

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư thôn Bàn Lai, xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 5086/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3070/SXD-QH ngày 04 tháng 5 năm 2024 về việc nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Bàn Lai, xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa

(kèm theo Tờ trình số 85/TTr-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2024 của UBND huyện Thọ Xuân).

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Bàn Lai, xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

**1. Tên quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Bàn Lai, xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

### **2. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch**

a) Phạm vi ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân; bao gồm các ô đất được quy hoạch là đất nhóm nhà ở mới (ONH 3-7, ONH 3-8, ONH 3-9) và đường giao thông theo quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng được phê duyệt. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường số 4 (đường vành đai phía Nam KCN);
- Phía Nam giáp: Đất lâm nghiệp và hồ Cửa Trát;
- Phía Đông giáp: Đất lâm nghiệp;
- Phía Tây giáp: Đường quy hoạch số 8.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 60 ha.
- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 11.700 người.

### **3. Tính chất, chức năng**

Là khu tái định cư phục vụ cho GPMB dự án các tuyến đường từ thị trấn Thọ Xuân đi Trung tâm hành chính mới của huyện Thọ Xuân; đồng thời là khu dân cư mới đô thị phục vụ phát triển kinh tế, xã hội được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

### **4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Chỉ tiêu bình quân đơn vị ở: 28-45 m<sup>2</sup>/người;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng khu ở:  $\geq 2,0 \text{ m}^2/\text{người}$ ;
- Đất công trình công cộng:  $\geq 1,0 \text{ m}^2/\text{người}$ ;
- Đất bãi đỗ xe khu ở:  $\geq 2,5 \text{ m}^2/\text{người}$ .
- Đất giao thông:  $> 18\%$  (không bao gồm giao thông tĩnh, tính đến đường phân khu vực).

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước:  $\geq 120 \text{ lít/người/ngđ}$ .
- Chỉ tiêu điện:  $\geq 1.000 \text{ KWh/ng.năm}$ . Phụ tải 330 KW/người.
- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chất thải rắn:  $\geq 1,0\text{kg/ng/ngđ}$ . Tỷ lệ thu gom là 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của đô thị.

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khác: Yêu cầu tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các Quy chuẩn kỹ thuật chuyên ngành khác có liên quan.

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

## **5. Các yêu cầu, nguyên tắc về hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết**

### **5.1. Về khảo sát, điều tra hiện trạng.**

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước; UBND huyện Thọ Xuân 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, công trình thủy lợi, phòng chống thiên tai; 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; làm cơ sở để đề xuất giải pháp quy hoạch hợp lý phù hợp với tình hình thực tế và định hướng của quy hoạch chung đô thị.

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

5.2. Yêu cầu và nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất.

- 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 và hiện trạng; 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 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 chung đô thị đã phê duyệt và các Quy chuẩn kỹ thuật có liên 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 đô thị trở lên và cấp đơn vị ở (nếu có) trong khu vực lập quy hoạch chi tiết.

- 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 là điểm nhấn kiến trúc.

5.3. Yêu cầu về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

- Yêu cầu chung: Quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: Giao thông, cấp điện, chiếu sáng, viễn thông thụ động, cấp nước, thoát nước, phòng cháy chữa cháy... đảm bảo đồng bộ và được ngầm hóa phù hợp với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch chung được duyệt. Tuân thủ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân được duyệt và các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia có liên quan.

- Về giao thông:

+ Định hướng phát triển hạ tầng giao thông trong khu vực phải nghiên cứu giải pháp cụ thể để kết nối giao thông của khu vực với các tuyến giao thông đối ngoại; có phương án cải dịch, hoàn trả đường giao thông phục vụ dân cư hiện trạng khu vực (nếu có).

+ Nghiên cứu, phân tích, dự báo tăng trưởng dân số, phương tiện; trên cơ sở đó để có tính toán quy mô (mặt cắt ngang, chiều dài...) các tuyến giao thông để đảm bảo nhu cầu phát triển; mặt cắt ngang các tuyến đường nội bộ tối thiểu có bề rộng mặt đường 7,5 m, vỉa hè mỗi bên tối thiểu 5 m; quy hoạch bãi đỗ xe đảm bảo nhu cầu phát triển, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật có liên quan.

