

Số: /TTr-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng 7 năm 2022

**TỜ TRÌNH**

**V/v phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới  
phía Tây Bắc tỉnh lộ 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn**

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 các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Công văn số 5547/UBND-CN ngày 27/4/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc tài trợ chi phí đo vẽ địa hình lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Tây đô thị Gôm và khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1730/QĐ-UBND ngày 20/5/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung đô thị Gôm, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Căn cứ Công văn số 2082/UBND-CN ngày 16/02/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về chủ trương lập quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu dân cư mới tại đô thị Gôm, 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 dân cư mới phía Tây Bắc tỉnh lộ 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Tây Bắc tỉnh lộ 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn.

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

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

Ranh giới khu đất thuộc địa giới hành xã Đồng Lợi, bao gồm đất ở mới kí hiệu DVO.1-03, DVO.1-04, DVO.1-05, DVO.1-06, đất thương mại dịch vụ kí hiệu TMDV-02 và một phần đất hiện trạng (HT-1:07). Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Đông: giáp dân cư hiện trạng và đất dự trữ phát triển (theo quy hoạch);
- Phía Tây: giáp đất nông nghiệp và đất cây xanh đô thị (CXCVCV-01);
- Phía Nam giáp: Dân cư hiện trạng và đường tỉnh lộ 517;
- Phía Bắc giáp: Đường giao thông theo quy hoạch (nối đường Nghi Sơn Sao Vàng đi đường QL47);

*(Chi tiết có sơ đồ vị trí, giới hạn khu đất kèm theo./.)*

b) Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 3000 người;
- Diện tích khu đất lập quy hoạch: khoảng 19,0ha;
- Diện tích đo vẽ địa hình: khoảng 25,0ha.

**3. Tính chất, chức năng:** Là khu dân cư mới đô thị được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

**4. Các chỉ tiêu cơ bản**

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Chỉ tiêu bình quân đơn vị ở:  $45 \div 55 \text{ m}^2/\text{người}$ ;
- Đất ở:  $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$ ;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng khu ở:  $\geq 2,0 \text{ m}^2/\text{người}$ ;
- Đất công trình công cộng:  $\geq 1,0 \text{ m}^2/\text{người}$ ;
- Đất bãi đỗ xe khu ở:  $\geq 2,5 \text{ m}^2/\text{người}$ .

b) Chỉ tiêu xây dựng

- Công trình nhà ở liền kề: tầng cao từ 3-5 tầng, MĐXD từ 80%- 100%.
- Công trình nhà ở biệt thự: tầng cao từ 2-3 tầng, MĐXD từ 60%- 70%.
- Công trình thương mại: tầng cao từ 3-5 tầng, MĐXD từ 40%- 50%.
- Công trình trường mầm non: tầng cao từ 1-3 tầng, MĐXD từ 40%- 50%.
- Công trình công cộng: tầng cao từ 1-2 tầng, MĐXD từ 40%.

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật (được tính toán theo tiêu chuẩn của đô thị loại V)

- Chỉ tiêu cấp nước :  $\geq 80$  lít/người/ngđ;
- Chỉ tiêu điện :  $\geq 1000$  kWh/ng.năm; phụ tải 330KW/người;
- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt;
- Chất thải rắn:  $\geq 0,8$ kg/người/ng.đêm;
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

## **5. Các vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong quy hoạch**

a) Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng đô thị Gốm huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 theo quyết định số 1730/QĐ-UBND ngày 20/05/2022 của Chủ tịch UBND Tỉnh Thanh Hóa;

- Xây dựng khu dân cư phát triển, với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo an sinh xã hội, sinh hoạt cộng đồng, đáp ứng nhu cầu ở cho đô thị;

- Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch và là cơ sở để đầu tư dự án xây dựng Khu dân cư mới phía Tây Bắc tỉnh lộ 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn theo quy định của Pháp luật.

b) Quan điểm lập quy hoạch

- Xây dựng khu dân cư trên cơ sở tuân thủ theo định hướng Quy hoạch chung đô thị Gốm đã được phê duyệt, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng đô thị, các đồ án quy hoạch, dự án xây dựng có liên quan;

- Cấu trúc quy hoạch mạch lạc gắn với hiệu quả sử dụng đất và phù hợp với định hướng cảnh quan khu vực;

- Thiết kế hiện đại, đảm bảo yếu tố cảnh quan và tạo nên một khu dân cư đô thị “xanh - sạch - đẹp”, tiện nghi và thân thiện với môi trường, phát triển bền vững;

- 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. Riêng các khu dân cư hiện hữu 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...).

c) Nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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 lô phố;

- + Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

- + 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 và mạng lưới thông tin liên lạc.

- + 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.

- + Khảo sát đo đạc địa hình khu vực quy hoạch tỷ lệ 1/500.

## **6. Các nguyên tắc và yêu cầu cơ bản.**

a) Yêu cầu về khảo sát, điều tra hiện trạng

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ toạ độ VN2000, độ cao Nhà nước;

- Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

b) Yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng khu vực lập quy hoạch

- 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 và các quy hoạch chi tiết có liên quan đến khu vực quy hoạch.

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

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

### c) Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

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

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm 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, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

## **7. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm**

### 7.1. Sản phẩm khảo sát địa hình

Phần khảo sát địa hình: Khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ công tác lập quy hoạch chi tiết phải được thực hiện theo các quy định về công tác bản đồ.

### 7.2. Sản phẩm quy hoạch

#### a) Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Các 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 hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- 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 1/500.
- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

b) Phần văn bản gồm:

Thuyết minh và các văn bản kèm theo

- 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);
- Biên bản xin ý kiến người dân, đơn vị liên quan và công văn giải trình (nếu có);
- Dự thảo Quyết định, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.
- 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).
- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch.

## **8. Kinh phí lập quy hoạch**

- UBND huyện Triệu Sơn tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch, lập đồ án quy hoạch và chi phí thực hiện các công việc có liên quan.
- Nguồn vốn: Từ nguồn kinh phí do Tổng công ty cổ phần đầu tư xây dựng Minh Tuấn tài trợ (theo 5547/UBND-CN ngày 27/4/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc tài trợ chi phí đo vẽ địa hình lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Tây đô thị Gốm và khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn).

## **9. Tổ chức thực hiện**

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

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật;
- Thời gian lập quy hoạch tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

### **10. Đề xuất, kiến nghị**

Sau khi UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Tây Bắc tỉnh lộ 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn. UBND huyện Triệu Sơn kính đề nghị UBND tỉnh Thanh Hoá uỷ quyền cho UBND huyện Triệu Sơn tổ chức thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng.

Trên đây là các nội dung về việc xin phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Tây Bắc tỉnh lộ 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn.

Kính trình UBND tỉnh quan tâm, xem xét./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Sở Xây dựng (để thẩm định) ;
- Lưu: VT, BQLDA.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Vũ Đức Kính**