

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 2094 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 16 tháng 6 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Hới Đào,  
huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045**

**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 1625/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2045;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4158/SXD-QH ngày 13 tháng 6 năm 2022 về việc nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Hới*

*Đào, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045 (kèm theo Tờ trình số 37/TTr-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2022 của UBND huyện Nga Sơn ).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Hới Đào, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045, với những nội dung chính sau:

**1. Tên đồ án:** Đồ án quy hoạch chung đô thị Hới Đào, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045.

### **2. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch**

2.1. Phạm vi, ranh giới: Bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên của các xã: Nga Thanh, Nga Liên, Nga Tiến, huyện Nga Sơn, có giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp xã Nga Thành và Nga An;
- Phía Nam giáp xã Nga Tân, Nga Thủy, huyện Nga Sơn và xã Kim Hải, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình;
- Phía Đông giáp xã Nga Thái huyện Nga Sơn và thị trấn Bình Minh, xã Kim Hải, tỉnh Ninh Bình;
- Phía Tây giáp xã Nga Hải, Nga Yên, thị trấn Nga Sơn.

2.2. Quy mô, diện tích quy hoạch: khoảng 1.389 ha (gồm xã Nga Thanh: 357 ha; xã Nga Tiến: 582 ha và xã Nga Liên: 450 ha).

### **3. Tính chất đô thị**

Là trung tâm kinh tế xã hội khu vực Đông Bắc huyện Nga Sơn, đô thị vệ tinh của thị trấn Nga Sơn với tính chất là đô thị thương mại - dịch vụ bao gồm: dịch vụ vận tải, dịch vụ xăng dầu, dịch vụ nông nghiệp, dịch vụ du lịch; phát triển công nghiệp hỗ trợ nông nghiệp vùng phía Tây - Tây Bắc của huyện và đầu mối giao thông quan trọng của huyện.

### **4. Một số chỉ tiêu cơ bản dự kiến về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật**

#### **4.1. Quy mô dân số**

- Dân số hiện trạng năm 2021 khoảng: 19.159 người (Nga Thanh: 5080 người; Nga Tiến: 5404 người, Nga Liên: 8675 người- theo số liệu của chi cục thống kê huyện Nga Sơn tại Niên giám thống kê năm 2021).

- Dự báo đến năm 2030 khoảng: 25.000 người.

- Dự báo đến năm 2045 khoảng: 29.500 người.

*(Quy mô dân số phải được tính toán luận, chứng cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch).*

#### 4.2. Quy mô đất đai:

Diện tích lập quy hoạch 1.389ha; trong đó diện tích đất dân dụng theo các giai đoạn như sau:

- Đất dân dụng hiện trạng năm 2021 khoảng 507ha (gồm xã Nga Thanh là 128ha, xã Nga Tiến là 201ha và xã Nga Liên là 178ha).

- Đất dân dụng phát triển mới dự báo đến năm 2045 khoảng 206-295ha. (tương ứng với chỉ tiêu 70-100 m<sup>2</sup>/người)

- Chỉ tiêu sử dụng đất: (Áp dụng cho đô thị loại V)

+ Đất dân dụng: 70 ÷ 100m<sup>2</sup>/người;

+ Đất đơn vị ở: 45÷ 55m<sup>2</sup>/người;

+ Đất cây xanh công cộng trong đô thị : ≥ 6m<sup>2</sup>/người.

- Chỉ tiêu sử dụng công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị:

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 trung học phổ thông	học sinh/1000 người	40	m <sup>2</sup> /1 học sinh	10
<b>B. Y tế</b>				
2. Bệnh viện đa khoa	giường/1000 người	4	m <sup>2</sup> /giường bệnh	100
<b>C. Văn hóa - Thể dục thể thao</b>				
3. Sân thể thao cơ bản			m <sup>2</sup> /người	0,6
			ha/công trình	1,0
4. Sân vận động			m <sup>2</sup> /người	0,8
			ha/công trình	2,5
5. Trung tâm Văn hóa - Thể thao			m <sup>2</sup> /người	0,8
			ha/công trình	3,0
6. Nhà văn hóa (hoặc Cung văn hóa)	chỗ/ 1000 người	8	ha/công trình	0,5
7. Nhà thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi)	chỗ/ 1000 người	2	ha/công trình	1,0
<b>D. Thương mại</b>				
8. Chợ	công trình	1	ha/công trình	1,0

- Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được xác định theo tiêu chí của đô thị loại V có xem xét, áp dụng thêm các tiêu chí đặc thù khác.

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch	
			2030	2045
a	Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tối thiểu			
-	Tính đến đường liên khu vực tối thiểu	%	6	6
-	Tính đến đường khu vực tối thiểu	%	13	13
-	Tính đến đường phân khu vực tối thiểu	%	18	18
-	Chỉ tiêu bãi đỗ xe toàn đô thị	m <sup>2</sup> /người	2,5	2,5
b	Cấp nước sinh hoạt (Qsh) tối thiểu	Lít/ng.ngđ	80	80
-	Cấp nước công nghiệp tập trung tối thiểu	m <sup>3</sup> /ha.ngđ	20	20
-	Cấp nước dịch vụ, công cộng	%	10%Qsh	10%Qsh
c	Tỷ lệ thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt tối thiểu	%	80	90
	Tỷ lệ thu gom nước thải công nghiệp (xử lý riêng)	%	100	100
	Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng biệt			
d	Lượng thải chất thải rắn phát sinh			
	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/ng/ngày	0,8	0,8
	Chất thải rắn công nghiệp	tấn/ha	0,3	0,3
	Tỉ lệ thu gom chất thải rắn tối thiểu	%	90	95
e	Cấp điện sinh hoạt	kwh/ng/năm	1000	1000
	Cấp điện công nghiệp	KW/ha	140-250	140-250

### 5. Các vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch

- Trên cơ sở đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Nga Sơn, đã được phê duyệt tại Quyết định số 1625/QĐ-UBND ngày 11/5/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa. Phân tích đánh giá vai trò, vị thế của đô thị trong mối quan hệ vùng, các yếu tố vùng có tác động đến đô thị, làm rõ vai trò của đô thị trong mối quan hệ vùng huyện, vùng phụ cận và các đô thị xung quanh.

- Đánh giá tổng quan về hiện trạng khu vực quy hoạch. Nhận diện các nét đặc trưng về hình thái, cấu trúc, đặc điểm phân bố dân cư, cảnh quan, đặc điểm địa hình, các không gian cây xanh, mặt nước, các yếu tố tác động đến sự phát triển của đô thị.

- Phân tích làm rõ cơ sở hình thành đô thị, đánh giá các tiềm năng, động lực tiền đề phát triển đô thị, Đánh giá các khu vực có thể khai thác và phát huy thành động lực để phát triển đô thị như: khu du lịch sinh thái, tuyến quốc lộ 527B, tuyến đường ven biển, tỉnh lộ 524...

- Có phương án cải tạo các khu vực hiện có từ khu vực nông thôn thành khu vực đô thị về kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giải pháp tổ chức không gian cho khu vực phát triển mới đảm bảo hài hòa không gian tổng thể của đô thị.

- Nghiên cứu cấu trúc đô thị cho phù hợp với các trục phát triển theo quy hoạch vùng huyện, giải quyết các vấn đề về khớp nối giữa các khu vực, liên kết giữa các khu chức năng.

- Tổ chức khớp nối về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đô thị với mạng lưới chung toàn huyện và hạ tầng Quốc gia.

## **6. Các yêu cầu nghiên cứu chủ yếu về hướng phát triển đô thị, cơ cấu tổ chức không gian đô thị, các công trình đầu mối và giải pháp tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật**

### 6.1. Phân tích, đánh giá vai trò, vị thế, tiềm năng và động lực phát triển.

- Phân tích vị trí, mối quan hệ vùng trong vai trò trung tâm kinh tế xã hội khu vực Đông Bắc huyện Nga Sơn, đô thị vệ tinh của thị trấn Nga Sơn, đầu mối giao thông quan trọng của huyện. Từ đó liên kết về kinh tế, văn hóa, an ninh quốc phòng đến các đô thị như thị trấn Nga Sơn, đô thị Diên Hộ, đô thị Diêm Phố..., đặc biệt là thành phố Thanh Hóa.

- Xác định tính chất, chức năng, mô hình phát triển của đô thị Hói Đào trong mối liên hệ với định hướng phát triển của vùng huyện Nga Sơn, các khu vực liên quan.

- Xác định các tiềm năng, lợi thế phát triển, các mối quan hệ hợp tác phát triển và xác định các động lực phát triển, lựa chọn các ngành kinh tế mũi nhọn theo từng giai đoạn, tạo sức lan tỏa của đô thị.

### 6.2. Yêu cầu về khảo sát, thu thập tài liệu.

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/5.000 hệ tọa độ VN2000, độ cao Nhà nước.

- Hồ sơ khảo sát địa hình phải đảm bảo theo quy định tại Luật đo đạc bản đồ số 27/2018/QH14 ngày 14/6/2018 của Quốc hội;

### 6.3. Yêu cầu đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng:

- 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, trích dẫn từ nguồn số liệu chính thức.

- Phân tích đánh giá các đặc điểm tự nhiên về địa hình, khí hậu, thủy văn, địa chất..., đặc điểm cảnh quan sinh thái, tài nguyên thiên nhiên, tài nguyên văn hóa du lịch đô thị Hới Đào và các khu vực phụ cận có ảnh hưởng đến định hướng phát triển của đô thị. Đánh giá về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Đánh giá tình hình phát triển kinh tế - xã hội: Tổng quan về tình hình phát triển kinh tế - xã hội của huyện Nga Sơn, thực trạng phát triển các ngành, các lĩnh vực chủ yếu; hiện trạng dân cư, lao động trong khu vực lập quy hoạch và ảnh hưởng của vùng lân cận;

- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và không gian cảnh quan: Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch (đặc biệt là đất xây dựng đô thị, đất rừng, đất lúa; khu vực bãi bồi có khả năng khai thác sử dụng), đánh giá hiệu quả sử dụng đất và các vấn đề tồn tại về sử dụng đất, cảnh quan không gian cần giải quyết để đáp ứng với yêu cầu phát triển.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội (bao gồm nhà ở, công nghiệp, thương mại, du lịch, y tế, giáo dục, văn hóa, cây xanh - thể dục thể thao): Xác định những vấn đề còn tồn tại về hệ thống hạ tầng xã hội, đặc biệt là điều kiện hạ tầng xã hội tại các khu vực đô thị hiện trạng, khu vực nông thôn đang đô thị hóa để có biện pháp xây dựng bổ sung đáp ứng các điều kiện chất lượng của đô thị loại V.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường: Bao gồm chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang... trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch. Xác định những vấn đề còn tồn tại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị cần giải quyết trong đảm bảo nâng cao chất lượng đô thị với tiêu chuẩn đô thị loại V;

- Điều tra nghiên cứu đánh giá hiện trạng cần phân tích vị trí, vai trò, mối quan hệ tổng hợp của đô thị trong tổng thể các quy hoạch liên quan, đối với toàn huyện; Sự khác biệt, tính đặc thù và tiềm năng đô thị về các mặt tự nhiên, xã hội, dân số, đất đai, môi trường, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, các

yếu tố ảnh hưởng tới cấu trúc đô thị từ đó xác định động lực chính phát triển của đô thị.

- Rà soát các chương trình, dự án, đồ án quy hoạch có liên quan và tình hình thực hiện quy hoạch trên địa bàn. Đánh giá các quy hoạch ngành, lĩnh vực quốc gia và các định hướng mới của tỉnh, các mối quan hệ liên vùng (kinh tế, du lịch, bảo tồn di sản, hạ tầng giao thông...) tác động đến quy hoạch phát triển đô thị Hới Đào. Rà soát các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư có liên quan và tình hình thực hiện đến nay; đề xuất các nội dung cần điều chỉnh, thay đổi cho phù hợp với yêu cầu phát triển đô thị và kinh tế - xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng và phát triển bền vững.

#### 6.4. Yêu cầu về dự báo và đề xuất mô hình phát triển:

- Xác định tầm nhìn của đô thị Hới Đào trong giai đoạn dài hạn, xác định các mục tiêu phát triển trong giai đoạn quy hoạch đến năm 2045 hướng tới phát triển đô thị bền vững;

- Phân tích và làm rõ các cơ sở, luận cứ khoa học về dự báo về dân số, lao động, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các nội dung kinh tế - xã hội khác (dựa trên cơ sở chuỗi các số liệu với thời gian tối thiểu của 5 năm gần nhất) đảm bảo phù hợp với quy hoạch cấp trên và quy hoạch ngành. Dự báo dân số phải bao gồm cả dự báo dân số thường trú, dân số tạm trú và các thành phần dân số khác (dân số lưu trú, khách vắng lai được quy đổi).

- Luận cứ lựa chọn các chỉ tiêu quy hoạch về sử dụng đất, cơ sở hạ tầng theo hướng phát đô thị bền vững. Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo tiêu chí đô thị loại V, áp dụng các chỉ tiêu chất lượng cao để nâng cao chất lượng đô thị, điều kiện sống của người dân và thu hút các tiềm năng về du lịch, công nghiệp... Các chỉ tiêu áp dụng phù hợp với điều kiện hiện trạng, tính chất chức năng của từng khu vực, tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD.

- Dự báo phải đề cập đến các vấn đề về tai biến thiên nhiên, môi trường, biến đổi khí hậu và nước biển dâng;

#### 6.5. Yêu cầu về định hướng phát triển không gian toàn đô thị và các khu chức năng trong đô thị:

- Xác định các nguyên tắc phát triển, nguyên tắc thiết kế về định hướng phát triển không gian cho các khu vực đô thị, các vấn đề tuân thủ theo định hướng quy hoạch vùng huyện và các quy hoạch ngành có liên quan;

- Phân tích, đánh giá mô hình phát triển đô thị; lựa chọn phương án phát triển đô thị bền vững đảm bảo khai thác tối đa các lợi thế và không gian chức năng. Trên cơ sở kế thừa tối đa các thành quả phát triển đô thị trong thời gian qua, khắc phục các tồn tại để phát triển thành đô thị hiện nay, phát triển các động lực mới và hướng tới xây dựng đô thị có bản sắc.

- Định hướng phát triển không gian đô thị:

+ Không gian đô thị phải khai thác được tối đa các lợi thế và hạn chế các bất lợi về điều kiện tự nhiên; Phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội và đặc thù về đất đai, hạ tầng của từng đô thị; Tạo được môi trường sống tốt, an toàn cho dân cư, bảo tồn (Khu vực không gian cảnh quan, di tích cần phải khoanh vùng bảo vệ, bảo tồn và phát huy giá trị).

+ Xác định hệ thống các trung tâm; vị trí, phạm vi, quy mô các khu chức năng trong đô thị; các khu hiện có phát triển ổn định; các khu cần chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp; các khu cần bảo tồn, tôn tạo; các khu chuyển đổi chức năng; các khu quy hoạch xây dựng mới; các khu cấm xây dựng và các khu vực dự kiến phát triển đô thị; dự kiến các khu vực xây dựng các công trình ngầm dưới mặt đất trong đô thị;

+ Nghiên cứu khai thác, kết nối với các hạ tầng kỹ thuật đầu mối Quốc gia như: tuyến đường Quốc lộ 10; tuyến đường Quốc lộ 217B nối Nga Sơn - Bim Sơn - Thạch Thành - Bá Thước; tuyến đường ven biển nhằm tạo sự liên kết với các đô thị và hệ thống hạ tầng khung xung quanh, mở ra hướng phát triển mới cho đô thị.

+ Yêu cầu về bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, di sản, di tích, trong đó: Đối với các di sản, di tích đã xếp hạng các cấp phải tiến hành xác định diện tích khoanh vùng bảo vệ theo Biên bản và Bản đồ khoanh vùng bảo vệ di tích để thực hiện cấm mọc giới các khu vực bảo vệ di tích theo quy định của Luật Di sản văn hóa.

+ Phải bố trí hỗn hợp nhiều chức năng khác nhau trong khu trung tâm đô thị đảm bảo khai thác sử dụng đất hiệu quả, linh hoạt và thuận tiện.

+ Không gian cây xanh trong đô thị phải được quy hoạch gắn kết với nhau thành một hệ thống liên hoàn; Không gian xanh tự nhiên cần được bảo vệ tối đa; không gian xanh nhân tạo phải được phân bố hợp lý trên toàn diện tích đất xây dựng đô thị để đảm bảo thuận lợi trong sử dụng;



+ Các chỉ tiêu đất cây xanh công cộng phải đáp ứng với mục tiêu của quy hoạch và phù hợp đặc thù từng đô thị; Cây xanh sử dụng công cộng phải quy hoạch để đảm bảo mọi người dân tiếp cận thuận lợi;

+ Quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo đáp ứng đầy đủ nhu cầu của khu vực, phù hợp với các dự báo phát triển đô thị, nông thôn và các khu chức năng khác;

6.6. Yêu cầu đề xuất định hướng phát triển kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Xây dựng hình ảnh đô thị văn minh hiện đại, hấp dẫn, giàu bản sắc.

- Đề xuất các giải pháp thiết kế đô thị theo quy định như: Phân vùng kiến trúc, cảnh quan, xác định khung thiết kế đô thị tổng thể, tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn trong đô thị, Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước.

- Xác định nguyên tắc phát triển, kế thừa đối với từng khu vực. Khai thác tối đa các đặc trưng địa hình tự nhiên và các giá trị văn hóa, lịch sử truyền thống.

- Thiết kế đô thị: nội dung thiết kế đô thị trong quy hoạch chung xây dựng đô thị được thực hiện theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của bộ trưởng Bộ xây dựng.

6.7. Yêu cầu định hướng quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch:

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật có liên quan đến xây dựng và sử dụng đất từng khu vực nhằm phục vụ cho công tác quản lý và kiểm soát phát triển. Đề xuất điều chỉnh bổ sung thêm hoặc bố trí lại các hạng mục công trình được nghiên cứu nếu cần thiết;

- Xác định quỹ đất phát triển đô thị - dịch vụ gắn với khu vực phát triển du lịch, công nghiệp, dịch vụ thương mại, đất dự trữ phát triển... trên cơ sở phân bố hài hòa, đảm bảo được cảnh quan và dễ dàng triển khai thực hiện;

- Xác định khu vực xung yếu, nhiều nguy cơ gây mất an toàn nhằm đưa ra các đề xuất, giải pháp khắc phục để đảm bảo an toàn cho cộng đồng.

- Xác định chức năng sử dụng đất cho các khu vực; xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất; đề xuất kế hoạch sử dụng đất phù hợp với từng giai đoạn phát triển; xác định quỹ đất dự kiến xây dựng phát triển đô thị.

- Quy mô các loại đất ngoài dân dụng phải được luận chứng, tính toán theo nhu cầu thực tế kết hợp với các quy hoạch chuyên ngành.

