

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 247 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 16 tháng 01 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Cụm nhà máy sản xuất, lắp ráp ô tô, máy xây dựng tại các xã Đại Lộc, Triệu Lộc, huyện Hậu Lộc, 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 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 199/SXD-QH ngày 10 tháng 01 năm 2023 về việc nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Cụm nhà máy sản xuất, lắp ráp ô tô, máy xây dựng tại các xã Đại Lộc, Triệu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 1008/TTr-GTTC ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Công ty cổ phần giải trí nghe nhìn Toàn Cầu).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Cụm nhà máy sản xuất, lắp ráp ô tô, máy xây dựng tại các xã Đại Lộc, Triệu Lộc, huyện Hậu Lộc, 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 điều chỉnh thuộc xã Đại Lộc và xã Triệu Lộc, huyện Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường xã;
- Phía Đông giáp: Rừng đặc dụng;
- Phía Tây giáp: Lưu không đường sắt Bắc Nam và Quốc lộ 1A;
- Phía Nam giáp: Núi Vàng.

1.2. Quy mô:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng: 45.63 ha.
- Quy mô lao động dự kiến: 3.007 người.

2. Tính chất, chức năng

- Là Nhà máy sản xuất, lắp ráp ô tô... và các ngành nghề khác có liên quan. Các chức năng trong khu vực lập quy hoạch sẽ được đầu tư xây dựng đồng bộ về cơ sở hạ tầng, giúp cải thiện không gian kiến trúc cảnh quan.

- Khu quy hoạch sẽ góp phần đáng kể phát triển toàn diện, đồng thời quảng bá, thu hút nguồn lao động địa phương.

- Quy hoạch chi tiết được duyệt là cơ sở cho bước tiếp theo là lập các dự án thành phần.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

3.1. Các chỉ tiêu đất đai toàn khu

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng số QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

TT	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu đề xuất
1	Đất Xây dựng Nhà máy sản xuất	< 60 %
2	Đất xây dựng khu điều hành, dịch vụ	< 40 %
3	Đất xây dựng khu nhà nghỉ ca chuyên gia	< 40 %
5	Đất giao thông	> 10 %
6	Đất cây xanh + mặt nước	> 20%
7	Đất xây dựng công trình KT đầu mối	> 1,0%

(Các chỉ tiêu quy hoạch sẽ được làm rõ, xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 trên cơ sở tuân thủ quy định tại các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành).

3.2. Các chỉ tiêu đất đai cho các hạng mục công trình trong khu quy hoạch

- Tỷ lệ đất cây xanh, mặt nước $\geq 20\%$ tổng diện tích toàn khu
- Tỷ lệ đất giao thông $\geq 10\%$ tổng diện tích toàn khu
- Tỷ lệ đất các khu kỹ thuật: $\geq 1\%$ tổng diện tích toàn khu
- Đối với đất xây dựng Nhà máy sản xuất:
 - + Tầng cao xây dựng công trình trên mặt đất: 1-2 tầng
 - + Mật độ xây dựng thuần $\leq 60\%$.
- Đối với đất khu điều hành, dịch vụ:
 - + Tầng cao xây dựng công trình trên mặt đất: 1-3 tầng
 - + Mật độ xây dựng thuần $\leq 40\%$.
- Đối với đất khu nhà nghỉ ca chuyên gia:
 - + Tầng cao xây dựng công trình trên mặt đất: 1-3 tầng
 - + Mật độ xây dựng thuần $\leq 40\%$.

3.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tỷ lệ đất giao thông: 10-20%.
- Cấp nước:
 - + Nước cho nhu cầu sản xuất: 20,0m³/ha.ngđ.

- + Nước sinh hoạt: 120 lít/người /ngày đêm.
- Cấp điện:
- + Cấp điện cho Nhà máy sản xuất: 350 KW/ha.
- + Công điện sinh hoạt: 20-30 W/m²
- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chi tiêu xử lý chất thải: 0,5 tấn/ng/ha/đất xây dựng nhà máy.
- Rác thải: thu gom xử lý 100%.

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cụ thể sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD và các Quy chuẩn kỹ thuật chuyên ngành khác có liên quan.

4. Các nội dung và yêu cầu nghiên cứu chủ yếu.

4.1. Yêu cầu về điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu.

- Bản đồ khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch được thành lập theo tỷ lệ 1/500, hệ tọa độ quốc gia VN 2.000, cao độ nhà nước.

- Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Các số liệu điều tra hiện trạng phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo, trích dẫn nguồn số liệu chính thống.

- Rà soát đánh giá các yếu tố liên quan đến khu đất; cập nhật các quy hoạch, dự án đã và đang triển khai có liên quan; khai thác tối đa quỹ đất thuận lợi để đầu tư xây dựng.

4.2. Yêu cầu về sử dụng đất:

- Xác định mục tiêu lập quy hoạch. Đánh giá sự phù hợp với kế hoạch thực hiện đã được xác định tại quy hoạch chung xây dựng (nếu có), quy hoạch phân khu xây dựng; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến với khu vực lập quy hoạch chi tiết.

- Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ

tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch theo đồ án quy hoạch chung đô thị đã phê duyệt và các Quy chuẩn kỹ thuật có liên quan.

- Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường. Xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có).

4.3. Yêu cầu và nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

- Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đảm bảo khớp nối, đồng bộ với khu vực.

- Xác định các khu vực chức năng hợp lý và đảm bảo tính khoa học trên cơ sở tận dụng các yếu tố tự nhiên và hiện trạng; các định hướng theo quy hoạch chung. Đảm bảo liên kết giữa các khu vực mới và hiện hữu; tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi từ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã có tại khu vực;

- Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch. Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

- Đề xuất giải pháp thiết kế công trình cụ thể.

- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm, ...) nếu có.

4.4. Yêu cầu về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

- Về giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới, mặt cắt ngang đường, bao gồm các tuyến đường khu vực, đường nhánh, đường nội bộ phù hợp với quy hoạch khu vực. Tổ chức giao thông an toàn, đảm bảo liên hệ giữa các khu vực và các mối liên hệ với mạng lưới bên ngoài.

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước, đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước 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 và hệ thống

điện chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

- Về san nền, thoát nước mưa: Quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa riêng biệt với thoát nước thải; cao độ nền đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu; phù hợp định hướng hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị theo quy hoạch chung được duyệt.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; quy hoạch mạng lưới thoát nước; vị trí quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải;

- Xác định nhu cầu và quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ.

4.5. Các yêu cầu khác:

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị về đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị theo quy định hiện hành;

- Phân kỳ đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch, xác định danh mục các dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện.

5. Sản phẩm quy hoạch

5.1. Hồ sơ khảo sát địa hình: Yêu cầu thực hiện theo quy định tại Luật đo đạc bản đồ số 27/2018/QH14 của Quốc hội; hồ sơ khảo sát địa hình phải được thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm theo quy định tại Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi.

5.2. Thuyết minh, bản vẽ quy hoạch và các văn bản dự thảo:

- Thuyết minh và bản vẽ: Nội dung theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 và Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Nội dung theo quy định tại Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch. 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.

5.3. Yêu cầu về hồ sơ:

- Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch chi tiết 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;

- Bản đồ dùng cho báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu tỉ lệ 1/500;

- Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy thuộc theo yêu cầu của cơ quan thẩm định.

- Hồ sơ hoàn thiện, lưu trữ lập thành 06 bộ in màu theo tỷ lệ, kèm theo 04 bộ hồ sơ in màu vừa khổ A0 (in ép), 04 thiết bị lưu trữ (đĩa CD hoặc USB) sao lưu toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

5.4. Yêu cầu về bổ sung nội dung phải thực hiện:

- Bổ sung thực hiện ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản 10676/STNMT – QLDD ngày 5/12/2022 về nội dung: “...rà soát, xác định lại tính chất, loại đất của đồ án đảm bảo đúng mục đích sử dụng đất đã được UBND tỉnh cho thuê tại Quyết định số 2194/QĐ-UBND ngày 24/6/2021”.

- Về nội dung thực hiện theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng (chuyển tiếp thực hiện tại Điều 28 Thông tư 04/2022/TT-BXD):

+ Bổ sung dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch chi tiết (hạng mục các công trình nhà xưởng sản xuất hiện có giữ lại cải tạo hoặc xây dựng mới), đồng thời chưa nêu rõ căn cứ, cơ sở xác định các hạng mục cần đầu tư xây dựng.

+ Bổ sung nhu cầu quản lý và đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch (theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 28 Thông tư 04/2022/TT-BXD).

6. Kinh phí lập quy hoạch

Công ty CP giải trí nghe nhìn Toàn Cầu chủ động bố trí nguồn vốn lập quy hoạch chi tiết đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành.

7. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hóa.

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

- Cơ quan lập, trình duyệt quy hoạch: Công ty cổ phần giải trí nghe nhìn Toàn Cầu¹.

- Đơn vị tư vấn khảo sát, lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.

- Thời gian lập đồ án quy hoạch: tối đa không quá 06 tháng từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

- Các thủ tục về đầu tư và đất đai: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 Hậu Lộc, Công ty cổ phần giải trí nghe nhìn Toàn Cầu 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, NN, CN.
- H1.(2023)QDPPD_NV NM Toàn Cầu

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



Mai Xuân Liêm

¹ Đơn vị có hợp đồng thuê đất số 144 HĐ/TĐ ngày 04/11/2021 với Sở Tài nguyên và Môi trường, nhận bàn giao đất và được UBND tỉnh cấp GCNQSDĐ số ĐĐ742485 ngày 16/02/2022.