

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 3341 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 06 tháng 10 năm 2022

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư mới Đại Đồng, xã Đồng Thắng, huyện Triệu Sơn**

### **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 1730/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung đô thị Gốm, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 7364/SXD-QH ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*

*Khu dân cư mới Đại Đồng, xã Đồng Thắng, huyện Triệu Sơn (kèm theo Tờ trình số 4749/TTr-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2022 của UBND huyện Triệu Sơn).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Đại Đồng, xã Đồng Thắng, huyện Triệu Sơn, 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 Đồng Thắng, huyện Triệu Sơn (theo Quy hoạch chung đô thị Góm được duyệt, khu đất bao gồm ô đất dân cư mới ký hiệu DVO.7-01, một phần đất dân cư hiện trạng thôn Đại Đồng 1 và đường giao thông theo quy hoạch); ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường nối trung tâm thành phố Thanh Hóa đi đường từ Cảng hàng không Thọ Xuân đi Khu kinh tế Nghi Sơn;

- Phía Nam giáp: Đất sản xuất nông nghiệp;

- Phía Đông giáp: Kênh B10 và cây xanh cách ly khu công nghiệp phía Tây thành phố Thanh Hóa theo quy hoạch;

- Phía Tây giáp: Đất dân cư hiện trạng.

1.2. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 5,2ha;

- Dân số dự kiến khoảng: 950 người.

### **2. Tính chất, chức năng**

Là khu dân cư mới đô thị được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; bao gồm các chức năng: Các nhóm nhà ở, công trình công cộng và công viên cây xanh, bãi đỗ xe phục vụ dân cư.

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

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Chỉ tiêu bình quân đơn vị ở:  $45 \div 55$  m<sup>2</sup>/người;

- Đất ở:  $\geq 25$ m<sup>2</sup>/người;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng khu ở:  $\geq 2,0$  m<sup>2</sup>/người;
- Đất công trình công cộng:  $\geq 1,0$  m<sup>2</sup>/người;
- Đất bãi đỗ xe khu ở:  $\geq 2,5$  m<sup>2</sup>/người.

### 3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng tối thiểu: 18 % (tính đến đường phân khu vực);
- Chỉ tiêu cấp nước :  $\geq 100$  lít/người/ngđ;
- Chỉ tiêu điện :  $\geq 1.000$  KWh/ng.năm; phụ tải 330KW/người;
- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt;
- Chất thải rắn:  $\geq 1,0$ kg/người/ng.đêm;
- Rác thải: tỷ lệ thu gom là 100%.

3.3. 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 các quy định hiện hành).*

## 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.

- Bản đồ khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch được thành lập theo tỷ lệ 1/500, hệ tọa độ quốc gia VN 2.000, cao độ nhà nước.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, 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 khu vực lập quy hoạch. Các số liệu điều tra hiện trạng phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo, trích dẫn nguồn số liệu chính thống.

- 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; khai thác tối đa quỹ đất thuận lợi để phát triển đô thị.

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

- 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 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 quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

- Yêu cầu chung: Quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: Giao thông, cấp điện, chiếu sáng, 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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành; công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo yêu cầu tại QCVN 10:2014/BXD.

- Về giao thông:

- + Định hướng phát triển hạ tầng giao thông trong khu vực phải đảm bảo tuân thủ Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung đô thị Góm, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa được duyệt; trong đó cần nghiên cứu giải pháp cụ thể để kết nối giao thông của khu vực với các tuyến giao thông đối ngoại;

- + 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 bề rộng mặt đường 7,5m, vỉa hè mỗi bên tối thiểu 5m; 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.

- 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.

- 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;

#### 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 tại Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi.

#### 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:

- Thuyết minh tổng hợp đồ 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 báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu tỉ lệ 1/500;

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

- Hồ sơ hoàn thiện, lưu trữ lập thành 06 bộ in màu theo 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.

## 6. Kinh phí lập quy hoạch

a) Nguồn vốn lập quy hoạch: UBND huyện Triệu Sơn 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 Triệu Sơn 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.

## 7. 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 Triệu Sơn.

- Đơn vị tư vấn khảo sát, 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 Triệu 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.
- H10.(2022)QDPD\_NV QHCT KDC Dai Dong

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



**Mai Xuân Liêm**