

HUYỆN THỌ XUÂN – TỈNH THANH HÓA

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

**QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ MỚI TẠI XÃ XUÂN SINH VÀ XUÂN GIANG,
HUYỆN THỌ XUÂN,
TỈNH THANH HÓA**

MỤC LỤC

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT, MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH.....	2
1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.....	2
2. Mục tiêu và yêu cầu của đồ án quy hoạch:	3
II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	4
1. Luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế:	4
2. Các căn cứ pháp lý của dự án:.....	4
3. Các nguồn tài liệu, số liệu:	5
III. VỊ TRÍ, RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH	5
1. Vị trí khu đất	5
2. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:	6
IV. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG:.....	6
1. Điều kiện tự nhiên:	6
2. Hiện trạng	8
3. Đánh giá tổng thể hiện trạng:	9
V. CÁC YÊU CẦU CƠ BẢN ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH.....	9
VI. DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN.....	9
1. Tính chất:.....	9
2. Dự báo dân số.....	10
3. Chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu dự kiến:.....	10
VII.CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH.....	11
1. Yêu cầu đối với điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập số liệu	11
2. Đánh giá hiện trạng	12
3. Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật.....	12
4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	12
5. Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....	12
6. Các nguyên tắc kết nối hạ tầng kỹ thuật.....	13
7. Các nguyên tắc đánh giá môi trường chiến lược.....	14
8. Thiết kế đô thị	14
9. Dự kiến sơ bộ các hạng mục công trình, tổng mức đầu tư, đề xuất giải pháp về nguồn vốn	14
10. Dự thảo quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.....	15
VIII. HỒ SƠ SẢN PHẨM, THỜI GIAN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN:.....	15
1. Danh mục hồ sơ sản phẩm:	15
2. Thời gian và tiến độ.....	17
3. Tổ chức thực hiện.....	17

PHẦN I. NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT, MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Ngày 5-8-2020, Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết số 58 NQ/TW về xây dựng và phát triển tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, theo đó mục tiêu đến năm 2030 là : “ Thanh Hoá là tỉnh giàu đẹp, văn minh và hiện đại; một trong những trung tâm lớn của vùng Bắc Trung Bộ và cả nước về công nghiệp năng lượng và chế biến, chế tạo; nông nghiệp giá trị gia tăng cao; dịch vụ logistics, du lịch, giáo dục và đào tạo, y tế chuyên sâu và văn hoá, thể thao; một cực tăng trưởng mới cùng với Hà Nội, Hải Phòng và Quảng Ninh tạo thành tứ giác phát triển ở phía Bắc của Tổ quốc”.

Ngày 16/01/2009, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 84/QĐ-TTg phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035. Đây là tiền đề có ý nghĩa và cơ hội to lớn trong xây dựng và phát triển đô thị. Để cụ thể hóa định hướng phát triển đô thị theo quy hoạch chung được duyệt cần đẩy nhanh công tác lập, rà soát quy hoạch phân khu, đáp ứng yêu cầu phát triển thành phố Thanh Hóa, phát huy vị trí là động lực và thực sự là hạt nhân thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế xã hội toàn Tỉnh và vùng Bắc trung bộ.

Huyện Thọ Xuân với trọng điểm là khu vực Lam Sơn - Sao Vàng đã được Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Thanh Hóa lần thứ XVIII xác định là một trong bốn vùng kinh tế động lực làm hạt nhân phát triển lan tỏa, thúc đẩy kinh tế - xã hội toàn tỉnh Thanh Hóa. Vùng huyện Thọ Xuân không những đóng vai trò quan trọng đối với của tỉnh Thanh Hóa về các mặt kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội mà còn có giá trị đặc biệt cấp quốc gia về văn hóa lịch sử và an ninh - quốc phòng.

Ngoài ra, trong Quyết định số 2539/QĐ-UBND ngày 26/06/2019 của chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070 đã đề ra phương hướng phát triển huyện Thọ Xuân trở thành vùng tăng trưởng xanh phát triển kết hợp công- nông nghiệp công nghệ cao, dịch vụ, du lịch cảnh quan sinh thái và văn hóa lịch sử, hình thành vùng mang tính chất động lực, lan tỏa, giao thoa giữa đồng bằng, trung du và khu vực miền núi phía Tây tỉnh Thanh Hóa với nhiều đầu mối giao thông quan trọng. Trong đó vai trò của xã Xuân Sinh và Xuân Giang là đặc biệt cần thiết trong việc phát triển kinh tế xã hội trên trục phát triển của huyện Thọ Xuân nói riêng và tỉnh Thanh Hóa nói chung

Từ những lý do nêu trên, để đảm bảo phát triển đúng theo các định hướng quan trọng đã đề ra, cũng như tạo tiền đề và cơ sở pháp lý hoạch định và quản lý sự phát triển của khu vực theo các định hướng đúng đắn và phù hợp, việc lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới tại xã Xuân Sinh và Xuân Giang, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa là hết sức cần thiết và phù hợp.

