

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2053 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 14 tháng 6 năm 2023

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 12, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, 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 Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17 tháng 3 tháng 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040;*

*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;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3750/SXD-QH ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 12, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh*

Hóa (kèm theo Tờ trình số 54/TTr-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2023 của UBND huyện Đông Sơn).

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 12, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

### **1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch**

- Ranh giới lập quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Đông Vinh, thành phố Thanh Hóa, xã Đông Quang và một phần xã Đông Nam, huyện Đông Sơn; ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp các xã Đông Văn, Đông Phú;

+ Phía Nam: Giáp huyện Quảng Xương;

+ Phía Đông: Giáp các phường Quảng Thịnh, Quảng Thắng, An Hưng, thành phố Thanh Hoá;

+ Phía Tây: Giáp huyện Nông Cống, huyện Triệu Sơn.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 1.778 ha.

*(Phạm vi tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan có diện tích khoảng 2.454ha trên cơ sở các khu vực phát triển của quy hoạch chung được duyệt theo hướng gắn với các trục giao thông đô thị).*

- Diện tích khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000: Khoảng 2.140 ha.

### **2. Tính chất khu vực lập quy hoạch**

Là khu vực đô thị sinh thái kết hợp trang trại hữu cơ và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; đô thị du lịch nghỉ dưỡng gắn với khu di tích lịch sử Hoàng Nghiêu; bố trí quỹ đất dự trữ để xây dựng Khu đô thị dịch vụ y tế chất lượng cao. Tổ chức bảo vệ môi trường và khai thác cảnh quan dọc sông Mơ, sông Nhà Lê, kênh Trường Tuế và các kênh tưới, tiêu lớn trong khu vực; bố trí các hồ nước và các vùng giữ nước để tránh úng ngập trong quá trình đô thị hóa.

### **3. Các chỉ tiêu cơ bản**

a) Dự kiến quy mô dân số và đất đai:

- Dự kiến quy mô dân số khu vực quy hoạch khoảng: 20.000 người.

- Dự kiến quy mô đất dân dụng và điểm dân cư nông thôn trong khu vực quy hoạch khoảng: 300-450 ha.

b) Các chỉ tiêu đất đai:

- Đất đơn vị ở: 15-28 m<sup>2</sup>/người, trong đó:

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở:  $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$ .

+ Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở chi tiết thực hiện theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Đối với các xã ngoại thành (khu vực nông thôn):

+ Đất xây dựng công trình nhà ở: Tối thiểu 25 m<sup>2</sup>/người;

+ Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: Tối thiểu 5 m<sup>2</sup>/người;

+ Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Tối thiểu 5 m<sup>2</sup>/người;

+ Cây xanh công cộng: Tối thiểu 2 m<sup>2</sup>/người;

- Đối với các loại đất khác cấp đô thị trở lên: đảm bảo diện tích theo phân bổ của đồ án quy hoạch chung được duyệt.

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường phân khu vực (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị: tối thiểu 18%.

- Diện tích bãi đỗ xe:  $\geq 4\text{m}^2/\text{người}$ .

- 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: 120-165 lít/người/ngđ, cấp nước công trình công cộng, dịch vụ:  $\geq 10\%$  cấp nước sinh hoạt.

- Lưu lượng thoát nước thải phát sinh:  $\geq 80\%$  chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng.

- Khối lượng CTR phát sinh: tối đa 1,3 kg/người/ngày.

#### **4. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu**

4.1. Yêu cầu về khảo sát, đo vẽ thành lập bản đồ địa hình

- Khảo sát, thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 hệ toạ độ VN2000, độ cao Nhà nước, diện tích khảo sát địa hình khoảng 2.140 ha.

- Tỷ lệ bản đồ cần thành lập: tỷ lệ 1/2000, đường đồng mức 1m.

- Hệ toạ độ: VN2000 kinh tuyến trực  $105^0$  múi chiều  $3^0$ .
- Hệ độ cao dùng trong công tác khảo sát là hệ độ cao nhà nước.
- Điều tra, thu thập, đánh giá, khai thác các tài liệu, số liệu đã có trong khu vực như: số liệu toạ độ, cao độ nhà nước và các tài liệu bản đồ có liên quan để lập phương án khảo sát và sử dụng trong quá trình thi công công trình.
- Nội dung bản đồ phải thể hiện đầy đủ các yếu tố như: Đường đồng mức và độ cao của tất cả các điểm đặc trưng, yếu tố địa hình. Điểm khống chế trắc địa, nhà cửa và các công trình xây dựng, giao thông, hệ thống thủy lợi và các công trình liên quan, đường ống, đường dây cao thế, điện thoại, hồ ao, sông ngòi, các hiện tượng địa chất quan sát được như các hiện tượng đứt gãy, sụt lở..., thảm thực vật, địa danh và các ghi chú khác.
- UBND huyện Đông Sơn có trách nhiệm tổ chức 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).

#### 4.2. Yêu cầu về công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập số liệu

- Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật.. phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo.
- Các cơ sở dữ liệu hiện trạng, điều tra dân số theo số liệu niên giám thống kê; số liệu hiện trạng.
- Điều tra khảo sát đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và các mối liên hệ quy hoạch khác. Điều tra khảo sát lưu lượng phương tiện giao thông; tính toán, dự báo tốc độ phát triển phương tiện để xác định chức năng của các tuyến đường đô thị đảm bảo tính kết nối, đặc biệt là các trục giao thông quan trọng, giao thông đối ngoại làm cơ sở đề xuất mặt cắt ngang các tuyến đường.
- Yêu cầu điều tra cụ thể về hiện trạng các công trình hạ tầng xã hội và công trình công cộng, khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân, đối chiếu chỉ tiêu so với các quy chuẩn, quy định hiện hành để có giải pháp cải tạo, mở rộng hoặc xây dựng mới.
- Đánh giá rà soát, cập nhật đầy đủ số lượng di tích đã được xếp hạng và diện tích khoanh vùng bảo vệ di tích đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hiện trạng hoạt động du lịch và thiết chế văn hoá, thể thao tại khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Điều tra khảo sát đánh giá các dự án đang triển khai, các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư có liên quan để khớp nối và điều chỉnh nếu có bất cập.

#### 4.3. Yêu cầu về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc

- Trên cơ sở Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá đã được phê duyệt, việc lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 12 phải tuân thủ và cụ thể hóa các nội dung khu vực đã được định hướng và xác định cấu trúc hạ tầng khung khu đô thị đảm bảo khả năng phát triển trước mắt và lâu dài.

- Khớp nối đồng bộ với các quy hoạch, dự án có liên quan, tạo thể thống nhất cơ sở hạ tầng trên cơ sở quy hoạch chung được duyệt. Cải tạo, bổ sung và nâng cấp hạ tầng đô thị với các khu vực dân cư hiện hữu nhằm kết nối đồng bộ về không gian và hạ tầng với các khu vực phát triển mới theo tiêu chuẩn đô thị loại I.

- Phân khu chức năng hợp lý giữa các không gian dân cư đô thị, dân cư nông thôn, không gian công cộng, thương mại, dịch vụ, đặc biệt là đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định với các công trình, các khu vực bảo tồn.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm và định hướng chỉ tiêu cho từng khu chức năng này về diện tích, tầng cao, mật độ xây dựng, phong cách kiến trúc...

- Phân định rõ các khu vực phát triển khu đô thị với chức năng được bố trí phù hợp gắn với các lợi thế hiện có và làm cơ sở xác định các quỹ đất giao nhà đầu tư tổ chức thực hiện QHCT 1/500, giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng, khai thác quỹ đất phát triển, khớp nối các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai thực hiện hoặc đã lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết.

- Phân khu đô thị phải dự báo, xác định được quy mô dân số cho các lô đất quy hoạch làm cơ sở cho tính toán và phân bố dân cư trong quy hoạch chi tiết và các dự án; Dân số dự báo, xác định phải bao gồm cả dân số vắng lai tại các khu đất ở và các khu đất xây dựng các công trình hỗn hợp có yếu tố ở bao gồm cả dịch vụ lưu trú (nếu có).

- Phân khu đô thị phải xác định được hệ thống công trình dịch vụ - công cộng, chỉ tiêu sử dụng đất và khung hạ tầng kỹ thuật cho các lô đất cấp khu vực, đơn vị ở.

- Các trung tâm theo cấp hành chính và trung tâm chuyên ngành (y tế, đào tạo, thương mại, dịch vụ...) cần có quy mô phù hợp, đảm bảo tiết kiệm đất đai.

- Trung tâm theo cấp hành chính phải được bố trí tại vị trí có mối liên hệ thuận lợi nhất tới các khu chức năng của đô thị.

- Phải bố trí hỗn hợp nhiều chức năng khác nhau trong khu trung tâm đô thị đảm bảo khai thác sử dụng đất hiệu quả, linh hoạt và thuận tiện.

- Không gian xanh tự nhiên cần được bảo vệ tối đa; không gian xanh nhân tạo phải được phân bố hợp lý trên toàn diện tích đất xây dựng đô thị để đảm bảo thuận lợi trong sử dụng.

#### 4.4. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật

- Về giao thông: Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mặt cắt ngang các tuyến đường giao thông trong đô thị, mức độ thể hiện đến cấp đường phân khu vực. Tổ chức giao thông an toàn, đảm bảo liên hệ giữa các khu vực và các liên hệ với mạng lưới bên ngoài. Xác định vị trí quy mô các bãi đỗ xe.

- 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.

- Về san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải: Xác định mạng lưới thoát nước mưa, nước thải, vị trí quy mô khu xử lý nước thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết, tính toán thủy văn làm cơ sở xác định khẩu độ các công trình thoát nước đảm bảo theo quy định; Đề xuất các giải pháp san nền và cao độ chuẩn bị kỹ thuật phù hợp với từng khu vực, đảm bảo bám theo địa hình tự nhiên. Xác định cốt san nền khống chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho từng khu vực xây dựng.

- Về hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

- Đề xuất biện pháp tổ chức công trình ngầm, gồm: cấp điện, các tuyến cáp thông tin, cáp thoát nước cho khu vực.

### 5. Danh mục hồ sơ đồ án

Thành phần, số lượng, quy cách thể hiện hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo quy định tại Điều 10 và phụ lục V, 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.

## 6. Chi phí và nguồn vốn

- Chi phí lập quy hoạch: Giao UBND huyện Đông Sơn tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán lập quy hoạch, đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả, theo quy định tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Nguồn vốn: Ngân sách huyện Đông Sơn và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

## 7. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hóa;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Đông Sơn;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa;
- Đơn vị tư vấn lập: Lựa chọn theo quy định của pháp luật;
- Thời gian lập đồ án không quá 9 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ.

**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 chính; Chủ tịch UBND huyện Đông Sơn 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.
- H4.(2023)QDDP\_NV PK so 12

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



**Mai Xuân Liêm**