gần tâm phụ tải đảm bảo bán kính cấp điện.

- Đường dây trung áp: Là đường dây 22KV đấu nối từ đường dây ngầm 22KV theo QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân mới tại thị trấn Rừng Thông, cấp điện cho các trạm biến áp phân phối. Đường điện 22KV trong khu vực bố trí ngầm dọc vỉa hè các tuyến giao thông.

- 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.

+ Tủ điện hạ thế: Bố trí trên vỉa hè, bán kính cấp điện không quá 25m.

- Quy hoạch chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong khu vực.

Nguồn cấp điện cho chiếu sáng lấy từ trạm biến áp số 2 công suất 22/0.4KV - 560 KVA.

- Tủ điều khiển chiếu sáng bố trí tại phía Tây Nam nút giao đường N3 với đường D3.

- Cáp chiếu sáng sử dụng cáp Cu/PVC 3M16mm² + M8.0mm², đi ngầm dưới vỉa hè, luồn trong ống nhựa D60.

- Trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép h=10 bố trí trên vỉa hè, bóng cao áp công suất 250W.

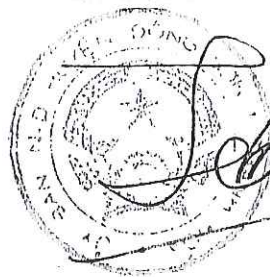
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND - UBND huyện Đông Sơn, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, 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, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT.

CHỦ TỊCH



Lê Trọng Thu