

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn tại Thôn Thế Giới, thôn Thành Huy, thôn Hòa Bình, xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG SƠN**

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;*

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

*Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 1354/QĐ-BXD ngày 28/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc công bố Định mức dự toán xây dựng công trình, phần khảo sát xây dựng;*

*Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/QĐ-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ giá ca máy theo Quyết định số 727/QĐ-SXD; Ngày 26 tháng 01 năm 2022 Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa ban hành bảng giá ca máy tỉnh Thanh Hóa năm 2022. Giá nhân công theo Quyết định số 223/QĐ-SXD ngày 11/01/2022 của Sở Xây dựng Thanh Hóa;*

*Căn cứ Quyết định số 2715/QĐ-UBND ngày 31/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất đến năm 2023 huyện Đông Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;*

*Căn cứ Quyết định số: 2050/QĐ-UBND ngày 14/6/2023 của UBND tỉnh Về*

*việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 10, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa*

*Căn cứ Thông báo số 196/TB-UBND ngày 20/11/2023 của UBND tỉnh Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm tại cuộc họp nghe báo cáo tiến độ thực hiện công tác chuẩn bị và tổ chức triển khai thực hiện GPMB dự án Đường dây 500kV NMNĐ Nam Định I - Thanh Hóa, dự án Đường dây 500kV Quỳnh Lưu - Thanh Hóa;*

*Căn cứ Công văn số: 6563 /SXD-QH ngày 10/9/2021 của Sở Xây dựng Thanh Hoá về việc ý kiến hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Tây Nam Quốc Lộ 47, thị trấn Rừng Thông; Điểm dân cư nông thôn thôn Thế Giới, thôn Thành Huy, thôn Hòa Bình, xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;*

*Căn cứ Quyết định số 8831/QĐ-UBND ngày 02/11/2021 của UBND huyện Đông Sơn Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn tại Thôn Thế Giới, thôn Thành Huy, thôn Hòa Bình, xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;*

*Căn cứ Thông báo số 158/TB-UBND ngày 03/10/2023 về kết luận của Chủ tịch UBND huyện tại hội nghị xem xét, điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500 một số dự án trên địa bàn huyện;*

*Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng kèm theo thông báo thẩm định số 143/TB-KTHT, ngày 20/11/2023; Tờ trình số 837/TTr-BQLDA ngày 10/11/2023 của về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn tại Thôn Thế Giới, thôn Thành Huy, thôn Hòa Bình, xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn tại Thôn Thế Giới, thôn Thành Huy, thôn Hòa Bình, xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa với nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn tại Thôn Thế Giới, thôn Thành Huy, thôn Hòa Bình, xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

**2. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh:**

Điều chỉnh hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải riêng biệt, đảm bảo theo Thông tư số 15/2021/TT-BXD ngày 15/12/2021 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn về công trình hạ tầng kỹ thuật thu gom, thoát nước thải đô thị, khu dân cư tập chung, điều chỉnh cập nhật diện tích lô đất và hướng lô đất. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch không làm thay đổi tính chất, định hướng phát triển

chung của khu vực; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch chung; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực điều chỉnh quy hoạch do vậy việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch là cần thiết.

### **3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

#### **3.1. Quy hoạch sử dụng đất:**

Điều chỉnh diện tích đất ở phân lô: 29.113,3m<sup>2</sup> thành 28.766,6m<sup>2</sup>; Điều chỉnh số lô: 230 lô lên 278 lô cụ thể như sau:

**\*) Đất ở liền kề khai thác quỹ đất: Gồm bao gồm các khu cụ thể như sau:**

- Điều chỉnh khu LK-A (37 lô thành 44 lô): diện tích 4.998,6m<sup>2</sup> thành 4.978,1m<sup>2</sup>;

*Trong đó: Các lô liền kề khai thác quỹ đất (từ lô 01 đến lô 22 với diện tích: 2.609,3m<sup>2</sup>; gồm 22 lô; còn lại là các lô phục vụ tái định cư;*

- Điều chỉnh khu LK-C (34 lô thành 42 lô): diện tích 4.222,0m<sup>2</sup> thành 4.202,0m<sup>2</sup>;

*Trong đó: Các lô liền kề khai thác quỹ đất (từ lô 01 đến lô 15 và từ lô 36 đến lô 42) với diện tích: 2.191,0m<sup>2</sup>; gồm 22 lô; còn lại là các lô phục vụ tái định cư;*

- Điều chỉnh khu LK-D (34 lô thành 42 lô): diện tích 4.222,0m<sup>2</sup> thành 4.202,0m<sup>2</sup>;

- Điều chỉnh khu LK-E (17 lô thành 21 lô): diện tích 2.146,5 m<sup>2</sup> thành 2.100,5m<sup>2</sup>;

- Điều chỉnh khu LK-K (38 lô thành 45 lô): diện tích 4.684,6m<sup>2</sup> thành 4.620,5m<sup>2</sup>;

- Điều chỉnh khu LK-M (22 lô thành 26 lô): diện tích 2.776,6m<sup>2</sup> thành 2.595,5m<sup>2</sup>;

- Điều chỉnh khu LK-N (14 lô thành 15 lô): diện tích 1.841,6m<sup>2</sup> thành 1.866,0m<sup>2</sup>;

**\*) Đất ở liền kề phục vụ tái định cư (TĐC): Gồm bao gồm các khu cụ thể như sau:**

- Điều chỉnh khu LK-A các lô liền kề phục vụ tái định cư (từ lô 23 đến lô 44) với diện tích: 2.368,8m<sup>2</sup>; gồm 22 lô;

- Điều chỉnh khu LK-B (34 lô thành 42 lô): diện tích 4.222,0m<sup>2</sup> thành 4.202,0m<sup>2</sup>; phục vụ tái định cư;

- Điều chỉnh khu LK-C các lô liền kề phục vụ tái định cư (từ lô 16 đến lô 35) với diện tích: 2.011,0m<sup>2</sup>; gồm 20 lô;

**\*) Điều chỉnh đất HTKT diện tích 37.863,3m<sup>2</sup> thành 38.210,0m<sup>2</sup>.**

**Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất**

Stt	Tên lô đất	Ký hiệu	Số lô		Sử dụng đất được duyệt	Sử dụng đất điều chỉnh	Tăng/giảm
			Số lô được duyệt	Số lô điều chỉnh	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích (m <sup>2</sup> )
I	Đất ở kiểu chia lô liền kề	CLLK	230	278	29.113,3	28.766,6	-346,7
1	Đất ở kiểu chia lô khu A	CLLK-A	37	44	4.998,6	4.978,1	-20,5
2	Đất ở kiểu chia lô khu B	CLLK-B	34	42	4.222,0	4.202,0	-20,0
3	Đất ở kiểu chia lô khu C	CLLK-C	34	42	4.222,0	4.202,0	-20,0
4	Đất ở kiểu chia lô khu D	CLLK-D	34	42	4.222,0	4.202,0	-20,0
5	Đất ở kiểu chia lô khu E	CLLK-E	17	21	2.146,5	2.100,5	-46,0
6	Đất ở kiểu chia lô khu K	CLLK-K	38	46	4.684,6	4.620,5	-64,1
7	Đất ở kiểu chia lô khu M	CLLK-M	22	26	2.776,6	2.595,5	-181,1
8	Đất ở kiểu chia lô khu N	CLLK-N	14	15	1.841,0	1.866,0	25,0
II	Đất ở kiểu chia lô Biệt thự	BT	33	33	6.675,0	6.675,0	0,0
1	Đất ở kiểu chia lô khu BT-A	BT-A	22	22	4.449,8	4.449,8	0,0
2	Đất ở kiểu chia lô khu BT-B	BT-B	11	11	2.225,2	2.225,2	0,0
III	Đất công viên cây xanh và hồ điều hòa	CX-HO	-	-	11.900,8	11.900,8	0,0
IV	Đất công cộng (văn hóa)	CC	-	-	1.543,4	1.543,4	0,0
V	Đất trụ sở ban Công an xã	CAN	-	-	1.307,0	1.307,0	0,0
VI	Đất bãi đỗ xe (P=P1+P2)	P	-	-	3.673,5	3.673,5	0,0
VII	Đất thương mại dịch vụ	TMD	-	-	720,7	720,7	0,0
VIII	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	-	-	37.863,3	38.210,0	346,7
<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>					<b>92.797,0</b>	<b>92.797,0</b>	<b>0,0</b>

**BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH SỬ DỤNG ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH**

