

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới  
kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp tại đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ 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 tháng 6 năm 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;*

*Căn cứ Quyết định số 4494/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 6509/SXD-QH ngày 19 tháng 10 năm 2020 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp tại đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn (kèm theo Tờ trình số 3724/TTr-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2020 của UBND huyện Triệu Sơn).*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp tại đô thị Thiều, huyện Triệu Sơn, với những nội dung chính sau:

### 1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch

#### 1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính xã Dân Lý và xã Dân Quyền, huyện Triệu Sơn. Theo quy hoạch chung đô thị Thiều được duyệt, phạm vi khu đất lập QHCT bao gồm: Lô đất ở mới (ký hiệu PT-01, diện tích khoảng 4,9 ha), một phần lô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TM-01, diện tích khoảng 3,1 ha) và đường giao thông theo quy hoạch. Ranh được xác định giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp đất trồng lúa;
- Phía Nam: giáp đường Quốc lộ 47 theo quy hoạch;
- Phía Tây: giáp phần còn lại của lô đất TM-01 theo quy hoạch;
- Phía Đông: giáp dân cư hiện trạng (HT-34) và đường giao thông.

#### 1.2. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch: 10,07 ha.
- Dân số dự kiến khoảng 1.000 người.

**2. Tính chất, chức năng:** Là khu dân cư đô thị kết hợp khu thương mại dịch vụ tổng hợp, được đầu tư xây dựng động bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Bao gồm các khu chức năng chính: Khu dân cư mới (dạng nhà ở liên kế, biệt thự), khu dịch vụ thương mại tổng hợp, nhà văn hóa, bãi đỗ xe công cộng, khuôn viên cây xanh, sân vui chơi, thể dục thể thao....

### 3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án

#### 3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất.

- Đất cây xanh, vườn hoa: 3 m<sup>2</sup>/người
- Đất các công trình công cộng khoảng: 1,6 m<sup>2</sup>/người;

#### 3.2. Chỉ tiêu cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước:

+ Sinh hoạt:  $\geq 180$  lít/người-ngđ;

+ Thương mại dịch vụ:  $\geq 2$  lít/m<sup>2</sup> sàn -ngđ.

- Cấp điện: 1.500 Kwh/ng/năm.

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

\* Rác thải:

- Chi tiêu: 1,2kg/người/ngđ

- Thu gom và xử lý 100%.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất

| STT         | Phân loại đất                         | Kí hiệu       | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tầng cao   | Mđxd (%)  | Tỉ lệ (%)     |
|-------------|---------------------------------------|---------------|-----------------------------|------------|-----------|---------------|
| <b>1</b>    | <b>Đất công trình công cộng</b>       |               | <b>1.595,99</b>             |            |           | <b>1,48</b>   |
|             | Đất nhà văn hóa                       | NVH           | 636,46                      | 1-2        | 20-30     |               |
|             | Bãi đỗ xe                             | P             | 959,53                      | -          | -         |               |
| <b>2</b>    | <b>Đất dịch vụ thương mại hỗn hợp</b> | <b>DVTMHH</b> | <b>24.343,33</b>            | <b>3-7</b> | <b>60</b> | <b>22,65</b>  |
| <b>3</b>    | <b>Đất ở dân cư mới</b>               |               | <b>30.853,12</b>            |            |           | <b>28,71</b>  |
|             | Đất ở kiểu nhà vườn                   | BT            | 4.058,95                    | 1-3        | 50-60     |               |
|             | Đất ở kiểu liên kế                    | LK            | 26.794,17                   | 2-4        | 80        |               |
| <b>4</b>    | <b>Đất khuôn viên cây xanh</b>        | <b>CX</b>     | <b>3.039,28</b>             | -          | -         | <b>2,83</b>   |
| <b>5</b>    | <b>Đất giao thông</b>                 | <b>GT</b>     | <b>47.650,18</b>            | -          | -         | <b>44,33</b>  |
| <b>Tổng</b> |                                       |               | <b>107.481,9</b>            |            |           | <b>100,00</b> |

#### 5. Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Đất nhà ở liên kế, biệt thự: Diện tích khoảng 30853.12m<sup>2</sup> được chia làm 249 lô đất, trong đó đất chia lô là 237 lô với diện tích trung bình từ 100-120m<sup>2</sup> mỗi lô, mật độ xây dựng từ 80%, giới hạn tầng cao từ 2-4 tầng và 12 lô biệt thự với diện tích từ 320m<sup>2</sup> đến 400m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng từ 50-60%, giới hạn tầng cao từ 1-3 tầng.

- Đất khuôn viên cây xanh, thể dục thể thao: Tổng diện tích khoảng 3039.28 m<sup>2</sup>, là không gian mở, lõi xanh của khu vực, bao gồm cây xanh, đường dạo, chòi nghỉ, sân thể thao... Là không gian dạo chơi, thư giãn, nơi sinh hoạt cộng đồng của khu vực.

- Đất công trình công cộng: Diện tích đất nhà văn hóa khoảng  $636.46\text{m}^2$ , là khu vực giao lưu văn hóa tổ chức sinh hoạt cộng đồng của người dân sinh sống trong khu vực.

- Tổng diện tích đất bãi đỗ xe khoảng  $959.53\text{ m}^2$ , là nơi đỗ xe tập trung, giảm ách tắc lòng lề đường trong khu đô thị.

- Đất thương mại dịch vụ tổng hợp: Tổng diện tích khoảng  $24343.33\text{m}^2$ , tầng cao từ 3-7 tầng, là khu vực kinh doanh trao đổi thương mại hỗn hợp trong khu vực.

- Đất giao thông: Tổng diện tích khoảng  $47650.18\text{m}^2$  được thiết kế mạch lạc theo dạng ô bàn cờ, tạo nên sự thông thoáng, kết nối giữa các khu chức năng trong khu vực.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

a) Quy hoạch giao thông:

- Mặt cắt : 1-1 (QL47).

+ Lộ giới:  $80,0\text{m}$ ;

+ Mặt đường quốc lộ:  $15,0 \times 2 = 30,0\text{m}$ ; Dải phân cách:  $3,0\text{m}$ .

+ Mặt đường gom:  $7,50 \times 2 = 15,0\text{m}$ ; vỉa hè  $3,0 \times 4 = 12,0\text{m}$ .

+ Hành lang bảo vệ đường:  $10,0 \times 2 = 20,0\text{m}$ .

- Mặt cắt : 2-2.

+ Lộ giới:  $25,0\text{m}$ ;

+ Mặt đường:  $9,50 \times 2 = 19,0\text{m}$ ;

+ Hè đường:  $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$ ;

- Mặt cắt : 3-3.

+ Lộ giới:  $13,50\text{m}$ ;

+ Mặt đường:  $3,75 \times 2 = 7,5\text{m}$ ;

+ Hè đường:  $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$ ;

- Mặt cắt : 4-4.

+ Lộ giới:  $16,50\text{m}$ ;

+ Mặt đường:  $5,25 \times 2 = 10,50\text{m}$ ;

+ Hè đường:  $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$ ;

- Mặt cắt : 5-5, 8-8, 9-9, 10-10.

+ Lộ giới: 15,50m;

+ Mặt đường:  $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$ ;

+ Hè đường:  $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$ ;

- Mặt cắt : 6-6.

+ Lộ giới: 22,0m;

+ Mặt đường:  $5,25 \times 2 = 10,50\text{m}$ ;

+ Hè đường:  $5,0 \times 1 + 6,50 \times 1 = 11,50\text{m}$ ;

- Mặt cắt : 7-7.

+ Lộ giới: 20,50m;

+ Mặt đường:  $5,25 \times 2 = 10,50\text{m}$ ;

+ Hè đường:  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ ;

b) Quy hoạch san nền:

Nền chủ yếu là nền đắp, hướng dốc san nền phù hợp với hướng tiêu thoát nước mưa, độ dốc san nền tối thiểu 0.5%

+ Cao độ san nền cao nhất : + 6,75m.

+ Cao độ san nền thấp nhất : + 6,10 m.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

Sử dụng hệ thống thoát nước mưa chảy riêng.

Tận dụng địa hình trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

Mạng lưới thoát nước có chiều dài các tuyến cống thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước mặt là nhanh nhất.

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 cố gắng bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, đảm bảo điều kiện làm việc về thủy lực cũng như giảm khối lượng đào đắp.

Hiện tại hệ thống thoát nước mưa khu dân cư đang có điểm xả ở phía Đông của khu quy hoạch.

Nước mưa được thu vào hệ thống cống thoát nước chạy dọc tuyến các tuyến nhánh, sau đó đầu nối vào hệ thống cống ở các tuyến chính và chảy về phía đông bắc của khu đất quy hoạch.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Vị trí lấy nước được đầu nối với đường ống cấp nước quy hoạch chạy dọc đường quốc lộ 47.

- Hệ thống cấp nước phân phối dùng đường ống HDPE D50, HDPE D75, HDPE D100 , đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D100, D150.

- Mạng lưới cấp nước là mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy.

+ Đối với đường ống phân phối: Theo quy hoạch chung.

+ Đối với đường ống dịch vụ: Sử dụng mạng cụt

- Chiều sâu chôn ống cấp nước trung bình tối thiểu 0,7 m so với mặt hè tính đến đỉnh ống (Theo QCVN 07-01:2016/BXD).

+ Trên mạng lưới cấp nước, lắp đặt các hố van chặn tại các vị trí đầu nối để phục công tác quản lý, kiểm tra bảo trì, đầu nối và sửa chữa sau này. Vị trí các hố van này thể hiện trên bản vẽ.

+ Tại các vị trí cuối mạng lưới lắp đặt các van xả cặn để xả cặn khi thau rửa đường ống.

+ Trụ nước cứu hỏa được bố trí dọc các tuyến đường trong khu vực với khoảng cách giữa hai trụ chữa cháy là 120m. Trụ chữa cháy sử dụng loại trụ thép, đường kính ống nước cấp vào DN100. Mạng lưới đường ống cấp nước cứu hỏa là mạng lưới chung kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

e) Quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Tận dụng tối đa địa hình trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy, tránh đào đắp nhiều, tránh đặt nhiều trạm bơm lãng phí.

- Mạng lưới thoát nước đặt thật hợp lý để tổng chiều dài của đoạn cống là ngắn nhất, đảm bảo tránh nước chảy vòng, tránh đặt cống sâu.

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

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

- Nước thải được thu gom vào các tuyến cống nhánh, sau đó được thu gom về đường ống chính và về trạm xử lý nước thải. 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.

- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh cần được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và đổ rác đúng theo quy định. Những chất thải có khả năng tái chế như kim loại, nhựa, giấy, thủy tinh... được người dân tự phân loại, thu gom, mua bán với các cơ sở tái chế. Còn các chất thải như thức ăn thừa, rau, củ, quả ... người dân tái chế, tái sử dụng ngay tại gia đình làm thức ăn cho gia súc, gia cầm.

- Tại các điểm thu gom rác đặt các thùng rác có thể tích từ 1m<sup>3</sup> đến 2m<sup>3</sup>, bán kính phục vụ khoảng 200m đến 250m. Hằng ngày xe ô tô của công ty xử lý rác thải vận chuyển số rác trên đến bãi xử lý theo quy định.

f) Quy hoạch cấp điện:

- Đầu nối từ đường dây trung áp 10KV di chuyển trong khu quy hoạch.

- Lưới điện hạ thế:

- + Xây dựng trạm biến áp mới cho toàn bộ khu dân cư với công suất trạm biến áp là 1.250 KVA.

- + 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.

- + Dây sử dụng dẫn điện là dây bọc đồng cách điện.

- + Tủ điện chiếu sáng được bố trí riêng đầu đường dây cấp điện.

- + Đường dây điện chiếu sáng đặt ngầm trên vỉa hè cách mép bó vỉa 1m.

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

Điện chiếu sáng:

+ Nguồn cấp điện cho chiếu sáng lấy từ trạm biến áp số 35/0.4KV - 320 KVA.

+ Tủ điều khiển chiếu sáng bố trí trên vỉa hè Quốc lộ 47C, gần trạm biến áp.

+ Trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép  $h=7m$  bố trí trên vỉa hè, bóng cao áp tiết kiệm điện 2 cấp công suất 150-250W.

## **7. Phân kỳ đầu tư**

- Giai đoạn 1: Tiến hành các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và cải thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ phát triển đô thị như hệ thống cấp nước, cấp điện phục vụ thi công;

- Giai đoạn 2: Đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đặc biệt là hệ thống giao thông kết nối với hệ thống đường giao thông đối ngoại;

- Giai đoạn 3: Hoàn thiện toàn bộ hệ thống hạ tầng cơ sở của dự án đưa vào vận hành, khai thác, quản lý theo đúng các quy định hiện hành.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

### **1. UBND huyện Triệu Sơn có trách nhiệm:**

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Bàn giao hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp tại đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn (thành phần hồ sơ theo quy định hiện hành, hồ sơ tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các hồ sơ, văn bản pháp lý khác có liên quan) cho Sở Xây dựng, địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Lập kế hoạch chi tiết đầu tư, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- 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, các khu vực bảo vệ ...) quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Sở Xây dựng, các sở ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 Quyết định;
  - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H4.(2020)QDPD\_QHCT KDC Thieu

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**