+ Các vị trí đầu nối vào đường quốc lộ, tỉnh lộ thực hiện theo Quy hoạch chung đô thị và quy hoạch điểm đầu nối đường nhánh vào quốc lộ, tỉnh lộ được duyệt; tuân thủ các quy định về quản lý kết cấu hạ tầng giao thông.

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước, đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Về cấp điện: Xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực. Có phương án cải dịch, hoàn trả đường điện hiện trạng (nếu có).

- Về san nền, thoát nước mưa: Quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa riêng biệt với thoát nước thải; cao độ nền đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu và phù hợp định hướng hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị theo quy hoạch chung được duyệt.

- Về hệ thống công trình thủy lợi: Xác định các công trình thủy lợi có trong khu vực lập quy hoạch; đưa ra giải pháp quy hoạch đảm bảo quy định về bảo vệ công trình thủy lợi theo quy định; phương án cải dịch, hoàn trả (nếu có).

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; quy hoạch mạng lưới thoát nước; vị trí quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải vị trí quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ.

#### 5.4. Các yêu cầu khác:

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị về đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị theo quy định hiện hành.

- Phân kỳ đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch, xác định danh mục các dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện.

- Đề xuất các yêu cầu về Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết, để các cấp, các ngành cùng tham gia vào công tác quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch đô thị được duyệt.

- Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về quy hoạch:

+ Nội dung lấy ý kiến bao gồm: phương án tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; quy mô dự kiến xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ, nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật; phương án đấu nối hạ tầng kỹ thuật; giải pháp thực hiện quy hoạch (phân kỳ giai đoạn đầu tư, nguồn lực thực hiện, giải phóng mặt bằng, tái định cư, sinh kế...).

+ Đối tượng lấy ý kiến là các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan, bị ảnh hưởng bởi quy hoạch chi tiết theo quy định tại Điều 20 Luật quy hoạch đô thị năm 2009.

+ Hình thức và thời gian lấy ý kiến về đồ án quy hoạch đô thị thực hiện theo quy định tại Điều 21, Luật quy hoạch đô thị năm 2009.

## **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. UBND huyện Thọ Xuân có trách nhiệm thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm theo quy định của pháp luật; làm cơ sở để tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết (Bản đồ khảo sát đo vẽ địa hình được thẩm định phải gửi kèm theo hồ sơ đồ án).

6.2. Hồ sơ quy hoạch: Thực hiện 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, 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.

- 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.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

- 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.

### 6.3. Yêu cầu về hồ sơ:

- Thuyết minh tổng hợp đề 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 tỉ lệ 1/500;

- Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy thuộc theo yêu cầu của cơ quan thẩm định.

- Hồ sơ hoàn thiện, lưu trữ lập thành 08 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) sao lưu toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

## 7. Kinh phí lập quy hoạch:

a) Nguồn vốn lập quy hoạch: UBND huyện Thọ Xuân chủ động bố trí nguồn vốn lập QHCT đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành.

b) Dự toán chi phí lập quy hoạch: Giao UBND huyện Thọ Xuân 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 quy hoạch đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành. Trong đó bao gồm các chi phí sau:

- Chi phí tư vấn lập quy hoạch chi tiết đô thị;

- Chi phí khảo sát, thành lập bản đồ địa hình;

- Chi phí thẩm định nhiệm vụ, đề án quy hoạch, thẩm định bản đồ địa hình;

- Chi phí thực địa phục vụ thẩm định đề án quy hoạch;

- Các chi phí khác.

## 8. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt đề án: UBND tỉnh Thanh Hóa;

- Cơ quan thẩm định đề án: Sở Xây dựng Thanh Hoá;

- Cơ quan tổ chức lập và trình duyệt quy hoạch: UBND huyện Thọ Xuân.

- Đơn vị tư vấn khảo sát, lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định pháp luật.

- Thời gian lập đề án quy hoạch: Tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ được duyệt.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị có 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.
- H5.(2024)QDPD\_NV KDC Ban Lai

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



**Mai Xuân Liêm**