

Số: /QĐ-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng năm 2021

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư mới phía Đông thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU SƠN**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 và Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về 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 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; Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 4542/QĐ-UBND ngày 01/11/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 4331/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí khảo sát lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Đông thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn;*

*Căn cứ Công văn số 356/SXD-QH ngày 19/01/2021 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Đông thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn;*

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và hạ tầng tại báo cáo thẩm định số 36/TĐ-KTHT ngày 03/02/2021 và Công ty cổ phần xây dựng Delta tại Tờ trình số 68/TTr-DELTA ngày 30/01/2021.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Đông thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn với những nội dung sau:

### 1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Ranh giới nghiên cứu quy hoạch gồm toàn bộ các lô DCM09, CX09 và một phần các lô DCM08, DCM10, CX10 (theo đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4542/QĐ-UBND ngày 01/11/2019). Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư mới Nam Cống Chéo;
- Phía Nam giáp: Đất nông nghiệp (đường giao thông theo quy hoạch);
- Phía Đông giáp: Đất nông nghiệp (theo quy hoạch là lô DTPT25);
- Phía Tây giáp: đường quy hoạch (trục đường động lực của đô thị).

### 2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 7,27 ha.
- Quy mô dân số: dự kiến khoảng 1.300 người.

### 3. Tính chất, chức năng

Là khu dân cư mới với các chức năng đất ở, khuôn viên cây xanh - TDTT, nhà văn hóa và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>ĐẤT Ở</b>		<b>33.203,18</b>				<b>45,66</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT NHÀ Ở CHIA LÔ</b>	<b>CL</b>	<b>23.848,14</b>	<b>80</b>	<b>2 ÷ 5</b>	<b>1 ÷ 4</b>	<b>32,8</b>
1.1	Đất nhà ở chia lô 01	CL-01	1.597,71				
1.2	Đất nhà ở chia lô 02	CL-02	3.001,73				
1.3	Đất nhà ở chia lô 03	CL-03	3.249,57				
1.4	Đất nhà ở chia lô 04	CL-04	3.533,43				
1.5	Đất nhà ở chia lô 05	CL-05	1.848,06				
1.6	Đất nhà ở chia lô 06	CL-06	1.288,09				
1.7	Đất nhà ở chia lô 07	CL-07	2.979,00				
1.8	Đất nhà ở chia lô 08	CL-08	2.676,40				
1.9	Đất nhà ở chia lô 09	CL-09	694,38				
1.10	Đất nhà ở chia lô 10	CL-10	747,00				
1.11	Đất nhà ở chia lô 11	CL-11	394,50				

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tỷ lệ (%)
1.12	Đất nhà ở chia lô 12	CL-12	1.838,27				
<b>2</b>	<b>ĐẤT BIỆT THỰ</b>	<b>BT</b>	<b>9.355,04</b>	<b>60</b>	<b>1÷3</b>	<b>1÷1,8</b>	<b>12,87</b>
2.1	Đất biệt thự 01	BT-01	3.312,97	60			
2.2	Đất biệt thự 02	BT-02	6.042,07	60			
<b>II</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH - TDTT</b>		<b>7.196,98</b>				<b>9,90</b>
1	Đất cây xanh 01	CX-01	5.519,94	5	1		
2	Đất cây xanh 02	CX-02	114,00				
3	Đất cây xanh 03	CX-03	1353,40	5	1		
4	Đất cây xanh 04	CX-04	209,64				
<b>III</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>		<b>32.312,74</b>				<b>44,44</b>
1	Đất giao thông nội khu		22.187,64				
2	Đất giao thông ngoại khu		10.125,10				
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>72.712,90</b>				<b>100</b>

## 5. Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng

- Khu dân cư mới phía Đông thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn được tổ chức không gian trên nguyên tắc: Các khu đất chức năng tổ chức hiện đại, hài hoà hợp lý, gắn kết đồng bộ với nhau, đảm bảo sử dụng thuận tiện. Kết nối hài hoà không gian giữa khu dự án và khu vực lân cận.

- Các khu ở được quy hoạch theo hướng nhóm công trình, với không gian xanh được kết nối dàn trải và các công trình công cộng được tổ chức tại trung tâm của nhóm.

- Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan được tập trung tại trung tâm dự án tạo cảnh quan đẹp và thuận lợi cho việc phục vụ đến từng cụm công trình.

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 6.1. Quy hoạch giao thông:

\* Giao thông đối ngoại:

Tuyến đường động lực Bắc – Nam phía Đông thị trấn (tuyến đường D1) tiếp giáp phía Tây khu đất lập quy hoạch được thiết kế với mặt cắt A-A, lộ giới 35,0m bao gồm: mặt đường 11,0x2=22,0m, giải phân cách 3,0m, hè đường 5,0x2=10,0m, khoảng lùi 3,0m.

\* Giao thông nội bộ:

Các tuyến đường nội bộ trong khu vực quy hoạch được thiết kế với các hình thức mặt cắt như sau:

- Mặt cắt 1-1: lộ giới 20,5m; mặt đường 10,5m; hè đường 5,0mx2=10,0m.

- Mặt cắt 2-2: lộ giới 17,5m; mặt đường 7,5m; hè đường  $5,0m \times 2 = 10,0m$ .
- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 15,50m; mặt đường 7,5m; hè đường  $3,0m \times 2 = 6,0m$ .

### **6.2. 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 khu dân cư mới.

- 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  $i = 0,4\%$ . Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng cao ở phía Bắc thấp dần về phía Nam.

+ Cao độ san nền cao nhất : + 7,7m

+ Cao độ san nền thấp nhất : + 7,0m

### **6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:**

- Mạng lưới thoát nước được bố trí phân tán để giảm tiết diện cống, giảm chiều sâu chôn cống.

- Nước mưa được thu gom bằng hệ thống ga thu bố trí tại mép các tuyến đường trong khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước dùng cống tròn D600-D1000 đặt ngầm dưới lòng đường.

- Nước mưa được thu gom về hệ thống cống trên các tuyến đường sau đó được thoát về cống D1000 trên tuyến đường động lực, nước mưa được đầu nối thoát về mương thoát nước hiện có phía Nam khu vực lập quy hoạch theo định hướng quy hoạch chung. Giai đoạn đầu nước mưa được đầu nối thoát ra mương đất hiện có ở phía Tây khu đất lập quy hoạch.

### **6.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày làm tròn:  $Q = 155 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$ .

- Nguồn nước cấp cho khu dân cư được đầu nối từ nhà máy nước thị trấn Triệu Sơn công suất hiện nay  $3.600 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ .

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng hở.

- Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D50:-D100. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng hở, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa không ché.

- Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả  $100 \div 120 \text{ m}$ /trụ.

### **6.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:**

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực quy hoạch làm tròn 692,16KVA
- Xây dựng tuyến điện trung áp từ vị trí đấu nối đến các trạm biến áp xây dựng mới đi ngầm dọc trên hè các tuyến đường.
- Xây dựng mới 02 trạm biến áp phục vụ khu vực quy hoạch, các máy gam công suất từ 320KVA-35(22)/0,4 đến 400KVA-35(22)/0,4; đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải  $\leq 500m$ .
- Cáp hạ thế từ các trạm biến áp đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ điện phân phối của từng công trình được chôn ngầm đất.
- Nguồn điện  $\sim 380/220V$  cấp cho các tủ chiếu sáng sẽ lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp cung cấp điện cho khu vực.

- Bố trí 01 tủ điều khiển điện chiếu sáng của khu dân cư tại TBA 02.

### **6.6. Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường:**

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng 90% lưu lượng nước cấp.
- Tổng lượng nước thải sinh hoạt của khu vực quy hoạch được thải ra tối đa trong vòng một ngày là 96,12m<sup>3</sup>/ng.đ.
- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được đấu nối vào các ga thăm và thu dẫn theo mạng lưới cống tròn D200- D300 đặt ngầm dưới vỉa hè, sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải theo định hướng quy hoạch chung.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch:  $i \geq i_{\min} = 1/D$ .

- 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.

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực được xây dựng riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo tiêu chuẩn là một khu đô thị hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị.

b) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 1,0 kg/người-ngày.
- Chỉ tiêu thu gom được: 100%.
- Trong các nhóm ở phải thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyên đến bãi xử lý rác thải của khu vực.
- Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực bãi rác của đô thị, trong khu vực chủ yếu chỉ làm công tác thu gom rác thải.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

1. Công ty cổ phần xây dựng Delta có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với UBND thị trấn Triệu Sơn và các phòng ban liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Đông thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn cho các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường để lưu trữ theo quy định và làm cơ sở quản lý, tổ chức thực hiện theo quy hoạch.

- 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.

2. UBND thị trấn Triệu Sơn có trách nhiệm quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch.

3. Các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch; Chủ tịch UBND thị trấn Triệu Sơn; Giám đốc Công ty cổ phần xây dựng Delta và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận :**

- Như điều 3 QĐ;
- Lưu: VT, KTHT.

**CHỦ TỊCH**

**Vũ Đức Kính**