

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 218 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 12 tháng 01 năm 2022

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
khu đô thị Phú Hưng, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa**

### **CHỦ TỊCH 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 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;*

*Căn cứ Quyết định số 2062/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 100/SXD-QH ngày 07 tháng 01 năm 2022 về việc nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*

*khu đô thị Phú Hưng, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa (kèm theo Tờ trình số 01/TTr-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2022 của UBND huyện Thiệu Hóa).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Phú Hưng, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa, với những nội dung chính sau:

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

1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu: Khu đất lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính xã Yên Sơn và thị trấn Thiệu Hóa (thuộc khu vực mở rộng thị trấn Thiệu Hóa theo Quy hoạch chung đô thị được duyệt); ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp đất dân cư hiện trạng xã Thiệu Phú, đất cây xanh cách ly cụm công nghiệp Vạn Hà (quy hoạch).

- Phía Nam: giáp đường Kênh Nam và khu dân cư hiện hữu;

- Phía Đông: giáp đất sản xuất nông nghiệp (khu vực thị trấn và các xã Thiệu Phú, Thiệu Duy);

- Phía Tây: giáp chỉ giới đường đỏ Quốc lộ 45 theo quy hoạch chung; dân cư hiện trạng.

### 1.2. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 143,2 ha (trong đó có khoảng 58,25 ha đất đơn vị ở bao gồm dân cư mới và dân cư hiện trạng).

- Quy mô dân số dự kiến khoảng 8.000 – 10.000 người.

### **2. Tính chất, chức năng**

Là khu đô thị trung tâm của thị trấn Thiệu Hóa, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, bao gồm các chức năng: Khu trung tâm hành chính - chính trị, văn hóa thể thao, công viên cây xanh, công trình dịch vụ hỗn hợp và các khu ở.

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

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án quy hoạch chi tiết phải đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu đạt được theo quy hoạch chung đô thị được phê duyệt; đồng thời đáp ứng các chỉ tiêu đối với đơn vị ở, khu ở; cụ thể như sau:

### 3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch chung:

- Đất dân dụng quy hoạch mới: 88,8 m<sup>2</sup>/người;
- Đất đơn vị ở phát triển mới: 54,8 m<sup>2</sup>/người;
- Đất công cộng đô thị quy hoạch mới: 9,8 m<sup>2</sup>/người;
- Đất cây xanh đô thị khoảng: 4,12 m<sup>2</sup>/người.

### 3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Dân số</b>	người	8.000÷10.000
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Đất đơn vị ở		≤55
a	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	20-35
b	Đất cây xanh công cộng đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 2
c	Đất bãi đỗ xe công cộng	m <sup>2</sup> /người	≥ 2,5
d	Đất nhà văn hoá	m <sup>2</sup> /công trình	≥ 500
e	Đất trường mầm non	m <sup>2</sup> /cháu	≥ 12
g	Đất trường tiểu học	m <sup>2</sup> /cháu	≥ 10
<b>III</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>		
3.1	Giao thông		
	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 25
3.2	Cấp nước		
a	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	lít/người-ngđ	≥ 120
b	Cấp nước công cộng	lít /m <sup>2</sup> sàn-ngđ	≥ 2
3.3	Cấp điện	Kwh/ng/năm	1.500
a	Cấp điện nhà ở	Kw/hộ	≥ 2,5
b	Cấp điện công cộng	W/m <sup>2</sup> sàn	≥ 30
c	Chiếu sáng đường phố	Cd/m <sup>2</sup>	0,4-1,2
3.4	Hạ tầng viễn thông thụ động		
	Thuê bao sinh hoạt	Thuê bao/hộ	≥ 1
3.5	Thoát nước thải		Tách riêng thoát mưa
	Tiêu chuẩn thoát nước	% cấp nước	90
3.6	Vệ sinh môi trường		
a	Tiêu chuẩn xử lý CTRsh	kg/ng-ngđ	≥ 1,0
b	Tiêu chuẩn thu gom CTR sinh hoạt về khu tập trung	%	100

## 4. Các nội dung và yêu cầu nghiên cứu chủ yếu

### 4.1. Yêu cầu về điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu.

- Hồ sơ khảo sát địa hình phải đảm bảo theo quy định tại Luật đo đạc bản đồ số 27/2018/QH14 ngày 14/6/2018 của Quốc hội; Nghị định Số

45/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về hoạt động đo đạc và bản đồ; Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi Trường “Quy định về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ”.

- Điều tra, nghiên cứu đánh giá hiện trạng cần phân tích vị trí, vai trò của khu vực trong thị trấn Thiệu Hóa. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng; cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường đô thị;

- Rà soát đánh giá các yếu tố liên quan đến khu đất. Cập nhật các quy hoạch, dự án đã và đang triển khai có liên quan.

- Đánh giá quỹ đất phát triển đô thị trong khu vực lập quy hoạch. Khai thác tối đa quỹ đất thuận lợi để phát triển đô thị.

