

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư (tái định cư) phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa (điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư và thương mại phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 5013/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và thương mại phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 3065/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 3975/QĐ-UBND ngày 04 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1990/SXD-QH ngày 22 tháng 4 năm 2025 về việc nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư (tái định cư) phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hoá (điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư và thương mại phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa), kèm theo Tờ trình số 305/TTr-TTPTQĐ ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư (tái định cư) phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hoá (điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư và thương mại phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa), với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư (tái định cư) phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hoá (điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư và thương mại phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa).

2. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch

2.1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Tây Bắc giáp đất nhóm nhà ở (có ký hiệu ODA5);
- Phía Tây Nam giáp đường Lê Lai (Quốc lộ 47);
- Phía Đông Bắc giáp sông Thống Nhất;
- Phía Đông Nam giáp đường vành đai 3 theo quy hoạch.

2.2. Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 8,35 ha (diện tích chính xác sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết).

3. Tính chất, chức năng: Là khu dân cư (đất ở mới chủ yếu để thực hiện bố trí tái định cư), dịch vụ được đầu tư đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai; hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

Áp dụng các chỉ tiêu theo quy hoạch phân khu và Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng; các chỉ tiêu này sẽ được luận chứng, tính toán cụ thể trong quá

trình lập đồ án quy hoạch và được phép thay đổi nhưng phải phù hợp các yêu cầu của quy hoạch phân khu, Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

4.1. Chỉ tiêu về quy mô dân số: Khoảng 1.000 người.

4.2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất nhóm nhà ở mới khoảng 19,47 m²/người;
- Đất công viên cây xanh sử dụng công cộng: Tối thiểu 2 m²/người;
- Đất bãi đỗ xe công cộng: Tối thiểu 2,5 m²/người.

4.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện sinh hoạt: 2.100 KWH/người/năm (phụ tải 700 W/người); cấp điện công trình công cộng: $\geq 40\%$ phụ tải điện sinh hoạt;
- Cấp nước sinh hoạt: ≥ 120 lít/người/ngđ; cấp nước công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 10\%$ cấp nước sinh hoạt; cấp nước tưới cây, rửa đường $\geq 8\%$ cấp nước sinh hoạt; nước thất thoát rò rỉ tối đa $\leq 15\%$ tổng lượng nước trên;
- Thoát nước thải: Lưu lượng tối thiểu 80% nước cấp;
- Chất thải rắn: 1,3 kg/người/ngđ, tỷ lệ thu gom xử lý 100%;
- Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng biệt.
- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật khác: Yêu cầu tuân thủ Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD và các quy định khác có liên quan.

5. Các yêu cầu, nguyên tắc về đồ án quy hoạch chi tiết

5.1. Yêu cầu về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng:

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500, hệ tọa độ VN2000, độ cao Nhà nước trên cơ sở kế thừa các tài liệu, số liệu, sản phẩm đã được phê duyệt trước đây để xem xét sử dụng cho việc lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết đảm bảo hiệu quả, tiết kiệm, tránh lãng phí. Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc thẩm định bản đồ khảo sát đo vẽ địa hình theo quy định tại Luật Đo đạc và Bản đồ năm 2018 (Bổ sung bản đồ khảo sát đo vẽ địa hình được thẩm định kèm theo hồ sơ đồ án).

- Các số liệu điều tra hiện trạng về đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, nhu cầu, quy mô đất dành cho tái định cư, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và môi trường có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

- Điều tra hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, viễn thông thụ động, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn và môi trường trong khu vực.

- Đánh giá về vị trí, địa hình, các mặt thuận lợi, khó khăn và các yếu tố tác động khác của khu vực lân cận, đề xuất giải pháp quy hoạch hợp lý phù hợp với tình hình thực tế và định hướng của quy hoạch phân khu.

- Điều tra đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư đang được triển khai thực hiện tại trong ranh giới và các khu vực lân cận ranh giới lập quy hoạch.

5.2. Yêu cầu quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất:

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong khu vực lập quy hoạch; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ (nếu có); vị trí, quy mô công trình ngầm. Xác định các nhóm nhà ở; khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có); vị trí, quy mô của hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở (nếu có) trong khu vực.

- Xác định các khu vực chức năng hợp lý và đảm bảo tính khoa học trên cơ sở tận dụng các yếu tố tự nhiên, hiện trạng và các định hướng theo quy hoạch phân khu. Đảm bảo liên kết giữa các khu vực mới và hiện hữu; tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi từ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã có tại khu vực.

- Xác định các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đạt được của đồ án.

