

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10, xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HẬU LỘC

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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

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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn; Số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Công văn số 325/UBND-CN ngày 07/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc tài trợ chi phí đo vẽ địa hình, lập bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10 tại xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc;

Căn cứ Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày 18/03/2021 của UBND huyện Hậu Lộc về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10, xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc;

Căn cứ Công văn số 3408/SXD-QH ngày 25/5/2021 của Sở xây dựng Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10 tại xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc;

Theo Biên bản hội nghị ngày 22/4/2021 về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về việc lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10, xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế - Hạ tầng tại báo cáo thẩm định số 32/BC-KTHT ngày 02/7/2021 về việc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10 tại xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10 tại xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án, vị trí và quy mô lập quy hoạch:

1.1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10, xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc.

1.2. Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch: Vị trí lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Mỹ Lộc. Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường Quốc lộ 10 và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam: Giáp đất canh tác nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp đất canh tác nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây: Giáp đất canh tác nông nghiệp.

1.3. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch 11,3ha
- Dân số dự kiến khoảng 1.750 người.

2. Tính chất, chức năng: Là điểm dân cư nông thôn với chức năng bao gồm: Khu nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, kết hợp công trình công cộng, khuôn viên cây xanh và công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho người dân trong khu vực.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu theo quy chuẩn quy hoạch tổ chức không gian các khu chức năng chính của khu vực như bảng sau:

Stt	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Mđxd (%)	Tỉ lệ (%)
I	Đất công cộng		3.439,25			3,04
<i>1</i>	<i>Đất nhà văn hóa</i>	<i>NVH</i>	<i>1.230,6</i>	<i>1-2</i>	<i>40</i>	
<i>2</i>	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>P</i>	<i>2.208,65</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	
		P1	1.456,73			
		P2	751,92			
II	Trung tâm thương mại	TM	3.767,5	3-5	40	3,33
III	Đất giáo dục (trường mầm non)	T.MN	3.097,9	1-2	40	2,74
IV	Đất ở		42.407,61			37,51
<i>1</i>	<i>Đất ở dạng liền kề</i>	<i>LK</i>	<i>35.155,0</i>	<i>2-5</i>	<i>70-80</i>	
		LK1-1	1.478,06			
		LK1-2	1.441,73			

		LK2	1.946,0			
		LK3-1	1.612,36			
		LK3-2	1.437,36			
		LK4-1	1.508,0			
		LK4-2	1.760,0			
		LK5-1	1.760,0			
		LK5-2	1.508,0			
		LK6	3.223,35			
		LK7-1	1.916,0			
		LK7-2	1.713,39			
		LK8-1	1.340,31			
		LK8-2	1.477,55			
		LK9	2.785,63			
		LK10	2.448,42			
		LK11-1	1.916,0			
		LK11-2	1.726,84			
		LK12	2.156,0			
2	Đất ở dạng biệt thự	BT	7.252,61	1-3	40-50	
		BT1	3.513,95			
		BT2	3.738,66			
V	Đất cây xanh - cây xanh TDTT	CX	8.565,36	-	-	7,58
		CX1	344,13			
		CX2	344,13			
		CX3	234,0			
		CX4	2.434,5			
		CX5	234,0			
		CX6	219,15			
		CX7	1.389,5			
		CX8	178,73			
		CX9	1.390,12			
		CX10	972,1			
		CX11	585,0			
		CX12	240,0			
VI	Đất giao thông, vỉa hè	GT	51.769,56	-	-	45,79
	Tổng		113.047,18			100,00

3.2. Giải pháp phân bố quỹ đất.

a. *Đất nhà ở chia lô và biệt thự*: Tổng diện tích 42.407,61 m² được chia làm 308 lô. Trong đó:

- Đất nhà ở liền kề có diện tích 35.155,0m², bao gồm 286 lô; diện tích trung bình mỗi lô từ 100-140m², MĐXD từ 70-80%, tầng cao từ 2-5 tầng.

- Đất nhà ở biệt thự có diện tích 7.252,61m², bao gồm 22 lô; diện tích trung bình mỗi lô từ 300,0-388,23m², MĐXD 40-50%, tầng cao từ 1-3 tầng.

b. *Đất trung tâm thương mại*: Diện tích 3.767,5m² là nơi tập trung đông người, giao thương, tạo đà phát triển cho toàn khu vực.

c. *Đất giáo dục*: Với diện tích 3.097,9m², tạo 1 cơ sở giáo dục mầm non dành cho con em ở trong khu quy hoạch và các vùng lân cận.

d. *Đất công trình công cộng*: Tổng diện tích 3.439,25m². Trong đó, đất nhà văn hóa chiếm 1.230,6m² là khu vực giao lưu văn hóa tổ chức sinh hoạt cộng đồng của người dân sinh sống trong khu vực. Bãi đỗ xe công cộng chiếm 2.208,65m².

e. *Đất khuôn viên - cây xanh - thể dục thể thao*: Tổng diện tích 8.565,36m², là không gian mở, lối xanh của khu vực, bao gồm cây xanh, đường dạo, sân thể thao...

f. *Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật*: Với tổng diện tích khoảng 51.769,56m², là điểm kết nối các khu chức năng trong khu vực và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. *Quy hoạch giao thông*: Tìm các tuyến đường được xác định tại các nút giao và các đỉnh đường cong theo hệ toạ độ nhà nước (*Được thể hiện chi tiết trong bản vẽ*). Trong khu vực nghiên cứu thiết kế 13 tuyến đường nội bộ.

* *Độ dốc ngang đường*: Để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng, độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè là 2%.

* *Độ dốc dọc*: Độ dốc dọc đường thiết kế đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước mặt tốt chỉ số áp dụng $0,01 > i_{tk} > 0,0002$.

* *Mặt cắt ngang*:

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 32,0m, trong đó: Mặt đường 7,5m + 10,5m = 18,0m; hè đường 5,0m + 4,0m = 9,0m; dải phân cách 5,0m;

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 20,50m, trong đó: Mặt đường 5,25m x 2 = 10,50m; hè đường 5,0m x 2 = 10,0m;

- Mặt cắt 3-3, 4-4, 5-5, 6-6, 7-7, 8-8, 9-9, 10-10, 11-11, 12-12, 13-13: Lộ giới 17,50m, trong đó: Mặt đường: 3,75m x 2 = 7,50m; hè đường: 5,0m x 2 = 10,0m.

b. Quy hoạch san nền:

- Do địa hình hiện trạng chủ yếu là đất ruộng, cao độ thấp nên biện pháp san nền chính là đắp. Hướng dốc và lưu vực thoát nước không thay đổi so với hiện trạng. Cao độ khống chế về cơ bản là tuân thủ theo hiện trạng.

- Tại các khu vực tiếp giáp các khu vực hiện trạng, các cao độ khống chế xây dựng cơ bản phù hợp với cao độ nền xây dựng tại khu vực dân cư hiện trạng phía Tây dự án.

- 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: +3,00m

+ Cao độ san nền thấp nhất: +2,45 m

Toàn bộ khu vực được thiết kế có hướng dốc từ Tây sang Đông.

c. Quy hoạch thoát nước:

- Hệ thống thoát nước của khu dân cư mới, được thiết kế đi riêng rồi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Hướng thoát chính: Thoát theo hướng từ Tây sang Đông của khu vực quy hoạch từ đó thoát theo địa hình hiện trạng thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch : $i \geq i_{\min} = 1/D$.

- Mạng lưới mương thoát được bố trí phân tán để giảm kích thước đường mương. Độ dốc dọc mương lấy tối thiểu là 0.25% và độ sâu đáy rãnh ban đầu $H=0,6m$. Hồ thu có khoảng cách 20-35m/1ga.

d. Quy hoạch cấp nước:

* *Giải pháp nguồn nước:* Nguồn nước cấp lấy từ mạng lưới đường ống cấp nước của thị trấn.

* *Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước:*

- Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng vòng kết hợp mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hỏa và mọi nhu cầu khác.

- Tuyến chính sử dụng ống HDPE D110 để phân phối và phục vụ công tác cứu hỏa.

- Các tuyến nhánh dịch vụ sử dụng ống HDPE D50.

- Độ sâu chôn ống phụ thuộc độ dốc đường, trung bình chôn sâu 0.7m so với mặt hè.

e. Quy hoạch cấp điện:

+ Nguồn điện:

- Đầu nối từ đường điện 10kv của khu vực.

- Tuyến đường dây bám theo đường quy hoạch trong khu dân cư;

+ Lưới điện 0.4 KV là lưới điện cấp từ trạm biến áp phân phối cấp cho các đối tượng tiêu thụ. Lưới điện 0.4KV được quy hoạch ngầm dưới vỉa hè các tuyến giao thông.

+ Tủ điện hạ thế: Bố trí trên vỉa hè, bán kính cấp điện không quá 25m.

- Quy hoạch chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong khu vực.

+ Tủ điện chiếu sáng được bố trí riêng ở đầu đường dây cấp điện.

+ Đường dây điện chiếu sáng là cáp CU/ XPLE/DSTA/PVC (4x16mm²)- 0,4KV, ống bảo vệ là ống HDPE D32, đặt ngầm trên vỉa hè cách mép bó vỉa 1,0 m.

+ Trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép h=10 bố trí trên vỉa hè, bóng đèn Led công suất 150W.

f. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

** Quy hoạch thoát nước thải:*

- Mạng lưới thoát nước thải sử dụng hệ thống mạng lưới riêng.

- Hệ thống giếng thăm được bố trí trên mạng lưới đường công thoát nước với khoảng cách từ 20-40m.

- Nước thải được thu gom vào các tuyến rãnh B300, sau đó được thu gom về hệ thống thoát nước thải quy hoạch và chảy về điểm xả. Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở sẽ được xử lý qua bể tự hoại xây đúng cách trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải và ra rãnh thoát nước về điểm xả.

** Vệ sinh môi trường:*

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn : 1,3 kg/người/ngày/đêm.

- Chỉ tiêu thu gom được : 100%.

- Trong các nhóm ở phải thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyển đến bãi xử lý rác thải của toàn khu vực quy hoạch.

- Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực được xử lý theo kế hoạch xử lý VSMT của khu vực quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao UBND xã Mỹ Lộc và Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Trần Anh (đơn vị tư vấn) có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung phê duyệt, đóng dấu cơ quan thẩm định và cơ quan thỏa thuận, bàn giao đầy đủ hồ sơ cho UBND huyện Hậu Lộc để quản lý, tổ chức thực hiện quy hoạch, lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10 tại xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc để các tổ chức và nhân dân biết, tham gia kiểm tra và giám sát thực hiện quy hoạch.

2. Phòng Kinh tế - Hạ tầng có trách nhiệm: Kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện theo Quy hoạch.

3. Các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện.

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

Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế - Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên - Môi trường; Chủ tịch UBND xã Mỹ Lộc; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT(Huy).



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Yên Tuấn Hưng

THAM

