

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

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư xã Vân 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 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 các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về việc Quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về 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 và Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về 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; số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 quy định hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn; 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 758/QĐ-UBND ngày 27/02/2021 của UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Công văn số 3410/SXD-QH ngày 25/5/2021 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Công văn số 2513/SGTVT-KHTC ngày 04/6/2021 của Sở Giao thông vận tải Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Thông báo kết luận số 519-TB/HU ngày 03/3/2022 của Thường trực Huyện ủy;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 173/TĐ-KTHT ngày 15/5/2022 (kèm theo Tờ trình số 131/TTr-BQLDA ngày 21/3/2022 của Ban QLDA ĐTXD).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư xã Vân Sơn, 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 giới hành chính thôn 8, xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: đất ở dân cư;
- Phía Nam giáp: đất nông nghiệp và đường Nghi Sơn – Sao Vàng (TL.506);
- Phía Đông giáp: đất ở dân cư;
- Phía Tây giáp: đất ở dân cư.

b) Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 7,72ha;
- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 1.300 ÷ 1.500 người.

2. Tính chất, chức năng: Là điểm dân cư nông thôn với các chức năng là khu tái định cư, gồm: đất ở, công trình công cộng, khuôn viên cây xanh, sân vui chơi, thể dục thể thao.

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 ở: $\geq 25,0 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 5,0 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: $\geq 5,0 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất cây xanh công cộng: $\geq 2,0 \text{ m}^2/\text{người}$.

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

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD (lần)	TỶ LỆ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH		77.184,70				100
I	ĐẤT Ở DẠNG CHIA LÔ (271 lô)		37.393,70	80÷90	3÷5	2,4÷4,5	48,45
1	Đất ở chia lô 01 (9 lô)	CL-01	1.283,90				
2	Đất ở chia lô 02 (28 lô)	CL-02	3.200,00				
3	Đất ở chia lô 03 (19 lô)	CL-03	2.291,00				
4	Đất ở chia lô 04 (23 lô)	CL-04	2.751,00				
5	Đất ở chia lô 05 (19 lô)	CL-05	2.271,00				
6	Đất ở chia lô 06 (23 lô)	CL-06	2.984,90				
7	Đất ở chia lô 07 (15 lô)	CL-07	2.231,20				
8	Đất ở chia lô 08 (15 lô)	CL-08	2.291,00				
9	Đất ở chia lô 09 (18 lô)	CL-09	2.751,00				
10	Đất ở chia lô 10 (15 lô)	CL-10	2.271,10				
11	Đất ở chia lô 11 (03 lô)	CL-11	799,50				
12	Đất ở chia lô 12 (10 lô)	CL-12	1.229,80				
13	Đất ở chia lô 13 (10 lô)	CL-13	1.076,50				
14	Đất ở chia lô 14 (08 lô)	CL-14	902,30				
15	Đất ở chia lô 15 (21 lô)	CL-15	3.143,10				
16	Đất ở chia lô 16 (06 lô)	CL-16	1.257,20				
17	Đất ở chia lô 17 (07 lô)	CL-17	771,70				
18	Đất ở chia lô 18 (10 lô)	CL-18	1.700,90				
19	Đất ở chia lô 19 (09 lô)	CL-19	1.549,60				
20	Đất ở chia lô 20 (03 lô)	CL-20	637,00				
II	ĐẤT CÔNG CỘNG	CC	2.179,20	40	1÷2	0,4÷0,8	2,82
1	Đất công cộng, nhà văn hóa	CC-NVH	1.122,00				
2	Trường mầm non - nhà trẻ	CC-NT	1.057,20				
III	ĐẤT CÂY XANH	CX	4.215,00				5,46
1	Đất cây xanh 01	CX:01	1.666,20				
2	Đất cây xanh 02	CX:02	395,70				
3	Đất cây xanh 03	CX:03	400,00				
4	Đất cây xanh 04	CX:04	400,00				
5	Đất cây xanh 05	CX:05	400,00				
6	Đất cây xanh 06	CX:06	400,00				
7	Đất cây xanh 07	CX:07	161,10				
8	Đất cây xanh 08	CX:08	100,00				
9	Đất cây xanh 09	CX:09	102,00				
10	Đất cây xanh 10	CX:10	190,00				
IV	ĐẤT HÀNH LANG KỸ THUẬT	HLKT	558,30				0,72
1	Đất HLKT 01	HLKT-01	216,00				
2	Đất HLKT 02	HLKT-02	135,30				
3	Đất HLKT 03	HLKT-03	78,50				
4	Đất HLKT 04	HLKT-04	128,50				
V	ĐẤT GIAO THÔNG		32.838,50				42,55

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

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Hướng kết nối chính vào khu vực, được xác định từ hướng đường Nghi Sơn – Sao Vàng và đường huyện phía Tây vào khu đất (từ đường Nghi Sơn – Sao Vàng có 3 hướng kết nối; Từ đường liên xã phía Tây, có 3 tuyến kết nối; Từ khu dân cư phía Đông có 1 tuyến kết nối)

- Không gian mở (công viên, công cộng) được bố trí trong lõi khu vực, là trung tâm của các tuyến đường.

- Các khu ở tái định cư khai thác lợi thế của các tuyến đường và đảm bảo hài hòa với khu dân cư xung quanh. Đối với các vị trí tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu, bố trí dải hành lang kỹ thuật tối thiểu 1,0m (xử lý thoát nước) tránh tình trạng ngập, úng khi thi công và hoàn thành dự án.

b) Phân khu chức năng cụ thể:

- Đất nhà ở dạng chia lô (ký hiệu CL): tổng diện tích 37.393,7 m², gồm 217 lô với diện tích điển hình mỗi lô từ 100m² - 120m², tầng cao từ 3-5 tầng, mật độ xây dựng thuần 80-90%, hệ số sử dụng đất 2,4-4,5 lần.

- Đất công trình công cộng (ký hiệu CC): tổng diện tích 2.179,2 m², bao gồm đất công cộng, nhà văn hóa và đất trường mầm non, nhà trẻ, phục vụ người dân trong khu vực và lân cận. Mật độ xây dựng thuần tối đa 40%, tầng cao 1-2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,4-0,8 lần.

- Khu công viên cây xanh cảnh quan (ký hiệu CX): với diện tích là 4.216,0m². 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 2,0m²/người.

- Đất hàng lang kỹ thuật (ký hiệu HLKT): tổng diện tích 558,3 m², là khoảng hành lang kỹ thuật giáp ranh giữa khu ở mới và cũ (bề rộng tối thiểu 1,0m), để bố trí hệ thống mương thu gom nước.

- Đất giao thông: với diện tích là 32.838,5m², được thiết kế theo dạng ô cờ, 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 kết nối với tuyến đường Nghi Sơn – Sao Vàng ở phía Nam dự án, tuyến đường huyện Vân Sơn – Xuân Du ở phía Tây dự án.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

Tuyến đường Nghi Sơn - Sao Vàng có mặt cắt A-A, lộ giới 80,0m, trong đó: nền đường 12,0 x 2 = 24,0m; dải phân cách giữa 17,0m; đường gom 2 bên 6,5x2=13,0m; taluy + rãnh thoát nước 3,0x2=6,0m; hành lang giao thông 10,0x2=20,0m.

Để đảm bảo khoảng cách hành lang lưới điện 35KV, tạo cảnh quan kiến trúc cho khu vực, tính từ lộ giới đường Nghi Sơn – Sao Vàng lùi vào 7,5m là đến ranh giới đất ở của khu tái định cư.

- Giao thông đối nội:

Gồm các loại mặt cắt ngang như sau:

- Mặt cắt 1-1: lộ giới 20,5m; chiều rộng mặt đường chính 10,5m; chiều rộng hè đường $2 \times 5,0 = 10,0$ m;

- Mặt cắt 2-2: lộ giới 17,5m; chiều rộng mặt đường chính 7,5m; chiều rộng hè đường $2 \times 5,0 = 10,0$ m;

- Mặt cắt 3-3: lộ giới 16,5m; chiều rộng mặt đường chính 7,5m; chiều rộng hè đường 5,0 (phía khu dân cư mới) + 4,0m (phía tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng) = 9,0m;

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: + 6,7m

- Cao độ san nền thấp nhất : + 6,3m

c) Quy hoạch hệ thống 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 phía Tây khu đất.

- 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 thu trực tiếp với khoảng cách trung bình 30m/ga.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu dân cư được lấy từ đường ống cấp nước quy hoạch của Nhà máy nước Vân Sơn.

- 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 0.5m 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.

- 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 điểm xả.

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

- 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.

f) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện được đấu nối từ đường điện trung áp lộ LDA 473-E9.17-53 hiện có ở phía Nam khu vực lập quy hoạch.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực quy hoạch phát triển mới: 797,19KVA.

- Trên cơ sở cột điện 35kV hiện mới được thi công, bổ sung thêm 1 cột điện (ký hiệu CĐM1) tại vỉa hè đường gom NS-SV, di dời 1 cột điện (ký hiệu CĐ1), điều chỉnh hướng tuyến đảm bảo khoảng cách an toàn lưới điện tối thiểu 3,0m.

- Lưới điện trung áp: Xây dựng tuyến điện trung áp từ vị trí đấu nối đến các trạm biến áp xây dựng mới đi dọc trên hè các tuyến đường.

- Trạm biến áp: xây dựng mới 02 trạm biến áp phục vụ khu vực quy hoạch, các máy gam công suất từ 500KVA-35(22)/0,4 đến 560KVA-35(22)/0,4; đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải ≤ 500 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 ~380/220V 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 01.

+ Tất cả các tuyến đường trong khu vực có chiều rộng $\leq 12,0$ m được chiếu sáng bằng 01 dãy đèn bố trí một bên, đường có chiều rộng $\geq 12,0$ m được chiếu sáng bằng 02 dãy đèn bố trí hai bên với khoảng cách 35m, vị trí nằm giữa 2 nhà. Chiều cao cột đèn theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

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

Tổng nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch: 531 đường dây thuê bao.

- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho Khu vực lập QH được đấu nối từ đường dây trên tuyến đường Nghi Sơn – Sao Vàng.

- Giải pháp thiết kế: Từ điểm đấu 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 bê tông để đảm bảo vận hành trong mọi điều kiện thời tiết, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

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 Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường và UBND xã Vân Sơn 01 bộ hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư xã Vân 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 xã Vân 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 xã Vân 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 xã Vân Sơn;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Đức Kính