2. Mục tiêu và yêu cầu của đồ án quy hoạch

2.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa nội dung đồ án Quy hoạch chung xã Xuân Sinh và xã Xuân Giang;
- Phát triển quỹ nhà ở phục vụ nhu cầu của người dân trên địa bàn 2 xã và huyện Thọ Xuân;
- Cụ thể hoá các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị và những yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế;
- Xây dựng khu đô thị hoàn chỉnh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan góp phần tạo thành một khu dân cư mới đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt của người dân và mang đậm dấu ấn địa phương;
- Tính toán bố trí phù hợp các chức năng, phục vụ tốt đời sống vật chất, tinh thần cho người dân như: không gian ở, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, an ninh trật tự,... hướng đến xây dựng một khu dân cư mới hiện đại, có đầy đủ các tiện ích xã hội kết hợp dân cư hiện hữu chỉnh trang;
- Khai thác tiềm năng không gian cảnh quan đặc trưng của thành phố, không những đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng cao của người dân mà còn là cơ sở pháp lý cho các dự án đầu tư xây dựng; công tác quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị trên địa bàn, khai thác quỹ đất hiệu quả;
- Làm cơ sở tiến hành lập Dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành và là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

2.2. Yêu cầu:

- Thu thập các số liệu kinh tế, xã hội kết hợp với khảo sát, phân tích và đánh giá hiện trạng để khớp nối các khu lân cận, các dự án đã và đang triển khai xung quanh khu vực nhằm tạo dựng một khu nhà ở đồng bộ về tổ chức không gian kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với định hướng phát triển của xã Xuân Sinh, Xuân Giang và huyện Thọ Xuân.
- Xác định chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành, Tiêu chuẩn chuyên ngành liên quan.
- Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, môi trường phù hợp với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai tại khu vực, tạo sự đồng bộ, bền vững; kết nối các không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh tạo lập sự hài hòa và đặc trưng về kiến trúc cho khu vực.
- Các hạng mục cơ sở hạ tầng, các khu chức năng cần được bố trí khoa học, hài hòa trở thành quần thể không gian đô thị theo hướng văn minh.
- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, làm cơ sở pháp lý để các cơ quan chức năng, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

1. Luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Văn bản hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị số 16/VBHN-VPQH ngày 15/5/2020;
- Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến Quy hoạch đô thị;
- Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về Phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị
- Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về Phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đề án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật

2. Các căn cứ pháp lý của dự án

- Quyết định số 2687/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2022 của UBND huyện Thọ Xuân về việc phê duyệt dự toán lập nhiệm vụ khảo sát, lập nhiệm vụ quy hoạch chi

tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại xã Xuân Sinh và xã Xuân Giang, huyện Thọ xuân;

- Quyết định số 2715/QĐ-UBND ngày 28 tháng 09 năm 2022 của UBND huyện Thọ Xuân về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu tư vấn lập nhiệm vụ khảo sát, lập nhiệm vụ quy hoạch dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới xã Xuân Sinh và xã Xuân Giang, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa;

3. Các nguồn tài liệu, số liệu

- Hồ sơ bản vẽ bản vẽ Quy hoạch chung xã Xuân Sinh và xã Xuân Giang;
- Bản đồ đo đạc khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 do Chủ đầu tư cung cấp;

