

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
1/500 Cụm công nghiệp - Khu đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương**

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 5445/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 1590/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đô thị Quảng Lợi, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1278/QĐ-CT ngày 16 tháng 4 năm 2004 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp và Khu đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4499/SXD-QH ngày 23 tháng 6 năm 2022 về việc nhiệm vụ lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Cụm công nghiệp - Khu đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 37/TTr-ST ngày 08 tháng 6 năm 2022 của Công ty TNHH SOTO).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Cụm công nghiệp - Khu đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới điều chỉnh quy hoạch: thuộc địa giới hành chính xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa:

- Phía Bắc giáp: đường quy hoạch (hiện là đất sản xuất nông nghiệp);
- Phía Nam giáp: đường 4A;
- Phía Đông giáp: đường quy hoạch và khu vực chợ Đỏ;
- Phía Tây giáp : Quốc lộ 1A.

b) Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch.

- Diện tích lập quy hoạch là 95,28ha; gồm:
 - + Cụm công nghiệp khoảng 50ha;
 - + Khu đô thị và các đất khác khoảng: 45,28 ha;
- Diện tích đo vẽ, khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 khoảng: 110 ha;
- Quy mô dân số, lao động khu vực: khoảng 15.000 người, bao gồm:
 - + Dân số: khoảng 5.000 người.
 - + Quy mô lao động: khoảng 10.000 người.

(Quy mô dân số và lao động được tính toán, luận chứng cụ thể trong qua trình lập quy hoạch).

2. Tính chất, chức năng

Là cụm công nghiệp và khu đô thị đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, với các chức năng chính:

- Cụm công nghiệp: Xây dựng khu trung tâm điều hành và giới thiệu sản phẩm, khu công nghiệp dệt kim, khu công nghiệp may, khu công nghiệp công nghệ cao, cây xanh.

- Khu đô thị: Xây dựng công trình nhà ở; công trình, cây xanh phục vụ công cộng; khu khách sạn, nhà hàng, khu trung tâm thương mại, bãi đỗ xe, cây xăng, câu lạc bộ văn hóa thể thao, trung tâm bưu điện.

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản

a) Đối với khu đô thị

- Đất công cộng cấp đô thị và cây xanh công cộng cấp đô thị: tuân thủ Quy hoạch chung đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045.

- Đất đơn vị ở: 45-55 m²/người, trong đó:

+ Đất cây xanh đơn vị ở tối thiểu 2 m²/người;

+ Bãi đỗ xe tối thiểu 2,5m²/người.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Cấp nước sinh hoạt: tối thiểu 120 l/ng-ngđ.

+ Thoát nước thải sinh hoạt: 100 % lượng nước cấp; hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt, nước thải phải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn trước khi cho vào nguồn tiếp nhận.

+ Chất thải rắn sinh hoạt: 1,0 kg/ng-ngđ; thu gom xử lý 100%.

+ Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Các công trình công cộng và thương mại dịch vụ mật độ xây dựng tối đa 30-50%, tầng cao 2-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,5 lần.

+ Công trình nhà ở dân cư tầng cao 2-5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 90%.

b) Đối với cụm công nghiệp

- Chỉ tiêu về đất đai:

- + Tỷ lệ đất giao thông $\geq 10\%$
- + Tỷ lệ đất cây xanh $\geq 10\%$; Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh cụm công nghiệp với chiều rộng ≥ 10 m.
- + Các khu kỹ thuật $\geq 1\%$.
- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:
 - + Cấp điện: 160-250 kW/ha.
 - + Cấp nước: đảm bảo tối thiểu bằng 20m³/ha/ngày đêm cho tối thiểu 60% diện tích cụm công nghiệp.
 - + Thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt, nước thải phải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn trước khi cho vào nguồn tiếp nhận.
 - + Chỉ tiêu phát sinh CTR công nghiệp phải được xác định dựa trên dây chuyền công nghệ của từng loại hình công nghiệp nhưng phải đảm bảo tối thiểu là 0,3 tấn/ha đất theo quy mô đất cụm công nghiệp; thu gom xử lý 100%.
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Khu vực sản xuất công nghiệp: mật độ xây dựng tối đa 70%, chiều cao <19m (1-3 tầng); hệ số sử dụng đất tối đa 2,1 lần.
 - + Khu vực quản lý điều hành: mật độ xây dựng 40-60%, tầng cao 2-7 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,2 lần.

4. Các nguyên tắc và yêu cầu cơ bản

a) Yêu cầu về điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu.

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ toạ độ VN2000, độ cao Nhà nước, diện tích khảo sát phục vụ lập quy hoạch khoảng: 110 ha

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; lịch sử hình thành, phong tục, tập quán, hình thái kiến trúc, nếp sống, phương thức lao động; đánh giá về dân số, lao động; hiện trạng sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng; cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường.

- 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, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.

b) Yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng.

- Phân tích, đánh giá các định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt nhằm cụ thể hóa và đảm bảo tính liên kết theo khung không gian đã được xác định cũng như các chỉ tiêu quy hoạch đồ án.

- Phân tích, đánh giá kỹ lưỡng các điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực nhằm bảo tồn, phát huy và tạo ra các yếu tố đặc thù cho khu đô thị hướng đến các không gian xanh, tiện nghi và nâng cao chất lượng sống đô thị.

- Phân khu chức năng cho Cụm công nghiệp và khu đô thị hợp lý và đảm bảo tính khoa học trên cơ sở tận dụng các yếu tố tự nhiên và hiện trạng; các định hướng theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu. Đảm bảo liên kết giữa các khu chức năng đô thị cũng như tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi gắn với các dự án khu chức năng và tuyến đường đã, đang và dự kiến đầu tư tại khu vực.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch đảm bảo tiêu chuẩn về quy mô, bán kính phục vụ và không gian kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị đã phê duyệt.

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

- Định hướng thiết kế đô thị cho khu vực lập quy hoạch.

c) Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Cập nhật đầy đủ hệ thống hạ tầng giao thông qua khu vực theo quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, định hướng đến 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số: 3227/QĐ-UBND ngày 29/8/2017 và một số tuyến bổ sung trong quy hoạch nêu trên tại Văn bản số 13628/UBND-CN ngày 30/9/2020 của UBND tỉnh gồm đường kết nối khu du lịch bến En, khu du lịch biển Quảng Lợi với nút giao giữa QL45 với đường bộ cao tốc, QL10 kéo dài...

- Phạm vi quy hoạch các khu vực chức năng phải đảm bảo nằm ngoài hành lang an toàn giao thông và thực hiện đấu nối vào các tuyến giao thông trong khu vực theo đúng quy định. Quỹ đất dành cho phát triển giao thông đảm bảo tiêu chuẩn quy định hiện hành về giao thông.

- Đối với các tuyến giao thông nội bộ quy hoạch đảm bảo chiều rộng mặt đường đạt tối thiểu 7,5m, vỉa hè 2 bên tối thiểu 5,0m, bố trí bãi đỗ xe phù hợp.

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, mặt đất và ngầm);

- 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; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ.

- Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm hạ tầng giao thông, cấp điện, cấp nước, viễn thông, thông tin liên lạc...đảm bảo đồng bộ và được ngầm hóa.

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

5. 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 số 27/2018/QH14 của Quốc hội; hồ sơ khảo sát địa hình phải được thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm theo quy định hiện hành.

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

- Thuyết minh và bản vẽ: Nội dung theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016, Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: 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. 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.

5.3. Yêu cầu về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh được 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 báo cáo thẩm định theo yêu cầu của hội nghị.

- Hồ sơ trình duyệt lập thành 8 bộ in màu theo tỷ lệ, kèm theo 04 bộ hồ sơ in màu khổ A0-in ép (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.

6. Nguồn vốn, kinh phí lập quy hoạch: Công ty TNHH SOTO chủ động bố trí nguồn vốn lập quy hoạch. Tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí khảo sát, lập quy hoạch và chi phí thực hiện các công việc có liên quan đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành.

7. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

- Cơ quan lập, trình duyệt quy hoạch: Công ty TNHH SOTO.

- Đơn vị lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.

- Thời gian lập đồ án quy hoạch tối đa không quá 06 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, Công Thương, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương, Giám đốc Công ty TNHH SOTO 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.
- H1.(2022)QDPD_NV QHCT CCN Tien Trang

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



Mai Xuân Liêm