

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng, dịch vụ vui chơi, giải trí cao cấp
và đô thị tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, 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 44/2015/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 153/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 5445/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3089/SXD-QH ngày 19 tháng 5 năm 2023 về việc nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng, dịch vụ vui chơi, giải trí cao cấp và đô thị tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương (kèm theo Tờ trình số 124/TTr-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2023 của UBND huyện Quảng Xương).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng, dịch vụ vui chơi, giải trí cao cấp và đô thị tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng, dịch vụ vui chơi, giải trí cao cấp và đô thị tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương.

2. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

- Phạm vi lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 45;
- + Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Đông: Giáp sông Lý;
- + Phía Tây: Giáp đường vành đai 3 (quy hoạch).

- Quy mô tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: Khoảng 198 ha.

3. Tính chất, chức năng của khu vực lập quy hoạch

- Là khu quần thể nghỉ dưỡng khoáng nóng kết hợp các dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch văn hóa bản địa, chăm sóc sức khỏe đáp ứng nhu cầu của nhân dân quanh vùng, khách du lịch và quốc tế.

- Là khu dân cư sinh thái hiện đại kiểu đô thị, đồng bộ và đa dạng tiện ích cho dân cư, được đầu tư xây dựng các cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

4. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045; điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045. Trên cơ sở đó đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, quy hoạch sử dụng đất và các cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu chức năng, từng trục giao thông

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.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất, kết nối khu vực dân cư hiện hữu và các dự án tại xã Quảng Yên và khu vực lân cận. Kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực hiện có và khu vực xây dựng mới, tạo lập khu du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và dân cư hoàn chỉnh, hiện đại thân thiện, bền vững với môi trường, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong khu chức năng và lập quy hoạch chi tiết xây dựng; quản lý xây dựng theo quy hoạch.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

5.1. Quy mô dân số:

- Quy mô dân số trong khu dân cư: Khoảng 20.000 người;
- Tổng khách du lịch trung bình: Khoảng 10.000 người/ngày.

(Quy mô dân số, quy mô khách du lịch sẽ được luận cứ, xác cụ thể khi lập đồ án quy hoạch).

5.2. Chỉ tiêu về đất đai

a) Chỉ tiêu đất ngoài dân dụng đối với khu nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, du lịch văn hóa bản địa, chăm sóc sức khỏe: phải được luận chứng, tính toán theo nhu cầu thực tế kết hợp với các quy hoạch chuyên ngành.

b) Chỉ tiêu đất dân dụng (tính toán cho đô thị loại IV theo Quy hoạch tỉnh đến năm 2030 thành lập mới thị xã Quảng Xương)

- Đất đơn vị ở: 28 - 45 m²/người;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: ≥ 2 m²/người.
- Đất bãi đỗ xe: $\geq 2,5$ m²/người.
- Đất dịch vụ công cộng: ≥ 5 m²/người.
- Bảng chỉ tiêu các công trình công cộng đơn vị ở:

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường mầm non	cháu/1.000 người	50	m ² /1 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh /1.000 người	65	m ² /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1.000 người	55	m ² /1 học sinh	10

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
5. Sân chơi			m ² /người	0,5
6. Sân luyện tập			m ² /người	0,5
			ha/công trình	0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5.000

5.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước: Chỉ tiêu cấp nước phục vụ cho:

+ Du lịch: 150 - 200 lít/giường/ngày đêm.

+ Sinh hoạt: 120 lít/người/ngày đêm.

+ Công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 10\%$ nước sinh hoạt.

+ Tưới cây, rửa đường: $\geq 8\%$ nước sinh hoạt.

- Cấp điện:

+ Sinh hoạt: 1500 kwh/người/năm.

+ Nhà nghỉ, khách sạn: 2,5 ÷ 3,5 KW/giường.

+ Công trình công cộng, thương mại dịch vụ: 20-30 W/m² sàn/ngày đêm.

+ Điện cấp cho cảnh quan và chiếu sáng ngoài nhà: $\geq 0,5$ W/m².

- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt. Chỉ tiêu phát sinh nước thải lấy bằng 100% chỉ tiêu cấp nước (không bao gồm nước tưới cây, rửa đường, chữa cháy).

- Chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt: 0,9 kg/người/ngđ; khách du lịch: 1,5 kg/người/ngđ. Thu gom và xử lý 100% chất thải rắn.

6. Các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản cần nghiên cứu quy hoạch

a) Trên cơ sở bản đồ khảo sát đo vẽ địa hình đã được thành lập, khảo sát địa hình, địa vật tỷ lệ 1/2000 hệ tọa độ VN2000, độ cao Nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được thực hiện sau khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

b) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế xã hội, dân số, lao động, văn hóa, sử dụng đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường và những yếu tố đặc thù của khu vực.

b) Đánh giá tình hình triển khai thực hiện các quy hoạch, các dự án đã có, đang còn hiệu lực; xác định, làm rõ các định hướng trong quy hoạch ngành có liên quan.

c) Xác định mục tiêu, động lực phát triển; dự báo về dân số, lao động, quy mô đất xây dựng, các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo từng giai đoạn.

d) Định hướng quy hoạch sử dụng đất, xác định phạm vi, quy mô, các chỉ tiêu sử dụng đất trong khu vực theo yêu cầu phát triển từng giai đoạn.

đ) Định hướng phát triển không gian:

- Xác định mô hình phát triển, hướng phát triển của khu vực, định hướng và nguyên tắc phát triển đối với các khu vực chức năng;

- Tổ chức hệ thống trung tâm phù hợp với phát triển các khu dân cư và khu vực chức năng; xác định các khu vực kiến trúc, cảnh quan, các trục không gian chính, hệ thống quảng trường, khu vực cửa ngõ, công trình điểm nhấn;

- Đề xuất, minh họa hình ảnh không gian chính, giải pháp tổ chức không gian các khu vực trọng điểm và quy định kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan các khu vực.

e) Định hướng hạ tầng kỹ thuật:

- Phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước; vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng cho toàn khu và từng phân khu chức năng;

- Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đối nội; vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông; tổ chức hệ thống giao thông công cộng và hệ thống bến, bãi đỗ xe; xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính và hệ thống hào, tuynel kỹ thuật (nếu có);

- Tính toán nhu cầu và xác định nguồn cung cấp nước, năng lượng (điện, khí đốt); dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn; xác định vị trí, quy mô công trình đầu mối và mạng lưới truyền tải, phân phối chính của hệ thống cấp nước, năng lượng và chiếu sáng, hạ tầng viễn thông thụ động, thoát nước và công trình xử lý nước thải;

- Xác định vị trí, quy mô cơ sở xử lý chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

g) Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

7. Danh mục hồ sơ, sản phẩm

Tuân thủ theo quy định tại Điều 27 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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.

8. Kinh phí và nguồn vốn lập quy hoạch

- Nguồn vốn: Vốn ngân sách huyện và vốn huy động hợp pháp khác.
- Giao UBND huyện Quảng Xương thẩm định và phê duyệt dự toán theo quy định.

9. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt nhiệm vụ và đồ án: UBND tỉnh Thanh Hóa;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Quảng Xương;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa;
- Đơn vị tư vấn lập: Lựa chọn theo quy định của pháp luật;
- Thời gian lập quy hoạch: 09 tháng.

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 Quảng Xương 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 QHPK Quang Yên

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



Mai Xuân Liêm