

**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 lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị mới Sunrise City Hoàng 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; 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 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;*

*Căn cứ Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 8053/SXD-QH ngày 03 tháng 11 năm 2021 về việc nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ*

*1/500 Khu đô thị mới Sunrise City Hoàng Hóa (kèm theo Tờ trình số 150/TTr-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2021 của UBND huyện Hoàng Hóa).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sunrise City Hoàng Hóa, với những nội dung chính sau:

**1. Tên đề án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sunrise City Hoàng Hóa.

### **2. Phạm vi, ranh giới, quy mô**

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Hoàng Đông, Hoàng Ngọc. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp đất thương mại (theo quy hoạch xây dựng vùng), hiện trạng là đất nông nghiệp;
- Phía Nam: giáp đường Thịnh Đông và CCN Hoàng Đông;
- Phía Tây: giáp đường ven biển;
- Phía Đông: giáp dân cư hiện trạng.

**3. Tính chất, chức năng:** Là khu đô thị mới với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ kèm theo.

*(Các chức năng cụ thể sẽ được luận chứng, xác định cụ thể phù hợp với định hướng phát triển của đô thị trong quá trình lập quy hoạch chi tiết).*

### **4. Quy mô lập quy hoạch**

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 48,0ha
- Dân số dự kiến khoảng: Khoảng 9.000 người.

*(Quy mô dân số cụ thể sẽ được luận chứng, xác định cụ thể theo phương án quy hoạch sau khi đã xác định các chức năng phù hợp với khu vực lập quy hoạch chi tiết).*

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

Các chỉ tiêu sử dụng đất của đô thị tuân thủ Quy hoạch xây dựng, mã số QCVN 01:2021/BXD được Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
I	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở		
	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	45 ≤ 50
	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	20 ÷ 25
	Đất cây xanh khu ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 2
	Đất công trình công cộng	m <sup>2</sup> /người	1,0 ÷ 2,0
II	Hạ tầng kỹ thuật đô thị	Đơn vị	
5.1	Giao thông		
	Tỷ lệ đất giao thông	%	25 ÷ 30
5.2	Cấp nước		
	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	lít/người-ngđ	120-180
	Cấp nước Thương mại- Dịch vụ	lít /m <sup>2</sup> sàn-ngđ	≥ 2
5.3	Cấp điện	Kwh/ng/năm	1500
	Cấp điện nhà ở	Kw/hộ	≥ 5
	Cấp điện công cộng	W/m <sup>2</sup> sàn	≥ 30
	Chiếu sáng đường phố	Cd/m <sup>2</sup>	0,4-1,2
5.4	Thông tin liên lạc		
	Thuê bao sinh hoạt	Thuê bao/hộ	≥ 1
5.5	Thoát nước thải		Tách riêng thoát mưa
	Tiêu chuẩn thoát nước	% cấp nước	≥ 80
5.6	Vệ sinh môi trường		
	Tiêu chuẩn xử lý CTRsh	kg/ng-ngđ	≥ 1,2
	Tiêu chuẩn thu gom CTRsh về khu tập trung	%	100
	Tiêu chuẩn CTR cc, tm, dv so với CTRsh	%	20

## 6. Những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết

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, QCVN 01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 và các quy định có liên quan; phải làm rõ tính chất, chức năng, các yêu cầu riêng của khu vực lập quy hoạch chi tiết và các yêu cầu cụ thể sau:

### 6.1. Yêu cầu đối với khảo sát địa hình, điều tra hiện trạng:

Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được lập kèm theo nhiệm vụ.

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.

### 6.2. Yêu cầu về nội dung quy hoạch:

- Xác định chức năng sử dụng cho khu đất, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu đất; bố trí các công trình và mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với chức năng, công năng sử dụng; đánh giá môi trường chiến lược.

- Khu vực lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sunrise City Hoàng Hoá tại xã Hoàng Đông và xã Hoàng Ngọc có vị trí tiếp xúc với trục đường Thịnh Đông và tuyến đường ven biển, là khu vực đầu mối giao thông, có ý nghĩa quan trọng. Do đó trong quá trình lập quy hoạch, cần căn cứ quy hoạch xây dựng vùng huyện được duyệt, các định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương đối với khu vực đô thị Thanh Ngọc để dự kiến định hướng phát triển không gian đô thị Thanh Ngọc (phương án sơ bộ trong ranh giới đô thị), làm cơ sở xác định các khu chức năng của đô thị, đồng thời xác định quy mô dân số, các chức năng của khu vực lập quy hoạch.

6.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Xác định kích thước mặt cắt các tuyến đường giao thông; nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước; nhu cầu, nguồn cấp điện và thông số kỹ thuật; mạng lưới thoát nước mưa, nước thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật; đề xuất cao độ san nền không chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho từng khu vực xây dựng; hệ thống HTKT đảm bảo tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối với các khu vực lân cận.

## 7. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm

### 7.1. Hồ sơ khảo sát địa hình

Phần khảo sát địa hình: Khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ công tác lập quy hoạch chi tiết phải được thực hiện theo các quy định về công tác bản đồ.

## 7.2. Phần hồ sơ quy hoạch

### a. Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

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

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

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

- 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.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

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

- 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). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

### b. Phần văn bản gồm:

- Thuyết minh tổng hợp;

- Tờ trình xin phê duyệt quy hoạch;

- Biên bản xin ý kiến nhân dân, các đơn vị liên quan và công văn giải trình;

- Dự thảo Quyết định, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch;

- Các văn bản pháp lý có liên quan;

### c. Yêu cầu về hồ sơ

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;

- Bản đồ dùng báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu theo tỉ lệ 1/500;
- Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định theo yêu cầu hội nghị.
- Hồ sơ trình duyệt lập thành 8 bộ in màu theo tỷ lệ, kèm theo 04 bộ hồ sơ màu in khổ A0 (chủ đầu tư, các cơ quan thẩm định, quản lý), 04 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

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.

d. 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.

e. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng: Nội dung theo quy định tại Điều 34 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và phải có các sơ đồ kèm theo.

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

### **8. Kinh phí lập quy hoạch**

- Giao UBND huyện Hoàng Hóa tổ chức lập và phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch 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: Do Công ty TNHH Hoàng Tuấn tài trợ và không bồi hoàn kinh phí trong bất cứ trường hợp nào (theo đề nghị của Công ty tại Văn bản số 29/CV-HT ngày 23/7/2021).

### **9. 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: UBND huyện Hoàng Hóa.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật;
- Thời gian lập đồ án quy hoạch 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 Hoàng 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.
- H7.(2021)QDPD\_NV KDT sunrise

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**