

**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 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu đô thị số 04, 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 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 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;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí khảo sát xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung Đô thị Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4688/SXD-QH ngày 07 tháng 7 năm 2021 về việc nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 04, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 131/TTr-UBND ngày 21/6/2021 của UBND thị xã Nghi Sơn).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 04, 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: Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa giới hành chính của xã Hải Nhân và phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp dân cư hiện trạng chân núi Trạn;
- Phía Nam giáp phường Nguyên Bình (phân khu CN 17);
- Phía Đông giáp đường sắt Bắc - Nam (phân khu DT-05);
- Phía Tây giáp đường Nghi Sơn - Sao Vàng.

2.2. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 437,5 ha; bao gồm xã Hải Nhân 422,0 ha, phường Nguyên Bình 15,5 ha.
- Diện tích thành lập bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 khoảng: 455 ha, trong đó không đo vẽ, cập nhật khoảng 33 ha phần diện tích hồ Ao Quan (khu vực khoanh vùng không đầu tư xây dựng).

2. Tính chất: Là khu vực đô thị thuộc thị xã Nghi Sơn với các chức năng chủ yếu như: Trung tâm nghiên cứu đào tạo, đất công cộng dịch vụ, cây xanh, mặt nước, khu dân cư hiện trạng cải tạo.

3. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật

3.1. Chỉ tiêu dân số

- Dân số: Dự báo dân số khu vực đáp ứng khoảng: 4.000 người. Trong đó:
- + Dân số hiện trạng: 1.250 người;
- + Dân số phát triển và quy đổi: 2.750 người;

(Dân số dự báo sẽ được tính toán, luận chứng cụ thể trong quá trình nghiên cứu đồ án quy hoạch).

3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất giáo dục đào tạo trong quy hoạch phân khu tuân thủ theo quy hoạch chung được duyệt, mật độ xây dựng tối đa khoảng 40%, tầng cao từ 4-7 tầng. Trong quá trình lập quy hoạch phân khu yêu cầu luận chứng cụ thể từng chỉ tiêu đất giáo dục -đào tạo đảm bảo phục vụ mục tiêu phát triển của Khu kinh tế Nghi Sơn.

- Phần diện tích còn lại là đất cây xanh, mặt nước, khu dân cư hiện trạng... được xác định các chỉ tiêu trong quá trình lập quy hoạch, đảm bảo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

3.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tĩnh trong đất xây dựng đô thị, tính đến đường phân khu vực tối thiểu phải đạt: 18 %.

- Cấp điện: Điện sinh hoạt 2100 KWh/người/năm; điện công nghiệp 200-400KW/ha. Điện cho hoạt động dịch vụ - thương mại khoảng 40-45% điện sinh hoạt.

- Cấp nước: Nước sinh hoạt 150-180 lít/người/ngđ. Tỷ lệ dân được cấp nước đạt 100%.

- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Thoát nước và vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn thải nước lấy theo tiêu chuẩn cấp nước tương ứng với từng đối tượng. Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường đạt tỷ lệ >90%.

- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,3 kg/người/ngày đêm.

- Rác thải: Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của đô thị.

(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, 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 phân khu 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, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng

QCXDVN 01: 2021/BXD tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021... và các quy định có liên quan; đối với khu vực giáo dục đào tạo yêu cầu thực hiện nghiên cứu theo quy định của khu chức năng được quy định tại Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng, trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch phải làm rõ tính chất, chức năng, các yêu cầu riêng của từng khu vực trong phạm vi ranh giới 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:

- Diện tích thành lập bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 khoảng: 455 ha, trong đó không đo vẽ, chỉ cập nhật khoảng 33 ha phần diện tích hồ Ao Quan (khu vực khoanh vùng không đầu tư xây dựng).

- 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;

- Đánh giá các khu vực trũng thấp, khu vực có khả năng sạt lở, cao độ tại các khu vực có thể khai thác xây dựng.

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

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 khu đô thị đảm bảo khả năng phát triển trước mắt và lâu dài, đồng bộ và khớp nối với các quy hoạch phân khu lân cận.

- Nghiên cứu tổ chức không gian hài hòa giữa khu vực giáo dục đào tạo, cảnh quan thiên nhiên, các khu vực dân cư hiện hữu, cây xanh mặt nước tại khu vực. Tôn trọng địa hình, cảnh quan tự nhiên; bổ sung các thiết kế và cải tạo cảnh quan ven khu vực đồi núi và hệ sinh thái khu vực để hình thành các không gian xanh, công viên, không gian vui chơi giải trí, công cộng, dịch vụ...xây dựng hình thái đô thị xanh - hiện đại - tiện nghi.

- Ổn định tối đa các khu vực dân cư hiện hữu, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm và định hướng chỉ tiêu cho từng khu chức năng này về diện tích, tầng cao, mật độ xây dựng, phong cách kiến trúc...vv.

4.3. Yêu cầu hệ thống hạ tầng xã hội:

Xác định các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội khu đô thị và phân bổ đảm bảo quy mô, bán kính phục vụ các công trình này trên cơ sở rà soát các dự án đầu tư thành phần đã và đang đầu tư, đã được phê duyệt quy hoạch, chấp thuận chủ trương đầu tư... để làm cơ sở kiểm soát, điều chỉnh, bổ sung và bố trí hợp lý.

4.4. 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 liên quan, phù hợp với mạng lưới chung theo định hướng điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Về giao thông: Trên cơ sở hiện trạng và quy hoạch chung được phê duyệt, đánh giá ưu thế của khu vực, từ đó thiết kế khung hạ tầng, phân bổ cơ cấu sử dụng đất phù hợp. 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 thải: 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. Lập hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

4.5. 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: Diện tích thành lập bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 khoảng: 455 ha, trong đó không đo vẽ, cập nhật khoảng 33 ha phần diện tích hồ Ao Quan (khu vực khoanh vùng không đầu tư xây dựng). 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:

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

- a) Mục tiêu và phạm vi lập quy hoạch.
- b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; dự báo về dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu quy hoạch.
- c) Xác định nguyên tắc, đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn trong khu quy hoạch; các quy định về sử dụng đất.
- d) Thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.
- đ) Xác định các dự án đầu tư xây dựng và nguồn lực thực hiện.

e) Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

g) Kinh tế đô thị: 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 nguồn lực thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu đô thị 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 đô thị: Nội dung theo quy định tại Khoản 2 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ 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 A0 (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. Dự toán kinh phí và nguồn vốn thực hiện

6.1. Dự toán kinh phí: 2.560.712.000 đ.

Bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm sáu mươi triệu, bảy trăm mười hai nghìn đồng.

Trong đó:

- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	113.274.000 đồng
- Chi phí lập quy hoạch:	1.619.406.000 đồng
- Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát địa hình	14.006.000 đồng
- Chi phí khảo sát địa hình:	468.881.000 đồng
- Chi phí khác:	306.804.000 đồng

6.2. Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh.

7. 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: UBND thị xã Nghi Sơn.
- 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.

H21.(2021)QDPD_NV QHPK DT số 4

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm