

Số: /TTr-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng 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, xã Đông Thắng, 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 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 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 4268/UBND-CN ngày 05/4/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về tài trợ kinh phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Tây Bắc xã Đông Thắng và khu dân cư mới xã Đông Tiến, huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2703/QĐ-UBND ngày 04/7/2022 của chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt chỉ định thầu: Tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Tây Bắc, xã Đông Thắng, huyện Triệu Sơn;

Căn cứ nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Tây Bắc, xã Đông Thắng, huyện Triệu Sơn do Công ty CP xây dựng DELTA lập.

UBND huyện Triệu Sơn kính trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Tây Bắc, xã Đông Thắng, huyện Triệu Sơn với với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Tây Bắc, xã Đông Thắng, huyện Triệu Sơn.

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

### a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Khu đất thuộc địa giới hành chính xã Đồng Thắng, huyện Triệu Sơn.  
Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông: giáp dân cư hiện trạng;
- Phía Tây: giáp dân cư hiện trạng;
- Phía Nam: giáp đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đi đường nối Cảng hàng không Thọ Xuân đi khu kinh tế Nghi Sơn.
- Phía Bắc: giáp đường tỉnh 517.

*(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 1.500 – 2.500 người.
- Diện tích khu đất lập quy hoạch: 14,2 ha.
- Diện tích khảo sát đo vẽ bản đồ thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500: khoảng 16,0 ha.

**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 kinh tế kỹ thuật

### a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất đơn vị ở: 45 - 55 m<sup>2</sup>/người;
- Đất ở 25 - 35m<sup>2</sup>;
- Đất khuôn viên cây xanh, sân chơi: 2,0 – 3,0 m<sup>2</sup>/người;
- Đất bãi đỗ xe: Tối thiểu 1m<sup>2</sup>/người.

### b) Các chỉ tiêu xây dựng

- Công trình nhà ở liền kề: Tầng cao từ 2 - 5 tầng, MĐXD: 70% - 100%;
- Khu khuôn viên cây xanh, sân chơi: Tầng cao 1 tầng, MĐXD tối đa 5%.

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

- Cấp điện: 1.500KWh/người/năm;
- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ;
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt;
- Chất thải rắn: 0,9 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 điều tra, khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu

Hồ sơ khảo sát địa hình phải đảm bảo theo quy định tại Luật Đo đạc bản ngày 14/6/2018; Nghị định số 45/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về hoạt động đo đạc và bản đồ; Thông tư số 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011 của Bộ Xây dựng “Quy định việc kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công tác

khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ quy hoạch và thiết kế xây dựng”.

- Điều tra, nghiên cứu đánh giá hiện trạng cần phân tích vị trí, vai trò của khu vực trong khu vực đô thị Gốm. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng; cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường đô thị;

- Rà soát đánh giá các yếu tố liên quan đến khu đất. Cập nhật các quy hoạch, dự án đã và đang triển khai có liên quan;

- Đánh giá quỹ đất phát triển đô thị trong khu vực lập quy hoạch. Khai thác tối đa quỹ đất thuận lợi để phát triển đô thị.

b) Nội dung và các yêu cầu cụ thể về quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan

- 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) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Xây dựng đồng bộ 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 khu kinh tế và quy hoạch chung khu vực. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành;

- Về giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới, mặt cắt ngang đường, bao gồm các tuyến đường khu vực, đường nhánh, 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: Xác định nhu cầu và nguồn nước. Đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết;

- Về cấp điện: Xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực;

- Về san nền, thoát nước mưa, thoát nước bản: đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu và phù hợp hệ thống theo quy hoạch chung. Tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối với các khu vực lân cận;

- Đề xuất biện pháp tổ chức công trình ngầm, gồm: cấp điện, cấp thoát nước cho khu vực. Lập hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

#### d) Các yêu cầu khác

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011. Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

- Phân kỳ đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch, xác định danh mục các dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện.

- Đề xuất các yêu cầu về Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết, để các cấp, các ngành cùng tham gia vào công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch.

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

#### 6.1. 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.

#### 6.2. 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.

### **7. 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 Công ty TNHH đầu tư phát triển hạ tầng Đức Anh tài trợ (theo Công văn số 4268/UBND-CN ngày 05/4/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về tài trợ kinh phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Tây Bắc xã Đồng Thắng và khu dân cư mới xã Đồng Tiến, huyện Triệu Sơn).

### **8. 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.

### **9. 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, xã Đồng Thắng, huyện Triệu Sơn. UBND huyện Triệu Sơn kính đề nghị UBND tỉnh Thanh Hóa ủy 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, xã Đồng Thắng, 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**