

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 trước làng thôn 1, xã Hợp Tiến, 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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020; 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; 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 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng quy định hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn; 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 2769/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của 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 dân cư mới trước làng thôn 1, xã Hợp Tiến, huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Công văn số 1096/SXD-QH ngày 23/02/2022 của sở Xây dựng về việc ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn tại xã Hợp Tiến và xã Hợp Tiến, huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Công văn số 1147/SGTVT-QLGT ngày 14/3/2022 của Sở Giao thông vận tải Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết xây

dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới trước làng thôn 1, xã Hợp Tiến, huyện Triệu Sơn;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 97/TĐ-KTHT ngày 17/3/2022 (kèm theo Tờ trình của UBND xã Hợp Tiến).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới trước làng thôn 1, xã Hợp Tiến, huyện Triệu Sơn với các nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô:

a) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa phận thôn 1 xã Hợp Tiến, huyện Triệu Sơn. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp kênh Chi Giang 6;
- Phía Nam giáp dân cư hiện trạng;
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp dân cư hiện trạng và đường giao thông.

b) Quy mô:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 7,8ha.
- Quy mô dân số dự kiến khoảng 800÷1.000 người.

2. Tính chất, chức năng: Là điểm dân cư nông thôn tập trung được đầu tư đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

Đất đơn vị ở: 45 ÷ 55 m²/người, trong đó:

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: ≥ 5,0m²/người
- Đất cây xanh công cộng: ≥ 2,0m²/người.

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: 1.000 KWh/người/năm.
- Cấp nước: 80 lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 0,8 kg/người/ngđ
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

4. Quy hoạch sử dụng đất

| TT | Phân loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | Hệ số SĐĐ | Tầng cao (tầng) | MĐXD (%) | Tỷ lệ (%) |
|----------|-----------------------------|---------|-----------------------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|
| I | ĐẤT Ở (223 lô) | | 34.306,10 | | | | 44,13 |
| 1 | Nhà ở liên kế khu A (17 lô) | LK -A | 2.751,10 | 1,4÷4 | 2÷5 | 70÷80 | |
| 2 | Nhà ở liên kế khu B (40 lô) | LK -B | 4.782,00 | | | | |

| TT | Phân loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | Hệ số SDD | Tầng cao (tầng) | MĐXD (%) | Tỷ lệ (%) |
|-------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|----------------|-----------------|--------------|---------------|
| 3 | Nhà ở liên kế khu C (27 lô) | LK -C | 4.565,20 | | | | |
| 4 | Nhà ở liên kế khu D (50 lô) | LK -D | 6.004,80 | | | | |
| 5 | Nhà ở liên kế khu E (5 lô) | LK -E | 673,20 | | | | |
| 6 | Nhà ở liên kế khu F (25 lô) | LK -F | 3.515,30 | | | | |
| 7 | Nhà ở liên kế khu G (39 lô) | LK -G | 6.030,00 | | | | |
| 8 | Nhà ở biệt thự (20 lô) | BT | 5.984,50 | 1,0÷1,8 | 2÷3 | 50÷60 | |
| II | ĐẤT CÂY XANH | CX | 9.994,70 | - | - | - | 12,86 |
| 1 | Cây xanh 1 | CX-01 | 324,80 | | | | |
| 2 | Cây xanh 2 | CX-02 | 193,50 | | | | |
| 3 | Cây xanh 3 | CX-03 | 284,90 | | | | |
| 4 | Cây xanh 4 | CX-04 | 282,00 | | | | |
| 5 | Cây xanh 5 | CX-05 | 914,80 | | | | |
| 6 | Cây xanh 6 | CX-06 | 175,80 | | | | |
| 7 | Cây xanh 7 | CX-07 | 240,00 | | | | |
| 8 | Cây xanh 8 | CX-08 | 1.048,90 | | | | |
| 9 | Cây xanh 9 | CX-09 | 872,50 | | | | |
| 10 | Cây xanh 10 | CX-10 | 240,00 | | | | |
| 11 | Cây xanh 11 | CX-11 | 1.146,50 | | | | |
| 12 | Cây xanh 12 | CX-12 | 401,20 | | | | |
| 13 | Cây xanh 13 | CX-13 | 297,00 | | | | |
| 14 | Cây xanh 14 | CX-14 | 1.253,30 | | | | |
| 15 | Cây xanh 15 | CX-15 | 2.079,70 | | | | |
| 16 | Cây xanh 16 | CX-16 | 239,80 | | | | |
| III | ĐẤT GIAO THÔNG, HTKT | | 33.435,28 | - | - | - | 43,01 |
| TỔNG | | | 77.736,08 | | | | 100,00 |

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

- Đất nhà ở dạng liên kế: tổng diện tích 34.306,1m², gồm 203 lô với diện tích trung bình mỗi lô từ 104,1m² - 219,4m², 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 20 lô biệt thự với diện tích trung bình mỗi lô là 295,5m² - 302,4m², tầng cao trung bình từ 2-3 tầng.

- Khu công viên cây xanh cảnh quan: với diện tích là 9.994,7m². 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 5,0m²/người.

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: với diện tích là 33.435,28m². 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 dân cư. 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:

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

- Mặt cắt 1-1 (tuyến số 01): Lộ giới 15,5m, lòng đường 10,5m, vỉa hè 1 phía 5m.
- Mặt cắt 2-2 (tuyến số 2, 3): Lộ giới 20,5m, lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5,0m = 10,0m.
- Mặt cắt 3-3 (tuyến số 4, 5, 6): Lộ giới 17,5m, lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x5,0m = 10,0m.
- Mặt cắt 4-4, 5-5 (tuyến số 9, 11): Lộ giới 12,5m, lòng đường 7,5m, vỉa hè 1,0+4,0m = 5,0m.
- Mặt cắt 6-6 (tuyến số 8): Lộ giới 15,5m, lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x4,0m = 8,0m.
- Mặt cắt 7-7 (tuyến số 10): Lộ giới 11,5m, lòng đường 5,5m, vỉa hè 2,0m + 4,0m = 6,0m.

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 trong các ô đất là 0,5%.

- Cao độ san nền cao nhất: + 10,0m
- Cao độ san nền thấp nhất : + 9,6m

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước của khu dân cư được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Hệ thống thoát nước mưa có hướng thoát ra mương đất phía Đông Bắc khu vực lập 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.
- Thoát nước mưa bằng hệ thống rãnh kín B=60cm lắp đặt trên vỉa hè ngay sát mép bó vỉa, cống thoát nước thiết kế là mương xây gạch đặc không nung.
- Việc thu nước mặt đường, được thực hiện bởi các cửa thu nước đặt sát mép bó vỉa.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 422,94m³/ngđ
- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống cấp nước trên đường tỉnh lộ 514B, phía Nam khu đất quy hoạch.

- Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng cắt kết hợp mạng vòng 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 0,7m so với mặt hè.

- Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi D110, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả $100 \div 150\text{m}$ /trụ.

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

* 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.

- Hệ thống thu gom nước thải bằng công tròn D400 thiết kế theo nguyên tắc tự chảy với độ dốc $I_{\min} \geq 1/D$. 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.

- Khoảng cách giữa các hố thu từ 30-35m. Bố trí hố thu các điểm giao cắt và góc ngoặt đổi hướng.

* Vệ sinh môi trường:

- 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 nổi từ đường dây trung thế gần khu đất quy hoạch.

- Xây dựng đường dây trung thế dài khoảng 206m để cấp điện cho khu vực.

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp 750KVA 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 150W 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 500lines.

+ Đất ở liền kề: chỉ tiêu 2 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 500line 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. UBND xã Hợp Tiến 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 trước làng thôn 1, xã Hợp Tiến, 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...) quản lý theo quy định.

- Quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch, quản lý việc xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

2. 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 xã Hợp Tiến 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 xã Hợp Tiến;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Đức Kính