

Số: /QĐ-UBND

Quảng Xương, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xen cư,
xã Quảng Hợp, huyện Quảng Xương**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;*

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung của quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ các Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ 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 Quyết định số 5079/QĐ-UBND ngày 07/11/2022 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Hợp, huyện Quảng Xương đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 5101/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán Lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xen cư, xã Quảng Hợp, huyện Quảng Xương;

Công văn số 593/SXD-PTĐT ngày 23/01/2025 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc ý kiến về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xen cư, xã Quảng Hợp, huyện Quảng Xương.

Xét Tờ trình số 11/TTr-UBND ngày 13/02/2025 và Tờ trình số 21/TTr-UBND ngày 12/3/2025 của UBND xã Quảng Hợp; Báo cáo thẩm định số 117/KTHTĐT-TĐ ngày 19/3/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xen cư, xã Quảng Hợp, huyện Quảng Xương, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Hợp, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

- Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch và là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng;

- Khớp nối các quy hoạch chi tiết và các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo sự đồng bộ, hoàn thiện về hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự kết nối hạ tầng kỹ thuật với bên ngoài khu quy hoạch.

- Hình thành khu ở mới có không gian kiến trúc hiện đại, hài hoà giữa khu vực xây dựng mới và khu vực hiện trạng, tạo quỹ đất phục vụ nhu cầu ở của nhân dân trong khu vực và vùng phụ cận đồng thời tạo nguồn thu cho ngân sách từ việc khai thác quỹ đất.

- Nghiên cứu quy hoạch tổ chức không gian, xác định vị trí, tính chất, quy mô các công trình, xác định các chỉ tiêu cho từng công trình về diện tích, tầng cao, phong cách kiến trúc và đề xuất các định hướng kiến trúc cảnh quan cho khu vực nghiên cứu và bảo vệ môi trường tự nhiên, các loại cây xanh phù hợp để tạo cảnh quan đồng thời thích nghi với đặc điểm khí hậu. Phân kỳ đầu tư xây dựng phù hợp với nguồn vốn và định hướng phát triển.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô khu đất lập quy hoạch

2.1. Phạm vi ranh giới

Vị trí 1: Khu dân cư thôn Ân Giang

Theo quy hoạch chung xây dựng xã, khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 có ký hiệu PT-01, PT-02, PT-03.

Ranh giới quy hoạch tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nhà văn hóa thôn;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp đất khu dân cư;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.

Vị trí 2: Khu xen cư thôn Bình Danh

Theo quy hoạch chung xây dựng xã, khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 có ký hiệu PT-04, PT-05.

Ranh giới quy hoạch tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất khu dân cư;
- Phía Nam: Giáp đất khu dân cư;
- Phía Đông: Giáp đất khu dân cư;
- Phía Tây: Giáp đất khu dân cư.

Vị trí 3: Khu xen cư thôn Hợp Lực

Theo quy hoạch chung xây dựng xã, khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 có ký hiệu PT-20.

Ranh giới quy hoạch tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất khu dân cư;
- Phía Nam: Giáp đất khu dân cư;
- Phía Đông: Giáp đất khu dân cư;
- Phía Tây: Giáp đường giao thông và đất khu dân cư.

Vị trí 4: Khu xen cư thôn Linh Hưng

Theo quy hoạch chung xây dựng xã, khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 có ký hiệu PT-12

Ranh giới quy hoạch tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất khu dân cư;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp đất khu dân cư;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.

2.2. Quy mô:

Vị trí 1: Khu dân cư thôn Ân Giang

- Phạm vi lập quy hoạch chi tiết: 8803,43,0m² (0,88ha).
- Quy mô dân số: 135 người.

Vị trí 2: Khu xen cư thôn Bình Danh

- Phạm vi lập quy hoạch chi tiết: 2451,37m² (0,25ha).
- Quy mô dân số: 47 người.

Vị trí 3: Khu xen cư thôn Hợp Lực

- Phạm vi lập quy hoạch chi tiết: 3005,36m² (0,30ha).
- Quy mô dân số: 51 người.

Vị trí 4: Khu xen cư thôn Linh Hưng

- Phạm vi lập quy hoạch chi tiết: 777,76m² (0,08ha).
- Quy mô dân số: 17 người.

3. Tính chất, chức năng

Tính chất là khu dân cư xen cư mới phát triển, quy mô nhóm nhà ở có các chức năng chính bao gồm: Nhà ở liên kế, cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất đơn vị ở nông thôn: $\leq 55 \text{ m}^2/\text{người}$;
- Đất xây dựng công trình nhà ở: $25 \text{ m}^2/\text{người}$;
- Đất cây xanh công cộng: $1 \text{ m}^2/\text{người}$;
- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: $5,0 \text{ m}^2/\text{người}$;

5. Quy hoạch sử dụng đất

Trên quan điểm và nguyên tắc tổ chức không gian đưa ra các khu chức năng chính của khu vực quy hoạch như bảng sau:

6. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

STT	Ký hiệu	Số lô	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)	Dân số (ng)
A. Vị trí 1: Thôn Ân Giang								
I	Đất ở kiểu chia lô (LK)	34,00	4.043,20	2-:-5	69-:-88	4,00	45,93	135
1	Đất ở kiểu chia lô LK1	12,00	1.416,70	2-:-5	85-:-88	4,00	16,09	47
1.1	LK1-01	1,00	128,70	2-:-5	85	4,00		
1.2	LK1-02-:-LK1-11	10,00	1.175,00	2-:-5	87	4,00		
1.3	LK1-12	1,00	113,00	2-:-5	88	4,00		
2	Đất ở kiểu chia lô LK2	13,00	1.619,00	2-:-5	69-:-88	4,00	18,39	54
2.1	LK2-01	1,00	113,00	2-:-5	88	4,00		
2.2	LK2-02-:-LK2-12	11,00	1.292,50	2-:-5	87	4,00		
2.3	LK2-13	1,00	213,50	2-:-5	69	4,00		
3	Đất ở kiểu chia lô LK3	9,00	1.007,50	2-:-5	84-:-88	4,00	11,44	34
3.1	LK3-01-:-LK3-8	8,00	880,00	2-:-5	88	4,00		
	LK3-9	1,00	127,50	2-:-5	84	4,00		
II	Đất dự trữ phát triển dân cư (PTDC)		293,90				3,34	
1.1	PTDC-1	1,00	53,50					
1.2	PTDC-2	1,00	240,40					
III	Đất cây xanh (CX1)		235,00				2,67	
IV	Đất giao thông, HTKT khác (GT-HTKT)		4.231,33				48,06	
	Tổng (I+II+III+IV)	34,00	8.803,43				100,00	135
B. Vị trí 2: Thôn Bình Danh								
I	Đất ở kiểu chia lô (LK)	9,00	1.392,00	2-:-5	75-:-81	4,00	56,78	47
1	Đất ở kiểu chia lô LK4	2,00	348,00	2-:-5	75	4,00	14,20	12
1.1	LK4-01-:-LK4-02	2,00	348,00	2-:-5	75	4,00		
2	Đất ở kiểu chia lô LK5	7,00	1.044,00	2-:-5	75-:-81	4,00	42,59	35
2.1	LK5-01-:-LK5-06	6,00	870,00	2-:-5	81	4,00		
2.2	LK5-07	1,00	174,00	2-:-5	75	4,00		
II	Đất cây xanh (CX2)		136,20				5,56	
III	Đất giao thông, HTKT khác (GT-HTKT)		923,17				37,66	
	Tổng (I+II+III)	9,00	2.451,37				100,00	47
C. Vị trí 3: Thôn Hợp Lực								
I	Đất ở kiểu chia lô (LK)	11,00	1.533,20	2-:-5	80-:-86	4,00	51,02	51
1	Đất ở kiểu chia lô LK6	11,00	1.533,20	2-:-5	80-:-86	4,00	51,02	51
1.1	LK6-01	1,00	150,80	2-:-5	80	4,00		
1.2	LK6-02-:-LK6-06	5,00	750,00	2-:-5	80	4,00		
1.3	LK6-07	1,00	133,90	2-:-5	83	4,00		
1.4	LK6-08	1,00	130,00	2-:-5	84	4,00		

1.5	LK6-09	1,00	126,20	2-:-5	85	4,00		
1.6	LK6-10	1,00	122,40	2-:-5	86	4,00		
1.7	LK6-11	1,00	119,90	2-:-5	86	4,00		
II	Đất cây xanh (CX3)		114,30				3,80	
III	Đất giao thông, HTKT khác (GT-HTKT)		1.357,86				45,18	
	Tổng (I+II+III)	11,00	3.005,36				100,00	51
D. Vị trí 4: Thôn Linh Hưng								
I	Đất ở kiểu chia lô (LK)	4,00	503,40	2-:-5	82-:-87	4,00	64,72	17
1	Đất ở kiểu chia lô LK7	4,00	503,40	2-:-5	82-:-87	4,00	64,72	17
1.1	LK7-01	1,00	130,10	2-:-5	84	4,00		
1.2	LK7-02	1,00	117,40	2-:-5	87	4,00		
1.3	LK7-03	1,00	115,50	2-:-5	87	4,00		
1.4	LK7-04	1,00	140,40	2-:-5	82	4,00		
II	Đất giao thông, HTKT khác (GT-HTKT)		274,36				35,28	
	Tổng (I+II)	4,00	777,76				100,00	17
	Tổng (A+B+C+D)	58,00	15.037,92					250

6.1. Quy hoạch giao thông

Mặt cắt 1-1: Lộ giới: 17,5m, lòng đường: 7,5m, hè đường: 2x5,0m.

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới: 15,5m, lòng đường: 5,5m, hè đường: 2x5,0m.

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới: 11,5m, lòng đường: 5,5m, hè đường: 2x3,0m.

- Cao độ không chế tại các nút ngã tư là cao độ hoàn thiện tại tim đường ghi trên bản vẽ, cao độ vỉa hè được xác định từ cao độ tim đường trên cơ sở thiết kế độ dốc ngang đường 2,0%. Trong các ô đất sau khi thi công công trình cần hoàn thiện lại cao độ sân nhà theo hướng dốc ra các đường xung quanh.

6.2. Quy hoạch san nền

- Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i \geq 0,05\%$.

+ Cao độ san nền lô đất thấp nhất: +2,25m.

+ Cao độ san nền lô đất cao nhất: +4,81m.

- Vật liệu san nền bằng đất đầm chặt K85. Các khu vực có ao, hồ mương có bùn sẽ được bóc lớp bùn đáy ao trước khi đắp nền, chiều dày trung bình 0,5m. Nền các tuyến đường chính xây dựng mới đi qua đất yếu sẽ được bóc lớp đất hữu cơ, thảo mộc trước khi đắp nền, chiều dày trung bình 0,3m.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn, được thiết kế tự chảy, chu kỳ tính toán là 10 năm, đảm bảo phù hợp với tình hình hiện trạng, các quy hoạch và các dự án xung quanh, không bị ngập úng, khả năng tiêu thoát nhanh, hiệu quả.

- Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn từ D600. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là 1/D và độ sâu chôn cống ban đầu $H = 0,7\text{m}$. Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách 30-40m.

6.4. Quy hoạch cấp nước

Tổng nhu cầu sử dụng nước cấp sinh hoạt lớn nhất dùng cho một ngày đêm (làm tròn) $Q = 24,17\text{m}^3/\text{ng.đêm}$.

Giải pháp nguồn nước

- Nguồn nước cấp cho các khu đất lập quy hoạch được đầu nối từ HDPE hiện trạng chạy dọc các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch.

Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước.

- Hệ thống mạng lưới đường ống thiết kế là mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục và tới từng đối tượng dùng nước

- Ống thiết kế là ống HDPE có đường kính từ 50mm - 110mm. Đường ống được thiết kế đi trong hành lang kỹ thuật của các ruyến đường, chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0,7m, đỉnh ống có bố trí lưới cảnh báo để đảm bảo mạng lưới đường ống được hoạt động bình thường.

- Thiết kế hố van chặn và hố van quản lý điểm đầu cấp tuyến ống cấp nước để xử lý sự cố trên tuyến.

- Dọc các tuyến ống cấp nước chừa chướng ngại vật trung bình khoảng 120m bố trí một hòng cứu hỏa.

6.5. Quy hoạch cấp điện

Tổng nhu cầu sử dụng điện khu vực lập quy hoạch: 187,17KVA.

