

Số: /TĐ - KTHTĐT

Ngọc Lặc, ngày tháng 5 năm 2025

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định 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: UBND huyện Ngọc Lặc

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; 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Ngọc Lặc: Số 2444/QĐ-UBND ngày 04/8/2022 về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Cao Ngọc, huyện Ngọc Lặc đến năm 2030; số 578/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 và số 2222/QĐ-UBND ngày 10/6/2024 về việc giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện làm chủ đầu tư dự án lập quy hoạch; số Quyết định số 4516/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 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;

Trên cơ sở đề nghị của Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Ngọc Lặc (Tờ trình số 241/TTr-BQLDA ngày 24/4/2025 về việc đề nghị 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; Công văn số 157/BQLDA-KTTĐ ngày 24/4/2025 về việc giải trình 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 và hồ sơ kèm theo). Sau khi thẩm định, phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị báo cáo kết quả như sau:

I. Nội dung thẩm định

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

a) Phạm vi, ranh giới

Khu đất lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc 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.

b) 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:

a) Đất ở

Tổng diện tích đất ở là 18.771,5 m²; chiếm tỷ lệ 37,53%, trong đó:

- Đất ở mới: Đất ở nhà liền kề chia thành 06 khu từ LK-1 đến LK-6; số lô đất ở mới theo quy hoạch là 95 lô, có tổng diện tích 15.136,7 m²; chiếm tỷ lệ 30,26%; mật độ xây dựng tối đa 80,0%; tầng cao 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%.

b) 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%.

c) Đất hạ tầng kỹ thuật

Tổng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 26.694,3 m²; chiếm tỷ lệ 53,37%, trong đó:

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

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		18.771,5		1-3		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				
	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 và nâng cấp, mở rộng các tuyến đường hiện trạng theo định hướng khung hạ tầng kỹ

thuật của quy hoạch chung xây dựng xã để tăng khả năng kết nối, bảo đảm 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 dạng liên kề, đảm bảo không gian thông thoáng phía trước và sau công trình.

- Quy hoạch khuôn viên cây xanh cảnh quan theo hình thức không gian mở, hạn chế tối đa hàng rào ngăn cách.

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

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại: Đường DX-01, DX-07 và DX-08 (Mặt cắt 1-1) 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 $B_{hl}=2 \times 4,0m=8,0m$.

- Giao thông đối nội: Đường số 1, 2, 3, 4 (Mặt cắt 2-2): Lộ giới 17,5m, trong đó: Mặt đường $B_m=2 \times 3,75m$; vỉa hè $B_{vh}=2 \times 5,0m$.

- Bãi đỗ xe: Trong khu vực bố trí 01 bãi đỗ xe với diện tích 914,0 m².

b) Quy hoạch cao độ nền

- Cao độ nền thấp nhất: +108,50m.

- Cao độ nền lớn nhất: +113,00m.

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

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

- + Lưu vực 2: Khu vực phía Đông tuyến đường số 2: Hướng dốc san nền từ Tây Nam sang Đông Bắc (từ tuyến đường số 2 về tuyến đường DX-08).

c) 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 vào mạng lưới mương thoát nước, sau đó thoát vào tuyến mương tiêu hiện có phía Tây Nam.

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

- Hệ thống thoát nước mưa bao gồm mạng lưới mương thoát nước nắp đan B60 và B100 bố trí dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông. Hệ thống giếng thăm bố trí theo mương thoát nước, cửa thu nước mưa 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.

d) Cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước trong khu vực: $77,4 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn cấp nước: Được lấy từ mạng lưới cấp nước xã Cao Ngọc theo quy hoạch chung được phê duyệt. Ở giai đoạn đầu trước mắt khi chưa đầu tư nhà máy và mạng lưới cấp nước sạch, sử dụng tạm từ nguồn nước 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 cụt. 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 chữa cháy được bố trí dọc các tuyến đường, bán kính phục vụ của mỗi trụ chữa cháy từ 125-150m. Mạng lưới đường ống cấp nước cứu hỏa là mạng lưới chung kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

- Bố trí bể nước ngầm phục vụ cho công tác PCCC tại lô đất cây xanh.

e) Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng thoát nước thải: $27,3 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nước thải của khu vực được thu gom qua hệ thống cống thoát nước BTCT bố trí ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường, sau đó được thu gom về trạm xử lý.

- Trạm xử lý nước thải công suất $30 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$, xử lý nước thải bảo đảm theo tiêu chuẩn, sau đó thoát ra mạng lưới thoát nước mưa.

f) Thu gom chất thải rắn

- Tổng lưu lượng chất thải rắn phát sinh: $181,8 \text{ kg}/\text{ngày đêm}$.

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

g) Cấp điện, chiếu sáng

Tổng nhu cầu điện là 580,5 kVA. Nguồn điện cấp cho khu vực lấy từ tuyến đường điện 35kV thuộc lộ 372 (nhánh rẽ TBA Cao Ngọc 5) - TBA 110kV Ngọc Lặc hiện có gần khu vực, đảm bảo khả năng cung cấp điện.

Mạng lưới cấp điện:

- Lưới điện trung thế:

+ Đối với đoạn tuyến 35kV trong phạm vi khu vực quy hoạch được cải dịch vào hành lang tuyến đường số 4.

+ Đối với đoạn quy hoạch mới: Từ vị trí đầu nối, tuyến đường 35kV quy hoạch mới đi nối trên vỉa hè các tuyến đường giao thông đến cấp điện cho trạm biến áp phân phối.

- Trạm biến áp phân phối: Bố trí 02 trạm biến áp phân phối công suất mỗi trạm 320kVA, vị trí đặt trạm tại các lô đất cây xanh.

- Lưới điện hạ thế: Từ trạm biến áp phân phối cấp điện đến các đối tượng tiêu thụ. Lưới điện hạ thế được bố trí dọc vỉa hè các tuyến giao thông.

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

h) Viễn thông thụ động

Tổng nhu cầu viễn thông của khu vực: 95 đường dây thuê bao.

- Nguồn viễn thông: Từ tuyến cáp viễn thông hiện có dọc tuyến đường ĐX-07.

- Mạng lưới cáp viễn thông: Toàn bộ cáp viễn thông được luồn trong ống nhựa PVC D65/50 đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến giao thông.

- Hộp phối quang: Bố trí các hộp phối quang trên vỉa hè các tuyến giao thông, đảm bảo bán kính phục vụ.

- Trạm phát sóng thông tin di động (BTS): Không bố trí trạm mới trong khu vực, đầu nối từ trạm BTS hiện có gần khu vực.

6. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Quy định quản lý theo 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 được ban hành kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

II. Kết luận và kiến nghị

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 đảm bảo các điều kiện theo quy định.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị kính đề nghị UBND huyện Ngọc Lặc xem xét và phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: KTHTĐT.
- In bản.

TRƯỞNG PHÒNG

Lưu Đình Thường