

Số: /TTr-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng 7 năm 2020

TỜ TRÌNH

V/v thẩm định nhiệm vụ và phương án khảo sát lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp tại đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính Phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 35/2018/QH14 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch; Luật Xây dựng 2014; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây Dựng, về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Đơn giá khảo sát Xây dựng tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Quyết định ban hành đơn giá khảo sát xây dựng số 3595/QĐ-UBND ngày 01/11/2011 của UBND tỉnh Thanh Hóa);

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 Quy định 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;

Căn cứ Quyết định số 4494/QĐ - UBND, ngày 21/11/2016 của UBND Tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 11342/UBND-CN ngày 20/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Căn cứ Công văn số 8620/UBND-CN ngày 01/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc thống nhất chủ trương lập quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp tại đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

UBND huyện Triệu Sơn trình Sở Xây dựng Thanh Hóa thẩm định nhiệm vụ và phương án khảo sát lập Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp tại đô thị Thiệu huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án:

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới kết hợp dịch vụ

thương mại tổng hợp tại đô thị Thiệu huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích các khu đất lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 có diện tích 10,0ha thuộc một phần địa giới hành chính xã Dân Lý và xã Dân Quyền, huyện Triệu Sơn. Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Bắc: giáp đất giáo dục GD-04;
- Phía Nam: giáp đường giao thông và đất thương mại TM-02, TM-04;
- Phía Tây: giáp đất dự trữ phát triển DTPT-05;
- Phía Đông: giáp đường giao thông và dân cư hiện trạng.

b) Diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 10,0 ha (bao gồm đường giao thông đối ngoại và giao thông hiện trạng).

- Diện tích đo vẽ địa hình khoảng: 14,0 ha.

- Dân số dự kiến khoảng 1200 người.

3. Tính chất, chức năng, mục tiêu, nhiệm vụ:

a) Tính chất, chức năng:

Là khu ở dân cư mới kết hợp đất thương mại dịch vụ tổng hợp và các công trình công cộng như: nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh...

b) Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Hình thành khu dân cư mới hiện đại, đồng bộ, góp phần đáp ứng nhu cầu của người dân, đẩy nhanh tốc độ đô thị hoá của đô thị Thiệu nói riêng và cả huyện Triệu Sơn nói chung.

- Tạo quỹ đất phát triển dân cư và các tiện ích đô thị;

- Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch và là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng.

- Tăng hiệu quả sử dụng đất trên địa bàn, khai thác quỹ đất tạo nguồn thu cho ngân sách.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Dự kiến tổ chức khu dân cư thành các khu chức năng sau:

- + Đất dịch vụ thương mại tổng hợp;
- + Khu dân cư mới (Dạng nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự);
- + Nhà văn hóa, bãi đỗ xe công cộng;
- + Khuôn viên cây xanh, sân vui chơi, thể dục thể thao.

b) Quy mô dân số: Dân số dự kiến: khoảng 1200 người.

c) Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất ở: 20 - 25 m²/người.

+ Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao: 2,0 - 3,0 m²/người.

+ Đất công trình công cộng: 1,0 - 2,0 m²/người.

d) Các chỉ tiêu xây dựng:

Công trình nhà ở chia lô: Tầng cao trung bình 2 -5 tầng, mật độ xây dựng từ

70%- 90%.

Công trình nhà ở biệt thự: Tầng cao trung bình 1 -3 tầng, mật độ xây dựng từ 50%- 60%.

Công trình công cộng: Tầng cao trung bình 1-2 tầng, mật độ xây dựng từ 40%-50%.

Công trình thương mại: Tầng cao trung bình từ 2-7 tầng, mật độ xây dựng từ 40%-50%.

e) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: Đất giao thông 25 - 30%.
- Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm.
- Cấp nước: 150 lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngày-đêm
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

5. Các yêu cầu đồ án quy hoạch chi tiết:

a) Nội dung, yêu cầu cụ thể về quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:

- Điều tra, phân tích đánh giá tổng hợp tình hình hiện trạng sử dụng đất, dân cư, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quỹ đất có thể khai thác phát triển. Đánh giá về vị trí, địa hình, các mặt thuận lợi, khó khăn và các yếu tố tác động khác của khu vực lân cận, đề xuất giải pháp quy hoạch hợp lý phù hợp với quy hoạch chung khu vực.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất hợp lý, phù hợp đặc điểm hiện trạng, mật độ xây dựng, tầng cao công trình phù hợp.

b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Cải tạo chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng của khu vực nghiên cứu và các khu vực liên quan, phù hợp với mạng lưới chung của thành phố. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Về giao thông: Xác định chỉ giới, mặt cắt ngang đường, bao gồm các tuyến đường nội bộ phù hợp với quy hoạch khu vực. Tổ chức giao thông an toàn, đảm bảo liên hệ giữa các khu vực và các mối liên hệ với mạng lưới bên ngoài.

Về cấp nước: Mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết. Sử dụng mạng lưới cấp nước hiện có, ngoài ra xây dựng một số tuyến đường ống cấp nước mới.

Về cấp điện: Sử dụng nguồn cung cấp điện hiện có. Xác công suất các trạm điện phân phối hiện tại, bổ sung các trạm biến thế mới đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng điện.

Về san nền, thoát nước mưa, thoát nước bẩn: Đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu. Tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối với các khu vực lân cận.

6. Nội dung khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500:

Lập hệ thống mốc, đường truyền.

Khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ công tác lập quy hoạch chi tiết. (Tài liệu khảo sát địa hình trước khi nghiệm thu phải được cơ quan quản lý thẩm định theo thông tư 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011).

7. Sản phẩm quy hoạch:

Căn cứ thông tư 12/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.

a) Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ (tên bản vẽ và tỷ lệ bản vẽ):

- Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 – 1/5.000;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và môi trường, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

b) Thuyết minh và các văn bản kèm theo:

- Báo cáo tổng hợp (*Thuyết minh, các văn bản pháp lý liên quan, dự thảo tờ trình, dự thảo quyết định phê duyệt, Phụ lục...*).

8. Thời gian thực hiện:

- Lập nhiệm vụ và dự toán quy hoạch: không quá 2 tháng;
- Nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết: không quá 6 tháng (kể từ ngày nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch được phê duyệt);

9. Nguồn vốn thực hiện: Vốn ngân sách huyện và các nguồn vốn khác.

10. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hóa;
- Cơ quan thẩm định: Sở xây dựng Tỉnh Thanh Hóa;
- Chủ đầu tư: UBND huyện Triệu Sơn, đại diện chủ đầu tư là: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Triệu Sơn.

UBND huyện trình Sở Xây dựng xem xét thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và phương án khảo sát lập Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp tại đô thị Thiệu huyện Triệu Sơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLDA.

CHỦ TỊCH

Vũ Đức Kính