

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái hồ Yên Mỹ, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07 tháng 12 năm 2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6417/SXD-QH ngày 14 tháng 10 năm 2020 về việc nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái hồ Yên Mỹ, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình 2457/TTr-BQLKKTNS-QLQH ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái hồ Yên Mỹ, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

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

1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu: Thuộc địa giới hành chính của xã Yên Mỹ (huyện Nông Cống), xã Thanh Tân, xã Thanh Kỳ (huyện Như Thanh), xã Phú Sơn (thị xã Nghi Sơn), có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Đường tỉnh lộ 505 và hồ Yên Mỹ;
- + Phía Nam giáp: Thôn Trung Sơn, xã Phú Sơn, thị xã Nghi Sơn;
- + Phía Đông giáp: Hành lang đường cao tốc Bắc Nam;
- + Phía Tây giáp: Tỉnh lộ 505 và đường Nghi Sơn – Bãi Trành.

1.2. Quy mô diện tích

- Quy mô lập quy hoạch phân khu khoảng 1.660 ha; Khu vực nghiên cứu bao gồm cả phần diện tích hồ Yên Mỹ khoảng 2.800 ha.
- Quy mô thành lập bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch diện tích khoảng 1.815 ha (cập nhật địa hình các dự án đã có QHCT trong ranh giới và đo vẽ mới phần diện tích còn lại).

2. Tính chất: Là khu du lịch tham quan, nghiên cứu hệ sinh thái hồ Yên Mỹ, kết hợp nghỉ dưỡng và các hoạt động vui chơi giải trí, dịch vụ tổng hợp đáp ứng nhu cầu của khách du lịch trong nước và quốc tế.

3. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật

3.1. Dự kiến lượng khách du lịch, đất đai:

- Dự kiến lượng khách du lịch vào Khu du lịch sinh thái hồ Yên Mỹ đến năm 2035 là 300.000 lượt khách.

- Chỉ tiêu đất đai:

- + Đất khu lưu trú: 120 – 150 m²/ khách;
- + Đất khu cây xanh: >30 m²/ khách;
- + Đất vui chơi giải trí: 100-300m²/khách;

3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tỉnh: Tối thiểu 18% tổng diện tích đất xây dựng.

- Quản lý chất thải: 1,5kg/người/ngày đêm (tỷ lệ thu gom đạt 100%). Tiêu chuẩn chất thải rắn du lịch: 0,1 tấn/ha.

- Cấp nước: Nước sinh hoạt 150-180 lít/người/ngđ; 120-150 lít/người/ngày cho khách lưu trú.

- Nước thải: tỷ lệ thu gom đạt > 90% lượng nước cấp.

- Cấp điện: Điện sinh hoạt 2100 KWh/người/năm. Điện cho hoạt động dịch vụ - thương mại khoảng 40-45% điện sinh hoạt.

(Các chỉ tiêu quy hoạch nêu trên là dự báo, số liệu chính xác 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, Tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành, đảm bảo theo đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn đã được phê duyệt).

4. 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 Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, mã số QCVN 01:2019/BXD được ban hành kèm theo Thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019... các quy định có liên quan; phải làm rõ tính chất, chức năng, các yêu cầu riêng của khu vực lập quy hoạch và các yêu cầu cụ thể sau:

4.1. Yêu cầu, nguyên tắc điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập số liệu:

- Khảo sát địa hình, địa vật tỷ lệ 1/2000 hệ toạ độ VN2000, độ cao Nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được lập theo nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, diện tích khảo sát địa hình khoảng 1.1815 ha.

- Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật..., phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo.

- Điều tra khảo sát đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và các mối liên hệ quy hoạch khác;

- Yêu cầu đánh giá giá trị của hệ sinh thái hồ Yên Mỹ, các khu vực bán ngập để bảo tồn và phát triển, phục vụ tham quan nghiên cứu.

- Yêu cầu đánh giá đỉnh lũ, tần suất lũ, mức nước thấp nhất, tần suất mức nước cạn.

- Đánh giá các khu vực có khả năng sạt lở.

- Đánh giá về cao độ tại các khu vực có thể xây dựng được.

- Điều tra khảo sát tiến độ thực hiện các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư có liên quan;

- Phân tích, đánh giá khả năng sử dụng quỹ đất và mặt nước hồ Yên Mỹ.

4.2. Về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Trên cơ sở Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn và đồ án Quy hoạch chung đô thị Tĩnh Gia đã được phê duyệt, việc lập Quy hoạch phân khu phải tuân thủ và cụ thể hóa các nội dung khu vực đã được định hướng và xác định cấu trúc hạ tầng khung đảm bảo khả năng phát triển trước mắt và lâu dài.

- Hồ Yên Mỹ là hồ cấp nước của Khu kinh tế Nghi Sơn, khi nghiên cứu phương án tổ chức không gian phải đảm bảo bán kính khu vực bảo vệ tính từ nguồn nước $\geq 300\text{m}$ toàn khu vực.

