

Số: /TTr-BQLDA

Ngọc Lặc, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Thôn Ngọc Thành, xã Cao Ngọc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa

Kính gửi: Chủ tịch UBND huyện Ngọc Lặc.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 2264/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Ngọc Lặc; Quyết định số 557/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024, huyện Ngọc Lặc;

Căn cứ Thông báo số 610-TB/VPFU ngày 06/02/2024 của Huyện ủy Ngọc Lặc Thông báo ý kiến của Thường trực Huyện ủy về việc thực hiện một số nhiệm vụ để phát triển kinh tế - xã hội và xây dựng nông thôn mới năm 2024; Thông báo số 613-TB/VPFU ngày 19/02/2024 Thông báo ý kiến của Thường trực Huyện ủy về công tác lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; Thông báo số 659-TB/VPFU ngày 28/3/2024 Thông báo ý kiến của Thường trực Huyện ủy về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trên địa bàn huyện;

Căn cứ Quyết định số 2444/QĐ-UBND ngày 04/8/2022 của Chủ tịch UBND huyện Ngọc Lặc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Cao Ngọc, huyện Ngọc Lặc đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 578/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 của Chủ tịch UBND huyện Ngọc Lặc về việc giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Ngọc Lặc làm chủ đầu tư lập các quy hoạch (hoặc điều chỉnh quy hoạch) đối với 29 mặt bằng thuộc đề án số 3274/ĐA-UBND ngày 27/11/2023 của UBND huyện (trừ dự án thuộc Nghị quyết số 135/NQ-HĐND ngày 12/01/2024 của HĐND huyện); Quyết định số 2222/QĐ-UBND ngày 10/06/2024 của Chủ tịch UBND

huyện Ngọc Lặc về việc đính chính Quyết định số 578/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 của Chủ tịch UBND huyện Ngọc Lặc về việc giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Ngọc Lặc làm chủ đầu tư lập các quy hoạch (hoặc điều chỉnh quy hoạch) đối với 29 mặt bằng thuộc đề án số 3274/ĐA-UBND ngày 27/11/2023 của UBND huyện (trừ dự án thuộc Nghị quyết số 135/NQ-HĐND ngày 12/01/2024 của HĐND huyện);

Căn cứ Quyết định số 4516/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của Chủ tịch UBND huyện Ngọc Lặc về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán khảo sát lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư thôn Ngọc Thành, xã Cao Ngọc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 586/SXD-QH ngày 19/3/2025 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư thôn Ngọc Thành, xã Cao Ngọc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Biên bản hội nghị xin ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và điều tra ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực lập quy hoạch.

Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Ngọc Lặc kính trình Chủ tịch UBND Ngọc Lặc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư thôn Ngọc Thành, xã Cao Ngọc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, diện tích lập quy hoạch:

1.1. Phạm vi, ranh giới:

Khu đất lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 có vị trí tại thôn Ngọc Thành, xã Cao Ngọc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa. Theo quy hoạch chung xây dựng xã Cao Ngọc, khu đất lập quy hoạch có chức năng là đất dân cư mới lô 05 (ký hiệu DCM-05), đất dân cư hiện trạng và đất giao thông, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đất nông nghiệp.
- Phía Đông Nam: Giáp dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp.
- Phía Tây Bắc: Giáp đất nông nghiệp.
- Phía Tây Nam: Giáp đất nông nghiệp.

1.2. Quy mô lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: 50.016,2 m².
- Quy mô dân số: Khoảng 300 người.

2. Tính chất, chức năng: Là điểm dân cư nông thôn.

3. Quy hoạch sử dụng đất

Khu đất lập quy hoạch có diện tích 50.016,2 m²; được phân thành các chức năng chính như sau:

3.1. Đất ở: Có tổng diện tích 18.771,5 m²; chiếm tỷ lệ 37,53%, bao gồm:

- Đất ở mới: Chia thành 6 khu từ LK-1 đến LK-6; số lô đất ở mới theo quy hoạch là 95 lô (toàn bộ là các lô đất xây dựng nhà ở liền kề thấp tầng), có tổng

diện tích: 15.136,7 m² chiếm tỷ lệ 30,26%; mật độ xây dựng tối đa 80,0%; tầng cao: từ 1-3 tầng; hệ số sử dụng đất từ 0,8–2,4 lần.

- Đất ở hiện trạng: Gồm 02 khu OHT-1 và OHT-2 có tổng diện tích: 3.634,8 m², chiếm tỷ lệ 7,27%.

3.2. Đất cây xanh công cộng:

- Đất cây xanh công cộng nhóm ở gồm 05 lô từ CX-01 đến CX-05 có tổng diện tích: 4.550,4 m², chiếm tỷ lệ 9,10%.

3.3. Đất hạ tầng kỹ thuật: Có tổng diện tích 26.341,5 m²; chiếm tỷ lệ 52,67%, trong đó:

- Bãi đỗ xe có diện tích: 914,0 m², chiếm tỷ lệ 1,83%; mật độ xây dựng tối đa 40,0%; tầng cao: 1-2 tầng; hệ số sử dụng đất 0,4–0,8 lần.

- Trạm xử lý nước thải có diện tích: 605,5 m², chiếm tỷ lệ 1,21%; mật độ xây dựng tối đa 40,0%; tầng cao: 1-2 tầng; hệ số sử dụng đất 0,4–0,8 lần.

- Rãnh thoát nước có tổng diện tích: 178,0 m²; chiếm tỷ lệ 0,36%;

- Đất giao thông có tổng diện tích: 24.996,8m²; chiếm tỷ lệ 49,98%.

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhà ở	-	18.771,5	80,0	1-3	0,8-2,4	37,53
1.1	Đất nhà ở liên kề (95 lô)	LK	15.136,7	80,0	1-3	0,8-2,4	30,26
	Đất nhà ở liên kề 1 (20 lô)	LK-1	3.091,2	80,0	1-3	0,8-2,4	6,18
	Đất nhà ở liên kề 2 (20 lô)	LK-2	3.043,7	80,0	1-3	0,8-2,4	6,09
	Đất nhà ở liên kề 3 (20 lô)	LK-3	3.124,3	80,0	1-3	0,8-2,4	6,25
	Đất nhà ở liên kề 4 (16 lô)	LK-4	2.558,9	80,0	1-3	0,8-2,4	5,12
	Đất nhà ở liên kề 5 (10 lô)	LK-5	1.515,0	80,0	1-3	0,8-2,4	3,03
	Đất nhà ở liên kề 6 (09 lô)	LK-6	1.803,6	80,0	1-3	0,8-2,4	3,61
1.2	Đất ở hiện trạng	OHT	3.634,8	-	1-3	-	7,27
	Đất ở hiện trạng 01	OHT-1	2.819,8				5,64
	Đất ở hiện trạng 02	OHT-2	815,0				1,63
II	Đất cây xanh công cộng	CX	4.550,4	-	-	-	9,10
	Đất cây xanh 01	CX-01	1.190,1	5,0	1	0,05	2,38
	Đất cây xanh 02	CX-02	382,0				0,76
	Đất cây xanh 03	CX-03	396,3				0,79
	Đất cây xanh 04	CX-04	1.489,0	5,0	1	0,05	2,98
	Đất cây xanh 05	CX-05	1.093,0	5,0	1	0,05	2,19
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	-	26.694,3	-	-	-	53,37
3.1	Đất giao thông	-	24.996,8				49,98
3.2	Bãi đỗ xe	P	914,0	40,0	1-2	0,4-0,8	1,83
3.3	Trạm xử lý nước thải	TXL	605,5	40,0	1-2	0,4-0,8	1,21
3.4	Rãnh thoát nước	RTN	178,0				0,36
	Rãnh thoát nước 01	RTN-1	97,7				

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
	Rãnh thoát nước 02	RTN-2	80,3				
TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH			50.016,2				100,0

4. Tổ chức không gian

- Tổ chức mạng lưới giao thông nội khu theo mô hình ô bàn cờ; nâng cấp, cải tạo, mở rộng các tuyến đường hiện trạng theo định hướng khung hạ tầng quy hoạch chung xây dựng xã Cao Ngọc để tăng khả năng kết nối và đảm bảo mỹ quan chung trên toàn tuyến.