- Về hiện trạng giao thông vận tải: Đánh giá thực trạng giao thông vận tải trong khu vực lập quy hoạch; trong đó lưu ý hiện trạng đánh giá về hạ tầng giao thông có các tuyến giao thông đối ngoại như: Tuyến Quốc lộ (QL) 45; tuyến đường tỉnh (ĐT) 516C, 506B kéo dài; tuyến đường từ thành phố Thanh Hóa đi các huyện phía Tây của tỉnh; hiện trạng công trình giao thông địa phương; hiện trạng các công trình đầu mối giao thông (bến xe, bãi đỗ xe); đánh giá hiện trạng đất giao thông trong khu vực lập quy hoạch.

- 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. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.

#### 4.2. Yêu cầu và nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

- Xác định các khu vực chức năng cho khu đô thị 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 các khu vực chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao

công trình, khoảng lùi đối với tầng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- 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.

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

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng của khu vực nghiên cứu và các khu vực liên quan, phù hợp với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch chung được duyệt. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Về giao thông:

+ Định hướng phát triển hạ tầng giao thông trong khu vực phải đảm bảo tuân thủ Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021; Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3227/QĐ-UBND ngày 29/8/2017; quy hoạch vùng huyện Thiệu Hóa được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5588/QĐ-UBND ngày 30/12/2021; Điều chỉnh mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Thiệu Hóa được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2062/QĐ-UBND ngày 16/6/2021; trong đó cần nghiên cứu giải pháp cụ thể để kết nối giao thông của khu vực với các tuyến giao thông đối ngoại nêu trên. Đồng thời lưu ý một số nội dung sau:

+ 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 tối thiểu có chiều rộng mặt đường 7,5m, vỉa hè mỗi bên 5m; quy hoạch các công trình đầu mối giao thông (bến, bãi đỗ xe) đảm bảo nhu cầu phát triển, chống ùn tắc giao thông.

+ Hạn chế đầu nối trực tiếp vào QL45, ĐT.516C, ĐT.506B kéo dài; trường hợp phải đầu nối vào quốc lộ, đường tỉnh thì phải có hệ thống đường gom để đầu nối vào các điểm đầu nối đã được phê 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.

- Về san nền, thoát nước mưa, thoát nước bản: đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu và phù hợp hệ thống theo quy hoạch chung. Tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối với các khu vực lân cận.

- Xác định nhu cầu và mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động;

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, thoát nước mưa riêng biệt; quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật gồm hạ tầng giao thông, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước, hạ tầng viễn thông thụ động, phòng cháy chữa cháy... đảm bảo đồng bộ và được ngầm hóa; nghiên cứu thiết kế các hạng mục công trình công cộng đảm bảo khả năng tiếp cận của người khuyết tật.

#### 4.4. 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.

### 5. Sản phẩm quy hoạch

5.1. Hồ sơ khảo sát địa hình: Yêu cầu thực hiện theo quy định tại Luật đo đạc bản đồ số 27/2018/QH14 của Quốc hội; hồ sơ khảo sát địa hình phải được thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm theo quy định hiện hành.

#### 5.2. Thuyết minh, bản vẽ quy hoạch và các văn bản dự thảo:

- Thuyết minh và bản vẽ: Nội dung theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016, Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Nội dung theo quy định tại Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ 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.

### 5.3. Yêu cầu về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;
- Bản đồ dùng báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu theo tỉ lệ 1/500;
- Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định theo yêu cầu hội nghị.
- Hồ sơ trình duyệt lập thành 8 bộ in màu theo tỷ lệ, kèm theo 04 bộ hồ sơ màu in khổ A0 (chủ đầu tư, các cơ quan thẩm định, quản lý), 04 thiết bị lưu trữ (đĩa CD hoặc USB) ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.
- Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 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.

## 6. Kinh phí lập quy hoạch

- Giao UBND huyện Thiệu Hóa căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng 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 sao sát, thành lập bản đồ địa hình;
- + Chi phí thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch, thẩm định bản đồ địa hình;
- + Chi phí thực địa phục vụ thẩm định đồ án quy hoạch;
- + Các chi phí khác.

- Yêu cầu về lập, thẩm định, phê duyệt dự toán: Rà soát, xác định các khu vực dân cư hiện hữu đã ổn định, hợp lý không cần nghiên cứu nhiều; từ đó xác định khối lượng công việc lập quy hoạch và khảo sát địa hình phù hợp, làm cơ sở để lập dự toán kinh phí thực hiện khảo sát, lập quy hoạch đảm bảo tiết kiệm chi phí.

**7. Nguồn vốn lập quy hoạch:** Vốn ngân sách huyện và các nguồn huy động hợp pháp khác.

**8. Tổ chức thực hiện**

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hóa.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa.
- Cơ quan lập, trình duyệt quy hoạch: UBND huyện Thiệu Hóa.
- Đơn vị lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch tối đa không quá 06 tháng từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê 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 chính; Chủ tịch UBND huyện Thiệu Hóa 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.
- H1.(2022)QDPD\_NV QHCT KDT Phu Hung



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Mai Xuân Liêm**