

Số: /TTr-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng 5 năm 2022

TỜ TRÌNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư
xã Đông Tiến, huyện Triệu Sơn**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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 xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1170/QĐ-UBND ngày 09/4/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư xã Đông Tiến, huyện Triệu Sơn;

Tiếp thu ý kiến tại Văn bản số 2792/SXD-QH ngày 25/4/2022 của Sở Xây dựng và các Sở ngành, đơn vị về việc đề nghị hoàn thiện hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư tại xã Đông Thăng và xã Đông Tiến huyện Triệu Sơn (kèm theo văn bản giải trình số 238/BQLDA-KTTĐ ngày 05/5/2022 của Ban Quản lý dự án ĐTXD huyện Triệu Sơn).

UBND huyện Triệu Sơn kính trình UBND tỉnh phê duyệt hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư xã Đông Tiến, huyện Triệu Sơn với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết

1.1. Phạm vi ranh giới

Khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư xã Đông Tiến thuộc địa giới hành chính xã Đông Tiến, huyện Triệu Sơn, có giới hạn như sau:

- Phía Đông: giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây: giáp đất nông nghiệp và trường tiểu học cơ sở Đồng Tiến;
- Phía Nam: giáp khu dân cư;
- Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp.

1.2. Quy mô

- Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng: 3,3 ha;
- Quy mô dân số khoảng: 650 người.

2. Tính chất chức năng

Là khu ở tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường từ Trung tâm thành phố Thanh Hóa nối với đường giao thông từ Cảng Hàng không Thọ Xuân đi khu kinh tế Nghi Sơn.

3. Mục tiêu lập quy hoạch

- Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch. Lập dự án hạ tầng kỹ thuật phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường từ Trung tâm thành phố Thanh Hóa nối với đường giao thông từ Cảng Hàng không Thọ Xuân đi khu kinh tế Nghi Sơn.

- Tạo quỹ đất tái định cư, phục vụ cho các dự án khác của huyện, tỉnh và dự án trọng điểm quốc gia qua đô thị Gốm.

- Xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, xã hội đồng bộ; phù hợp với quy hoạch và kiến trúc cảnh quan, đáp ứng nhu cầu về đất ở của nhân dân; nâng cao hiệu quả quản lý.

4. Định hướng tổ chức không gian

- Khung giao thông: bao gồm 3 tuyến kết nối từ tuyến đường phía Đông Bắc khu đất, kết nối với tuyến phía Tây Nam khu đất (đường hiện trạng giáp ranh với Công sở xã Đồng Tiến hiện nay), tạo thành khung giao thông xương cá. Mặt cắt giao thông tối thiểu 17,5m (lòng đường 7,5m, hè mỗi bên 5,0m) đảm bảo bố trí đường ống kỹ thuật trên vỉa hè và trồng cây xanh vỉa hè.

- Các lô đất ở giáp ranh với tuyến đường đang thi công phía Đông Bắc (lộ giới 28,0m) định hình các modul 120m²/lô (mặt tiền 6mx20m).

- Các lô đất trong khu vực định hình modul dạng 80m² trở lên, điển hình là 2 dạng ở: 5,0mx20m/lô và 12mx20m/lô, tùy theo hình dạng khu đất và khung giao thông.

- Khu công viên cây xanh – thể dục thể thao bố trí phía Bắc khu đất (một số mô mã hiện có sẽ được di dời về khu nghĩa địa tập trung phía Bắc theo Quy hoạch chung đô thị Gốm đã xác định). Ngoài ra, cây xanh cũng được bố trí xen kẽ các lô đất đảm bảo sự thông thoáng trong khu đô thị mới.

- Nhà văn hóa, nơi tổ chức sinh hoạt cộng đồng bố trí phía Bắc kết hợp

bãi đỗ xe (tiếp giáp với khu công viên cây xanh).

5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

5.1. Quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu xây dựng

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	MẬT ĐỘ XD tối đa (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD tối đa (lần)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH						33.070,9	100
1	Đất ở dạng chia lô (119 lô)					16.275,5	49,2
1.1	Đất ở chia lô 01 (11 lô)	CL-01	75	3-5	3,8	1.438,1	4,3
1.2	Đất ở chia lô 02 (11 lô)	CL-02	76	3-5	3,8	1.391,0	4,2
1.3	Đất ở chia lô 03 (16 lô)	CL-03	76	3-5	3,8	1.991,0	6,0
1.4	Đất ở chia lô 04 (16 lô)	CL-04	76	3-5	3,8	1.951,0	5,9
1.5	Đất ở chia lô 05 (09 lô)	CL-05	75	3-5	3,7	1.188,9	3,6
1.6	Đất ở chia lô 06 (12 lô)	CL-06	76	3-5	3,8	1.548,1	4,7
1.7	Đất ở chia lô 07 (19 lô)	CL-07	77	3-5	3,9	2.188,3	6,6
1.8	Đất ở chia lô 08 (05 lô)	CL-08	59	3-5	2,9	1.600,0	4,8
1.9	Đất ở chia lô 09 (06 lô)	CL-09	65	3-5	3,3	1.470,2	4,4
1.10	Đất ở chia lô 10 (07 lô)	CL-10	83	3-5	4,2	768,9	2,3
1.11	Đất ở chia lô 11 (07 lô)	CL-11	90	3-5	4,5	740,0	2,2
2	ĐẤT CÔNG CỘNG - NVH	CC	40	1-3	1,2	680,0	2,1
3	ĐẤT CÂY XANH - CÔNG VIÊN	CX	-	0	-	2.247,9	6,8
3.1	Đất cây xanh 01	CV-CX:01	-	0	-	1.194,7	3,6
3.2	Đất cây xanh 02	CX:02	-	0	-	280,0	0,8
3.3	Đất cây xanh 03	CX:03	-	0	-	200,0	0,6
3.4	Đất cây xanh 04	CX:04	-	0	-	266,5	0,8
3.5	Đất cây xanh 05	CX:05	-	0	-	211,7	0,6
3.6	Đất cây xanh 06	CX:06	-	0	-	95,0	0,3
4	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	P-BDX				585,0	1,8
5	ĐẤT HÀNH LANG KỸ THUẬT	HLKT	-	0	-	89,0	0,3
6	ĐẤT GIAO THÔNG					13.193,5	39,9

5.2. Chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án

Quy mô dân số khu tái định cư khoảng: 650 người, chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở: 16.275,5 m², chiếm tỷ lệ 49,2%, đạt chỉ tiêu 25,0 m²/người;
- Đất công trình công cộng: 680,0 m², chiếm 2,1%, đạt chỉ tiêu 1,0m²/người;
- Đất cây xanh: 2.247,9 m², chiếm tỷ lệ 6,8%, đạt chỉ tiêu 3,5 m²/người;
- Đất bãi đỗ xe: 585,0 m², chiếm tỷ lệ 1,8%, đạt chỉ tiêu 1,0 m²/người;

- Đất giao thông: 13.193,4 m², chiếm tỷ lệ 39,9%, đạt chỉ tiêu 20,3 m²/người.

6. Quy hoạch hệ thống mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền

- Cao độ san nền: Cao độ san nền thấp nhất là +4.30m; Cao độ san nền cao nhất là +4.40m.

- Độ dốc san nền thiết kế bám theo độ dốc hiện trạng của khu vực, trung bình 0.05%.

6.2. Quy hoạch hệ thống thoát nước

* Tổng nhu cầu xử lý nước thải là 79,53m³/ngđêm.

* Giải pháp thiết kế:

- Hệ thống thoát nước khu vực nghiên cứu là hệ thống thoát nước riêng. được thiết kế tự chảy, chu kỳ tính toán là 5 năm.

+ Nước mưa được thu gom từ các lưu vực bằng hố ga thu nước lòng đường đặt trên vỉa hè dọc theo các tuyến giao thông, đường kính ống BTCT D600 đặt dưới lòng đường gom nước mưa của khu vực đổ ra kênh thoát nước phía bắc dự án, độ dốc tối thiểu 1/D, khoảng cách các ga thu, thăm từ 30-35m.

+ Nước thải được thu gom bằng hệ thống rãnh BxH (400x500) dọc vỉa hè các tuyến giao thông, tại các vị trí qua đường dùng công BTCT D300, nước thải trong giai đoạn này tạm thời được thu gom đổ về kênh thoát nước phía bắc dự án, giai đoạn sau khi có trạm xử lý nước thải chung của khu đô thị sẽ dẫn về trạm xử lý, độ dốc tối thiểu 0.2%, khoảng cách các ga thăm từ 30-35m.

6.3. Quy hoạch giao thông

* Giao thông đối ngoại:

Tuyến đường tiếp giáp phía Đông Bắc (trong quy hoạch đô thị Gốm) có mặt cắt 1-1, lộ giới quản lý 28,0m, trong đó: Mặt đường: 8,0 x 2= 16,0m; Hè đường 2 bên: 6,0 x 2= 12,0m.

* Giao thông nội bộ:

Các tuyến đường trong khu vực đều là đường nội bộ có mặt cắt 2-2:

Mặt cắt 2-2 (lộ giới 17,5m): Chiều rộng mặt đường chính: 7,5m; Chiều rộng hè đường: 2x5,0= 10,0 m; Chỉ giới xây dựng: 17,5m.

* Cao độ không chế nút giao thông:

Cao độ không chế tại các nút ngã tư là cao độ hoàn thiện tại tim đường ghi trên bản vẽ, cao độ vỉa hè được xác định từ cao độ tim đường trên cơ sở thiết kế độ dốc ngang đường 2,0%. Trong các ô đất sau khi thi công công trình cần hoàn thiện lại cao độ sân nhà theo hướng dốc ra các đường xung quanh. Tất cả các tuyến đường giao thông đều có dải cây xanh để giảm tiếng ồn, giảm bụi cho

khu vực.

6.4. Quy hoạch cấp nước

Nguồn nước cấp cho khu vực lập quy hoạch được đầu nối từ nhà máy nước Thành phố Thanh Hóa hiện có. Tổng nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày làm tròn: $Q=60,0 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng hở. Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D50-:-D100. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng hở, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa không chế.

- Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả $100 \div 120\text{m/}$ trụ.

6.5. Chất thải rắn & vệ sinh môi trường

- 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 khu vực.

- Kích thước các thùng rác công cộng có kích thước từ 60 lít đến 660 lít, đặt dọc theo các trục giao thông hoặc các khu vực công cộng với khoảng cách giữa các thùng từ 50 - 100m.

6.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng đô thị

- Nguồn điện được đầu nối từ đường dây 35KV hiện trạng đi qua khu vực lập quy hoạch. Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực quy hoạch phát triển mới: 374,27KVA

- Trạm biến áp: xây dựng mới 01 trạm biến áp phục vụ khu vực quy hoạch công suất 400KVA-35(22)/0,4; đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải $\leq 500\text{m}$.

- Điện hạ thế: Cấp hạ thế từ các trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ điện phân phối của từng công trình. Đối với các tủ gom công tơ được bố trí ngoài trời trên hè, có cấu tạo với cấp bảo vệ IP54 chịu được ảnh hưởng trực tiếp của môi trường. Vị trí tủ gom công tơ được bố trí trên vỉa hè ngay sát vị trí tường giữa 2 nhà.

- Đường điện chiếu sáng ngoài công trình:

+ Nguồn điện $\sim 380/220\text{V}$ cấp cho các tủ chiếu sáng sẽ lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp cung cấp điện cho khu vực.

+ Bố trí 01 tủ điều khiển điện chiếu sáng của khu dân cư tại TBA.

+ Tất cả các tuyến đường trong khu vực có chiều rộng $\leq 12,0\text{m}$ được chiếu sáng bằng 01 dãy đèn bố trí một bên. Chiều cao cột đèn theo tiêu chuẩn,

quy chuẩn hiện hành.

6.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

Tổng nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch: 120 đường dây thuê bao.

Giải pháp thiết kế: Từ điểm đầu nối, xây dựng các tuyến cáp chính cấp tín hiệu đến tủ cáp trung tâm MDF, từ tủ trung tâm các tuyến nhánh cấp tín hiệu đến các tủ cáp phân phối IDF trong khu vực quy hoạch. Các tuyến cáp nhánh đi ngầm dưới vỉa hè hoặc đi chung trong hào cáp kỹ thuật cùng với các tuyến hạ tầng khác. Tủ đầu nối IDF được đặt nổi trên bề mặt để đảm bảo vận hành trong mọi điều kiện thời tiết, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

UBND huyện Triệu Sơn kính đề nghị UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư xã Đông Tiến, huyện Triệu Sơn làm căn cứ để huyện thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng (thẩm định);
- Lưu: VT, Ban QLDA.

CHỦ TỊCH

Vũ Đức Kính