

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng  
tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Hồ Chí Minh (đối diện  
Công ty lâm sản Lam Sơn), huyện Thọ Xuân, 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 4480/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 3785/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 01 - Khu dân cư đô thị, thuộc đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6384/SXD-QH ngày 01 tháng 9 năm 2021 về việc nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Hồ Chí Minh (đối diện Công ty lâm sản Lam Sơn), huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 127/TTr-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2021 của UBND huyện Thọ Xuân).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Hồ Chí Minh (đối diện Công ty lâm sản Lam Sơn), huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

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

1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân; (bao gồm các lô đất: Dân cư mới ký hiệu DCM-2-lô 1, DCM-2-lô 2; đất bến xe ký hiệu BX-2-lô 1, đất cây xanh cảnh quan, mặt nước, đường giao thông theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu số 01 - Khu dân cư đô thị thuộc đô thị Lam Sơn - Sao Vàng); ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: sông Nông Giang;
- Phía Nam giáp: đất nông nghiệp và công ty CP phân bón Lam Sơn;
- Phía Đông giáp: đường Hồ Chí Minh;
- Phía Tây giáp: đất nông nghiệp và công ty nước thải;

Tổng diện tích quy hoạch khoảng: 19,12 ha.

1.2. Quy mô

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 19,12 ha; trong đó: Đất quy hoạch dân cư mới khoảng 8,5 ha; đất bến xe cấp đô thị khoảng 3,5 ha; còn lại là đất giao thông, cây xanh, mặt nước.

- Quy mô dân số dự kiến khoảng 1.900 người.

*(Diện tích lập quy hoạch và quy dân số sẽ được luận chứng, xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch).*

## 2. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Là khu dân cư mới được đầu tư đồng bộ về hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn đô thị.

- Chức năng: Chủ yếu gồm các khu dân cư phát triển mới; các công trình công cộng, sinh hoạt cộng đồng và hệ thống công viên thể dục thể thao, cây xanh cảnh quan, bãi đỗ xe...

## 3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
1	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	28-45
-	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	25-28
-	Cây xanh, TDDT	m <sup>2</sup> /người	≥ 2
-	Bãi đỗ xe	m <sup>2</sup> /người	≥ 2,5
2	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật	Yêu cầu tuân thủ QCVN 01:2021	

## 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 phân khu đã được phê

duyet 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 về vị trí, quy mô bãi đỗ xe.

- 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 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, kèm theo 04 bộ hồ sơ in màu khổ A0-in ép (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 Thọ Xuân 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:** UBND huyện Thọ Xuân chủ động huy động, bố trí nguồn vốn lập quy hoạch đảm bảo quy định của pháp luật.

**8. Tổ chức thực hiện.**

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Thanh Hóa.
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng Thanh Hóa.
- Cơ quan lập, trình duyệt quy hoạch: UBND huyện Thọ Xuân.
- 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 Thọ Xuân 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.
- H2.(2021)QDPD\_NV QHCT Dong duong HCM



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Mai Xuân Liêm**