

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư phường Nam Ngạn, 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 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 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 Quyết định số 559/QĐ-UBND ngày 15 tháng 02 năm 2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 3155/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 02, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3070/SXD-QH ngày 20 tháng 5 năm 2025 về việc nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ

1/500 Khu dân cư phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 472/TTr-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2025 của UBND thành phố Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô

a) Phạm vi ranh giới

- Phía Đông Bắc giáp đại lộ Nam sông Mã;
- Phía Tây Bắc giáp dân cư hiện trạng;
- Phía Đông Nam giáp dân cư hiện trạng;
- Phía Tây Nam giáp dân cư hiện trạng.

b) Quy mô

- Diện tích lập quy hoạch khoảng 14,8 ha.
- Quy mô dân số khoảng 2.500 người (theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt), trong quá trình lập điều chỉnh quy hoạch sẽ được tính toán cụ thể phù hợp với tính chất chức năng của khu vực.

2. Tính chất, chức năng

Là khu ở mới thuộc phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa với các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

3. Các chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chủ yếu của đồ án

- Dự kiến các hạng mục công trình trong khu vực lập quy hoạch:
- + Đất ở (gồm: nhà ở dạng thấp tầng; nhà ở xã hội - chung cư);
- + Các công trình công cộng cấp đơn vị ở, nhóm ở: Nhà văn hóa, cây xanh, bãi đỗ xe, Trường mầm non; Trường tiểu học, Trường trung học cơ sở, Khu thể dục thể thao.
- + Đất giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật kèm theo.
- Các chỉ tiêu quy hoạch:
- + Đất đơn vị ở: 15-28 m²/người;

+ Đất xây dựng các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh sử dụng công cộng tuân thủ theo quy hoạch cấp trên. Ngoài ra, chỉ tiêu đất cây xanh trong khu vực phải đảm bảo tối thiểu là $1 \text{ m}^2/\text{người}$ và phải bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo phục vụ đủ cho khu vực dự án.

+ Đất bãi đỗ xe: được xác định căn cứ theo quy mô dân số, phân bố theo quy hoạch phân khu để tính toán, bố trí tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và đảm bảo các yêu cầu khác có liên quan

+ Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh): Tính đến đường phân khu vực tối thiểu chiếm 18%.

+ Chỉ tiêu cấp điện: $2.100 \text{ KWh}/\text{người}/\text{năm}$.

+ Chỉ tiêu cấp nước: Sinh hoạt $150 \text{ lít}/\text{người}/\text{ng.đ}$; công trình công cộng dịch vụ $2 \text{ lít}/\text{m}^2/\text{ng.đ}$; nước tưới cây $3 \text{ lít}/\text{m}^2/\text{ng.đ}$; rửa đường $0,4 \text{ lít}/\text{m}^2/\text{ng.đ}$; Trường học $15 \text{ lít}/\text{học sinh}/\text{ng.đ}$; trường mầm non $75 \text{ lít}/\text{cháu}/\text{ng.đ}$.

+ Thoát nước: Quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng biệt, chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng 100% chỉ tiêu cấp nước.

+ Chỉ tiêu xử lý chất thải: $1,0 \text{ kg}/\text{người}/\text{ng.đ}$.

+ Rác thải: Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của khu vực.

+ Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật khác: Yêu cầu tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD và các Quy chuẩn khác có liên quan.

(Các chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật sẽ được luận chứng, tính toán cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch theo các quy định hiện hành).

4. Các yêu cầu, nguyên tắc về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết

- 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 toạ độ VN2000, độ cao Nhà nước. UBND thành phố Thanh Hóa có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc thẩm định bản đồ khảo sát đo vẽ địa hình theo quy định (Bổ sung bản đồ khảo sát đo vẽ địa hình được thẩm định kèm theo hồ sơ đồ án).

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

+ Các số liệu điều tra, đánh giá về điều kiện tự nhiên, hiện trạng phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo được phân tích, đánh giá và đề xuất các giải pháp quy hoạch hợp lý (về: quy mô dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường,...) phù hợp với tình hình thực tế và quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất, nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

+ 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; 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 đơn vị ở 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 chung. 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 sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đạt được cho toàn khu vực quy hoạch đảm bảo về quy mô, bán kính phục vụ và không gian kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt và các Quy chuẩn kỹ thuật có liên quan.

+ Thiết kế đô thị cho khu vực lập quy hoạch; trong đó yêu cầu xác định cụ thể các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm, các công trình điểm nhấn kiến trúc.

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

+ Yêu cầu chung: quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch đảm bảo đồng bộ, phù hợp theo quy hoạch phân khu được duyệt; tuân thủ theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

+ Về giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các tuyến đường đối ngoại, nội bộ và bãi đỗ xe trong khu vực; tuân thủ quy hoạch phân khu, quy chuẩn và các yêu cầu khác có liên quan¹.

+ Yêu cầu về chuẩn bị kỹ thuật, hạ tầng 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.

+ 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 và hệ thống điện chiếu sáng cho khu vực.

¹ yêu cầu của UBND tỉnh tại Công văn số 4096/UBND-CN ngày 27/3/2024 (về tăng chỉ tiêu diện tích đất bãi đỗ xe tối thiểu 20% so với quy định), Thông báo số 216/TB-UBND ngày 13/11/2020 (về thiết kế vỉa hè rộng từ 5 m trở lên).

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

+ Về thoát nước: Xác định khối lượng nước thải, đề xuất mạng lưới thoát nước mưa, nước thải riêng biệt; 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 cơ sở xử lý chất thải rắn 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.

- Yêu cầu về thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị, được sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013.

5. Danh mục, số lượng hồ sơ sản phẩm

- 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; làm cơ sở để lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

- Hồ sơ quy hoạch: Thực hiện đảm bảo theo Thông tư 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 và Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

- Yêu cầu về hồ sơ:

+ Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch chi tiết phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

+ Bản đồ dùng cho việc báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu theo tỉ lệ 1/500 (Số lượng tài liệu phục vụ cho báo cáo thẩm định, theo yêu cầu của cơ quan thẩm định).

- Hồ sơ hoàn thiện, lưu trữ lập thành 07 bộ in màu đúng tỷ lệ, kèm theo 04 bộ hồ sơ in màu vừa khổ A0 (in ép), 02 thiết bị lưu trữ (đĩa CD hoặc USB) sao lưu toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

6. Kinh phí lập quy hoạch

- Nguồn vốn lập quy hoạch: Từ nguồn ngân sách thành phố Thanh Hóa.

- Dự toán chi phí lập quy hoạch: Giao UBND thành phố Thanh Hóa căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng để lập, thẩm định, phê duyệt dự toán cho công tác tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành.

7. 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 và trình hồ sơ: UBND thành phố Thanh Hóa.
- 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 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.
- H22.(2025)QDPD_NV KDC Nam Ngan

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



Mai Xuân Liêm