

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 5490 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 30 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến
đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn**

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 564/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 9668/SXD-PTĐT ngày 23 tháng 12 năm 2021 về việc nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn (kèm theo Tờ

trình số 879/TTr-TTPTQĐ ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, có ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: đường quy hoạch Nam thành phố Thanh Hóa nối Nam Sầm Sơn.

- Phía Tây Bắc giáp: đất nông nghiệp và đất dân cư hiện trạng.

- Phía Tây Nam giáp: đường hiện trạng Đông Văn - Đông Yên.

- Phía Đông Nam giáp: đất quy hoạch cây xanh dọc đường sắt cao tốc.

2. Quy mô diện tích

- Diện tích khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng khoảng 41,2 ha.

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết khoảng 48,1 ha (phần diện tích nghiên cứu mở rộng tăng thêm khoảng 6,9ha để nghiên cứu khớp nối hạ tầng hiện trạng bao gồm: Diện tích khu dân cư xã Đông Văn khoảng 2,7 ha; đường giao thông nối thành phố Thanh Hóa đi đường Sao Vàng - Nghi Sơn khoảng 3,8 ha và dân cư hiện trạng giáp khu vực lập dự án khoảng 0,4 ha).

- Diện tích đo vẽ khảo sát địa hình khoảng 53,0 ha.

- Dự báo quy mô dân số: Số dân sẽ được tính toán, dự báo trong quá trình lập quy hoạch chi tiết xây dựng do khu vực chưa có quy hoạch chung được phê duyệt.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng

Theo quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11/02/2019, khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng một phần khu đất thuộc vùng phát triển đô thị, phần còn lại là khu vực thương mại. Hiện tại, khu vực

chưa có quy hoạch chung được phê duyệt nên chưa xác định được chính xác tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

4. Chỉ tiêu quy hoạch

Chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội yêu cầu phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng 01:2021/BXD.

5. Các nội dung và yêu cầu nghiên cứu chủ yếu

- Yêu cầu đối với khảo sát địa hình, điều tra hiện trạng: Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được lập kèm theo nhiệm vụ. 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, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có.

- Yêu cầu về nội dung quy hoạch:

+ Xác định chức năng sử dụng cho khu đất, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu đất; công trình hạ tầng xã hội và mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với chức năng, công năng sử dụng; đánh giá môi trường chiến lược.

+ Trên cơ sở ý kiến tham gia của các đơn vị, trong quá trình nghiên cứu phương án quy hoạch chi tiết xây dựng phải rà soát, tiếp thu và giải trình các nội dung, vấn đề có liên quan để Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được lập đảm bảo theo ý kiến tham gia của các đơn vị như: Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và phát triển Nông thôn, Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch, Viện Quy hoạch Kiến trúc,... và các quy định khác có liên quan.

- Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Xác định kích thước mặt cắt các tuyến đường giao thông; nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước; nhu cầu, nguồn cấp điện và thông số kỹ thuật; mạng lưới thoát nước mưa, nước thải, vị trí quy mô khu xử lý nước thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật; đề xuất cao độ san nền không chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho từng khu vực xây dựng.

+ Quy hoạch chi tiết xây dựng phải thể hiện đến đường nhóm nhà ở, đường đi xe đạp, đường đi bộ (nếu có) và phân loại cụ thể các cấp đường.

6. Yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm: Thuyết minh, bản vẽ quy hoạch và các văn bản dự thảo thực hiện theo quy định tại Thông tư của Bộ Xây dựng.

7. Nguồn vốn và kinh phí thực hiện

7.1. Nguồn vốn: Sử dụng vốn đã giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa để thực hiện.

7.2. Dự toán chi phí khảo sát, lập quy hoạch: 1.514.637.000 đồng.

- Chi phí khảo sát, đo vẽ địa hình: 209.924.000 đồng. Trong đó:
 - + Chi phí khảo sát, đo vẽ địa hình: 175.128.000 đồng.
 - + Chi phí khác: 15.712.000 đồng.
 - + Chi phí dự phòng 10%: 19.084.000 đồng.
- Chi phí lập quy hoạch chi tiết: 1.304.713.000 đồng. Trong đó:
 - + Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: 79.283.000 đồng.
 - + Chi phí lập đồ án quy hoạch: 959.248.000 đồng.
 - + Chi phí thẩm định (nhiệm vụ, đồ án): 83.167.000 đồng.
 - + Chi phí khác (quản lý, công bố,...): 183.015.000 đồng.

Dự toán chi phí được tính toán trên cơ sở áp dụng tiêu chuẩn quy phạm, khối lượng dự kiến thực hiện, các chế độ chính sách hiện hành. Trong quá trình thực hiện các bước tiếp theo sau khi Dự toán kinh phí khảo sát, lập quy hoạch được phê duyệt, nếu có bất cập phát sinh, Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa đề xuất điều chỉnh cho phù hợp để không ảnh hưởng đến tiến độ công việc, yêu cầu về chất lượng theo quy định. Khi thanh quyết toán căn cứ vào khối lượng thực tế thực hiện để nghiệm thu, thanh quyết toán.

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: Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa.
- Đơn vị lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đồ án: Thực hiện theo quy định.

Khu đất hiện nay Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng chỉ có Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11/02/2019, chưa có quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Hiện tại Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 đã được UBND tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Tờ trình số 182/TTr-UBND ngày 30/7/2021.

Do đó, sau khi có đủ các cơ sở, căn cứ để lập Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa có trách nhiệm căn cứ nội dung Nhiệm vụ được phê duyệt và quy hoạch cao hơn được duyệt trong thời gian tới để thực hiện lập đồ án quy hoạch chi tiết theo quy định (đề xuất điều chỉnh nếu có để đảm bảo sự phù hợp, thống nhất các cấp độ quy hoạch).

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 Đông Sơn, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá 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.
- H4.(2021)QDPD_NV QHCT khu 5 Dong Son



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm