

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 3016 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 10 tháng 8 năm 2021

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Yên Sơn, xã Yên Sơn, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh 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;*

*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 1783/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5522/SXD-QH ngày 05 tháng 8 năm 2021 về việc nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Yên Sơn, xã Yên Sơn, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa (kèm*

*theo Tờ trình số 129/TTr-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2021 của UBND huyện Hà Trung).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Yên Sơn, xã Yên Sơn, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh 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 Hà Trung (thuộc khu vực mở rộng thị trấn Hà Trung theo Quy hoạch chung đô thị được duyệt); ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường tỉnh 508, núi Răng Hạc và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp đất sản xuất nông nghiệp (quy hoạch khu trung tâm hành chính - công cộng);
- Phía Đông giáp đường tỉnh 508, núi Răng Hạc và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp đất sản xuất nông nghiệp (quy hoạch đường giao thông).

#### 1.2. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 102 ha.
- Quy mô dân số dự kiến khoảng 7.000 người (trong đó dân cư hiện trạng khoảng 400 người).

### **2. Tính chất, chức năng**

- Tính chất: Là khu đô thị mới phía Đông thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung; với hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, được tính toán theo chỉ tiêu của đơn vị ở.

- Chức năng: Gồm các khu dân cư phát triển mới và hiện trạng cải tạo; các công trình hỗn hợp, thương mại - dịch vụ cấp đô thị; các công trình công cộng - cấp đơn vị ở và hệ thống công viên, cây xanh cảnh quan.

### 3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
1	Chỉ tiêu sử dụng đất		
a	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	25-30
b	Đất công trình công cộng	m <sup>2</sup> /người	2-5
c	Cây xanh, TDTT	m <sup>2</sup> /người	5-8
d	Đường giao thông	m <sup>2</sup> /người	18-22
2	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
2.1	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	l/ng-ngđ	≥ 80
-	Nước cho công cộng, dịch vụ	l/m <sup>2</sup> sàn	≥ 2
2.2	Thoát nước bản sinh hoạt	Q	≥ 80% Q cấp
2.3	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	0,8 - 1,0
2.4	Cấp điện		
-	Đất đơn vị ở	kW/lô( hộ)	3 -5
-	Nhà nghỉ, khách sạn	Kw/m <sup>2</sup> sàn	2 - 3,5
-	Công trình công cộng, thương mại, dịch vụ	w/m <sup>2</sup>	20-30
-	Nhà trẻ, mẫu giáo	Kw/Cháu	0,15-0,2
-	Công trình y tế	Kw/ giường	1,5 – 2,5
-	Chiếu sáng công viên, giao thông	w/m <sup>2</sup>	0.5-1
2.5	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	l/ng-ngđ	≥ 80

### 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.

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ toạ độ VN2000, độ cao Nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được lập kèm theo nhiệm vụ, diện tích khảo sát phục vụ lập quy hoạch.

- 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. 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 tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng.

- Phân tích, đánh giá các định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng theo đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt nhằm cụ thể hóa và đảm bảo tính liên kết theo khung không gian đã được xác định cũng như các chỉ tiêu quy hoạch đồ án.

- Phân tích, đánh giá kỹ lưỡng các điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực nhằm bảo tồn, phát huy và tạo ra các yếu tố đặc thù cho khu đô thị hướng đến các không gian xanh, tiện nghi và nâng cao chất lượng sống đô thị.

- Phân khu 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 chức năng đô thị cũng như tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi gắn với các dự án khu chức năng và tuyến đường đã, đang và dự kiến đầu tư 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 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 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.

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

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, mặt đất và ngầm);

- 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, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

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

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

#### 4.4. Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược:

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.

### 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 được thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;

- Bản đồ dùng báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu theo tỷ 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, kèm theo 04 bộ hồ sơ màu in khổ A0 (chủ đầu tư, các cơ quan thẩm định, quản lý), 04 đĩa CD 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 Hà Trung tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí khảo sát, lập quy hoạch và chi phí thực hiện các công việc có liên quan đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành.

**7. Nguồn vốn lập quy hoạch:** Nguồn vốn xã hội hóa 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 Hà Trung.
- 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 Hà Trung 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.
- H9.(2021)QDPD\_NV KDT Yen Son



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Mai Xuân Liêm**