

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 2437 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 11 tháng 7 năm 2022

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư, tái định cư xã Thiệu Quang, huyện Thiệu 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 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 5588/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4928/SXD-QH ngày 09 tháng 7 năm 2022 về việc nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, tái định cư xã Thiệu Quang, huyện Thiệu Hóa, tỉnh*

*Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 250/TTr-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2022 của UBND huyện Thiệu Hóa).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, tái định cư xã Thiệu Quang, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

**1. Tên quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, tái định cư xã Thiệu Quang, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

### **2. Phạm vi, ranh giới, quy mô**

2.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Thuộc địa giới hành chính của xã Thiệu Quang; ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam: Giáp Đường ĐH.TH03;
- Phía Đông: Giáp đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng.

2.2. Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 4,39 ha;

*(Bao gồm vị trí Khu dân cư, tái định cư xã Thiệu Quang (quy mô 3,1ha) và Điểm dân cư mới Nấp mới, Cạm Màu thôn Chí Cường 2, xã Thiệu Quang (quy mô 0,9ha) được UBND tỉnh chấp thuận tại Công văn số 4663/UBND-CN ngày 07/4/2022).*

2.3. Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 600 người.

*(việc dự báo quy mô dân số sẽ được luận chứng cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch, đồng thời xác định cụ thể nhu cầu tái định cư cho dự án đường nối Quốc lộ 1 với Quốc lộ 45 đoạn từ xã Hoằng Xuân, huyện Hoằng Hóa đến xã Thiệu Long, huyện Thiệu Hóa và các dự án khác trên địa bàn).*

**3. Tính chất, chức năng:** Là khu ở tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Đường nối Quốc lộ 1 với Quốc lộ 45 đoạn từ xã Hoằng Xuân, huyện Hoằng Hóa đến xã Thiệu Long, huyện Thiệu Hóa và các dự án khác trên địa bàn; đất khu dân cư mới được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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

Áp dụng các chỉ tiêu theo tiêu chuẩn đô thị loại V theo QCVN 01:2021 – BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

##### 4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở: 45 - 55 m<sup>2</sup>/người.
- Đất xây xanh đơn vị ở tối thiểu 2m<sup>2</sup>/người.
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật 2-3m<sup>2</sup>/người.

4.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật (tiêu chuẩn đô thị loại V theo QCVN 01:2021 – BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).

- Chỉ tiêu điện năng: 1.000 - 1500 KWh/người/năm; phụ tải 30W/người.
- Cấp nước sinh hoạt: 120-150 lít/người/ngđ.
- Thoát nước tối thiểu: 90% nước cấp.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải tối thiểu: 0,8 kg/người/ngày-đêm.
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

#### **5. Những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong quy hoạch chi tiết**

Các nội dung nghiên cứu lập quy hoạch yêu cầu thực hiện theo các quy định của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; và các quy định có liên quan; phải làm rõ tính chất, chức năng, các yêu cầu riêng của khu vực lập quy hoạch chi tiết và các yêu cầu cụ thể sau:

5.1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

5.2. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho từng khu vực quy hoạch.

### 5.3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường.

5.4. 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.

5.5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau đây:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị.
- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.
- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

### 5.6. Đánh giá tác động môi trường.

- 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 xây dựng theo quy định;
- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch.

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

### 5.8. Thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch.

5.9. 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 xây dựng theo quy hoạch.

## **6. Các yêu cầu về hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết**

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

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao Nhà nước;
- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; lịch sử hình thành, phong tục, tập quán, hình thái kiến trúc, nếp sống, phương thức lao động; đánh giá về dân số, lao động; hiện trạng sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng; cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường.
- 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.

6.2. Yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và quy hoạch sử dụng đất:

- Phân tích, đánh giá các định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo tính liên kết giữa khu dân cư mới và dân cư hiện trạng trong khu vực; tạo ra các yếu tố đặc thù cho khu dân cư hướng đến các không gian xanh, tiện nghi và nâng cao chất lượng sống dân cư khu vực.
- Phân khu chức năng hợp lý và đảm bảo tính khoa học trên cơ sở tận dụng các yếu tố tự nhiên và hiện trạng. Đảm bảo liên kết giữa các khu vực chức năng trên cơ sở các tuyến đường giao thông hiện trạng và quy hoạch mới.
- 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 các Quy chuẩn kỹ thuật có liên quan.
- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các khu vực chức năng; xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).
- Định hướng thiết kế đô thị cho khu vực lập quy hoạch.
- Diện tích các lô đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với các mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư.

### 6.3. 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. Tuân thủ các Quy chuẩn kỹ thuật chuyên ngành.

- Về giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới, mặt cắt ngang đường, bao gồm các tuyến đường khu vực, đường nhánh, đường nội bộ phù hợp với quy hoạch khu vực. Tổ chức giao thông an toàn, đảm bảo liên hệ giữa các khu vực và các môi liên hệ với mạng lưới bên ngoài.

- 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: Đề xuất cao độ san nền không chế cho khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho khu vực xây dựng. Giải pháp san nền, thoát nước giữa khu vực lập quy hoạch với khu vực lân cận, đảm bảo vệ sinh môi trường và không ngập úng.

- Thoát nước mưa và thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa; Đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu. Tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối đồng bộ với các khu vực lân cận.

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

- Đề xuất biện pháp tổ chức công trình ngầm, gồm: cấp điện, cấp thoát nước cho khu vực. Lập hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

### 6.4. Các yêu cầu khác:

- Thực hiện đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch đô thị theo quy định tại Điều 39, Luật quy hoạch đô thị năm 2009.

- 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 xây dựng theo quy hoạch.

- Nghiên cứu giải pháp bảo vệ môi trường cho khu dân cư (về ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm môi trường khói bụi) khi đường bộ cao tốc và Khu công nghiệp Giang Quang Thịnh đi vào hoạt động.

## **7. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm**

### 7.1. Hồ sơ khảo sát địa hình:

Phần khảo sát địa hình: 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 số 27/2018/QH14.

### 7.2. Phần hồ sơ quy hoạch:

#### a) 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.

#### b) Yêu cầu về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh được thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;

- Bản đồ dùng cho báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu tỉ lệ 1/500;

- Số lượng tài liệu dùng báo cáo thẩm định theo yêu cầu của hội nghị.

- Hồ sơ trình duyệt lập thành 8 bộ in màu theo tỷ lệ quy định, 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.

## 8. Kinh phí lập quy hoạch

- Kinh phí lập quy hoạch: Giao UBND huyện Thiệu Hóa tổ chức lập và phê duyệt dự toán theo quy định tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng “về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng” và các quy định liên quan.

- Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn ngân sách huyện và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định.

## 9. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt đồ án quy hoạch: UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Cơ quan thẩm định đồ án quy hoạch: Sở Xây dựng Thanh Hoá.

- Cơ quan lập quy hoạch: UBND huyện Thiệu Hóa.

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

- Thời gian lập đồ án quy hoạch tối đa không quá 6 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.
- H13.(2022)QDPD\_NV QHCT Thiệu Quang

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



**Mai Xuân Liêm**