

Số: /QĐ-UBND

Hà Trung, ngày tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư
Đông Gách, xã Hà Thái, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÀ TRUNG

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 Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư: Số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 356/QĐ-UBND ngày 26 tháng 01 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045; Quyết định số 2264/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2021 của UBND huyện Hà Trung về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đông Gách, xã Hà Thái, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa; Văn bản số 8049/SXD-QH ngày 02/11/2021 của Sở xây dựng Thanh Hóa về việc ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đông Gách, xã Hà Thái, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Văn bản thẩm định số 482/TĐ-KTHT ngày 03 tháng 11 năm 2021 về kết quả thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đông Gách, xã Hà Thái, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đông Gách, xã Hà Thái, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đông Gách, xã Hà Thái, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa.

2. Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Hà Trung;

3. Cơ quan thỏa thuận: Sở xây dựng Thanh Hóa;

4. Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng, huyện Hà Trung;

5. Chủ đầu tư: UBND xã Hà Thái;

6. Đơn vị tư vấn: Công ty CP tư vấn XD Thăng Long 68.

7. Phạm vi và quy mô khu đất lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới: Khu vực lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính của xã Hà Thái, ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đường giao thông liên xã.

- Phía Nam giáp đất nông nghiệp.

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp.

- Phía Tây giáp khu dân cư

b) Diện tích lập Quy hoạch

- Diện tích lập Quy hoạch: khoảng 3,33ha (bao gồm đường giao thông đối ngoại và giao thông hiện trạng).

- Dân số dự kiến khoảng: 548 người

8. Tính chất, chức năng: Là khu ở theo xu hướng đô thị phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của xã Hà Thái.

9. Quy hoạch sử dụng đất

Khu vực quy hoạch được nghiên cứu thiết kế với một số chức năng chính: Khu nhà ở kiểu chia lô, cây xanh công viên và đường giao thông.

- Đất kiểu chia lô: diện tích khoảng 18.885,74m²;

- Đất cây xanh thể thao: diện tích khoảng: 1.501,19m²;

- Đất giao thông: diện tích khoảng: 12.948,06m²;

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Nội dung	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ (%)	Hệ số SDB	Tỷ lệ (%)
A	Đất ở	137	18.885,74				56,65%
1	Đất ở kiểu chia lô LK-01	18	2.606,00	1-:-5	70-:-80%	1,6-:-3,2	7,82%
2	Đất ở kiểu chia lô LK-02	18	2.606,00	1-:-5	70-:-80%	1,6-:-3,2	7,82%
3	Đất ở kiểu chia lô LK-03	18	2.583,50	1-:-5	70-:-80%	1,6-:-3,2	7,75%
4	Đất ở kiểu chia lô LK-04	18	2.583,50	1-:-5	70-:-80%	1,6-:-3,2	7,75%
5	Đất ở kiểu chia lô LK-05	18	2.296,00	1-:-5	70-:-80%	1,6-:-3,2	6,89%
6	Đất ở kiểu chia lô LK-06	18	2.296,00	1-:-5	70-:-80%	1,6-:-3,2	6,89%
7	Đất ở kiểu chia lô LK-07	11	1.396,00	1-:-5	70-:-80%	1,6-:-3,2	4,19%
8	Đất ở kiểu chia lô LK-08	8	998,00	1-:-5	70-:-80%	1,6-:-3,2	2,99%
9	Đất ở kiểu chia lô LK-09	7	1.119,14	1-:-5	70-:-80%	1,6-:-3,2	3,36%
10	Đất ở kiểu chia lô LK-10	3	401,60	1-:-5	70-:-80%	1,6-:-3,2	1,20%
B	Đất cây xanh, đường nội bộ	3	1.501,19				4,50%
1	CX-01	1	339,75				
2	CX-02	1	471,00				
3	CX-03	1	214,65				
4	CX-04	1	190,80				
5	CX-05	1	284,99				

C	Đất giao thông		12.948,06			38,84%
	Diện tích lập quy hoạch		33.334,99			100,00%

10. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

10.1. Quy hoạch đất ở

Có 137 lô đất ở liên kế bố trí trong 10 khu vực nhà ở có ký hiệu từ LK-01 đến LK-10, có tổng diện tích là 18.885,74m². Mật độ xây dựng đạt 70÷80%, tầng cao từ 1÷5 tầng, hệ số sử dụng đất 1,6÷3,2 lần.

10.2. Đất cây xanh, đường dạo, taluy

Các khu đất có tổng diện tích 1501,19m²; được ký hiệu CX-01 đến CX-05. Đất cây xanh đạt 2,74m²/người (đảm bảo yêu cầu tối thiểu 2m²/người).

10.3. Quy hoạch đất giao thông

Là đất đường giao thông đối ngoại và đường giao thông đối nội có tổng diện tích 12.948,06 m² chiếm tỷ lệ 38,8% so với toàn khu.

Khu vực quy hoạch chưa đủ công suất phục vụ để xây dựng trường mầm non, trường tiểu học, dân cư khu mới sẽ sinh hoạt chung với khu dân cư hiện trạng.

* Trong khu vực nghiên cứu có 6 tuyến đường

- Tuyến đường số 1 từ nút N01 đến nút N03 (Từ Tây Bắc đến Đông Nam) có chiều dài L=175,09m, thiết kế với mặt cắt 1-1 như sau:

- + Lộ giới: 27,2m
- + Mặt đường: 5,5x2 = 11m
- + Hè đường: 4,5x2 = 9m
- + Giải phân cách: 7,2m

- Tuyến đường số 2 từ nút N02 đến nút N07 (Từ Tây Bắc đến Đông Nam) có chiều dài L=275,32m, thiết kế với mặt cắt 3-3 như sau:

- + Lộ giới: 13,5m
- + Mặt đường: 3,75x2 = 7,5m
- + Hè đường: 3,0x2 = 6m

- Tuyến đường số 3 từ nút N05 đến nút N08 (Từ Tây Bắc đến Đông Nam) có chiều dài L=165,02m, thiết kế với mặt cắt 3-3 như sau:

- + Lộ giới: 13,5m
- + Mặt đường: 3,75x2 = 7,5m
- + Hè đường: 3,0x2 = 6m

- Tuyến đường số 4 từ nút N01 đến nút N02 (Từ Đông Bắc đến Tây Nam) có chiều dài L=86,15m, thiết kế với mặt cắt 3-3 như sau:

- + Lộ giới: 13,5m
- + Mặt đường: 3,75x2 = 7,5m

+ Hè đường: $3,0 \times 2 = 6\text{m}$

- Tuyến đường số 5 từ nút N03 đến nút N5 (Từ Đông Bắc đến Tây Nam) có chiều dài $L=112,5\text{m}$, thiết kế với hai loại mặt cắt 2-2 như sau:

+ Lộ giới: $18,5\text{m}$

+ Mặt đường: $5,25 \times 2 = 10,5\text{m}$

+ Hè đường: $4,0 \times 2 = 8\text{m}$

- Tuyến đường số 6 từ nút N06 đến nút N08 (Từ Đông Bắc đến Tây Nam) có chiều dài $L=105,24\text{m}$, thiết kế với mặt cắt 3-3 như sau:

+ Lộ giới: $13,5\text{m}$

+ Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,5\text{m}$

+ Hè đường: $3,0 \times 2 = 6\text{m}$

10.4. Quy hoạch san nền

Thiết kế san nền cơ bản tuân thủ theo các cao độ khống chế của các tim trục đường, độ dốc, hướng dốc đường hiện trạng, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng phạm vi quy hoạch để đảm bảo việc tiêu thoát nước và ít can thiệp vào độ dốc tự nhiên, giữ gìn cảnh quan môi trường.

Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ Tây Nam xuống Đông Bắc, từ trong lô đất ra các tuyến đường nội bộ với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 0,3\%$.

Cao độ san nền thuận theo địa hình tự nhiên.

10.5. Quy hoạch thoát nước mưa

Quy hoạch hệ thống chung thoát nước mưa và thoát nước thải.

Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng rãnh xây gạch kết hợp BTCT, hình chữ nhật có chiều rộng B50. Độ dốc dọc lấy tối thiểu là $i = 0,25\%$. Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách 30÷60m. Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật. Cửa xả tại vị trí mương nước phía Đông Bắc khu đất.

Đoạn thoát qua đường giao thông bố trí mương thoát nước chịu lực, đường kính phù hợp lưu lượng thoát nước.

Hệ thống thoát nước thải từng công trình được xử lý thông qua bể tự hoại cục bộ tại từng công trình, qua ống PVC D110 dẫn vào hệ thống mương thoát nước thải chung.

Nhu cầu thoát nước: $73,92 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

10.6. Quy hoạch cấp nước

Nguồn nước: Dùng hệ thống giếng khoan cục bộ tại các công trình, lọc hợp vệ sinh an toàn cho con người (*quy hoạch giai đoạn ngắn hạn*); Dùng hệ thống

nước sạch quy hoạch cấp nguồn dọc đường chính khu vực phía Bắc khu quy hoạch (*quy hoạch giai đoạn dài hạn*).

Hệ thống đường ống cấp nước dẫn ngầm đất vào các khu chức năng ống HDPE D50÷D110. Tổng nhu cầu nước cấp: 92 m³/ng.đêm.

Hệ thống phòng cháy chữa cháy (dự kiến theo quy hoạch cấp nước) bố trí trụ cứu hỏa và trụ tiếp nước D650 tại 06 vị trí phân tán trong khu đất. Hệ thống dẫn ngầm đất, ống thép tráng kẽm D100.

10.7. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường

Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 01kg/người-ngày.

Chỉ tiêu thu gom được: 100%.

Rác được sơ loại 2 loại chính:

+ Rác hữu cơ: Được gom ủ phân hữu cơ bón cây;

+ Rác vô cơ: Thu gom chuyển cho đơn vị thu gom rác sinh hoạt địa phương, tiêu hủy theo quy định.

Nhu cầu xử lý rác thải khoảng 548 kg/ngày.

10.8. Quy hoạch hệ thống cấp điện chiếu sáng

Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp được lấy từ đường điện 10 (22)KV qua đường phía Đông khu đất. Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ trạm biến áp đi nổi dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các hộp công tơ được đặt trên các cột BTCT ly tâm cao 8,5-10m, dây dẫn dùng dây cáp nhôm vặn xoắn AL/XLPE.

Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng led công suất 100W- 220V lắp trên cột BTCT tận dụng của tuyến đường dây hạ thế, dây dẫn dùng dây cáp nhôm vặn xoắn AL/XLPE. Độ chói trung bình đạt 0,8 – 1,0 Cd/m².

Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng ≤ 17,5m được chiếu sáng bằng một dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 30÷40m. Đường rộng hơn 17,5m được chiếu sáng bằng 2 dãy dọc hai bên đối xứng nhau.

- Hệ thống đèn chiếu sáng được điều khiển bằng tủ điều khiển tự động.

10.9. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

* Nguồn cấp: Điểm đầu nối thông tin liên lạc của khu vực huyện Hà Trung.

* Mạng lưới thông tin liên lạc thiết kế là mạng thông tin đi ngầm trên vỉa hè đường giao thông.

11. Sản phẩm quy hoạch

Thành phần hồ sơ theo Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 và Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn.

a) Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ (tên bản vẽ và tỷ lệ bản vẽ):

- Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 – 1/5.000;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và môi trường, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

b) Thuyết minh và các văn bản kèm theo:

Báo cáo tổng hợp (*Thuyết minh, các văn bản pháp lý liên quan, dự thảo tờ trình, dự thảo quyết định phê duyệt, Phụ lục...*).

c) Khối lượng: Hồ sơ trình duyệt lập thành 07 bộ với đầy đủ thành phần nội dung bản vẽ, kèm theo 01 bộ hồ sơ màu và các văn bản có liên quan.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Hà Thái và các đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 QĐ;
- Lưu: VT, KTHT.

CHỦ TỊCH

Lê Thanh Hải

