

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư mới Hồng Thái kết hợp dịch vụ thương mại hỗn hợp
tại xã Hoàng Đồng, huyện Hoàng 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; 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 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 1481/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 265/SXD-QH ngày 12 tháng 01 năm 2022 về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Hồng Thái kết hợp dịch vụ thương mại hỗn hợp tại

xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa (kèm theo Tờ trình số 168/VnC-TTr ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Công ty cổ phần Việt Thanh VNC).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Hồng Thái kết hợp dịch vụ thương mại hỗn hợp tại xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa, với nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô

a) Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa, giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường bê tông và xã Hoằng Vinh;
- Phía Nam giáp: Đường nhựa liên xã;
- Phía Đông giáp: Đường tỉnh 510;
- Phía Tây giáp: Đường nhựa và dân cư hiện trạng thôn 3.

b) Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 2.000 người; trong đó dự báo dân số dự kiến phát triển 1.200 người; dân số hiện trạng 800 người.

- Diện tích khu đất lập quy hoạch: 13,39 ha.

2. Tính chất, chức năng: Là khu ở mới của đô thị với chức năng chính gồm đất ở dân cư hiện trạng; đất ở mới dạng liền kề; biệt thự, đất tiểu thủ công nghiệp; dịch vụ thương mại; đất giáo dục; đất trồng cây nông nghiệp kinh tế cao, đất văn hóa - tâm linh và hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật kèm theo.

3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án

a) Chỉ tiêu sử dụng đất.

Đất đơn vị ở: 55 m²/người; trong đó:

- Đất ở: 25,3 m²/người;
- Đất cây xanh, vườn hoa: 2,5 m²/người;

- Đất các công trình công cộng khoảng: 1,2 m²/người;
- Đất bãi đỗ xe khoảng: 2,6 m²/người.

b) Chỉ tiêu HTKT

- Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm.
- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngày-đêm.
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

4. Quy hoạch sử dụng đất

a) Bảng quy hoạch sử dụng đất

TT	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	MĐXD (%)	TÀNG CAO	HỆ SỐ SĐĐ	TỶ LỆ (%)
DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH			135.390				100.0
1	Đất ở		50.636,99				37.40
-	Đất ở biệt thự		10.868,00	50-:-60	2-:-4	1,0-:-2,4	
-	Đất ở chia lô		29.393,87	70-:-80	2-:-5	1,4-:-4,0	
-	Đất ở tái định cư		1.752,88	70-:-80	2-:-5	1,4-:-4,0	
-	Đất ở hiện trạng		8.622,24				
2	Đất trường mầm non (Giáo dục)	GD-01	5.915,82	40	1-:-3	0,4-:-1,2	4.37
3	Đất NVH, nghề	VH-01	2.881,50	40	1-:-3	0,4-:-1,2	
4	Đất cảnh quan giếng làng	GL-01	175,49				
5	Đất bưu chính	BC-01	244,15	70-:-80	1-:-3	0,7-:-2,4	
6	Đất cây xanh cảnh quan	CX-(01-:-06)	4.101,77				
7	Đất thương mại dịch vụ	TM-01	1.417,84	60-:-70	3-:-5	1,8-:-3,5	1.05
8	Đất hỗn hợp	HH-(01-:-03)	1.921,35	60-:-70	1-:-3	0,6-:-2,1	1.42
9	Đất nông nghiệp trồng cây kinh tế cao	NN-01	7.113,56				5.25
10	Đất trạm xử lý nước sạch hiện trạng	NMN-01	9.082,37				6.71
11	Đất cây xanh cách ly		3.648,00				
12	Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật		48.251,14				
-	Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật		44.241,14				
-	Đất bãi đỗ xe	BX-(01-:-06)	4.010,0				

b) Quy hoạch sử dụng đất và quy mô chức năng

- Đất ở: Diện tích 50.636,99 m², trong đó:

+ Nhà ở liền kề: Diện tích 29.393,87 m², tầng cao 2-5 tầng, mật độ xây dựng từ 70-80%;

+ Nhà ở biệt thự: Diện tích 10.868 m², tầng cao 2-4 tầng, mật độ xây dựng 50-60%;

- Đất trường mầm non: Diện tích 5.915,82 m², xây dựng 1 cơ sở giáo dục mầm non dành cho con em ở trong khu quy hoạch và các vùng lân cận, tầng cao từ 1-3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Đất cây xanh: Diện tích 4.101,77 m² là không gian mở, lối xanh của khu vực, bao gồm cây xanh, đường dạo, chòi nghỉ, mặt nước, sân thể thao... tạo lập không gian dạo chơi, thư giãn, nơi sinh hoạt cộng đồng của khu vực.

- Đất công trình công cộng: Bao gồm các công trình có chức năng như: nhà văn hóa, diện tích đất 2.881 m²; bưu điện, diện tích đất 244,15m², ... là khu vực giao lưu văn hóa, tổ chức sinh hoạt cộng đồng, khu vực công cộng của người dân sinh sống trong khu vực.

- Đất thương mại dịch vụ: Diện tích 1.417,84 m² là nơi tập trung đông người, giao thương, tạo đà phát triển cho toàn khu vực với các loại hình hàng hóa, vui đa dạng nhằm phục vụ cho nhu cầu mua sắm, vui chơi của người dân trong khu vực và lân cận.

- Đất hỗn hợp: Diện tích 1.921,35m²; mật độ xây dựng 60-70%; tầng cao từ 1 đến 3 tầng; Hệ số sử dụng đất: 1 -:- 3 lần;

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 48.251,14 m², được thiết kế theo dạng ô bàn cờ, kết nối thuận lợi các khu chức năng trong khu vực.

- Đất công trình xử lý nước sạch, diện tích 9.082,37 m².

5. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu nhà ở liền kề, biệt thự: Thiết kế xây dựng thống nhất chiều cao của các tầng (cụ thể tầng 1 cao 3.9m, tầng 2,3,4,5 cao từ 3,3 đến 3,5m), độ vươn của ban công tối đa là 1,2m, khoảng lùi xây dựng xác định theo chỉ giới xây dựng cho từng tuyến phố.

- Tổ chức các lối đi nội bộ trong ô phố để bố trí các công trình nhà văn hóa và sân chơi, cây xanh nội bộ nhóm nhà ở.

- Các công trình công cộng đơn vị ở: Tổ chức các công trình nhà trẻ mẫu giáo, nhà văn hóa và sân luyện tập thể thao theo đúng tiêu chuẩn phục vụ dân cư đơn vị ở mới. Bố trí đầy đủ các diện tích vườn cây, sân chơi trong khu đất xây dựng nhà ở mới.

- Công viên cây xanh và thể dục - thể thao: Tổ chức khu công viên cây xanh và hệ thống sân bãi thể dục thể thao đảm bảo tiêu chuẩn, phục vụ dân cư cho các đơn vị ở. Khu công viên cây xanh tổ chức trồng cây xanh bóng mát kết hợp hồ nước, tạo sân vườn, quảng trường và đường dạo phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí và các hoạt động cộng đồng có tính quy mô lớn.

- Đất cây xanh: Sử dụng đất lưu không đường điện và một số diện tích lân cận tổ chức khuôn viên cây xanh tán thấp góp phần cải thiện môi trường sinh thái, phù hợp với tính chất và đặc điểm khu vực.

- Đất bãi đỗ xe: Được bố trí tại các vị trí, khu vực phù hợp, thuận tiện trong đồ án quy hoạch, đảm bảo nhu cầu sinh hoạt và giao thông khu vực.

- Khu vực công viên cây xanh: Tổ chức tối đa hệ thống cây xanh ở những vị trí có thể. Đặc biệt, hệ thống công trình vui chơi trong các khu vực dân cư và khu trung tâm của từng khu chức năng sẽ được thiết kế trở thành hệ thống mang tính chất bản sắc cho khu đô thị với các hoạt động vui chơi kết hợp dịch vụ thể thao, ăn uống, giải khát.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật xây dựng

a) 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 0.4-1.0%.

- Cao độ san nền cao nhất : + 6,45 m;

- Cao độ san nền thấp nhất : + 5,6 m.

b) Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống nước thải.

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống thoát nước đường kính D300 – D1000, có bố trí các cửa thu nước mặt đường gián tiếp qua hệ thống bó vỉa BTXM dọc đường. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là 1/d.

- Nước mưa được thu vào hệ thống cống thoát nước chạy dọc tuyến các tuyến nhánh, sau đó đầu nối vào hệ thống cống ở các tuyến chính và chảy về phía Đông của khu đất quy hoạch, thoát vào hệ thống thoát nước đã quy hoạch.

6.2. Quy hoạch giao thông

* Mặt cắt ngang thiết kế, bao gồm các mặt cắt đường sau:

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 19,50 m; lòng đường 11,5m; vỉa hè $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$;
- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 23,0 m; lòng đường $5,5\text{m} \times 2$; phân cách giữa 4m; vỉa hè $4\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$;
- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 17,3 m; lòng đường 9 m; vỉa hè $4,0\text{m} + 4,3\text{m} = 8,3\text{m}$;
- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 17 m; lòng đường 9 m; vỉa hè $4\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$;
- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 15,5 m; lòng đường 7,5m; vỉa hè $4\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$;
- Mặt cắt 5A-5A: Lộ giới 14,5 m; lòng đường 7,5 m; vỉa hè $4\text{m} + 3\text{m} = 7,0\text{m}$;
- Mặt cắt 5B-5B: Lộ giới 12,5 m; lòng đường 5,5 m; vỉa hè $4\text{m} + 3\text{m} = 7,0\text{m}$;
- Mặt cắt 6-6 (đường hiện trạng cải tạo): Lộ giới 11,5 m; lòng đường 7,5 m; vỉa hè $2\text{m} \times 2 = 4,0\text{m}$.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực lấy nước từ dự án nhà máy nước sạch nông thôn Hoàng Đồng của Công ty cổ phần Water Hoàng Hóa đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3645/QĐ-UBND, ngày 17/09/2021, cấp cho khu vực quy hoạch.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $Q = 479,83 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới là mạng cụt kết hợp mạng vòng cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hỏa và mọi nhu cầu khác.

+ Các trụ cứu hỏa ngoài nhà chọn loại nổi D110, khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa $100 \div 150\text{m}$ /trụ.

6.4. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho trạm biến áp trong khu vực quy hoạch được lấy nguồn trạm 110KV Hoàng Hóa dọc theo đường tỉnh 510 (Điểm đầu nối).

- Nhu cầu dùng điện: 1.850 KVA.
- Trạm biến áp: Xây dựng 3 trạm biến áp mới, tổng công suất 3 trạm 1.800 KVA.
- Mạng lưới điện: Xây dựng đường dây hạ thế 0,4 KV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè.
- Hệ thống cấp điện sinh hoạt sử dụng hệ thống cáp ngầm, bán kính cấp điện đối với lưới điện hạ áp khoảng 250m.
- Chiếu sáng: Mạng lưới điện chiếu sáng bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông; Khoảng cách giữa các cột trung bình 30 - 35m/cột. Đối với đường có chiều rộng $\leq 10,5\text{m}$ được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên treo cao 8m đến 9m.

6.5. Thoát nước thải

Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa.

- Tổng công suất: Lấy bằng 85 % cấp nước, tổng công suất thoát nước $Q = 637.4 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.
- Hệ thống thoát nước thải là hệ cống tròn BTCT đặt trên hè. Khoảng cách giữa các ga từ 30m - 40m.

6.6. Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn : từ 1,2 kg/người-ngày.
- Tổng lượng rác thải: 1,92 tấn/ngày.đêm.
- Rác thải được thu gom 100%; trong giai đoạn trước mắt chất thải rắn được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý chất thải rắn bố trí tại xã Hoàng Đức theo định hướng quy hoạch vùng. Sau khi quy hoạch chung được phê duyệt, chất thải rắn được thu gom, thực hiện theo định hướng quy hoạch chung.

6.7. Quy hoạch viễn thông thụ động

- Nhu cầu sử dụng: tổng nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc khoảng 1500 thuê bao.
- Nguồn cấp: Lấy từ hệ thống cáp viễn thông của huyện trên đường tỉnh 510 về khu quy hoạch.
- Xây dựng hệ thống ống dẫn, cống, bể cáp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực trong ranh giới quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần Việt Thanh VNC có trách nhiệm:

- Phối hợp với UBND huyện Hoàng Hoa tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Hồng Thái kết hợp DVTM hỗn hợp tại xã Hoàng Đồng, huyện Hoàng Hoa (thành phần hồ sơ theo quy định hiện hành, hồ sơ tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các hồ sơ, văn bản pháp lý khác có liên quan) cho địa phương, Sở Xây dựng, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- 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 ...) để quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Sở Xây dựng, UBND huyện Hoàng Hoa và các ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định 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, Giao thông vận tải, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Hoàng Hoa, Công ty cổ phần Việt Thanh VNC 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 (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H2.(2022)QDPD_QHCT KDC Hong Thai



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm