ỦY BAN NHÂN DÂN **HUYỆN TRIỆU SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 4288 /UBND-BQLDA	*Triệu Sơn, ngày 23 tháng 7 năm 2021*

V/v xin ý kiến về đồ án lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu xen cư phố Tân Sơn, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn.

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

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 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;

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

Căn cứ Văn bản số 7492/SXD-QH ngày 30/11/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa về việc ý kiến thống nhất hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu xen cư phố Tân Sơn, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Quyết định số 9152/QĐ-UBND ngày 14/12/2020 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán và phương án khảo sát lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu xen cư phố Tân Sơn, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Quyết định số 9335/QĐ-UBND ngày 22/12/2020 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 xen cư phố Tân Sơn, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu xen cư phố Tân Sơn, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn do Công ty cổ phần công nghệ xây dựng và thương mại Sao Việt lập.

UBND huyện Triệu Sơn đề nghị Sở Xây dựng thỏa thuận về đồ án lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu xen cư phố Tân Sơn, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn với những nội dung chính như sau:

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

1.1. Phạm vi ranh giới

Khu đất lập Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 thuộc phố Tân Sơn, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn.

Ranh giới lập quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Bắc: khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam: giáp đất dân cư hiện trạng;
- Phía Đông: giáp Quốc lộ 47C;
- Phía Tây: giáp đất nông nghiệp.

1.2. Quy mô

- Quy mô dân số: khoảng 62 người;
- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 3.154m².

2. Tính chất, chức năng: Là khu xen cư dạng chia lô.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu (tính toán cho đô thị loại V)

a) Các khu chức năng

- Dự kiến tổ chức khu vực bao gồm các khu chức năng sau:

+ Khu ở theo hình thức nhà ở kiểu chia lô (đấu giá, thu tiền sử dụng đất);

+ Khu dân cư hiện trạng cải tạo.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất đơn vị ở: 20 - 25m2/người.
- Đất giao thông: 14 - 15 m2/người.
- Các chỉ tiêu xây dựng cơ bản:

+ Mật độ xây dựng chung toàn khu chiếm khoảng: 30 - 40%.

+ Tầng cao xây dựng trung bình toàn khu: 2 - 5 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất chung: 0,6 - 1,2 lần.

c) Các chỉ tiêu xây dựng

Khu nhà ở liền kề: Tầng cao trung bình 2-5 tầng, MĐXD 80% - 100%.

d) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước sinh hoạt: 150l/người/ng;
- Cấp nước CTCC: 10l/m2;
- Thoát nước bẩn sinh hoạt: 150l/người/ng;
- Thoát nước bẩn, CTCC: 10l/m2;
- Rác thải: 1,2kg/người/ng;
- Cấp điện sinh hoạt: 2,0-3,0KW/hộ;
- Cấp điện, CTCC: 15-25W/m2 sàn.

4. Quy hoạch sử dụng đất

4.1. Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MĐXD (%)	TẦNG CAO	TỶ LỆ
A	**ĐẤT Ở**		**2.215,7**			**70,4%**
1	ĐẤT DÂN CƯ MỚI		2.215,7			70,4%
	ĐẤT Ở LIỀN KỀ A	LK-A	1.239,8	100	2-5	
	ĐẤT Ở LIỀN KỀ B	LK-B	975,9	100	2-5	
B	**ĐẤT CÂY XANH**	**CX**	**146,5**	**-**	**-**	**4,7%**
C	**ĐẤT GIAO THÔNG**		**787,1**			**25,0%**
	TỔNG		**3.149,30**			

4.2. Giải pháp phân bố quỹ đất

a) Đất ở

- Đất dân cư mới: Bố trí các lô đất phù hợp với tập quán địa phương.

- Quy mô: 2.215,7 m2; mật độ xây dựng: 100 %; chiều cao tầng: 2-5 tầng; hệ số sử dụng đất: 3,0 lần; chiếm tỷ lệ: 70,4%.

b) Đất dân cư hiện trạng

Quy mô: 199,8m2; mật độ xây dựng: 80%; chiều cao tầng: 1-2 tầng; hệ số sử dụng đất: 2,4 lần; chiếm tỷ lệ 6,0%.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông

** Tuyến đường giao thông cập nhật theo định hướng quy hoạch chung.*

- Tuyến đường QL.47C tiếp giáp phía Đông Bắc khu đất lập quy hoạch được thiết kế mặt cắt A-A, lộ giới 26,0m trong đó:

+ Lòng đường xe chạy : 8.25x2,0m = 16,50m.

+ Phân cách : 0,5m.

+ Vỉa hè : 4,50 x 2 = 9,0m.

- Tuyến đường tiếp giáp phía Tây Bắc khu đất lập quy hoạch (Tuyến đường N1) được thiết kế mặt cắt B-B, lộ giới 17,50m trong đó:

+ Lòng đường xe chạy : 3.75x2 = 7,5m.

+ Vỉa hè : 5,0 x 2 = 10,0m.

** Tuyến đường giao thông thiết kế mới.*

- Tuyến đường kết nối từ tuyến đường QL.47C vào khu đất lập quy hoạch (Tuyến đường D1) được thiết kế mặt cắt 1-1, lộ giới 11,50m trong đó:

+ Lòng đường xe chạy : 5,5m.

+ Vỉa hè : 3,0 x 2 = 6,0m

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền:

- Hướng dốc san nền chính lựa chọn: cao ở phía Đông Bắc thấp dần về phía Tây Nam; độ dốc san nền là 0,5 %, không gây mất mỹ quan và thuận lợi cho việc xây dựng công trình.

- Cao độ san nền trong các lô chức năng được lựa chọn từ 7,95 ÷ 9,10m;

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, với độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức H=0,05m.

b) Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Nước mưa được thu gom vào các giếng thu bố trí dọc 2 bên mép bó vỉa sau đó thu vào hệ thống cống thoát nước nằm dọc theo các tuyến đường giao thông. Nước mưa trong khu vực nghiên cứu sau khi được thu gom sẽ thoát về rãnh thoát nước hiện trạng phía Tây Nam khu đất, sau đó được thoát về phía cửa xả theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Mạng lưới thoát nước sử dụng rãnh B500, được bố trí phân tán để giảm kích thước. Độ dốc dọc mương lấy tối thiểu là 1/D, ga thăm thu có khoảng cách 20-35m/1ga.

5.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước, điểm đầu nối:

Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống cấp nước D160 hiện có trên tuyến đường QL.47C phía Đông Bắc khu đất lập quy hoạch.

- Giải pháp cấp nước:

+ Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng mạng hở.

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

+ Mạng ống cấp được khống chế bởi các tê, cút, van khoá.

+ Ống cấp nước dịch vụ đấu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thuỷ.

+ Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực làm việc PN = 8 bar.

+ Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,5 m tính từ đỉnh ống.

+ Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tuỳ thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Đường kính ống lồng lớn hơn các ống tương ứng hai cấp tùy trường hợp thực tế.

+ Dưới các phụ kiện van, tê, cút của tuyến ống chính cần đặt các gối đỡ bê tông.

+ Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả 100 ÷120m/ trụ.

5.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Nước thải được thu gom qua hệ thống đường ống chạy dọc trên hè đường sau đó thoát về cống thoát nước thải trên tuyến đường phía Tây Bắc khu đất lập quy hoạch, nước thải sẽ được thoát về trạm xử lý nước thải (tuân thủ theo đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 đã được phê duyệt.). Nước thải sẽ được xử lý đạt đúng tiêu chuẩn sau đó được thoát ra sông, hồ....hoặc sẽ được tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường...

- Cấu tạo hệ thống thoát nước thải:

+ Để tiết kiệm đất và đơn giản trong quá trình vận hành, hệ thống thoát nước thải tự chảy với khả năng tự làm sạch nên cống sử dụng ống nhựa uPVC D200 thu gom nước từ các hộ dân, độ dốc tối thiểu 0,5%.

+ Các hố ga được bố trí với khoảng cách tính toán theo đường kính ống cống nhằm đảm bảo thuận tiện trong thu gom, thông tắc, nạo vét.

+ Các đoạn qua đường, sử dụng ống BTCT.

+ Các hố ga có H<2m sẽ dùng kết cấu xây gạch, đậy nắp đan BTCT.

+ Các hố ga có H>2m sẽ dùng kết cấu phần đáy sâu từ 1,5m trở xuống là BTCT; phần trên xây gạch, đậy nắp đan BTCT.

5.5. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 0,8 kg/người/ngày đêm.

- Chỉ tiêu thu gom được: 100%.

- Trong các nhóm ở phải thiết kế các vị trí thu gom rác di động, thu gom rác sinh hoạt hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyển đến bãi xử lý rác thải của toàn đô thị.

- Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực bãi rác của khu vực, trong khu vực chủ yếu chỉ làm công tác thu gom rác thải.

- Trồng cây xanh trong khuôn viên của các lô đất theo mật độ mà quy hoạch quy định, vừa tạo bóng mát tạo cảnh quan vừa cải tạo môi trường.

5.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực quy hoạch phát triển mới: 39,65KVA.

Nguồn điện được đấu nối từ đường điện hạ thế hiện có trên tuyến đường QL.47C phía Tây Bắc khu vực lập quy hoạch.

- Điện hạ thế: 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, dây dẫn dùng cáp tiết diện 3x120+1x95mm2, 3x70+1x50mm2, 3x25+1x16mm2, 3x16+1x10mm2. Đối với các nhà tủ gom công tơ được bố trí ngoài trời trên vỉa hè,có cấu tạo với cấp bảo vệ IP54 chịu được ảnh hưởng trực tiếp của môi trường. Vị trí tủ gom công tơ được bố trí trên vỉa hè ngay sát vị trí tường giữa 2 nhà. Trong các tủ bố trí các áptômát nhánh bảo vệ.

- Đường điện chiếu sáng ngoài công trình: Nguồn điện ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng sẽ lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của các trạm biến thế gần nhất.

Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng ≤ 7,5m được chiếu sáng bằng 01 dãy đèn bố trí một bên. Cột đèn dùng các loại cột thép bát giác liền cần đơn và liền cần đơn 8m, cột đèn được mạ kẽm nhúng nóng theo đúng quy định.

Dây dẫn từ trạm biến áp cấp điện đến tủ điều khiển điện chiếu sáng dùng cáp CU/XLPE/DSTA/ PVC 3x25+1x16. Dây dẫn từ tủ điều khiển cấp điện cho hệ thống điện chiếu sáng dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC 3x16+1x10. Dây cáp cấp nguồn cho hệ thống đIện chiếu sáng theo các trục đường giao thông được chôn ngầm đất.

6. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Triệu Sơn.

- Chủ đầu tư: UBND huyện Triệu Sơn.

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng.

- Cơ quan thỏa thuận: Sở xây dựng Thanh Hóa.

UBND huyện Triệu Sơn đề nghị Sở Xây dựng thỏa thuận về đồ án lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu xen cư phố Tân Sơn, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận :
- Như trên;
- Lưu: VT, BQLDA.

CHỦ TỊCH

Vũ Đức Kính