

Số: /TTr-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng 9 năm 2020

**TỜ TRÌNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp tại đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn**

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc 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 Quyết định số 4494/QĐ-UBND ngày 21/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Căn cứ Văn bản số 11342/CV-UBND ngày 20/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Căn cứ Công văn số 8620/UBND-CN ngày 01/7/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp tại đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 2955/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp tại đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 6765/QĐ-UBND ngày 18/8/2020 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, chi phí khảo sát và chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp tại đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 6852/QĐ-UBND ngày 25/8/2020 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt chỉ định thầu Tư vấn khảo sát, thiết kế đồ án lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp tại đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp tại đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa do Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Trần Anh lập.

UBND huyện Triệu Sơn trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp tại đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn với những nội dung chủ yếu sau:

### 1. Phạm vi ranh giới và diện tích khu đất lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 có diện tích 107481.90 m<sup>2</sup> (10.7ha), thuộc một phần địa giới hành chính xã Dân Lý và xã Dân Quyền, huyện Triệu Sơn. Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- + Phía Bắc: giáp đất giáo dục GD-04;
- + Phía Nam: giáp đường giao thông và đất thương mại TM-02, TM-04;
- + Phía Tây: giáp đất dự trữ phát triển DTPT-05;
- + Phía Đông: giáp đường giao thông và dân cư hiện trạng.

### 2. Tính chất, chức năng

Là khu nhà ở dân cư mới dạng ở nhà chia lô kết hợp đất thương mại dịch vụ tổng hợp được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Bao gồm các khu chức năng chính: Khu dân cư mới (dạng nhà ở liên kết, biệt thự), khu dịch vụ thương mại tổng hợp, nhà văn hóa, bãi đỗ xe công cộng, khuôn viên cây xanh, sân vui chơi, thể dục thể thao...

### 3. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là 107481,9 m<sup>2</sup> cụ thể quỹ đất trong khu vực lập quy hoạch được thống kê theo bảng sau:

*Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất*

Stt	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Hệ số sđđ	Tầng cao	Mđx d (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng		1595.99				1.48
	<i>Đất nhà văn hóa</i>	NVH	636.46	0.2-0.6	1-2	20-30	
	<i>Bãi đỗ xe</i>	P	959.53	-	-	-	
2	Đất dịch vụ thương mại hỗn hợp	DVTM	24343.33	4.2	3-7	60	22.65
3	Đất ở dân cư mới		30853.12				28.71
	<i>Đất ở kiểu nhà vườn</i>	BT	4058.95	0.5-1.8	1-3	50-60	
	<i>Đất ở kiểu liên kết</i>	LK	26794.17	3.2	2-4	80	
4	Đất khuôn viên cây	CX	3039.28	-	-	-	2.83

	xanh						
5	Đất giao thông	GT	47650.18	-	-	-	44.33
<b>Tổng</b>			<b>107481.9</b>				<b>100.00</b>

#### 4. Tổ chức không gian

- Đất nhà ở liên kế, biệt thự: Diện tích khoảng 30853.12 m<sup>2</sup> được chia làm 249 lô đất, trong đó đất chia lô là 237 lô với diện tích trung bình từ 100-120 m<sup>2</sup> mỗi lô, mật độ xây dựng từ 80%, giới hạn tầng cao từ 2-4 tầng và 12 lô biệt thự với diện tích từ 320 m<sup>2</sup> đến 400 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng từ 50-60%, giới hạn tầng cao từ 1-3 tầng.

- Đất khuôn viên cây xanh, thể dục thể thao: Tổng diện tích khoảng 3039.28 m<sup>2</sup>, là không gian mở, lõi xanh của khu vực, bao gồm cây xanh, đường dạo, chòi nghỉ, mặt nước, sân thể thao... Là không gian dạo chơi, thư giãn, nơi sinh hoạt cộng đồng của khu vực.

- Đất công trình công cộng: Tổng diện tích đất nhà văn hóa khoảng 636.46 m<sup>2</sup>, là khu vực giao lưu văn hóa tổ chức sinh hoạt cộng đồng của người dân sinh sống trong khu vực.

- Tổng diện tích đất bãi đỗ xe khoảng 959.53 m<sup>2</sup>, là nơi đỗ xe tập trung, giảm ách tắc lòng lề đường trong khu đô thị.

- Đất thương mại dịch vụ tổng hợp: Tổng diện tích khoảng 24343.33 m<sup>2</sup>, tầng cao từ 3-7 tầng, là khu vực kinh doanh trao đổi thương mại hỗn hợp trong khu vực.

- Đất giao thông: Tổng diện tích khoảng 47650.18 m<sup>2</sup> được thiết kế mạch lạc theo dạng ô bàn cờ, tạo nên sự thông thoáng, kết nối giữa các khu chức năng trong khu vực.

#### 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

##### a) Quy hoạch giao thông

- Mặt cắt: 1-1 (QL47)

+ Lộ giới: 80,0m;

+ Mặt đường quốc lộ: 15,0 x 2 = 30,0m; dải phân cách: 3,0m;

+ Mặt đường gom: 7,50 x 2 = 15,0m; vỉa hè 3,0 x 4 = 12,0m;

+ Hành lang bảo vệ đường: 10,0 x 2 = 20,0m.

- Mặt cắt: 2-2

+ Lộ giới: 25,0m;

+ Mặt đường: 9,50 x 2 = 19,0m;

+ Hè đường: 3,0 x 2 = 6,0m.

- Mặt cắt: 3-3

+ Lộ giới: 13,50m;

- + Mặt đường:  $3,75 \times 2 = 7,5\text{m}$ ;
- + Hè đường:  $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$ .
- *Mặt cắt: 4-4*
- + Lộ giới: 16,50m;
- + Mặt đường:  $5,25 \times 2 = 10,50\text{m}$ ;
- + Hè đường:  $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$ .
- *Mặt cắt: 5-5, 8-8, 9-9, 10-10*
- + Lộ giới: 15,50m;
- + Mặt đường:  $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$ ;
- + Hè đường:  $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$ .
- *Mặt cắt: 6-6*
- + Lộ giới: 22,0m;
- + Mặt đường:  $5,25 \times 2 = 10,50\text{m}$ ;
- + Hè đường:  $5,0 \times 1 + 6,50 \times 1 = 11,50\text{m}$ .
- *Mặt cắt: 7-7*
- + Lộ giới: 20,50m;
- + Mặt đường:  $5,25 \times 2 = 10,50\text{m}$ ;
- + Hè đường:  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ .

#### **b) Quy hoạch 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 0.5%

- + Cao độ san nền cao nhất: + 6,25m.
- + Cao độ san nền thấp nhất: + 6,10 m.

#### **c) Quy hoạch thoát nước mưa**

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa chảy riêng.
- Tận dụng địa hình trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy.
- Mạng lưới thoát nước có chiều dài các tuyến công thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước mặt là nhanh nhất.
- Hạn chế giao cắt của hệ thống thoát nước với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.
- Độ dốc công thoát nước cố gắng bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn công, đảm bảo điều kiện làm việc về thủy lực cũng như giảm khối lượng đào đắp.

- Hiện tại hệ thống thoát nước mưa khu dân cư đang có điểm xả ở phía Đông của khu quy hoạch.

- Nước mưa được thu vào hệ thống công thoát nước chạy dọc tuyến các tuyến nhánh, sau đó đầu nối vào hệ thống công ở các tuyến chính và chảy về phía Đông Bắc của khu đất quy hoạch.

#### **d) Quy hoạch cấp nước**

- Vị trí lấy nước được đầu nối với đường ống cấp nước quy hoạch chạy dọc đường Quốc lộ 47.

- Hệ thống cấp nước dùng đường ống HDPE D50, HDPE D75, HDPE D100, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D100, D150.

- Mạng lưới cấp nước là mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy.

+ Đối với đường ống phân phối: Theo quy hoạch chung.

+ Đối với đường ống dịch vụ: Sử dụng mạng cụt.

- Chiều sâu chôn ống cấp nước trung bình tối thiểu 0,7 m so với mặt hè tính đến đỉnh ống (Theo QCVN 07-01:2016/BXD).

+ Trên mạng lưới cấp nước, lắp đặt các hố van chặn tại các vị trí đầu nối để phục công tác quản lý, kiểm tra bảo trì, đầu nối và sửa chữa sau này. Vị trí các hố van hố van này thể hiện trên bản vẽ.

+ Tại các vị trí cuối mạng lưới lắp đặt các van xả cặn để xả cặn khi thau rửa đường ống.

