

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 4416 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 19 tháng 10 năm 2020

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Phú Lâm (phân khu đô thị DT-16), Khu kinh tế Nghi Sơn, 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 07/4/2010 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;*

*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 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;*

*Căn cứ Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung Đô thị Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6296/SXD-QH ngày 08 tháng 10 năm 2020 về việc nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ*

*1/2000 Khu đô thị Phú Lâm (phân khu đô thị DT-16), Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình 2456/TTr-BQLKKTNS-QLQH ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Phú Lâm (phân khu đô thị DT-16), 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 nghiên cứu:

- Phía Bắc và phía Nam giáp: Đồi núi;
- Phía Đông giáp: Khu đô thị DT-02;
- Phía Tây giáp: Hành lang tuyến đường sắt cao tốc Bắc - Nam.

1.2. Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 471 ha; Quy mô thành lập bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch diện tích khoảng 500 ha (cập nhật địa hình các dự án đã có QHCT trong ranh giới và đo vẽ mới phần diện tích còn lại).

**2. Tính chất:** Là khu đô thị thuộc Khu kinh tế Nghi Sơn với các chức năng chủ yếu: Đầu mối giao thông vận tải, các Khu dịch vụ công cộng, văn phòng, dịch vụ thương mại cấp vùng và cấp đô thị; các đơn vị ở đô thị bao gồm các khu ở hiện trạng, khu tái định cư, các khu nhà ở xã hội phục vụ cán bộ, công nhân các khu công nghiệp và các khu ở mới với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn đô thị loại I.

### **3. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật**

3.1. Chỉ tiêu dân số, đất đai:

- Dân số: Dự báo dân số khu vực đáp ứng khoảng 15.000 người. Trong đó:
  - + Dân số hiện trạng: 2.600 người;
  - + Dân số phát triển: 12.400 người;
- Đất đai: Chỉ tiêu đất dân dụng 60-80 m<sup>2</sup>/người. Trong đó:
  - + Đất ở: 30-40 m<sup>2</sup>/người;

- + Đất công trình công cộng dịch vụ: 5-8 m<sup>2</sup>/người;
- + Đất cây xanh, công viên TDTT: 7-10 m<sup>2</sup>/người;
- + Đất giao thông và giao thông tĩnh: 18-22 m<sup>2</sup>/người.

3.2. Chỉ tiêu về công trình hạ tầng xã hội: Tuân thủ theo 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.

Loại công trình	Cấp quản lý	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	Đơn vị ở	chỗ/1000người	50	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
2. Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000người	65	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
3. Trường trung học cơ sở	Đơn vị ở	chỗ/1000người	55	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
4. Trường phổ thông trung học, dạy nghề	Đô thị	chỗ/1000người	40	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
5. Trạm y tế	Đơn vị ở	trạm/1000người	1	m <sup>2</sup> /trạm	500
6. Sân luyện tập	Đơn vị ở			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,5 0,3
7. Chợ	Đơn vị ở	công trình/đơn vị ở	1	ha/công trình	0,2-0,8

### 3.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: 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 công nghiệp 200-400KW/ha. Điện cho hoạt động dịch vụ - thương mại khoảng 40-45% điện sinh hoạt.

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

- 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: 1,5 kg/người/ngày đêm.

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

*(Các chỉ tiêu quy hoạch nêu trên 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 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 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 tỷ lệ 1/2000 hệ toạ độ VN2000, độ cao Nhà nước, diện tích khảo sát, thành lập bản đồ địa hình khoảng 500 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;

- 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.

- Điều tra khảo sát tiến độ thực hiện các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư có liên quan;

##### **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 và đồ án Quy hoạch chung đô thị Tĩnh Gia 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 khu đô thị đảm bảo khả năng phát triển trước mắt và lâu dài.