III. VỊ TRÍ, RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH

1. Vị trí khu đất

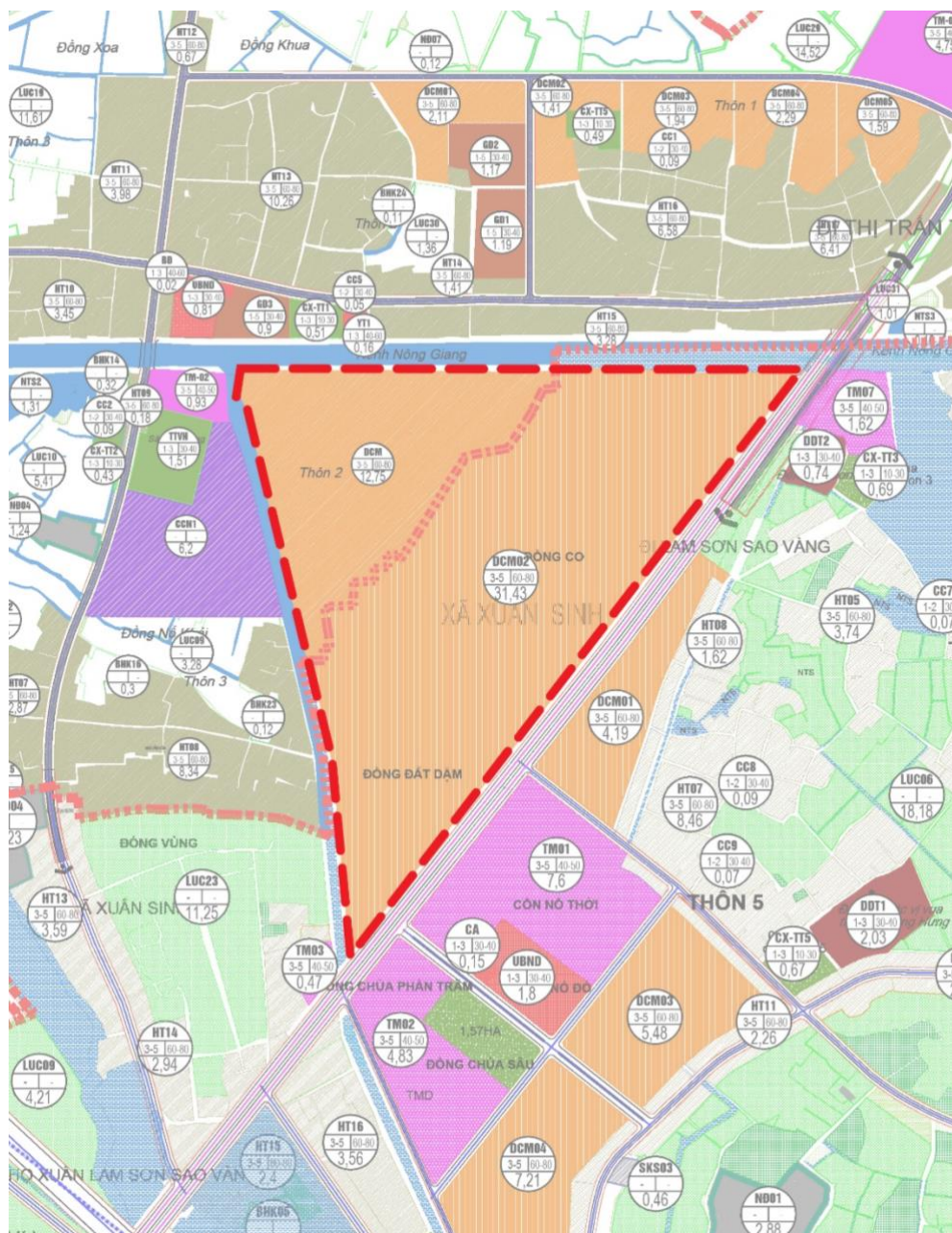
1.1 Vị trí:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trên địa giới hành chính của 2 xã Xuân Giang và Xuân Sinh, có diện tích 495.172,95 m² (49,51 ha)

1.2. Ranh giới lập quy hoạch:

Ranh giới lập quy hoạch được giới hạn bởi:

- Phía Bắc giáp sông Nhà Lê theo quy hoạch phân chung xã Xuân Giang, huyện Thọ Xuân.
- Phía Đông giáp xã Xuân Sinh;
- Phía Tây giáp xã Xuân Giang;
- Phía Nam giáp thôn Bột Thượng;



Hình 1: Vị trí khu vực lập quy hoạch

2. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch

Quy mô diện tích khu vực nghiên cứu khoảng 49,51 ha

Quy mô dân số dự kiến : khoảng 5.000 – 7.500 người

IV. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG

1. Điều kiện tự nhiên

1.1. Khí hậu:

Là vùng tiếp giáp giữa hai nền khí hậu của vùng đồng bằng Bắc Bộ, khu Bốn cũ và sự nối tiếp giữa đồng bằng với trung du miền núi, khí hậu của xã Xuân Giang là nền khí hậu của khu vực nhiệt đới, gió mùa

Chế độ nhiệt: Tổng nhiệt độ năm từ 8500 - 8700⁰C, nhiệt độ không khí trung bình cả năm là 23,4⁰C. Mùa hè (từ tháng 5 - 9) nhiệt độ trung bình 27⁰C, cao tuyệt đối là

39,3°C. Mùa đông (từ tháng 12 - tháng 2 năm sau) nhiệt độ trung bình 16 - 18°C, nhiệt độ thấp tuyệt đối 4,4°C.

Chế độ mưa: Lượng mưa bình quân năm đạt 1.911 mm; năm cao nhất đạt 2.929 mm; năm thấp nhất đạt 1.459 mm. Mưa ở khu vực có thể chia làm 2 thời kỳ: mùa mưa và mùa khô.

- Mùa mưa chính (từ tháng 5 - 10) lượng mưa chiếm 85% tổng lượng mưa cả năm, mưa nhiều vào các tháng 8, 9, 10; lượng mưa 3 tháng này có thể chiếm 50% - 60% tổng lượng mưa cả năm. Mùa mưa phụ (còn gọi là mưa tiểu mãn) từ tháng 5 - 6, xuất hiện mưa dọc dãy núi phía Đông Bắc (thượng nguồn sông Chu, sông Cầu Chày) gây lũ tiểu mãn.

- Từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau là mùa khô, tổng lượng mưa các tháng này khoảng 150 mm - 180 mm, chiếm khoảng 10 % - 15 % tổng lượng mưa cả năm.

Với đặc điểm thời tiết - khí hậu như trên đòi hỏi chính quyền địa phương phải chủ động trong công tác phòng chống bão lụt, bố trí cơ cấu cây trồng, vật nuôi, chống úng, chống xói mòn, rửa trôi vào mùa mưa và chống hạn vào mùa khô.

Độ ẩm không khí: Bình quân năm 86%; trung bình năm cao 97%; Trung bình năm thấp 60%. Độ ẩm không khí thấp tuyệt đối 18%.

Sương mù: Số ngày có sương mù trong năm từ 21 - 26 ngày thường xuất hiện tập trung vào các tháng 10, 11 và 12, có tác dụng tăng cường độ ẩm không khí và độ ẩm cho đất.

Sương muối: Những năm rét nhiều sương muối xuất hiện vào tháng 1 và tháng 2 gây ảnh hưởng xấu đến sản xuất.

Gió:

Mùa đông: gió mùa Đông Bắc thường rét, khô và hanh; xuất hiện từ tháng 9 đến tháng 3 năm sau.

Mùa hè: Có gió Đông Nam từ tháng 4 đến tháng 8 mang hơi nước từ biển vào, thường có mưa.

Ngoài ra, trong mùa này có gió Tây Nam (gió Lào) xuất hiện vào tháng 5 đến tháng 7 gây ra tình trạng nóng và khô hạn.

Hướng gió thịnh hành nhất là Đông và Đông Nam, tốc độ trung bình 1,3 m/s, lớn nhất là 20m/s.

1.2. Thủy văn:

- Khu vực nằm trong vùng thủy văn sông Chu. Toàn bộ chiều dài sông là 270 km, diện tích lưu vực 7.500km²: phần chảy qua huyện Thọ Xuân dài 29,4 km. Sông có độ dốc lớn, bề ngang sông hẹp, dòng chảy uốn khúc. Lưu lượng nước lũ lớn nhất tại Bái Thượng đạt 6000m³/s, lưu lượng trung bình đạt 25m³/s, kiệt nhất đạt 19m³/s.

- Ngoài sông chu xã Xuân Giang, Xuân Sinh còn có hệ thống kênh Nông Giang. Cả hai đều có vai trò quan trọng trong giao thông thủy, cung cấp nước cho sản xuất và đời sống của nhân dân trong vùng.

- Trong mùa mưa lũ, vấn đề bảo vệ an toàn các tuyến đê là nhiệm vụ hết sức quan trọng nhằm tránh xảy ra vỡ đê, ảnh hưởng đến tính mạng, tài sản của người

1.3. Địa chất công trình:

Khu vực thuộc vùng đồng bằng bán sơn địa nằm ở phía Tây Bắc huyện Thọ Xuân. Địa hình Xuân Giang thuộc vùng đồng bằng của huyện.

Nằm trong tiểu vùng hữu ngạn sông Chu, có nhiều cánh đồng rộng lớn xen kẽ với làng xóm, công tác tưới tiêu nước được chủ động bằng hệ thống thủy nông sông Chu, nên đất đai rất phì nhiêu, cảnh quan trù phú.

Nhìn chung, địa hình của huyện Xuân Giang có tác động lớn đến việc bố trí khu dân cư, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, bố trí vùng chuyên canh, phát triển công nghiệp, nông nghiệp, tạo tiền đề cho phát huy lợi thế để góp phần thúc đẩy phát triển nền kinh tế phong phú, đa dạng

2. Hiện trạng

2.1. Hiện trạng sử dụng đất đai:

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 49,51 ha. Trong đó

- Đất nông nghiệp (khoảng 48,68 ha) chiếm khoảng 97,95% quỹ đất. Chủ yếu là đất ruộng lúa;
- Đất phi nông nghiệp (khoảng 1,02 ha) chiếm tỷ lệ 2,05% quỹ đất phát triển đô thị. Bao gồm: đất ở và công trình hiện trạng (khoảng 0,38 ha), đất giao thông (khoảng 0,63 ha).

Bảng 1: Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	CHỨC NĂNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ
TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN		495.172,952	100	
1	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	486.880,1	97,95	
4	ĐẤT Ở ĐT HIỆN TRẠNG	3.859,5	0,77	
5	ĐẤT GIAO THÔNG	6.374,3	1,28	

2.2. Tình hình dân cư:

Hiện trong khu vực có dân cư sinh sống, tuy nhiên mật độ ở thấp. Dân cư sinh sống phân bố rải rác bám theo các đường dân sinh. Đa số là người dân lao động nông nghiệp.

