

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1153 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 08 tháng 4 năm 2021

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán khảo sát, lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 07, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh 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;*

*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 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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí khảo sát xây dựng và quy hoạch đô thị;*

*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;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1911/SXD-QH ngày 29 tháng 3 năm 2021 về việc nhiệm vụ và dự toán khảo sát, lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 07, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 28/TTr-UBND ngày 04/3/2021 của UBND thị xã Nghi Sơn).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán khảo sát, lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 07, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

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

- Ranh giới lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Hải Thanh, thị xã Nghi Sơn, ranh giới lập quy hoạch cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp phường Bình Minh;
- + Phía Nam giáp phường Hải Bình;
- + Phía Đông giáp Biên Đông;
- + Phía Tây giáp phường Bình Minh.

- Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 225 ha.

- Diện tích khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/2000: khoảng 250ha.

### **2. Tính chất, chức năng**

Là khu đô thị hiện hữu thuộc thị xã Nghi Sơn với các chức năng chủ yếu như: khu dân cư đô thị, dịch vụ thương mại, công nghiệp chế biến thủy hải sản, hậu cần nghề cá và phát triển du lịch tâm linh, du lịch cộng đồng.

### **3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính áp dụng tiêu chí cho đô thị loại I (Căn cứ theo đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn đã được phê duyệt và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD; các dự án đang triển khai trên địa bàn):

3.1. Chỉ tiêu đất đơn vị ở: 15-28 m<sup>2</sup>/người. Trong đó:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu đạt 2 m<sup>2</sup>/người; Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5.000 m<sup>2</sup> và đảm bảo cho các đối tượng dân cư trong đơn vị ở (đặc biệt là người cao tuổi và trẻ em) đảm bảo tiếp cận sử dụng theo QCVN

10:2014/BXD; Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính phục vụ không lớn hơn 300 m.

- Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở:

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>A. Giáo dục</b>				
1. Trường mầm non	cháu/1.000 người	50	m <sup>2</sup> /1 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh /1.000 người	65	m <sup>2</sup> /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1.000 người	55	m <sup>2</sup> /1 học sinh	10
<b>B. Y tế</b>				
4. Trạm y tế	trạm	1	m <sup>2</sup> /trạm	500
<b>C. Văn hóa - Thể dục thể thao</b>				
5. Sân chơi nhóm nhà ở	Bán kính 300m		m <sup>2</sup> /người	0,8
6. Sân luyện tập			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,5 0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m <sup>2</sup> /công trình	5.000
<b>D. Thương mại</b>				
8. Chợ	công trình	1	m <sup>2</sup> /công trình	2.000

### 3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: Điện sinh hoạt 2100 KWh/người/năm. Điện cho hoạt động dịch vụ - thương mại khoảng 40-45% điện sinh hoạt.

- Cấp nước: Nước sinh hoạt 150-180lít /người/ngđ. Tỷ lệ dân được cấp nước đạt 100%.

- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Thoát nước và vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn thải nước lấy theo tiêu chuẩn cấp nước tương ứng với từng đối tượng. Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường đạt tỷ lệ > 90%.

- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,3 kg/người/ngày đêm.
- Rác thải: Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của đô thị.

*Ghi chú: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính sẽ được điều chỉnh, cân đối trong quá trình lập Quy hoạch, phù hợp, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.*

### 3.3. Dự báo quy mô:

- Dân số hiện trạng trong khu vực quy hoạch: khoảng 19.440 người.
- Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch đáp ứng khoảng 22.500 người (tỷ lệ tăng tự nhiên và cơ học khoảng 0,9%/năm).

*(Quy mô dân số sẽ được luận chứng cụ thể trong quá trình lập quy hoạch)*

## 4. Các nội dung nghiên cứu chủ yếu:

### 4.1. Rà soát đánh giá tình hình thực hiện việc xây dựng.

4.2. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội, môi trường của đô thị.

