

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG SƠN**

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

Số: /UBND-KTHT

Đông Sơn, ngày tháng 8 năm 2023

V/v thỏa thuận nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm xen cư thôn thuộc các xã: Đông Ninh; xã Đông Tiến, Đông Nam, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Nghị định 72/2019/NĐ-CP Ngày 30/08/2019 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của NĐ 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và NĐ 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT ngày 09/02/2017 của bộ Tài nguyên môi trường về việc quy định định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2715/QĐ-UBND ngày 31/7/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Đông Sơn;

Căn cứ Công văn số 499/UBND-KTHT ngày 20/3/2023 của UBND huyện Đông Sơn về việc thống nhất triển khai nghiên cứu lập QHCT 1/500 Điểm dân cư nông thôn năm 2023 trên địa bàn huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 8936/UBND-CN ngày 23/6/2023 về việc triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 một số điểm xen cư trên địa bàn huyện Đông Sơn;

Căn cứ Công văn số 5221/SXD-QH ngày 05/8/2023 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc hướng dẫn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 một số điểm xen cư trên địa bàn huyện Đông Sơn;

Ủy ban nhân dân huyện Đông Sơn đề nghị Sở Xây dựng thỏa thuận nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư thôn Hòa Bình (giáp nhà máy may), xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn; Điểm xen cư trước công sở UBND xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn; Điểm xen cư nông thôn và chợ, xã Đông Tiến, huyện Đông Sơn; Điểm xen cư nông thôn thôn Mai Chũ (Giai đoạn II), xã Đông Nam, huyện Đông Sơn với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án

1.1 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm xen dân cư thôn Hòa Bình (giáp nhà máy may), xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

1.2 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm xen cư trước công sở UBND xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

1.3 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm xen cư nông thôn và chợ, xã Đông Tiến, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

1.4. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm xen cư nông thôn thôn Mai Chũ (Giai đoạn II), xã Đông Nam, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa

2. Mục tiêu, nhiệm vụ

- Cụ thể hóa nội dung quy hoạch theo Quyết định số 529/QĐ-TTg ngày 17/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

- Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch và là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng.

- Khớp nối các quy hoạch chi tiết và các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo sự đồng bộ, hoàn thiện về hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự kết nối hạ tầng kỹ thuật với bên ngoài khu quy hoạch có không gian kiến trúc và môi trường sống hiện đại.

- Hình thành khu ở mới có không gian kiến trúc hiện đại, hài hoà giữa khu vực xây dựng mới và khu vực hiện có, tạo quỹ đất phục vụ nhu cầu ở của nhân

dân trong khu vực và vùng phụ cận đồng thời tạo nguồn thu cho ngân sách từ việc khai thác quỹ đất.

- Xác định rõ các chức năng sử dụng đất và đề xuất các quy định kiểm soát phát triển hợp lý cho từng ô đất.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật lập quy hoạch Điểm dân cư nông thôn quy định tại thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Một số chỉ tiêu chính như sau:

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu (không bao gồm đất để bố trí các công trình hạ tầng thuộc cấp quốc gia, tỉnh, huyện):

- + Đất xây dựng công trình nhà ở: 25 m²/người;
- + Đất cây xanh công cộng: > 2m²/người.
- + Đất bãi đỗ xe công cộng: > 2,5m²/người.
- + Đất giao thông: >18% diện tích quy hoạch.

3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- + Nước cấp cho sinh hoạt: tối thiểu 80 lít/người/ngày đêm;
- + Nước cấp cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp tại hộ gia đình $\geq 8\%$ lượng nước cấp cho sinh hoạt;
- + Cấp điện sinh hoạt: tối thiểu 1500kWh/người/năm;
- + Cấp điện công trình công cộng > 15% cấp điện sinh hoạt;
- + Tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải phát sinh: $\geq 80\%$;
- + Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt
- + Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngày-đêm
- + Chất thải rắn sinh hoạt phải được thu gom và xử lý theo quy định.

3.3. Các chỉ tiêu xây dựng:

Công trình nhà ở liên kế: Tầng cao trung bình 2-5 tầng, mật độ xây dựng từ 70% -:- 90%.

- Công trình chợ, thương mại: Tầng cao trung bình từ 1-2 tầng, mật độ xây dựng từ 50% -:- 65%.

- Công trình giáo dục: Tầng cao trung bình từ 1-4 tầng, mật độ xây dựng 40%.

4. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch, tính chất chức năng

4.1. Điểm xen cư Thôn Hòa Bình (giáp nhà máy may), xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Khu đất lập Quy hoạch chi tiết nằm trong địa giới hành chính của xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn có giới hạn như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đất khu dân cư hiện trạng và Quốc Lộ 47.
- + Phía Đông: Giáp đất khu dân cư MB số: 930.
- + Phía Tây: Giáp đất khu dân cư và Nhà máy may.
- + Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng.
- *) Quy mô lập quy hoạch khoảng: 1,62ha.
- *) Tính chất, chức năng.

Với tính chất là khu dân cư mới phát triển quy mô của nhóm nhà ở có các chức năng chính bao gồm: Nhà ở liên kề, đất công cộng khuôn viên cây xanh và các công trình giao thông hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực.

