

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán khảo sát, lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nga Tân, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 1625/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6793/SXD-QH ngày 12 tháng 9 năm 2024 về việc nhiệm vụ, dự toán khảo sát, lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nga Tân, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 2687/TTr-BQLKKTNS&KCN ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ, dự toán khảo sát, lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nga Tân, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nga Tân, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch thuộc một phần địa giới hành chính 2 xã: Nga Tân và Nga Thủy, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hoá; ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp đất nông nghiệp, đường giao thông theo quy hoạch;
- + Phía Nam giáp đất nuôi trồng thủy sản;
- + Phía Đông giáp đất nuôi trồng thủy sản, sông Càn;
- + Phía Tây giáp cụm công nghiệp Long Sơn;

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 430 ha;
- Diện tích thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 phục vụ lập quy hoạch khoảng 500 ha.

3. Tính chất

Là khu công nghiệp đa ngành, ưu tiên các ngành nghề công nghiệp: sản xuất hàng tiêu dùng, các sản phẩm từ cói, mây tre đan...

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

4.1. Chỉ tiêu đất đai:

Các chỉ tiêu sử dụng đất trong khu công nghiệp yêu cầu đảm bảo tuân thủ theo các quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các quy định có liên quan. Các yêu cầu về chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản như sau:

- Các khu kỹ thuật: $\geq 1\%$;
- Giao thông: $\geq 10\%$;
- Cây xanh: $\geq 10\%$.

4.2. Chỉ tiêu các công trình hạ tầng kỹ thuật dự kiến:

- Cấp nước:
 - + Nước công nghiệp: 22,0-40 m³/ha/ngđ;
 - + Nước công cộng, dịch vụ: $\geq 2,0$ l/m²/ngđ;
 - + Nước tưới cây: $\geq 3,0$ l/m²/ngđ;
 - + Nước rửa đường: $\geq 0,5$ l/m²/ngđ;
 - + Nước dự phòng rò rỉ: không vượt quá 15% tổng nhu cầu nước cấp.
- Cấp điện:
 - + Cấp điện công nghiệp: 200 ÷ 250 kw/ha;
 - + Cấp điện cho khu văn phòng, nhà điều hành: 30 W/m² sàn;
 - + Cấp điện chiếu sáng công cộng: 1 W/m²;
- Thoát nước và vệ sinh môi trường:
 - + Thoát nước thải riêng: Tối thiểu lấy bằng 80% lượng nước cấp;
 - + Vỡ tiêu lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh: 0,3 tấn/ha/ngđ; chất thải rắn sinh hoạt phát sinh: $\geq 0,9$ kg/người/ngđ. Tỷ lệ thu gom, xử lý 100%.

4.3. Chỉ tiêu lao động: Dự kiến 20.000 lao động.

(Các chỉ tiêu quy hoạch nêu trên sẽ được làm rõ, xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch phân khu trên cơ sở tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành và các quy định của các quy hoạch cấp trên có liên quan).

5. Các nội dung nghiên cứu chủ yếu

Các nội dung nghiên cứu lập quy hoạch yêu cầu thực hiện theo các quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, các quy định khác có liên quan, cụ thể như sau:

5.1. Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp phải làm rõ các yêu cầu riêng của khu vực lập quy hoạch.

- Quá trình lập quy hoạch phải mở rộng phạm vi nghiên cứu quy hoạch để xác định rõ diện tích đất phát triển cho phù hợp để xây dựng nhà ở xã hội, thiết chế của công đoàn đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để phục vụ công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp.

- Yêu cầu xác định và làm rõ loại hình khu công nghiệp theo quy định tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ để xác định các chỉ tiêu quy hoạch, định hướng tổ chức không gian, an toàn môi trường và các quy định khác có liên quan.

5.2. Các yêu cầu cụ thể.

5.2.1. Yêu cầu về điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu

- Bản đồ khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch được thành lập theo tỷ lệ 1/2.000, hệ tọa độ quốc gia VN 2.000, cao độ nhà nước.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, hiện trạng sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng; cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường khu vực lập quy hoạch. Các số liệu điều tra hiện trạng phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo, trích dẫn nguồn số liệu chính thống.

- Rà soát đánh giá các yếu tố liên quan đến khu đất; cập nhật các quy hoạch, dự án đã và đang triển khai có liên quan; khai thác tối đa quỹ đất thuận lợi để phát triển khu công nghiệp.

5.2.2. Yêu cầu và nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; phân tích các quy định của quy hoạch chung xây dựng có liên quan đến khu vực quy hoạch; đánh giá các dự án, các quy hoạch đã và đang triển khai trong khu vực.

- Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo chức năng đặc thù.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các phân khu trong khu vực quy hoạch; xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng lô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng phân khu, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

- Định hướng hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;

+ Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng huyện về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến giao thông công cộng; hào và tuynel kỹ thuật (nếu có);

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cụ thể;

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng;

+ Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động;

+ Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải và nghĩa trang.

- Đánh giá môi trường chiến lược:

+ Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

+ Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng;

+ Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.

g) Dự kiến dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn, nguồn lực thực hiện.

6. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm

6.1. Hồ sơ khảo sát địa hình:

Hồ sơ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2.000 được lập cho diện tích khoảng 500 ha; yêu cầu thực hiện theo quy định tại Luật đo đạc bản đồ số 27/2018/QH14 của Quốc hội; hồ sơ khảo sát địa hình phải được thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm theo quy định tại Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường

6.2. Thành phần và nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch

Hồ sơ sản phẩm đối với đồ án quy hoạch tuân thủ quy định tại 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 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.

- Thuyết minh và bản vẽ: Nội dung theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022;

- 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).

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng: Nội dung theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và phải có các sơ đồ kèm theo.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án.

6.3. Các yêu cầu về hồ sơ:

- Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch chi tiết 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;

- Bản đồ dùng cho báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu tỉ lệ 1/2000;

- Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy thuộc theo yêu cầu của cơ quan thẩm định.

- Hồ sơ hoàn thiện, lưu trữ lập thành 07 bộ in màu theo tỷ lệ kèm theo thiết bị lưu trữ (đĩa CD hoặc USB) sao lưu toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

7. Kinh phí và nguồn vốn thực hiện

- Dự toán kinh phí (làm tròn): 2.528.116.000 đồng (*bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm hai mươi tám triệu, một trăm mười sáu nghìn đồng*). Trong đó:

- + Chi phí khảo sát đo vẽ lập bản đồ địa hình: 440.192.000 đồng;

- + Chi phí lập quy hoạch: 1.612.435.000 đồng;

- + Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch: 96.277.000 đồng;

- + Chi phí khác: 379.212.000 đồng.

- Nguồn vốn: từ nguồn ngân sách Nhà nước.

8. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá.
- Cơ quan lấy ý kiến: Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Công an, Bộ Quốc phòng¹.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hoá.
- Cơ quan chủ đầu tư: Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp.
- Đơn vị tư vấn: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 09 tháng.

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, Công Thương, Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp, Chủ tịch UBND huyện Nga 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.
- H2.(2024)QDPD_NV KCN Nga Tân

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Xuân Liêm

¹ Theo quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP