

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TRIỆU SƠN**

Số: 3389 /UBND-KTHT

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Triệu Sơn, ngày 25 tháng 11 năm 2016

V/v đề nghị thỏa thuận Quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại
xã Đồng Lợi - huyện Triệu Sơn.

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ 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 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 văn bản số 6734 /SXD-QH ngày 22/11/2016 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc ý kiến thống nhất nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn.

Căn cứ Quyết định số 12136 /QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã Đồng Lợi - huyện Triệu Sơn.

UBND huyện Triệu Sơn đề nghị Sở Xây dựng có ý kiến thống nhất; làm cơ sở phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn; với các nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch:

Khu đất lập Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội thuộc địa giới hành chính xã Đồng Lợi huyện Triệu Sơn có tổng diện tích 5, 87ha. Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc, Tây Bắc: giáp đất canh tác nông nghiệp;
- Phía Tây Nam: giáp đường Nghi Sơn - Sao Vàng (đang thi công);
- Phía Đông Nam: Giáp đất dự án dân cư (đang thi công) và đường tỉnh lộ 517.

2. Tính chất, chức năng:

Là khu nhà ở xã hội dạng chia lô, các công trình phụ trợ như: nhà văn hóa, trường mầm non... và các công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp.

3. Quy mô:

- a) Quy mô dân số quy hoạch dự kiến khoảng : 1600 người.
- b) Quy mô đất đai: Tổng diện tích quy hoạch: 5,87 ha.

4. Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan:

4.1. Định hướng phát triển không gian kiến trúc:

Thiết kế, bố trí các lô đất, công trình trong đô thị phải hợp lý về hướng gió năng lượng mặt trời, nhằm đáp ứng nhu cầu thiết kế công trình phù hợp với điều kiện khí hậu và phát triển bền vững;

Bố cục không gian kiến trúc hợp lý, các công trình cần được thiết kế phù hợp nhiều nhu cầu và sự phân bổ sử dụng khác nhau, nhằm hạn chế các giao thông đi lại không cần thiết, phát triển các loại hình giao thông bộ, xe đạp;

Cung cấp chính xác, tiện nghi hệ thống không gian mở cho người dân và người làm việc trong đô thị;

4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng quy hoạch sử dụng đất

STT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số SĐĐ	Tầng cao	MĐXD (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất dịch vụ tổng hợp	DVTH	2788.5	0.6	1-2	30-40	4.77
2	Đất nhà văn hóa	NVH	565.1	0.6	1-2	30-40	0.97
3	Đất trường mầm non	TMN	2200	0.6	1-3	30-40	3.77
4	Đất công viên cây xanh	CVCX	1094.4	-	-	-	1.87
		CVCX1	700			20-30	
		CVCX2	210			20-30	
		CVCX3	184.4			20-30	
5	Đất cây xanh - thể thao	CX-TT	2407.3	-	-	20-30	4.12
6	Đất ở chia lô	CL	24831.7		2-4		42.52
		CL-A	1954.7	1.6-2.4		100	
		CL-B1	2238.4	1.6-2.4		100	
		CL-B2	1671	1.6-2.4		100	
		CL-C	3979.4	1.6-2.4		100	
		CL-D	2772	1.6-2.4		100	
		CL-E	2772	1.6-2.4		100	
		CL-F	3909.4	1.6-2.4		100	
		CL-G	1529.6	1.6-2.4		100	
		CL-H1	1400.1	1.6-2.4		100	
		CL-H2	1401.6	1.6-2.4		100	
		CL-H3	1038.7	1.6-2.4		100	
		CL-I	164.8	1.6-2.4		100	
7	Đất giao thông		24813				42.49
	Tổng		58700				100.00

4.3. Phân khu chức năng:

Từ cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc, tiến hành tính toán và phân bố quỹ đất theo cơ cấu không gian và theo chức năng.

Đây là khu dân cư mới có quy mô nhỏ được bố trí phân lô theo dạng bàn cờ vì vậy chủ yếu chia các lô đất theo hướng bám đường giao thông.

* Đất nhà ở chia lô

- Nhà ở chia lô áp dụng các hình thức kiến trúc mang tính chất hiện đại.
- Diện tích khoảng 24832 m² (khoảng 2,5ha) được chia làm 340 lô đất với diện tích không quá 70m² mỗi lô. Mật độ xây dựng từ 100%, giới hạn tầng cao từ 1- 2 tầng.

* Đất nhà văn hóa:

- Nhà văn hóa khu phố: Nằm ở trung tâm của khu vực quy hoạch, với diện tích khu đất xây dựng 565m², gần với khu công viên thể dục thể thao phục vụ nhu cầu sinh hoạt văn hóa cộng đồng cho dân cư trong khu vực lập quy hoạch;

- Kí hiệu: NVH;

- Tầng cao: 1-2 tầng;

- Mật độ xây dựng tối đa: 30% - 40%;

- Hệ số sử dụng đất: 0,6.

* Đất cây xanh thể thao:

Khu công viên thể thao (CV-TT): Tổng diện tích khoảng 2407,3 m², là không gian mở, lõi xanh của khu vực, bao gồm cây xanh, đường dạo, chòi nghỉ,

TDTT... Là không gian dạo chơi, thư giãn, nơi sinh hoạt cộng đồng của khu vực. Ngoài ra tại các nhóm ở cũng bố trí các khuôn viên cây xanh nhỏ tạo điểm nhấn và không gian vui chơi cho trẻ em trong khu vực.

*** Đất trường mầm non:**

- Trường mầm non: Nằm ở phía Đông Bắc của khu vực quy hoạch, ngay tại vị trí lõi vào khu vực, với diện tích khu đất xây dựng 1865m², bao gồm 12 lớp với khoảng 300 trẻ, phục vụ nhu cầu học tập vui chơi của trẻ em trong khu dân cư cũng như trong các khu vực lân cận.;

- Kí hiệu: TMN;

- Tầng cao: 1-3 tầng;

- Mật độ xây dựng tối đa: 30% - 40%;

- Hệ số sử dụng đất: 0,6.

*** Đất thương mại, dịch vụ tổng hợp:**

- Đất thương mại dịch vụ tổng hợp: Nằm ở phía Tây Nam của khu vực quy hoạch, ngay tại vị trí lõi vào khu vực tiếp cận với đường gom, với diện tích khu đất xây dựng khoảng 3000m², bao gồm 1 công trình thương mại dịch vụ và 1 công trình dịch vụ tổng hợp (nhà hàng, cafe...), phục vụ nhu cầu mua sắm và vui chơi giải trí người dân trong khu dân cư cũng như trong các khu vực lân cận.;

- Kí hiệu: TMDV - DVTH;

- Tầng cao: 1-5 tầng;

- Mật độ xây dựng tối đa: 30% - 40%;

- Hệ số sử dụng đất: 0,6.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình tự nhiên quá lớn, tận dụng các cơ sở hiện trạng.

- Cao độ, hướng dốc nền san phù hợp với quy hoạch chung về hướng thoát nước mặt, phân chia lưu vực, cao độ thủy văn.

- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị mới.

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục trực đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực được xác định trong đồ án chung đã được duyệt, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định.

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

+ Cao độ san nền cao nhất : + 5.75m

+ Cao độ san nền thấp nhất : + 4.60m

- 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 ruộng, vườn ... sẽ được bóc lớp đất hữu cơ, thảo mộc trước khi đắp nền, chiều dày trung bình 0,2m.

- Khối lượng đắp nền các đường nội bộ trong lô đất sẽ được tính toán trong khối lượng san nền lô đất.

b) Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước chung.

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng mương xây gạch kích thước B50cm đặt trên mặt vỉa hè, có bố trí các cửa thu nước mặt đường gián tiếp qua hệ thống bó vỉa vỉa BTXM dọc đường. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là 0,3%.

5.2. Quy hoạch giao thông:

- Lấy trục đường Lam Sơn - Nghi Sơn và tuyến đường tỉnh 517 là trục đầu nổi chính, tổ chức mạng giao thông cơ giới tiếp cận tới tất cả các công trình trong khu quy hoạch.

- Tổ chức mạng lưới giao thông theo mạng giao thông nội bộ linh hoạt.

- Mạng lưới đường đảm bảo khớp nối thuận lợi giữa khu vực hiện trạng cũ và khu vực xây mới; giữa các quy hoạch, dự án đang triển khai.

- Mạng lưới giao thông đảm bảo tiếp cận thuận lợi tới các lô đất, công trình trong khu dân cư và đảm bảo mức độ đầu tư thấp nhất.

* Mặt cắt ngang thiết kế:

- Mặt cắt 1-1: Tuyến đường Lam Sơn – Nghi Sơn như sau:

+ Lộ giới: 76.0m;

+ Nền, mặt đường: 30.00m

+ Hành lang an toàn và bảo trì: 20.0m

+ Taluy mỗi phía: 3.0m

Đoạn qua khu vực dân cư được xây dựng thêm đường gom như sau:

- Đường gom:

Mặt đường 7.50m

+ Vỉa hè: 2.0m+4.0m = 6.0m

- Mặt cắt 2-2:

+ Lộ giới: 15.50m;

+ Lòng đường: 7.50m;

+ Vỉa hè: 4.0m+4.0m = 8.0m;

+ Khoảng lùi xây dựng: 0m

5.3. Quy hoạch Cấp điện và thông tin liên lạc:

a) Quy hoạch cấp điện

- Lưới điện:

+ Lưới điện 35KV: Cấp điện cho các trạm biến áp tiêu thụ dùng cáp bọc tiêu chuẩn, dây dẫn được đặt trong các mương kỹ thuật chạy dọc theo các tuyến giao thông khu vực đến các trạm biến áp tiêu thụ.

+ Lưới điện 0.4KV: Với lưới điện 0,4KV vào các phụ tải được dùng cáp bọc, đi trong ống gen đặt trong mương kỹ thuật, đấu nối thông qua các tủ điện và hộp kỹ thuật.

Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp trong khu dân được lấy nguồn từ đường điện trung áp phía Bắc khu vực lập Quy hoạch, cách khu vực lập Quy hoạch khoảng 1000m,

* Đường điện trung áp :

- Tuyến trung áp xây dựng mới dự kiến đi dọc tuyến đường tỉnh 517.
- Tuyến điện trung áp xây dựng mới cấp điện cho các trạm biến áp 10(22)/0.4kv trong khu dân cư được thiết kế theo cấp điện áp 22KV. Tuyến điện trung áp mới này đi nổi theo các trục đường giao thông nội khu dân cư. Dây dẫn dùng dây nhôm lõi thép đi trên cột BTLT 20m. Chiều dài tuyến điện trung áp 22KV xây dựng mới dài 783m.

b) Thông tin liên lạc:

+ Mật độ sử dụng điện thoại cố định: 25 máy/100 dân.

+ Mật độ sử dụng điện thoại di động: 100%

+ Mật độ sử dụng máy tính kết nối internet 25 máy/100 dân.

+ Mật độ sử dụng thông tin liên lạc: $25 + 100 + 25 = 150$ máy/100 dân.

5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a) Nguồn nước:

Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ hệ thống ống cấp nước dự kiến dọc theo tuyến đường tỉnh 517

b) Mạng lưới cấp nước:

* Tuyến ống phân phối: Sử dụng ống HDPE - D110

* Tuyến ống dịch vụ: Sử dụng ống HDPE - D63 và HDPE - D40.

5.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

Xử lý nước thải tại chỗ bằng cụm bể chế tạo Composite (FRP) Bastafat - f

b) Vệ sinh môi trường:

- Thu gom và xử lý 100% rác thải trong khu vực.

- Tiêu chuẩn rác thải: 0.9kg/người.ngđ

Trên đây là nội dung của Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã Đồng Lợi - huyện Triệu Sơn; đề nghị Sở Xây dựng có ý kiến thống nhất; làm cơ sở để UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT; KTHT.

**KT. CHỦ TỊCH
BỘ CHỦ TỊCH**



Hò Trường Sơn