

Số: /QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu du lịch sinh thái tổng hợp Tràng An tại xã Ninh Hải, huyện Tĩnh Gia

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;

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;

Căn cứ Quyết định số 249/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái tổng hợp Tràng An; Quyết định số 5041/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh về việc Điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái tổng hợp Tràng An tại xã Ninh Hải, huyện Tĩnh Gia;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2813/SXD-QH ngày 15 tháng 5 năm 2020 về việc nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu du lịch sinh thái tổng hợp Tràng An tại xã Ninh Hải, huyện Tĩnh Gia (kèm theo Tờ trình số 45/2020/TTr-TA ngày 04 tháng 5 năm 2020 của Công ty cổ phần Nông sản Tràng An).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu du lịch sinh thái tổng hợp Tràng An, với những nội dung chính sau:

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

1.1. Phạm vi nghiên cứu: Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch được xác định thuộc tờ bản đồ số 8, 12 bản đồ địa chính xã Ninh Hải, huyện Tĩnh Gia tỷ lệ 1/1000 đo vẽ năm 2005, ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Đông: Giáp Bãi cát Biển Đông.
- + Phía Tây: Giáp đường ven biển.
- + Phía Nam: Đường giao thông theo quy hoạch.
- + Phía Bắc: Đường giao thông theo quy hoạch.

1.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 25,77 ha.

2. Tính chất: Là khu du lịch sinh thái tổng hợp, hiện đại đáp ứng nhu cầu tham quan, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí của khách du lịch trong nước và nước ngoài; đa dạng hóa các sản phẩm du lịch phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Thanh Hóa nói chung, huyện Tĩnh Gia nói riêng, hướng tới sự phát triển du lịch bền vững, góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội địa phương.

3. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất: Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa là 25%. Yêu cầu tuân thủ quy mô thực hiện dự án đã được UBND tỉnh Thanh Hóa chấp thuận tại Quyết định số 249/QĐ-UBND ngày 19/01/2018.

3.2. Chỉ tiêu dân số: Dự kiến khoảng 300 lao động trong khu vực.

Các chỉ tiêu về dân số, dự báo lượng khách du lịch, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật của khu vực yêu cầu luận chứng, xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết trên cơ sở tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn, Tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành và đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn.

4. Yêu cầu nội dung đánh giá hiện trạng và lập quy hoạch

Nội dung yêu cầu đánh giá hiện trạng, lập đồ án quy hoạch chi tiết thực hiện theo quy định tại Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; 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. Các nội dung nghiên cứu, lập quy hoạch phải tính toán trên phạm vi nghiên cứu tổng thể của toàn khu vực và các yêu cầu sau:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

b) Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực lập quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Xác định chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực lập quy hoạch.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe trên cao, trên mặt đất và ngầm (nếu có);
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dẫn và chiếu sáng;

- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông;
- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang.

e) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

g) Sơ bộ xác định nhu cầu vốn và đề xuất nguồn lực thực hiện.

h) Các yêu cầu khác trong quá trình lập quy hoạch chi tiết

- Nghiên cứu phương án xây dựng, bố trí các hạng mục công trình đảm bảo phát triển hài hòa giữa khai thác dịch vụ du lịch và ổn định dân sinh; không được phép đầu tư, xây dựng mới công trình trong phạm vi 100m tính từ đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm về phía đất liền theo quy định tại Khoản 1, Điều 79 Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo năm 2013 (theo chủ trương đầu tư của UBND tỉnh tại Quyết định số 249/QĐ-UBND ngày 19/01/2018, đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm tỉnh Thanh Hóa đã được UBND tỉnh công bố tại Quyết định số 5031/QĐ-UBND ngày 27/11/2019).

- Quá trình lập QHCT yêu cầu có phương án kết nối giữa khu vực phía Tây dự án với khu vực bãi biển, nghiên cứu thiết kế tuyến đường dọc biển phía Đông dự án để kết nối các dự án lân cận, đảm bảo việc tiếp cận bờ biển của người dân và du khách trên toàn bộ khu vực phía dọc bờ biển. Nghiên cứu bố trí các khu vực phục vụ ngư nghiệp đảm bảo lợi ích về kinh tế của dân cư ven biển (khu neo đậu tàu thuyền, tập kết bè mảng, tránh trú bão...) theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 8839/UBND-CN ngày 03/7/2019 về việc kiểm soát không gian ven biển theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ. Nghiên cứu phương án bố trí tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng thực hiện dự án, đảm bảo an sinh xã hội.

5. Sản phẩm quy hoạch

5.1. Phần khảo sát địa hình: Khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ công tác lập quy hoạch chi tiết.

5.2. Phần nghiên cứu 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 Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

5.2.1. Thành phần bản vẽ:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, được trích từ quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

b) Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

d) Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

đ) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định ranh giới từng khu đất và lô đất theo tính chất, chức năng sử dụng đối với đất xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, hệ thống đường giao thông, khu cây xanh, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu về quản lý sử dụng đất (tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, ...). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

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 chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

h) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường: Giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bẩn, thu gom chất thải rắn, nghĩa trang. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

i) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

k) Các bản vẽ quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch: Xác định các công trình Điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn; xác định tầng cao xây dựng công trình,

Khoảng lùi cho từng lô đất, trên từng tuyến phố và ngã giao nhau đường phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước. Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

1) 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 chi tiết xây dựng gồm:

a) Phân tích, đánh giá các Điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng; xác định các vấn đề liên quan cần được giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết.

b) Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.

c) Xác định vị trí, quy mô và quy định các khu đặc trưng cần kiểm soát.

d) Quy định hoặc đề xuất giải pháp thiết kế công trình cụ thể.

đ) Đánh giá môi trường chiến lược: Nội dung theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

e) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết 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 chi tiết xây dựng: Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và phải có các sơ đồ kèm theo.

5.2.5. Hồ sơ lấy ý kiến tổ chức cá nhân, cộng đồng dân cư và tiếp thu giải trình kèm theo.

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 04 bộ hồ sơ màu in A0 (Chủ đầu tư 01 bộ, cơ quan thẩm định, phê duyệt 03 bộ), 04 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

6. 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 tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Nông sản Trảng An.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật;

- Thời gian lập đồ án quy hoạch: Theo tiến độ thực hiện dự án được UBND tỉnh Thanh Hóa chấp thuận, tối đa không quá 6 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 chính; Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia; Công ty cổ phần Nông sản Trảng An 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.

H16.(2020)QDPD_NV QHCT KDL Trảng An

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm