

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRIỆU SƠN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /UBND-BQLDA

Triệu Sơn, ngày tháng 01 năm 2022

V/v xin ý kiến thỏa thuận quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại trung tâm thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn.

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009; 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 các Nghị định của Chính phủ số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung của quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD 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 xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy chuẩn 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 4542/QĐ-UBND, ngày 1/11/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa 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 2990/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030;

Căn cứ Thông báo số 346-TB/HU ngày 31/8/2021 của Huyện ủy Triệu Sơn về việc thông báo kết luận của Thường trực Huyện ủy;

Căn cứ Văn bản số 7802/SXD-QH ngày 25/10/2021 của sở Xây dựng về việc ý hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại trung tâm thị trấn Triệu Sơn;

Căn cứ Quyết định số 7449/QĐ-UBND ngày 25/11/2021 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt nhiệm vụ, dự toán và phương án khảo sát lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại trung tâm thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn;

Để có cơ sở thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại trung tâm thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn theo đúng quy định hiện hành, UBND huyện Triệu Sơn đề nghị Sở Xây dựng tham vấn ý kiến thống nhất với những nội dung chính sau:

## I. Vị trí, chức năng và cơ cấu sử dụng đất:

### 1. Vị trí và giới hạn khu đất lập quy hoạch:

- Ranh giới lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Triệu Sơn; theo Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Triệu Sơn được duyệt; khu đất lập QHCT bao gồm các lô đất: đất dân cư mới (kí hiệu DCM-23, DCM-24), đất dân cư hiện trạng cải tạo (kí hiệu HT-59, HT-60) và đường giao thông quy hoạch.

Ranh giới được xác định như sau:

+ Phía Bắc: giáp đường giao thông và dân cư hiện trạng;

+ Phía Đông: giáp công sở thị trấn Triệu Sơn và dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam: giáp đường tỉnh lộ 514;

+ Phía Tây: giáp đường giao thông hiện trạng và công sở huyện uỷ Triệu Sơn.

### 2. Diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: 73.662,54 m<sup>2</sup> (Bao gồm cả giao thông đối ngoại)

- Dân số dự kiến khoảng: 900 người.

**3. Tính chất, chức năng:** Là khu dân cư mới của đô thị được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Các chức năng chính: Đất ở, đất công trình công cộng, dịch vụ và đất cây xanh đơn vị ở.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Hệ số sđđ	Tầng cao	Mđxd (%)	Tỉ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>3.206,96</b>				<b>4,35</b>
	Đất nhà văn hóa	NVH	925,26	0.4-1.2	1-2	40	
	Đất bãi đỗ xe công cộng	P	2.281,70				
		P1	1.375,06				
		P2	906,64				
<b>2</b>	<b>Đất ở mới</b>		<b>20.814,66</b>				<b>28,26</b>
	<i>Đất ở dạng chia lô</i>	<i>LK</i>	<i>15.151,12</i>	<i>1.6-4.5</i>	<i>2-5</i>	<i>80-90</i>	
		LK1-1	809,87				
		LK1-2	696,56				
		LK2	1.255,46				
		LK3	1.183,44				
		LK4	833,60				
		LK5	2.893,77				
		LK6	2.797,12				
		LK7	2.477,59				
		LK8	2.203,71				
	<i>Đất ở dạng biệt thự</i>	<i>BT</i>	<i>5.663,54</i>	<i>1.0-1.8</i>	<i>2-3</i>	<i>50-60</i>	

		BT1	1.184,28			
		BT2	1.255,46			
		BT3	3.223,80			
<b>3</b>	<b>Dân cư hiện trạng</b>	<b>DCHT</b>	<b>9.492,88</b>			<b>12,89</b>
		DCHT1	4.807,00			
		DCHT2	4.685,88			
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>1.703,96</b>			<b>2,31</b>
		CX1	1.466,20			
		CX2	237,76			
<b>5</b>	<b>Đất giao thông, thủy lợi</b>		<b>38.444,08</b>			<b>52,19</b>
	<b>Tổng</b>		<b>73.662,54</b>			<b>100</b>

