

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch
chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái biển Ngân Hạnh,
tại xã Hoàng Trường, huyện Hoằng Hóa, 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; 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 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 Chủ tịch UBND tỉnh 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 1158/SXD-QH ngày 24 tháng 02 năm 2022 về việc nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết

xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái biển Ngân Hạnh, tại xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 16/TTr-NH ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Công ty TNHH Ngân Hạnh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái biển Ngân Hạnh, tại xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

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

1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa. Theo đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng Đô thị Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa đến năm 2030 đã được phê duyệt; vị trí khu vực lập điều chỉnh quy hoạch thuộc một phần ô đất Dịch vụ du lịch (ký hiệu DVDL -02); ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp quy hoạch đất cây xanh cảnh quan, hiện trạng là rừng phi lao;

- Phía Tây giáp quy hoạch đường Bắc Nam 3, hiện trạng là đường 22,0m;

- Phía Nam giáp quy hoạch đất dịch vụ du lịch; hiện trạng là đất dự án của Liên danh Công ty Việt Trí – Xứ Đoài;

- Phía Bắc giáp quy hoạch đất hỗn hợp (ký hiệu HH2), hiện trạng là khu dân cư.

1.2. Quy mô:

- Tổng diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch: 14,896 ha.

- Quy mô khách khoảng 1.200 khách/ngày.

2. Tính chất, chức năng: là Khu dịch vụ du lịch.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án quy hoạch chi tiết phải đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu đạt được theo quy hoạch chung đô thị được phê duyệt và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Tầng cao công trình: 01 tầng ÷ 15 tầng;
- Mật độ xây gộp tối đa: 25%.

3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông:
 - + Chỉ tiêu đất giao thông: $\geq 25\%$ đất xây dựng.
- Cấp nước:
 - + Nước cấp cho khu nghỉ dưỡng và khu nhà nghỉ biệt thự: 150-200 lít/người/ngđ;
 - + Nước cấp cho công trình công cộng: 2 lít/m² sàn/ngđ.
 - + Nước tưới cây, rửa đường tối thiểu bằng 8% lượng nước sinh hoạt.
- Cấp điện:
 - + Điện sinh hoạt: $\geq 8\text{KW}/\text{nà nhà nghỉ biệt thự}$
 - + Điện cấp cho dịch vụ công cộng: 35W/m².
 - + Điện cấp cho các khu chức năng, bao gồm khách sạn, nhà hàng, dịch vụ ...: 80W/m² sàn.
 - + Điện cấp cho cảnh quan và chiếu sáng ngoài nhà: 5W/m².
- Thoát nước:
 - + Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
 - + Các chỉ tiêu thoát nước thải: Tối thiểu 80% các chỉ tiêu cấp nước.
- Chất thải rắn:
 - + Chất thải rắn sinh hoạt: 1,3kg/người/ngđ.
 - + Thu gom và xử lý 100%.

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

4.1. Các nội dung, vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch:

- Rà soát, đánh giá các nội dung bất cập của đồ án quy hoạch cũ, xác định các nội dung cần phải điều chỉnh cho phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Hải Tiên và các khu vực lân cận.

- Có phương án bố trí công trình phù hợp với Điều 79 Luật tài nguyên biển môi trường biển và hải đảo khi chưa thiết lập đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm.

- Rà soát, đánh giá hiện trạng du lịch (tài nguyên, thị trường, cơ sở hạ tầng, cơ sở kỹ thuật phục vụ du lịch,..) làm cơ sở cho việc quy hoạch các chức năng, bố trí các công trình dịch vụ phục vụ khác du lịch đạt hiệu quả.

- Nghiên cứu điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xác định mạng lưới, nguồn cung cấp và các điểm đầu nối.

- Nghiên cứu phân kì đầu tư xây dựng và lộ trình thực hiện.

4.2. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian phải đảm bảo tuân thủ khung phát triển từ các quy hoạch định hướng của quy hoạch chung đô thị Hải Tiến.

- Tổ chức không gian phải khai thác được không gian mặt biển, có các hướng tiếp cận hợp lý, thuận tiện với khu vực bãi tắm, tạo được các không gian xanh giữa các phân khu xây dựng, tổ chức các khu vực tiểu cảnh, sân vườn.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất hợp lý, phù hợp đặc điểm hiện trạng, điều kiện cảnh quan khu vực với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Xác định và các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan phải đảm bảo hài hòa với cảnh quan tự nhiên, phù hợp với các quy định và Quy chuẩn xây dựng hiện hành. Tạo được các điểm nhấn kiến trúc tại các vị trí có tầm nhìn tốt, phân chia các khu chức năng rõ ràng, mạch lạc nhưng vẫn đảm bảo tính kết nối thuận lợi giữa các khu chức năng trong và ngoài khu vực.

- Đề xuất tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho từng khu vực, các khu trung tâm, các trục không gian chính, không gian cây xanh, mặt nước, các công trình điểm nhấn.

- Đánh giá khả năng kết nối, liên kết nội và ngoại vùng nhằm mục đích hỗ trợ, bổ trợ phát triển du lịch, nâng cao khả năng cạnh tranh sản phẩm du lịch biển. Yêu cầu kiểm soát không gian sinh thái khu vực bãi cát ven biển, giữ tối đa hệ thống cây xanh chắn cát, chắn gió, chỉ khai thác cảnh quan phục vụ khách du lịch.

- Thiết kế đô thị cho khu vực lập quy hoạch; trong đó yêu cầu xác định cụ thể các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm, các công trình là điểm nhấn kiến trúc.

4.3. Yêu cầu về kết nối 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 phù hợp với mạng lưới chung của khu vực liên quan. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Về giao thông: khớp nối hệ thống giao thông đối ngoại và khu vực, xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông nội bộ, đường dạo cảnh quan...Xác định chỉ giới, mặt cắt ngang đường, các thông số kỹ thuật chính.

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước. Đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước bề chứa và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Về cấp điện và thông tin liên lạc: 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 mạng lưới truyền tải thông tin, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

- Về san nền, thoát nước mưa: Xác định cốt xây dựng cho từng lô đất và các công trình chính, tính toán khối lượng và phương án đào đắp san nền, các giải pháp cho các công trình chuẩn bị kỹ thuật: kè, taluy...

- Về thoát nước thải, quản lý chất thải rắn: Xác định quy mô chỉ tiêu thoát nước, công trình đầu mối, giếng thu hố ga, trạm xử lý, tính toán mạng lưới và thông số kỹ thuật, phương án thu gom và xử lý rác thải.

- Xác định sơ bộ khối lượng đầu tư xây dựng.

4.4. Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược và các yêu cầu khác:

- Thực hiện Đánh giá môi trường chiến lược và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011. Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

- Tính toán, xác định hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh quy hoạch.

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

- Đề xuất các yêu cầu về Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết, để các cấp, các ngành cùng tham gia vào công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch.

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 hiện hành.

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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016, 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:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;
 - Bản đồ dùng báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu theo tỉ lệ 1/500;
 - Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định theo yêu cầu hội nghị.
 - Hồ sơ trình duyệt lập thành 8 bộ in màu theo tỷ lệ, 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.

- Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 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.

6. Kinh phí thực hiện: Do Công ty TNHH Ngân Hạnh tự chi trả và thực hiện theo các quy định của pháp luật.

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 TNHH Ngân Hạnh.
- Đơn vị lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch: Không quá 06 tháng từ ngày nhiệm vụ lập quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt.

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 nguyên và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Hoằng Hóa, Công ty TNHH Ngân Hạnh 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.(2022)QDPD_NV Ngân Hạnh

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm