

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư đô thị tại xã Hoàng Đồng, huyện Hoàng Hóa**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;*

*Căn cứ Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 900/SXD-QH ngày 14 tháng 02 năm 2022 về việc quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư đô thị*

tại xã Hoàng Đông, huyện Hoàng Hóa (kèm theo Tờ trình số 63/TTr-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa).

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại xã Hoàng Đông, huyện Hoàng Hóa, với nội dung như sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập điều chỉnh quy hoạch**

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Thuộc địa phận hành chính xã Hoàng Đông và Hoàng Thịnh, tỉnh Thanh Hóa; giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: đường giao thông theo quy hoạch (hiện trạng là đất nông nghiệp);

- Phía Nam giáp: đất đơn vị ở, đất cây xanh và đền Đức Thánh Đờn theo quy hoạch (hiện trạng là đất nông nghiệp và đền Đức Thánh Đờn);

- Phía Đông giáp: đường giao thông, đất dân cư hiện trạng, đất thương mại dịch vụ và đất cây xanh theo quy hoạch (hiện trạng là đất nông nghiệp và đất dân cư hiện trạng);

- Phía Tây giáp: đất thương mại dịch vụ tổng hợp và đất cơ quan (hiện trạng là đất nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ tổng hợp).

b) Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 61,55 ha (Bao gồm: Khu dân cư đô thị số 01 tại xã Hoàng Đông: 11,95ha; khu dân cư đô thị số 02 tại xã Hoàng Đông: 49,6ha).

c) Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 9.200 người.

**2. Tính chất, chức năng:** Là khu dân cư mới của đô thị, được đầu tư hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

### **3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án:**

a) Chỉ tiêu sử dụng đất.

- Đất đơn vị ở: Khoảng 52,4 m<sup>2</sup>/người;

- Đất ở: Khoảng 22 m<sup>2</sup>/người;

- Đất thể dục thể thao: 2,0 m<sup>2</sup>/người;

- Đất nhà văn hóa: 0,5 m<sup>2</sup>/người;

- Đất y tế: 0,1 m<sup>2</sup>/người;

- Đất giáo dục: 1,4 m<sup>2</sup>/người;
- Đất cây xanh khu đô thị: 8,0 m<sup>2</sup>/người;
- Đất giao thông khu đô thị (không bao gồm giao thông đối ngoại) 18,8 m<sup>2</sup>/người.

b) Chỉ tiêu HTKT

- Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm.
- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngày-đêm.
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

**4. Quy hoạch sử dụng đất**

STT	Mục đích sử dụng đất	Ký hiệu	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Tỷ lệ (%)	Số người
<b>A</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>			<b>482.167,8</b>				<b>78,3</b>	
<b>1</b>	<b>Đất ở mới</b>			<b>202.679,1</b>				<b>32,9</b>	
	<i>Đất ở dạng chia lô</i>	LK	1.643	160.250,3	60-100	3-5	1,8-5,0	26,0	8215
	<i>Đất ở dạng biệt thự có vườn</i>	BT	131	42.428,8	40-70	3-4	1,2-2,8	6,9	655
<b>2</b>	<b>Đất dịch vụ công cộng</b>			<b>26.752,6</b>					
	Đất nhà văn hóa	NVH		4.196,5	30-40	1-2	0,3-0,8	0,7	
	Đất chợ	CHO		9.447,5	30-40	1-3	0,3-1,2	1,5	
	Đất giáo dục	GD		12.438,6	30-35	1-3	0,3-1,05	2,0	
	Đất y tế	YT		670,0	30-40	1-2	0,3-0,8	0,1	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh khu ở</b>			<b>73.999,1</b>				<b>12,0</b>	
	<i>Đất cây xanh</i>	CX		31.965,2	5	1	0,05	5,2	
	<i>Đất cây xanh - mặt nước</i>	CX-MN		17.956,9	5	1	0,05	2,9	
<b>4</b>	<b>Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật</b>			<b>178.737,0</b>				<b>29,0</b>	
	<i>Đất giao thông nội thị</i>			148.582,5				24,1	
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	P		24.077,0				3,9	
	<i>Đất trạm xử lý nước thải</i>	TXL		6.077,5				1,0	
<b>B</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>			<b>133.380,0</b>				<b>21,7</b>	
2	Đất thể dục thể thao (theo QHC)	TT		18.841,4				3,1	
3	Đất công viên đô thị (theo QHC)	CV		11.305,2				1,8	
4	Đất giao thông đối ngoại			103.233,4				16,8	
	<b>Tổng diện tích toàn khu</b>			<b>615.547,8</b>				<b>100,0</b>	<b>9200</b>

## **5. Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.**

a) Đất ở: Tổng diện tích 202.679,1 m<sup>2</sup>, trong đó bao gồm:

- Đất nhà ở liền kề (ký hiệu LK): Tổng diện tích: 160.250,3 m<sup>2</sup>, tầng cao 3-5 tầng, mật độ xây dựng 60-100%, hệ số sử dụng đất tối đa 5,0 lần. Là mô hình nhà ở điển hình trong khu đô thị, với diện tích từ 70-222,4m<sup>2</sup>/lô.

- Đất ở biệt thự (ký hiệu BT): Tổng diện tích 42.428,8 m<sup>2</sup>, tầng cao 3-4 tầng, mật độ xây dựng 40-70%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,8 lần.

b) Đất dịch vụ công cộng: Tổng diện tích 26.752,6 m<sup>2</sup>, bao gồm:

- Đất nhà văn hóa (ký hiệu NVH): Tổng diện tích: 4.196,5 m<sup>2</sup>, tầng cao 1-2 tầng, mật độ xây dựng 30-40%, hệ số SDD tối đa 0,8 lần, là nơi sinh hoạt văn hóa và TDTT với các sân luyện tập cơ bản cho người dân đô thị.

- Đất chợ (ký hiệu CHO): Diện tích 9.447,5 m<sup>2</sup>, tầng cao 1-3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số SDD tối đa 1,2 lần. Bố trí khu vực phía Đông khu đô thị.

c) Đất giáo dục (ký hiệu GD): Diện tích 12.438,6 m<sup>2</sup>. Tầng cao 1-3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 35%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,05 lần. Tổ chức các cấp trường đảm bảo theo quy gồm các cấp học Mầm non, Tiểu học và THCS đảm bảo nhu cầu học tập của toàn khu đô thị và các khu vực lân cận.

d) Đất y tế (ký hiệu YT): Quy mô diện tích: 670,0 m<sup>2</sup>, tầng cao 1-2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 0,8 lần. Bổ sung quỹ đất trạm y tế nhằm đảm bảo nhu cầu khám chữa bệnh và chăm sóc sức khỏe cộng đồng tại khu đô thị Hoàng Đồng.

e) Đất cây xanh cảnh quan khu đô thị: Tổng diện tích 73.999,1 m<sup>2</sup>, bao gồm các công viên cây xanh, TDTT đơn vị ở, đất cây xanh cảnh quan ven hồ nhân tạo và các công viên cây xanh trong các nhóm ở thuộc khu đô thị.

f) Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật: bao gồm giao đất giao thông nội khu, đất bãi đỗ xe và đất trạm xử lý nước thải cho khu đô thị. Tổng diện tích 178.737 m<sup>2</sup>, bao gồm:

- Đất giao thông nội thị: 148.582,5m<sup>2</sup>;

- Đất bãi đỗ xe (ký hiệu: P): bố trí 06 bãi đỗ xe với tổng diện tích: 24.077m<sup>2</sup>.

- Trạm xử lý nước thải (TXL): 6.077,5m<sup>2</sup>.

g) Các khu vực chức năng thuộc đô thị (xác định theo QHC đô thị):

- Đất thể dục thể thao: đảm bảo tổ chức các sân TDTT đơn giản phục vụ nhu cầu luyện tập TDTT của người dân khu vực và đô thị với diện tích 18.841,4m<sup>2</sup> (tiêu chuẩn 2,05m<sup>2</sup>/người).

- Công viên cây xanh đô thị: Đây là điểm nhấn quan trọng của khu đô thị, được thiết kế với các chức năng chính gồm: tổ chức các sự kiện văn hóa, lễ hội, sinh hoạt cộng đồng, vui chơi giải trí... Tổng diện tích 11.305,2 m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông đối ngoại: 103.233,4m<sup>2</sup>.

### **6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan**

- Không gian tổng thể của khu vực được xác định với trục giao thông theo hệ thống ô cò, hướng tiếp cận chính từ nối đường Thịnh Lộc với QL10 theo QHC đô thị Thịnh Lộc. Bên trong bố trí các không gian mở với công viên cây xanh và bãi đỗ xe tập trung làm điểm nhấn kiến trúc, lá phổi xanh cho toàn khu, đồng thời là nơi cho nhân dân trong khu ở đến đây vui chơi giải trí, thư giãn, nghỉ ngơi, tập luyện thể dục thể thao đều hướng đến lối xanh.

