

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư mới phía Đông đường nối QL47 - QL47C đô thị Lam Sơn -
Sao Vàng, xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 5086/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 538/SXD-QH ngày 22 tháng 01 năm 2025 về việc nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ

lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Đông đường nối QL47 - QL47C đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 418/TTr-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2024 của UBND huyện Thọ Xuân).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Đông đường nối QL47 - QL47C đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Đông đường nối QL47 - QL47C đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

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

a) Phạm vi ranh giới:

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân, bao gồm lô đất DOM-DH:1-2 nằm trong tổng thể không gian kiến trúc điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040; ranh giới khu đất cụ thể như sau:

- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch và núi Chầu;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch;
- Phía Bắc giáp đường quy hoạch.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 10,72 ha;
- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 758-1.400 người.

3. Tính chất, chức năng

- Là khu dân cư mới của đô thị được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Các chức năng chủ yếu: Đất nhóm nhà ở, đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở, đất công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật,...

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Áp dụng các chỉ tiêu theo tiêu chuẩn đô thị loại IV theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất nhóm nhà ở: 28-45 m²/người; trong đó:
- + Đất ở: 20-25 m²/người;
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở: tối thiểu 2 m²/người;
- + Đất công trình công cộng: tối thiểu 1 m²/người;
- + Đất bãi đỗ xe: Đất bãi đỗ xe khu ở: $\geq 3,0$ m²/người.

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện sinh hoạt: Chỉ tiêu áp dụng cho đô thị loại IV theo QCVN 01:2021/BXD; phụ tải: ≥ 330 W/người;
- Cấp nước: 120 lít/người/ngày đêm; 2 lít/m² sàn/ngày đêm;
- Thoát nước thải sinh hoạt: $\geq 80\%$ lượng nước cấp; thoát nước thải riêng biệt với nước mưa;
- Chỉ tiêu chất thải rắn: 0,9 kg/người/ngày đêm, tỷ lệ thu gom 100%;
- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật khác: Yêu cầu tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD và các quy chuẩn khác có liên quan.

(Quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật sẽ được luận chứng, tính toán cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch theo các quy định hiện hành).

5. Các yêu cầu, nguyên tắc về hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết

5.1. Về khảo sát, điều tra hiện trạng

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước; UBND huyện Thọ Xuân có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc thẩm định bản đồ khảo sát đo vẽ địa hình theo quy định tại Luật Đo đạc và Bản đồ năm 2018 (Bổ sung bản đồ khảo sát đo vẽ địa hình được thẩm định kèm theo hồ sơ đồ án);
- Các số liệu điều tra hiện trạng về đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, nhu cầu, quy mô đất dành cho tái định cư, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và môi trường có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.
- Điều tra hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, viễn thông thụ động, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn và môi trường trong khu vực.
- Đánh giá về vị trí, địa hình, các mặt thuận lợi, khó khăn và các yếu tố tác động khác của khu vực lân cận, đề xuất giải pháp quy hoạch hợp lý phù hợp với tình hình thực tế và định hướng của quy hoạch chung đô thị.

- Điều tra đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư đang được triển khai thực hiện tại các khu vực lân cận ranh giới lập quy hoạch.

5.2. Yêu cầu và nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất.

- Xác định các khu vực chức năng hợp lý và đảm bảo tính khoa học trên cơ sở tận dụng các yếu tố tự nhiên và hiện trạng; các định hướng theo quy hoạch chung. Đảm bảo liên kết giữa các khu vực mới và hiện hữu; tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi từ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã có tại khu vực;

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đạt được cho toàn khu vực quy hoạch đảm bảo về quy mô, bán kính phục vụ và không gian kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch chung đô thị đã phê duyệt và các Quy chuẩn kỹ thuật có liên quan.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong khu vực lập quy hoạch; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ; vị trí, quy mô công trình ngầm. Xác định các nhóm nhà ở; vị trí, quy mô của hệ thống hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở.

- Thiết kế đô thị cho khu vực lập quy hoạch; trong đó yêu cầu xác định cụ thể các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm, các công trình là điểm nhấn kiến trúc.

5.3. Yêu cầu về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

- Yêu cầu chung: Quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: Giao thông, cấp điện, chiếu sáng, viễn thông thụ động, cấp nước, thoát nước, phòng cháy chữa cháy... đảm bảo đồng bộ và được ngầm hóa phù hợp với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch chung được phê duyệt. Tuân thủ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn-Sao Vàng, huyện Thọ Xuân được phê duyệt và các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia có liên quan.

- Về giao thông:

+ Định hướng phát triển hạ tầng giao thông trong khu vực quy hoạch chi tiết phải nghiên cứu giải pháp cụ thể để kết nối giao thông của khu vực với các tuyến giao thông đối ngoại;

+ Nghiên cứu, phân tích, dự báo tăng trưởng dân số, phương tiện; trên cơ sở đó để có tính toán quy mô (mặt cắt ngang, chiều dài...) các tuyến giao thông để đảm bảo nhu cầu phát triển; mặt cắt ngang các tuyến đường tối thiểu có bề rộng mặt đường 7,5 m, vỉa hè mỗi bên tối thiểu 5 m; quy hoạch bãi đỗ xe đảm bảo nhu cầu phát triển (tăng chỉ tiêu diện tích đất bãi đỗ xe tối thiểu 20% so với

quy định, để dành đất bố trí trạm sạc công cộng cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch).

+ Các vị trí đầu nối vào đường quốc lộ, tỉnh lộ thực hiện theo Quy hoạch chung đô thị và Quy hoạch điểm đầu nối đường nhánh vào quốc lộ, tỉnh lộ được phê duyệt; tuân thủ các quy định về quản lý kết cấu hạ tầng giao thông.

- 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 và 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: Quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa riêng biệt với thoát nước thải; cao độ nền đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu và phù hợp định hướng hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị theo quy hoạch chung được phê duyệt.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; quy hoạch mạng lưới thoát nước; vị trí quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải vị trí quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải

- Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp dịch vụ viễn thông thụ động; hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ.

4.4. 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 đô thị theo quy định hiện hành;

- 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 theo đồ án quy hoạch chi tiết, để các cấp, các ngành cùng tham gia vào công tác quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch đô thị được phê duyệt.

- Yêu cầu nội dung, hình thức, đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch:

+ Nội dung lấy ý kiến bao gồm: phương án tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; quy mô dự kiến xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ, nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật; phương án đầu nối hạ tầng kỹ thuật; giải pháp thực hiện quy hoạch (phân kỳ giai đoạn đầu tư, nguồn lực thực hiện, giải phóng mặt bằng, tái định cư, sinh kế...).

+ Đối tượng lấy ý kiến là các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan, bị ảnh hưởng bởi quy hoạch chi tiết theo quy định tại Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

+ Hình thức và thời gian lấy ý kiến về đồ án quy hoạch đô thị thực hiện theo quy định tại Điều 21, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

6. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm

6.1. Hồ sơ khảo sát địa hình: Hồ sơ khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước, yêu cầu thực hiện đảm bảo theo quy định tại Luật Đo đạc bản đồ năm 2018. UBND huyện Thọ Xuân có trách nhiệm thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm theo quy định của pháp luật; làm cơ sở để lập đồ án quy hoạch chi tiết.

6.2. Hồ sơ quy hoạch: Thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng, cụ thể như sau:

- Thành phần bản vẽ: Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022.

- Thuyết minh thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022.

- 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). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.

6.3. Yêu cầu về hồ sơ:

- Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch chi tiết phải 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, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan;

- Bản đồ dùng cho báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu theo tỉ lệ 1/500;

- Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy thuộc theo yêu cầu của cơ quan thẩm định.

- Hồ sơ hoàn thiện, lưu trữ lập thành 08 bộ in màu đúng tỷ lệ, kèm theo 04 bộ hồ sơ in màu vừa khổ A0 (in ép), 04 thiết bị lưu trữ (đĩa CD hoặc USB) sao lưu toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

7. Kinh phí lập quy hoạch

- Nguồn vốn lập quy hoạch: UBND huyện Thọ Xuân chủ động bố trí nguồn vốn lập QHCT đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành.

- Dự toán chi phí lập quy hoạch: Giao UBND huyện Thọ Xuân căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng để lập, thẩm định, phê duyệt dự toán cho công tác tổ chức lập quy hoạch đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành.

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 Hoá;

- Cơ quan tổ chức lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: UBND huyện Thọ Xuân. Giao UBND huyện Thọ Xuân thực hiện rà soát các vị trí quy hoạch đất dân cư mới theo các giai đoạn (đến năm 2030 và đến năm 2040) tại đồ án quy hoạch chung đô thị; trên cơ sở phân tích điều kiện thuận lợi để cân đối, bố trí lại các khu đất ở đảm bảo điều kiện phát triển đô thị; báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định; làm cơ sở để phê duyệt đồ án QHCT đảm bảo quy định của pháp luật;

- Đơn vị tư vấn khảo sát, lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định;

- Thời gian lập đồ án quy hoạch: Tối đa không quá 06 tháng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Lưu: VT, CN.

H2.(2025)QDPD_NV KDC Dong duong noi

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Xuân Liêm