

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư nội ô (kênh Hai Dền), thị trấn Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015; 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 (sửa đổi, bổ sung ngày 17/6/2020);

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 27/6/2019;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và 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 về việc Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng 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 QCVN 01:2021-Qui chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 14/05/2009 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Thanh Hóa, huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 2278/QĐ-UBND ngày 27/06/2019 của UBND tỉnh Long An về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/500

thị trấn Thanh Hóa, huyện Thanh Hóa, Long An;

Căn cứ Quyết định số 13656/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Thanh Hóa, huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 6653/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 của UBND huyện Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư nội ô (kênh Hai Dàn);

Căn cứ Văn bản số 2694/SXD-QHKT ngày 05/7/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Long An về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nội ô (kênh Hai Dàn), thị trấn Thanh Hóa, huyện Thanh Hóa (lần 3); và Báo cáo số 641/BC-BQLDA ngày 18/7/2024 của Ban QLDA Đầu tư xây dựng huyện về việc tiếp thu giải trình ý kiến đóng góp của Sở Xây dựng;

Căn cứ Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư nội ô (kênh Hai Dàn) thị trấn Thanh Hóa, huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An số 06b/QHXD-TMQH ngày 16/7/2024 của Trung tâm quy hoạch xây dựng thuộc Sở Xây dựng tỉnh Long An;

Xét Tờ trình số 507/TTr-KTHT ngày 23/7/2024 của phòng Kinh tế và Hạ tầng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư nội ô (kênh Hai Dàn), với nội dung như sau:

* **Tên đồ án:** Khu dân cư nội ô (kênh Hai Dàn)

* **Địa điểm quy hoạch xây dựng:** thị trấn Thanh Hóa, huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An.

* **Chủ đầu tư:** Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Thanh Hóa.

* **Đơn vị tư vấn:** Trung tâm Quy hoạch xây dựng.

(Kèm theo hồ sơ thuyết minh)

* **Tổng diện tích:** 17.619 m².

I. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

1. Lý do và sự cần thiết

- Đô thị thị trấn Thanh Hóa, thuộc huyện Thanh Hóa có vị trí chiến lược quan trọng, có các trục đường giao thông chính của tỉnh Long An đi qua như: đường quốc lộ 62, đường quốc lộ N2, sông Vàm Cỏ Tây. Vị trí thuận lợi cả về giao thông bộ lẫn giao thông thủy. Dễ dàng kết nối đến các đô thị lớn trong và ngoài tỉnh như: như đô thị thị trấn Tân Thạnh, Thành phố Tân An, Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Đồng Tháp...

- Những năm gần đây, thị trấn Thanh Hóa có nhiều sự chuyển biến rõ rệt về kinh tế, văn hóa xã hội. Các dự án đã và đang triển khai làm biến đổi rất

nhánh bộ mặt kinh tế - xã hội của thị trấn. Đi kèm với đó là các dự án đầu tư quy hoạch chi tiết xây dựng **các khu chức năng trong đô thị**. Trong đó, có các dự án khu dân cư, nhà ở đô thị, hệ thống công trình công cộng, công trình thương mại, công trình phục vụ sinh hoạt và các yếu tố cần thiết khác.

- Kênh Hai Dền hiện nay đang ngày càng ô nhiễm (do chợ cá, rác thải, cây tạp mọc che phủ mặt kênh,...) là môi trường cho sự phát sinh dịch bệnh nên việc lấp kênh và chuyển thành đất ở để đầu tư dự án là phù hợp với thị trấn Thanh Hóa đã và đang đẩy mạnh thương mại, dịch vụ.

- Việc xây dựng dự án khu dân cư nội ô (kênh Hai Dền) cũng phù hợp với quy hoạch chung xây dựng thị trấn Thanh Hóa tỉnh Long An đến năm 2025.

Với những lý do trên, việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nội ô (kênh Hai Dền), thị trấn Thanh Hóa huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An là hết sức cần thiết và đúng đắn, góp phần xây dựng bộ mặt đô thị đẹp, hiện đại với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; phục vụ nhu cầu của người dân và tạo động lực cho kinh tế phát triển tổng thể, đồng bộ.

2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu dân cư.
- + Xác định quy mô, tính chất các khu chức năng phù hợp với tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; xây dựng hạ tầng kỹ thuật có sự kết nối đồng bộ toàn khu vực;
- + Lập mặt bằng sử dụng đất, phân chia các lô đất phù hợp với chức năng trong khu vực quy hoạch;
- + Xác định khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, định hướng tổ chức các không gian cảnh quan kiến trúc, môi trường đô thị;
- + Xây dựng công trình phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn và hài hòa kiến trúc với không gian xung quanh;
- + Đề xuất giải pháp xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với điều kiện trong giai đoạn trước mắt và lâu dài.
- Đề xuất mô hình khu dân cư đô thị hiện đại, tiện nghi, gắn liền với đặc điểm phát triển của thị trấn Thanh Hóa; khai thác hiệu quả quỹ đất, nâng cao giá trị kinh tế xã hội cho khu vực.
- Làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng.... Khu dân cư nội ô (kênh Hai Dền).

II. Các căn cứ lập quy hoạch

1. Các căn cứ pháp lý

Căn cứ các quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành, pháp lý và các quy định khác có liên quan.

2. Các nguồn tài liệu, số liệu

- Tài liệu, số liệu hiện trạng về sử dụng đất, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực quy hoạch;
- Các số liệu về điều kiện tự nhiên như khí hậu, địa chất, thủy văn,... khu vực quy hoạch và lân cận.

3. Các cơ sở bản đồ

- Trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Thanh Hóa cấp ngày 14/3/2023;
- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực quy hoạch tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ có liên quan khác như bản đồ hiện trạng sử dụng đất huyện Thanh Hóa và các bản đồ quy hoạch chi tiết vùng lân cận.

III. Nội dung của đồ án quy hoạch

1. Vị trí và phạm vi quy hoạch

Khu dân cư nội ô (kênh Hai Dân) tọa lạc tại thị trấn Thanh Hóa, huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An, nằm về phía Tây Bắc thị trấn Thanh Hóa, tả ngạn sông Vàm Cỏ Tây.

- + Phía Bắc giáp: dân cư hiện hữu và giáp sông Vàm Cỏ Tây.
- + Phía Nam giáp: dân cư hiện hữu.
- + Phía Đông giáp: đường Nguyễn Trung Trực.
- + Phía Tây giáp: đường Nguyễn Thị Định.

2. Chức năng khu vực lập quy hoạch

a) Tính chất và chức năng

- Khu dân cư.
- Đề xuất mô hình khu dân cư hiện đại, tiện nghi, gắn liền với đặc điểm phát triển của Thị trấn Thanh Hóa; khai thác hiệu quả quỹ đất, nâng cao giá trị kinh tế xã hội cho khu vực. Góp phần vào việc phát triển đô thị trong tương lai.

b) Quy mô thiết kế

- Quy mô diện tích khoảng: 17.619 m².
- Quy mô dân số: khoảng 288 người.

c) Các khu chức năng chính và công trình dự kiến đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch:

- Đất ở: phân lô nền theo sự quản lý quy hoạch (đất ở thương mại): Nhà ở xây dựng dạng nhà phố; tầng cao xây dựng: 3 – 5 tầng.
- Đất công trình công cộng: đất thương mại dịch vụ: sạp bán thịt, sạp bán hải sản, sạp rau củ; đất giao thông; đường nhóm nhà ở; bãi đỗ xe.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: trạm xử lý nước thải

- Đất cây xanh: cây xanh tập trung và cây xanh phân tán trên vỉa hè đường phố.

d) Các định hướng phát triển, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo quy hoạch chung đô thị được duyệt đối với khu vực lập quy hoạch

- Thị trấn Thanh Hóa là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội và an ninh quốc phòng của huyện Thanh Hóa, là đô thị cửa ngõ vùng Đồng Tháp Mười.

- Khu ở:

+ Bố trí 3 dạng nhà ở gồm nhà phố, nhà liên kế và nhà vườn.

+ Nhà phố bố trí tại các trục đường chính trong thị trấn. Tại các khu vực nhà phố kết hợp thương mại được tổ chức các bãi đậu xe khu vực, trạm dừng cho xe buýt.

+ Nhà liên kế và nhà vườn bố trí trên các trục đường phụ, các khu vực không gần trung tâm.

- Định hướng tổ chức không gian đô thị.

+ Nhà phố, với các dãy nhà quay ra mặt đường chính xây dựng cao 3 – 5 tầng.

đ) Nhu cầu quản lý, đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch

Kênh Hai Dền hiện nay đang ngày ô nhiễm (do rác thải, cây tạp mọc che phủ mặt kênh,...) là môi trường cho sự phát sinh dịch bệnh. Nên việc lấp kênh và chuyển thành đất ở để đầu tư dự án là phù hợp với thị trấn Thanh Hóa đã và đang đẩy mạnh phát triển thương mại, dịch vụ. Đảm bảo nâng cao chất lượng cuộc sống dân cư, diện mạo kiến trúc cảnh quan đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, bền vững và giữ gìn những giá trị tinh hoa, bản sắc văn hóa của đô thị.

Cụ thể hóa các chỉ tiêu phát triển đô thị cần đạt được cho từng giai đoạn 5 năm và hàng năm phù hợp quy hoạch chung đô thị và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

IV. Các chỉ tiêu kinh tế hạ tầng kỹ thuật

1. Chỉ tiêu dân số: Khoảng 288 người.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất

a) Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở :61,18 m²/người.

- Đất nhóm nhà ở :24,38 m²/người

- Đất giao thông :24,58 m²/người

- Đất công trình hạ tầng xã hội :11,75 m²/người

- Đất hạ tầng kỹ thuật :0,47 m²/người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Nhà ở	:3 kW/hộ.
+ Đất thương mại dịch vụ, công cộng	:0,03kW/m ² sàn.
+ Chiều sáng cây xanh và cảnh quan	:2kW/ha.
+ Chiều sáng giao thông	:5kW/ha.

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Nước sinh hoạt	:100 - 120 lít/người/ngày.
+ Nước công trình công cộng và dịch vụ	: ≥ 2 lít/m ² sàn.ngày.
+ Nước rửa đường	: $\geq 0,5$ lít/m ² .ngày.
+ Nước tưới vườn hoa, công viên	: ≥ 3 lít/m ² .ngày.
+ Nước dự trữ chữa cháy	:q = 20l/s cho 1 đám cháy trong 3h.

- Chỉ tiêu nước thải:

+ Chỉ tiêu nước thải sinh hoạt	:80 - 100% tổng nước cấp
--------------------------------	--------------------------

- Chỉ tiêu rác thải	:1,0 kg/người.ngày.
----------------------------	---------------------

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Khu dân cư	:25 thuê bao/100 dân.
+ Khu công cộng, thương mại dịch vụ	:24 thuê bao/ha.
+ Khu kỹ thuật	:5 thuê bao/ha.

3. Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan

- Trên cơ sở định hướng phát triển không gian; điều kiện và định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực theo Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Thạnh Hóa, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc và các văn bản pháp lý liên quan;...làm cơ sở cân nhắc, tính toán quy mô, diện tích xây dựng, các chỉ tiêu sử dụng đất của từng công trình trong các khu chức năng đảm bảo phù hợp theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và từng công trình. Xác định chiều cao, cốt sàn và trần mỗi tầng; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố trong khu vực quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống công trình công cộng, dịch vụ đáp ứng nhu cầu cho người dân.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đấu nối với hệ thống hạ tầng đang vận hành xung quanh.

+ Tổ chức mạng lưới giao thông nội bộ nhóm ở, phù hợp với mạng lưới giao thông chung.

+ Bố trí các khu chức năng hợp lý, khai thác hiệu quả sử dụng đất và cảnh quan môi trường;

+ Tổ chức tốt các công trình cây xanh cảnh quan;

+ Đáp ứng được yêu cầu về quy hoạch trước mắt và lâu dài;

+ Đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

4. Phân khu chức năng và các chỉ tiêu xây dựng

a) Đất xây dựng công trình nhà ở: diện tích 7.020,8 m² chiếm 39,85% diện tích lập quy hoạch, gồm nhà ở liền kề phố:

- Đất ở liền kề phố

+ Tổng diện tích đất : 7.020,8m².

+ Tổng số căn nhà : 72 căn.

- Quy mô xây dựng:

+ Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng + tầng tum, xây kiên cố

+ Chiều cao xây dựng: 21,55m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện) cụ thể như sau:

+ Cốt nền : + 0.35m (so với cốt vỉa hè ± 0.000).

+ Độ cao sàn lầu 1 : + 4m (cộng thêm 4m so với cốt nền).

+ Độ cao sàn lầu 2 : + 7,6m (cộng thêm 3,6m so với cốt sàn lầu 1).

+ Độ cao sàn lầu 3 : + 11,2m (cộng thêm 3,6m so với cốt sàn lầu 2).

+ Độ cao sàn lầu 4 : + 14,8m (cộng thêm 3,6m so với cốt sàn lầu 3).

+ Độ cao sàn lầu 5 : + 18,4m (cộng thêm 3,6m so với cốt sàn lầu 4)

+ Chiều cao tum : + 21,2m (cộng thêm 2,8m so với cốt sàn lầu 5)

+ Mật độ xây dựng tối đa 100% và từng lô đất phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,00 lần (cụ thể theo % MĐXD của từng lô đất)

+ Chỉ giới xây dựng: Mặt đứng chính xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7 và Điểm 2.6.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.

