

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 2748 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 02 tháng 8 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ, dự toán khảo sát, lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu sinh thái hồ Khe Lau (ST-05),
Khu kinh tế Nghi Sơn, 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 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 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;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị và các quy định của pháp luật có liên quan;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4919/SXD-QH ngày 26 tháng 7 năm 2023 về việc điều chỉnh nhiệm vụ, dự toán khảo sát, lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu sinh thái hồ Khe Lau (ST-05), Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, kèm theo Tờ trình số 1791/BQLKKTNS&KCN ngày 09 tháng 6 năm 2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ, dự toán khảo sát, lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu sinh thái hồ Khe Lau (ST-05), Khu kinh tế Nghi Sơn, 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 xã Yên Lạc, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa, cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường giao thông quy hoạch, đất đồi núi xã Yên Lạc;
- Phía Đông giáp đường giao thông quy hoạch (các thôn Đồng Yên, Ba Cồn, Ao Mè, xã Yên Lạc);
- Phía Tây giáp đồi núi;
- Phía Nam giáp Thôn Ao Mè, xã Yên Lạc.

1.2. Quy mô diện tích

- Quy mô lập quy hoạch phân khu khoảng: 337 ha (bao gồm cả phần diện tích lòng hồ 63,0 ha).
- Quy mô thành lập bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch khoảng 307 ha (không bao gồm phần diện tích lòng hồ 63,0 ha).

2. Tính chất, chức năng

Là khu sinh thái, nghỉ dưỡng thuộc Khu kinh tế Nghi Sơn bao gồm các chức năng: Công cộng dịch vụ, du lịch; công viên rừng (lâm viên); vui chơi giải trí tổng hợp, nghỉ dưỡng có vai trò thu hút đầu tư và thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của khu vực Tây Bắc Khu kinh tế Nghi Sơn.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

3.1. Dự kiến chỉ tiêu quy mô dân số khoảng: 1000 người.

3.2. Chỉ tiêu về đất đai:

- Đất khu lưu trú: 120 - 150 m²/khách;
- Đất khu cây xanh: >30 m²/khách;
- Đất khu vui chơi giải trí: 100 - 300 m²/khách.

3.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tĩnh: tối thiểu phải đạt: 18 % tổng diện tích đất xây dựng.

- Quản lý chất thải rắn: 1,5 kg/người/ngày đêm (tỷ lệ thu gom đạt 100%). Tiêu chuẩn chất thải rắn du lịch: 0,1 tấn/ha.

- Cấp nước: Nước sinh hoạt 150-180 lít/người/ngđ; 120-150 lít/người/ngày cho khách lưu trú;

- Nước thải: tỷ lệ thu gom đạt > 90% 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 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 và các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành, đảm bảo phù hợp theo đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn 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 xây dựng số 50/2014/QH13; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, 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 307 ha (không đo vẽ khảo sát địa hình phần diện tích lòng hồ 63,0 ha, phần lòng hồ này sẽ được tận dụng, hiệu chỉnh số liệu đã có).

- Việc điều tra dân số khi thực hiện trong quá trình lập quy hoạch phải làm rõ nguồn số liệu mới nhất từ Cục Thống kê hoặc từ nguồn của cơ quan quản lý dữ liệu về dân số, cung cấp kèm theo hồ sơ.

- Tổng hợp các quy định về bảo vệ nguồn nước, lòng hồ; định hướng các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đang triển khai có tác động đến phạm vi lập quy hoạch phân khu (quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch thủy lợi, quy hoạch đô thị và các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành được tích hợp vào quy hoạch tỉnh), Quyết định phê duyệt các quy hoạch liên quan trong địa bàn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm căn cứ nghiên cứu lập quy hoạch.

- 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, hồ sơ kèm theo.

- Điều tra khảo sát đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và các mối liên hệ quy hoạch khác.

- Yêu cầu đánh giá giá trị của hệ sinh thái hồ Khe Lau, các khu vực bán ngập để bảo tồn và phát triển, phục vụ tham quan nghiên cứu.

- Yêu cầu đánh giá đỉnh lũ, tần suất lũ, mức nước thấp nhất, tần suất mức nước cạn.

- Đánh giá, khoanh vùng các khu vực có khả năng sạt lở, các khu vực có khả năng khai thác đầu tư xây dựng.

- Điều tra, cập nhật các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư có liên quan;

- Phân tích, đánh giá khả năng sử dụng quỹ đất và mặt nước hồ Khe Lau.

4.2. Về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Trên cơ sở điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn đã được phê duyệt, việc lập Quy hoạch phân khu phải tuân thủ và cụ thể hóa các nội dung khu vực đã được định hướng và xác định cấu trúc hạ

tầng khung đảm bảo khả năng phát triển trước mắt và lâu dài, phục vụ lợi ích của nhân dân trong và vùng lân cận ranh giới lập quy hoạch.

- Cơ cấu tổ chức không gian dạng phân tán theo cụm chức năng, liên kết với nhau bởi giao thông và không gian xanh sinh thái tự nhiên. Xác định các khu vực điểm nhấn, tạo cảnh quan của toàn khu.

- Trên cơ sở đánh giá các khu dân cư hiện hữu, hiện trạng hạ tầng xã hội để có phương án phát triển hài hòa giữa các khu dân cư và khu du lịch sinh thái, nghiên cứu bố trí tái định cư, ổn định đời sống nhân dân trong phạm vi lập quy hoạch. Nghiên cứu mô hình du lịch cộng đồng để phát triển kinh tế cho người dân địa phương và làm phong phú, đa dạng các loại hình du lịch.

- Đề xuất phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu kinh tế xây dựng cho từng lô đất nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển.

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 lân cận, phù hợp với mạng lưới chung theo định hướng điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Về giao thông: Nghiên cứu kết nối giao thông của khu vực với các phân khu trong Khu kinh tế Nghi Sơn và các tuyến giao thông hiện trạng, giao thông đối ngoại của 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. Xác định vị trí quy mô các bãi xe và hệ thống công trình ngầm, tuy-nen kỹ thuật...

- Về cấp nước: dự báo nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô các công trình nhà máy, trạm bơm nước; bể chứa; các công trình đầu mối cấp nước khác và mạng lưới đường ống cấp nước đến đường phân khu vực.

- 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, thoát nước thải: đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu và phù hợp hệ thống theo quy hoạch chung. Tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối với các khu vực lân cận. Đánh giá kỹ

đặc trưng địa hình của khu vực để có giải pháp phù hợp nhằm hạn chế ảnh hưởng và phát huy tối đa ưu thế tự nhiên khu vực trong việc xử lý các vấn đề kỹ thuật.

- Đề xuất biện pháp tổ chức công trình ngầm, gồm: cấp điện, cấp thoát nước cho khu vực.

4.4. Về việc lấy ý kiến tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư

- Nội dung lấy ý kiến của đề án quy hoạch phân khu bao gồm:

+ Phương án tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch, quy mô dự kiến của các công trình công cộng, dịch vụ, các công trình hạ tầng kỹ thuật; phương án đầu nối hạ tầng kỹ thuật.

+ Kế hoạch, giải pháp thực hiện quy hoạch; địa điểm dự kiến bố trí tái định cư; giải pháp đảm bảo sinh kế cho người dân sau thu hồi đất;

- Đối tượng lấy ý kiến đề án quy hoạch phân khu: Các hộ dân trong phạm vi lập quy hoạch và khu vực lân cận bị ảnh hưởng và các cơ quan, tổ chức có liên quan theo quy định.

- Hình thức và thời gian lấy ý kiến về đề án quy hoạch phân khu thực hiện theo quy định tại Điều 17 Luật Xây dựng năm 2014, trong đó yêu cầu:

+ Việc lấy ý kiến phải bằng hình thức trưng bày công khai, phát phiếu góp ý trực tiếp (khuyến khích lấy thêm ý kiến trên trang thông tin điện tử và các phương tiện thông tin đại chúng)

+ Các ý kiến đóng góp phải thể hiện bằng chữ viết (không sử dụng câu hỏi trắc nghiệm) và có mục “không có ý kiến” nếu tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư quyết định không tham gia ý kiến.

+ Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, giải trình, tiếp thu và báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp có trách nhiệm tiếp thu ý kiến của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư được lấy ý kiến để hoàn thiện đề án quy hoạch xây dựng; trường hợp không tiếp thu thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do trước khi trình phê duyệt quy hoạch.

5. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm

5.1. Hồ sơ khảo sát địa hình

Khảo sát, đo vẽ thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước trên diện tích khoảng 307 ha (không bao gồm diện

tích lòng hồ khoảng 63 ha), yêu cầu thực hiện đảm bảo theo quy định tại Luật Đo đạc bản đồ năm 2018. Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp có trách nhiệm tổ chức thẩm định, nghiệm thu bản đồ khảo sát theo quy định của pháp luật trước khi trình phê duyệt quy hoạch phân khu.

5.2. Hồ sơ đồ án quy hoạch

Thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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. Cụ thể như sau:

- Thành phần bản vẽ thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022.

- Thuyết minh thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022.

- 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).

- 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.

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

5.3. Số lượng hồ sơ: Hồ sơ trình duyệt lập thành 08 bộ in màu đúng tỷ lệ với đầy đủ thành phần như trên, kèm theo 04 bộ hồ sơ màu in khổ A0 (chủ đầu tư, các cơ quan thẩm định, quản lý), 04 thiết bị lưu trữ (đĩa CD hoặc USB) ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

6. Dự toán kinh phí và nguồn vốn

6.1. Dự toán kinh phí (làm tròn): 2.377.855.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, tám trăm năm mươi lăm nghìn đồng*). Cụ thể như sau:

6.1.1. Chi phí lập quy hoạch 1.877.422.293 đồng;

Bao gồm:

- Chi phí lập nhiệm vụ và thiết kế quy hoạch 1.580.769.300 đồng;

- Chi phí khác 270.530.112 đồng;

- Chi phí quá trình lựa chọn nhà thầu 15.570.474 đồng;
- Chi phí thẩm tra, quyết toán 10.552.407 đồng;
- 6.1.2. Chi phí khảo sát đo vẽ địa hình 500.433.000 đồng.

6.2. Nguồn vốn lập quy hoạch: Nguồn vốn từ ngân sách tỉnh.

7. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá.
- Cơ quan lấy ý kiến thống nhất trước khi phê duyệt: Bộ Xây dựng.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hoá.
- Cơ quan chủ đầu tư: Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các KCN.
- Đơn vị tư vấn: Lựa chọn theo quy định pháp luật.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 09 tháng (kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 22/01/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán khảo sát, lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu sinh thái hồ Khe Lau (ST-05), Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

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 huyện Như Thanh 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.(2023)QDPD_NV KST Khe Lau

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



Mai Xuân Liêm