

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị mới phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 3155/QĐ-UBND ngày 26 tháng 07 năm 2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 02, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 3330/QĐ-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1018/SXD-QH ngày 28 tháng 3 năm 2025 về việc điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ

1/500 Khu đô thị mới phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 267/TTr-TTPTQĐ ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Lý do điều chỉnh: Hiện nay các quy định của pháp luật có liên quan, quy hoạch phân khu trong khu vực đã có điều chỉnh, thay thế, dẫn đến các thông số về diện tích, quy mô, các chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và nội dung, thành phần hồ sơ của đồ án có sự thay đổi. Do đó, cần thiết phải điều chỉnh lại nhiệm vụ quy hoạch, làm cơ sở để triển khai thực hiện theo quy định.

2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch sau điều chỉnh

2.1. Diện tích, quy mô dân số.

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 3,87 ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 3.000 người.

2.2. Các chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chủ yếu của đồ án.

- Dự kiến các hạng mục công trình trong khu vực lập quy hoạch:
 - + Đất ở (gồm: nhà ở dạng thấp tầng; nhà chung cư hỗn hợp);
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng;
 - + Đất giao thông, bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, môi trường,...
- Các chỉ tiêu quy hoạch:
 - + Đất đơn vị ở: 15-28 m²/người;
 - + Đất khuôn viên cây xanh, sân chơi: Tối thiểu 2,0 m²/người (Nhà chung cư cao tầng phải đảm bảo diện tích đất cây xanh tối thiểu bằng 20% diện tích lô đất);
 - + Đất bãi đỗ xe: Tối thiểu 2,5 m²/người, đồng thời đảm bảo các yêu cầu khác có liên quan.
 - + Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật chiếm khoảng 25-40%.

- + Cấp điện: 2.100 KWh/người/năm.
- + Cấp nước: 160 lít/người/ngđ.
- + Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.
- + Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,5 kg/người/ngđ.
- + Rác thải: Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của khu vực.

(Quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật cụ thể sẽ được tính toán trong quá trình lập quy hoạch theo các quy định hiện hành).

2.3. Các yêu cầu nghiên cứu trong đồ án quy hoạch.

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

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

+ Diện tích tối thiểu mỗi lô đất đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch cây dựng; thống nhất chỉ giới xây dựng, cốt nền, chiều cao tầng, hình thức kiến trúc hiện đại và màu sắc trang nhã hài hòa với khu vực dân cư hiện hữu.

+ Tính toán kết nối và sử dụng hạ tầng dùng chung với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực lập quy hoạch. Hệ phố, cây xanh, các công trình kỹ thuật hạ tầng, chiếu sáng, bãi đỗ xe (trên mặt đất, tầng hầm) đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định có liên quan.

+ Thiết kế đô thị cho từng tuyến phố cụ thể và toàn khu quy hoạch phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan được duyệt.

- Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật:

+ Xác định kích thước mặt cắt các tuyến đường giao thông trong đô thị, các tuyến phố chính, các tuyến đường liên khu vực, các tuyến đường nội bộ trong khu phố; xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi; quy hoạch chiều cao các tuyến đường đô thị và cập nhật quy hoạch nút giao ngã tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết.

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp điện, điện chiếu sáng đô thị và thông số kỹ thuật chi tiết.

+ Xác định 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 chi tiết.

+ Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông.

+ Đề xuất cốt cao độ san nền không chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền cho từng khu vực xây dựng.

+ Lưu ý giải pháp san nền, thoát nước giữa khu vực xây dựng mới và khu vực hiện trạng, đảm bảo không ngập úng cũng như cảnh quan môi trường.

+ Thiết kế ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp, thoát nước; cấp điện; viễn thông...) bằng hào kỹ thuật; hệ thống chiếu sáng công cộng ưu tiên sử dụng vật tư, thiết bị tiết kiệm năng lượng.

- Xây dựng quy định quản lý quy hoạch, xây dựng; nghiên cứu và đề xuất hình thức tổ chức thực hiện, tính toán hiệu quả, tính khả thi của dự án và cơ chế thu hút đầu tư.

2.4. Hồ sơ, sản phẩm quy hoạch.

- Thành phần, nội dung thể hiện hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Thực hiện đảm bảo theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

- Phần khảo sát địa hình: Bản đồ địa hình phục vụ lập đồ án quy hoạch đô thị tỷ lệ 1/500 được đo vẽ theo hệ tọa độ VN2000.

- Các yêu cầu về hồ sơ:

+ Bản đồ quy hoạch trong thuyết minh được thu nhỏ theo khổ A3 màu, dùng cho báo cáo. Số lượng 5 bộ.

+ Hồ sơ trình duyệt lập thành 8 bộ in màu, theo tỷ lệ 1/500, 02 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản, quy định có liên quan.

3. Các nội dung khác không điều chỉnh giữ nguyên theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3330/QĐ-UBND ngày 17/8/2020.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- H11.(2025)QDPD_DCNV Dong Huong

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



Mai Xuân Liêm