

Số: /TTr-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng năm 2021

TỜ TRÌNH

Về việc xin phê duyệt đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; 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; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 khu chức năng đặc thù;

Căn cứ văn bản số 16060/UBND-CN ngày 16/11/2020 của UBND tỉnh về việc thống nhất chủ trương lập điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Quyết định số 573/QĐ-UBND ngày 17/02/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Điều chỉnh, mở rộng 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 kính trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn với các nội dung sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi, ranh giới:

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn. Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc, Tây Bắc: giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây Nam: giáp đường TL.506;

- Phía Đông Nam: giáp đất dân cư hiện trạng và TL.517.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 9,7ha.
- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 2.000 người.

2. Tính chất, chức năng:

Là khu nhà ở dân cư mới bao gồm nhà ở thương mại, khu nhà ở xã hội, các công trình phụ trợ như: công viên cây xanh, nhà văn hóa, trường mầm non... và các công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là 97.587,69m² cụ thể quỹ đất trong khu vực lập quy hoạch được thống kê theo bảng sau:

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

TT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao	MĐXD (%)	Tỉ lệ (%)
I	ĐẤT CÔNG CỘNG		2.215,66			2,27
1	Đất nhà văn hóa	NVH	1.044,4	1	40	
2	Đất bãi đỗ xe	P	1.171,26			
II	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TỔNG HỢP	TM	1.619,99	3-7	40	1,66
		TM-1	545,18			
		TM-2	1.074,81			
III	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON	T.MN	3.004,25	1-3	40	3,08
IV	ĐẤT Ở		41.225,42			42,24
1	Đất ở dạng liên kế	LK	31.925,28	2-5	80-90	
		LK1	3.585,5			
		LK2	2.384,49			
		LK3	2.436,3			
		LK4	2.436,3			
		LK5	2.436,3			
		LK6-1	1.503,0			
		LK6-2	1.728,0			
		LK6-3	1.503,0			
		LK7-1	1.503,0			
		LK7-2	1.728,0			
		LK7-3	1.347,0			
		LK8	2.436,29			
		LK9	2.711,46			
		LK10	2.192,39			
		LK11	1.994,25			
2	Đất nhà ở xã hội thấp tầng	NX	6.113,07	1-3	100	
		NX-1	2.341,62			
		NX-2	2.509,32			

TT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao	MĐXD (%)	Tỉ lệ (%)
		NX-3	1.262,13			
3	Đất nhà ở xã hội cao tầng	NOXH	3.187,07	5	40	
V	ĐẤT CÂY XANH	CX	4.423,53			4,53
		CX-1	126,0			
		CX-2	126,0			
		CX-3	144,84			
		CX-4	144,0			
		CX-5	2.983,49			
		CX-6	899,2			
VI	ĐẤT GIAO THÔNG	GT	45.098,84			46,21
	TỔNG		97.587,69			100,0

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- *Đất nhà ở*: diện tích 38.050,26m² được chia làm 409 lô đất, trong đó:
 - + Nhà ở liền kề: gồm 321 lô với diện tích trung bình từ 108-120m² mỗi lô, MĐXD từ 80-90%, tầng cao từ 2-5 tầng;
 - + Nhà ở xã hội thấp tầng: gồm 88 lô đất, diện tích trung bình 70m² mỗi lô, tầng cao từ 1-3 tầng, tổng diện tích đất là 6113.07m², MĐXD 100%;
 - + Nhà ở xã hội cao tầng: cao 5 tầng với diện tích xây dựng là 3.187,07m², MĐXD 40%.
- *Đất trường mầm non*: được bố trí trong trung tâm của khu quy hoạch với diện tích 3.004,25m², tầng cao từ 1-3 tầng, MĐXD 40%.
- *Đất cây xanh*: tổng diện tích khoảng 4.423,53 m², là không gian mở, lối 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*: nhà văn hóa có diện tích khoảng 1.044,4m², là khu vực giao lưu văn hóa tổ chức sinh hoạt cộng đồng của người dân sinh sống trong khu vực. Bãi đỗ xe có diện tích đất bãi đỗ xe khoảng 1171.26m², 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 1.619,99m², tầng cao 3-7 tầng, MĐXD 40% với các loại hình hàng hóa, vui chơi giải trí đa dạng nhằm phục vụ cho nhu cầu mua sắm, vui chơi của người dân trong khu vực và lân cận.
- *Đất giao thông*: tổng diện tích khoảng 45.098,84m² được thiết kế mạch lạc theo dạng ô bàn cờ, tạo nên sự thông thoáng, kết nối các khu chức năng trong khu vực.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

- Hệ thống đường giao thông trong khu vực quy hoạch là các tuyến đường bao quanh các cụm công trình đã phân khu theo quy hoạch. Khớp nối mạng

đường khu vực dự án với mạng đường đã có và quy hoạch chi tiết của khu vực xung quanh đồng thời tạo mối liên hệ với khu vực ở của dân cư cũ.

- Mạng đường giao thông nội bộ được bố trí theo dạng ô bàn cờ tạo sự thuận tiện cho công tác tổ chức giao thông và thuận tiện cho việc đi lại của người dân.

- Hệ thống giao thông trong khu vực được thiết kế với các hình thức mặt cắt như sau:

- + Mặt cắt A-A (đường TL.506): lộ giới 70,5m, lòng đường $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{m}$, phân cách giữa 19,0m, hành lang an toàn và bảo trì 18,0m.

- + Đường gom: lộ giới 12,5m, lòng đường 7,5m, vỉa hè 5,0m.

- + Mặt cắt 1-1: lộ giới 20,5m, lòng đường 10,5m, vỉa hè $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- + Mặt cắt 2-2: lộ giới 15,5m, lòng đường 7,5m, vỉa hè $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$.

5.2. 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: + 6.0m

- + Cao độ san nền thấp nhất: + 4.50m

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống nước thải.

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống thoát nước đường kính D600 – D1000, 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 1/d.

5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ Nhà máy nước sạch tại thị trấn Nưa.

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

- Giải pháp mạng lưới được chọn:

- + 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, đấu nối và sửa chữa sau này.

- 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.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải và thu gom chất thải rắn:

- Nước thải được thu gom thông qua mạng hệ thống ống nhựa PVC đường kính từ 250-300mm đặt dọc vỉa hè dẫn về trạm xử lý nước thải của khu vực.
- Nước thải được thoát theo hướng Đông Tây – Bắc Nam từ đó thoát tới trạm xử lý nước thải dự kiến trong khu vực.
- Trước mắt, trạm xử lý nước thải khu vực chưa được xây dựng, nước thải được thoát tạm tới điểm xả của hệ thống thoát nước mưa.
- 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 chuyển đến bãi xử lý rác thải của toàn khu vực.
- Chất thải rắn: thiết kế các vị trí thu gom rác di động, thu gom rác sinh hoạt hàng ngày trước khi đơn vị thu gom chuyển đến bãi xử lý rác thải.

5.6. Quy hoạch cấp điện:

- 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 1.000m.
- 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.
- Trạm biến áp:
 - + Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư cần xây dựng mới 02 trạm biến áp (trạm 1 công suất 2x560kVA; trạm 2 công suất 320kVA). đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải.
 - + Trạm biến áp sử dụng dạng trạm kios.
- Điện hạ thế:
 - + Lưới điện hạ áp trong khu vực quy hoạch được sử dụng cáp ngầm XLPE dọc theo các trục đường chính dẫn đến tủ điện rồi phân phối đến các phụ tải điện. Khoảng cách bố trí các tủ điện phù hợp với từng loại tủ 6, 9 hay 12 công tơ.
 - + Mạng lưới điện 0,4kv sử dụng cáp ngầm XLPE với tiết diện từ 3x50+25mm² đến 3x90+75mm².
- Điện chiếu sáng:
 - + Nguồn điện ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng được lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp xây dựng mới.
 - + Khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 25-35m. Chiều cao cột đèn từ 8m đối với lòng đường nhỏ hơn hoặc bằng 7,5m, chiều cao cột đèn từ 10m đối với lòng đường lớn hơn 7,5m.

+ Cột đèn trang trí bố trí tại các khu công viên cảnh quan và ven các đường dạo, khoảng cách trung bình giữa các cột là 15m.

- Công suất đèn Led cao áp đối với cột đèn dưới 8m dùng bóng 100W, đối với cột đèn từ 10m dùng bóng 150W.

UBND huyện Triệu Sơn kính trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Sở Xây dựng (t/đ);
- Lưu: VT, KTHT.

CHỦ TỊCH

Vũ Đức Kính