

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Newhouse City tại xã Hoàng Đức, thị trấn Bút Sơn, huyện Hoàng Hoá**

**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 1481/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 8820/SXD-QH ngày 29 tháng 11 năm 2021 về việc nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Newhouse City tại xã Hoàng Đức, thị trấn Bút Sơn, huyện Hoàng*

*Hoá (kèm theo Tờ trình số 172/TTr-UBND ngày 11 tháng 10 năm 2021 của UBND huyện Hoằng Hóa).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Newhouse City tại xã Hoằng Đức, thị trấn Bút Sơn, huyện Hoằng Hóa, với những nội dung chính sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập nhiệm vụ quy hoạch**

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Hoằng Đông, Hoằng Ngọc. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp dân cư hiện trạng xã Hoằng Đức, Hoằng Minh;
- Phía Nam: Giáp QL10, khu công viên trung tâm (theo QHC); dân cư hiện trạng xã Hoằng Đức;
- Phía Tây: Giáp QL 1A;
- Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng thị trấn Bút Sơn.

### **2. Tính chất, chức năng**

- Là khu đô thị mới được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có bản sắc không gian kiến trúc cảnh quan đặc trưng.
- Là các khu nhà ở chất lượng cao, cung ứng nơi ở và các dịch vụ xã hội cho chuyên gia, người lao động tại Khu công nghiệp Phú Quý và các đối tượng khác trên địa bàn huyện và khu vực lân cận. Với các chức năng chính như: Đất ở, đất hỗn hợp, công công đô thị, dịch vụ thương mại, giáo dục, cây xanh đô thị và đất cây xanh, công cộng đơn vị ở.

### **3. Quy mô lập quy hoạch**

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 246,01 ha (trong đó xã Hoằng Đức có diện tích khoảng 239,2ha; thị trấn Bút Sơn có diện tích khoảng 6,81ha).
- Dân số dự kiến khoảng: Khoảng 21.500 người.

### **4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

- 4.1. Các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch chung

- Đất công cộng: 4,71 ha;
- Đất giáo dục: 7,86 ha;
- Đất cây xanh đô thị: 18,34 ha;
- Đất hỗn hợp: 34,8 ha;
- Đất thương mại: 7,64 ha.
- Đất đơn vị ở: 110,41 ha; trong đó đất ở mới 90,24 ha; đất ở hiện trạng 20,17 ha.

#### 4.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở áp dụng cho quy hoạch chi tiết:

Các chỉ tiêu sử dụng đất của đô thị tuân thủ Quy hoạch xây dựng, mã số QCVN 01:2021/BXD được Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021.

##### a) Chỉ tiêu sử dụng đất.

- Đất đơn vị ở: 45-55 m<sup>2</sup>/người; trong đó:
- + Đất ở: 20-25 m<sup>2</sup>/người;
- + Đất công viên cây xanh đơn vị ở:  $\geq 2$  m<sup>2</sup>/người;
- + Đất công trình công cộng đơn vị ở:  $\geq 1$  m<sup>2</sup>/người;
- + Đất bãi đỗ xe:  $\geq 2,5$  m<sup>2</sup>/người;

##### b) Chỉ tiêu HTKT

- Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm.
- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải:  $\geq 0,9$  kg/người/ngày-đêm.
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

### **5. Những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết**

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, QCVN 01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 và các quy định có liên quan; phải làm rõ tính chất, chức năng, các yêu cầu riêng của khu vực lập quy hoạch chi tiết và các yêu cầu cụ thể sau:

#### 5.1. Yêu cầu đối với khảo sát địa hình, điều tra hiện trạng:

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được lập kèm theo nhiệm vụ.

- Bổ sung yêu cầu về điều tra dân số theo số liệu niên giám thống kê; số liệu ngập lụt, thủy văn theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- 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, nêu rõ nguồn số liệu thống kê, có hệ thống bảng biểu kèm theo. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có.

#### 5.2. Yêu cầu về nội dung quy hoạch:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- 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.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Xác định chức năng sử dụng cho khu đất, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu đất; bố trí các công trình và mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với chức năng, công năng sử dụng; đánh giá môi trường chiến lược.

- Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc

khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

+ Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

+ Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

+ Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

- Yêu cầu về Đánh giá môi trường chiến lược:

+ Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên;

+ 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 quy hoạch;

+ 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.

5.3. Yêu cầu về thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư 06/2013/TT-BXD.

## **6. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm**

### **6.1. Hồ sơ khảo sát địa hình**

Phần khảo sát địa hình: Khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ công tác lập quy hoạch chi tiết phải được thực hiện theo các quy định về công tác bản đồ.

### **6.2. Phần hồ sơ quy hoạch**

#### **a) Thành phần bản vẽ:**

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

#### **b) Phần văn bản gồm:**

- Thuyết minh tổng hợp;

- Tờ trình xin phê duyệt quy hoạch;

- Biên bản xin ý kiến nhân dân, các đơn vị liên quan và công văn giải trình;
- Dự thảo Quyết định, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch;
- Các văn bản pháp lý có liên quan;

c) 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 báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu 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 đĩa CD 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.

d) 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.

e) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng: Nội dung theo quy định tại Điều 34 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và phải có các sơ đồ kèm theo.

f) Hồ sơ lấy ý kiến: của tổ chức cá nhân, cộng đồng dân cư và tiếp thu giải trình kèm theo.

## **7. Kinh phí lập quy hoạch**

- Giao UBND huyện Hoàng Hóa tổ chức lập và phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch theo quy định tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng.

- Nguồn vốn lập quy hoạch: Do Liên danh Công ty cổ phần đầu tư phát triển Đô thị Đại Việt và Công ty trách nhiệm hữu hạn Hoàng Tuấn tài trợ và không bồi hoàn kinh phí trong bất cứ trường hợp nào (theo đề nghị của Liên danh Công ty tại Công văn số 36/Ttr-ĐV-HT ngày 09/9/2021).

**8. Tổ chức thực hiện**

- Cơ quan phê duyệt đồ án quy hoạch: UBND tỉnh Thanh Hóa;
- Cơ quan thẩm định đồ án quy hoạch: Sở Xây dựng Thanh Hoá;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Hoằng Hóa.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật;
- Thời gian lập đồ án quy hoạch tối đa không quá 6 tháng từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được 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 chính; Chủ tịch UBND huyện Hoằng Hóa 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.
- H8.(2021)QDPD\_NV newhouse city

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**