- Cơ cấu tổ chức không gian dạng phân tán theo cụm chức năng, liên kết với nhau bởi giao thông và không gian xanh sinh thái tự nhiên. Xác định các khu vực điểm nhấn, tạo cảnh quan của toàn khu.

- Yêu cầu đánh giá các khu dân cư hiện trạng, đánh giá hiện trạng hạ tầng xã hội để có phương án phát triển hài hòa giữa các khu dân cư hiện hữu và khu du lịch sinh thái.

- Đề xuất phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu kinh tế xây dựng cho từng lô đất nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng... cho từng khu chức năng.

- Xây dựng hệ thống bảng biểu cân bằng và sơ đồ cho hệ thống số liệu sử dụng đất.

- Đề xuất quy chế quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

- Tính toán quy mô, đề xuất giải pháp bố trí các hạng mục công trình phục vụ du lịch, công trình dịch vụ công cộng đảm bảo phục vụ cho khách du lịch nội khu và khách trung chuyển, dừng chân trên tuyến du lịch.

4.3. Yêu cầu về kết nối, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng của khu vực nghiên cứu và các khu vực lân cận, phù hợp với mạng lưới chung theo định hướng điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Về giao thông: Nghiên cứu kết nối giao thông của khu vực với các phân khu trong Khu kinh tế Nghi Sơn và các tuyến giao thông đối ngoại của Khu kinh tế Nghi Sơn. Tổ chức giao thông an toàn, đảm bảo liên hệ giữa các khu vực và các mối liên hệ với mạng lưới bên ngoài. Xác định vị trí quy mô các bãi xe và hệ thống công trình ngầm, tuy-nen kỹ thuật...

- Về cấp nước: Dự báo nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô các công trình nhà máy, trạm bơm nước; bể chứa; các công trình đầu mối cấp nước khác và mạng lưới đường ống cấp nước đến đường phân khu vực;

- 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, thoát nước bẩn: Đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu và phù hợp hệ thống theo quy hoạch chung. Tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối với các khu vực lân cận. Đánh giá kỹ đặc trưng địa hình của khu vực để có giải pháp phù hợp nhằm hạn chế ảnh hưởng và phát huy tối đa ưu thế tự nhiên khu vực trong việc xử lý các vấn đề kỹ thuật;

- Đề xuất biện pháp tổ chức công trình ngầm, gồm: cấp điện, cấp thoát nước cho khu vực.

4.4. Yêu cầu, nguyên tắc đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên, văn hóa, xã hội.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;
- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

5. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm

5.1. Hồ sơ khảo sát địa hình:

Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 đường đồng mức 1m được cập nhật, đo vẽ trên diện tích khoảng 1.815 ha, trong đó yêu cầu thực hiện rà soát, cập nhật những QHCT của các dự án có trong ranh giới lập QHPK; hồ sơ khảo sát phải được thẩm định, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

5.2. Phần đồ án quy hoạch:

Hồ sơ sản phẩm đối với đồ án quy hoạch tuân thủ quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù.

5.2.1. Thành phần bản vẽ:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/10.000.

b) Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

đ) Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

e) 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.

g) Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

h) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

i) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

k) Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng: Xác định chỉ tiêu khống chế về Khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình Điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế. Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

l) Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược: Hiện trạng và đánh giá môi trường chiến lược. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

5.2.2. Thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu xây dựng gồm:

a) Xác định Mục tiêu, phạm vi, ranh giới và căn cứ lập quy hoạch.

b) Phân tích, đánh giá các Điều kiện tự nhiên và hiện trạng; xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch phân khu.

c) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo Mục đích sử dụng, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

d) Xác định yêu cầu, nguyên tắc và đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan (đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực Điểm nhấn), hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

đ) Quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu: Các chỉ tiêu khống chế về Khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình Điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế.

e) Xác định chương trình, dự án, hạng Mục hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Nội dung theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP

h) Luận cứ xác định danh Mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng 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.

5.2.3. 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).

5.2.4. 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.

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

5.3. Các yêu cầu về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh được thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;
- Bản đồ dùng cho việc báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu theo tỉ lệ;
- Hồ sơ phê duyệt được lập thành 8 bộ in màu với đầy đủ thành phần như trên, kèm theo 02 bộ hồ sơ màu in Ao (Chủ đầu tư 01 bộ, cơ quan quản lý - thẩm định 01 bộ), 02 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

6. Kinh phí thực hiện

Giao Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp thực hiện lập dự toán quy hoạch phân khu đảm bảo theo quy định tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị và các quy định có liên quan; lập dự toán khảo sát đo vẽ địa hình (diện tích khoảng 1.1815 ha) trên cơ sở đo vẽ mới, cập nhật bản đồ khảo sát đã được thành lập, các dự án đã thực hiện trong khu vực.

7. Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh.

8. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá.
- 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 (kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ);

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; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp; Chủ tịch UBND thị xã Nghi 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.

H29.(2020)QDPD_NV QHPK Yên Mỹ

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm