

Số: /TTr-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng 02 năm 2021

TỜ TRÌNH

V/v phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư xã Đông Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 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 Nghị Quyết số 44/NQ-HĐND ngày 23/11/2020 của Hội đồng nhân dân huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt chủ trương dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư xã Đông Thắng, huyện Triệu Sơn để thực hiện dự án đường từ trung tâm Thành phố Thanh Hóa nối với Cảng hàng không Thọ Xuân đi khu kinh tế Nghi Sơn;

Căn cứ Văn bản số 1125/UBND-QLDA ngày 25/02/2021 của UBND huyện Triệu Sơn về việc tiếp thu ý kiến các ngành bổ sung, chỉnh sửa Nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư xã Đông Thắng, huyện Triệu Sơn.

UBND huyện Triệu Sơn kính trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư xã Đông Thắng, huyện Triệu Sơn với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư xã Đông Thắng, huyện Triệu Sơn.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch

2.1. Phạm vi ranh giới.

Khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xã Đồng Thắng, nằm trên tờ bản đồ số 9,10, bản đồ địa chính xã Đồng Thắng tỷ lệ 1/2000, có giới hạn như sau:

- + Phía Đông: giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Tây: giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Nam: giáp khu dân cư và đường nối thành phố Thanh Hóa với đường Nghi Sơn – Sao Vàng;
- + Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp và đường tỉnh 517.

2.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là 7,74 ha;
- Phạm vi khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch khoảng 12 ha.

3. Tính chất, chức năng

Là khu ở tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường từ Trung tâm Thành phố Thanh Hóa nối với đường giao thông từ Cảng Hàng không Thọ Xuân đi khu kinh tế Nghi Sơn.

4. Các nội dung, yêu cầu cần nghiên cứu

4.1. Mục tiêu lập quy hoạch

- Xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, xã hội đồng bộ; phù hợp với quy hoạch và kiến trúc cảnh quan, đáp ứng nhu cầu về đất ở của nhân dân; nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng và khai thác quỹ đất, tăng nguồn thu ngân sách nhà nước, tạo nguồn vốn để đầu tư phát triển, nâng cao chất lượng cuộc sống nhân dân, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện;

- Các công trình công cộng - dịch vụ trong khu dân cư đảm bảo phục vụ tốt cho khu dân cư trong giai đoạn hiện tại và phù hợp với sự hình thành phát triển của khu vực trong tương lai;

- 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.

4.2. Nguyên tắc thiết kế quy hoạch

- Tuân thủ các chỉ tiêu, định hướng quy hoạch tổng thể theo đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng đô thị Gốm, huyện Triệu Sơn đến năm 2040 hiện đang trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Cấu trúc quy hoạch cần rõ ràng và linh hoạt nhằm đáp ứng cho hiện tại cũng như tương lai.

- Thiết kế kiến trúc cảnh quan để tạo nên một khu dân cư xanh, tiện nghi, thân thiện với môi trường.

- Đồng bộ mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật hiện có và mạng lưới chung của toàn khu vực tạo thành một hệ thống đồng bộ.

- Khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật các mặt bằng quy hoạch, các dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Phương án thiết kế không tác động đến các khu vực đang khai thác sử dụng, các khu dân cư hiện trạng. Tuy nhiên phải khảo sát, phân tích đánh giá cụ thể để gắn kết về mặt không gian, cũng như kết nối hạ tầng kỹ thuật (lưu ý thoát nước, cấp nước, cấp điện, vệ sinh môi trường...).

4.3. Nội dung cơ bản cần giải quyết trong đề án quy hoạch

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho từng khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường.

d) Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm.

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau đây:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (Quy mô các tuyến phải đảm bảo chiều rộng mặt đường tối thiểu 7,5 m (02 làn xe) và vỉa hè mỗi bên rộng từ 5m trở lên)

+ Đảm bảo phân đất dành cho đường bộ đối với các tuyến đường giao thông đối ngoại khu quy hoạch: Đường từ Trung tâm thành phố Thanh Hóa với đường từ Cảng hàng không Thọ Xuân đi Khu kinh tế Nghi Sơn là 80m (từ tim ra mỗi bên 40m); Đường tỉnh 517 là 42m (quy mô đường cấp III đồng bằng, từ tim đường ra mỗi bên 21m)

+ Xác định vị trí, diện tích bãi đỗ xe phù hợp với mật độ dân cư quy hoạch theo quy định;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, công suất cấp 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 và hệ thống chiếu sáng đô thị.

- Xác định nhu cầu công trình hạ tầng viễn thông thụ động.
- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải (tính toán thủy văn làm cơ sở xác định khẩu độ các công trình thoát nước đảm bảo theo quy định).
- f) Khảo sát đo đạc địa hình khu vực quy hoạch tỷ lệ 1/500.

5. Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

Chỉ tiêu tính toán của đề án trên cơ sở Thông Tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Quy mô dân số dự báo khu đất có thể đáp ứng khoảng: 600-800 người.

Dự kiến chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở tối thiểu: 25 m²/người.
- Đất cây xanh, TDDT: ≥ 2 m²/người (trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính phục vụ không lớn hơn 300 m; đất cây xanh công cộng phải được dành tối thiểu 25% để quy hoạch bố trí sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời).

b) Chỉ tiêu xây dựng

- Công trình nhà ở: Tầng cao trung bình 3-7 tầng, mật độ xây dựng từ 80-100%.
- Công trình công cộng: Tầng cao trung bình 1-3 tầng, mật độ xây dựng từ 40-60%.

- Kích thước lô đất quy hoạch xây dựng:

+ Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu quy hoạch xây dựng mới tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ ≥ 19 m, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở ≥ 5 m;

+ Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu quy hoạch xây dựng mới tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ < 19 m, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở ≥ 4 m;

+ Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng một dãy nhà ở liên kế tiếp giáp với tuyến đường cấp đường chính khu vực trở xuống là 60 m.

c) Chỉ tiêu các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: Tỷ lệ đất giao thông tối thiểu tính đến: đường liên khu vực 9%; tính đến đường khu vực 13 %; tính đến đường phân khu vực 18 %.
- Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm.
- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngày đêm.
- Rác thải: Thu gom xử lý 100% và vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của huyện.
- Hạ tầng viễn thông thụ động: Đường dây thuê bao cố định: 01/đường dây thuê bao/01 hộ gia đình.

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.

7. Sản phẩm quy hoạch

Căn cứ thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về quy định về 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)

- Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ hiện trạng tổng hợp: Đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình 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. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình 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 Trình, dự thảo Quyết định phê duyệt, Phụ lục...).

8. Thời gian thực hiện

- Lập nhiệm vụ và dự toán quy hoạch: Không quá 02 tháng;
- Lập quy hoạch chi tiết: không quá 06 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 huy động hợp pháp khác.

10. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hóa.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Triệu Sơn.

UBND huyện Triệu Sơn kính trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư xã Đồng Thắng, huyện Triệu Sơn để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Sở Xây dựng (để thẩm định) ;
- Lưu: VT, QLDA.

CHỦ TỊCH

Vũ Đức Kính