

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
khu dân cư mới tại xã Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh 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 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 1996/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1207/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại xã Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5167/SXD-QH ngày 23 tháng 7 năm 2021 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại xã Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 88/TTr-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2021 của UBND huyện Hậu Lộc).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại xã Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới

Ranh giới khu đất thuộc địa giới hành chính xã Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc, bao gồm các ô đất kí hiệu DCM16, DCM17, DCM18, DCM19, DCM20 được xác định trong quy hoạch chung là đất ở dân cư mới. Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường giao thông hiện trạng và tuyến kênh 5 xã;
- Phía Nam: Giáp đất dân cư mới (DCM14, DCM15) và đất văn hóa thể thao (VH-TT01);
- Phía Đông: Giáp đất văn hóa tín ngưỡng (chùa hiện trạng), đất công trình công cộng (DCC-02) và đất văn hóa thể thao (VH-TT01);
- Phía Tây: Giáp đường giao thông và địa giới hành chính xã Xuân Lộc.

b) Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 2.000 người;
- Diện tích khu đất lập quy hoạch: 11 ha.

2. Tính chất, chức năng: Là khu dân cư mới bao gồm khu nhà ở liền kề, biệt thự và các công trình phụ trợ như: công viên cây xanh, nhà văn hóa, trường mầm non... và các công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp.

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 cây xanh, vườn hoa: 3,3 m²/người;
- Đất các công trình công cộng khoảng: 1,8 m²/người;

- Đất bãi đỗ xe khoảng: 2,8 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: 1,3 kg/người/ngày-đêm;

- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

4. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ	Tỉ lệ (%)
I	Đất công cộng		6.700,90				6,04
1	Đất nhà văn hóa	NVH	1061	1-2	40	0.4-0,8	
2	Đất bãi đỗ xe	P	5.639,90	-	-	-	
II	Đất khu thương mại	TM	1.873,50	3-5	40	1,2-2,0	1,69
III	Đất trường mầm non	TMN	2.584,21	1-3	40	0,4-1,2	2,33
IV	Dân cư hiện trạng	DCHT	1.913,47				1,73
V	Đất ở		40.096,78				36,16
1	Đất ở dạng liền kề	LK	28.657,80	2-5	70-80	1.4-4.0	
2	Đất biệt thự	BT	11.438,98	1-3	50-60	0.5-1.8	
VI	Đất cây xanh	CX	6.574,90	-	-	-	5,93
VII	Đất giao thông	GT	51.153,94	-	-	-	46,13
	Tổng		110.897,70				100,00

5. Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Công trình công cộng: Bố trí nhà văn hóa, là khu vực giao lưu văn hóa tổ chức sinh hoạt cộng đồng của người dân sinh sống trong khu vực, diện tích 1.061,0 m². Bãi đỗ xe công cộng chiếm diện tích 5.639,90 m².

- Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp: Là nơi tập trung đông người, giao thương, tạo đà phát triển cho toàn khu vực với các loại hình hàng hóa, vui chơi giải trí đa dạng nhằm phục vụ cho nhu cầu mua sắm, vui chơi của người dân trong khu vực và lân cận; diện tích 1.873,50 m².

- Công viên - cây xanh - thể dục thể thao: Tổng diện tích khoảng 6.574,90m², là không gian mở, lõi xanh của khu vực, bao gồm cây xanh, đường dạo, chòi nghỉ, mặt nước, sân thể thao... Là không gian dạo chơi, thư giãn, nơi sinh hoạt cộng đồng của khu vực.

- Trường mầm non: Xây dựng 1 cơ sở giáo dục mầm non dành cho con em ở trong khu quy hoạch và các vùng lân cận; diện tích đất 2.584,21 m², tầng cao từ 1-3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Nhà ở: Diện tích đất 40.096,78 m², trong đó:

- + Nhà ở liền kề: Diện tích 28.657,80 m², tầng cao 2-5 tầng, mật độ xây dựng từ 70-80%;

- + Nhà ở biệt thự: Diện tích 11.438,98 m², tầng cao 1-3 tầng, mật độ xây dựng 50-60%;

- Giao thông: Được thiết kế mạch lạc theo dạng ô bàn cờ, tạo nên sự thông thoáng, kết nối các khu chức năng trong khu vực.

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 0.5%;

- + Cao độ san nền cao nhất: + 2.75m;

- + Cao độ san nền thấp nhất: + 2.30m.

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.

- 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 về hệ thống thoát nước đã quy hoạch.

6.2. Quy hoạch giao thông

- Hệ thống đường giao thông trong khu vực quy hoạch là các tuyến đường bao quanh các cụm công trình đã phân khu theo quy hoạch. Khớp nối mạng đường khu vực dự án với mạng đường đã có và quy hoạch chi tiết của khu vực xung quanh đồng thời tạo mối liên hệ với khu vực ở của dân cư cũ.

- Mạng đường giao thông nội bộ được bố trí theo dạng ô bàn cờ tạo sự thuận tiện cho công tác tổ chức giao thông và thuận tiện cho việc đi lại của người dân.

- Mặt cắt ngang thiết kế, báo gồm các mặt cắt đường sau:
 - + Đường tỉnh 526, mặt cắt 1-1: Lộ giới: 25,0m; mặt đường: $7,50 \times 2 = 15,0\text{m}$; hè đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;
 - + Mặt cắt 2-2, 3-3: Lộ giới: 20,50m; mặt đường: $5,25 \times 2 = 10,50\text{m}$; hè đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;
 - + Mặt cắt 4-4, 5-5, 6-6, 7-7, 9-9, 10-10, 11-11, 12-12, 13-13: Lộ giới: 17,50m; mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$; hè đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;
 - + Mặt cắt 8-8: Lộ giới: 22,0m; mặt đường: $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$; hè đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực lấy nước từ sông Lèn, cấp cho nhà máy nước thị trấn Hậu Lộc. Thông qua tuyến ống dọc đường tỉnh 526 từ thị trấn Hậu Lộc đi Hòa Lộc, cấp cho khu vực quy hoạch.
- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $Q = 476 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.
- Mạng lưới đường ống:
 - + Mạng lưới là mạng cụt kết hợp mạng vòng cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác.
 - + Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả $100 \div 150\text{m}/\text{trụ}$.

6.4. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Được lấy nguồn từ đường điện trung áp 22kv phía Bắc khu vực lập Quy hoạch.
- Nhu cầu dùng điện: 1200 KVA.
- Trạm biến áp: Xây dựng 2 trạm biến áp mới công suất mỗi trạm 630KVA-22/0,4kv.
- 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 80 % cấp nước, Tổng công suất thoát nước $Q = 380 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- 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

- Tổng khối lượng chất thải rắn: 2,4 tấn/ngđ.

- Rác thải được thu gom 100% chuyển về khu xử lý nằm phía Tây Bắc khu đô thị Hòa Lộc.

6.7. Quy hoạch viễn thông thụ động

- Nhu cầu sử dụng: tổng nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc khoảng 750 thuê bao.

- Nguồn cấp: Lấy từ hệ thống cáp viễn thông của huyện trên đường tỉnh 526 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. UBND huyện Hậu Lộc có trách nhiệm:

- 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 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại xã Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa (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 Sở Xây dựng, địa phương, 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 ...) quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Sở Xây dựng, các ngành, đơn vị liên quan 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 Hậu Lộc 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.(2021)QDPD_QHCT KDC Hoa Loc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm