

Số: /QĐ-UBND Triệu Sơn, ngày tháng năm 2022

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại trung tâm thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn**

#### **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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 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 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 4542/QĐ-UBND ngày 01/11/2019 của 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 2990/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 7449/QĐ-UBND ngày 25/11/2021 của 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;*

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 88/TĐ-KTHT ngày 11/3/2022 (kèm theo Tờ trình của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện).

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại trung tâm thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn với các nội dung chủ yếu sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới và quy mô:**

#### 1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Triệu Sơn, trong quy hoạch chung được xác định là đất ở dân cư mới (kí hiệu DCM-23, DCM-24) và đất dân cư hiện trạng cải tạo (kí hiệu HT-59, HT-60). Ranh giới cụ thể 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.

#### 1.2. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch: 73.662,54m<sup>2</sup> (bao gồm đất giao thông đối ngoại);
- Quy mô dân số phát triển mới: khoảng 650 người.

**2. Tính chất, chức năng:** Là khu dân cư mới và dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang 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.

### **3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án:**

#### a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

Đất đơn vị ở:  $45 \div 55$  m<sup>2</sup>/người, trong đó:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng khu ở:  $\geq 2,0$  m<sup>2</sup>/người.
- Đất công trình công cộng:  $\geq 1,0$  m<sup>2</sup>/người.
- Đất bãi đỗ xe khu ở:  $\geq 2,5$  m<sup>2</sup>/người.

#### b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm.
- Cấp nước:  $\geq 80$ lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2kg/người/ngđ.
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

### **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				
<b>2</b>	<b>Đất ở mới</b>		<b>20.814,66</b>				<b>28,26</b>
	Đất ở dạng chia lô	LK	15.151,12	1,6-4,5	2-5	80-90	
	Đất ở dạng biệt thự	BT	5.663,54	1,0-1,8	2-3	50-60	
<b>3</b>	<b>Dân cư hiện trạng</b>	<b>DCHT</b>	<b>9.492,88</b>				<b>12,89</b>
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>1.703,96</b>				<b>2,31</b>
<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>

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

- 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 99m<sup>2</sup> - 192m<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 270m<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 2.281,70m<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 2,5m<sup>2</sup>/người.

- Khu công viên cây xanh cảnh quan: với diện tích là 1.703,96m<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 2,0m<sup>2</sup>/người.

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: với diện tích là 38.444,08m<sup>2</sup>. Được thiết kế theo dạng ô cò, 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.

### **6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1-1 (Tuyến số 1): Lộ giới 29,5m, lòng đường  $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$ , vỉa hè  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ , dải phân cách 2,5m.

+ Mặt cắt 2-2 (Tuyến số 2): Lộ giới 30m, lòng đường  $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$ , vỉa hè  $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$ , dải phân cách 5,0m.

- 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 17,5m; mặt đường 7,50m, vỉa hè  $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$ .

b) 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 0,4%

- Cao độ san nền cao nhất: + 8,10m

- Cao độ san nền thấp nhất : + 7,40m

c) Quy hoạch 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 ga trực tiếp với khoảng cách trung bình 30m/ga.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 252,48m<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 hở cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hỏa 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.

e) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- 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 m<sup>3</sup>/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 đầm xả.

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

- 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.

f) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện đầu nối từ đường dây trung áp 10KV dịch chuyển chạy qua khu đất quy hoạch.

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp dạng Kios (Công suất trạm là 400KVA) tổng công suất 370,15KVA 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)/0.4kv trong khu dân cư được thiết kế theo cấp điện áp 35KV. 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 35/0.4KV 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 250W để chiếu sáng cho khu vực.

g) Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Chỉ tiêu cấp thông tin liên lạc:

+ Thiết kế tủ tổng công suất là 306lines.

+ 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 cấp trung tâm công suất 306line cho toàn bộ khu dân cư tại đất cây xanh.

- Bố trí các tủ cấp chia nhánh tại các lô đất.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện.

1. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện có trách nhiệm:

- 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 huyện Triệu Sơn (phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường) 02 bộ hồ sơ 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 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, tim tuyến, lộ giới các trục giao thông chính...) quản lý theo quy định.

2. UBND thị trấn Triệu Sơn có trách nhiệm quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch, quản lý việc xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

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 thi hành 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 và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3 QĐ;
- CT, các PCT UBND huyện;
- UBND thị trấn Triệu Sơn;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Vũ Đức Kính**