- Các chức năng chính để tổ chức không gian điểm dân cư bao gồm: Đất ở phân lô; đất cây xanh công cộng nhóm ở; đất giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Tổ chức không gian kiến trúc nhà ở nông thôn theo dạng phân lô bám đường.

- Quy hoạch khuôn viên cây xanh cảnh quan, bãi đỗ xe theo hình thức không gian mở - hạn chế tối đa hàng rào ngăn cách. Cấm xây dựng các công trình cao tầng, mật độ cao.

- Quy hoạch vị trí trạm xử lý nước thải nằm ở cuối dòng chảy nguồn tiếp nhận nước thải và cách xa khu dân cư, đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường.

- Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (như cấp, thoát nước, hệ thống điện, viễn thông) phải được triển khai đồng bộ, liên tục với hệ thống giao thông đường nội bộ, đảm bảo tính kết nối với quy hoạch chung và khu dân cư hiện hữu.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

- Mạng lưới giao thông gồm các tuyến đường:

+ Đường ĐX-01, ĐX-07 và ĐX-08 (Mặt cắt 1-1): Theo quy hoạch chung xây dựng xã Cao Ngọc có lộ giới 18,9m trong đó bề rộng mặt đường $B_m=2 \times 3,25m=6,5m$; đất bảo trì, bảo vệ $B_{bt,bv}=2 \times 2,2m=4,4m$; hành lang an toàn $B_{hl}=2 \times 4,0m=8,0m$.

+ Đường số 1, 2, 3, 4 (mặt cắt 2-2): Mặt cắt ngang 17,5m trong đó bề rộng mặt đường $B_m=2 \times 3,75=7,5m$; vỉa hè $B_{vh}=2 \times 5,0m=10,0m$.

- Bãi đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe diện tích 561,1 m² phía Đông tuyến đường số 3.

5.2. Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ san nền thấp nhất là: +108,50m (khu vực phía Tây Nam).

- Cao độ san nền lớn nhất là: +113,00m (khu vực phía Nam).

- Toàn bộ khu vực được chia thành 02 lưu vực có hướng dốc như sau:

+ Lưu vực 1: Toàn bộ khu vực phía Tây tuyến đường số 2. Hướng dốc san nền từ Đông sang Tây (từ tuyến đường số 2 về tuyến đường ĐX-01).

+ Lưu vực 2: Toàn bộ khu vực phía Đông – Đông Bắc tuyến đường số 2: Hướng dốc san nền từ Tây Nam xuống Đông Bắc (từ tuyến đường số 2 về tuyến

đường DX-08).

5.3. Thoát nước mưa:

- Toàn bộ khu vực lập quy hoạch được phân thành 02 lưu vực thoát nước (theo phương án quy hoạch cao độ nền):

+ Lưu vực 1: Toàn bộ nước mặt của lưu vực được thu gom về tuyến mương nắp đan dọc tuyến đường DX-01, sau đó thoát ra tuyến kênh tiêu đất ở phía Bắc.

+ Lưu vực 2: Toàn bộ nước mặt của lưu vực được thu gom về tuyến mương tiêu (dạng mương hở) quy hoạch phía Đông Bắc, sau đó thoát tràn ra đồng. Tuyến mương tiêu quy hoạch đầu với cống qua đường DX-07 hiện có.

- Hệ thống thoát nước mưa bao gồm mạng lưới mương thoát nước nắp đan B60, B100 bố trí đi ngầm dọc vỉa hè các tuyến đường. Hệ thống giếng thăm bố trí ở mép lề đường, thu nước mưa kiểu trực tiếp bố trí hai bên vỉa hè thu gom toàn bộ nước mặt của khu vực.

- Nước mặt của khu vực thoát vào nguồn tiếp nhận qua các cửa xả.

5.4. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước trong khu vực: 77,4 m³/ngày đêm.

- Nguồn cấp nước: Được lấy từ mạng lưới cấp nước xã Cao Ngọc (theo quy hoạch chung xã Cao Ngọc được phê duyệt). Ở giai đoạn trước mắt, nguồn cấp nước tạm thời được lấy từ nguồn nước ngầm qua giếng khoan.

- Mạng lưới cấp nước là mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy. Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng vòng (đối với ống phân phối) và mạng cụt (đối với ống dịch vụ).

- Mạng lưới gồm các đường ống phân phối D110 và ống dịch vụ D50 bố trí ngầm dưới vỉa hè các tuyến giao thông.

- Trụ nước cứu hỏa được bố trí dọc các tuyến đường, bán kính phục vụ của mỗi trụ chữa cháy là 125m.

- Bể nước ngầm PCCC: Bố trí bể nước ngầm PCCC tại lô đất cây xanh CX-04.

5.5. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng thoát nước thải: 27,3 m³/ngày đêm.

- Nước thải của khu vực được thu gom qua hệ thống cống thoát nước BTCT D300 bố trí ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường sau đó dẫn về trạm xử lý, xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Trạm xử lý nước thải bố trí ở khu đất hạ tầng kỹ thuật diện tích 605,5 m² phía Đông Nam nút giao đường số 4 và đường DX-01, công suất 30 m³/ngày đêm.

5.6. Thu gom chất thải rắn:

Tổng lưu lượng chất thải rắn phát sinh: 181,8 kg/ngày đêm.

Trong khu vực bố trí điểm tập kết chất thải rắn tại khu đất hạ tầng kỹ thuật (giáp trạm xử lý nước thải). Chất thải rắn của khu vực được thu gom hàng ngày, vận chuyển về điểm tập kết chất thải rắn, sau đó vận chuyển về xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của huyện.

5.7. Cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu cầu điện: 580,5 KVA.

- Nguồn điện cấp cho khu vực: Được lấy từ đường dây 35KV nhánh rẽ TBA Cao Ngọc 5 thuộc lộ 372 – TBA 110KV Ngọc Lặc (E9.21), cách khoảng 250 về phía Tây khu đất. Vị trí đấu nối tại cột số 10. Tuyến điện này đảm bảo nguồn cấp điện cho khu vực.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Lưới điện trung thế: Tuyến 35KV nhánh rẽ công ty Việt Thanh VNC (thuộc lộ 372 – TBA 110KV Ngọc Lặc E9.21) hiện có: Đối với các đoạn tuyến trong phạm vi khu vực lập quy hoạch được cải dịch vào hành lang tuyến đường số 4. Tuyến 35KV quy hoạch mới: Từ vị trí đấu nối cấp điện cho các trạm biến áp phân phối bố trí trong khu đất. Tuyến điện được bố trí đi nổi trên vỉa hè các tuyến giao thông.

+ Trạm biến áp phân phối: Bố trí 02 trạm biến áp phân phối 35/0,4KV, tổng công suất 640KVA tại các lô đất cây xanh.

+ Lưới điện hạ thế: Từ trạm biến áp cấp đến các đối tượng tiêu thụ. Hệ thống tủ điện bố trí trên vỉa hè các tuyến giao thông.

- Chiếu sáng: Quy hoạch chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong khu vực. Nguồn cấp điện cho chiếu sáng lấy từ trạm biến áp số 2 (TBA-02).

5.8. Viễn thông thụ động:

Tổng nhu cầu viễn thông của khu vực: 98 đường dây thuê bao.

- Nguồn viễn thông: Từ tuyến cáp viễn thông hiện có dọc tuyến đường ĐH-04 phía Nam.

- Hộp phối cáp: Bố trí trên vỉa hè các tuyến đường đảm bảo bán kính phục vụ.

- Trạm phát sóng thông tin di động (BTS): Không bố trí mới trạm trong khu vực, sử dụng từ các trạm BTS hiện có lân cận khu vực.

Trên đây là các nội dung của đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Diêm dân cư thôn Ngọc Thành, xã Cao Ngọc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Ngọc Lặc kính trình Chủ tịch UBND huyện Ngọc Lặc xem xét, phê duyệt đồ án để làm cơ sở tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KTHĐT (để t/định);
- Phòng NN&MT;
- UBND xã Cao Ngọc (để p/h);
- Lưu: VT

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Dũng