

Số: / UBND- BQLDA *Triệu Sơn, ngày tháng năm 2020*

V/v đề nghị thỏa thuận nội dung phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới thôn Tân Dân, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn.

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về 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 định mức chi phí lập, thẩm định quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị ban hành kèm theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Quyết định số: 4542/QĐ-UBND ngày 01/11/20019 Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số: 29/NQ-HĐND ngày 06/07/2020 của Hội đồng nhân dân huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư mới thôn Tân Dân, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn;

Để có cơ sở phê duyệt nhiệm vụ, dự toán khảo sát và lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư mới thôn Tân Dân, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn; Ủy ban nhân huyện Triệu Sơn đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu hồ sơ, thỏa thuận theo nội dung cụ thể sau:

1. Tên dự án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư mới thôn Tân Dân, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn.

- 2. Cấp quyết định đầu tư, chủ đầu tư:** Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn.
- 3. Đơn vị quản lý dự án:** Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Triệu Sơn.
- 4. Đơn vị lập quy hoạch:** Chủ đầu tư lựa chọn theo quy định;
- 5. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:**

Khu đất lập dự án thuộc địa giới hành chính thôn Tân Dân, thị trấn Triệu Sơn, diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 6,2 ha thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa tầm nhìn đến năm 2030. Có ranh giới như sau:

- + Phía Đông giáp khu dân cư Nam Đồng Thiệu và khu thương mại Lan Chi;
- + Phía Tây giáp đất Nông Nghiệp;
- + Phía Nam giáp đất Nông Nghiệp;
- + Phía Bắc giáp đất Nông Nghiệp.

6. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại quyết định số: 4542/QĐ-UBND ngày 01/11/2019.

- Đầu tư xây dựng khu dân cư, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan, đáp ứng nhu cầu của người dân, khai thác quỹ đất hiệu quả, góp phần tăng thu ngân sách nhà nước.

- Hình thành khu ở với tiêu chí xanh, sạch, đẹp cùng với các khu chức năng khác theo quy hoạch phân khu đã phê duyệt.

- Xác định rõ các chức năng sử dụng đất và đề xuất các quy định kiểm soát phát triển hợp lý cho từng ô đất, làm cơ sở pháp lý để quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch và là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng.

7. Tính chất chức năng của khu vực quy hoạch:

Là khu dân cư bao gồm: Đất ở mới, đất cây xanh, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

8. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật của đồ án:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được tính toán trên cơ sở đảm bảo theo phân khu tỷ lệ 1/2000 và đáp ứng quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01-2019/BXD được Bộ Xây dựng ban hành tại Thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019). Trong quá trình lập quy hoạch yêu cầu nghiên cứu, tính toán đề xuất chỉ tiêu sử dụng đất cho phù hợp với tính chất, chức năng của khu vực.

8.1. Dự kiến phân khu chức năng

Rà soát, đánh giá chi tiết lại quỹ đất giáp khu dân cư hiện trạng và các đường quy hoạch xung quanh khu vực lập quy hoạch, từ đó đề xuất các giải pháp sử dụng, hình dáng kiến trúc và chức năng sử dụng đất phù hợp với đồ án mở

rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại quyết định số: 4542/QĐ-UBND ngày 01/11/2019.

Các chức năng chính bao gồm:

- + Nhà ở thấp tầng (ở dạng chia lô);
- + Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị.

8.2. Dự kiến quy mô dân số

Tổng dân số khu vực quy hoạch khoảng 1000-1300 người.

8.3. Dự kiến chỉ tiêu cơ bản của đồ án

Được xác định cụ thể cho từng khu chức năng phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư mới thôn Tân Dân, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
I	Dân số		
1.1	Dân số trong khu vực thiết kế	người	1000-1300
II	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	Đất đơn vị ở	m ² /người	≤ 50
	Đất ở	m ² /người	≥ 8
	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	≥ 2
III	Tầng cao trung bình	Tầng	
	- Nhà ở liền kề	Tầng	3÷5
IV	Mật độ xây dựng		
	- Nhà ở liền kề	%	80÷100
	- Đất cây xanh	%	≤ 10
V	Hạ tầng kỹ thuật đô thị	Đơn vị	
5.1	Giao thông		
	Tỷ lệ đất giao thông (≥ đất giao thông QHPK)		
5.2	Cấp nước		
	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	lít/người- ngđ	≥ 180
	Cấp nước Thương mại- Dịch vụ	lít /m ² sàn- ngđ	≥ 2
5.3	Cấp điện	Kwh/ng/n ăm	1500
	Cấp điện nhà ở	Kw/hộ	≥ 5
	Cấp điện công cộng	W/m ² sàn	≥ 30
	Chiếu sáng đường phố	Cd/m ²	0,4-1,2

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
5.4	Thông tin liên lạc		
	Thuê bao sinh hoạt	Thuê bao/hộ	≥ 1
5.5	Thoát nước thải		Tách riêng thoát mưa
	Tiêu chuẩn thoát nước	% cấp nước	≥ 80
5.6	Vệ sinh môi trường		
	Tiêu chuẩn xử lý CTRsh	kg/ng-ngđ	$\geq 1,2$
	Tiêu chuẩn thu gom CTRsh về khu tập trung	%	100
	Tiêu chuẩn CTR cc, tm, dv so với CTRsh	%	20

9. Nội dung lập quy hoạch và khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500:

9.1. Yêu cầu đối với khảo sát địa hình, điều tra hiện trạng

- Khảo sát địa hình, địa vật 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;

- Điều tra về hiện trạng, 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 thực trạng xây dựng, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và có số liệu cụ thể đối với phần đất dân cư hiện trạng làm cơ sở đề xuất phương án cải tạo chỉnh trang, phương án bồi thường GPMB, bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng (ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ).

9.2. Yêu cầu về tổ chức không gian, phân khu chức năng

- Xác định chức năng, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu đất, bố trí các công trình phục vụ phù hợp với nhu cầu sử dụng, bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phù hợp với các giai đoạn phát triển của khu vực, đánh giá môi trường chiến lược;

- Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, các khu chức năng, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn, các hình thức cảnh quan cho khu vực thiết kế;

- Xác định các chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối đa, tối thiểu của công trình trong các khu chức năng;

- Dự kiến những hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

9.3. Yêu cầu về 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, xử lý các điểm giao cắt;

- 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;

- 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;

- Lưu ý giải pháp san nền, thoát nước giữa khu vực xây dựng mới và khu dân cư hiện có cải tạo, đảm bảo không ngập úng và cảnh quan môi trường;

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

9.4. Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề về môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên.

10. Hồ sơ sản phẩm:

10.1. Sản phẩm khảo sát địa hình

Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 được đo vẽ trên diện tích khoảng 7,25 ha diện tích lập quy hoạch và phân xung quanh đảm bảo phục vụ quy hoạch.

Yêu cầu 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, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.

10.2. Sản phẩm quy hoạch

Căn cứ thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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. Sản phẩm quy hoạch bao gồm:

a) Thành phần bản vẽ:

TT	Tên bản vẽ	Bản vẽ		
		Tỷ lệ	Hồ sơ A0	Hồ sơ thu

				nhỏ A3
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2000	A0	A3
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan HTXH và đánh giá đất xây dựng	1/500	A0	A3
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500	A0	A3
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	A0	A3
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500	A0	A3
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500	A0	A3
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500	A0	A3
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	A0	A3
9	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có)	1/500	A0	A3
10	Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD	1/500	A0	A3

b) Thuyết minh và các văn bản kèm theo:

- Thuyết minh: Nội dung theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Thông tư số: 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng;

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Nội dung theo quy định tại Khoản 3 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). Các văn bản pháp lý liên quan đính kèm;

- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ quy hoạch.

12. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn.

- Cơ quan thỏa thuận: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Triệu Sơn.
- Đơn vị tư vấn thiết kế: Lựa chọn theo quy định.
- Thời gian nghiên cứu lập quy hoạch không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ được duyệt.

(Có hồ sơ quy hoạch kèm theo)

Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn đề nghị Sở Xây dựng Thanh Hóa thỏa thuận nội dung phê duyệt nhiệm vụ khảo sát và lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 như trên, làm cơ sở để triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND;
- Phòng KTHT;
- Lưu BQLDA, VT.

CHỦ TỊCH

Vũ Đức Kính