

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ~~1551~~ /QĐ- UBND

Thanh Hóa, ngày 25 tháng 4 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư
trung tâm xã Đông Tân, thành phố Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 24 tháng 5 năm 2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu số 11, thành phố Thanh Hoá;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1998/SXD-PTĐT ngày 12 tháng 4 năm 2019 về việc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư trung tâm xã Đông Tân, thành phố Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư trung tâm xã Đông Tân, thành phố Thanh Hóa, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư trung tâm xã Đông Tân, thành phố Thanh Hóa.

2. Vị trí, quy mô, giới hạn lập quy hoạch:

Phạm vi khu đất nghiên cứu lập quy hoạch:

- Phía Đông Bắc giáp: Khu dân cư thôn Tân Lê và Tân Lợi;
- Phía Đông Nam giáp: đường giao thông;
- Phía Tây Bắc giáp: Thị trấn Rừng Thông;
- Phía Tây Nam giáp: Quốc lộ 47 (đoạn cải dịch).

Diện tích khu đất quy hoạch: 42,21 ha.

3. Tính chất, quy mô dân số:

3.1. Tính chất: Là khu dân cư, tái định cư được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ khai thác quỹ đất thương mại, tái định cư.

3.2. Quy mô dân số: Dân số khoảng 6.000 người, trong đó:

- Dân số hiện trạng: khoảng 512 hộ tương đương 1.975 người;
- Dân cư tái định cư: khoảng 88 hộ tương đương 440 người.
- Dân số dự kiến phát triển: khoảng 669 hộ tương đương 3.345 người.
- Dân cư dự án đối ứng huyện Đông Sơn: Khoảng 136 hộ tương đương 680 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

STT	Phân loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Hssdd (lần)	Tầng cao	Mđxd (%)	Tỷ lệ (%)
A	Khu vực xã Đông Tân (TP Thanh Hóa)		383.130,0				90,8
1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	DCHT	110.847,4	1.2-4	2-5	60-80	26,3
2	Đất tái định cư	TDC	6.003,0	1.6-5	2-5	80-100	1,4
3	Đất nhà ở xã hội (chung cư cao tầng)	CC	11.171,8	3-5	11-15	30-40	2,6
4	Đất dân cư mới	DCM	62.876,3	1.6-5	2-5	80-100	14,9
4.1	Đất nhà liên kế	LK	52.157,0	1.6-5	2-5	80-100	12,4
4.2	Đất biệt thự	BT	10.719,3	1-2.1	1-3	50-70	2,5
5	Đất nhà văn hóa	NVH	4.424,5	0,4-1,2	1-2	30-40	1,0

STT	Phân loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Hssdd (lần)	Tầng cao	Mđxd (%)	Tỷ lệ (%)
6	Đất trường mầm non	MN	7.542,8	0,4-1,2	1-3	30-40	1,8
	Trường mầm non xã Đông Tân	MN1	4.066,1	0,4-1,2	1-3	30-40	
	Trường mầm non mới	MN2	3.476,7	0,4-1,2	1-3	30-40	
7	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH	24.183,7	0,9-2,0	3-5	30-40	5,7
	Đất dịch vụ hỗn hợp 1		8.257,6	0,9-2,0	3-5	30-40	
	Đất dịch vụ hỗn hợp 2		5.000,0	0,9-2,0	3-5	30-40	
	Đất dịch vụ hỗn hợp 3 (dn Ngọc Hiệp)		10.926,1	0,9-2,0	3-5	30-40	
8	Đất trạm y tế (sư đoàn 341)	YT	10.799,8	0,4-1,2	1-3	30-40	2,6
9	Đất nghĩa trang liệt sỹ xã Đ. Tân	NT	2.402,8	-	-	5-10	0,6
10	Đất cây xanh	CX	23.632,6	-	-	5-10	5,6
10.1	Đất cây xanh công viên	CXCV	22.480,4	-	-	5-10	5,3
10.2	Đất cây xanh cách ly	CXCL	1.152,2	-	-	-	0,3
11	Đất bãi đỗ xe	P	6.414,1	-	-	5-10	1,5
12	Đất giao thông		112.831,3				26,7
B	Khu vực thị trấn Rừng Thông		38.970,0				9,2
1	Đất dân cư hiện trạng	DCHT7	6.448,7	1.2-4	2-5	60-80	1,5
2	Nhà văn hóa khối 6	NVH5	996,6	0,4-1,2	1-2	30-40	0,2
3	Đất dự án dân cư (Dự án đổi ứng của huyện Đông Sơn)	DA	31.524,7	1.6-5	2-5	80-100	7,5
	Tổng diện tích khu đất		422.100,0				100

5. Tổ chức không gian:

- Tuân thủ các tuyến giao thông chính được xác định trong quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 11 đã được phê duyệt. Trên cơ sở các khung giao thông chính như Quốc lộ 47 cải dịch, đường tỉnh lộ 517. Tổ chức trục cảnh quan chính trên cơ sở đường tỉnh lộ 517 kết nối khu vực. Tổ chức các trục giao thông nội bộ theo dạng ô cờ. Tổ chức các tuyến giao thông xung quan các khu dân cư hiện hữu.

- Tổ chức các khu chức năng:

+ Cải tạo khu dân cư hiện hữu làng xóm, nhằm đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

+ Bố trí các khu dân cư tái định cư tại chỗ cho các hộ bị ảnh hưởng bởi dự án; Bố các khu dân cư mới để khai thác quỹ đất (nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự..).

+ Bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội có quy mô từ 11-15 tầng, diện tích khu đất: 11.171,8 m²

+ Các nhà ở liên kế đầu tư xây dựng đồng bộ theo thiết kế đô thị được duyệt đảm bảo cảnh quan trên các trục giao thông chính của khu vực.

+ Bố trí các công trình hạ tầng xã hội như: Cây xanh, bãi đỗ xe, nhà văn hóa, trường mầm non phục vụ cho dân cư khu vực.

+ Mở rộng khuôn viên trường mầm non hiện có của xã Đông Tân nhằm đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất đáp ứng đô thị loại I.

+ Cập nhật ranh giới các lô đất đối ứng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường nối Quốc lộ 47 với tỉnh lộ 517, huyện Đông Sơn theo hình thức đối tác công tư, hợp BT.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 47 Cải dịch với mặt cắt ngang A-A: Lộ giới: 52.0 m; Lòng đường: $10.5 \times 2 = 21.0\text{m}$; Dải phân cách: $2.0 \times 3 = 6.0\text{m}$; Đường gom: $7.5 \times 2 = 15.0\text{m}$; Vía hè: $5.0 \times 2 = 10.0\text{m}$.

- Quốc lộ 47 cũ với mặt cắt ngang B-B: Lộ giới : 20.5 m; Lòng đường: 10.5 m; Vía hè: $5.0 \times 2 = 10.0\text{m}$.

- Tuyến đường nối Quốc lộ 47 cũ và Quốc lộ 47 phía Tây khu vực nghiên cứu có mặt cắt 2-2: Lộ giới: 25.0m; Lòng đường: 15.0m; Vía hè: $5.0 \times 2 = 10.0\text{m}$.

b) Giao thông nội bộ: Mạng lưới giao thông được tổ chức theo dạng ô bàn cờ. Trong khu vực nghiên cứu có 18 tuyến đường, quy mô các mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt 1-1 (trục cảnh quan): Lộ giới : 30.0 m; Lòng đường: $7.5 \times 2 = 15.0\text{ m}$; Vía hè: $5.0 \times 2 = 10.0\text{m}$; Dải phân cách: 5.0m.

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới: 25.0m; Lòng đường: 15.0m; Vía hè: $5.0 \times 2 = 10.0\text{m}$.

+ Mặt cắt 3-3: Lộ giới: 20.5m; Lòng đường: 10.5m; Vía hè: $5.0 \times 2 = 10.0\text{m}$.

+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới: 17.5m; Lòng đường: 7.5m; Vía hè: $5.0 \times 2 = 10.0\text{m}$.

+ Mặt cắt 4A-4A: Lộ giới: 11.5m; Lòng đường xe chạy: 7.5m; Vía hè: $2.0 \times 2 = 4.0\text{m}$.

c) Giao thông tĩnh: Bố trí 04 khu bãi đỗ xe phục vụ dân cư đô thị.

6.2. Quy hoạch san nền:

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các tim trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định.

- San nền tạo bề mặt đảm bảo khả năng thoát nước; cao độ san nền được khống chế theo dự án đường có liên quan trong khu vực.

- Cao độ san nền tối thiểu cho toàn khu vực là 4,30m.

- Khu vực tiếp giáp khu dân cư hiện trạng phía Đông Bắc được thiết kế san nền đảm bảo chênh cao với khu vực dân cư hiện trạng khoảng dưới 1.0m; chênh cao giữa khu vực mới và khu vực cũ được giải quyết bằng taluy (có rãnh thu nước từ khu vực dân cư hiện trạng)

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ chênh lệch cao giữa hai đường đồng mức $\Delta h = 0.10\text{m}$ đến 0.2m bảo đảm cho mái dốc của nền có độ dốc $i \geq 0,004$.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

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

- Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, khu vực nghiên cứu thuộc lưu vực thoát nước sông Nhà Lê. Nước mưa được thu gom bằng các giếng thu vào hệ thống cống tròn BTCT nằm dọc theo các tuyến đường giao thông, sau đó đưa về công hộp BXH $= 2000 \times 2000$ và thoát ra sông Nhà Lê qua cửa xả thoát nước hiện có phía Bắc khu vực nghiên cứu.

- Mạng lưới mương thoát được bố trí phân tán để giảm kích thước đường mương. Độ dốc dọc mương lấy tối thiểu là $1/D$ và độ sâu đáy rãnh ban đầu $H = 0,7\text{m}$. Giếng thu có khoảng cách 30-35m/1giếng.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước sinh hoạt trung bình: 1310.90m³/ngđ;
- Giải pháp nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu trung được lấy từ hệ thống cấp nước sạch của thành phố (đường ống D200 hiện có);
- Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước: Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng cắt kết hợp mạng vòng cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hỏa và mọi nhu cầu khác.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy nguồn từ trạm 110kV Núi 1, công suất S=2x63MVA-110/35/22(10)kV.
- Nhu cầu dùng điện: Tổng công suất là 3.339,2 (kVA)
- Lưới điện: Ngầm hoá, đường điện trung thế 35kV thuộc lộ 377E9.1 từ trạm 110kV Núi 1 sẽ được ngầm hóa; Lưới điện 22kV quy hoạch mới được ngầm hóa dưới vỉa hè, dùng cáp bọc chống thấm dọc (Đoạn đi qua cây xanh, đồng ruộng có thể đi nổi); Cấp điện sinh hoạt bằng đường dây 0,4kV. Các tuyến đường được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất (150-250)W- 220V.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo một mạng lưới riêng biệt và dẫn về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.
- Nhu cầu thoát được tính bằng 85% nhu cầu cấp nước sinh hoạt.
- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống thoát nước bản sử dụng rãnh xây B300 chạy dọc trên các vỉa hè, khoảng cách giữa các ga thăm L = 40-60m, sau đó thoát về trạm xử lý nước thải theo Quy hoạch phân khu số 11 đã được phê duyệt.

6.7. Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn : 1,3 kg/người-ngày.
- Chỉ tiêu thu gom được : 100%.
- Toàn bộ chất thải rắn cũng được tập kết và chuyển đến khu xử lý rác thải của khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Minh Hương có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ bản vẽ, đóng dấu lưu trữ theo quy định; phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa công bố công khai nội dung đồ án theo quy định tại khoản 3 Điều 53 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12.

- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố Thanh Hóa theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định. Sau khi quy hoạch được duyệt, việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, các vấn đề về đất đai, tài chính và các vấn đề khác có liên quan được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

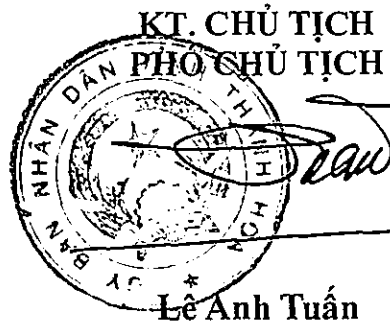
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

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 thành phố Thanh Hóa; Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Minh Hương 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 UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- H16.(2019)QDPĐ QH 1-500 KDC TT xã Dong Tan.doc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Anh Tuấn