4.2. Điểm xen cư trước công sở UBND xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn

Khu đất lập Quy hoạch chi tiết nằm trong địa giới hành chính của xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn có giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường liên xã;
- Phía Nam: Sân thể thao trung tâm xã;
- Phía Đông: Giáp đường Phân lô và đất ở phân lô đã đấu giá QSDĐ;
- Phía Tây: Giáp đường liên thôn.
- *) Quy mô lập quy hoạch khoảng: 0,32ha.
- *) Tính chất, chức năng.

Với tính chất là khu dân cư mới phát triển quy mô của nhóm nhà ở có các chức năng chính bao gồm: Nhà ở liên kề và các công trình giao thông hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực.

4.3. Điểm xen cư nông thôn và chợ, xã Đông Tiến, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Khu đất lập Quy hoạch chi tiết nằm trong địa giới hành chính của xã Đông Tiến, huyện Đông Sơn có giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu, đất nghĩa địa, đường giao thông;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam: Giáp cụm công nghiệp và khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu, đường giao thông.

*) Quy mô lập quy hoạch khoảng: 5,4ha.

*) Tính chất, chức năng.

Với tính chất là khu dân cư mới phát triển quy mô của nhóm nhà ở có các chức năng chính bao gồm: Nhà ở liền kề, chợ, giáo dục, bãi xe, khuôn viên cây xanh, TDTT, và các công trình giao thông hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực.

4.4. Điểm xen cư nông thôn thôn Mai Chũ (Giai đoạn II), xã Đông Nam, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Khu đất lập Quy hoạch chi tiết nằm trong địa giới hành chính của xã Đông Nam, huyện Đông Sơn có giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường Đông Nam đi vành đai phía Tây;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp đường vành đai 2 – phía Tây;
- Phía Tây: Giáp dự án: điểm dân cư nông thôn thôn Mai Chũ (giai đoạn 1)
- Quy mô lập quy hoạch khoảng: 3,7ha

*) Tính chất, chức năng.

Với tính chất là khu dân cư mới phát triển quy mô của nhóm nhà ở có các chức năng chính bao gồm: Nhà ở liền kề, bãi xe, khuôn viên cây xanh, TDTT, và các công trình giao thông hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực.

5. Các nội dung về quy hoạch và chỉ tiêu áp dụng trong đồ án quy hoạch các điểm dân cư đô thị và nông thôn

- Gửi kèm theo hồ sơ.

6. Yêu cầu về hồ sơ sản phẩm

6.1. Phân khảo sát địa hình.

a). Điểm xen cư Thôn Hòa Bình (giáp nhà máy may), xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Bản đồ đo vẽ tỷ lệ 1/500 phục vụ nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khoảng: 2,0ha.

b). Điểm xen cư trước công sở UBND xã Đông Ninh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Bản đồ đo vẽ tỷ lệ 1/500 phục vụ nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khoảng: 0,38ha.

c). Điểm xen cư nông thôn và chợ, xã Đông Tiến, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Bản đồ đo vẽ tỷ lệ 1/500 phục vụ nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khoảng: 6,2ha.

d). Điểm xen cư nông thôn thôn Mai Chũ (Giai đoạn II), xã Đông Nam, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Bản đồ đo vẽ tỷ lệ 1/500 phục vụ nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khoảng: 4,2ha.

6.2. Phân nghiên cứu quy hoạch

Hồ sơ sản phẩm tuân theo 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.

a. Phân bản vẽ quy hoạch.

TT	Tên bản vẽ	Bản vẽ quy hoạch	
		Bản vẽ màu	Bản vẽ màu thu nhỏ
1	Sơ đồ vị trí và ranh giới khu vực lập quy hoạch	1/2000	A3
2	Bản đồ hiện trạng tổng hợp	1/500	A3
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	A3
4	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500	A3
5	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500	A3
6	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	1/500	A3
7	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	A3
8	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 thích hợp	

b. Phân văn bản.

- 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).

- Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt.

- 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. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân huyện Đông Sơn.

- Cơ quan thỏa thuận: Sở Xây dựng Thanh Hoá.

- Chủ đầu tư: Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Đông Sơn.

- Cơ quan tư vấn khảo sát, lập quy hoạch: Thực hiện theo luật định.

- Cơ quan phối hợp: Các xã trong phạm vi và các Phòng, ban, ngành chức năng liên quan.

- Thời gian lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch: Tối đa 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ được phê duyệt.

Ủy ban nhân dân huyện Đông Sơn đề nghị Sở Xây dựng thỏa thuận nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm xen cư Thôn Hòa Bình (giáp nhà máy may), xã Đông Ninh; Điểm xen cư trước công sở UBND xã Đông Ninh; Điểm xen cư nông thôn và chợ, xã Đông Tiến; Điểm xen cư nông thôn thôn Mai Chũ (Giai đoạn II), xã Đông Nam để UBND huyện làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Ban QLDA XD huyện (phối hợp);
- Lưu VT. KTHT

CHỦ TỊCH

Lê Trọng Thụ