

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án
Flamingo Linh Trường Khu B, xã Hoằng Trường, huyện Hoằng 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 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 5241/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1881/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Flamingo Linh Trường Khu B tại xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5090/SXD-PTĐT ngày 01 tháng 8 năm 2023 về việc nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Flamingo Linh Trường Khu B, xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 134/TTr-FHD ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Công ty cổ phần Flamingo Holding Group).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Flamingo Linh Trường Khu B, xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa, 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 nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa (thuộc một phần lô đất HH2 của Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng đô thị Hải Tiến), có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường theo quy hoạch;
- Phía Nam giáp phần còn lại của lô đất HH2;
- Phía Đông giáp đường theo quy hoạch;
- Phía Tây giáp đường theo quy hoạch.

1.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 3,95 ha.

2. Tính chất, chức năng

Là khu thương mại dịch vụ với hệ thống các dịch vụ, hệ thống hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật cảnh quan đồng bộ, hiện đại đáp ứng nhu cầu du lịch của người dân, góp phần tạo việc làm cho người lao động, phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng

a) Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất: các hạng mục công trình tuân thủ theo quy mô đầu tư đã được xác định tại Quyết định số 1881/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Flamingo Linh Trường Khu B tại xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa.

- Tầng cao: 1-6 tầng;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 36,2%.
- b) Các chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật:
 - Tỷ lệ đất giao thông: $\geq 18\%$.
 - Cấp nước:
 - + Cấp nước công cộng dịch vụ: $\geq 5 \text{ lít/m}^2 \text{ sàn/ngày đêm}$;
 - + Cấp nước tưới vườn hoa, công viên: $\geq 3 \text{ lít/m}^2 \text{ /ngày đêm}$;
 - + Cấp nước rửa đường: $\geq 0,4 \text{ lít/m}^2 \text{ /ngày đêm}$.
 - Cấp điện:
 - + Cấp điện công trình công cộng dịch vụ: $30 \text{ w/m}^2 \text{ sàn}$;
 - + Cấp điện chiếu sáng đường phố, công viên, vườn hoa: $1,5 \text{ w/m}^2$.
 - Thoát nước:
 - + Nhu cầu thoát nước thải sinh hoạt tối thiểu bằng 80% chỉ tiêu cấp nước.
 - Rác thải: được thu gom và xử lý 100%.
 - Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật khác yêu cầu tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia có liên quan.

4. Các nội dung nghiên cứu chủ yếu

4.1. Yêu cầu về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng:

Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500, hệ toạ độ VN2000, độ cao Nhà nước. 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. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có. Chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết có trách nhiệm thực hiện công tác thẩm định, nghiệm thu chất lượng hồ sơ khảo sát, đo đạc bản đồ địa hình theo quy định tại Luật đo đạc bản đồ năm 2018.

4.2. Yêu cầu về nội dung chính của quy hoạch chi tiết:

a) Quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng sử dụng đất, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất xây dựng công trình; tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch phù hợp với tính chất, chức năng của dự án.

b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Về giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới, chỉ giới xây dựng, mặt cắt ngang đường, bao gồm tuyến đường đối ngoại khu vực, đường nội bộ của dự án phù hợp với quy hoạch chung đô thị; vị trí, quy mô bãi đỗ xe. 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 chuẩn bị kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất, cao độ đường giao thông, các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật, thiết kế san nền (đường đồng mức thiết kế) cho khu vực xây dựng trên cơ sở san gạt cục bộ, hạn chế tối đa ảnh hưởng tới địa hình tự nhiên khu vực nghiên cứu, tính toán khối lượng đào đắp, khớp nối phù hợp với cao độ nền hiện có và đảm bảo phù hợp với định hướng chung của khu vực theo quy hoạch.

- Về cung cấp năng lượng và chiếu sáng: Xác định nhu cầu sử dụng điện và nguồn cung cấp điện, vị trí 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 cấp nước: Xác định nhu cầu dùng nước và nguồn cấp nước; đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước, các thông số kỹ thuật cần thiết đảm bảo phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật hiện hành.

- Về thoát nước: Xác định khối lượng nước thải, đề xuất mạng lưới thoát nước mưa, nước thải riêng biệt; mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật.

- Về quản lý chất thải rắn: Xác định các điểm tập trung rác thải để được cơ sở xử lý chất thải rắn thu gom hằng ngày và xử lý theo quy định.

- Về hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp hạ tầng viễn thông thụ động; đề xuất mạng lưới đường cáp và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối với các khu vực lân cận.

5. Danh mục, số lượng hồ sơ sản phẩm

5.1. Hồ sơ khảo sát địa hình: Yêu cầu thực hiện theo quy định tại Luật đo đạc bản đồ năm 2018; Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm đo đạc bản đồ.

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

- Thuyết minh và bản vẽ: Thành phần, nội dung theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng. 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.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt: Nội dung theo quy định tại Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị 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 chi tiết: Yêu cầu thể hiện các nội dung theo quy định tại khoản c Điều 34 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị.

5.3. Yêu cầu về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu.
- 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 theo yêu cầu của đơn vị chủ trì thẩm định.
- Hồ sơ trình duyệt lập thành 05 bộ in màu theo tỷ lệ, kèm theo thiết bị lưu trữ (USB) chứa toàn bộ nội dung liên quan đến hồ sơ đồ án.

6. Kinh phí lập quy hoạch: Từ nguồn vốn tự có và các nguồn huy động hợp pháp khác do Công ty cổ phần Flamingo Holding Group tự bố trí và không được bồi hoàn trong mọi trường hợp.

7. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Thanh Hóa;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch và trình hồ sơ: Công ty cổ phần Flamingo Holding Group;
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật;
- Thời gian lập đồ án quy hoạch: không quá 06 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; Chủ tịch UBND huyện Hoằng Hóa, Công ty cổ phần Flamingo Holding Group 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, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H10.(2023)QDPD_NV Flamingo

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



Mai Xuân Liêm