2.3. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan

Trong khu quy hoạch hiện có khá nhiều công trình kiến trúc của dân cư sinh sống. Đa phần các công trình là công trình tạm và bán kiên cố. Một số công trình là công trình khá kiên cố với tầng cao trung bình khoảng 3 tầng.

2.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Hiện trạng nền xây dựng:
 - Khu vực có địa hình đồng bằng thoải, tương đối thuận lợi cho việc xây dựng khu đô thị
- Hiện trạng giao thông
 - Chủ yếu là đường đất phục vụ nông nghiệp và trồng trọt.
- Hiện trạng cấp điện:

- Trong khu vực hệ thống cấp điện chưa được đầu tư xây dựng đồng bộ. Một số hộ dân đã được cấp điện sinh hoạt. Tuy nhiên để đảm bảo đồng bộ cần đầu tư xây dựng mới hệ thống cấp điện cho khu vực.

- Có đường điện trung thế chạy trong ranh giới lập quy hoạch

• Hiện trạng cấp nước:

- Hiện trạng trong khu vực đã có hệ thống cấp nước sạch. Tuy nhiên, cấp nước cho khu vực chỉ đáp ứng cho một phần dân cư hiện trạng. Do vậy khi hình thành một khu đô thị mới cần có giải pháp đồng bộ đảm bảo nhu cầu nước sinh hoạt của người dân trong khu vực.

• Hiện trạng thoát nước:

- Hệ thống thoát chung, thoát tự nhiên ra kênh rạch và mương cống hiện có. Chưa có hệ thống thoát nước thải

• Hiện trạng vệ sinh môi trường:

- Hiện trạng khu vực chủ yếu là đất canh tác hỗn hợp, đất nông nghiệp và trồng cây lâu năm. Giao thông thuận tiện đi lại. Diện tích đất thuận tiện cho đền bù giải tỏa để thực hiện quy hoạch.

3. Đánh giá tổng thể hiện trạng

- Dựa vào các số liệu thu thập được, bản đồ khảo sát khu vực và các tài liệu liên quan có thể đánh giá khu vực phần lớn là cây lâu năm và công trình chất lượng thấp;

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chưa phát triển, cần được đầu tư đồng bộ, hiện đại và đáp ứng nhu cầu phát triển để trở thành một khu đô thị trong tương lai.

V. CÁC YÊU CẦU CƠ BẢN ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

- Phù hợp với định hướng phát triển chung của huyện; phát triển dựa trên quy hoạch chung của xã Xuân Sinh và Xuân Giang;

- Kết nối đồng bộ, hài hòa về không gian kiến trúc, cảnh quan, giao thông, hạ tầng kỹ thuật với các dự án và các khu vực lân cận.

- Bố trí các chức năng sử dụng đất hợp lý, khoa học, đảm bảo quy mô, bán kính phục vụ, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân, đồng thời tạo điểm nhấn cảnh quan kiến trúc cho khu vực.

- Tạo lập không gian, môi trường sống lý tưởng với các tiện ích công cộng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình phúc lợi xã hội được đầu tư đồng bộ, hiện đại, đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của người dân tại khu vực nghiên cứu.

VI. DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

1. Tính chất

- Là khu đô thị cửa mới của huyện Thọ Xuân và là điểm nhấn không gian trung tâm của huyện;

- Là khu đô thị thương mại - dịch vụ và công trình công cộng cấp huyện kết hợp chức năng ở, hình thành khu dân cư đô thị được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

2. Dự báo dân số

- Dân số dự kiến khoảng từ 5.000 đến 7.500 người (đảm bảo tiêu chuẩn dân cư tính theo m² của đô thị loại V)

3. Chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu dự kiến

3.1. Chức năng sử dụng đất:

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu khoảng 49,51 ha. Trong đó:

- (1) Đất xây dựng nhà ở: nhà biệt thự, nhà liên kế, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ;
- (2) Đất xây dựng công trình công cộng: công trình công cộng đơn vị ở, nhà trẻ, trường tiểu học, trường THCS, công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ.
- (3) Đất cây xanh – mặt nước: bao gồm cây xanh trung tâm và tuyến cây xanh dọc các trục giao thông và mặt nước.
- (4) Đất hỗn hợp
- (5) Hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật: hệ thống các trục giao thông nhằm đảm bảo đầu nối thuận tiện với các khu vực lân và các công trình hạ tầng đầu mối.

3.2. Các chỉ tiêu dự kiến

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án sẽ được tính toán và cụ thể hóa trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định hiện hành.

Bảng 2: Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật dự kiến

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu về sử dụng đất		
1	Đất đơn vị ở	%	-
-	Đất ở		30 ÷ 45
-	Đất công trình công cộng (giáo dục, y tế, dịch vụ công cộng,...)		2 ÷ 5
-	Đất cây xanh, mặt nước, hoa viên, thể dục thể thao		15 ÷ 25
-	Đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe		15 ÷ 20
2	Đất ngoài đơn vị ở		-
-	Đất công trình công cộng, thương mại, dịch vụ	5 ÷ 10	
3	Đất giao thông đối ngoại	5 ÷ 7	

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
4	Đất hạ tầng kỹ thuật,...		≤ 5
II	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa		
1	Đất ở	%	-
-	Nhà ở liên kế		80-100
-	Nhà ở cải tạo chỉnh trang		80-100
-	Nhà ở biệt thự		60-80
2	Công trình công cộng đơn vị ở		40
3	Đất thương mại dịch vụ		70
III	Chỉ tiêu về tầng cao		
1	Đất ở	Tầng	-
-	Nhà ở liên kế		$2 \div 5$
-	Nhà ở cải tạo chỉnh trang		$2 \div 5$
-	Nhà ở biệt thự		$1 \div 3$
-	Nhà ở xã hội		$1 \div 5$
2	Công trình công cộng đơn vị ở		$1 \div 4$
3	Đất thương mại dịch vụ		$2 \div 9$
IV	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
1	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày đêm	180
2	Chỉ tiêu thoát nước bản	Tỷ lệ % lượng nước cấp	100
3	Chỉ tiêu thu gom rác thải sinh hoạt	Kg/người/ngày	1,3
4	Cấp điện sinh hoạt		
	Điện năng	KWh/người/năm	1100
	Phụ tải	W/người	450
5	Cấp điện công trình công cộng	% phụ tải điện sinh hoạt	40%
6	Chiếu sáng	kW/ha	10 - 12
	Chiếu sáng giao thông	W/m ²	1
	Chiếu sáng công viên	W/m ²	0,5

VII. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH

1. Yêu cầu đối với điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập số liệu

- Tổ chức khảo sát lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ lập quy hoạch chi tiết. Kiểm tra, nghiệm thu và thẩm định kết quả theo quy định hiện hành trước khi đưa bản đồ vào sử dụng công tác quy hoạch;

- Tất cả các bản vẽ quy hoạch thực hiện trên bản đồ nền địa hình;

- Phân tích vị trí địa lý của khu quy hoạch trong mối quan hệ của 2 xã Xuân Sinh và Xuân Giang với các khu lân cận khác tác động đến khu mở rộng quy hoạch. Phân

tích đặc điểm khí hậu, thủy văn, địa hình, địa chất và cảnh quan đặc trưng khu vực quy hoạch;

- Phân tích hiện trạng về dân số, lao động, sử dụng đất, kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, cấp - thoát nước, môi trường...); đánh giá các đồ án quy hoạch, các dự án đầu tư đã và đang triển khai trong phạm vi khu quy hoạch và lân cận;

2. Đánh giá hiện trạng

Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có, bao gồm:

- Đặc điểm hiện trạng: về vị trí, mối quan hệ với toàn khu;
- Đặc điểm điều kiện tự nhiên: Phân tích, đánh giá các điều kiện: địa hình; địa chất; khí hậu; nhiệt độ; độ ẩm; mưa...;
- Hiện trạng sử dụng đất: xác định chức năng và thông kê quỹ đất hiện trạng, xác định rõ các khu vực nằm trong các hành lang giao thông đối ngoại. Lập bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất;
 - Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan, các khu vực cảnh quan đặc thù;
 - Hiện trạng dân số;
 - Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật: hệ thống giao thông; Cấp điện; Cấp nước; San nền; Thoát nước mưa; Thoát nước bản; Vệ sinh môi trường.

3. Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

- Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế.

4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

- Cơ sở xây dựng phương án thiết kế;
- Đề xuất phương án phù hợp tình hình thực tế và quy hoạch chi tiết được duyệt;
- Xác định chức năng cụ thể của từng lô đất theo từng loại hình (nhà ở, công trình công cộng, cây xanh nhóm nhà,...);
- Xác định các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình; vị trí, quy mô các công trình ngầm.

5. Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Đề xuất nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan giữa khu vực hiện hữu và khu vực quy hoạch, các trục đường chính cần kiểm soát phát triển, các công trình điểm nhấn, các khu vực kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch;
- Tạo nên sắc thái kiến trúc riêng phù hợp với đặc trưng văn hóa của khu vực và địa phương, tạo môi trường sống tiện ích và tiện nghi cho người sử dụng;
- Khai thác hiệu quả về vị trí cũng như cảnh quan của khu vực cho tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu nhà ở, chú trọng đến không gian mở và cây xanh.

