

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trang trại tổng hợp Quang Minh tại xã Công Liêm, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 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 846/QĐ-UBND ngày 29 tháng 02 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án khu trang trại tổng hợp Quang Minh tại xã Công Liêm, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6989/SXD-QH ngày 18 tháng 9 năm 2024 về việc nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu

trang trại tổng hợp Quang Minh tại xã Công Liêm, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hoá (kèm theo Tờ trình số 1608/TTr-QM ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển nông nghiệp Quang Minh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trang trại tổng hợp Quang Minh tại xã Công Liêm, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hoá, với những nội dung chính sau:

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

1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Công Liêm, huyện Nông Cống. Được xác định tại thửa đất số 119 bản đồ lâm nghiệp xã Công Liêm, huyện Nông Cống (xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 249207 ngày 30/7/2019 do UBND huyện Nông Cống cấp cho hộ gia đình ông Lê Văn Đông); ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông, phía Tây: Giáp đất lâm nghiệp;
- Phía Bắc: Giáp đất lâm nghiệp;
- Phía Nam: Giáp đường lâm nghiệp.

1.2. Quy mô: Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 6,1 ha.

2. Tính chất, chức năng: Là trang trại trồng rau sạch; trồng cây gia vị và hàng năm khác; nhân và chăm sóc cây giống hàng năm; nhân và chăm sóc cây giống lâu năm.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Quy mô xây dựng công trình: Theo Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Mật độ xây dựng: $\leq 30 \%$.
- Tầng cao: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,3 lần.
- Tỷ lệ khu kỹ thuật: $\geq 1 \%$.

3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cụ thể sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết.
- Yêu cầu tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD và các Quy chuẩn kỹ thuật chuyên ngành khác có liên quan.

4. Các nội dung và yêu cầu nghiên cứu chủ yếu

4.1. 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 1/500, hệ tọa độ quốc gia VN 2.000, cao độ nhà nước.
- Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và 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 đầu tư xây dựng.

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

- Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đảm bảo khớp nối, đồng bộ với khu vực.
- Xác định các khu vực chức năng hợp lý và đảm bảo tính khoa học trên cơ sở tận dụng các yếu tố tự nhiên và hiện trạng; các định hướng theo quy hoạch chung. Đảm bảo liên kết giữa các khu vực mới và hiện hữu; tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi từ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã có tại khu vực;
- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch đảm bảo về quy mô, bán kính phục vụ và không gian kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch chung đô thị đã phê duyệt và các Quy chuẩn kỹ thuật có liên quan.
- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các khu vực chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

4.3. Yêu cầu về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Yêu cầu chung: Quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: Giao thông, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước, phòng cháy chữa cháy... đảm bảo đồng bộ và được ngầm hóa phù hợp với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật khu vực. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Về giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới, mặt cắt ngang đường, bao gồm các tuyến đường khu vực, đường nhánh, đường nội bộ phù hợp với quy hoạch khu vực. Tổ chức giao thông an toàn, đảm bảo liên hệ giữa các khu vực và các mối liên hệ với mạng lưới bên ngoài.

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước, đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Về cấp điện: Xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

- Về san nền, thoát nước mưa: Quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa riêng biệt với thoát nước thải; cao độ nền đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu; phù hợp định hướng hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị theo quy hoạch chung được duyệt.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; quy hoạch mạng lưới thoát nước; vị trí quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

- Xác định nhu cầu và quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ.

4.4. Các yêu cầu khác:

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị về đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị theo quy định hiện hành.

- Phân kỳ đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch, xác định danh mục các dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện.

5. Sản phẩm quy hoạch

5.1. Hồ sơ khảo sát địa hình: 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.

5.2. Thuyết minh, bản vẽ quy hoạch và các văn bản dự thảo:

- Thuyết minh và bản vẽ: Nội dung theo quy định tại Điều 12 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.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Nội dung theo quy định tại Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch. 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). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

5.3. 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 1/500;

- 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 06 bộ in màu theo tỷ lệ, kèm theo 04 bộ hồ sơ in màu vừa khổ A0 (in ép), 04 thiết bị lưu trữ (đĩa CD hoặc USB) sao lưu toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

6. Kinh phí lập quy hoạch: Công ty cổ phần đầu tư phát triển nông nghiệp Quang Minh chủ động bố trí nguồn vốn lập quy hoạch chi tiết đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành.

7. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

- Cơ quan lập, trình duyệt quy hoạch: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nông nghiệp Quang Minh. Công ty có trách nhiệm phối hợp, cung cấp tài liệu

trong quá trình lập quy hoạch chi tiết cho UBND huyện Nông Cống, để bảo đảm sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch.

- Đơn vị tư vấn khảo sát, lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch tối đa không quá 06 tháng từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

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 nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Nông Cống; Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nông nghiệp Quang Minh và Thủ trưởng các ngành, các cơ quan, 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.
- H5.(2024)QDPD_NVTT Quang Minh

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



Mai Xuân Liêm