

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 1977 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 08 tháng 6 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng
tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ du lịch và nhà ở Tây Nam núi Linh Trường,
huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa**

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 về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070;

Căn cứ Quyết định số 5241/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng Đô thị Hải Tiến, huyện Hoàng Hóa đến năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3861/SXD-QH ngày 02 tháng 6 năm 2022 về việc nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ du lịch và nhà ở Tây Nam núi Linh Trường, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 71/TTr-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2022 của UBND huyện Hoằng Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ du lịch và nhà ở Tây Nam núi Linh Trường, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

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

1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu: Ranh giới lập quy hoạch phân khu thuộc địa giới hành chính xã Hoằng Yến, xã Hoằng Hải, xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng xã Hoằng Hải và Hoằng Trường;

- Phía Tây: Giáp đất canh tác và khu dân cư xã Hoằng Yến;

- Phía Nam: Giáp khu dân cư và đất nông nghiệp xã Hoằng Hải;

- Phía Bắc: Giáp núi Linh Trường, đất nông nghiệp và sông Lạch Trường.

1.2. Quy mô lập quy hoạch phân khu:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 452 ha (Trong đó diện tích xã Hoằng Yến: 206ha; xã Hoằng Hải: 91ha; xã Hoằng Trường: 155ha).

- Quy mô dân số: Khoảng 16.375 người;

2. Tính chất: Là khu vực phát triển đô thị, dịch vụ du lịch, thể dục thể thao (các khu du lịch nghỉ dưỡng, các khu ở cao cấp kết hợp với các hoạt động thể thao, trung tâm tổ chức sự kiện, hội nghị, trung tâm thương mại, vui chơi, giải trí, văn hóa...); được đầu tư xây dựng mới, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

3. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật

a) Dự kiến chỉ tiêu quy mô dân số: khoảng 16.375 người;

- Đất đơn vị ở 45-55 m²/người;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở: tối thiểu 2m²/người;
- Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường khu vực đạt từ 18% tổng đất xây dựng đô thị.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Quản lý chất thải: 1 kg/người/ngày (tỷ lệ thu gom đạt 100%). Tiêu chuẩn chất thải rắn du lịch: 0,1 tấn/ha.
- Cấp nước: Nước sinh hoạt 150 lít/người/ngđ; chỉ tiêu nước công cộng, dịch vụ 10-20% nước sinh hoạt.
- Nước thải: tỷ lệ thu gom đạt > 100% lượng nước cấp.
- Cấp điện: Điện sinh hoạt 2100 KWh/người/năm. Điện cho hoạt động dịch vụ - thương mại khoảng 40-45% điện sinh hoạt.

(Các chỉ tiêu quy hoạch nêu trên là dự báo, số liệu chính xác sẽ được luận chứng, 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 và các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành, đảm bảo phù hợp theo đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung đô thị Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa đến năm 2030 đã được phê duyệt).

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 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, mã số 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 và các yêu cầu cụ thể sau:

4.1. Yêu cầu, nguyên tắc điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập số liệu

- Khảo sát địa hình, địa vật tỷ lệ 1/2000 hệ tọa độ VN2000, độ cao Nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được lập theo nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, diện tích khảo sát địa hình khoảng 452 ha;

- Khảo sát, đánh giá về điều kiện tự nhiên khu vực nghiên cứu;
- Điều tra, đánh giá hiện trạng dân cư, đất đai và hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực. Đánh giá, xác định diện tích đất nông nghiệp bị ảnh hưởng trong khu bị ảnh hưởng phải chuyển đổi; Đánh giá hiện trạng các công trình thủy lợi trong khu vực (kết cấu công trình, kích thước, lưu lượng, mục tiêu công trình, đơn vị quản lý khai thác,..) đề xuất các giải pháp đảm bảo tưới, tiêu cho diện tích đất nông nghiệp bị ảnh hưởng;
- Cập nhật các dự án trong khu vực quy hoạch (nếu có);
- Đánh giá hiện trạng du lịch (tài nguyên, thị trường, cơ sở hạ tầng, cơ sở vật chất phục vụ du lịch...) làm cơ sở cho việc lập quy hoạch phân khu chức năng, bố trí các công trình dịch vụ khách du lịch đạt hiệu quả. Đánh giá khả năng kết nối, liên kết nội và ngoại vùng nhằm mục đích hỗ trợ, bổ trợ phát triển du lịch, nâng cao khả năng cạnh tranh sản phẩm du lịch biển;
- Rà soát đánh giá hiện trạng các thiết chế văn hóa – thể thao; công trình, diện tích đất các khu vực khoanh vùng bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng các cấp theo quy định.

4.2. Về quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Nghiên cứu vị trí và quy mô diện tích của các phân khu chức năng phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu phát triển của khu vực.
- Đề xuất cơ cấu sử dụng đất (tỷ lệ các loại đất) và các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất (chỉ tiêu brut-to) của toàn bộ khu vực nghiên cứu cho phù hợp với quy định, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chung khu đô thị Hải Tiến đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt đồng thời vẫn đáp ứng nhu cầu phát triển thực tế.
- Xác định diện tích đất nông nghiệp bị ảnh hưởng phải chuyển đổi; diện tích đất lâm nghiệp phải chuyển mục đích;
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tạo dựng một Khu nhà ở, khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, khu sân golf, hiện đại, đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, hài hòa và đặc trưng với khu vực xung quanh; phù hợp với các quy định và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành, xác định các công trình mang tính điểm nhấn kiến trúc có tầm nhìn quy hoạch tốt, đóng góp hình ảnh kiến trúc cho khu vực.

- Nghiên cứu bố cục phân khu chức năng công trình để tạo lập quần thể kiến trúc, cây xanh mặt nước thống nhất hài hòa, đảm bảo định hướng về tổ chức không gian quy hoạch đã được xác định.

- Nghiên cứu khai thác lợi thế địa hình tự nhiên để đưa ra giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý, phù hợp với các khu vực lân cận.

- Nghiên cứu tổ chức không gian các khu, điểm du lịch, các tuyến du lịch, khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, sản phẩm du lịch - thị trường du lịch.

4.3. Yêu cầu về kết nối, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng của khu vực nghiên cứu và các khu vực liên quan, phù hợp với mạng lưới quy hoạch vùng, quy hoạch chung khu vực. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Về giao thông: Tuân thủ định hướng phát triển hạ tầng giao thông trong khu vực phải đảm bảo đúng với quy định tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3227/QĐ-UBND ngày 29/8/2017. Nghiên cứu, bổ sung một số tuyến đường cấp khu vực, xác định quy mô bãi đỗ xe cho dự án, đảm bảo tỷ lệ đất dành cho giao thông theo quy định.

- Về cấp nước: Mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết. Sử dụng mạng lưới cấp nước hiện có, ngoài ra xây dựng một số tuyến đường ống cấp nước mới.

- Về cấp điện: Sử dụng nguồn cung cấp điện hiện có. Xác định công suất các trạm điện phân phối hiện tại, bổ sung các trạm biến thế mới đáp ứng nhu cầu sử dụng điện.

- Về san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải: Đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu. Tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối với các khu vực lân cận.

4.4. Yêu cầu, nguyên tắc 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.

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 được đo vẽ, khảo sát trên diện tích khoảng 452 ha; hồ sơ khảo sát phải được thẩm định, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

5.2. Phân đồ án quy hoạch:

- Hồ sơ trình thẩm định: Theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nội dung hồ sơ: Thành phần bản vẽ, thuyết minh thực hiện theo quy định tại Điều 16 của 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 đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

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 lưu trữ sau khi phê duyệt được lập thành 8 bộ in màu với đầy đủ thành phần, nội dung như trên, kèm theo 04 bộ hồ sơ màu in A0 (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. Dự toán kinh phí thực hiện

- Giao UBND huyện Hoằng Hóa tổ chức lập và phê duyệt dự toán chi phí lập đồ án quy hoạch xây dựng phân khu 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.

- UBND huyện Hoằng Hóa bố trí kinh phí cho công tác lập quy hoạch đảm bảo quy định; quyết định việc tiếp nhận tài trợ (nếu có) theo quy định tại Điều 12 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 6418/UBND-CN ngày 10/5/2022 “về việc tăng cường quản lý công tác lập quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng”. Hình thức tiếp nhận kinh phí theo hướng dẫn của Sở Tài chính tại công văn số 1581/STC-HCSN ngày 29/3/2021.

7. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá.
- Cơ quan lấy ý kiến thống nhất: Bộ Xây dựng.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hoá.
- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Hoằng Hóa.
- Đơn vị tư vấn: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 không quá 09 tháng (kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu).

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 Hoằng 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.
- H5.(2022)QDPD_NV QHPK Linh Truong

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



Mai Xuân Liêm