

Số: /TTr-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng 3 năm 2022

TỜ TRÌNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư
xã Đông Thắng, 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 1152/QĐ-UBND ngày 08/4/2021 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 Thắng, 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 Thắng 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 Thắng, 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 Thắng thuộc địa giới hành chính xã Đông Thắng, huyện Triệu Sơn, có giới hạn như sau:

- Phía Đông: giáp đất nông nghiệp;

- Phía Tây: giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam: giáp khu dân cư và đường nối thành phố Thanh Hóa với đường Nghi Sơn - Sao Vàng;
- Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp và đường tỉnh 517.

1.2. Quy mô

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 7,72 ha.
- Quy mô dân số khoảng: 1.500 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 quan trọng khác của huyện cũng như của tỉnh, Quốc gia khác trong 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

- Hướng kết nối chính vào khu vực, được xác định từ 2 phía: Phía Nam: từ đường gom tuyến đường nối TP. Thanh Hóa và Thọ Xuân; Phía Bắc: từ đường tỉnh 517.

Từ đó xây dựng các khung giao thông trên cơ sở kết nối 2 tuyến đường chính và các trục đường nội khu.

Bố trí công viên cây xanh trong trung tâm nhóm ở, kết hợp với hành lang điện 220KV đi qua.

5. Cơ cấu 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						77.184,7	100
1	ĐẤT Ở (247 lô)	O	-	3-5	-	35.868,3	46,5
1.1	Đất ở chia lô liền kề (206 lô)	O:CL	-	3-5	-	23.800,8	30,8
1.1.1	Đất ở chia lô 01 (14 lô)	O:CL-01	77	3-5	3,9	1.751,0	2,3

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 (%)
1.1.2	Đất ở chia lô 02 (16 lô)	O:CL-02	78	3-5	3,9	1.909,3	2,5
1.1.3	Đất ở chia lô 03 (07 lô)	O:CL-03	78	3-5	3,9	838,4	1,1
1.1.4	Đất ở chia lô 04 (09 lô)	O:CL-04	78	3-5	3,9	995,5	1,3
1.1.5	Đất ở chia lô 05 (12 lô)	O:CL-05	79	3-5	4,0	1.261,7	1,6
1.1.6	Đất ở chia lô 06 (08 lô)	O:CL-06	74	3-5	3,7	1.177,6	1,5
1.1.7	Đất ở chia lô 07 (12 lô)	O:CL-07	76	3-5	3,8	1.556,3	2,0
1.1.8	Đất ở chia lô 08 (07 lô)	O:CL-08	73	3-5	3,6	1.026,4	1,3
1.1.9	Đất ở chia lô 09 (04 lô)	O:CL-09	72	3-5	3,6	674,0	0,9
1.1.10	Đất ở chia lô 10 (06 lô)	O:CL-10	76	3-5	3,8	758,1	1,0
1.1.11	Đất ở chia lô 11 (10 lô)	O:CL-11	81	3-5	4,0	1.203,3	1,6
1.1.12	Đất ở chia lô 12 (12 lô)	O:CL-12	89	3-5	4,5	1.232,1	1,6
1.1.13	Đất ở chia lô 13 (12 lô)	O:CL-13	86	3-5	4,3	1.244,6	1,6
1.1.14	Đất ở chia lô 14 (18 lô)	O:CL-14	88	3-5	4,4	1.850,6	2,4
1.1.15	Đất ở chia lô 15 (24 lô)	O:CL-15	75	3-5	3,8	3.130,8	4,1
1.1.16	Đất ở chia lô 16 (08 lô)	O:CL-16	100	3-5	5,0	672,0	0,9
1.1.17	Đất ở chia lô 17 (08 lô)	O:CL-17	96	3-5	4,8	723,5	0,9
1.1.18	Đất ở chia lô 18 (09 lô)	O:CL-18	92	3-5	4,6	880,0	1,1
1.1.19	Đất ở chia lô 19 (10 lô)	O:CL-19	94	3-5	4,7	915,6	1,2
1.2	Đất ở dạng biệt thự (41 lô)	O:BT	-	3-5	-	12.067,5	15,6
1.2.1	Đất ở dạng biệt thự 01 (05 lô)	O:BT-01	62	3-5	3,1	1.407,1	1,8
1.2.2	Đất ở dạng biệt thự 02 (05 lô)	O:BT-02	65	3-5	3,2	1.270,2	1,6
1.2.3	Đất ở dạng biệt thự 03 (04 lô)	O:BT-03	62	3-5	3,1	1.148,3	1,5
1.2.4	Đất ở dạng biệt thự 04 (03 lô)	O:BT-04	59	3-5	3,0	966,4	1,3
1.2.5	Đất ở dạng biệt thự 05 (06 lô)	O:BT-05	62	3-5	3,1	1.693,5	2,2
1.2.6	Đất ở dạng biệt thự 06 (04 lô)	O:BT-06	59	3-5	3,0	1.242,0	1,6
1.2.7	Đất ở dạng biệt thự 07 (04 lô)	O:BT-07	58	3-5	2,9	1.336,3	1,7
1.2.8	Đất ở dạng biệt thự 08 (03 lô)	O:BT-08	58	3-5	2,9	995,5	1,3
1.2.9	Đất ở dạng biệt thự 09 (04 lô)	O:BT-09	60	3-5	3,5	1.200,7	1,6
1.2.10	Đất ở dạng biệt thự 10 (03 lô)	O:BT-10	63	3-5	3,1	807,5	1,0
2	ĐẤT CÔNG CỘNG (nhà văn hóa + sinh hoạt cộng đồng)	CC-NVH	40	1-2	0,8	1.500,0	1,9
3	ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN	CX	-		-	8.201,7	10,6
3.1	Đất cây xanh công viên 01	CX-CV:01	-		-	3.593,7	4,7

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 (%)
3.2	Đất cây xanh công viên 02	CX-CV:02	-		-	1.234,9	1,6
3.3	Đất cây xanh 01	CX:01	-		-	240,0	0,3
3.4	Đất cây xanh 02	CX:02	-		-	242,1	0,3
3.5	Đất cây xanh 03	CX:03	-		-	713,0	0,9
3.6	Đất cây xanh 04	CX:04	-		-	320,0	0,4
3.7	Đất cây xanh 05	CX:05	-		-	200,0	0,3
3.8	Đất cây xanh 06	CX:06	-		-	1.081,0	1,4
3.9	Đất cây xanh 07	CX:07	-		-	280,0	0,4
3.10	Đất cây xanh 08	CX:08	-		-	185,0	0,2
3.11	Đất cây xanh 09	CX:09	-		-	112,0	0,1
4	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	P	-		-	2.415,2	3,1
	+ Bãi đỗ xe 01	P:01	-		-	1.937,5	2,5
	+ Bãi đỗ xe 02	P:02	-		-	477,7	0,6
5	ĐẤT GIAO THÔNG		-		-	29.199,5	37,8

5.2. Chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án

Quy mô dân số trong khu tái định cư khoảng: 1.500 người, chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án:

- Diện tích đất ở: 35.868,3 m² (46,5%) đạt chỉ tiêu 23,9 m²/người.
- Đất công trình công cộng: 1.500,0 m² (1,9%), đạt chỉ tiêu 1,0 m²/người.
- Đất cây xanh: 8.201,7 m² (10,6%), đạt chỉ tiêu 5,5 m²/người.
- Đất bãi đỗ xe: 2.415,2 m² (3,1%), đạt chỉ tiêu 1,6 m²/người.
- Đất giao thông nội bộ: 29.199,5 m² (chiếm 37,8%), đạt chỉ tiêu 19,5 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 +3.72 m; Cao độ san nền cao nhất là +4.87 m.

- Độ dốc san nền phải đảm bảo thoát nước tự chảy, khu vực nghiên cứu có độ dốc nền 0,5%.

6.2. Quy hoạch hệ thống thoát nước

* Tổng nhu cầu xử lý nước thải là 90,0 m³/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 và nước thải được thu gom vào các rãnh xây B500 – B1000 dọc theo các tuyến đường giao thông, sau đó được thoát về tuyến cống D1500 và D1250 trên tuyến đường nối TP Thanh Hóa với đường Nghi Sơn – Sao Vàng rồi thoát ra sông Hoàng, độ dốc tối thiểu 1/D, khoảng cách các giếng thu từ 30-

40m.

+ Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình 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 cống D200-D300 đặt ngầm dưới vỉa hè.

+ Xây dựng trạm bơm chuyển bậc tại khu vực đất cây xanh phía Nam, tại đây nước thải sẽ được bơm qua tuyến đường nối TP. Thanh Hóa với đường Nghi Sơn – Sao vàng qua cống ngang đường hiện có, sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải của đô thị, tuân thủ định hướng "Quy hoạch chung xây dựng đô thị Gốm, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040". Thiết kế vị trí ga chờ đầu nối với hệ thống thoát nước thải theo định hướng quy hoạch chung trên tuyến đường tỉnh 517.

6.3. Quy hoạch giao thông

* Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường nối Thành phố Thanh Hóa với đường KKT Nghi Sơn - CHK Thọ Xuân tiếp giáp phía Nam có mặt cắt A-A, lộ giới quản lý 80,0m, trong đó: mặt đường chính: $12,0 \times 2 = 24,0\text{m}$; dải phân cách giữa 18,0m; đường gom 2 bên: $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$; dải phân cách 2 bên $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$; hè đường 2 bên: $9,0 \times 2 = 18,0\text{m}$.

- Đường tỉnh 517 tiếp giáp phía Bắc có mặt cắt B-B, lộ giới quản lý 27,0m, trong đó: mặt đường chính: 17,0m; hè đường 2 bên: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

* Giao thông nội bộ:

Các tuyến đường trong khu vực đều là đường nội bộ có mặt cắt 1-1; 2-2 và 3-3:

+ Mặt cắt 1-1 (lộ giới 28,0m): Chiều rộng mặt đường chính: 16,0m; Chiều rộng hè đường: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$; Chỉ giới xây dựng: 28,0m

+ Mặt cắt 2-2 (lộ giới 20,5m): Chiều rộng mặt đường chính: 10,5m; Chiều rộng hè đường: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$; Chỉ giới xây dựng: 20,5m;

+ Mặt cắt 3-3 (lộ giới 17,5m): Chiều rộng mặt đường chính: 7,5m; Chiều rộng hè đường: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$; 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 đường ống D200 nằm trên tuyến đường tỉnh 517 phía Tây Bắc theo định hướng quy hoạch chung. Đường ống D200 dẫn nước từ nhà máy cấp nước thành phố Thanh Hóa như hiện nay. Về lâu dài sẽ được thực hiện theo Quy hoạch chung đô thị Gốm.

Tổng nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày làm tròn: $Q=130,0 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D50:-D200. 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 ché.

- Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nối 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 lập quy hoạch mới là: 793,0 KVA.

- Trạm biến áp: xây dựng mới 02 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 04 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 dây 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: 248 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 đấu nối IDF được đặt nổi trên bệ bê tông 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 Đồng Thắng, huyện Triệu Sơn làm căn cứ để huyện thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

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

CHỦ TỊCH

Vũ Đức Kính