

Số: /QĐ-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng năm 2021

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư mới thôn Tân Dân, 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 7863/QĐ-UBND ngày 05/10/2020 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt nhiệm vụ, chi phí khảo sát và chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư mới thôn Tân Dân, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn;*

*Căn cứ Công văn số 93/SXD-QH ngày 07/01/2021 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 thôn Tân Dân, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn;*

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và hạ tầng tại báo cáo thẩm định số 25/TĐ-KTHT ngày 28/01/2021 và Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện tại Tờ trình số 30/TTr-BQLDA ngày 13/01/2021.

## QUYẾT ĐỊNH:

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

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

a) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

Ranh giới nghiên cứu quy hoạch gồm toàn bộ lô DCM12, DCM13 và đất đường giao thông khu vực lân cận (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 đất nông nghiệp;
- Phía Nam: giáp dân cư Nam Đông Thiệu và Khu thương mại Lan Chi;
- Phía Đông: giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây: giáp đất nông nghiệp..

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô lập quy hoạch: khoảng 6,34 ha.
- Quy mô dân số: dự kiến khoảng 1.160 người.

### 2. Tính chất, chức năng

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

### 3. Các chỉ tiêu cơ bản

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở :  $\geq 25\text{m}^2/\text{người}$ .
- Đất cây xanh, TDTT khu dân cư :  $2\div 4\text{m}^2/\text{người}$ .
- Đất công cộng :  $1\div 2\text{m}^2/\text{người}$ .
- Đất giao thông :  $25\div 30\%$ .

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện : 1500 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 rắn : 1,3kg/người/ngđ.
- Rác thải: Thu gom xử lý 100%.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD (lần)
I	Đất nhà văn hóa	NVH	500,0	0,8	50,0	1	0,5
II	Đất cây xanh, TDTT	CX	3.321,8	5,2			

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD (lần)
1	Đất cây xanh, TDTT 1	CX1	1.253,5				
2	Đất cây xanh, TDTT 2	CX2	2.068,3				
<b>III</b>	<b>Đất nhà ở liền kề (290 lô)</b>	<b>LK</b>	<b>27.693,4</b>	<b>43,7</b>	<b>70÷100</b>	<b>3÷5</b>	<b>2,1÷5</b>
1	Liên kề 1	LK1	3.342,0				
2	Liên kề 2	LK2	3.398,2				
3	Liên kề 3	LK3	4.161,9				
4	Liên kề 4	LK4	2.186,5				
5	Liên kề 5	LK5	4.085,0				
6	Liên kề 6	LK6	4.137,7				
7	Liên kề 7	LK7	3.580,0				
8	Liên kề 8	LK8	2.802,1				
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông, vỉa hè</b>	<b>GT</b>	<b>31.872,7</b>	<b>50,3</b>			
<b>Tổng</b>			<b>63.387,90</b>	<b>100</b>			

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

- Đất nhà ở liền kề: tổng diện tích khoảng 27.693,4 m<sup>2</sup> được chia làm 298 lô đất, với diện tích trung bình từ 90÷120m<sup>2</sup> mỗi lô, mật độ xây dựng từ 80%, giới hạn tầng cao từ 3÷5 tầng.

- Đất khuôn viên cây xanh, thể dục thể thao: tổng diện tích khoảng 3.321,8m<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 500,0m<sup>2</sup>, là khu vực giao lưu văn hóa tổ chức sinh hoạt cộng đồng của người dân sinh sống trong khu vực.

- Đất giao thông: tổng diện tích khoảng 31.872,7m<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.

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

### 6.1. Quy hoạch giao thông:

Trong khu vực quy hoạch các tuyến đường được thiết kế với các hình thức mặt cắt như sau:

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 15,5m; mặt đường 3,75mx2=7,5m; Hè đường 4,0mx2=8,0m.

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 17,5m; mặt đường 3,75mx2=7,5m; Hè đường 5,0mx2=10,0m.

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 20,50m; mặt đường 5,25mx2=10,5m; Hè đường 5,0mx2=10,0m.

## **6.2. 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  $i=0,05\%$

- Cao độ san nền cao nhất: + 7,70 m.
- Cao độ san nền thấp nhất: + 6,95 m.

## **6.3. 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.

## **6.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Vị trí lấy nước được đầu nối với đường ống cấp nước quy hoạch chạy dọc đường TL.514.
- Hệ thống cấp nước dùng đường ống HDPE D63, HDPE D110, , đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D80, D125.
- 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 DN110. Mạng lưới đường ống cấp nước cứu hỏa là mạng lưới chung kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

## **6.5. Quy hoạch cấp điện:**

- Đầu nối từ đường dây trung áp 10(22)kV di chuyển trong khu quy hoạch.

- Lưới điện hạ thế:

+ Xây dựng mới 2 trạm biến áp kiểu kioshop bộ cấp điện cho toàn bộ khu dân cư với tổng công suất 2 trạm biến áp là 1000 KVA.

+ Xây dựng đường dây hạ thế 0,4kV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch, đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè, dây dẫn điện sử dụng dây bọc đồng cách điện.

+ Tủ điện chiếu sáng được bố trí riêng đầu đường dây cấp điện.

+ Đường dây điện chiếu sáng đặt ngầm trên vỉa hè cách mép bó vỉa 0,7m.

- Điện chiếu sáng:

+ Nguồn cấp điện cho chiếu sáng lấy từ trạm biến áp xây dựng mới .

+ Tủ điều khiển chiếu sáng bố trí gần trạm biến áp.

+ Trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép h=9m bố trí trên vỉa hè, bóng đèn công suất 150-250W.

#### **6.6. Quy hoạch thoát nước thải và thu gom chất thải rắn:**

- 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 bố trí hợp lý để tổng chiều dài của đoạn cống là ngắn nhất, đảm bảo tránh nước chảy vòng, tránh đặt cống sâu.

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

- Nước thải được thu gom vào các tuyến cống 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 1÷2m<sup>3</sup>, bán kính phục vụ khoảng 200÷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.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

1. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện 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; đồng thời lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Bàn giao cho UBND thị trấn Triệu Sơn 01 bộ hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới thôn Tân Dân, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn để làm cơ sở quản lý và 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 Ban QLDA ĐTXD huyện 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**