BẢNG THỐNG KÊ LÔ ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở

Tên Khu	Số Lô	Diện tích (m ²)	Tên số Lô	Số lượng lô	Loại Nhà	Kích thước (m)	Diện tích một lô (m ²)	MĐ xây dựng (%)
A	34	3.596	Góc 1	1	Liên kế Phố	5,5mx20m	106,1	88,78
			2-8	7	Liên kế Phố	5mx20m	100	100
			Góc 9	1	Liên kế Phố	5,5m-7,7mx20m	118	86,4

			10	1	Liên kế Phố	7,8m-9,6mx20m	176,8	74,64
			11-20	10	Liên kế Phố	5mx20m	100	100
			Góc 21	1	Liên kế Phố	5,5mx20m	102	89,6
			Góc 22	1	Liên kế Phố	5,5mx18m	90,5	100
			23	1	Liên kế Phố	5mx18m	90,3	100
			24	1	Liên kế Phố	5mx18,1m	91	100
			25	1	Liên kế Phố	5mx18,3m	91,7	100
			26	1	Liên kế Phố	5mx18,4m	92,4	100
			27	1	Liên kế Phố	5mx18,6m	93,1	100
			28	1	Liên kế Phố	5mx18,7m	93,8	100
			29	1	Liên kế Phố	5mx18,8m	94,5	100
			30	1	Liên kế Phố	5mx19m	95,2	100
			31	1	Liên kế Phố	5mx19,1m	95,9	100
			32	1	Liên kế Phố	5mx27,6m	143,7	81,26
			33	1	Liên kế Phố	5mx29,6m	146,3	80,74
			34	1	Liên kế Phố	4,7m-7,4mx29m	174,7	75,06
B	38	3.424,8	Góc 1	1	Liên kế Phố	5,5mx18m	91,5	100
			2-19	18	Liên kế Phố	5mx18m	90	100
			Góc 20	1	Liên kế Phố	5mx13,2m	71,6	100
			Góc 21	1	Liên kế Phố	5mx15,6m	83,5	100
			22	1	Liên kế Phố	5mx17,2m	86,1	100
			23	1	Liên kế Phố	5mx17,3m	86,8	100
			24	1	Liên kế Phố	5mx17,4m	87,4	100
			25	1	Liên kế Phố	5mx17,5m	88	100
			26	1	Liên kế Phố	5mx17,7m	88,6	100
			27	1	Liên kế Phố	5mx17,8m	89,3	100
			28	1	Liên kế Phố	5mx17,9m	89,9	100
			29	1	Liên kế Phố	5mx18,2m	91	100
			30	1	Liên kế Phố	5mx18,3m	91,7	100
			31	1	Liên kế Phố	5mx18,4m	92,3	100
			32	1	Liên kế Phố	5mx18,5m	92,9	100
			33	1	Liên kế Phố	5mx18,7m	93,6	100
			34	1	Liên kế Phố	5mx18,8m	94,2	100
			35	1	Liên kế Phố	5mx18,9m	94,8	100
			36	1	Liên kế Phố	5mx19m	95,5	100
			37	1	Liên kế Phố	5mx19,1m	96,1	100
			Góc 38	1	Liên kế Phố	5,5mx19,1m	100	100

b) Khu công trình hạ tầng xã hội: diện tích 3.380m², chiếm 19,18% diện tích lập quy hoạch, gồm các công trình:

- Đất giáo dục: Tổng diện tích 226m².

- + Tầng cao xây dựng: ≤ 02 tầng, xây kiên cố.
- + Chiều cao xây dựng: $\leq 10\text{m}$.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần.
- + Chỉ giới xây dựng: lùi 3m tính từ chỉ giới đường đỏ.

- Đất thương mại dịch vụ: Tổng diện tích đất: 978m^2 .

- + Tầng cao xây dựng: 01 tầng.
- + Chiều cao xây dựng: $\leq 16\text{m}$.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 80%
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần.
- + Chỉ giới xây dựng: lùi cách tim đường $\geq 10,25\text{m}$.

- Đất cây xanh – mặt nước: Tổng diện tích 2.176m^2 .

Bao gồm: Cây xanh cách ly được bố trí tại khu XLNT; Cây xanh công viên – mặt nước:

- + Tầng cao xây dựng: 01 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 5%

c) Đất giao thông nội bộ

Bố trí mặt đường, vỉa hè và bãi đỗ xe tổng diện tích: $7.081,2\text{m}^2$ chiếm 40,19% diện tích lập quy hoạch gồm: Đất đường giao thông: $6.514,2\text{m}^2$; Đất bãi xe: 567m^2

d) Đất hạ tầng kỹ thuật

- Trạm xử lý nước thải: Tổng diện tích 137m^2 .

- + Tầng cao xây dựng: 01 tầng.
- + Mật độ xây dựng: $\leq 70\%$
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,7 lần.
- + Phương án thiết kế Trạm XLNT đặt âm.

5. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở	: $7.020,8\text{m}^2$	(39,85%)
+ Nhà ở liên kế (72 lô)	: $7.020,8\text{m}^2$	
- Đất công trình hạ tầng xã hội	: 3.380m^2	(19,18%)
+ Đất giáo dục	: 226m^2	
+ Đất thương mại dịch vụ	: 978m^2	
+ Đất cây xanh – mặt nước	: 2.176m^2	
. Đất cây xanh công viên:	837m^2	

. Đất cây xanh cách ly: 570m²

. Đất mặt nước: 769m²

- Đất giao thông : 7.081,2m² (40,19%)

+ Đất đường giao thông : 6.514,2 m²

+ Đất bãi xe (bến bãi) : 567m²

- Đất hạ tầng kỹ thuật : 137m² (0,78%)

+ Đất trạm xử lý nước thải : 137m²

Tổng cộng : 17.619m² (100%)

6. Quy hoạch phân lô đất ở

- Đất ở liên kế phố

+ Tổng diện tích đất: 7.020,8 m².

+ Tổng số lô nền: 72 lô.

+ Tổng số căn nhà: 72 căn.

BẢNG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ KHU DÂN CƯ NỘI Ô								
STT	LOẠI NHÀ	KÝ HIỆU		DIỆN TÍCH	MĐTĐ (%)	TẦNG CAO Td	KHOẢNG LÙI TRƯỚC (m)	KHOẢNG LÙI SAU (m)
I	NHÀ Ở LIÊN KẾ PHỐ	A						
1			A-1	106,10	89,78	5	0	0
2			A-2	100,00	100	5	0	0
3			A-3	100,00	100	5	0	0
4			A-4	100,00	100	5	0	0
5			A-5	100,00	100	5	0	0
6			A-6	100,00	100	5	0	0
7			A-7	100,00	100	5	0	0
8			A-8	100,00	100	5	0	0
9			A-9	118	86,4	5	0	0
10			A-10	176,80	74,64	5	0	Lùi sau và mặt bên: 2
11			A-11	100,00	100	5	0	0
12			A-12	100,00	100	5	0	0

13			A-13	100,00	100	5	0	0
14			A-14	100,00	100	5	0	0
15			A-15	100,00	100	5	0	0
16			A-16	100,00	100	5	0	0
17			A-17	100,00	100	5	0	0
18			A-18	100,00	100	5	0	0
19			A-19	100,00	100	5	0	0
20			A-20	100,00	100	5	0	0
21			A-21	102,00	89,6	5	0	0
22			A-22	90,50	100	5	0	0
23			A-23	90,30	100	5	0	0
24			A-24	91,00	100	5	0	0
25			A-25	91,70	100	5	0	0
26			A-26	92,40	100	5	0	0
27			A-27	93,10	100	5	0	0
28			A-28	93,80	100	5	0	0
29			A-29	94,50	100	5	0	0
30			A-30	95,20	100	5	0	0
31			A-31	95,90	100	5	0	0
32			A-32	143,70	81,26	5	0	≤ 8
33			A-33	146,30	80,74	5	0	≤ 8
34			A-34	174,70	75,06	5	0	≤ 8

II	NHÀ Ở LIÊN KẾ PHÓ	B						
1			B-1	91,50	100	5	0	0
2			B-2	90,00	100	5	0	0
3			B-3	90,00	100	5	0	0
4			B-4	90,00	100	5	0	0
5			B-5	90,00	100	5	0	0
6			B-6	90,00	100	5	0	0
7			B-7	90,00	100	5	0	0
8			B-8	90,00	100	5	0	0

9			B-9	90,00	100	5	0	0
10			B-10	90,00	100	5	0	0
11			B-11	90,00	100	5	0	0
12			B-12	90,00	100	5	0	0
13			B-13	90,00	100	5	0	0
14			B-14	90,00	100	5	0	0
15			B-15	90,00	100	5	0	0
16			B-16	90,00	100	5	0	0
17			B-17	90,00	100	5	0	0
18			B-18	90,00	100	5	0	0
19			B-19	90,00	100	5	0	0
20			B-20	71,60	100	5	0	0
21			B-21	83,50	100	5	0	0
22			B-22	86,10	100	5	0	0
23			B-23	86,80	100	5	0	0
24			B-24	87,40	100	5	0	0
25			B-25	88,00	100	5	0	0
26			B-26	88,60	100	5	0	0
27			B-27	89,30	100	5	0	0
28			B-28	89,9	100	5	0	0
29			B-29	91,00	100	5	0	0
30			B-30	91,70	100	5	0	0
31			B-31	92,30	100	5	0	0
32			B-32	92,90	100	5	0	0
33			B-33	93,60	100	5	0	0
34			B-34	94,20	100	5	0	0
35			B-35	94,80	100	5	0	0
36			B-36	95,50	100	5	0	0
37			B-37	96,10	100	5	0	0
38			B-38	100	100	5	0	0

7. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

(1) San nền

- Toàn bộ khu vực đất quy hoạch Khu dân cư nội ô, sẽ được tôn nền đến cao độ + 2,40m (≤ bằng các trục đường tiếp giáp)

- Cao độ khống chế nền xây dựng: $H_{xd} \geq +2,40m$. (bằng với các trục đường tiếp giáp hiện hữu).

- Để giải quyết thoát nước cho các hộ dân ở khu vực lân cận, khi triển khai dự án chủ đầu tư sẽ xây dựng và tôn tạo các tuyến, ống thoát nước tiếp giáp với dự án để tránh gây ngập úng khu vực, kết hợp với cải tạo và xây dựng mới mạng lưới thoát nước hoàn chỉnh đảm bảo thoát nước nhanh.

(2) Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt, theo nguyên tắc tự chảy.

- Hướng thoát nước mưa: Nước mưa thoát ra mặt nước giáp phía Đông Bắc khu quy hoạch (sông Vàm Cỏ Tây)

- Hệ thống thoát nước mưa: sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D600 ÷ D1200 bố trí dọc theo vỉa hè của trục đường giao thông. Bố trí các hố ga cách khoảng 30m ÷ 50m/hố ga.

- Trong khu vực quy hoạch đã có hệ thống thoát nước mưa hiện hữu nằm cặp theo vỉa hè các trục đường xung quanh tiếp giáp dự án dẫn thoát ra sông Vàm Cỏ Tây. Khi dự án triển khai phải lập hệ thống thoát nước mưa mới kết hợp với cải tạo đáp ứng nhu cầu thoát nước cho thị trấn nói chung và cho dự án nói riêng.

b) Giao thông

- *Đường giao thông nội bộ :*

+ Đường nội bộ giữa nhóm nhà ở phải đảm bảo giao thông tối thiểu đi lại được bằng phương tiện xe bốn bánh, mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên rộng 3,5m x 2, có lộ giới 14m. Chỉ giới đường đỏ lùi từ tim đường về phía xây dựng công trình là 7m.

+ Bố trí bãi đỗ xe với tổng diện tích: 567m².

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT HỆ THỐNG GIAO THÔNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT NGANG MẶT ĐƯỜNG – VỈA HÈ	LỘ GIỚI m	CHIỀU DÀI TRONG KHU QH	KÍ HIỆU MẶT CẮT
1	Đường số 1	3.5m-7.0m-3.5m	14m	51m	1-1
2	Đường số 2	3.5m-7.0m-3.5m	14m	53,5m	1-1
3	Đường số 3	3.5m-7.0m-3.5m	14m	54m	1-1

c) Cấp điện

(1) Nguồn điện

- Sử dụng nguồn điện cung cấp cho thị trấn Thanh Hóa: Trạm Thanh Hóa 40MVA. Khu quy hoạch có tuyến điện hiện hữu 22/04kv đi dọc theo vỉa hè đường Nguyễn Trung Trực và đường Nguyễn Huệ. Dự án có thể kết nối với nguồn điện chung của khu vực thị trấn.

(2) Nhu cầu cấp điện: tổng nhu cầu cấp điện (sinh hoạt và chiếu sáng): 320 KVA

(3) Mạng lưới:

+ *Lưới trung thế:*

- Từ đường dây trên không hiện có trên đường Nguyễn Huệ dự kiến xây dựng cột mới làm điểm chuyển tiếp hạ thế vào dự án. Sử dụng giải pháp cấp điện trung thế 22kv được đi nổi cấp điện cho trạm biến áp bên trong dự án trên trụ BTLT cao 14m .

- Trạm biến áp sử dụng trong công trình là trạm bình treo được bố trí tại trung tâm phụ tải. Vị trí các trạm được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và gần đường giao thông để thuận tiện cho việc thi công, vận hành, sửa chữa.

+ *Lưới hạ thế:*

- Toàn bộ tuyến phân phối 0,4 Kv được thiết kế đi nổi trên trụ BTLT cao 14 m với khoảng cách 30-40m/trụ dọc theo các vỉa hè.

+ *Lưới chiếu sáng:*

- Công trình Sử dụng hệ thống chiếu sáng nổi lắp trên cột điện BTLT 14m của hệ thống điện, các vị trí không có cột điện trung thế nổi trồng trụ BTLT cao 10m làm cột chiếu sáng, lắp đặt cần đèn sắt tráng kẽm d42 dài 4,2m sau khi gia công được mạ kẽm nhúng nóng đạt tiêu chuẩn BS729, TCVN 5408-1991 bằng công nghệ mạ hiện đại.

- Trụ cần gắn đèn chiếu sáng công cộng:

+ Sử dụng cần đèn bằng thép mạ kẽm toàn bộ với bề dày lớp mạ không nhỏ hơn 80um. Chiều dài vươn cần 1,2m, cao 1,0m.

(4) Khối lượng mạng lưới cấp điện:

- Chiều dài đường dây trung thế 22KV là :10m.

- Chiều dài đường dây hạ thế 0,4kv là :587m.

- Tủ chiếu sáng : ≥ 2 tủ.

- Trạm biến áp 22/0,4kv : 02 trạm.

Tổng công suất : 160KVA x 2 (bố trí trạm treo)

d) Cấp nước:

(1) Nguồn nước: từ hệ thống cấp nước chung tại khu vực dự án.

(2) Nhu cầu dùng nước

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày: **277m³ /ngày.đêm.**
- Phải bố trí lưu lượng cấp nước chữa cháy đúng quy định.

(3) Mạng lưới

- Ống cấp nước HDPE Ø110 được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường. Độ sâu chôn ống bảo vệ $\geq 0,5\text{m}$ chịu được tải trọng tác động.
- Các trụ chữa cháy được bố trí trên các tuyến ống cấp nước từ -Ø110, đảm bảo bán kính phục vụ mỗi trụ không lớn hơn 120m. Áp lực trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2021/BXD.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt xây dựng riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Trạm xử lý nước thải: Xây dựng trạm xử lý nước thải có công suất 250 m³/ ngày.đêm. Nước thải được xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14:2008 (giới hạn A) trước khi dẫn thoát ra Sông Vàm Cỏ Tây.
- Thu gom nước thải: được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung.
- Nước thải từ các hộ gia đình sẽ được xử lý qua hầm tự hoại sau đó theo các tuyến cống chính dẫn về trạm xử lý chung của khu quy hoạch.
- Nước thải được xử lý theo 2 cấp:
 - + Cấp thứ I: Xử lý lắng lọc tại hầm tự hoại trong mỗi hộ gia đình trước khi xả vào mạng lưới thoát nước bản.
 - + Cấp thứ II: Nước thải của toàn bộ khu dân cư phải được xử lý đạt Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt - QCVN 14:2008/BTNMT, cột A sau đó xả ra kênh dẫn ra sông Vàm Cỏ Tây.
- Hệ thống thoát nước thải: Ống có đường kính D400.
- * Xử lý rác:
 - Chỉ tiêu rác thải: **1,0 kg/người. ngày. đêm.**
 - Tổng lượng rác thải dự kiến của khu quy hoạch: 288 kg/ngày đêm.
 - Rác được thu gom hàng ngày và khuyến khích phân loại riêng (hữu cơ, vô cơ) tại nguồn, chủ đầu tư hợp đồng với Công ty công trình đô thị vận chuyển đến khu xử lý rác tập trung của huyện để xử lý.

e) Thông tin liên lạc

- Nguồn: ừ nguồn cấp của thị trấn Thạnh Hóa.
- Nhu cầu: **khoảng 109 thuê bao.**
- Mạng lưới:

- + Xây dựng và lắp đặt mới mạng lưới thông tin liên lạc. Sử dụng cáp quang đi nổi trên cột điện chiếu sáng đảm bảo phục vụ cho toàn khu quy hoạch.
- + Sử dụng mạng lưới hình tia để cấp cho khu quy hoạch.
- + Tủ cáp (01 tủ) và hộp chia số (6 hộp) được lắp đặt trên cột chiếu sáng để đầu nối đến các hộ sử dụng.

g) Thiết kế đô thị

(1) Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch

- Công trình nhà ở là điểm nhấn quan trọng có quy mô và diện tích khá lớn có ý nghĩa về xác định thị giác, là điểm nhấn cấp 1 của dự án;
- Điểm nhấn cấp 2: Công trình dịch vụ và công viên và cây xanh được bố trí trong khu dân cư.
- Tạo không gian hài hòa với môi trường, đồng bộ trong từng khu chức năng, là tiền đề để quản lý không gian cảnh quan khu dân cư. Tăng tính tiện nghi khu dân cư bằng các giải pháp bố cục chức năng, kiến trúc, tổ chức các công trình tiện ích trong khu.

