

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2021

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã Đông Lợi, huyện Triệu Sơn**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*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 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 853/SXD-QH ngày 04 tháng 02 năm 2021 về việc nhiệm vụ lập Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã Đông Lợi, huyện Triệu Sơn (kèm theo Tờ trình số 4944/TTr-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND huyện Triệu Sơn).*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn, với những nội dung chính sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập điều chỉnh quy hoạch**

a) Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch

Khu đất lập Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 12413/QĐ-UBND ngày 19/12/2016 thuộc địa giới hành chính xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn có diện tích 5.87ha. Đến nay, UBND huyện Triệu Sơn đề nghị lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội thuộc địa giới hành chính xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn có tổng diện tích là 9,70ha (tăng 3,83ha). Ranh giới sau điều chỉnh được xác định cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc, Tây Bắc: giáp đất canh tác nông nghiệp;
- Phía Tây Nam: giáp đường Nghi Sơn – Sao Vàng;
- Phía Đông Nam: giáp đất dân cư hiện trạng và đường tỉnh lộ 517.

(Phần ranh giới diện tích điều chỉnh mở rộng thêm chủ yếu là phía Tây Bắc và một phần phía Đông Bắc, với diện tích là 3,83ha, hiện trạng là đất canh tác nông nghiệp, dự kiến quy hoạch chung là đất ở dân cư mới).

b) Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 2000 người;
- Diện tích khu đất lập quy hoạch: 9,70ha;
- Diện tích khảo sát đo vẽ bản đồ thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500: khoảng 12 ha.

**2. Tính chất, chức năng:** Là khu ở dân cư mới bao gồm nhà ở thương mại, khu nhà ở xã hội, các công trình phụ trợ như: công viên cây xanh, nhà văn hóa, trường mầm non... và các công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp.

### **3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- + Đất ở: 45 - 55 m<sup>2</sup>/người;

- + Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao: 2,0 - 3,0 m<sup>2</sup>/người;
- + Đất công trình công cộng: 1,0-2,0m<sup>2</sup>/người;
- + Trường mầm non: 50 cháu/1000 người, 12,0m<sup>2</sup> /cháu;

#### b) Các chỉ tiêu xây dựng

- Công trình công cộng: Tầng cao từ 1 đến 2 tầng, MĐXD 40%.
- Công trình nhà ở liền kề: Tầng cao từ 2-5 tầng, MĐXD 80%-90%.
- Công trình nhà ở xã hội:

+ Khu nhà ở xã hội thấp tầng: Tầng cao trung bình 1-3 tầng, MĐXD 70-100%; HSDĐ: Không quá 2 lần.

+ Khu nhà ở xã hội cao tầng: Tầng cao trung bình 5 tầng, MĐXD 40%.

- Công trình thương mại: Tầng cao từ 3 - 7 tầng, MĐXD 40%.

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật (tiêu chuẩn đô thị loại V theo QCVN 01:2019 - BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng)

- Giao thông: Đất giao thông 25 - 30%.
- Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm.
- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngày-đêm
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

#### **4. Những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong quy hoạch chi tiết**

Các nội dung nghiên cứu lập quy hoạch yêu cầu thực hiện theo các quy định của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, mã số QCVN 01:2019/BXD được ban hành kèm theo Thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019; Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội... các quy định có liên quan; phải làm rõ tính chất, chức năng, các yêu cầu riêng của khu vực lập quy hoạch chi tiết và các yêu cầu cụ thể sau:

a) Đánh giá hiện trạng, hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:

Điều tra, phân tích đánh giá tổng hợp tình hình hiện trạng sử dụng đất, dân cư, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quỹ đất có thể khai thác phát triển. 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 quy hoạch chung khu vực.

- Tổ chức cơ cấu quy hoạch đảm bảo các khống chế về quy mô dân số, công trình hạ tầng xã hội, công trình công cộng khu vực. Bố trí đơn vị ở, khu cây xanh, khu công cộng. Quy hoạch xây dựng đồng bộ giữa khu vực nghiên cứu và khu vực lân cận.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất hợp lý, phù hợp đặc điểm hiện trạng, điều kiện cảnh quan khu vực với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy định. Xác định tính chất, chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, đảm bảo yêu cầu theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng và Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và các giải pháp thiết kế đô thị phải đảm bảo được yếu tố thẩm mỹ, hiện đại, hài hòa với khu vực xung quanh, phù hợp với các quy định và Quy chuẩn xây dựng hiện hành. Tạo được các điểm nhấn kiến trúc tại các vị trí có tầm nhìn tốt, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho các tuyến đường chính trong khu vực.

- Đề xuất các giải pháp về không gian kiến trúc, cảnh quan cho các khu vực xây dựng mới, song phải hài hòa với khu vực hiện có. Đề xuất giải pháp quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang phù hợp với quy hoạch mới.

- Đề xuất Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch và các định hướng quản lý kiến trúc cảnh quan tổ chức không gian, nghiên cứu thiết kế đô thị theo quy định của Luật Quy hoạch Đô thị, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ.

b) 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 thành phố 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:

+ Nghiên cứu tuyến giao thông và nút giao phí Đông Nam của dự án đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn thiết kế bán kính cong theo quy định.

+ 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. Xác định vị trí quy mô các bãi xe và hệ thống công trình ngầm.

+ Đối với các tuyến đường quy hoạch mới thiết kế vỉa hè rộng từ 5m trở lên để trồng cây xanh theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 216/TB-UBND ngày 13/11/2020.

+ Đối với các vị trí nút giao của các tuyến giao thông: Thiết kế làn tách, nhập để tăng khả năng lưu thông qua nút giao, đảm bảo an toàn giao thông cho người và phương tiện khi tham gia giao thông.

+ Về việc đấu nối giao thông, phạm vi đất dành cho đường bộ và hành lang an toàn giao thông đường bộ: Tuân thủ phạm vi đất dành cho đường bộ và hành lang an toàn giao thông đường bộ theo quy định tại Nghị định 11/NĐ-CP của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015 của Bộ Giao thông vận tải.

- 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.

+ Tính toán toán thủy văn làm cơ sở xác định khẩu độ các công trình thoát nước đảm bảo theo quy định.

- 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.

c) 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 quy định;

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch.

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

- Thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch.

- 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.

## **5. Các yêu cầu về hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết**

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

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

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

b) Cơ cấu tổ chức không gian: Nguyên tắc tổ chức, vị trí các khu chức năng, hạ tầng kỹ thuật bên trong và bên ngoài khu vực lập quy hoạch chi tiết.

c) Quy hoạch sử dụng đất:

- Bảng dự kiến cơ cấu quỹ đất xây dựng theo phương án chọn;

- Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian, các loại công trình công cộng, dịch vụ đô thị cây xanh công viên;

- Các chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật đối với từng ô phố: Diện tích, quy mô dân số, quy mô công trình, quy định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa, tối thiểu, mật độ xây dựng.

- Đối với đất công viên, cây xanh: Quy định tỷ lệ tối đa, tối thiểu đối với các loại đất: Cây xanh, thảm cỏ, mặt nước; xây dựng công trình; sân lát, đường dạo...;

- Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với từng loại công trình kiến trúc;

- Phân kỳ đầu tư.

d) Yêu cầu về tổ chức không gian.

- Nghiên cứu quy hoạch, tổ chức không gian, xác định vị trí, tính chất các công trình, xác định các chỉ tiêu cho từng công trình về diện tích, tầng cao phong cách kiến trúc.

- Xác định chiều cao công trình, cốt sàn, hình thức kiến trúc, quy mô xây dựng, vật liệu hoàn thiện phù hợp với đặc điểm khí hậu, vị trí địa lý và tính chất khu vực xây dựng công trình.

- Lựa chọn và đề xuất các định hướng kiến trúc cảnh quan cho khu vực nghiên cứu và bảo vệ môi trường tự nhiên; tổ chức các loại cây xanh công cộng, sân vườn phù hợp để tạo cảnh quan, đồng thời thích nghi với đặc điểm khí hậu.

e) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

- Xác định cốt san nền trên tổng thể khu vực và đối với từng lô đất

- 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, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp điện, vị trí, quy mô trạm điện, mạng lưới cấp điện và các thông số kỹ thuật.

- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn, mạng lưới thoát nước và các thông số kỹ thuật.

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

### 6.1. Hồ sơ 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. Phần hồ sơ quy hoạch:

a) Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình 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. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình 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. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình 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). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

- 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 tổng hợp;

- Tờ trình xin phê duyệt quy hoạch;

- Biên bản xin ý kiến nhân dân và các đơn vị liên quan và công văn giải trình;

- Dự thảo Quyết định, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch;

- Các văn bản pháp lý có liên quan;

c) Yêu cầu về hồ sơ

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh được thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;



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

- Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy theo yêu cầu của hội nghị.

- Hồ sơ trình duyệt lập thành 8 bộ in màu theo tỷ lệ, kèm theo 04 bộ hồ sơ màu in khổ A0 (chủ đầu tư, các cơ quan thẩm định, quản lý), 04 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 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.

d) 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 và các văn bản pháp lý liên quan.

e) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng: Nội dung theo quy định tại Điều 34 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và phải có các sơ đồ kèm theo.

f) Hồ sơ lấy ý kiến: của tổ chức cá nhân, cộng đồng dân cư và tiếp thu giải trình kèm theo.

## **7. Kinh phí lập quy hoạch**

Giao UBND huyện Triệu Sơn chủ động bố trí nguồn vốn, 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.

## **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 quy hoạch: UBND huyện Triệu Sơn.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật;
- Thời gian lập đồ án quy hoạch tối đa không quá 6 tháng từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

**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 chính; Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn 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.
- H3.(2021)QDPD\_NV QHCT NOXH Dong Loi

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Mai Xuân Liêm**