#### 6.8. Yêu cầu về bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, di sản, di tích.

- Tôn trọng các yếu tố cây xanh, mặt nước đã có trong đô thị, hạn chế tối thiểu việc san lấp các ao hồ.

- Đối với các di sản di tích đã được công nhận, cần có phương án khoanh vùng bảo vệ theo các quy định tại Luật di sản.

#### 6.9. Định hướng hệ thống hạ tầng kinh tế xã hội:

- Tổ chức mạng lưới trung tâm vùng và đô thị: hệ thống trung tâm đô thị: Văn hóa, y tế, giáo dục, thể dục thể thao, công viên, cây xanh, khu vui chơi giải trí và các trung tâm chuyên ngành khác. Xác định vị trí, quy mô, tổ chức hệ thống các trung tâm đào tạo; các trung tâm hỗ trợ sản xuất công, nông, lâm nghiệp,...; trung tâm thương mại dịch vụ, các chợ đầu mối; trung tâm dịch vụ du lịch...

- Xác định vị trí và quy mô các trung tâm thương mại, mô hình chợ tại trung tâm, trung tâm dịch vụ du lịch, công nghiệp; phân bố dịch vụ sản xuất nông nghiệp.

#### 6.10. Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Chuẩn bị kỹ thuật: Đề xuất các giải pháp cao độ nền và thoát nước mặt hợp lý cho các đô thị và các khu vực xây dựng khác; đảm bảo an toàn về lũ, úng; phòng tránh các hiểm họa thiên tai... nhằm ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng. Đề xuất các giải pháp đê, kè chắn chống xói lở, đặc biệt là các vị trí các khu vực ven sông, hồ, chân đồi núi. Khoanh vùng các khu vực cấm hoặc hạn chế xây dựng.

- Giao thông: Xác định hệ thống khung hạ tầng giao thông đồng bộ, phát triển đồng bộ mạng lưới giao thông vận tải của đô thị Hới Đào như tuyến đường Quốc lộ 10; tuyến đường Quốc lộ 217B nối Nga Sơn - Bim Sơn - Thạch Thành - Bá Thước; tuyến đường ven biển. Đề xuất các giải pháp quy hoạch mạng lưới giao thông. Đề xuất và phân loại tuyến đường giao thông đô thị, quy mô và phân cấp các tuyến đường chính, hệ thống bến bãi đỗ xe cho từng khu vực. Đảm bảo thuận lợi, an toàn; quy hoạch các nút giao thông khác cốt, hầm chui... Nghiên cứu tăng cường kết nối giao thông vùng và các khu vực kề cận.

- Về quy hoạch cấp nước: Phân tích đánh giá tài nguyên nước, đề xuất các giải pháp cấp nước và bảo vệ nguồn nước. Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước trong sản xuất, trong sinh hoạt, dự kiến nguồn cấp, công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước, cấp nước chữa cháy và các thông số kỹ thuật;

- Về quy hoạch cấp điện, chiếu sáng: Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu sử dụng điện; lựa chọn cân đối nguồn điện; đề xuất giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện, dự kiến các công trình đầu mối cho từng giai đoạn quy hoạch.

- Về quy hoạch thông tin liên lạc: Định hướng quy hoạch hệ thống cơ sở hạ tầng viễn thông thụ động, dự kiến các công trình đầu mối theo từng giai đoạn quy hoạch và mạng lưới truyền dẫn quang đồng bộ theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng, mở rộng hệ thống viễn thông công cộng đáp ứng nhu cầu sử dụng, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

- Về quy hoạch thoát nước thải, thu gom xử lý chất thải rắn, nghĩa trang: Xác định tiêu chuẩn và dự báo khối lượng thoát nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang. Định hướng hệ thống thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn; nghĩa trang và nhà tang lễ trong đô thị.

6.11. Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá các tác động môi trường đô thị và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị, nội dung theo quy định tại Khoản 7 Điều 15 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP.

