

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 17, 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 7121/SXD-QH ngày 14 tháng 10 năm 2023 về việc nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 17, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm

theo Tờ trình số 148/TTr-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2023 của UBND huyện Nông Cống).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 17, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 17 (Khu vực Yên Mỹ) khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2. Phạm vi, ranh giới, quy mô và mục tiêu

2.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu

Ranh giới quy hoạch phân khu đô thị số 17 (khu vực đô thị Yên Mỹ) được xác định theo 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 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, nằm trên một phần địa giới hành chính của xã Công Chính, xã Yên Mỹ, huyện Nông Cống; Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Thôn Tân Chính xã Công Chính;
- Phía Đông giáp: Đường quy hoạch Yên Mỹ 1 và núi Voi;
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch Yên Mỹ 1 và hồ Yên Mỹ;
- Phía Tây giáp: Đường bộ cao tốc và đường sắt cao tốc Bắc Nam.

2.2. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 1.133 ha.

2.3. Quy mô dân số dự báo khoảng: 13.000 người. Trong đó:

- Dân số hiện trạng trong khu vực khoảng: 8.300 người;
- Dân số phát triển dự kiến: khoảng 4.700 người.

2.4. Quy mô khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch khoảng: 1.300 ha.

3. Tính chất, chức năng

Là khu ở của đô thị Yên Mỹ với các chức năng chủ yếu: Dịch vụ công cộng đô thị; các đơn vị ở đô thị bao gồm các nhóm ở hiện trạng, tái định cư và các nhóm ở mới với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Có vai trò là tâm kinh tế, dịch vụ du lịch, văn hoá giáo dục, phúc lợi công cộng xã hội của cụm xã khu vực phía Nam huyện Nông Cống.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Tuân thủ theo QCVN01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

4.1. Chỉ tiêu về sử dụng đất

a) Các chỉ tiêu đất đai:

- Đất nhóm ở mới: 40-45 m²/người;
- Đất cây xanh đơn vị ở: tối thiểu 2,0 m²/người.

Bố trí mỗi đơn vị ở có tối thiểu 1 công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu 5.000 m² theo quy định tại điểm 2.2. QCVN 01: 2021/BXD

- Đất bãi đậu xe: tối thiểu 2,5 m²/người.

Bảng chỉ tiêu hạ tầng xã hội đơn vị ở:

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1. Trường mẫu giáo	chỗ/1000người	50	m ² /1 chỗ	12
2. Trường tiểu học	chỗ/1000người	65	m ² /1 chỗ	10
3. Trường TH cơ sở	chỗ/1000người	55	m ² /1 chỗ	10
4. Trạm y tế	trạm/1000người	1	m ² /trạm	500
5. Sân chơi			m ² /người	0,5
6. Sân luyện tập			m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
7. Trung tâm VH-TT	Công trình	1	m ² /công trình	5000
6. Chợ	công trình	1	m ² /công trình	2000

4.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tĩnh trong đất xây dựng đô thị, tính đến đường phân khu vực tối thiểu phải đạt: 18%.

- Cấp điện: Điện sinh hoạt 2100 KWh/người/năm. Điện cho hoạt động DV-TM khoảng 45% điện sinh hoạt.

- Cấp nước: Nước sinh hoạt 150-180 lít/người/ngđ. Tỷ lệ dân được cấp nước đạt 100%. Nước dịch vụ: 10% nước sinh hoạt.

- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Thoát nước và vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn thải nước lấy theo tiêu chuẩn cấp nước tương ứng với từng đối tượng. Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường đạt tỷ lệ > 90%.

- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,3 kg/người/ngày đêm.

- Rác thải: Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của đô thị.

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính sẽ được điều chỉnh, cân đối trong quá trình lập quy hoạch cho phù hợp, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành).

5. Các nội dung nghiên cứu chủ yếu

5.1. Phân tích, đánh giá hiện trạng và điều kiện tự nhiên

- 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. Trong quá trình lập quy hoạch phải làm rõ nguồn số liệu dân số từ Cục Thống kê hoặc từ nguồn của cơ quan quản lý dữ liệu về dân số, cung cấp kèm theo hồ sơ.

- Cập nhật định hướng các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đã được phê duyệt, đang triển khai có tác động đến phạm vi lập quy hoạch phân khu theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 9 của Thông tư số 04/2022/TT-BXD (quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch thủy lợi, quy hoạch đô thị, quy hoạch phòng chống lũ của tuyến sông có đê, quy hoạch mạng lưới cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp... và các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành được tích hợp vào quy hoạch tỉnh.)

- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kiến trúc cảnh quan; thực trạng xây dựng tại khu vực nghiên cứu quy hoạch. Đối với các khu vực dân cư hiện trạng cần xác định các yêu cầu cải tạo, dành quỹ đất cho các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh theo hướng tăng dần để tiệm cận với các chỉ tiêu của các khu vực phát triển mới.

- Đánh giá các khu vực trũng thấp, khu vực có khả năng sạt lở, cao độ tại các khu vực có thể khai thác xây dựng được.

- Cập nhật các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư đã được cơ quan chấp thuận đầu tư trong phạm vi lập quy hoạch (kèm theo biểu thống kê cụ thể và có hồ sơ kèm theo).

- Rà soát, đánh giá quỹ đất phát triển làm cơ sở xác định các quỹ đất giao nhà đầu tư tổ chức thực hiện QHCT 1/500, giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng, khai thác quỹ đất...

- Yêu cầu điều tra kỹ về thực trạng thoát nước của khu vực; làm rõ khả năng tiêu thoát của suối Cổ Ngựa và sông Bòng

5.2. Định hướng tổ chức kiến trúc không gian, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

- Tuân thủ theo định hướng quy hoạch đô thị Yên Mỹ đã được xác định trong Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27/02/2023¹. Quá trình lập quy hoạch phân khu cần nghiên cứu đảm bảo các chỉ tiêu hình thành đô thị Yên Mỹ theo các tiêu chí của đô thị loại V trong tương lai.

- Cụ thể hoá các chỉ tiêu đạt được theo định hướng Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050. Khai thác hiệu quả giá trị sử dụng của quỹ đất và thế mạnh của hiện trạng khu vực, đồng thời tôn trọng dự án đã có.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm.

- 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.

- 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, khoảng lùi công trình đối với các trục đường.

- Xây dựng hệ thống biểu cân bằng và sơ đồ cho hệ thống số liệu sử dụng đất (các chỉ tiêu sử dụng đất đạt được phải được đối chiếu với chỉ tiêu so với nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, các chỉ tiêu của Quy chuẩn có liên quan).

- 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 hạ tầng xã hội theo định hướng quy hoạch chung và theo quy mô dân số.

- Hoàn thiện kết nối về hạ tầng kỹ thuật với các đầu mối trên cơ sở định hướng đồ án Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050. Quy hoạch hạ tầng phải làm rõ vị trí đầu nối với tuyến giao thông đối ngoại và khung hạ tầng giao thông theo quy hoạch chung.

¹ theo mục 14.2, phương án quy hoạch xây dựng vùng huyện Nông Cống, Thuyết minh quy hoạch tỉnh: Đô thị Yên Mỹ là trung tâm kinh tế, dịch vụ du lịch, văn hoá giáo dục, phúc lợi công cộng xã hội của cụm xã khu vực phía Nam huyện Nông Cống, diện tích khoảng 24,2 km² (xã Yên Mỹ hiện tại).

- Xác định kích thước mặt cắt các tuyến đường giao thông trong đô thị, các tuyến phố chính, các tuyến đường liên khu vực, các tuyến đường nội bộ trong khu phố. Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi. Quy hoạch chiều cao các tuyến đường đô thị, xử lý các điểm giao cắt.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp điện, điện chiếu sáng, nhu cầu về TTL cho đô thị và thông số kỹ thuật chi tiết.

- Xác định mạng lưới thoát nước mưa, nước thải, vị trí quy mô khu xử lý nước thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết.

- Đề xuất các giải pháp san nền và cao trình chuẩn bị kỹ thuật phù hợp với từng khu vực, đảm bảo bám theo địa hình tự nhiên, đối với khu vực có độ dốc lớn chỉ san lấp cục bộ. Xác định cốt san nền khống chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho từng khu vực xây dựng.

5.3. Đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch:

- 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.

5.4. Lấy ý kiến về quy hoạch phân khu

- Nội dung lấy ý kiến của đồ 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 đấu 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 đồ 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 đồ án quy hoạch phân khu thực hiện theo quy định tại Điều 21 Luật quy hoạch đô thị năm 2009, 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.

+ Mẫu phiếu lấy ý kiến cộng đồng dân cư: Thực hiện theo hướng dẫn của Sở Xây dựng về nội dung phiếu lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về nội dung nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị tại Công văn số 5484/SXD-QH ngày 15/8/2023.

UBND huyện Nông Cống 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 phân khu; trường hợp không tiếp thu thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do trước khi trình phê duyệt quy hoạch.

6. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm

6.1. 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 1.300 ha, yêu cầu thực hiện đảm bảo theo quy định tại Luật Đo đạc bản đồ năm 2018. UBND huyện Nông Cống 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.

6.2. Hồ sơ đề án quy hoạch

Thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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 10 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022.

- Thuyết minh thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 10 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: Nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.

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

6.3. 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.

7. Dự toán kinh phí và nguồn vốn

7.1. Dự toán kinh phí (làm tròn): 4.513.311.000 đồng.

(Bằng chữ: Bốn tỷ, năm trăm mười ba triệu, ba trăm mười một nghìn đồng), cụ thể như sau:

7.1.1. Chi phí lập quy hoạch	3.285.615.000	đồng
------------------------------	----------------------	-------------

Bao gồm:

- Chi phí lập nhiệm vụ và thiết kế quy hoạch	2.892.499.500	đồng
--	---------------	------

- Chi phí khác	393.115.500	đồng
----------------	-------------	------

Trong đó có:

+ Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	26.174.000	đồng
--	------------	------

+ Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	121.639.000	đồng
-------------------------------------	-------------	------

7.1.2. Chi phí khảo sát đo vẽ địa hình	1.159.201.000	đồng
--	----------------------	-------------

7.1.3. Chi phí thẩm tra, phê duyệt, quyết toán	24.002.000	đồng
--	------------	------

7.1.4. Chi phí kiểm toán	44.492.600	đồng
--------------------------	------------	------

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

8. 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 Nông Cống.

- 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 thi hành kể từ ngày ký.

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 Nông Cống 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.
- H3.(2023)QDPD_NV KDT 17

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



Mai Xuân Liêm