+ Trụ nước cứu hỏa được bố trí dọc các tuyến đường trong khu vực với khoảng cách giữa hai trụ chữa cháy là 120m. Trụ chữa cháy sử dụng loại trụ thép, đường kính ống nước cấp vào DN100. Mạng lưới đường ống cấp nước cứu hỏa là mạng lưới chung kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

#### **e) Quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường**

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Tận dụng tối đa địa hình trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy, tránh đào đắp nhiều, tránh đặt nhiều trạm bơm lãng phí.

- Mạng lưới thoát nước đặt thật hợp lý để tổng chiều dài của đoạn công là ngắn nhất, đảm bảo tránh nước chảy vòng, tránh đặt công sâu.

- Mạng lưới thoát nước thải sử dụng hệ thống mạng lưới riêng.

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

- Nước thải được thu gom vào các tuyến công tròn D300, sau đó được thu gom về đường ống chính D600, D800 về trạm xử lý nước thải. Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở sẽ được xử lý qua bể tự hoại xây đúng cách trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải và ra rãnh thoát nước về điểm xả.

- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh cần được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và đổ rác đúng theo quy định. Những chất thải có khả năng tái chế như kim loại, nhựa, giấy, thủy tinh... được người dân tự phân loại, thu gom, mua bán với các cơ sở tái chế. Còn các chất thải như thức ăn thừa, rau, củ, quả ... người dân tái chế, tái sử dụng ngay tại gia đình làm thức ăn cho gia súc, gia cầm.

- Tại các điểm thu gom rác đặt các thùng rác có thể tích từ 1m<sup>3</sup> đến 2m<sup>3</sup>, bán kính phục vụ khoảng 200m đến 250m. Hằng ngày xe ô tô của công ty xử lý rác thải vận chuyển số rác trên đến bãi xử lý theo quy định.

#### **f) Quy hoạch cấp điện**

- Đấu nối từ đường dây trung áp 10KV di chuyển trong khu quy hoạch.
- Lưới điện hạ thế:
  - + Xây dựng trạm biến áp mới cho toàn bộ khu dân cư với công suất trạm biến áp là 1250 KVA.
  - + 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.
  - + Dây sử dụng dẫn điện là dây bọc đồng cách điện.
  - + Tủ điện chiếu sáng được bố trí riêng đầu đường dây cấp điện.
  - + Đường dây điện chiếu sáng là cáp CU/ XPLE/DSTA/PVC (4x16mm<sup>2</sup>)-0,4KV, ống bảo vệ là ống HDPE D32, đặt ngầm trên vỉa hè cách mép bó vỉa 1m.
  - + Xây dựng đường điện hạ thế 0,4 KV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế là cáp CU/XPLE/DSTA/PVC (3x50+1x35 mm<sup>2</sup>)-0,4 KV; ống bảo vệ là ống HDPE D75, được đi ngầm dưới vỉa hè.
  - Điện chiếu sáng:
    - + Nguồn cấp điện cho chiếu sáng lấy từ trạm biến áp số 35/0.4KV - 320 KVA.
    - + Tủ điều khiển chiếu sáng bố trí trên vỉa hè Quốc lộ 47C, gần trạm biến áp. Cáp chiếu sáng sử dụng cáp Cu/PVC 3M16mm<sup>2</sup> + M10.0mm<sup>2</sup>, đi ngầm dưới vỉa hè, luôn trong ống nhựa D32, đoạn qua đường luôn trong ống thép D42.
    - + Trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép h=7m bố trí trên vỉa hè, bóng cao áp tiết kiệm điện 2 cấp công suất 150-250W.

#### **6. Kiến nghị**

Tuyến đường liên xã phía Đông của khu vực lập quy hoạch (tuyến đường số 3) vẫn giữ nguyên lộ giới, hướng tuyến, tuy nhiên điều chỉnh tim đường về phía Tây so với đồ án QHC được duyệt. Lý do điều chỉnh:

- + Phù hợp với tuyến đường hiện trạng;
- + Tuyến đường định hướng theo quy hoạch chung đi qua khu dân cư với mật độ xây dựng cao, nhiều nhà cao tầng, nên vấn đề giải phóng mặt bằng rất khó khăn và không khả thi.

UBND huyện Triệu Sơn kính đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp tại đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn làm căn cứ để huyện thực hiện các bước tiếp theo./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Sở Xây dựng (t/d);
- Lưu: VT, Ban QLDA.

**CHỦ TỊCH**

**Vũ Đức Kính**