6.12. Các yêu cầu khác: Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch, đề nghị tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan (Luật Đê điều; Luật Phòng chống thiên tai; Luật Thủy lợi; Luật Lâm nghiệp,...); hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành; cập nhật các quy hoạch, dự án trong khu vực lập quy hoạch.

6.13. Yêu cầu đề xuất các chương trình, dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện: Phân kỳ tổ chức thực hiện và xác định mục tiêu phát triển cụ thể cho từng giai đoạn quy hoạch. Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư chủ yếu có ý nghĩa tạo động lực phát triển, đảm bảo phù hợp với dự báo nguồn lực thực hiện.

## **7. Danh mục hồ sơ đồ án**

a) Sản phẩm khảo sát địa hình: Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5000 để phục vụ lập đồ án quy hoạch phải thẩm định, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

b) Sản phẩm quy hoạch: Theo quy định tại Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, gồm:

- Phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng: Xác định vị trí, ranh giới lập quy hoạch; thể hiện các mối quan hệ giữa đô thị và vùng, khu vực có liên quan về kinh tế - xã hội; điều kiện địa hình, địa vật, các vùng có ảnh hưởng lớn đến kiến trúc cảnh quan đô thị; hạ tầng kỹ thuật đầu mối và các vấn đề khác tác động đến phát triển đô thị. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ 1/10.000 – 1/25.000.

+ Bản đồ hiện trạng: Sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); hiện trạng giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, viễn thông thụ động, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bản; thu gom chất thải rắn, nghĩa trang, môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

+ Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng trên cơ sở từ thuyết minh có tiêu chí đánh giá phù hợp về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn; đánh giá về giá trị sử dụng đất: Xác định các khu vực thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi cho phát triển các chức năng đô thị; xác định các vùng cấm, hạn chế phát triển đô thị. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

+ Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (tối thiểu 02 phương án kèm theo thuyết minh nội dung về tiêu chí xem xét, lựa chọn các phương án). Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

+ Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

+ Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

+ Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

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

+ 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.

- Phần văn bản:

+ Thuyết minh tổng hợp, thuyết minh tóm tắt của đồ án quy hoạch (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).

+ 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.

+ Tờ trình xin phê duyệt quy hoạch.

+ Dự thảo Quyết định phê duyệt quy hoạch (nội dung theo quy định tại Khoản 1 Điều 34 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010).

+ Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị (theo quy định tại Điều 35 Luật quy hoạch đô thị 2009, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016).

c) Các yêu cầu 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 in màu theo tỷ lệ thích hợp; số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định được xác định theo yêu cầu của hội nghị;

- Hồ sơ trình duyệt lập thành 10 bộ in màu đúng tỷ lệ với đầy đủ thành phần kèm theo 04 bộ hồ sơ màu in vừa khổ giấy A0 (chủ đầu tư 01 bộ, các cơ quan thẩm định, quản lý 03 bộ), 04 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung hồ sơ đồ án bao gồm bản vẽ, thuyết minh và các văn bản liên quan.

### **8. Nguồn vốn, kinh phí thực hiện**

- Nguồn vốn: Ngân sách huyện Nga Sơn và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

- Giao UBND huyện Nga Sơn căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng thẩm định, phê duyệt dự toán cho công tác tổ chức lập quy hoạch đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành.

### **9. Tổ chức thực hiện**

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

- Cơ quan lấy ý kiến: Bộ Xây dựng.

- Cơ quan Chủ đầu tư và trình duyệt hồ sơ: UBND huyện Nga Sơn.

- Cơ quan tổ chức thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

- Đơn vị lập quy hoạch: Lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định hiện hành.

- Thời gian hoàn thành: Không quá 12 tháng kể từ ngày nhiệm vụ được cấp thẩm quyền 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 Nga 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.
- H1.(2022)QDPD\_NV QHC DT Hoi Dao

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



**Mai Xuân Liêm**