

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng  
tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã Đông Lợi, 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;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 7280/SXD-QH ngày 05 tháng 10 năm 2021 về việc đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã Đông Lợi, huyện Triệu Sơn (kèm theo Tờ trình số 5308/TTr-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2021 của UBND huyện Triệu Sơn).*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã Đông Lợi, huyện Triệu Sơn, với nội dung như sau:

### 1. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu

a) Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn; phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc, Tây Bắc: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây Nam: Giáp đường TL.506;
- Phía Đông Nam: Giáp đất dân cư hiện trạng và TL.517.

b) Quy mô đồ án:

- Tổng diện tích đất trong phạm vi lập quy hoạch khoảng: 9,7ha.
- Quy mô dân số khoảng: 2.000 người.

### 2. Tính chất, chức năng

Là khu ở dân cư mới bao gồm khu nhà ở xã hội (kiểu chung cư), nhà ở thương mại và các công trình phụ trợ như: khuôn viên cây xanh, nhà văn hóa, trường mầm non... và các công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất

*Bảng quy hoạch sử dụng đất*

STT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Hệ số SĐĐ	Tầng cao	MĐXD (%)	Tỉ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>		<b>6.283,67</b>				<b>6,48</b>
1	Đất nhà văn hóa	NVH	769,96	0.4-0.8	1-2	40	
2	Đất bãi đỗ xe	P	5.513,71				
<b>II</b>	<b>Đất thương mại</b>	<b>TM</b>	<b>2643,74</b>	<b>1.2-2.8</b>	<b>3-7</b>	<b>40</b>	<b>2,73</b>
<b>III</b>	<b>Đất trường mầm non</b>	<b>T.MN</b>	<b>3244,61</b>	<b>0.4-1.2</b>	<b>1-3</b>	<b>40</b>	<b>3,34</b>
<b>IV</b>	<b>Đất ở</b>		<b>36.230,21</b>				<b>37,35</b>
1	Đất ở liền kề	LK	28.937,50	1.4-4.0	2-5	70-80	
2	Đất nhà ở xã hội	NOXH	7292,71	2.0	5	40	
<b>V</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>6.577,95</b>				<b>6,78</b>
1	Đất cây xanh cảnh quan	CX	5.308,28				
2	Đất cây xanh cách ly	CXCL	1269,67	-	-	-	
<b>VI</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>GT</b>	<b>42.030,13</b>	-	-	-	<b>43,33</b>
<b>Tổng</b>			<b>97.010,31</b>				<b>100,00</b>

### Quy hoạch sử dụng đất và quy mô chức năng

- Đất ở: Diện tích 36.230,21 m<sup>2</sup> bao gồm:

+ Đất nhà ở xã hội: Diện tích đất nhà ở xã hội dạng chung cư cao 5 tầng, diện tích 7.292.71m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%.

+ Đất nhà ở liền kề: Diện tích 28.937,50 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng từ 70-80%, tầng cao từ 2-5 tầng;

- Đất giáo dục (Trường mầm non): Diện tích 3.244,61m<sup>2</sup>, tầng cao từ 1-3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Đất khuôn viên - cây xanh - thể dục thể thao: Tổng diện tích 6.577,95m<sup>2</sup>.

- Đất công trình công cộng: Tổng diện tích đất nhà văn hóa 769,96m<sup>2</sup>.

- Đất bãi đỗ xe: Diện tích 5.513,71m<sup>2</sup>.

- Đất thương mại dịch vụ tổng hợp: Tổng diện tích khoảng 2.643,74m<sup>2</sup>, tầng cao 3-7 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Đất giao thông: Tổng diện tích khoảng 42.030,13m<sup>2</sup>.

## 4. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

### 4.1. Khu nhà ở

- Khu nhà ở liền kề: Thiết kế xây dựng thống nhất chiều cao của các tầng (cụ thể tầng 1 cao 3.9m, tầng 2,3,4,5 cao từ 3,3 đến 3,5m), độ vươn ra cụ thể của ban công tối đa là 1,2m, khoảng lùi xây dựng xác định theo chỉ giới xây dựng cho từng tuyến phố.

- Nhà ở xã hội: Nhà chung cư thiết kế xây dựng thống nhất chiều cao của các tầng (cụ thể tầng 1 cao 3.9m, tầng 2,3,4,5 cao từ 3,3 đến 3,5m), khoảng lùi xây dựng xác định theo chỉ giới xây dựng cho từng tuyến phố và sơ đồ quy hoạch tổ chức không gian, cảnh quan.

- Tổ chức các lối đi nội bộ trong ô phố để bố trí các công trình nhà văn hóa và sân chơi, cây xanh nội bộ nhóm nhà ở.

- Các công trình công cộng đơn vị ở: Tổ chức các công trình nhà trẻ mẫu giáo, nhà văn hóa và sân luyện tập thể thao theo đúng tiêu chuẩn phục vụ dân cư đơn vị ở mới. Bố trí đầy đủ các diện tích vườn cây, sân chơi trong khu đất xây dựng nhà ở mới.

## 4.2. Các công trình hạ tầng xã hội đô thị:

Khuôn viên cây xanh và thể dục - thể thao: Tổ chức khuôn viên cây xanh và hệ thống sân bãi thể dục thể thao đủ tiêu chuẩn phục vụ dân cư cho các đơn vị ở. Khuôn viên cây xanh tổ chức trồng cây xanh bóng mát kết hợp sân vườn, quảng trường và đường dạo phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí và các hoạt động cộng đồng.

## 4.3. Công trình hạ tầng kỹ thuật và đầu mối:

- Mạng giao thông đô thị: Tổ chức không gian hiện đại dọc các tuyến giao thông đô thị, trong đó đặc biệt quan tâm đến hệ thống cây xanh, hình thức và màu sắc cây xanh, hoa, hè đường dạo, các kiến trúc nhỏ, tiểu cảnh, các tiện ích đô thị và công trình xây dựng hai bên đường sẽ được thiết kế trong cùng một không gian theo những chủ đề cho từng khu phố.

- Khu vực bãi đỗ xe có quy mô khoảng 0.5ha là nơi đỗ xe tập trung cho toàn khu vực, giảm thiểu ách tắc lòng lề đường.

**4.4. Khu vực khuôn viên cây xanh:** Tổ chức hệ thống cây xanh kết hợp sân chơi, công trình vui chơi phục vụ khu vực dân cư với các hoạt động kết hợp thể dục thể thao, công trình dịch vụ lân cận.

## 5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

### 5.1. Giao thông

Mạng đường giao thông nội bộ được bố trí theo dạng ô bàn cờ thuận tiện cho tổ chức giao thông và cho việc đi lại của người dân.

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường Nghi Sơn - Sao Vàng: Mặt cắt A-A (Đường gom bố trí 1 phía); lộ giới: 72.5-79.5m; lòng đường chính mỗi bên: 12-16.0m; phân cách giữa: 17.0-30.0m (dự kiến có đường trên cao); taluy, rãnh thoát nước và hành lang mỗi bên: 2.5-13.0m; mặt đường gom: 7.5m; vỉa hè đường gom: 5.0m.

+ Tuyến đường tỉnh 517: Là tuyến đường trực tiếp đầu nối của khu vực lập quy hoạch. Đoạn tuyến qua khu vực lập quy hoạch được thiết kế có mặt cắt B-B; lộ giới 27.0m; lòng đường chính mỗi bên 17.0m; vỉa hè mỗi phía 5.0m.

- Giao thông nội khu:

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 20.5m; lòng đường 10.5m; vỉa hè  $5.0m \times 2 = 10.0m$ ;

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 17.5m; lòng đường 7.5m; vỉa hè  $5.0m \times 2 = 10.0m$ ;

+ Mặt cắt 3-3: Lộ giới 16.5m; lòng đường 7.5m; vỉa hè  $5.0m + 4.0m = 9.0m$ ;

+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới 15.5m; lòng đường 7.5m; vỉa hè  $4.0m + 4.0m = 8.0m$ .

## 5.2. San nền

- Khống chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường.
- 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: +5,50m; cao độ san nền thấp nhất : +4,50m.

## 5.3. Thoát nước mưa

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống nước thải.
- Mạng lưới công thoát được bố trí phân tán để giảm kích thước đường cống; mạng lưới thoát nước mưa có đường kính cống từ D600 đến D1000 được đặt ngầm dưới đường với hệ thống ga thu, ga thăm được xây dựng đồng bộ (khoảng cách trung bình 25-30m/ga), đảm bảo yêu cầu tiêu thoát nước cho khu vực lập quy hoạch.

## 5.4. Cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước là 470m<sup>3</sup>/ngày.đêm.
- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ hệ thống ống cấp nước dự kiến dọc theo tuyến đường tỉnh 517.
- Mạng lưới: Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng cụt kết hợp mạng vòng cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác.

## 5.5. Cấp điện và chiếu sáng

- Tổng công suất sử dụng điện: 2000 KVA.
- Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp trong khu dân được lấy nguồn từ đường điện trung áp phía Bắc khu vực lập Quy hoạch, cách khu vực lập Quy hoạch khoảng 1000m.
- Trạm biến áp: Xây dựng mới 02 trạm biến áp dạng Kios (Mỗi trạm 2 gam máy 560KVA) tổng công suất 2240 KVA đảm bảo khả năng cấp điện cho toàn khu vực.
- Điện hạ thế:
  - + Lưới điện hạ áp trong khu vực quy hoạch được sử dụng cáp ngầm XLPE dọc theo các trục đường chính dẫn đến tủ điện rồi phân phối đến các phụ tải điện.
  - + Mạng lưới điện 0,4kv sử dụng cáp ngầm XLPE với tiết diện từ 3x50+25mm<sup>2</sup> đến 3x90+75mm<sup>2</sup>.
- Điện chiếu sáng:

+ Nguồn điện ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng được lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp xây dựng mới.

+ Khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 25-35m. Chiều cao cột đèn từ 8m đối với lòng đường nhỏ hơn hoặc bằng 7,5m, chiều cao cột đèn từ 10m đối với lòng đường lớn hơn 7,5m.

+ Cột đèn trang trí bố trí tại các khuôn viên cảnh quan và ven các đường dạo, khoảng cách trung bình giữa các cột là 15m.

+ Công suất đèn Led cao áp đối với cột đèn dưới 8m dùng bóng 100W, đối với cột đèn từ 10m dùng bóng 150W.

## **5.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

### a) Thoát nước thải

- Tổng nhu cầu thoát nước thải: 470 m<sup>3</sup>/ngày.đêm (lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp cho khu vực lập quy hoạch).

+ Hệ thống thoát nước bản dự kiến của khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Nước thải được thu gom thông qua mạng hệ thống ống nhựa PVC đường kính từ 250 - 300 đặt dọc vỉa hè dẫn tới điểm đầu nối thoát nước thải.

- Nước thải sau khi được thu gom sẽ được xử lý theo hệ thống xử lý nước thải của toàn đô thị Gốm.

### b) Vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng rác thải: 2.64 tấn/ngày.đêm; chỉ tiêu thu gom được 100%.

- Tại các khu vực dân cư, bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín. Chất thải rắn phải được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý chất thải rắn của đô thị trong ngày.

**5.7. Cây xanh:** Cây xanh được bố trí trồng theo trục đường giao thông trong các khu dân cư, thiết kế trồng các loại cây bóng mát, cây lưu liên, cây bản địa đảm bảo cảnh quan, cách ly tiếng ồn và tạo môi trường trong sạch;

## **5.8. Quy hoạch viễn thông thụ động**

- Nhu cầu thông tin liên lạc 1082 lines.

- Nguồn cấp: Lấy từ hệ thống cáp viễn thông của huyện chạy dọc theo đường từ cảng hàng không Thọ Xuân đi cảng Nghi Sơn.

- Xây dựng hệ thống ống dẫn, cống, bể cáp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực trong ranh giới quy hoạch.

**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.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã Đồng Lợi, 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.

- 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 ngành, đơn vị liên quan 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, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn 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.
- H14.(2021)QDPD\_QHCT NOXH Dong Loi

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**