

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị dịch vụ và sân Gôn tại các xã Xuân Phú, Thọ Lâm,
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 02 năm 2025;

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 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 2357/SXD-QH ngày 29 tháng 4 năm 2025 về việc nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ và sân Gôn tại các xã Xuân Phú, Thọ Lâm, Thọ Xương, huyện

Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 104/TTr-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2025 của UBND huyện Thọ Xuân).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ và sân Gôn tại các xã Xuân Phú, Thọ Lâm, Thọ Xương, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ và sân Gôn tại các xã Xuân Phú, Thọ Lâm, Thọ Xương, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá.

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

2.1. Phạm vi ranh giới: Thuộc địa giới hành chính các xã Xuân Phú, Thọ Lâm, Thọ Xương huyện Thọ Xuân, có ranh giới theo điều chỉnh quy hoạch chung được phê duyệt như sau:

- Phía Bắc giáp Quốc lộ 47;
- Phía Nam giáp Quốc lộ 47 cải dịch;
- Phía Đông giáp Khu đô thị trung tâm hành chính mới;
- Phía Tây giáp đất cây xanh, đất HTKT và đất hỗn hợp theo quy hoạch.

2.2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 314,75 ha.
- Diện tích đo vẽ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500: Khoảng 346,23 ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 11.613 người (Dân số sẽ được tính toán cụ thể trong bước lập quy hoạch chi tiết).

3. Tính chất, chức năng: Là khu chức năng ở đô thị mới kết hợp khai thác hoạt động dịch vụ hỗn hợp, vui chơi giải trí, sân Gôn tại núi Chì và núi Châu với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

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

4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất đơn vị ở bình quân 45 m²/người (áp dụng chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo đô thị loại IV đã được xác định trong Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân);

- Đất công viên cây xanh sử dụng công cộng: Tối thiểu 2 m²/người;
- Đất bãi đỗ xe: Tối thiểu 3,2 m²/người.
- Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở bố trí theo phân bố của quy hoạch cấp trên và đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

4.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện sinh hoạt: Tối thiểu 1.000 KWh/người/năm; phụ tải: ≥ 330 W/người;
- Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ: 30% phụ tải điện sinh hoạt;
- Cấp nước sinh hoạt: Tối thiểu 120 lít/người/ngđ;
- Thoát nước thải sinh hoạt: Lưu lượng tối thiểu 80% nước cấp, hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa;
- Chất thải rắn: 0,9 kg/người/ngđ, tỷ lệ thu gom xử lý 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.

(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 đồ án quy hoạch chi tiết

5.1. Yêu cầu về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng; yêu cầu về cơ sở dữ liệu 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 trong khu vực và tại các khu vực lân cận ranh giới lập quy hoạch.

5.2. Yêu cầu quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất:

- 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; khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có); vị trí, quy mô của hệ thống hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở trong khu vực.

- 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, hiện trạng và 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.

- 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 quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Yêu cầu chung: Quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đồng bộ và được ngầm hóa phù hợp với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch chung được duyệt và các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia có liên quan.

- Về giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các tuyến đường đối ngoại, nội bộ và bãi đỗ xe trong khu vực; tuân thủ quy hoạch chung, quy chuẩn và các yêu cầu khác có liên quan¹.

- Về chuẩn bị kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất, cao độ đường giao thông, các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật, thiết kế san nền (đường đồng mức thiết kế) cho khu vực khớp nối phù hợp với cao độ nền hiện có và đảm bảo phù hợp với định hướng chung của khu vực theo quy hoạch.

¹ yêu cầu của UBND tỉnh tại Công văn số 4096/UBND-CN ngày 27/3/2024 (về tăng chỉ tiêu diện tích đất bãi đỗ xe tối thiểu 20% so với quy định), Thông báo số 216/TB-UBND ngày 13/11/2020 (về thiết kế vỉa hè rộng từ 5 m trở lên).

- Về cung cấp năng lượng và chiếu sáng: Xác định nhu cầu sử dụng điện và nguồn cung cấp điện, vị trí trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng cho khu vực.

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu dùng nước và nguồn cấp nước; đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước, các thông số kỹ thuật cần thiết đảm bảo phòng cháy và chữa cháy theo quy định.

- Về thoát nước: Xác định khối lượng nước thải, đề xuất mạng lưới thoát nước mưa, nước thải riêng biệt; mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật.

- Về quản lý chất thải rắn: Xác định các điểm tập trung rác thải để được cơ sở xử lý chất thải rắn thu gom hằng ngày và xử lý theo quy định.

- Về hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp hạ tầng viễn thông thụ động; đề xuất mạng lưới đường cáp và các thông số kỹ thuật cần thiết.

5.4. Yêu cầu về thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

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.

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

7.1. Nguồn vốn lập quy hoạch: Ngân sách huyện và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

7.2. 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 quy hoạch: UBND tỉnh Thanh Hóa.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch và trình hồ sơ: UBND huyện Thọ Xuân.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật;
- Thời gian lập đồ án quy hoạch: 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, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị 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.

H6.(2025)QDPD_NV KDT san golf

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



Mai Xuân Liêm