Stt	Tên lô đất	Kí hiệu	Số lô	Tổng (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	Mật độ (%)	Hệ số SDD	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở kiểu chia lô liền kề khai thác quỹ đất		194	20.184,8	2-5	80-100	2,4	21,75
1.1	Đất ở kiểu chia lô liền kề (từ lô 01 đến lô 22)	(CLLK-A)	22	2.609,3		90-100		
1.3	Đất ở kiểu chia lô khu C (từ lô 01 đến lô 15 và từ lô 36 đến lô 42)	(CLLK-C)	22	2.191,0				

1.4	Đất ở kiểu chia lô khu D	(CLK-D)	42	4.202,0				
1.5	Đất ở kiểu chia lô khu E	(CLK-E)	21	2.100,5				
1.6	Đất ở kiểu chia lô khu K	(CLK-K)	46	4.620,5				
1.7	Đất ở kiểu chia lô khu M	(CLK-M)	26	2.595,5				
1.8	Đất ở kiểu chia lô khu N	(CLK-N)	15	1.866,0		80		
<b>II</b>	<b>Đất ở kiểu chia lô liền kề phục vụ việc tái định cư</b>		<b>84</b>	<b>8.581,8</b>	<b>2-5</b>	<b>80-100</b>	<b>2,4</b>	<b>9,25</b>
2.1	Đất ở kiểu chia lô khu A (từ lô 23 đến lô 44)	(CLK-A)	22	2.368,8				
2.2	Đất ở kiểu chia lô khu B	(CLK-B)	42	4.202,0		80-100		
2.3	Đất ở kiểu chia lô khu C (từ lô 16 đến lô 35)	(CLK-C)	20	2.011,0				
<b>III</b>	<b>Đất ở kiểu chia lô Biệt thự</b>		<b>33</b>	<b>6.675,0</b>	<b>1-3</b>	<b>60-70</b>	<b>2,4</b>	<b>7,19</b>
3.1	Đất ở kiểu chia lô (BT-A)		22	4.449,8				
3.2	Đất ở kiểu chia lô (BT-B)		11	2.225,2				
<b>IV</b>	<b>Đất công viên cây xanh và hồ điều hòa</b>			<b>11.900,8</b>				<b>12,82</b>
<b>V</b>	<b>Đất công cộng (nhà văn hóa)</b>			<b>1.543,4</b>				<b>1,66</b>
<b>VI</b>	<b>Đất trụ sở ban công an xã</b>			<b>1.307,0</b>				<b>1,41</b>
<b>VII</b>	<b>Đất bãi đỗ xe (P=P1+P2)</b>			<b>3.673,5</b>				<b>3,96</b>
<b>VIII</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>			<b>720,7</b>				<b>0,78</b>
<b>IX</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>			<b>38.210,0</b>				<b>41,18</b>
<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>				<b>92.797,0</b>				<b>100,00</b>

### 3.2. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế đi riêng biệt với thoát nước thải đi giữa lòng đường;

- Hướng thoát chính: Thoát theo hướng Tây Bắc, sau đó chảy vào hệ thống thoát nước sau khu dân cư hiện trạng hướng Đông Bắc ra kênh 3 xã.

- Mạng lưới phân tán để giảm dần kích thước. Độ dốc dọc tuyến theo độ dốc dọc đường giao thông. Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến giếng thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

### 3.3. Thoát nước thải:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa và đi trên vỉa hè.

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

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ gia đình sẽ được xử lý qua bể tự hoại dẫn về

bể xử lý nước thải tập trung đặt ở phía Đông Nam của khu đất quy hoạch; Sau khi nước thải được xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường được dẫn qua và đầu nối hệ thống thoát nước chung theo quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt.

**4. Các nội dung khác:** Không thay đổi được giữ nguyên theo Quyết định số 8831/QĐ-UBND ngày 02/11/2021 của UBND huyện Đông Sơn về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn tại Thôn Thế Giới, thôn Thành Huy, thôn Hòa Bình, xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện

1. Giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện và Công ty cổ phần Trắc địa công trình TST có trách nhiệm:

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

- Phối hợp với UBND xã Đông Ninh tổ chức công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn tại Thôn Thế Giới, thôn Thành Huy, thôn Hòa Bình, xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa để các tổ chức và nhân dân biết, thực hiện và giám sát thực hiện.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm:

Kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện theo Quy hoạch, cấp phép xây dựng các công trình trong khu vực quy hoạch theo các Quy định của pháp luật hiện hành.

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 kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện, Chủ tịch UBND xã Đông Ninh và 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;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



**Lê Trọng Thụ**