

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;

Căn cứ các công văn số: 1753/STNMT-QLĐĐ ngày 14/3/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường, số 1472/SKHĐT-TĐ ngày 12/3/2020 của Sở Kế Hoạch và Đầu Tư, số 82/VQH-NCQH ngày 11/3/2020 của Viện Quy hoạch Kiến trúc, số 996/SGTVT-KHTC ngày 10/3/2021 của Sở Giao thông Vận tải, số 441/STTTT-QLVT ngày 10/3/2021 của Sở Thông tin và Truyền thông và số 1842/SXD-QH ngày 25/3/2021 của Sở Xây dựng về việc hoàn thiện hồ sơ 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 đề 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 ở dân cư mới bao gồm khu nhà ở xã hội cao tầng và nhà ở thương mại 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 97.010,31m² cụ thể quỹ đất trong khu vực lập quy hoạch được thống kê theo bảng sau:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

TT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số SDD	Tầng cao	MĐXD (%)	Tỉ lệ (%)
I	Đất công trình công cộng		6.283,67				6,48
1	Đất nhà văn hóa	NVH	769,96	0.4-0.8	1-2	40	
2	Đất bãi đỗ xe	P	5.513,71				
		P1	941,32				
		P2	1553,16				
		P3	1553,16				
		P4	1466,07				
II	Đất thương mại	TM	2643,74	1.2-2.8	3-7	40	2,73
		TM1	941,32				
		TM2	1702,42				
III	Đất trường mầm non	T.MN	3244,61	0.4-1.2	1-3	40	3,34
IV	Đất ở		36.230,21				37,35
1	Đất ở liền kề	LK	28.937,50	1.4-4.0	2-5	70-80	
		LK1-1	1075,5				
		LK1-2	1080				
		LK1-3	769,5				
		LK2-1	1287				

TT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số SĐĐ	Tầng cao	MĐXD (%)	Tỉ lệ (%)
		LK2-2	1287				
		LK3-1	2151				
		LK3-2	2160				
		LK3-3	1539				
		LK4-1	1755				
		LK4-2	2099,12				
		LK4-3	1311,33				
		LK5-1	1287				
		LK5-2	1287				
		LK6-1	877,5				
		LK6-2	1080				
		LK6-3	703,47				
		LK7-1	987,77				
		LK7-2	972				
		LK7-3	1183,5				
		LK8-1	1013,44				
		LK8-2	883,78				
		LK9	2147,59				
2	Đất nhà ở xã hội	NOXH	7292,71	2.0	5	40	
V	Đất cây xanh		6.577,95				6,78
1	Đất cây xanh cảnh quan	CX	5.308,28				
		CX1	108				
		CX2	108				
		CX3	131,96				
		CX4	216				
		CX5	216				
		CX6	126,16				
		CX7	141,93				
		CX8	829,15				
		CX9	81,08				
		CX10	81,03				
		CX11	131,96				
		CX12	2900,94				
		CX13	117,36				
		CX14	118,71				
2	Đất cây xanh cách ly	CXCL	1269,67	-	-	-	
VI	Đất giao thông	GT	42.030,13	-	-	-	43,33
Tổng			97.010,31				100,00

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- *Đất nhà ở xã hội*: Diện tích đất nhà ở xã hội cao tầng dạng chung cư cao 5 tầng là 7.292.71m², mật độ xây dựng 40%, là lựa chọn phù hợp cho công nhân các nhà máy, xí nghiệp có cơ sở trên địa bàn và các vùng lân cận;

- *Đất nhà ở liền kề*: Diện tích 28.937,50 m² được chia làm 268 lô đất, với diện tích trung bình từ 108-120m² mỗi lô, mật độ xây dựng từ 70-80%, giới hạn tầng cao từ 2-5 tầng;

- *Đất giáo dục (Trường mầm non)*: Được bố trí trong trung tâm của khu quy hoạch với diện tích 3.244,61m², tầng cao từ 1-3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- *Đất công viên - cây xanh - thể dục thể thao*: Tổng diện tích 6.577,95m², 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 769,96m², 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 5.513,71m², 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 2.643,74m², tầng cao 3-7 tầng, mật độ xây dựng 40% với các loại hình hàng hóa, vui chơi giải trí đa dạng 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 42.030,13m² được thiết kế mạch lạc theo 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:

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Nghi Sơn – Sao Vàng (mặt cắt A-A):

Tuyến đường được quy hoạch dự kiến với hệ thống đường trên cao là tuyến giao thông hiện đại liên kết khu vực Cảng hàng không Thọ Xuân tới KKT Nghi Sơn.

Đoạn tuyến qua khu vực lập quy hoạch được thiết kế mặt cắt ngang như sau: lộ giới 72,5÷79,5m, lòng đường chính mỗi bên 12÷16m, phân cách giữa 17÷30m, taluy + rãnh thoát nước + hành lang mỗi bên 2,5÷13m, đường gom 7,5m, vỉa hè đường gom 5,0m.