Trạm biến áp

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của từng khu dân cư, xen cư. Do nhu cầu từng khu vực là nhỏ, vì vậy điện được lấy từ các TBA hiện có để cấp cho nhu cầu từng khu vực quy hoạch.

Điện hạ thế

Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ các trạm biến áp hiện có đi dọc theo các trục đường giao thông tới các tủ gom công tơ được chôn ngầm đất, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

Điện chiếu sáng

Hệ thống điện chiếu sáng của khu vực quy hoạch được thiết kế đi ngầm dưới vỉa hè. Nguồn cấp cho hệ thống bóng cao áp chiếu sáng đường giao thông được cấp trực tiếp từ đường dây hạ thế 0,4Kv, đèn chiếu sáng dùng đèn 500w–4000v. Khoảng cách trung bình giữa các cột là 30-40m. Hệ thống điện chiếu sáng được bố trí 1 bên của đường giao thông. Đóng cắt hệ thống chiếu sáng đường giao thông bằng tủ điều khiển chiếu sáng tự động đóng cắt theo thời gian đặt tại vị trí đầu nối của đường dây hạ thế 0,4KV và mạng lưới điện chung của khu vực.

6.6. Thoát nước thải

Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt lớn nhất cần xử lý trong vòng một ngày (làm tròn): $Q = 19,34 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$ (không tính nước tưới cây).

- Trên tuyến cống thoát nước bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước, trung bình khoảng 25-35m/hố. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi.

- Tại vị trí cống thoát nước qua đường cần thiết kế giảm tải lên ống bằng cách đổ bê tông đá quanh ống đoạn qua đường.

- Hệ thống thoát nước bản thiết kế theo nguyên tắc tự chảy để tận dụng điều kiện địa hình.

- Nước thải được thu gom vào hệ thống cống D300 sau đó dẫn về hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

6.7. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: $0,8 \text{ kg/người/ngày đêm}$.

- Chỉ tiêu thu gom được: 100%.

- Nhu cầu xử lý chất thải rắn của các khu vực lập QHCT: $0,20 \text{ T/ng.đêm}$

- Chất thải rắn từ các hộ gia đình và các khu công cộng được thu gom vào các thùng rác công cộng đặt dọc theo các tuyến đường giao thông hoặc trong các khu vực công cộng. Xe chuyên dụng sẽ chạy theo lịch trình và thu gom chất thải rắn từ các thùng rác này và vận chuyển đến trạm xử lý thối thái.

- Kích thước các thùng rác công cộng có kích thước từ 60 lít đến 660 lít, đặt dọc theo các trục giao thông hoặc các khu vực công cộng với khoảng cách giữa các thùng từ 50 - 100m.

- Trồng cây xanh trong khuôn viên của các lô đất theo mật độ mà quy hoạch quy định, vừa tạo bóng mát tạo cảnh quan vừa cải tạo môi trường

7. Quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng

Ban hành quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xen cư, xã Quảng Hợp, huyện Quảng Xương kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân xã Quảng Hợp (Chủ đầu tư lập quy hoạch) có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ và thuyết minh và bản vẽ quy hoạch theo nội dung trên; gửi UBND huyện Quảng Xương, phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị đóng dấu lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý thực hiện.

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch cho các tổ chức, cơ quan, nhân dân biết để thực hiện và giám sát thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Thực hiện các thủ tục đấu nối về hạ tầng kỹ thuật khu vực với cơ quan chủ quản liên quan, các hồ sơ về thiết kế xây dựng, đất đai, môi trường, phòng chống cháy nổ... của dự án theo quy định.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước Pháp luật về tính chính xác của hồ sơ tổ

chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư.

2. Các Phòng chuyên môn: Kinh tế Hạ tầng và Đô thị, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Ủy ban nhân dân xã Quảng Hợp và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch; chủ động tham mưu các nội dung về đầu tư, đất đai, tài chính và các nội dung khác có liên quan để việc thực hiện dự án theo đúng các quy định hiện hành của Pháp luật.

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

Chánh văn phòng HĐND-UBND huyện; Trưởng các phòng: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Phó trưởng phòng phụ trách phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Chủ tịch UBND xã Quảng Hợp và Thủ trưởng các đơn vị, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
- CT, PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Huy Nam