6. Các nguyên tắc kết nối hạ tầng kỹ thuật

- Phù hợp với các quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo các chỉ tiêu về kỹ thuật, phân cấp hệ thống giao thông và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác, khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật,...
- Kết nối hệ thống giao thông khu quy hoạch và đấu nối với hệ thống giao thông khu vực;
- Kết nối hài hòa và đồng bộ với các khu dân dụng lân cận;
- Tận dụng tối đa các cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện hữu phục vụ quá trình đấu nối các cơ sở hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch;
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch phải thực hiện ngầm hóa theo quy định, khuyến khích sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

a. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Cao độ san nền: Quy hoạch cao độ nền tính toán theo quy định của QCXDVN 01:2021/BXD. Đề xuất các giải pháp san nền. Đề xuất giải pháp san nền tôn nền để không bị ngập;
- Thoát nước mưa: Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước bản. Xác định hướng thoát và phân chia lưu vực, thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCXDVN 01:2021/BXD; QCVN 07-2:2016/BXD và quy hoạch thoát nước mưa của toàn đô thị.

b. Hệ thống giao thông:

- Trên cơ sở khung giao thông chính của xã Xuân Sinh và Xuân Giang, quy hoạch mạng lưới giao thông nội bộ dự án phù hợp, tổ chức giao thông đơn giản, các điểm đấu nối giao thông vào các tuyến đường chính thành phố phải đảm bảo an toàn giao thông, không gây ách tắc giao thông;
- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCXDVN 01:2021/BXD; QCVN 07-4:2016/BXD và Tiêu chuẩn quy phạm đường đô thị.

c. Cấp nước:

- Nguồn nước phục vụ khu quy hoạch được cung cấp từ 2 nguồn gồm: Trạm cấp nước từ Krong Ana công suất 20000 $m^3/ngđ$ và Đường ống cấp nước hiện hữu trên đường Nguyễn Lương Bằng D400.
- Mạng lưới cấp nước: được thiết kế theo mạng vòng kết hợp mạng cụt, đảm bảo cấp nước liên tục an toàn cho toàn bộ lưu vực;
- Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước: vị trí, quy mô các công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước; đề xuất các giải pháp giảm tỷ lệ thất thoát nước;
- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCXDVN 01:2021/BXD, QCVN 07-1: 2016/BXD.

d. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Xác định nguồn điện, chỉ tiêu và dự kiến nhu cầu sử dụng điện, giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện. Xác định chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình, tính toán nhu cầu sử dụng điện năng cho chiếu sáng, đề xuất các giải pháp cụ thể về nguồn, lưới điện, nguồn sáng, các giải pháp cụ thể về chiếu sáng cho các khu chức năng trong khu quy hoạch;

- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07-5: 2016/BXD, QCVN 07-7: 2016/BXD.

e. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (CTR):

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải bố trí riêng so với hệ thống thoát nước mưa, phải qua xử lý trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung, đề xuất giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước thải;

- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07-2: 2016/BXD;

- Quản lý chất thải rắn: Bố trí các địa điểm thu gom rác và vận chuyển chất thải rắn một cách hợp lý, đưa ra các giải pháp cách ly và bảo vệ môi trường để không ảnh hưởng đến khu vực xung quanh.

f. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Xác định quy mô, các trạm và các mạng truyền dẫn, di động và các công trình phụ trợ;

- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07-8: 2016/BXD.

7. Các nguyên tắc đánh giá môi trường chiến lược

Đánh giá môi trường chiến lược và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường.

8. Thiết kế đô thị

Thiết kế đô thị theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng V/v hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị.

9. Dự kiến sơ bộ các hạng mục công trình, tổng mức đầu tư, đề xuất giải pháp về nguồn vốn

- Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch chi tiết đô thị: hạ tầng kỹ thuật chung đô thị; các công trình công cộng: trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, nhà văn hóa.; các công trình hỗn hợp, thương mại

dịch vụ; các công trình nhà ở: nhà biệt thự, nhà liên kế, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, nhà chung cư cao tầng và nhà ở xã hội; các công trình hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe...

- Tính toán sơ bộ về tổng mức đầu tư dự án thực hiện quy hoạch theo các quy định hiện hành;

- Dự kiến nguồn vốn đầu tư của dự án.

10. Dự thảo quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch

- Xác định ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch;

- Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm (nếu có);

VIII. HỒ SƠ SẢN PHẨM, THỜI GIAN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

1. Danh mục hồ sơ sản phẩm

a. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch:

Hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết thực hiện theo quy định tại Điều 9, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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.

Danh mục hồ sơ cụ thể như sau:

- Thuyết minh Nhiệm vụ quy hoạch và dự toán quy hoạch kèm theo các văn bản pháp lý, phụ lục.

- Bản vẽ kèm theo:

+ Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch chung theo tỷ lệ thích hợp.

+ Bản đồ ranh giới, phạm vi nhiên cứu khu vực lập quy hoạch chi tiết thể hiện trên bản đồ địa hình đo đạc với tỷ lệ 1/500.

b. Hồ sơ Đồ án quy hoạch:

Hồ sơ Quy hoạch chi tiết thực hiện theo quy định tại Điều 10, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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.

Danh mục hồ sơ cụ thể như sau:

TT	Thành phần hồ sơ	Tỷ lệ bản vẽ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000- 1/5.000
2A	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	1/500
2B	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
4	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500
5	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500
6	Bản đồ quy hoạch giao thông	1/500
7	Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật – Quy hoạch san nền	1/500
8A	Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật – Quy hoạch thoát nước mưa	1/500
8B	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường	1/500
9	Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/500
10	Bản đồ quy hoạch Cấp điện và chiếu sáng	1/500
11	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	1/500
12	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
13	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
14	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500
15	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Tỷ lệ thích hợp
16	Thuyết minh, các văn bản pháp lý, tờ trình phê duyệt	
a	Thuyết minh (kèm theo bảng biểu, văn bản pháp lý và các bản vẽ khổ A3)	
b	Dự thảo Quyết định, Tờ trình xin phê duyệt, các văn bản pháp lý có liên quan	
17	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị	

2. Thời gian và tiến độ

Thời gian hoàn thành hồ sơ: 06 tháng tính từ khi Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt và có đủ cơ sở pháp lý, bản đồ đo đạc hiện trạng theo đúng quy định (*không kể thời gian xin ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân, đại diện cộng đồng dân cư và thời gian trình duyệt*).

3. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Thọ Xuân
- Cơ quan thẩm định: Phòng kinh tế hạ tầng huyện Thọ Xuân
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Thọ xuân
- Tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Quy hoạch và phát triển đô thị Việt Nam (PUD)

- Phụ lục 01:

BẢNG THỐNG KÊ MỐC TỌA ĐỘ RANH GIỚI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

ĐIỂM	X(M)	Y(M)	CẠNH(M)
1	2202803,607	552599,277	
2	2202806,100	552619,310	20,19
3	2202806,430	552627,550	8,25
4	2202803,280	552640,230	13,07
5	2202807,580	552686,490	46,44
6	2202806,340	552689,370	3,14
7	2202807,380	552693,849	4,60
8	2202807,780	552725,740	31,89
9	2202806,560	552774,380	48,66
10	2202808,180	552805,200	30,86
11	2202807,380	552837,240	32,05
12	2202807,980	552847,440	10,22
13	2202806,410	552870,750	23,36
14	2202805,920	552975,850	105,10
15	2202804,280	553078,250	102,41
16	2202806,548	553132,906	54,70
17	2202810,430	553132,668	3,89
18	2202810,230	553184,420	51,75
19	2202811,130	553248,210	63,80
20	2202808,230	553288,950	40,84
21	2202804,310	553314,370	25,72
22	2202803,670	553360,970	46,60
23	2202800,650	553399,790	38,94
24	2202802,580	553441,380	41,63
25	2202803,950	553466,040	24,70
26	2202804,440	553484,290	18,26
27	2202802,930	553503,850	19,62
28	2202802,930	553503,850	19,62
29	2202806,870	553524,790	21,31
30	2200806,830	553543,420	18,63
31	2202806,830	553559,640	16,30
32	2202807,290	553588,080	28,52
33	2202805,370	553585,720	3,04
34	2202804,390	55.3573.915	11,85
35	2202799,973	553573,124	4,49
36	2202765,203	553546,514	43,78
37	2202751,813	553540,944	14,50
38	2202700,603	553506,404	61,77
39	2202652,643	553471,204	59,49

ĐIỂM	X(M)	Y(M)	CẠNH(M)
40	2202583,443	553419,424	86,43
41	2202550,063	553395,764	40,91
42	2202266,343	553179,944	356,48
43	2201937,523	552918,594	420,03
44	2201817,263	552820,984	154,89
45	2201807,813	552803,184	20,15
46	2201790,005	552788,277	23,22
47	2201971,400	552770,450	182,27
48	2202025,250	552766,980	53,96
49	2202068,510	552763,640	43,39
50	2202153,140	552755,770	85,00
51	2202202,133	552746,927	49,78
52	2202223,004	552743,807	21,10
53	2202247,334	552737,488	25,14
54	2202275,371	553729,205	29,23
55	2202296,981	552726,428	21,79
56	2202314,652	552725,112	17,72
57	2202325,420	552723,670	10,86
58	2202323,908	552715,530	8,28
59	2202464,630	552679,020	145,38
60	2202745,910	552613,560	228,80
61	2202767,970	552608,360	22,66
62	2202776,810	552605,730	9,22

Phụ lục 02:

CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ

Phụ lục 03:
BẢN VẼ A3