

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Đồng Trau, thôn Đông Mỹ, xã Thiệu Duy, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 2931/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị Giang Quang, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1052/SXD-QH ngày 06 tháng 02 năm 2024 về việc đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Đồng Trau, thôn Đông Mỹ, xã Thiệu Duy, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh

Hóa (kèm theo Tờ trình số 05/TTr-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2024 của UBND huyện Thiệu Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Đồng Trau, thôn Đông Mỹ, xã Thiệu Duy, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Vị trí, ranh giới khu đất lập quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính xã Thiệu Duy, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa (thuộc ranh giới đồ án quy hoạch chung đô thị Giang Quang, huyện Thiệu Hóa), có giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp dân cư hiện trạng (DCHT-20);
- Phía Đông giáp đường Bắc Nam 1 (theo định hướng đô thị Giang Quang);
- Phía Tây giáp đất chợ (CC-CHO-01).

2. Quy mô lập quy hoạch

- Diện tích lập quy hoạch: 0,928 ha.
- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 150 người.

3. Tính chất, chức năng

Là khu dân cư mới được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo tiêu chuẩn đô thị. Bao gồm các nhóm nhà ở; công trình công cộng và công trình hạ tầng kỹ thuật.

4. Quy hoạch sử dụng đất

4.1. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích ranh giới lập quy hoạch là: 9.284,8 m². Trong đó:

- Diện tích đất ở mới: 4.572,6 m²;
- Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở: 404,8 m²;
- Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật 4.307,4 m².

Bảng thống kê sử dụng đất

STT	Phân loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)
I	Đất ở mới	4.572,6	49,2			
I.1	Đất ở liền kề	3.893,0	41,9	80-90 ^(*)	2-5	4,5
I.2	Đất ở tái định cư	679,6	7,3	80-90 ^(*)	2-5	4,5
II	Đất cây xanh sử dụng công cộng	404,8	4,4			
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.307,4	46,4			
1	Bể xử lý nước thải	64,7				
2	Đất bãi đỗ xe	393,8				
3	Đất giao thông	3.848,9				
	Tổng cộng (I+II+III):	9.284,8	100,0			

^(*) Mật độ xây dựng tối đa cụ thể đối với từng thửa đất ở tại các lô đất ở mới được thực hiện theo quy định nêu trên và đảm bảo yêu cầu tại QCVN 01:2021/BXD

4.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất đạt được của đồ án quy hoạch

- Đất ở đạt chỉ tiêu 30,5 m²/người.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng đạt chỉ tiêu 2,7 m²/người.
- Đất bãi đỗ xe đạt chỉ tiêu 2,6 m²/người.

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Hướng kết nối chính vào khu vực lập quy hoạch được xác định từ 2 phía: Phía Đông kết nối với tuyến đường đô thị theo quy hoạch chung (tuyến giao thông đối ngoại); phía Tây kết nối bằng tuyến đường dân sinh hiện trạng.

Trên cơ sở cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, khu dân cư được quy hoạch gồm các khu vực chức năng sau:

- Đất nhà ở liền kề (LK) quy mô diện tích 4.572,6 m², mật độ xây dựng từ 80-90%, chiều cao công trình từ 2-5 tầng.

- Cây xanh sử dụng công cộng (ký hiệu: CX) có tổng diện tích 404,8 m², là không gian mở, lõi xanh của khu vực, bao gồm cây xanh, sân chơi, đường dạo... là nơi sinh hoạt cộng đồng của khu vực.

- Đất bãi đỗ xe (ký hiệu: P): diện tích 393,8 m², bố trí tại khu vực phía Tây Bắc, đảm bảo bán kính phục vụ đỗ xe tập trung cho dân cư khu vực.

- Đất trạm xử lý nước thải (ký hiệu: XLNT): Tổng diện tích 64,7 m², bố trí tại khu vực phía Tây Bắc, giáp đất bãi đỗ xe.

6. Thiết kế đô thị

- Quy hoạch không gian chức năng khu dân cư được bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với bố cục kiến trúc không gian đô thị.

- Với kiến trúc nhà ở loại hình nhà ở liền kề: Các khu vực nhà ở dạng chia lô liền kề được bố trí tập trung thành khu vực, lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại theo mảng, khối và lược bỏ các thiết kế mang tính rườm rà, nhiều chi tiết. Màu sắc sử dụng hài hòa, tránh các màu sắc sỡ, phản cảm trên các diện lớn. Đồng bộ về kích thước chiều cao tầng, ban công...

- Thiết kế cây xanh cảnh quan: Các cây trồng trên đường phố, công viên, dải cây xanh và tại khuôn viên các công trình được lựa chọn, thực hiện đảm bảo theo Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 04/5/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành quy định về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Cây xanh hè phố được bố trí khoảng giữa 2 lô đất, ưu tiên cây xanh bóng mát.

- Thiết kế xây dựng các công trình trong khu vực phải tuân thủ về chiều cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi,... được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và quy chuẩn kỹ thuật có liên quan. Khu vực xây dựng quy định từ 2-5 tầng, khoảng lùi và chiều cao công trình theo thiết kế đô thị của đồ án quy hoạch.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường Bắc Nam 1 theo quy hoạch chung đô thị Giang Quang có lộ giới rộng 20,5 m; bề rộng mặt đường 10,5 m, vỉa hè rộng 5,0 m x2 = 10 m.

- Giao thông nội bộ: Tuyến đường nội bộ có lộ giới tuyến đường rộng 17,5 m; (mặt đường 7,5 m, vỉa hè rộng 5,0 m x2 = 10 m). Tuyến đường chính trục khu vực hiện hữu có lộ giới 7 m (lòng đường rộng 5,0 m, vỉa hè rộng 2,0 m).

7.2. Quy hoạch san nền

- Cao độ san nền thấp nhất 4,0; cao độ san nền cao nhất 4,74.

- San nền dốc từ trong lô đất có độ dốc san nền trung bình 0,04%. Hướng dốc chung Tây sang Đông.

7.3. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu dùng nước: $Q = 28 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước sạch cấp cho khu vực lấy từ đường ống cấp nước D110 nằm trên trục đường tỉnh 516C theo định hướng của quy hoạch chung đô thị Giang Quang.

- Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước là mạng vòng kết hợp với mạng cụt để cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và các nhu cầu khác có liên quan đảm bảo quy định hiện hành.

7.4. Quy hoạch cấp điện

- Tổng công suất sử dụng điện: 97,4 kVA.

- Nguồn điện được nối từ đường dây trung thế hiện trạng.

- Cấp hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ điện phân phối; Tủ điện hạ thế bố trí trên vỉa hè, bán kính cấp điện không quá 25 m.

- Quy hoạch chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong khu vực. Tủ điện chiếu sáng được bố trí riêng đầu đường dây cấp điện.

7.5. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa của khu dân cư được thiết kế đi riêng biệt với thoát nước thải.

- Hướng thoát nước chính của khu vực quy hoạch Tây sang Đông, thoát ra ra tuyến đường theo định hướng quy hoạch chung.

- Hệ thống thoát nước sử dụng rãnh B600, B800, B1000 trên tuyến bố trí các hố ga thu thăm kết hợp, hố thu trực tiếp với khoảng cách trung bình 30m/ga.

7.6. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải

- Lượng nước thải sinh hoạt trong khu vực quy hoạch khoảng 20 m³/ngđ.

- Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải được thu gom vào ống cống tròn D300 sau đó chạy dọc theo hệ đường chảy về bể xử lý nước thải tập trung đặt ở phía Tây Bắc của khu đất quy hoạch, sau khi đảm bảo vệ sinh môi trường được đấu nối thoát ra hệ thống thoát nước chung của đô thị.

- Tổng nhu cầu 0,15 tấn/ngđ (chi tiêu thu gom đạt 100%).

- Tại các điểm thu gom rác, đặt các thùng rác có thể tích từ 1-2 m³, bán kính phục vụ khoảng 200-250 m. Đơn vị xử lý rác thải tại địa phương thu gom, vận chuyển hàng về bãi xử lý theo quy định.

7.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

Tổng nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch: 150 đường dây thuê bao. Giải pháp thiết kế: Từ điểm đầu nối, xây dựng các tuyến cáp chính cấp tín hiệu đến tủ cáp trung tâm đến các tủ cáp phân phối IDF trong khu vực quy hoạch. Các tuyến cáp nhánh đi ngầm dưới vỉa hè hoặc đi chung trong hào cáp kỹ thuật cùng với các tuyến hạ tầng khác. Tủ đầu nối IDF được đặt nổi trên bề bê tông để đảm bảo vận hành trong mọi điều kiện thời tiết, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Bảo vệ môi trường không khí: Giảm lượng bụi, tiếng ồn và dầu mỡ trong khu vực xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật liệu, đất của công trình; Sử dụng máy có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

- Bảo vệ môi trường nước: Đối với những khu vực trong mặt bằng xây dựng bị đọng nước do mưa hoặc có khả năng gây úng ngập cho công trình xung quanh phải tổ chức rãnh thoát nước và không ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực, tách dầu mỡ khỏi bùn đất.

- Bảo vệ đất: Đảm bảo nước mưa ở trong khu quy hoạch đặc biệt ở các khu vực có hoá chất không chảy ra xung quanh làm hỏng đất.

- Biện pháp xử lý chất thải: Theo quy mô của khu vực quy hoạch, các chất thải chủ yếu là rác thải sinh hoạt với quy mô khoảng 0,15 tấn/ngđ. Sau khi phân loại tại nguồn chất thải được vận chuyển tới điểm tập kết CTR sinh hoạt.

- Trong quá trình hoạt động của khu nhà ở đô thị phải đảm bảo thực hiện đúng theo giải pháp thiết kế về thu gom xử lý nước thải, rác thải sinh hoạt đã được xác định trong đồ án quy hoạch. Có biện pháp giám sát, theo dõi thường xuyên chất lượng môi trường với các trọng tâm, trọng điểm hợp lý, cảnh báo kịp thời các diễn biến bất thường hay nguy cơ ô nhiễm, suy thoái môi trường để có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề về môi trường. Thường xuyên tuyên truyền, xây dựng nội quy, quy chế nhằm nâng cao ý thức của nhân dân trong việc bảo vệ môi trường.

9. Giải pháp tái định cư

Trong ranh giới lập quy hoạch phần lớn là đất nông nghiệp, không có các hộ dân cần di chuyển tái định cư khi thực hiện thu hồi đất để đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Việc bố trí quỹ đất tái định cư hiện nay để phục vụ các hộ dân bị ảnh hưởng dự kiến đối với công tác giải phóng mặt bằng tuyến đường phía Đông (thực hiện theo QHC) với tổng số hộ dân cần thực hiện tái định cư dự kiến cho 05 hộ dân (dự kiến quy hoạch khoảng 05 lô đất ở tái định cư) tại vị trí các lô TĐC-01 (TĐC-01:01...05).

10. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

- Hạng mục ưu tiên đầu tư: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực bao gồm: san nền, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, hạ tầng viễn thông, các tuyến đường giao thông nội bộ...; xây dựng các công trình kiến trúc (nhà ở liền kề, khu cây xanh công cộng, bãi đỗ xe...).

- Nguồn vốn thực hiện: Từ nguồn vốn ngân sách, vốn xã hội hóa, vốn hỗ trợ phát triển và các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật.

11. Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết

Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Đồng Trau, thôn Đông Mỹ, xã Thiệu Duy, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa kèm theo Quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Thiệu Hóa có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ được duyệt theo quy định, tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch cho các ngành, địa phương liên quan để lưu trữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chi tiết được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định.

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành có liên quan (nếu có) bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Đồng Trau, thôn Đông Mỹ, xã Thiệu Duy, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

- Việc thực hiện quy hoạch phải đảm bảo ưu tiên tái định cư, không được để xảy ra tình trạng thiếu quỹ đất tái định cư cho các dự án trong quá trình thực hiện, làm ảnh hưởng tiến độ các dự án.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ ...) quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Sở Xây dựng và các ngành chức năng, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình 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 kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Thiệu Hóa, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
 - Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- H3.(2024)QDPD_QHCT Dong Trau

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Xuân Liêm