

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu tái định cư và tạo nguồn đối ứng thực hiện dự án: Đường giao thông  
đến Khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến, 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 1481/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070;

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;

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1661/SXD-QH ngày 21 tháng 3 năm 2023 về việc nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư và tạo nguồn đối ứng thực hiện dự án: Đường giao thông đến Khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa (kèm theo Tờ trình số 34/TTr-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2023 của UBND huyện Hoằng Hóa).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư và tạo nguồn đối ứng thực hiện dự án: Đường giao thông đến Khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa, với những nội dung chính sau:

**1. Tên quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư và tạo nguồn đối ứng thực hiện dự án: Đường giao thông đến Khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa.

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

2.1. Vị trí 1: xã Hoằng Tiến.

a) Vị trí và giới hạn khu đất lập quy hoạch: Thuộc địa phận hành chính xã Hoằng Tiến (Theo quy hoạch chung xây dựng đô thị Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa bao gồm toàn bộ lô đất đơn vị ở mới có ký hiệu DCM-30 và toàn bộ lô đất ở hiện trạng HTCT-56) có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc : giáp đất nông nghiệp hiện trạng xã Hoằng Tiến.
- + Phía Nam : giáp khu dân cư hiện trạng xã Hoằng Tiến;
- + Phía Đông : giáp khu dân cư hiện trạng xã Hoằng Tiến;
- + Phía Tây : giáp khu dân cư hiện trạng xã Hoằng Tiến;

b) Diện tích lập quy hoạch:

- Ranh giới nghiên cứu quy hoạch kết nối hạ tầng khoảng: 8.5ha (bao gồm: đất dân cư mới: 5,5ha; đất hiện trạng cải tạo: 1,9ha; đất giao thông kết nối 2 hạ tầng: 1,1ha).

- Quy mô dân số dân cư mới dự kiến: 1010 người.

2.2. Vị trí 2: xã Hoằng Thanh.

a) Vị trí và giới hạn khu đất lập quy hoạch:

- Thuộc địa phận hành chính xã Hoằng Thanh (Thuộc quy hoạch chung xây dựng đô thị Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa bao gồm 1 phần lô đất ở tái định

cur có ký hiệu TCD-01 và một phần của lô đất ở hiện trạng HTCT-18), có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc : giáp đất nông nghiệp hiện trạng xã Hoằng Tiến.
- + Phía Nam : giáp đất nông nghiệp hiện trạng xã Hoằng Thanh;
- + Phía Đông : giáp khu dân cư hiện trạng xã Hoằng Thanh;
- + Phía Tây : giáp đất nông nghiệp hiện trạng xã Hoằng Thanh;

b) Diện tích lập quy hoạch:

- Quy mô lập quy hoạch khoảng: 3,8 ha (bao gồm: Đất ở 1,8 ha; đất hiện trạng cải tạo 0,9 ha; đất giao thông kết nối hạ tầng 1,1 ha).

- Quy mô dân số dự kiến: 400 người.

2.3. Về Quy mô tái định cư và bồi thường bằng đất (vị trí 1 + vị trí 2): dự kiến khoảng 95 hộ, tương đương khoảng 400 người.

### **3. Tính chất, chức năng**

- Là khu tái định cư phục vụ tuyến đường giao thông đến Khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến và khu dân cư mới được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có bản sắc không gian kiến trúc cảnh quan đặc trưng.

- Các chức năng chủ yếu: Đất ở, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, đất hạ tầng xã hội... đảm bảo đáp ứng nhu cầu của dân cư phát triển trong tương lai.

### **4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

Áp dụng các chỉ tiêu theo tiêu chuẩn đô thị loại V theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021 - BXD).

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng phục vụ đơn vị ở: tối thiểu 2m<sup>2</sup>/người.

- Đất thể dục thể thao: tối thiểu 1m<sup>2</sup>/người;

- Đất công cộng - dịch vụ đơn vị ở: tối thiểu 3m<sup>2</sup>/người;

- Đất bãi đỗ xe: tối thiểu 2,0m<sup>2</sup>/người;

- Đất ở của nhóm nhà ở: 45-55m<sup>2</sup>/người. Trong đó:

+ Đất ở dự kiến: khoảng 20-30m<sup>2</sup>/người.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: tối thiểu 18% đất dân dụng.

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại V theo QCVN - 01:2021/BXD.

- Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm.
- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngày-đêm
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

*(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 chi tiết 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).*

### **5. Các yêu cầu, nguyên tắc về hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết:**

a) Về khảo sát, điều tra hiện trạng.

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước;
- Các số liệu điều tra hiện trạng về đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và môi trường có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.
- Điều tra hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường trong khu vực.
- Đánh giá về vị trí, địa hình, các mặt thuận lợi, khó khăn và các yếu tố tác động khác của khu vực lân cận, đề xuất giải pháp quy hoạch hợp lý phù hợp với tình hình thực tế và định hướng của quy hoạch chung.
- Điều tra đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư đang được triển khai thực hiện tại các khu vực lân cận ranh giới lập quy hoạch.

b) Về tổ chức không gian.

- Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.
- Lựa chọn và đề xuất các định hướng kiến trúc cảnh quan cho khu vực nghiên cứu và bảo vệ môi trường tự nhiên; tổ chức cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

- Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

- 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).

c) Về hạ tầng xã hội:

- Quy mô, bán kính phục vụ của các công trình công cộng - dịch vụ phải xét đến nhu cầu của khu dân cư dự kiến phát triển, các khu vực lân cận và các đối tượng là dân số vắng lai.

- Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật.

- Đầu nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận.

- Tuân thủ định hướng quy hoạch chung đô thị Hải Tiến được duyệt.

- Xác định cốt san nền trên tổng thể khu vực và đối với từng lô đất

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước, trạm bơm nước (nếu có) và các thông số kỹ thuật.

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị. Hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng xây mới phải quy hoạch đi ngầm, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng hiện hữu phải được cải tạo theo hướng hạ ngầm.

- Xác định nhu cầu và mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động;

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

e) Thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

f) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

g) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.

h) Về việc lấy ý kiến quy hoạch đô thị:

- Nội dung lấy ý kiến của đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 bao gồm: phương án tổ chức không gian quy hoạch, quy mô dự kiến xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ, nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật; phương án đầu nối hạ tầng kỹ thuật.

- Đối tượng lấy ý kiến đồ án quy hoạch đô thị: các hộ dân cần thực hiện ổn định tái định cư, các hộ dân bị ảnh hưởng và các cơ quan, tổ chức có liên quan theo quy định tại Điều 20 Luật quy hoạch đô thị năm 2009.

- Hình thức và thời gian lấy ý kiến về đồ án quy hoạch đô thị: thực hiện theo quy định tại Điều 21 Luật quy hoạch đô thị năm 2009.

## **6. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm**

6.1. Hồ sơ khảo sát địa hình: Khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước, yêu cầu thực hiện đảm bảo theo quy định tại Luật Đo đạc bản đồ năm 2018. UBND huyện Hoàng Hóa có trách nhiệm tổ chức thẩm định, nghiệm thu bản đồ khảo sát theo quy định của pháp luật trước khi trình phê duyệt quy hoạch chi tiết.

6.2. Hồ sơ quy hoạch: Thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng. Cụ thể như sau:

6.2.1. Thành phần bản vẽ: thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022.

6.2.2. Thuyết minh thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022.

6.2.3. 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). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan

6.2. 4. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.

6.2.5 Hồ sơ trình duyệt lập thành 08 bộ in màu đúng tỷ lệ với đầy đủ thành phần như trên, kèm theo 04 bộ hồ sơ màu in khổ A0 (chủ đầu tư, các cơ quan thẩm định, quản lý), 04 thiết bị lưu trữ (đĩa CD hoặc USB) ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

## **7. Kinh phí lập quy hoạch**

- Kinh phí lập quy hoạch: Giao UBND huyện Hoằng Hóa tổ chức lập và phê duyệt dự toán theo quy định tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng.

- Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn ngân sách huyện và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác theo quy định.

## **8. Tổ chức thực hiện**

- Cơ quan phê duyệt đồ án quy hoạch: UBND tỉnh Thanh Hóa;

- Cơ quan thẩm định đồ án quy hoạch: Sở Xây dựng Thanh Hoá;

- Cơ quan lập quy hoạch: UBND huyện Hoằng Hóa.

- 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 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.
- H3.(2023)QDPD\_NV TDC Hải Tiên

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



**Mai Xuân Liêm**