

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRIỆU SƠN**

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

Số: /UBND-QLDA

*Triệu Sơn, ngày tháng 12 năm 2021*

V/v thỏa thuận nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu văn hoá thể thao và nhà ở Bà Triệu, thị trấn Nưa, huyện Triệu Sơn.

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Quy hoạch số 35/2018/QH14 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;

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 các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về việc Quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD 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; số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 4014/QĐ - UBND, ngày 17/10/2016 của UBND Tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Nưa, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Nưa, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Căn cứ Công văn số 4408/UBND-CN ngày 06/4/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc thống nhất chủ trương để UBND huyện Triệu Sơn lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu văn hoá thể thao và nhà ở Bà Triệu, thị trấn Nưa, huyện Triệu Sơn.

Căn cứ Công văn số 2586/UBND-KTHT ngày 11/5/2021 của UBND huyện Triệu Sơn về việc giao triển khai thực hiện lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Nưa, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu văn hóa thể thao và nhà ở Bà Triệu tại thị trấn Nưa, huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Quyết định số 7886/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 của UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt chỉ định thầu: Tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu văn hoá thể thao và nhà ở Bà Triệu, thị trấn Nưa, huyện Triệu Sơn;

Căn cứ hồ sơ Nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu văn hoá thể thao và nhà ở Bà Triệu, thị trấn Nưa, huyện Triệu Sơn do Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Trần Anh lập;

Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn đề nghị Sở Xây dựng thỏa thuận nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu văn hoá thể thao và nhà ở Bà Triệu, thị trấn Nưa, huyện Triệu Sơn với các nội dung chính sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu văn hoá thể thao và nhà ở Bà Triệu, thị trấn Nưa, 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 thuộc địa giới hành chính thị trấn Nưa, huyện Triệu Sơn. Bao gồm một phần ô đất dân cư phát triển (kí hiệu PT-01), ô đất dân cư phát triển (kí hiệu PT-23). Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc: Giáp đất nông nghiệp hiện trạng;
- Phía Tây Nam: Giáp quốc lộ 47C;
- Phía Đông Bắc: Giáp đất nông nghiệp hiện trạng;
- Phía Đông Nam: Mặt bằng dân cư hiện trạng.

**2.2. Quy mô lập quy hoạch:**

- Quy mô lập quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500: **9,8 ha**;
- Quy mô khảo sát địa hình, tỷ lệ 1/500: **12 ha**.

**3. Mục tiêu, nhiệm vụ:**

- Cụ thể hóa nội dung quy hoạch theo Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Nưa, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025.

- 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.

- Khớp nối các quy hoạch chi tiết và các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo sự đồng bộ, hoàn thiện về hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự kết nối hạ tầng kỹ thuật với bên ngoài khu quy hoạch có không gian kiến trúc và môi trường sống hiện đại.

- Hình thành khu ở mới có không gian kiến trúc hiện đại, hài hoà giữa khu vực xây dựng mới và khu vực hiện có, tạo quỹ đất phục vụ nhu cầu ở của nhân dân trong khu vực và vùng phụ cận đồng thời tạo nguồn thu cho ngân sách từ việc khai thác quỹ đất.

- 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.

#### **4. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính:**

##### **4.1. Các khu chức năng:**

- Đất nhà văn hóa và các công trình vui chơi công cộng;
- Đất bãi đỗ xe;
- Đất giáo dục;
- Đất nhà ở liên kế dạng chia lô;
- Đất nhà ở dạng biệt thự;
- Khu công viên cây xanh, hồ cảnh quan;
- Đất giao thông và các công trình HTKT.

##### **4.2. Chỉ tiêu sử dụng đất:**

- Đất ở: 45-55m<sup>2</sup>/người (áp dụng chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo đô thị loại V)
- Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao: (tối thiểu) 2m<sup>2</sup>/người;
- Đất công trình công cộng: (tối thiểu) 1m<sup>2</sup>/người;
- Đất bãi đỗ xe công cộng: (tối thiểu) 2,5m<sup>2</sup>/người;

##### **4.3. Các chỉ tiêu xây dựng:**

- Công trình nhà ở liên kế: Tầng cao trung bình 2-4 tầng, MĐXD từ 80 % - 100 %;
- Công trình nhà ở biệt thự: Tầng cao trung bình 1-3 tầng, MĐXD từ 60 % - 70 %;
- Công trình công cộng: Tầng cao trung bình từ 1-2 tầng, MĐXD từ 40 % - 50 %;
- Công trình giáo dục: Tầng cao trung bình từ 1-3 tầng, MĐXD từ 40% - 50 %.

##### **4.4. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:**

- Giao thông: Mặt đường (tối thiểu) 7,5 m , vỉa hè (tối thiểu) 5 m;
- Cấp điện: Giai đoạn đầu 400 KWh/người/năm, phụ tải 200W/người, giai đoạn dài hạn 1000 KWh/người/năm, phụ tải 330 W/người;
- Cấp nước: (tối thiểu) 80 lít/người/ngđ, nước sạch dùng cho các công trình công cộng, dịch vụ tối thiểu bằng 10 % lượng nước sinh hoạt;
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt;
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 0,8 kg/người/ngày-đêm;
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100 %.

#### **5. Yêu cầu về hồ sơ sản phẩm:**

##### **5.1. Phần khảo sát địa hình:**

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ toạ độ VN2000, độ cao Nhà nước; Hồ sơ khảo sát địa hình phải đảm bảo theo quy định tại Luật đo đạc bản đồ số 27/2018/QH14 ngày 14/6/2018 của Quốc hội; Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 để phục vụ lập đồ án quy hoạch phải được thẩm định, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

- Bản đồ đo vẽ tỷ lệ 1/500 phục vụ nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khoảng: 12 ha.

## 5.2. Phần nghiên cứu quy hoạch:

Hồ sơ sản phẩm tuân theo 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.

### a) Phần bản vẽ quy hoạch:

Stt	Tên bản vẽ	Bản vẽ quy hoạch	
		Bản vẽ màu	Bản vẽ màu thu nhỏ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/5000	A3
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500	A3
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500	A3
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	A3
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500	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	A3
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	1/500	A3
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	A3
9	Thiết kế đô thị	Tỷ lệ thích hợp	
10	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)	Tỷ lệ thích hợp	

### b) Phần văn bản:

- Thuyết minh đồ án quy hoạch (có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, các văn bản pháp lý liên quan).

- Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt.

- 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).

- 1 USB lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch.

#### **6. Tổ chức thực hiện:**

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

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

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng.

- Đại diện chủ đầu tư: Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Triệu Sơn.

- Cơ quan phối hợp: Thị trấn trong phạm vi và các Phòng, ban, ngành chức năng liên quan;

- Thời gian lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch: Tối đa 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ được phê duyệt.

Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn đề nghị Sở Xây dựng có ý kiến thỏa thuận nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu văn hoá thể thao và nhà ở Bà Triệu, thị trấn Nưa, huyện Triệu Sơn để UBND huyện làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT, QLDA.

**CHỦ TỊCH**

**Vũ Đức Kính**