- Tuyến tỉnh lộ 517 (mặt cắt B-B):

Là tuyến đường trực tiếp đầu nối của khu vực lập Quy hoạch. Đoạn tuyến qua khu vực lập quy hoạch được thiết kế với mặt cắt điển hình như sau: lộ giới 27,0m, lòng đường 17,0m, vỉa hè 2x5,0m = 10,0m.

b) Giao thông đối nội

- Mặt cắt 1-1: lộ giới 20,5m; lòng đường 10,5m; vỉa hè 2x5,0m = 10,0m;

- Mặt cắt 2-2: lộ giới 20,5m; lòng đường 7,5m; vỉa hè $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$;
- Mặt cắt 3-3: lộ giới 16,5m; lòng đường 7,5m; vỉa hè $5,0 + 4,0\text{m} = 9,0\text{m}$;
- Mặt cắt 4-4: 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:

- San nền trên cơ sở không ảnh hưởng đến các khu dân cư lân cận; không ảnh hưởng xấu đến khả năng tiêu thoát nước của khu vực và đảm bảo an toàn, tránh ngập lụt cho toàn bộ khu vực dự án.

- Biện pháp san nền chính là đắp; Cao độ khống chế về cơ bản tương đương với cao độ các công trình đã xây dựng hiện trạng.

- Tại các khu vực tiếp giáp các khu vực dân cư, các cao độ khống chế xây dựng cơ bản phù hợp với cao độ nền xây dựng tại khu vực dân cư hiện trạng.

- Nền chủ yếu là nền đắp, hướng dốc san nền phù hợp với hướng tiêu thoát nước mưa, độ dốc san nền tối thiểu 0,4%.

+ Cao độ san nền cao nhất: + 5,50m

+ 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.

- Hướng thoát nước chính theo hướng Tây Bắc - Đông Nam từ đó thoát ra khu vực ruộng trũng hiện trạng.

- 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.

- Nhu cầu sử dụng nước trung bình hằng ngày: 470m³/ng.đ

- Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng vòng kết hợp mạng hờ cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hỏa và mọi nhu cầu khác.

- Tuyến chính sử dụng ống HDPE D110 để phân phối và phục vụ cứu hỏa.

- Các tuyến nhánh dịch vụ sử dụng ống HDPE D50.

- Độ sâu chôn ống phụ thuộc độ dốc đường, trung bình chôn sâu 0,7m so với mặt hè.

5.5. 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 1000m.

- Xây dựng mới 02 trạm biến áp dạng Kios (Mỗi trạm 2 gam máy 560Kva) tổng công suất 2240 KVA đảm bảo khả năng cấp điện cho toàn khu vực.

- Tuyến điện trung áp xây dựng mới cấp điện cho khu vực và quy hoạch cấp điện cho các trạm biến áp 35(22)/0.4kv trong khu dân cư sử dụng cáp ngầm thiết kế theo cấp điện áp 22KV. Tuyến điện trung áp mới này đi ngầm dọc theo

các trục đường giao thông nội khu dân cư cấp điện đến các trạm biến áp 22/0.4KV và hoàn trả các tuyến cấp điện trong khu vực.

- Lưới điện hạ áp trong khu vực quy hoạch được sử dụng cáp ngầm dọc theo các trục đường chính dẫn đến tủ điện từ đó phân phối đến các đối tượng tiêu thụ điện. Các tủ điện phù hợp với từng loại tủ từ 6 đến 12 công tơ.

- Mạng lưới chiếu sáng dùng loại bóng đèn Led cao công suất 110W đến 150W để chiếu sáng cho khu vực.

5.6. Quy hoạch hệ thống Hạ tầng viễn thông thụ động (Thông tin liên lạc)

- Nhu cầu thông tin liên lạc 1082 lines.

- Nguồn cấp: Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu vực dân cư được lấy trên mạng lưới thông tin liên lạc dọc trên tỉnh lộ 517 từ bưu cục đô thị Gốm.

- Cáp thông tin liên lạc được chôn ngầm dưới vỉa hè và được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE luồn cáp. Các đoạn qua đường luồn trong ống thép đen chịu lực.

- Tủ tủ cáp thông tin liên lạc đi ngầm theo hệ thống điện sinh hoạt vào các hộ sử dụng trong khu vực.

5.7. Quy hoạch thoát nước thải

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

- Tổng lượng nước thải dự kiến: 436m³/ngày

- Nước thải được thu gom thông qua mạng hệ thống ống nhựa PVC đường kính từ 250 -300mm đặt dọc vỉa hè dẫn tới điểm đầu nối thoát nước thải

- Nước thải sau khi được thu gom sẽ được xử lý theo hệ thống XLNT của toàn đô thị Gốm.

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

5.8. Xử lý chất thải rắn

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn : 1,2 kg/người-ngày.

- Tổng lượng rác thải: 2.64 tấn/ngày

- Chỉ tiêu thu gom được : 100%.

- Tổ chức các vị trí thu gom rác hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyên và xử lý theo phương án xử lý rác thải chung của thị trấn.

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Sở Xây dựng (thẩm định);
- Lưu: VT, KTHT.

CHỦ TỊCH

Vũ Đức Kính