

Số: /BQLDA - KTTĐ

Ngọc Lặc, ngày tháng năm 2025

V/v Giải trình ý kiến về đồ án
Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ
lệ 1/500 Điểm dân cư thôn Ngọc
Thành, xã Cao Ngọc, huyện
Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

Kính gửi: UBND huyện Ngọc Lặc

Căn cứ Công văn số 586/SXD-QH ngày 19/3/2025 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư thôn Ngọc Thành, xã Cao Ngọc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.;

Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Ngọc Lặc đã phối hợp với đơn vị tư vấn khảo sát, lập quy hoạch chi tiết 1/500 chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ đồng thời giải trình, làm rõ một số ý kiến của Sở Xây dựng về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư thôn Ngọc Thành, xã Cao Ngọc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa, cụ thể như sau:

1. Báo cáo giải trình về các ý kiến tham gia

STT	Ý kiến	Tiếp thu, Giải trình
1	Sở Xây dựng	
	* Về việc triển khai lập các QHCT khu dân cư: Theo QHC xã Cao Ngọc, huyện Ngọc Lặc đến năm 2030 đã được phê duyệt, dân số dự báo phát triển trên địa bàn xã đến năm 2030 là 892 người; định hướng đất ở dân cư mới giai đoạn 2021-2030 là 19,49 ha. Vì vậy, để việc sử dụng đất có hiệu quả, đúng quy định, đề nghị UBND huyện Ngọc Lặc kiểm tra việc đã lập các QHCT khu dân cư mới trên địa bàn xã Cao Ngọc, đảm bảo dân số của các QHCT khu dân cư mới phù hợp với dân số đã được tính toán, dự báo, xác định tại QHC xã Cao Ngọc đã được phê duyệt QHC xã được duyệt (dân số dự báo phát triển giai đoạn 2021-2030 tối đa là 892 người như đã nêu trên).	Hiện nay trên địa bàn xã Cao Ngọc, UBND huyện Ngọc Lặc tổ chức lập QHCT các khu (điểm) dân cư: + Điểm dân cư làng Nghiện; + Điểm dân cư thôn Ngọc Thành; + Điểm dân cư thôn Vìn Cộn; Các vị trí lập QHCT điểm dân cư nói trên đều có chức năng là đất ở mới được xác định theo quy hoạch chung xã Cao Ngọc đến năm 2030 đã được phê duyệt. Tổng diện tích các lô đất ở mới lập QHCT không vượt quá chỉ tiêu theo quy hoạch chung xã. Dân cư trong khu vực lập quy hoạch được xác định dựa trên dự báo dân số tăng cơ học theo quy hoạch chung (được phân bổ đều trên diện tích đất ở mới) và dân cư dịch chuyển từ các khu vực hiện trạng trên địa bàn xã Cao Ngọc (luận chứng về dân số cụ thể trong thuyết minh quy hoạch chi tiết kèm theo). Đối với dân số tăng cơ

STT	Ý kiến	Tiếp thu, Giải trình
		học đảm bảo không vượt quá dự báo theo quy hoạch chung xã.
	* Về hành lang đường điện 35KV: Khu vực lập quy hoạch có đường điện 35KV đi qua theo hướng Tây – Đông Bắc, vì vậy đề nghị phương án QHCT phải đảm bảo hành lang an toàn đường điện 35KV theo quy định tại Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/3/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện (nội dung này đề nghị lấy ý kiến của Sở Công Thương), đảm bảo tính khả thi QHCT.	- Để khai thác hiệu quả quỹ đất tại khu vực quy hoạch cũng như đảm bảo hành lang lưới điện đường dây trên không, phương án quy hoạch đề xuất di chuyển đường điện 35KV vào hành lang tuyến đường giao thông quy hoạch. Đường dây sau di chuyển đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu với khu dân cư là 1,5 m theo quy định tại Điều 9, Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/3/2025. - Đối với việc lấy ý kiến Sở Công thương: Do tuyến điện 35KV trên là tài sản thuộc sở hữu của công ty Việt Thanh VNC (tư nhân), do đó không phải thực hiện thủ tục xin ý kiến Sở Công thương.
	* Về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:	
	- Trong phạm vi QHCT có 02 vị trí dân cư hiện trạng (HT1 và HT2 nằm ở phía Nam QHCT), vì vậy đề nghị QHCT và nội dung phê duyệt QHCT (hiện đang là dự thảo quyết định) bổ sung giải pháp đầu nối hạ tầng giữa khu dân cư hiện trạng và khu dân cư mới.	- Đã tiếp thu và thực hiện.
	- Khuôn viên cây xanh CX-05 có phía Nam giáp dân cư hiện hữu HT1; phía Đông giáp phía sau dãy liền kề LK-6, vì vậy cần phải có giải pháp tổ chức quản lý không gian (quy định khoảng lùi, hình thức kiến trúc...) trong phương án cải tạo khu dân cư hiện hữu và dãy liền kề LK-6, đảm bảo mỹ quan, hài hòa với cảnh quan của khuôn viên cây xanh CX-05.	- Nguyên tắc tổ chức kiến trúc, cảnh quan đã được quy định tại mục 7.3. thuyết minh quy hoạch.
	- Nghiên cứu giải pháp kết nối bãi đỗ xe với khuôn viên cây xanh CX-04 nhằm tăng lối tiếp cận và sử dụng có hiệu quả (như mở thêm lối tiếp cận vào bãi đỗ xe từ đường số 2 giáp khuôn viên cây	- Đã tiếp thu và thực hiện.