Từ cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc, tiến hành tính toán và phân bố quỹ đất theo cơ cấu các khu chức năng như sau:

- Đất nhà ở dạng liên kế: Được bố trí tại các khu vực đất ở dân cư mới tuân thủ theo đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt, dự kiến 121 lô liên kế với diện tích trung bình mỗi lô từ 99 m<sup>2</sup> – 192 m<sup>2</sup>, tầng cao trung bình từ 2-5 tầng;

- Đất nhà ở dạng biệt thự: Được bố trí tại các khu vực có ưu điểm về mặt cảnh quan, ưu tiên các vị trí tiếp cận giao thông thuận lợi, không gian mở, gần các công trình hạ tầng xã hội tận hưởng không gian sống tối ưu, dự kiến 16 lô biệt thự với diện tích trung bình mỗi lô là 270 m<sup>2</sup> - 439m<sup>2</sup>, tầng cao trung bình từ 2-3 tầng;

- Đất bãi đỗ xe: Được bố trí hợp lý trong dự án quy hoạch với diện tích là 2.281,7 m<sup>2</sup>. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của bãi đỗ xe được xác định trên nguyên tắc khai thác tốt các lợi thế về vị trí của khu đất, đảm bảo yêu cầu thuận lợi cho công tác quản lý và hoạt động của bãi đỗ xe, kết nối hài hòa không gian kiến trúc, cảnh quan với khu vực xung quanh. Đảm bảo theo quy chuẩn 2,5 m<sup>2</sup>/người;

- Khu công viên cây xanh cảnh quan: với diện tích là 1.703,96 m<sup>2</sup>;

Cây xanh, sân vườn tiểu cảnh được bố trí xen kẽ trong các khu chức năng tạo không gian thoáng đãng, thư thái. Sân vườn mát mẻ mang đến cho người dân cảm giác về với thiên nhiên. Đường đi dạo bộ trải đá tự nhiên mềm mại... Đảm bảo theo quy chuẩn 2 m<sup>2</sup>/người;

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: với diện tích là 38.444,08 m<sup>2</sup>;

Được thiết kế theo dạng ô cờ, nhằm đảm bảo các tuyến giao thông mạch lạc, thông suốt, tạo sự kết nối thuận lợi cho khu đô thị. Đảm bảo kết nối giữa các tuyến giao thông mới và các tuyến giao thông hiện trạng về phía Nam của dự án.

## **II. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **1. Quy hoạch giao thông:**

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1-1 ( Tuyến số 1): Lộ giới 29,5 m (Lòng đường :  $2 \times 7,5 = 15$  m; Vĩa hè  $2 \times 6 = 12$  m, Dải phân cách:  $1 \times 2,5 = 2,5$  m);

+ Mặt cắt 2-2 ( Tuyến số 2): Lộ giới 30 m (Lòng đường :  $2 \times 7,5 = 15$  m; Vĩa hè  $2 \times 5 = 10$  m, Dải phân cách:  $1 \times 5 = 5$  m);

- Giao thông đối nội: ( Tuyến số 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) Có 1 loại mặt cắt ngang như sau: Mặt cắt 2-2 ( Lộ giới: 17,5 m; Bm=7,5 m; Bhè = 10 m).

## **2. Quy hoạch san nền:**

- Do địa hình hiện trạng chủ yếu là đất ruộng, cao độ thấp nên biện pháp san nền chính là đắp. Hướng dốc và lưu vực thoát nước không thay đổi so với hiện trạng. Cao độ không chề về cơ bản là tuân thủ theo hiện trạng;

- Tại các khu vực tiếp giáp các khu vực dân cư, đường hiện trạng các cao độ khống chế xây dựng cơ bản phù hợp với cao độ nền xây dựng tại khu vực dân cư, đường 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: + 8,1 m.

- Cao độ san nền thấp nhất : + 7,4 m.

## **3. Quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước của khu dân cư mới được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước thải, rồi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực;

- Hiện tại hệ thống thoát nước mưa có Hướng thoát nước vào kênh tiêu chảy giữa khu quy hoạch;

- Hạn chế giao cắt của hệ thống thoát nước với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới;

- Độ dốc cống thoát nước bám sát địa hình, đảm bảo điều kiện làm việc về thủy lực cũng như giảm khối lượng đào đắp;

- Hệ thống cống sử dụng cống thoát nước D300, D600. Trên tuyến bố trí các hố ga thu thăm kết hợp, hố thu trực tiếp với khoảng cách trung bình 30 m/ga.

## **4. Quy hoạch mạng lưới cấp nước:**

- Tổng nhu cầu cấp nước: 252.48 m<sup>3</sup>/ngđ;

- Nguồn nước cấp cho khu đô thị được lấy từ đường ống cấp nước quy hoạch chạy dọc theo đường TL514 phía Nam dự án;

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

- Hệ thống cấp nước dịch vụ dùng đường ống HDPE D110, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D150;

- Hệ thống cấp nước phân phối dùng đường ống HDPE D50, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D75;
- Độ sâu chôn ống phụ thuộc độ dốc đường, trung bình chôn sâu 0.5m so với mặt hè.

### **5. Quy hoạch mạng lưới cấp điện:**

- Nguồn điện Đầu nối từ đường dây trung áp 10 KV dịch chuyển chạy qua khu đất quy hoạch;
- Xây dựng mới 01 trạm biến áp dạng Kios (Công suất trạm là 400 KVA) tổng công suất 370,15 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)/0.4 KVA trong khu dân cư được thiết kế theo cấp điện áp 35 KV. Tuyến điện trung áp mới đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu dân cư cấp điện đến các trạm biến áp 35/0.4 KV và hoàn trả lại theo hiện trạng;
- 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 chiếu sáng dùng loại bóng đèn Led cao áp lắp trên cần đèn chữ L có công suất 250 W để chiếu sáng cho khu vực.

### **6. Quy hoạch mạng lưới thoát nước thải:**

- Mạng lưới thoát nước thải sử dụng hệ thống mạng lưới riêng;
- Lượng nước thải sinh hoạt trong khu vực quy hoạch lấy bằng 80 % lượng cấp nước sinh hoạt. Nhu cầu thoát nước thải sinh hoạt khu vực quy hoạch như sau:

$$Q \text{ thoát nước} = Q \text{ cấp nước sinh hoạt} + \text{sản xuất} \times 80\% = 107,15 \text{ m}^3/\text{ngđ} \times 80\% = 85,72 \text{ m}^3/\text{ngđ};$$

- Nước thải được thu gom vào ống cống tròn D300 sau đó chạy dọc theo hè đường ra đường ống thoát nước thải quy hoạch. 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;

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

### **7. Xử lý chất thải rắn:**

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 0,8 kg/người-ngày;
- Tỷ lệ 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 chuyển đến bãi xử lý rác thải của toàn khu vực quy hoạch;

- Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực được xử lý theo kế hoạch xử lý VSMT của khu vực quy hoạch.

### **8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:**

#### **Chỉ tiêu cấp thông tin liên lạc:**

- Thiết kế tủ tổng công suất là 306 lines;
- Đất ở liền kề: chỉ tiêu 2 lines/căn;
- Đất ở biệt thự: chỉ tiêu 4 lines/căn;
- Nguồn cấp: Điểm đầu nối thông tin liên lạc của khu vực huyện Triệu Sơn;
- Mạng lưới thông tin liên lạc thiết kế là mạng thông tin đi ngầm trên vỉa hè đường giao thông trong khu dân cư và được bảo vệ bởi đường ống HDPE D50;
- Bố trí 1 tủ cáp trung tâm công suất 306 line cho toàn bộ khu dân cư tại đất cây xanh;
- Bố trí các tủ cáp chia nhánh tại các lô đất.

Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn kính đề nghị Sở Xây dựng Thanh Hóa cho ý kiến về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại trung tâm thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hoá với những nội dung trên, để làm cơ sở cho UBND huyện thực hiện các bước tiếp theo./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT,BQLDA.

**CHỦ TỊCH**

**Vũ Đức Kính**