

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng
tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, 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 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 4711/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2065;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4300/SXD-QH ngày 22 tháng 6 năm 2021 về việc nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 123/TTr-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2021 của UBND huyện Quảng Xương).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp Quốc lộ 45;
- Phía Nam giáp kênh tưới B22 và đường giao thông thôn Chín Cảnh;
- Phía Đông: giáp sông Lý;
- Phía Tây: giáp đường giao thông thôn Yên Bình.

Quy mô tổng diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 99,5ha.

2. Tính chất

- Là khu quần thể nghỉ dưỡng khoáng nóng kết hợp các dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch văn hoá bản địa, chăm sóc sức khoẻ đáp ứng nhu cầu của nhân dân quanh vùng, khách du lịch và quốc tế;

- Là khu dân cư sinh thái hiện đại kiểu đô thị, đồng bộ và đa dạng tiện ích cho dân cư, được đầu tư xây dựng các cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

3. Các chỉ tiêu cơ bản dự kiến áp dụng và dự báo

3.1. Các chỉ tiêu sử dụng đất

- Đối với khu vực dân cư kiểu đô thị (các tiêu chí về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho đô thị loại III, IV):

- + Đất đơn vị ở: $28 \div 45 \text{ m}^2/\text{người}$;
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở: $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$;
- + Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở: $\geq 3 \text{ m}^2/\text{người}$;
- + Đất bãi đỗ xe: $\geq 2,5 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Đối với khu vực du lịch, dịch vụ:

Sẽ bao gồm các chức năng như khu đón tiếp, điều hành, khu lưu trú, khu công viên giải trí, cảnh quan và các khu vực phụ trợ. Chỉ tiêu từng loại sẽ

được xác định cụ thể trong đồ án QHCT tỷ lệ 1/500, phù hợp với TCVN 7801:2008: Quy hoạch phát triển du lịch - Tiêu chuẩn thiết kế.

Bảng dự kiến tỷ lệ sử dụng đất các chức năng sử dụng đất chính

TT	Khu chức năng	Tỷ lệ sử dụng đất (%)
1	Đất công cộng	2,5
2	Đất thương mại, du lịch, dịch vụ	10
3	Đất ở	40
4	Đất giáo dục	2,5
5	Đất cây xanh, quảng trường, mặt nước	25
6	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	20
Tổng cộng		100

3.2. Các chỉ tiêu thiết kế hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông:

+ Tỷ lệ đất giao thông trên diện tích đất xây dựng (tính đến đường phân khu vực): $\geq 18\%$.

- Cấp nước: Chỉ tiêu cấp nước phục vụ cho:

+ Du lịch: 150 - 200 lít/giường/ngày đêm;

+ Sinh hoạt: 120 lít/người/ngày đêm;

+ Công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 10\%$ nước sinh hoạt;

+ Tưới cây, rửa đường: $\geq 8\%$ nước sinh hoạt.

- Cấp điện:

+ Sinh hoạt: 1500 kwh/người/năm;

+ Nhà nghỉ, khách sạn: 2,5 ÷ 3,5 kW/giường;

+ Công trình công cộng, thương mại dịch vụ: 20-30 W/m² sàn/ ngày đêm;

+ Điện cấp cho cảnh quan và chiếu sáng ngoài nhà: $\geq 0,5W/m^2$.

- Thoát nước:

+ Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt;

+ Chỉ tiêu phát sinh nước thải lấy bằng 100% chỉ tiêu cấp nước (không bao gồm nước tưới cây, rửa đường, chữa cháy).

- Chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt: 0,9kg/người/ngđ; khách du lịch: 1,5kg/người/ngđ. Thu gom và xử lý 100% chất thải rắn.

3.3. Dự báo sơ bộ về quy mô

a) Quy mô dân số

- Dân số trong khu vực quy hoạch: khoảng 10.000 - 12.000 người.

- Quy mô khách du lịch dự kiến: đáp ứng khoảng 5.000 - 6000 người/ngày.

- Số lượng nhân viên phục vụ, điều hành: khoảng 500 người.

(Các chỉ tiêu lượng khách và dân số sẽ được luận chứng trong quá trình lập quy hoạch).

b) Quy mô đất đai và cơ sở hạ tầng

Quy mô đất đai và nhu cầu về đất hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật sẽ được nghiên cứu cụ thể trong quá trình lập đề án quy hoạch đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu thiết kế hạ tầng kỹ thuật, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định của pháp luật hiện hành.

4. Yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch

4.1. Yêu cầu về nội dung điều tra khảo sát, thu thập tài liệu

- Đánh giá các điều kiện tự nhiên như đặc điểm địa hình, địa mạo, địa chất, thủy văn, tài nguyên thiên nhiên, tài nguyên nhân văn... đánh giá về địa hình, độ dốc, các khu vực thuận lợi xây dựng, các khu vực có điểm nhìn, cảnh quan đẹp.

- Khảo sát đánh giá được trữ lượng khoáng nóng để khai thác, xây dựng sản phẩm du lịch.

- Đánh giá, rà soát, cập nhật đầy đủ số lượng di tích đã được xếp hạng và diện tích khoanh vùng bảo vệ di tích đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có); hiện trạng hoạt động du lịch và thiết chế văn hoá, thể thao tại khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Đánh giá hiện trạng phát triển dân cư trong khu vực, thống kê tỷ lệ dân số, lao động, mức độ phát triển kinh tế, ảnh hưởng tác động đối với văn hóa và đời sống của cư dân trong khu vực.

- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất đai, các khu vực đặc thù, các khu vực bảo vệ cảnh quan, hiện trạng các công trình kiến trúc.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: kết nối giao thông, cấp nước, cấp điện, hạ tầng viễn thông thụ động, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn...xác định các vấn đề tồn tại liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần giải quyết trong đồ án.

- rà soát, cập nhật các đồ án quy hoạch, các dự án đang triển khai có liên quan trong khu vực lập quy hoạch.

4.2. Yêu cầu về tổ chức không gian, phân khu chức năng

- Tổ chức không gian phải dựa trên phân tích, đánh giá về cảnh quan trong tổng thể chung của toàn khu vực, nghiên cứu tổ chức không gian cho các khu vực giáp ranh giữa dự án và khu vực hiện trạng.

- Các giải pháp tổ chức không gian phải trên cơ sở tôn trọng địa hình tự nhiên, khai thác và phát huy được giá trị cảnh quan của khu vực, hài hòa với các không gian cây xanh, mặt nước.

- Đề xuất tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho từng khu vực, các khu trung tâm, các trục không gian chính, không gian cây xanh, mặt nước, các công trình điểm nhấn.

- Tổ chức không gian phải đảm bảo tính kết nối giữa các khu chức năng, bố trí phân khu chức năng phải dựa trên đánh giá về cảnh quan, quỹ đất xây dựng, hiện trạng sử dụng đất để bố trí các khu chức năng cho phù hợp.

4.3. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật

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

- Về giao thông: khớp nối hệ thống giao thông đối ngoại và khu vực, xác định mạng lưới giao thông đường bộ, các bến thuyền du lịch, bãi đỗ xe, đường dạo cảnh quan...Xác định chỉ giới, mặt cắt ngang đường, các thông số kỹ thuật chính.

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước. Đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước bề chứa và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Về cấp điện: Xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

- Về hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu sử dụng các dịch vụ viễn thông, vị trí lắp đặt, dung lượng các tổng đài cố định, các

trạm truy nhập Internet bằng thông quang, vị trí lắp đặt các cột thu phát sóng thông tin di động (BTS); các tuyến hướng mạng cáp viễn thông.

- Về san nền, thoát nước mưa: Xác định cốt xây dựng cho từng lô đất và các công trình chính, tính toán khối lượng và phương án đào đắp san nền, các giải pháp cho các công trình chuẩn bị kỹ thuật: kè, taluy...

- Về thoát nước thải, quản lý chất thải rắn: Xác định quy mô chỉ tiêu thoát nước, công trình đầu mối, giếng thu hố ga, trạm xử lý, tính toán mạng lưới và thông số kỹ thuật, phương án thu gom và xử lý rác thải.

- Xác định sơ bộ khối lượng, chi phí đầu tư xây dựng.

4.4. Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

5. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm

5.1. Hồ sơ khảo sát địa hình:

Phần khảo sát địa hình: Khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ công tác lập quy hoạch chi tiết phải được thực hiện theo các quy định về công tác bản đồ.

5.2. Phần đồ án quy hoạch:

- Hồ sơ trình thẩm định: Theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

- Nội dung hồ sơ: Thành phần bản vẽ, thuyết minh thực hiện theo quy định tại Điều 10 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 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, các 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. Kinh phí và nguồn vốn

- Kinh phí lập quy hoạch thực hiện theo 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 và quy hoạch đô thị. Giao UBND huyện Quảng Xương tổ chức lập dự toán và phê duyệt theo quy định hiện hành.

- Nguồn vốn: Từ nguồn tài trợ của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời.

7. 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: UBND huyện Quảng Xương.
- Đơn vị tư vấn: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đồ án không quá 06 tháng.

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 Quảng Xương 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)QDPD_NV QHCT Quang Yen



Mai Xuân Liêm