

Số: /SXD-QH

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2023

V/v ý kiến đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu vực sắp xếp, ổn định dân cư cho các hộ dân thôn Pôn Thành Công, xã Lũng Cao và thôn La Ca, xã Cổ Lũng, huyện Bá Thước.

Kính gửi: UBND huyện Bá Thước.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo các văn bản số: 1903/UBND-KTHT ngày 20/7/2023; 1936/UBND-KTHT ngày 25/7/2023 của UBND huyện Bá Thước xin ý kiến về đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu sắp xếp, ổn định dân cư cho các hộ dân thôn Pôn Thành Công, xã Lũng Cao và thôn La Ca, xã Cổ Lũng, huyện Bá Thước (sau đây gọi tắt là QHCT).

Sau khi xem xét hồ sơ, căn cứ:

- Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung Luật Xây dựng; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) được Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng “Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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”;

Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Các nội dung chính của đề án QHCT do UBND huyện Bá Thước đề nghị:**

**1.1. Khu sắp xếp, ổn định dân cư cho các hộ dân thôn Pôn Thành Công, xã Lũng Cao:**

a) Vị trí, ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

- Vị trí, ranh giới: Khu đất lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính xã Lũng Cao; ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Đất ở;

+ Phía Nam giáp: Đất trồng lúa;

+ Phía Tây giáp: Đất ở;

+ Phía Đông giáp: Đất ở và đất trồng cây lâu năm.

- Quy mô:

+ Diện tích lập quy hoạch: khoảng 0,7 ha;

+ Dân số dự kiến: khoảng 88 người.

b) Tính chất, chức năng: Là khu tái định cư nhằm sắp xếp, ổn định dân cư cho các hộ dân tại thôn Pôn Thành Công, xã Lũng Cao, huyện Bá Thước.

c) Quy hoạch sử dụng đất:

	Loại đất	Ký hiệu	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	LK	22	3.551,90	54,1%
2	Đất cây xanh	CX		942,10	14,4%
	Đất cây xanh sân chơi	CX01		166,60	
	Đất ta luy, cây xanh 1	CX02		446,10	
	Đất ta luy, cây xanh 2	CX03		329,40	
3	Đất giao thông			2.066,00	31,5%
	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>			<b>6.560,00</b>	<b>100,0%</b>

**1.2. Khu sắp xếp, ổn định dân cư cho các hộ dân thôn La Ca, xã Cổ Lũng:**

a) Vị trí, ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

- Vị trí, ranh giới: Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính xã Cổ Lũng; ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Đông: giáp hồ nước hiện trạng;
- + Phía Tây: giáp đường giao thông hiện trạng;
- + Phía Nam: giáp suối;
- + Phía Bắc: giáp dân cư hiện trạng.

- Quy mô:

- + Diện tích lập quy hoạch: khoảng 1,6 ha.
- + Dân số dự kiến: khoảng 132 người.

b) Tính chất, chức năng: Là khu tái định cư nhằm sắp xếp, ổn định dân cư cho các hộ dân tại thôn La Ca, xã Cổ Lũng, huyện Bá Thước.

c) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Đất ở tái định cư (33 lô)	TDC	4.950,00	31,4
2	Đất dân cư hiện trạng	DCHT	1.333,00	8,5
3	Đất cây xanh	CX	280,00	1,8
4	Đất giao thông, HTKT		9.210,08	58,4
*	<b>TỔNG diện tích quy hoạch</b>		<b>15.773,08</b>	<b>100,0</b>

## II. Ý kiến của Sở Xây dựng:

- Cơ sở lập quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng các điểm dân cư được lập phải có chức năng sử dụng đất phù hợp với quy hoạch cấp trên được duyệt (quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch chung xây dựng xã); hồ sơ gửi xin ý kiến chỉ có khu dân cư thôn La Ca, xã Cổ Lũng có bản đồ thể hiện vị trí theo quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được duyệt. Do đó, để đảm bảo quy định của pháp luật liên quan, đề nghị UBND huyện Bá Thước chỉ đạo rà soát, đánh giá, bổ

sung bản đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch đảm bảo phù hợp về chức năng sử dụng đất các khu vực lập QHCT nêu trên; đồng thời chỉ đạo UBND các xã Lũng Cao, Cỏ Lũng đẩy nhanh tiến độ lập quy hoạch chung xây dựng xã trình thẩm định, phê duyệt; căn cứ quy hoạch cấp trên được duyệt để tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn đảm bảo quy định. Đồng thời bổ sung, làm rõ luận chứng lựa chọn khu đất xây dựng đảm bảo yêu cầu về phòng chống thiên tai và thích ứng với biến đổi khí hậu theo quy định tại điểm 2.16.1 QCVN 01:2021/BXD.

- Đối với khu đất lập QHCT tại thôn Pồn Thành Công, xã Lũng Cao có hiện trạng sử dụng đất là Trường trung học cơ sở; do đó đề nghị UBND huyện Bá Thước rà soát đảm bảo phù hợp với phương án sắp xếp lại, xử lý đối với cơ sở nhà, đất (tài sản công) theo quy định.

- Quá trình tổ chức thẩm định, UBND huyện Bá Thước chỉ đạo các đơn vị liên quan trên cơ sở nghiên cứu kỹ về địa hình hiện trạng và địa chất khu vực phải có giải pháp quy hoạch hệ thống kè, taluy chống sạt lở cho khu dân cư; đảm bảo an toàn tính mạng, tài sản dân cư khu vực.

- Các đồ án QHCT đang quy hoạch hệ thống thoát nước thải dùng chung với hệ thống thoát nước mưa là chưa đảm bảo quy định điểm 2.11.2 QCVN 01:2021/BXD và khoản 4 Điều 4 Thông tư số 15/2021/TT-BXD ngày 15/12/2021 hướng dẫn về công trình hạ tầng kỹ thuật thu gom, thoát nước thải đô thị, khu dân cư tập trung. Đề nghị rà soát chỉnh sửa đảm bảo quy định.

- Căn cứ vào quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch để bổ sung tính toán về nhu cầu cấp điện, cấp nước trong thuyết minh đồ án; làm cơ sở để lựa chọn công suất thiết kế phù hợp.

- Nguồn cấp nước hiện nay theo quy hoạch được lấy từ giếng đào (thôn La Ca) và đập nước (thôn Pồn Thành Công); đề nghị bổ sung giải pháp cấp nước sạch được đầu nối từ nguồn cấp nước của Quy hoạch chung xây dựng xã sau này.

Sở Xây dựng có ý kiến nội dung trên để UBND huyện Bá Thước biết, chỉ đạo thực hiện; tổ chức thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, QH (Khanhng.sxd).

**GIÁM ĐỐC**

**Phan Lê Quang**