

Số: /TTr-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng 7 năm 2022

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại Văn bản số 10089/UBND-CN ngày 11/7/2022 về đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xã Đồng Tiến, huyện Triệu Sơn.

UBND huyện Triệu Sơn đã phối hợp đơn vị tư vấn tiếp thu, rà soát chỉnh sửa nội dung đề án. So sánh với hồ sơ đã trình tại Tờ trình số 3241/TTr-UBND ngày 28/6/2022, được Sở Xây dựng thẩm định tại Báo cáo số 4757/SXD-QH ngày 04/7/2022, kết quả thay đổi như sau:

- Điều chỉnh các lô đất ở lớn (tại lô CL-08 & CL-09) có diện tích từ 240-378m²/lô, điều chỉnh thành dạng ở liền kề điển hình 102m²/lô (6mx17m), 110m²/lô (5mx22m);

- Điều chỉnh các lô đất diện tích lớn trong khu vực lập quy hoạch đưa về các dạng modul điển hình: 100m²/1 lô (5x20m); 102m²/1 lô (6x17m); 108m²/1 lô (6x18m); 110m²/1 lô (5x22m);

- Các lô đầu ve điều chỉnh phù hợp với tổng quan kiến trúc cảnh quan chung, diện tích điển hình: 121,5m²/lô (7x18m, vát góc); 135m²/lô (7x20m, vát góc); 155m²/lô (8x17m, vát góc);

- Tổng số lô đất ở sau khi điều chỉnh là: 145 lô, tăng 31 lô so với phương án đã trình duyệt (là 114 lô). Khung giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cơ bản không thay đổi.

Trên cơ sở đó, UBND huyện Triệu Sơn kính trình UBND tỉnh phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xã Đồng Tiến, huyện Triệu Sơn, với các nội dung chính như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

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 1730/QĐ-UBND ngày 20/5/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung đô thị Gôm, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1170/QĐ-UBND ngày 09/4/2021 của 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.

II. NỘI DUNG CHÍNH TRÌNH DUYỆT CỦA ĐỒ ÁN

1. Phạm vi ranh giới, quy mô

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 (thuộc một phần lô đất DVO.5-01 theo Quy hoạch chung đô thị Gôm được duyệt); có ranh giới như sau:

- Phía Đông: giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây: giáp đất nông nghiệp và trường tiểu học cơ sở Đông 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: 600 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 và các dự án khác trên địa bàn.

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, tỉnh và dự án trọng điểm quốc gia đi qua đô thị Góm.

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 ô bàn cờ. Mặt cắt giao thông nội khu 17,5m, đảm bảo bố trí đường ống kỹ thuật và trồng cây xanh bóng mát trên vỉa hè.

- Các lô đất trong khu vực định hình modul dạng 80m² trở lên, điển hình là các dạng ở: 100m²/1 lô (5x20m); 102m²/1 lô (6x17m); 108m²/1 lô (6x18m); 110m²/1 lô (5x22m), 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 Góm đã xác định).

- Bãi đỗ xe công cộng trong khu vực được tổ chức thành 02 vị trí: phía Bắc tiếp giáp với khu công viên cây xanh, và phía Đông Nam tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng, đối diện với trường học, là không gian mở, giảm tải ách tắc giao thông trong giờ cao điểm.

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)	TỔNG DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH						33.084,8	100
1	Đất ở dạng liên kế (145 lô)	LK				15.662,7	47,3
1.1	Đất ở liên kế 01 (26 lô)	LK-01	79	3-5	3,9	2.829,1	8,6
1.2	Đất ở liên kế 02 (38 lô)	LK-02	79	3-5	4,0	3.982,0	12,0
1.3	Đất ở liên kế 03 (10 lô)	LK-03	79	3-5	3,9	1.093,5	3,3
1.4	Đất ở liên kế 04 (35 lô)	LK-04	81	3-5	4,0	3.786,6	11,4
1.5	Đất ở liên kế 05 (28 lô)	LK-05	81	3-5	4,1	3.072,2	9,3
1.6	Đất ở liên kế 06 (8 lô)	LK-06	79	3-5	4,0	899,4	2,7
2	ĐẤT CÂY XANH - CÔNG VIÊN	CX-CV	-	-	-	1.672,6	5,1
3	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	BDX				1.570,6	4,7
3.1	Bãi đỗ xe 01	BDX-01				876,6	2,6

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	MẬT ĐỘ XD tối đa (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD tối đa (lần)	TỔNG DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
3.2	Bãi đỗ xe 02	BĐX-02				694,0	2,1
4	GIAO THÔNG					14.178,9	42,9
4.1	Đường giao thông					13.162,0	39,8
4.2	Đường phân lô	PL				1.016,9	3,1

5.2. Chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án

Quy mô dân số dự kiến khu vực khoảng 600 người (~4 người/hộ), với tổng diện tích lập quy hoạch: 33.084,8 m², chỉ tiêu sử dụng đất đạt được của đồ án:

- Đất ở diện tích: 15.662,7m² (47,3%), đạt chỉ tiêu 26,1m²/người;
- Đất cây xanh: 1.672,6 m² (5,1 %) đạt chỉ tiêu 2,8 m²/người;
- Đất bãi đỗ xe: 1.570,6 m² (4,7%) đạt chỉ tiêu 2,6 m²/người;
- Đất giao thông: 14.178,9 m² (42,9%) đạt chỉ tiêu 23,6 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

* 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 ống dẫn nước mưa 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.

* Tổng nhu cầu xử lý nước thải làm tròn là 42,0 m³/ngđêm.

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 cống 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: $8,0 \times 2 = 16,0\text{m}$; hè đường 2 bên: $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$.

* *Giao thông nội bộ*: Các tuyến đường trong khu vực đều là đường nội bộ có mặt cắt 2-2 (lộ giới 17,5m): chiều rộng mặt đường chính: 7,5m; chiều rộng hè đường: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$; 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 trồng 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: $Q=62,0 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

- 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 hỏa ngoài nhà chọn loại nối D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa 100-120m/ trụ.

6.5. Chất thải rắn & vệ sinh môi trường

Chất thải rắn từ các hộ gia đình được thu gom vào các thùng rác công cộng đặt dọc theo các tuyến đường giao thông và trong các khu vực công cộng. Xe chuyên dụng sẽ thu gom chất thải rắn từ các thùng rác và vận chuyển đến trạm xử lý thác thải của khu vực theo lịch trình. 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: 400 KVA;

- 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 bố trí trên vỉa hè ngay sát vị trí giáp ranh 2 lô đất;

- 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.

- 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: 145 đường dây thuê bao. 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 bê tông để đảm bảo vận hành trong mọi điều kiện thời tiết, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

7. Thiết kế đô thị

Quy hoạch không gian chức năng đô thị được bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với bố cục kiến trúc không gian đô thị.

- *Với kiến trúc nhà ở:* nhà ở trong khu vực định dạng chính là ở liền kề: lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại theo mảng, khối và lược bỏ các thiết kế mang tính rườm rà, nhiều chi tiết. Màu sắc sử dụng hài hòa, tránh các màu góc mang tính sắc sỡ, phản cảm trên các diện lớn. Đồng bộ về kích thước chiều cao tầng, ban công...vv. Loại hình nhà ở có vườn lựa chọn hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên với cây xanh, mặt nước khu vực. Đảm bảo mật độ xây dựng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, tỷ lệ phủ xanh trong đất sân vườn và các thiết kế cảnh quan đóng góp tích cực cho cảnh quan toàn khu vực theo ý tưởng quy hoạch.

- *Các thiết kế cây xanh cảnh quan:* Cây xanh trồng trên hè phố, công viên, dải cây xanh và tại khuôn viên các công trình cũng cần được nghiên cứu sử dụng phù hợp nhằm tăng tính thẩm mỹ cũng như tạo nên tính “chủ đề” cho từng không gian thiết kế. Cây xanh hè phố được quy định với khoảng cách $10\text{m} \div 12\text{m}/1$ cây, bố trí khoảng giữa 2 lô đất, với các chủng loại cây tán rộng, lá to, bóng mát vào mùa hè,...