- Tôn trọng địa hình, cảnh quan tự nhiên; bổ sung các thiết kế và cải tạo cảnh quan ven khu vực đồi núi và hệ sinh thái khu vực để hình thành các không gian xanh, công viên, không gian vui chơi giải trí, công cộng, dịch vụ...xây dựng hình thái đô thị xanh - hiện đại - tiện nghi.

- Ổn định tối đa các khu vực dân cư hiện hữu, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Xây dựng bổ sung các khu dân cư mới và các công trình hạ tầng xã hội theo tiêu chuẩn đô thị loại I.

- 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 và định hướng chỉ tiêu cho từng khu chức năng này về diện tích, tầng cao, mật độ xây dựng, phong cách kiến trúc...vv.

- Phân định rõ các khu vực phát triển khu đô thị với chức năng được bố trí phù hợp gắn với các lợi thế hiện có và 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 phát triển, khớp nối các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai thực hiện hoặc đã lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết.

#### 4.3. Yêu cầu hệ thống hạ tầng xã hội:

Xác định các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội khu đô thị và phân bổ đảm bảo quy mô, bán kính phục vụ các công trình này trên cơ sở rà soát các dự án đầu tư thành phần đã và đang đầu tư, đã được phê duyệt quy hoạch, chấp thuận chủ trương đầu tư... để làm cơ sở kiểm soát, điều chỉnh, bổ sung và bố trí hợp lý. Trong đó cần đánh giá nhu cầu về dịch vụ, đô thị phục vụ Khu công nghiệp số 15 (phía Tây đường cao tốc Bắc Nam). Đảm bảo tuân thủ theo đúng với các định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt và các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

#### 4.4. 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 liên quan, 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 ga đường sắt cao tốc với các khu vực trong Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu vực lân cận. Đánh giá ưu thế của khu vực, từ đó thiết kế khung hạ tầng, phân bổ cơ cấu sử dụng đất phù hợp với tính chất là đầu mối giao thông quan trọng cả khu kinh tế Nghi Sơn. 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 bẩn: 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. Lập hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

#### 4.5. 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 đường đồng mức 1m được cập nhật, đo vẽ trên diện tích khoảng 500 ha, trong đó yêu cầu thực hiện rà soát, cập nhật những QHCT của các dự án có trong ranh giới lập QHPK; hồ sơ khảo sát phải được thẩm định, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

#### 5.2. Phân đồ án quy hoạch:

Hồ sơ sản phẩm đối với đồ án quy hoạch tuân thủ quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù.

### 5.2.1. Thành phần bản vẽ:

5.2.2. Thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu xây dựng gồm:

a) Mục tiêu và phạm vi lập quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; dự báo về dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu quy hoạch.

c) Xác định nguyên tắc, đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn trong khu quy hoạch; các quy định về sử dụng đất.

d) Thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

đ) Xác định các dự án đầu tư xây dựng và nguồn lực thực hiện.

e) Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

g) Kinh tế đô thị: Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu đô thị 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.

5.2.3. 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).

5.2.4. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị: Nội dung theo quy định tại Khoản 2 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

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

### 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 02 bộ hồ sơ màu in Ao (Chủ đầu tư 01 bộ, cơ quan quản lý - thẩm định 01 bộ), 02 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

## 6. Kinh phí thực hiện

Giao Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp thực hiện lập dự toán quy hoạch phân khu đảm bảo theo quy định tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 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 có liên quan; lập dự toán khảo sát đo vẽ địa hình trên cơ sở cập nhật bản đồ khảo sát đã được thành lập, các dự án đã thực hiện trong khu vực, các khu vực đo vẽ mới, căn cứ khối lượng cần thực hiện để lập dự toán trình phê duyệt theo quy định.

**7. Nguồn vốn:** 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: Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp.
- 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; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp; Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn 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.
- H27.(2020)QDPĐ\_NV QHPK Phú Lam



**KT. CHỦ TỊCH  
HỒ CHỮ TỊCH**

**Mai Xuân Liêm**