4.3. Xác định mục tiêu, động lực phát triển; tính chất, quy mô dân số, lao động, quy mô đất xây dựng đô thị; các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo các giai đoạn phát triển.

### 4.4. Định hướng phát triển không gian đô thị, bao gồm:

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình vị trí quy mô công trình ngầm.

- Quy hoạch hệ thống mạng lưới đường giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, vị trí quy mô bến bãi đỗ xe và hệ thống công trình ngầm, tuynel kỹ thuật.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp điện, vị trí, quy mô các trạm điện, mạng lưới đường trung hạ thế, điện chiếu sáng đô thị và thông số kỹ thuật chi tiết.

- Xác định mạng lưới thoát nước, vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bản, chất thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết.

- Dự kiến hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

- Đánh giá tác động môi trường, đề xuất biện pháp giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường.

- Thiết kế đô thị các điểm nhân và các trục cảnh quan quan trọng.

4.5. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, bao gồm:

- Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất phát triển đô thị; xác định cốt xây dựng cho toàn đô thị và từng khu vực;

- Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông; xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính đô thị và hệ thống tuynel kỹ thuật;

- Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp nước, năng lượng; tổng lượng nước thải, rác thải; vị trí, quy mô, công suất các công trình đầu mối và mạng lưới truyền tải, phân phối của hệ thống cấp nước, năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình khác.

4.6. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Nhận dạng và dự báo các tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường do phương án quy hoạch và các hoạt động phát triển kinh tế xã hội gây ra.

- Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch. Xác định các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động và quản lý, giám sát môi trường.

- Kết luận, kiến nghị về môi trường để đảm bảo phát triển bền vững.

4.7. Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

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

5.1. Hồ sơ khảo sát địa hình:

Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 đường đồng mức 1m được cập nhật, đo vẽ trên diện tích khoảng 250 ha, trong đó yêu cầu thực hiện rà soát, cập nhật những quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt có trong ranh giới lập quy hoạch phân khu; hồ sơ khảo sát phải được thẩm định, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

5.2. Phần đồ án 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 về quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù.

### 5.2.1. Thành phần bản vẽ:

- a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- b) Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.
- c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.
- d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.
- đ) Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.
- e) Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.
- g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.
- h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.
- i) 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.
- k) Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

5.2.2. Thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đề án quy hoạch phân khu xây dựng gồm:

- a) Mục tiêu và phạm vi lập quy hoạch.
- b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; dự báo về dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu quy hoạch.
- c) Xác định nguyên tắc, đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn trong khu quy hoạch; các quy định về sử dụng đất.
- d) Thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

đ) Xác định các dự án đầu tư xây dựng và nguồn lực thực hiện.

e) Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

g) Kinh tế đô thị: Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu đô thị 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 phân khu xây dựng: Nội dung theo quy định tại Khoản 2 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

5.2.5. Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án.

5.3. Các yêu cầu về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh 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 Ao (Chủ đầu tư 01 bộ, cơ quan quản lý - thẩm định 03 bộ), 04 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

**6. Thời gian thực hiện:** không quá 9 tháng.

**7. Kinh phí thực hiện:**

- Tổng kinh phí quy hoạch (làm tròn): 2.188.126.000 đồng;

*(Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm tám mươi tám triệu, một trăm hai sáu nghìn đồng).*

Trong đó:

+ Chi phí lập quy hoạch: 1.440.450.000 đồng;

+ Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: 105.312.000 đồng;

+ Chi phí khảo sát địa hình: 330.199.000 đồng;

+ Chi phí thẩm định nhiệm vụ và đồ án QH: 109.254.000 đồng;

+ Chi phí khác: 202.911.000 đồng.

- Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh.

**8. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hoá.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hoá.
- Cơ quan chủ đầu tư: UBND thị xã Nghi Sơn.
- Đơn vị tư vấn: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.

**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; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp; Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn 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.
- H14.(2020)QDPD\_NV QHPK DT so 7

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**