

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 365 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 27 tháng 01 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Quần thể đô thị du lịch nghỉ dưỡng Hải Tiến, huyện Hoằng 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 5241/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa đến năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 458/SXD-QH ngày 21 tháng 01 năm 2021 về việc nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Quần thể đô thị du lịch nghỉ dưỡng Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa (kèm theo Tờ trình số 489/FGR-PTDA ngày 15 tháng 12 năm 2020 của Công ty cổ phần Tập đoàn Flamingo).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Quần thể đô thị du lịch nghỉ dưỡng Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa, với những nội dung chính sau:

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

- Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

+ Phía Bắc giáp đường Thịnh Đông kéo dài;

+ Phía Nam giáp cửa sông Mã, sông Cùg;

+ Phía Đông giáp biển Đông;

+ Phía Tây giáp Khu dân cư của xã Hoằng Trường.

- Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 432,5 ha (phần trong đê sông Cùg).

2. Tính chất: Là quần thể đô thị du lịch (các khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển, các khu ở cao cấp kết hợp với các hoạt động thể thao, trung tâm tổ chức sự kiện, hội nghị, trung tâm dịch vụ, vui chơi, giải trí, văn hóa...) phù hợp theo định hướng Điều chỉnh mở rộng quy hoạch chung xây dựng Đô thị Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa đến năm 2030; 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

3.1. Dự kiến chỉ tiêu quy mô dân số: Khoảng 20.000 người;

3.2. Chỉ tiêu đất đai:

- 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 13% tổng đất xây dựng đô thị.

3.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Quản lý chất thải: 0,8-0,9 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 120 lít/người/ngđ; chỉ tiêu nước công cộng, dịch vụ 10-20% nước sinh hoạt.

- 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 đô thị Hải Tiến 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 01:2019/BXD được ban hành kèm theo Thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019... 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 toạ 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 432,5 ha.

- 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.

- 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 mực nước triều cao trung bình nhiều năm, các nội dung liên quan đến dự báo về biến đổi khí hậu ven biển khu vực lập quy hoạch.

- Yêu cầu đánh mức nước sông Mã, sông Cùng thấp nhất, tần suất mức nước cạn.

- Đánh giá các khu vực có khả năng sạt lở.

- Đánh giá về cao độ tại các khu vực có thể xây dựng được.

- Phân tích, đánh giá khả năng sử dụng quỹ đất khu vực quy hoạch.

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

- Trên cơ sở quy hoạch chung 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.

- Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tạo dựng một khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng tiện nghi, hiện đại, đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, hài hòa và đặc trưng với khu vực xung quanh; Xác định các khu vực điểm nhấn, tạo cảnh quan của toàn khu.

- Yêu cầu đánh giá các khu dân cư hiện trạng, đánh giá hiện trạng hạ tầng xã hội để có phương án phát triển hài hòa giữa các khu dân cư hiện hữu và khu du lịch nghỉ dưỡng, thực hiện bố trí tái định cư, ổn định đời sống nhân dân trong phạm vi lập quy hoạch.

- 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 chỉ tiêu kinh tế xây dựng cho từng lô đất nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng... cho từng khu chức năng.

- Xây dựng hệ thống bảng biểu cân bằng và sơ đồ cho hệ thống số liệu sử dụng đất.

- Đề xuất quy chế quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

- Tính toán quy mô, đề xuất giải pháp bố trí các hạng mục công trình phục vụ du lịch, công trình dịch vụ công cộng đảm bảo phục vụ cho khách 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 lân cận, phù hợp với mạng lưới chung theo định hướng điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung đô thị Hải Tiến. Tuân thủ quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Về giao thông: Đề xuất định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung khu vực, các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai tại khu vực, tạo sự đồng bộ, hiện đại, bền vững.

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 bản: 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. Yêu cầu, nguyên tắc đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên, văn hóa, xã hội.

- 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;

- 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:

Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 được đo vẽ, khảo sát trên diện tích khoảng 432,5 ha; hồ sơ khảo sát phải được thẩm định, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

5.2. Phần 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 Ao (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

Kinh phí lập quy hoạch được thực hiện theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị. Trong đó:

- Chi phí lập quy hoạch: 1,727,971.000 đ;

- Chi phí thẩm định: 116,942.000 đ; bao gồm:

+ Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch: 20,584.000 đ;

+ Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch: 96,358.159 đ.

7. Nguồn vốn: Chi phí lập, thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng phân khu tỷ lệ 1/2000 Quần thể đô thị du lịch nghỉ dưỡng Hải Tiến do Công ty cổ phần tập đoàn Flamingo chịu trách nhiệm chi trả và không hoàn lại trong mọi trường hợp.

8. 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 Thanh Hoá.
- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Tập đoàn Flamingo.
- Đơn vị tư vấn: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 09 tháng (kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ).

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, Công ty cổ phần Tập đoàn Flamingo 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.(2021)QDPD_NV QHPK Flamingo

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Xuân Liêm