

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 131 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 11 tháng 01 năm 2021

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
Khu công nghiệp số 22, 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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*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 44/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*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 và các quy định của pháp luật có liên quan;*

*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 8303/SXD-QH ngày 30 tháng 12 năm 2020 về việc nhiệm vụ lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 22, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình 3280/TTr-BQLKKTNS&KCN ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 22, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

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

- Phạm vi lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 22 thuộc địa giới hành chính xã Ngọc Lĩnh, xã Thanh Sơn, xã Thanh Thủy, xã Hùng Sơn và xã Anh Sơn, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Bắc: giáp đường giao thông quy hoạch;
- + Phía Nam: giáp khu công nghiệp số 21 và dân cư hiện trạng;
- + Phía Đông: giáp đường giao thông quy hoạch;
- + Phía Tây: giáp đường giao thông quy hoạch.

- Diện tích lập quy hoạch 665 ha.

- Diện tích thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 phục vụ lập quy hoạch khoảng 798 ha.

### **2. Tính chất**

Là khu công nghiệp với các chức năng chính: Công nghiệp chế biến thủy hải sản, tổng kho đông lạnh, hậu cần nghề cá.

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

#### **3.1. Chỉ tiêu đất đai:**

Các chỉ tiêu sử dụng đất trong khu công nghiệp yêu cầu đảm bảo tuân thủ theo các quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD và các quy định có liên quan.

Các yêu cầu về chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản như sau:

- Công trình đầu mối  $\geq 1\%$
- Giao thông  $\geq 10\%$
- Cây xanh  $\geq 10\%$

3.2. Chỉ tiêu các công trình hạ tầng kỹ thuật dự kiến:

- Cấp nước:

- + Nước công nghiệp: 22,0 ÷ 40,0 m<sup>3</sup>/ha.ngđ;
- + Nước công cộng, dịch vụ:  $\geq 2,0$  l/m<sup>2</sup>.ngđ;
- + Nước tưới cây:  $\geq 3,0$  l/m<sup>2</sup>.ngđ;
- + Nước rửa đường:  $\geq 0,5$  l/m<sup>2</sup>.ngđ;
- + Nước dự phòng rò rỉ: 5% nước nhà máy.
- Cấp điện công nghiệp: 250 ÷ 300 kw/ha.

- Thoát nước và vệ sinh môi trường:

- + Thoát nước thải: Tối thiểu lấy bằng 80% lượng nước cấp;
- + Chỉ tiêu xử lý chất thải: 100%.

*(Các chỉ tiêu quy hoạch nêu trên sẽ được làm rõ, xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch phân khu 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. Các nội dung nghiên cứu chủ yếu**

Các nội dung nghiên cứu lập quy hoạch yêu cầu thực hiện theo các quy định của 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, 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, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD, các quy định khác có liên quan; phải làm rõ tính chất, chức năng, các yêu cầu riêng của khu vực lập quy hoạch và các yêu cầu cụ thể sau:

4.1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; phân tích các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch; đánh giá các dự án, các quy hoạch đã và đang triển khai trong khu vực; làm rõ các khu vực phục vụ an ninh quốc phòng, đất di tích lịch sử ...

4.2. Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo chức năng đặc thù.

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

4.4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng phân khu, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

4.5. Định hướng hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;
- 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 về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến giao thông công cộng; hào và tuynel kỹ thuật (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 cụ thể;
- 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 dây trung thế và hệ thống chiếu sáng;
- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động;
- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải và nghĩa trang.

4.6. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;
- Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.

4.7. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn 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 1,0 m được cập nhật, đo vẽ trên diện tích khoảng 938,4 ha; 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 1/5.000 hoặc 1/10.000.

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 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 quy hoạch giao thông và chi giới đường đỏ, chi giới xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

h) 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.

i) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

k) Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng: Xác định chỉ tiêu khống chế về Khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình Điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế. Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

l) 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 phân khu xây dựng gồm:

a) Xác định Mục tiêu, phạm vi, ranh giới và căn cứ lập quy hoạch.

b) Phân tích, đánh giá các Điều kiện tự nhiên và hiện trạng; xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch phân khu.

c) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo Mục đích sử dụng, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

d) Xác định yêu cầu, nguyên tắc và đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan (đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực Điểm nhấn), hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

đ) Quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu: Các chỉ tiêu khống chế về Khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình Điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế.

e) Xác định chương trình, dự án, hạng Mục hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Nội dung theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP

h) 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 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 phân khu xây dựng: Nội dung theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và phải có các sơ đồ 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 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 02 bộ hồ sơ màu in Ao (Chủ đầu tư 01 bộ, cơ quan quản lý - thẩm định 01 bộ), 02 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

## 6. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hoá.
- Cơ quan chủ đầu tư: Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp.
- Đơn vị tư vấn: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 09 tháng.

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.
- H2.(2021)QDPĐ\_NV QHPK.KCN.22



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Mai Xuân Liêm**