STT	Ý kiến	Tiếp thu, Giải trình
	xanh).	
	* Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:	
	- Quy hoạch san nền: Bổ sung cơ sở xác định cao độ khống chế khu vực đảm bảo yêu cầu về cao độ nền, thoát nước mặt và phòng chống thiên tai theo quy định tại điểm 2.16.11 của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD. Bổ sung (thể hiện) cao độ san nền khu dân cư mới (vào các bản vẽ thiết kế san nền, quy hoạch thoát nước). Lưu ý việc thiết kế quy hoạch san nền đảm bảo không gây ngập cục bộ cho khu dân cư hiện hữu HT-01 và HT-02.	- Cơ sở xác định cao độ khống chế khu vực đảm bảo về cao độ nền, thoát nước mặt đã có tại mục 8.2.2. thuyết minh quy hoạch.
	- Về quy hoạch thoát nước mặt, nước thải: Thực hiện đầu nối hệ thống thu gom nước mặt, hệ thống thu gom xử lý nước thải QHCT khu dân cư mới với hệ thống thu gom xử lý nước mặt, nước thải của xã Cao Ngọc theo QHC xã đã được phê duyệt.	- Trong khu vực đã bố trí trạm xử lý nước thải quy mô 30,0 m ³ /ngày đêm, xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định tại QCVN 14:2008/BTNMT. Nước thải sau khi xử lý đạt quy định được xả vào hệ thống thoát nước mặt sau đó thoát vào kênh thoát nước chung. - Về đầu nối thoát nước mặt: Phương án thoát nước mặt đã kết nối với hiện trạng thoát nước xã Cao Ngọc. - Về đầu nối thoát nước thải: Theo quy hoạch chung xã Cao Ngọc được phê duyệt, mạng lưới thoát nước xã Cao Ngọc là mạng lưới thoát chung (nước mặt và nước thải đi chung). Do đó nước thải của điểm dân cư sau khi xử lý thoát vào hệ thống thoát nước mặt là phù hợp với phương án thoát nước theo quy hoạch chung xã Cao Ngọc.
	- Bố trí bổ sung hệ thống phòng chống cháy, nổ đảm bảo pháp luật quy định về phòng chống cháy, nổ hiện hành.	Đã bố trí hệ thống phòng cháy, chữa cháy, phòng chống cháy nổ theo quy định.
	- Làm rõ việc bố trí điểm tập kết chất thải rắn đảm bảo quy định tại mục 2.16.16 - QCVN 01:2021/BXD “Quy định về quản lý chất thải rắn”;	Điểm tập kết chất thải rắn bố trí trong khu vực là dạng trạm trung chuyển chất thải rắn loại nhỏ, có công suất nhỏ (dưới 5 T/ngày đêm), quy mô diện tích 20-50 m ² , bán kính phục vụ < 500m.

STT	Ý kiến	Tiếp thu, Giải trình
	* Ý kiến về các nội dung có liên quan	
	- Bổ sung giải pháp quy hoạch (quy hoạch mới, quy hoạch hoàn trả,...) đảm bảo về giao thông, tiêu úng, nước tưới trong sản xuất,...của nhân dân khi chuyển đổi các đoạn đường nội đồng, kênh tưới tiêu phục vụ sản xuất để thực hiện QHCT.	Phương án quy hoạch đã có giải pháp kết nối, hoàn trả đối với hạ tầng khu vực xung quanh (giao thông, thoát nước, cấp nước tưới tiêu...).
	- Bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch phải được thẩm định, nghiệm thu theo quy định tại theo Luật đo đạc và bản đồ số 27/2018/QH14;	Đã tuân thủ.
	* Về lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng: Trong quá trình thẩm định, phê duyệt đồ án QHCT nêu trên, đề nghị UBND huyện Ngọc Lặc tổng hợp ý kiến của các đơn vị liên quan để thực hiện, đảm bảo quy định trước khi phê duyệt.	Đã thực hiện.

2. Đề xuất, kiến nghị

Trên đây là giải trình, làm rõ của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Ngọc Lặc về ý kiến của Sở Xây dựng Thanh Hóa về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư thôn Ngọc Thành, xã Cao Ngọc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa, kính đề nghị UBND huyện Ngọc Lặc thẩm định, phê duyệt làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND huyện (để b/cáo);
- Lưu: VT, KTTĐ.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Dũng