

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 Nam Đông Nãi 3, 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 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 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 4655/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 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 160/QĐ-UBND ngày 12/01/2022 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 Nam Đông Nãi 3, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 125/TĐ-KTHT ngày 06/4/2022 (kèm theo Tờ trình số 153/TTr-BQLDA ngày 01/4/2022 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới Nam Đồng Năn 3, 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 và xã Minh Sơn, huyện Triệu Sơn, bao gồm các lô DCM21 và DCM22 (theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn đến năm 2030); ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc giáp tuyến đường số 1 dự án BT, Khu văn hóa - thể thao huyện, Khu dân cư mới Nam Đồng Năn 2;

- Phía Nam giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện trạng;

- Phía Đông giáp Khu dân cư mới Nam Đồng Năn 2 và đất nông nghiệp;

- Phía Tây giáp Khu Văn hóa - Thể thao huyện, đất cây xanh đô thị.

1.2. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch: 8,91ha.

- Quy mô dân số phát triển mới: khoảng 1.400 người.

2. Tính chất, chức năng: Là khu dân cư mới 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 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: $45 \div 55 \text{ m}^2/\text{người}$, trong đó:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng khu ở: $\geq 2,0 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Đất công trình công cộng: $\geq 1,0 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Đất bãi đỗ xe khu ở: $\geq 2,5 \text{ m}^2/\text{người}$.

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: 1.000 KWh/người/năm.

- Cấp nước: $\geq 80\text{lít}/\text{người}/\text{ngđ}$.

- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Chỉ tiêu xử lý chất thải: $0,8\text{kg}/\text{người}/\text{ngđ}$.

- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

4. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Phân loại đất	Ký hiệu	Số lô	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	HSSDD (lần)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở mới		333	37.779,10				42,39
I.1	Đất ở tái định cư	TDC	6	711,00	70-90%	3-5	2,1-4,5	0,80
I.2	Đất ở liền kề	LK	308	31.618,60	70-100%	3-5	2,1-5,0	35,48
1	Đất ở liền kề A	LK-A	44	4.950,30				
2	Đất ở liền kề B	LK-B	26	2.865,50				
3	Đất ở liền kề C	LK-C	28	2.960,50				
4	Đất ở liền kề D	LK-D	56	5.630,50				
5	Đất ở liền kề E	LK-E	54	5.273,10				
6	Đất ở liền kề F	LK-F	26	2.683,00				
7	Đất ở liền kề G	LK-G	26	2.610,00				
8	Đất ở liền kề H	LK-H	28	2.746,70				
9	Đất ở liền kề I	LK-I	20	1.899,00				
I.3	Đất ở biệt thự	BT	19	5.449,50	50-70%	2-4	1,0-2,8	6,12
1	Đất ở biệt thự A	BT-A	12	3.540,20				
2	Đất ở biệt thự B	BT-B	7	1.909,30				
II	Đất nhà văn hóa	NVH		771,00	30-40%	1-2	0,3-0,8	0,87
III	Đất cây xanh khu ở	CX		5.005,20	5-10%		0,05-0,1	5,62
IV	Đất giao thông			45.557,00				51,12
1	Đất giao thông nội khu			41.687,20				46,78
2	Bãi đỗ xe	P	2	3.869,80				4,34
	Tổng cộng			89.112,30				100,00

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

5.1. Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Không gian tổng thể của khu vực được xác định với trục giao thông theo hệ thống ô cờ, hướng tiếp cận chính từ nối đường tỉnh 514. Bên trong bố trí các không gian mở với công viên cây xanh và bãi đỗ xe tập trung làm điểm nhấn kiến trúc, lá phổi xanh cho toàn khu, đồng thời là nơi cho nhân dân trong khu ở đến đây vui chơi giải trí, thư giãn, nghỉ ngơi, tập luyện thể dục thể thao đều hướng đến lối xanh.

- Khuôn viên cây xanh: Điểm tạo nên sự khác biệt của khu vực so với các khu lân cận đã hình thành và đang xây dựng là khuôn viên cây xanh rung tâm cho nhân dân toàn khu đến đây vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, thể dục thể thao. Tối đa hóa điểm tiếp cận từ khu dân cư ra đến khuôn viên, tổ chức công trình đường dạo và các kiến trúc nhỏ như chòi nghỉ, ghế ngồi, các thiết bị tập thể dục thể thao quy mô nhỏ để người dân thư giãn, ngắm cảnh, tạo điểm nhìn tốt. Đường dạo thiết kế mềm mại, có chiều rộng 2,0 – 3,0m, dải cây hai bên đảm bảo tối thiểu rộng 2m để tổ chức được đường dạo. Bên đó là các cây xanh nhỏ trong các khối nhà liền kề. Quy mô các khu vực này không cần lớn, chỉ cần tổ chức một số điểm nghỉ chân, đường dạo, cây xanh

- Bãi đỗ xe: Được bố trí tập trung với diện tích phù hợp và phân tán trong khu vực, bán kính thuận tiện cho việc gửi xe của nhân dân khu phố, khuyến khích việc kết hợp bố trí xen kẽ bãi đỗ xe và khuôn viên cây xanh nhằm tiết kiệm diện tích.

- Khu nhà ở: quy hoạch các block nhà có chiều dài phù hợp, khoảng 60m, tổ chức quăng ngắt cho việc phòng cháy chữa cháy. Việc quy hoạch sẽ giới hạn chiều cao tối đa và chiều cao tầng 1 nhằm đảm bảo khu phố vẫn có sự ngăn nắp trong quá trình hình thành. Trong một vài tuyến phố liền kề có thể thiết kế thêm cho vỉa hè sinh động, thân thiện bằng các dải cây xanh.

5.2. Phân khu chức năng

- Đất ở mới: Tổng diện tích 37.779,1m², trong đó bao gồm:

+ Đất ở dạng tái định cư (Kí hiệu TDC - 06 lô): Tổng diện tích 711,0m², chiếm 0,8% tổng diện tích toàn khu; Diện tích lô từ 126,9-131,4m². Được xác định để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án. Mật độ xây dựng 70-90%. Tầng cao tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất 4,5 lần.

+ Đất ở kiểu chia lô (Kí hiệu LK - 308 lô): Tổng diện tích 31.618,6m², chiếm 35,5% tổng diện tích toàn khu; Diện tích lô từ 90,0-155,5m²; Đa dạng kích thước với từng vị trí đáp ứng nhu cầu khác nhau về đất ở đô thị; Mật độ xây dựng 70-100%. Tầng cao tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 5,0 lần.

+ Đất ở biệt thự (Kí hiệu BT-19 lô): Tổng diện tích 5.449,5m², chiếm 6,1% tổng diện tích toàn khu; Diện tích lô từ 288,0 - 338,0m²; Mật độ xây dựng 50-70%. Tầng cao tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,8 lần.

- Đất dịch vụ công cộng (Nhà văn hóa khu phố): Bố trí mới 01 nhà văn hóa khu phố có tổng diện tích là 771,0m² đảm bảo là nơi sinh hoạt văn hóa và TDTT với các sân luyện tập cơ bản cho người dân đô thị. Mật độ xây dựng 30-40%. Tầng cao tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,8 lần.

- Đất cây xanh khu ở: bao gồm 01 công viên cây xanh tập trung. Tổng diện tích 5.005,2m² (chỉ tiêu 3,76 m²/người).

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm giao đất giao thông nội khu, đất bãi đỗ xe và đất trạm xử lý nước thải cho khu đô thị. Tổng diện tích 45.585,9m², bao gồm: Đất giao thông nội khu có tổng diện tích 41.687,2m²; Đất bãi đỗ xe (ký hiệu P) có tổng diện tích 3.869,8m² (chỉ tiêu 2,91m²/người).

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

Tuyến đường khu vực của thị trấn Triệu Sơn (đường nối TL.514 với QL.47C) tiếp giáp phía Bắc dự án hiện đang thi công và có mặt cắt 1-1, lộ giới 20,5m trong đó mặt đường rộng 10,5m; vỉa hè 2 bên 5,0x2= 10,0m. Tuyến đường này theo điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn là tuyến đường liên khu vực (cấp đô thị).

* Giao thông đối nội:

Bao gồm các tuyến đường theo hướng Đông Tây: N01, N02, N03, N04 và tuyến đường theo hướng Bắc Nam: D01, D02, ... D07, có hình thức mặt cắt ngang như sau:

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 20,5m; Mặt đường 10,5m; vỉa hè $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.
- Mặt cắt 1A-1A: Lộ giới 19,5m; Mặt đường 10,5m; vỉa hè $5,0 + 4,0 = 9,0\text{m}$.
- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 17,5m; Mặt đường 10,5m; vỉa hè $5,0 \times 2,0 = 10,0\text{m}$.
- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 16,5m; Mặt đường 7,5m; vỉa hè $5,0 + 4,0 = 9,0\text{m}$.

b) San nền:

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các tim trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định.

- Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 0,05\%$. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng cao ở phía Đông thấp dần về phía Tây.

- Cao độ san nền khu đất cao nhất là +7,70m, thấp nhất là +7,40m.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Bố trí hệ thống cống tròn bê tông cốt thép dọc theo hè đường các tuyến giao thông để thu gom nước mưa, sau đó đầu nối với cống D800 trên hè tuyến đường khu vực tiếp giáp phía Bắc dự án và các cống tiêu thuộc dự án khu văn hóa thể dục thể thao huyện Triệu Sơn rồi thoát về cống tiêu qua đê sông Nhôm.

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D600-D800. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$ và độ sâu chôn cống ban đầu $H = 0,7\text{m}$. Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách 40-60m.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: $200,0\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước cấp cho khu dân cư được lấy từ đường ống cấp nước quy hoạch chạy dọc theo đường TL514.

- Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng vòng kết hợp mạng hở 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.

- Đường ống cấp nước PCCC đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt, các trụ cứu hỏa dùng hống D100 và bố trí trên đường ống \geq D110 khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa tối đa 120m/trụ.

e) Quy hoạch thoát nước thải:

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

- Nhu cầu xử lý nước thải: $Q = 175,0 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình dịch vụ công cộng...sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được đầu nối vào các ga thăm và thu dẫn theo mạng lưới công tròn D300 đặt ngầm dưới vỉa hè, sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải của thị trấn có công suất $5.000,0 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- Cống thoát nước thải trong khu vực dùng công bê tông cốt thép kết hợp công PVC và uPVC.

f) Vệ sinh môi trường

- Nhu cầu xử lý chất thải rắn của khu vực: $1,38 \text{ T}/\text{ng.đêm}$

- Chất thải rắn từ các hộ gia đình và các khu công cộng được thu gom vào các thùng rác công cộng đặt dọc theo các tuyến đường giao thông hoặc trong các khu vực công cộng. Xe chuyên dụng sẽ chạy theo lịch trình và thu gom chất thải rắn từ các thùng rác này và vận chuyển đến trạm xử lý thối thải của huyện Triệu Sơn.

g) Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực lập quy hoạch: $944,0 \text{ KVA}$.

- Nguồn điện cấp cho trạm biến áp trong khu vực lập quy hoạch được lấy nguồn từ đường điện trung áp 35KV lộ 371-E9.17 phía Bắc khu đất lập quy hoạch; Xây dựng mới trạm biến áp 35/0.4KV có công suất $(400+560) \text{ KVA}$, đặt trạm biến áp tại các vị trí đất công cộng, cây xanh.

- Mạng lưới điện: Xây dựng đường dây hạ thế 0,4 KV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè.

- Chiếu sáng: Mạng lưới điện chiếu sáng bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông; Khoảng cách giữa các cột trung bình 30 - 35m/cột. Đối với đường có chiều rộng $\leq 10,5\text{m}$ được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn; Đối với đường có chiều rộng $\geq 10,5\text{m}$ được chiếu sáng bằng 2 dãy đèn.

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

- Nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch : $334,0$ đường dây thuê bao.

- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho khu vực lập quy hoạch được đầu nối từ đường dây trên tuyến TL.514 phía Bắc khu vực lập quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống ống dẫn, cống, bể cáp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực trong ranh giới quy hoạch.

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, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính...) quản lý theo quy định.

2. UBND thị trấn Triệu Sơn và UBND xã Minh 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; Chủ tịch UBND xã Minh 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, UBND xã Minh Sơn;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Đức Kính