(2) Chiều cao xây dựng công trình

- Đất ở liên kế phố: Chiều cao xây dựng là 21,55m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện) cụ thể như sau:
 - + Cốt nền: + 0.35m (so với cốt vỉa hè ± 0.000)
 - + Chiều cao tầng trệt là 4,0m
 - + Chiều cao các tầng lầu là 3,6m
 - + Chiều cao tum 2,8m.
- Đất giáo dục: Chiều cao xây dựng $\leq 10m$.
- Đất thương mại dịch vụ: Chiều cao xây dựng $\leq 16m$.

(3) Khoản lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông

- Đất ở liên kế phố: mặt đứng chính xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ một số lô sẽ thực hiện lùi sau và mặt bên để đảm bảo mật độ xây dựng công trình.
- Đất giáo dục: chỉ giới xây dựng lùi 3m tính từ chỉ giới đường đỏ.
- Đất thương mại dịch vụ: chỉ giới xây dựng lùi cách tim đường $\geq 10,25m$.

- Đối với công trình nút giao thông: các ngã ba được thiết kế với loại hình nút giao thông cùng mức thuộc dạng nút giản đơn, thiết kế cấm cong theo mép mặt đường. Thực hiện các chỉ dẫn giao thông trên tuyến (Biển báo tên đường, sơn) theo đúng quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ.

(4) Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

- Nghiên cứu và đề xuất một số giải pháp về kiến trúc, về tầm nhìn và sự tương tác giữa các công trình, các dãy nhà phố, công trình công cộng được quy hoạch xây dựng với hình khối kiến trúc hiện đại, đáp ứng cảnh quan đô thị sử dụng lâu dài. Công trình ưu tiên sử dụng vật liệu siêu bền, nhẹ chống cháy chống nhiệt, áp dụng công nghệ tiên tiến nhất nhà xây dựng có hình khối thống nhất kết hợp giữa kiến trúc hợp khối và mái dốc với chiều cao thống nhất. Màu sắc nhạt và sinh động, hài hòa kiến toàn khu quy hoạch, tạo mỹ quan chung trong khu đô thị.

- Tuân thủ theo bố cục chức năng, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã được thông qua cơ quan chức năng.

- Tôn trọng các giá trị thiên nhiên sẵn có, kết hợp hài hòa giữa giải pháp kiến trúc và môi trường tự nhiên.

- Đảm bảo tổng quan khu vực quy hoạch và các khu vực xung quanh.

(5) Hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường

- Thiết kế trên cơ sở kết hợp giữa mặt nước và hệ thống cây xanh sử dụng chủng loại cây xanh bóng mát chủ yếu trồng theo vỉa hè các trục đường trong khu quy hoạch, tại các giao lộ không trồng cây che khuất tầm nhìn với khoảng cách 10 - 20m/cây như: xà cừ, sao, dầu, dáng hương, lộc vừng, lim đen,...

- Trồng cây xanh thảm cỏ trang trí tạo cảnh kết hợp chòi nghỉ, không gian thể thao, vui chơi, tiểu cảnh trang trí, chủ yếu trồng tập trung tại công viên, dãy phân cách, trước công trình.

8. Quy định quản lý xây dựng: đính kèm theo quyết định này.

V. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500

1. Bản vẽ

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

b) Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

đ) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

e) Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

i) Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại thông tư số 06/2013/TT-BXD.

2. Phần thuyết minh - văn bản

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án.
- Thuyết minh tóm tắt, thuyết minh tổng hợp kèm theo các bản vẽ thu nhỏ in màu, các văn bản pháp lý có liên quan và phụ lục (giải trình, giải thích, luận cứ, số liệu tính toán, bản vẽ minh họa,...)
- Dự thảo tờ trình và quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị.
- Văn bản giải trình ý kiến của các cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng có liên quan về nội dung đồ án quy hoạch.
- Đĩa CD hoặc USB lưu toàn bộ đồ án quy hoạch gồm thuyết minh (file word).

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với UBND thị trấn Thanh Hóa tổ chức công bố quy hoạch được duyệt, lập dự án đầu tư trình duyệt theo đúng quy định hiện hành về quản lý đầu tư và xây dựng. Đồng thời, phối hợp cùng cơ quan thẩm định tham mưu UBND huyện ban hành quy chế quản lý kiến trúc xây dựng Khu dân cư nội ô (kênh Hai Dân) khi được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Thủ trưởng các đơn vị: Kho bạc nhà nước huyện, phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường; phòng Tài chính - Kế hoạch, phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND thị trấn Thanh Hóa, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- Như điều 3;
- CT, PCT. UBND huyện;
- Lưu: VT, 2024/pheduyetquyhoach/thang8.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phùng Anh Tuấn