UỶ BAN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐÔNG SƠN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do- Hạnh phúc**
Số:2419 /QĐ-UBND	*Đông Sơn, ngày 22 tháng 7 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư và khai thác quỹ đất thôn Hiền Thư, thôn Phú Minh, xã Đông Hòa, huyện Đông Sơn, phục vụ GPMB đường bộ cao tốc Bắc Nam (đoạn Mai Sơn – QL45)

CHỦ TỊCH UBND HUYỆN ĐÔNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính Phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây Dựng, về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 Quy định 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;

Căn cứ Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 30/01/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch Đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2019;

Căn cứ Quyết định số 4477/QĐ-UBND ngày 12/11/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao nhiệm vụ chủ đầu tư Tiểu dự án giải phóng mặt bằng các dự án xây dựng đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía đông trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 7381/UBND-KTTC của chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về chấp thuận địa điểm đầu tư các khu tái định cư phục vụ GPMB dự án Đường bộ cao tốc Bắc - Nam, đoạn qua huyện Đông Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2123/QĐ-UBND ngày 01/07/2019 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán chi phí khảo sát, lập quy hoạch chi tiết 1/500 khu tái định cư và khai thác quỹ đất thôn Hiền Thư, thôn Phú Minh, xã Đông Hòa, huyện Đông Sơn, phục vụ GPMB đường bộ cao tốc Bắc Nam (đoạn Mai Sơn – QL45);

Căn cứ tờ trình số: 85/TTr-BQLDA ngày 21 tháng 07 năm 2019 của Ban QLDA Đầu tư xây dựng huyện Đông Sơn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư và khai thác quỹ đất, thôn Hiền Thư, thôn Phú Minh, xã Đông Hòa, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Phục vụ GPMB đường bộ cao tốc Bắc - Nam (Đoạn từ Mai Sơn đến QL45);

Xét đề nghị của trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng, kèm theo báo cáo thẩm định số 53/TĐ-KTHT ngày 22/7/2019 của Phòng Kinh tế Hạ tầng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư và khai thác quỹ đất thôn Hiền Thư, thôn Phú Minh, xã Đông Hòa, huyện Đông Sơn, phục vụ GPMB đường bộ cao tốc Bắc Nam (đoạn Mai Sơn – QL45) với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án:

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư và khai thác quỹ đất thôn Hiền Thư, thôn Phú Minh, xã Đông Hòa, huyện Đông Sơn, phục vụ GPMB đường bộ cao tốc Bắc Nam (đoạn Mai Sơn – QL45).

2. Mục tiêu:

- Đầu tư xây dựng các khu dân cư mới với chức năng chính là khu tái định cư làm cơ sở để thực hiện đầu tư theo quy hoạch. phục vụ GPMB đường bộ cao tốc Bắc Nam (đoạn Mai Sơn – QL45).

- Xây dựng mặt bằng sử dụng đất đai, đề xuất các định hướng kiến trúc, thiết kế đô thị, định hướng hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Quy hoạch được duyệt là cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư các dự án đầu tư xây dựng thành phần (san nền, giao thông, cấp điện, nước, thoát nước VSMT, công trình công cộng...). Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và xây dựng đô thị.

3. Phạm vi ranh giới và diện tích khu đất lập quy hoạch

3.1. Ranh giới lập quy hoạch :

Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính xã Đông Hòa, huyện Đông Sơn, huyện Đông Sơn.

- Ranh giới cụ thể được xác định như sau:
- Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp: Đất ở đã cấp và đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp: xã Đông Yên và đất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp: Đất nông nghiệp;

Diện tích lập quy hoạch: 48.154,0 m^2;

4. Tính chất, chức năng

Là khu tái định cư, bố trí dạng nhà ở chia lô với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Quy mô dân số:

Dân số dự kiến khoảng 800-900 người.

Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở: 20-25m^2/người;
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 10-12m^2/người;
- Chiều cao xây dựng công trình: 01-03 tầng;

Các chỉ tiêu xây dựng:

- Công trình công cộng: Tầng cao trung bình 1-3 tầng, mật độ xây dựng 40%-60%.

- Công trình nhà ở: hình thức liền kề chia lô: Tầng cao trung bình 01-03 tầng, mật độ xây dựng 70% - 80%.

Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Đất giao thông 30 - 40%;
- Cấp điện: 1500KWh/người/năm;
- Cấp nước: 120 - 150 lít/người/ngđ;
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải đi chung;
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,3 kg/người/ngày-đêm, Thu gom và xử lý 100%.
- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật: Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD.

6. Quy hoạch sử dụng đất

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH SỬ DỤNG ĐẤT							
STT	**KÍ HIỆU**	**SỐ LÔ**	**TỔNG (m2)**	**TẦNG CAO (Tầng)**	**MẬT ĐỘ (%)**	**HỆ SỐ SDĐ**	**TỶ LỆ (%)**
1	**ĐẤT Ở KIỂU CHIA LÔ**	**155**	**26925.6**	**1-3**	**70-80**	**1.2**	**55.9**
	Đất ở kiểu chia lô A	24	3846.0	1-3	70-80	1.2	
	Đất ở kiểu chia lô B	20	3121.0	1-3	70-80	1.2	
	Đất ở kiểu chia lô C	28	4519.0	1-3	70-80	1.2	
	Đất ở kiểu chia lô D	22	4117.0	1-3	70-80	1.2	
	Đất ở kiểu chia lô E	18	3196.0	1-3	70-80	1.2	
	Đất ở kiểu chia lô F	24	4317.0	1-3	70-80	1.2	
	Đất ở kiểu chia lô G	19	3809.6	1-3	70-80	1.2	
2	**ĐẤT CÔNG CỘNG**		**661.0**				**1.37**
3	**ĐẤT CÂY XANH**		**378.0**				**0.8**
4	**ĐẤT THỦY LỢI**		**581.0**				**1.1**
5	**ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN**		**3168.0**				**6.57**
6	**ĐẤT BÃI ĐỖ XE**		**661.0**				**1.37**
7	**ĐẤT GIAO THÔNG**		**15779.4**				**32.8**
TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH (1+2+3+4+5+6)			**48154.0**				**100.0**

7. Tổ chức không gian:

7.1. Cấu trúc không gian:

- Các hệ thống giao thông trong khu vực tuân thủ theo quy hoạch nông thôn mới đã được duyệt.
- Trong khu vực chủ yếu tổ chức các khu vực ở liên kế (chia lô) phân bố dọc theo các tuyến giao thông nội bộ tạo bề mặt khang trang cho đô thị.

7.2. Tổ chức không gian các khu vực:

a. Đất nhà ở chia lô:

- Nhà ở chia lô áp dụng các hình thức kiến trúc mang tính chất hiện đại.

- Nhà ở chia lô áp dụng các hình thức kiến trúc mang tính chất hiện đại kết hợp hài hoà với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau.

- Được chia thành 7 phân khu: Gồm 155 lô đất với diện tích từ 144-200m2/lô. Mật độ xây dựng 70-90%, giới hạn tầng cao 1-3 tầng.

+ Chia lô khu A: Gồm 24 lô, diện tích 3846m^2;
+ Chia lô khu B: Gồm 20 lô, diện tích 3121m^2;
+ Chia lô khu C: Gồm 28 lô, diện tích 4519m^2;
+ Chia lô khu D: Gồm 22 lô, diện tích 4117m^2;
+ Chia lô khu E: Gồm 18 lô, diện tích 3196m^2;
+ Chia lô khu F: Gồm 24 lô, diện tích 4317m^2;
+ Chia lô khu G: Gồm 19, diện tích 3809.6 m^2;

b. Đất giao thông

- Hệ thống giao thông, vỉa hè với tổng diện tích 15779.4 m^2,
- Hệ thống thủy lợi tổng diện tích 5841m^2,

c. Đất công trình công cộng:

- Tổng diện tích đất công cộng 661.0 m^2,
- Tổng diện tích bãi xe 661.0 m^2

c. Đất dự trữ phát triển:

Đất dự trữ phát triển diện tích 3.168 m^2.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch giao thông:

- Hệ thống đường giao thông được xây dựng với các dạng mặt cắt như sau:

Mặt cắt 1-1: Tuyến đường liên xã, có kép mương B710A

+ Lộ giới : 20.0m
+ Lòng đường: 10.0m
+ Vỉa hè: 5.0 + 5.0 = 10.0m

Mặt cắt 2-2: Tuyến đường phân lô trong khu dân cư mới

+ Lộ giới: 15.5m
+ Lòng đường: 7.5m
+ Vỉa hè: 4.0 + 4.0 = 8.0m

Mặt cắt 3-3 : Tuyến đường phân lô trong khu dân cư mới

+ Lộ giới: 9,5 m
+ Lòng đường: 5,5m
+ Vỉa hè: 2.0 + 2.0 = 4.0m

8.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa tự chảy thu gom toàn bộ nước mặt của khu vực quy hoạch.

- Hướng thoát chính: Thoát theo hướng Bắc – Nam từ đó thoát về hệ thống mương tiêu khu vực.

- Mạng lưới mương thoát được bố trí phân tán để giảm kích thước đường mương. Độ dốc dọc mương lấy tối thiểu là 0.3% và độ sâu đáy rãnh ban đầu H=0,6m. Ga thăm, ga thu có khoảng cách 30-35m/1ga.

8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Giai đoạn đầu: Hiện tại khu vực chưa có nhà máy cấp nước sạch nên nhân dân và các hộ phân lô quy hoạch chủ yếu tạm thời sử dụng nước giếng khoan.

- Giai đoạn sau: Sử dụng hệ thống cấp nước sạch trong khu vực.

8.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Được cấp từ trạm biến áp xây dựng mới.

- Mạng lưới điện:

Sử dụng mạng lưới điện sinh hoạt và chiếu sáng được bố trí dọc theo vỉa hè bằng dây bọc treo trên cột ly tâm BTCT.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước mưa, nước thải được bố trí trên vỉa hè và hệ thống đường giao thông, sau đó chảy ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Nước thải từ các hộ dân được xử lý bằng bể tự hoại sau đó được thu gom vào các tuyến mương xây dọc hai bên đường giao thông và xả ra nguồn tiếp nhận.

8.6. Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn : 1,2 kg/người-ngày.

- 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 đô thị.

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

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

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng các phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Đông Hòa; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3 QĐ;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- UBND xã Đông Hòa;
- Lưu: VP HĐND và UBND.

CHỦ TỊCH

Lê Trọng Thụ