- Khuôn viên cây xanh: Điểm tạo nên sự khác biệt của khu vực so với các khu lân cận đã hình thành và đang xây dựng là khuôn viên cây xanh rung tâm cho nhân dân toàn khu đến đây vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, thể dục thể thao. Tối đa hóa điểm tiếp cận từ khu dân cư ra đến khuôn viên, tổ chức công trình đường dạo và các kiến trúc nhỏ như chòi nghỉ, ghé ngồi, các thiết bị tập thể dục thể thao quy mô nhỏ để người dân thư giãn, ngắm cảnh, tạo điểm nhìn tốt. Đường dạo thiết kế mềm mại, có chiều rộng 2,0 – 3,0m, dải cây hai bên đảm bảo tối thiểu rộng 2m để tổ chức được đường dạo. Bên đó là các cây xanh nhỏ trong các khối nhà liền kề. Quy mô các khu vực này không cần lớn, chỉ cần tổ chức một số điểm nghỉ chân, đường dạo, cây xanh

- Bãi đỗ xe: Được bố trí tập trung với diện tích phù hợp và phân tán trong khu vực, bán kính thuận tiện cho việc gửi xe của nhân dân khu phố, khuyến khích việc kết hợp bố trí xen kẽ bãi đỗ xe và khuôn viên cây xanh nhằm tiết kiệm diện tích.

- Khu nhà ở: quy hoạch các block nhà có chiều dài phù hợp, khoảng 60m, tổ chức quăng ngắt cho việc phòng cháy chữa cháy. Việc quy hoạch sẽ giới hạn chiều cao tối đa và chiều cao tầng 1 nhằm đảm bảo khu phố vẫn có sự ngăn nắp trong quá trình hình thành. Trong một vài tuyến phố liền kề có thể thiết kế thêm cho vỉa hè sinh động, thân thiện bằng các dải cây xanh.

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.**

### **7.1. Chuẩn bị kỹ thuật xây dựng**

#### a) San nền:

Nền chủ yếu là nền đắp, hướng dốc san nền phù hợp với hướng tiêu thoát nước mưa, độ dốc san nền tối thiểu  $i = 0,04\%$ .

+ Cao độ san nền cao nhất : +4,05m;

+ Cao độ san nền thấp nhất : +3,15m.

#### b) Thoát nước mưa:

- Thiết kế các tuyến cống D600-D1200 dọc theo tuyến đường giao thông thu nước mặt ở các lô đất sau đó thoát vào 02 trục tiêu chính về kênh tiêu Lộc Vinh.

- Cải dịch tuyến kênh tưới hiện có N20 vào lòng đường giáp với dải phân cách tuyến đường D11, tuyến kênh nhánh N20-6 lên phía Bắc khu đất thể dục thể thao. Kích thước tuyến kênh N20 đoạn từ Km0+860 - Km1+374 (phía Bắc kênh N20-6) là Bxh = 1,8x1,5m; đoạn từ Km1+374 - Km2+492 (phía Nam kênh N20-6) là Bxh = 1,5x1,2m tuyến kênh N20-6 là Bxh = 1,5x1,2m.

- Cải dịch tuyến kênh tiêu Lộc Vinh 4 và Lộc Vinh 6 dọc theo tuyến đường N12 và tuyến N04. Kích thước tuyến kênh tiêu Lộc Vinh 4 là Bxh = 2,4x1,5m; tuyến kênh tiêu Lộc Vinh 6 là Bxh = 3,0x1,7m

- Hướng thoát nước chính của khu vực sẽ theo 02 trục tiêu chính, là tuyến kênh tiêu Lộc Vinh 6 và tuyến kênh tiêu Lộc Vinh 4.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tự chảy hoàn toàn và là hệ thống riêng độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Thiết kế các tuyến cống D600-D1200 dọc theo tuyến đường giao thông thu nước mặt ở các lô đất sau đó thoát vào 02 trục tiêu chính về kênh tiêu Lộc Vinh.

### **7.2. Quy hoạch giao thông**

#### a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường đôi kết nối theo hướng Bắc Nam (tuyến D11), kết nối từ xã Hoàng Thịnh đi tuyến Quốc lộ 10 (mặt cắt 1-1): Chỉ giới đường đỏ 36,0m; Mặt đường 10,5m x 2 = 21,0m; Vĩa hè 6,0m x 2 = 12,0m; Phân cách 3,0m;

- Tuyến đường đôi kết nối theo hướng Đông Tây (tuyến N10), kết nối từ xã Hoàng Đông đi tuyến Quốc lộ 1A (mặt cắt 2-2): Chỉ giới đường đỏ 31,0m; mặt đường  $8,0\text{m} \times 2 = 16,0\text{m}$ ; vỉa hè  $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$ ; phân cách 3,0m;

b) Giao thông nội thị:

- Cấp khu vực: Bao gồm các tuyến đường N01; N17; D18 có quy mô là 25,0m, mặt cắt cụ thể như sau: Mặt đường: 15,0; Hè đường:  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ . Các tuyến đường D01; D14; N09; và N12 có quy mô: 20,5m, mặt cắt cụ thể như sau: Mặt đường: 10,5m; Hè đường:  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ ;

- Cấp nội khu: Bao gồm các tuyến đường D03; N03; N04; N05 và N07 có quy mô: 20,5m, mặt cắt cụ thể như sau: Mặt đường: 10,5m; Hè đường:  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ . Các tuyến còn lại có quy mô 17,5m, mặt cắt cụ thể như sau: Lộ giới: 17,50m; Mặt đường: 7,50m; Hè đường:  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ ;

c) Bãi đỗ xe: bố trí phân tán nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu đô thị. Tổng diện tích: 24.077,2 m<sup>2</sup> (chỉ tiêu 2,6m<sup>2</sup>/người).

### 7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước cấp cho khu đất lập quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp nước của thị xã (đường ống D315 hiện có thuộc nhà máy nước sạch huyện Hoàng Hóa).

- Tổng nhu cầu dùng nước là:  $Q = 2.500\text{m}^3/\text{ng.đêm}$ .

- Đường ống cấp nước PCCC đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt, ống thiết kế là ống HDPE có đường kính từ 40mm - 110mm. Các trụ cứu hỏa dùng họng D100 và bố trí trên đường ống  $\geq D110$  khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa tối đa 120m/trụ.

### 7.4. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp trong khu dân cư được lấy nguồn từ đường điện trung áp 22KV lộ 473-E.14.

- Nhu cầu dùng điện: 6.130 KVA.

- Trạm biến áp: Xây dựng 09 TBA mới gồm các gam công suất (320; 560; 630; 750; 100) kVA-22/0,4kv cấp điện cho khu dân cư và 01 trạm biến áp hoàn trả 180kVA-22/0,4 cấp điện cho trạm biến áp hiện có cần di chuyển.

- Mạng lưới điện: Xây dựng đường dây hạ thế 0,4 KV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè.

- Hệ thống cấp điện sinh hoạt sử dụng hệ thống cáp ngầm, bán kính cáp điện đối với lưới điện hạ áp khoảng 250m. - Chiều sáng: Mạng lưới điện chiếu sáng bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông; Khoảng cách giữa các cột trung bình 30 - 35m/cột. Đối với đường có chiều rộng  $\leq 10,5$ m được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn; Đối với đường có chiều rộng  $\geq 15$ m được chiếu sáng bằng 2 dãy đèn với khoảng cách 30m bố trí một bên treo cao 8m đến 9m.

### **7.5. Thoát nước thải**

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa.

- Tổng công suất: Lấy bằng 100 % cấp nước, Tổng công suất thoát nước  $Q = 2.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

- Hệ thống thoát nước thải là hệ công tròn BTCT đặt trên hè. Khoảng cách giữa các ga từ 30m - 40m.

### **7.6. Vệ sinh môi trường:**

- Tổng khối lượng chất thải rắn: 9,6 tấn/ngđ.

- Chất thải rắn khu đô thị được thu gom bằng các thùng rác công cộng đặt dọc theo các tuyến đường giao thông và các khu vực công cộng (khoảng cách từ 50 - 100m) và được vận chuyển đến trạm xử lý rác thải tập trung của huyện Hoàng Hóa.

### **7.7. Quy hoạch viễn thông thụ động**

- Nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch : 2.310 đường dây thuê bao.

- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho khu vực lập QH được đầu nối từ bưu cục xã Hoàng Đồng cách khu vực khoảng 500,0m về phía Đông.

- Xây dựng hệ thống ống dẫn, cống, bể cáp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực trong ranh giới quy hoạch.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. UBND huyện Hoàng Hóa phối hợp Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện.



2. Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa có trách nhiệm:

- Tổ chức bàn giao hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại xã Hoằng Đông, huyện Hoằng Hóa (thành phần hồ sơ theo quy định hiện hành, hồ sơ tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các hồ sơ, văn bản pháp lý khác có liên quan) cho địa phương, Sở Xây dựng làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ,...) quản lý theo quy định của pháp luật.

3. Sở Xây dựng và các ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Hoằng Hóa, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 Quyết định;
  - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H3.(2022)QDPD\_QHCT KDC Hoang Dong

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**