Thiết kế, thi công xây dựng các công trình trong khu vực yêu cầu phải tuân thủ về chiều cao, mật độ, khoảng lùi,... được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và quy chuẩn kỹ thuật có liên quan. Tầng cao xây dựng: khu vực xây dựng quy định không vượt quá 5 tầng. Các công trình trên tuyến phố có chỉ giới

xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (khoảng lùi = 0), tuy nhiên phải đảm bảo mật độ xây dựng tối đa cụ thể đối với từng lô đất theo QCVN 01:2021/BXD.

- Nghiên cứu các khu vực chức năng của đô thị đảm bảo các khu vực đều được trang trí bằng thiết kế ánh sáng đô thị, thông gió tự nhiên. Quản lý lưu thông cho đô thị, bãi đỗ xe, các điểm giao cắt cần được thiết kế an toàn.

- Gắn kết hệ thống cây xanh, cảnh quan được bố trí trong khu vực tạo các khoảng mở, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí. Tạo lập một không gian đô thị hiện đại đồng bộ, hài hòa với hệ khung tự nhiên, phát triển bền vững. Một hình ảnh đô thị có sức hấp dẫn cho hiện tại và trong tương lai.

- Thiết kế, bố trí các lô đất, công trình trong đô thị phải hợp lý và chính xác về hướng gió năng lượng mặt trời, nhằm đáp ứng nhu cầu thiết kế công trình phù hợp với điều kiện khí hậu và phát triển bền vững.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

Việc đánh giá tác động môi trường được tiến hành ngay từ khi triển khai lập quy hoạch đến khi tổ chức thực hiện dự án và đưa công trình vào khai thác sử dụng. Đánh giá tác động môi trường là xác định được tất cả các yếu tố gây ảnh hưởng xấu đến môi trường như: môi trường không khí, môi trường nước, môi trường đất, môi trường cảnh quan và môi trường kinh tế xã hội...vv. Biện pháp bảo vệ môi trường nhằm đạt tới môi trường sống bền vững. Các biện pháp gồm:

- *Bảo vệ môi trường không khí:* Giảm lượng bụi, tiếng ồn và dầu mỡ trong khu vực xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật liệu, đất của công trình; Sử dụng máy có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

- *Bảo vệ môi trường nước:* Đối với những khu vực trong mặt bằng xây dựng bị đọng nước do mưa hoặc có khả năng gây úng ngập cho công trình xung quanh phải tổ chức rãnh thoát nước và không ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực, tách dầu mỡ khỏi bùn đất.

- *Biện pháp xử lý chất thải:* Theo quy mô của khu vực quy hoạch, các chất thải chủ yếu là rác thải sinh hoạt với quy mô khoảng 0,6 tấn/ngày. Sau khi phân loại tại nguồn chất thải được vận chuyển tới điểm tập kết CTR sinh hoạt.

Trong quá trình hoạt động của khu nhà ở đô thị phải đảm bảo thực hiện đúng theo giải pháp thiết kế về thu gom xử lý nước thải, rác thải sinh hoạt đã được xác định trong đồ án quy hoạch. Có biện pháp giám sát, theo dõi thường xuyên chất lượng môi trường với các trọng tâm, trọng điểm hợp lý, cảnh báo kịp thời các diễn biến bất thường hay nguy cơ ô nhiễm, suy thoái môi trường để có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề về môi trường. Thường xuyên tuyên truyền, xây dựng nội quy, quy chế nhằm nâng cao ý thức của nhân dân trong việc bảo vệ môi trường.

9. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực bao gồm: san nền, xây dựng hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng đô thị, hạ tầng viễn thông, xây dựng các tuyến đường giao thông nội bộ...; xây dựng các công trình kiến trúc (nhà ở liền kề, khu công viên cây xanh,...).

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 Tiến, huyện Triệu Sơn làm căn cứ để huyện thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Sở Xây dựng (thẩm định);
- Lưu: VT, Ban QLDA.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Đức Kính