- Thiết kế đô thị cho khu vực lập quy hoạch: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

5.3. Yêu cầu quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm (nếu có)) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ. Đối với các tuyến đường quy hoạch mới phải thiết kế vỉa hè ≥ 5 m.

- Về chuẩn bị kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất, cao độ đường giao thông, các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật, thiết kế san nền (đường đồng mức thiết kế) cho khu vực xây dựng trên cơ sở san gạt cục bộ, hạn chế tối đa ảnh hưởng tới địa hình tự nhiên khu vực nghiên cứu, khớp nối phù hợp với cao độ nền hiện có và đảm bảo phù hợp với định hướng chung của khu vực theo quy hoạch.

- Về cung cấp năng lượng và chiếu sáng: Xác định nhu cầu sử dụng điện và nguồn cung cấp điện; vị trí trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế, hệ thống điện chiếu sáng và nghiên cứu bố trí trạm sạc công cộng cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch.

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu dùng nước và nguồn cấp nước đảm bảo yêu cầu sử dụng và phòng cháy, chữa cháy theo quy định; đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước, các thông số kỹ thuật.

- Về thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng biệt; Xác định lưu lượng nước thải; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải (nếu có); mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật.

- Về quản lý chất thải rắn: Xác định các điểm tập trung rác thải để được thu gom hằng ngày và xử lý theo quy định.

- Về hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp hạ tầng viễn thông thụ động; đề xuất mạng lưới đường cáp và các thông số kỹ thuật cần thiết.

5.4. Danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch: Yêu cầu đồ án phải xác định những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện.

5.5. Các yêu cầu nghiên cứu khác: Đồ án quy hoạch chi tiết phải đảm bảo các yêu cầu của quy hoạch phân khu, Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và các chỉ đạo của UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh (tại Công văn số 17330/UBND-CN ngày 16/11/2023¹, số 1699/UBND-CN ngày 11/02/2025², số 1271/UBND-CN ngày 24/01/2025³, số 7491/UBND-CN ngày 28/5/2024⁴,...).

6. Danh mục, số lượng hồ sơ sản phẩm

6.1. Hồ sơ khảo sát địa hình: Hồ sơ khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước, yêu cầu thực hiện đảm bảo theo quy định tại Luật Đo đạc bản đồ năm 2018. Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa có trách nhiệm thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm theo quy định của pháp luật; làm cơ sở để lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

6.2. Hồ sơ quy hoạch: Thực hiện theo 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 và Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng, cụ thể như sau:

- Thành phần bản vẽ: Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022.

- Thuyết minh: Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022.

¹ về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa và lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và thương mại phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa.

² về việc triển khai Kế hoạch lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2025.

³ về việc đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn và đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn, xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa.

⁴ về việc tăng cường quản lý nhà nước về quy hoạch, thực hiện quy hoạch, bố trí đất cho công trình dịch vụ - công cộng trên địa bàn tỉnh.

- Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.

6.3. Yêu cầu về hồ sơ:

- Hồ sơ lưu trữ lập thành 07 bộ in màu đúng tỷ lệ, kèm theo 04 bộ hồ sơ in màu vừa khổ A0 (in ép), 04 thiết bị lưu trữ (đĩa CD hoặc USB); thành phần hồ sơ lưu trữ thực hiện theo quy định tại Điều 38 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022.

- Bản đồ dùng cho việc báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu theo tỉ lệ 1/500; số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy thuộc theo yêu cầu của cơ quan thẩm định.

7. Kinh phí lập quy hoạch

7.1. Nguồn vốn: Từ nguồn vốn khai thác quỹ đất của dự án; trước mắt sử dụng nguồn vốn đã được giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa để tổ chức thực hiện.

7.2. Tổng chi phí thực hiện: 561.123.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm sáu mươi một triệu, một trăm hai mươi ba nghìn đồng chẵn).

Trong đó:

- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch, tư vấn lập QH : 455.181.000 đồng.
- + Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch : 48.781.000 đồng;
- + Chi phí tư vấn lập quy hoạch : 406.400.000 đồng.
- Chi phí khác: 102.762.000 đồng (trong đó chi phí thẩm định nhiệm vụ là 8.900.000 đồng và chi phí thẩm định đồ án là 40.000.000 đồng (các chi phí thẩm định đã được làm tròn số)).
- Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán : 3.180.000 đồng.

8. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Thanh Hóa.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch và trình hồ sơ: Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa⁵.

⁵ Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ theo Quyết định phê duyệt nhiệm vụ này đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 38 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch: Không quá 06 tháng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H17.(2025)QDPD_NV Dong Le Mon

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Xuân Liêm