

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
Đảo Mê, khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá theo hướng
kết hợp Quốc phòng với phát triển kinh tế - xã hội**

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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; Quyết định số 1364/QĐ-TTg ngày 10 tháng 10 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 7753/BQP-TM ngày 19 tháng 9 năm 2014 của Bộ Quốc phòng về việc thống nhất diện tích đất quốc phòng bàn giao cho UBND tỉnh Thanh Hóa để thực hiện dự án xây dựng khu du lịch sinh thái cao cấp tại cụm Đảo Mê; Thông báo số 69/TB-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2015 của UBND tỉnh thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Đình Xứng tại cuộc họp nghe báo cáo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Đảo Mê theo hướng kết hợp quốc phòng với phát triển kinh tế - xã hội và Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Tân Trường, khu du lịch sinh thái rừng Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn tại Tờ trình số 788/TTr-BQLKTSNS ngày 27 tháng 5 năm 2015; của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4046/SXD-QH ngày 06 tháng 8 năm 2015 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Đảo Mê, khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá theo hướng kết hợp Quốc phòng với phát triển kinh tế - xã hội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Đảo Mê, khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá theo hướng kết hợp Quốc phòng với phát triển kinh tế - xã hội, với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch

1.1. Phạm vi ranh giới:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch bao gồm phần diện tích phía Nam đảo Hòn Mê và toàn bộ diện tích đảo Hòn Vát thuộc địa giới hành chính xã Hải Bình, Khu kinh tế Nghi Sơn. Căn cứ tọa độ địa lý do Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Thanh Hóa cung cấp, ranh giới lập quy hoạch được xác định như sau:

- Điểm cực Bắc: 10023'07" vĩ Bắc 105055'37" kinh Đông;
- Điểm cực Nam: 19021'32" vĩ Bắc 105055'28" kinh Đông;
- Điểm cực Đông: 19022'19" vĩ Bắc 105054'38" kinh Đông;
- Điểm cực Tây: 19022'35" vĩ Bắc 100056'13" kinh Đông;

1.2. Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 238 ha;

1.3. Tính chất: Là khu du lịch sinh thái cao cấp cụm đảo Mê theo hướng kết hợp Quốc phòng với phát triển kinh tế - xã hội.

2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

2.1. Quy mô dân số

Dân số quy đổi dự kiến khoảng 1.650 người, trong đó:

- Dân số từ khách du lịch lưu trú lại khoảng 300 - 400 người;
- Dân số khách du lịch không lưu trú lại khoảng 150 - 250 người
- Dân số làm dịch vụ, phục vụ du lịch: Tính chỉ tiêu 02 phục vụ/ khách:

2.2. Chỉ tiêu đất đai:

- Đất khách sạn, biệt thự phục vụ du lịch: 50 - 80m²/người;
- Đất ở: 35-45m²/người;
- Đất cây xanh: 7-9m²/người;
- Đất công trình công cộng: 3-4m²/người
- Đất giao thông: 16-20m²/người;

3.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Tỷ lệ giao thông: 20 - 25 %.
- Nước sinh hoạt: 120 lít/ người/ ngày đêm.
- Điện sinh hoạt: 330 W/ người.
- Điện phục vụ cảng: 50 kW/ha.
- Nước thải sinh hoạt, khu cảng: Thu gom 100%.
- Rác sinh hoạt: 1,0 kg/ng/ngày đêm (thu gom xử lý 100%).

3. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Tỷ lệ (%)
A	Khu vực phía Nam đảo Hòn Mê	1.890.834				79,42
1	Trung tâm đón tiếp điều hành	16.318	20-30	1-5	0,2-1,5	0,69
2	Khu resort	152.219				6,39
a	Khu resort cao cấp	42.146	10-20	1-3	0,1-0,6	
b	Khu resort hạng trung	53.245	10-20	1-3	0,1-0,6	
c	Khu resort hoang dã	39.708	10-20	1-3	0,1-0,6	
d	Khu biệt thự rừng	17.120	10-20	1-3	0,1-0,6	
3	Khu vui chơi giải trí	23.904	15-25	1-3	0,15-0,75	1,00
4	Biệt thự đá	11.161	10-20	1-2	0,1-0,4	0,47
5	Khu du lịch dã ngoại	74.645				3,14
a	Mê cung cây	17.120	5	1-2	0,05-0,1	
b	Vườn thực vật xứ Thanh	26.870	5	1-2	0,05-0,1	
c	Vườn sáng tác	16.601	5	1-2	0,05-0,1	
d	Vườn tình yêu	14.054	5	1-2	0,05-0,1	
6	Điểm dừng nghỉ	3.072	15-25	1-2	0,15-0,5	0,13
7	Khu ở nhân viên	7.977	30-40	1-3	0,3-1,2	0,34
8	Hồ nước nhân tạo	29.421	-	-	-	1,24
9	Cảng, hậu cần nghề cá	21.906	15-25	1-3	0,15-0,75	0,92
10	Đất giao thông	61.896				2,60
11	Đất CX đồi núi, mặt nước	1.488.315				62,51
13	Đất quân sự	95.834				4,03

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tỷ lệ (%)
B	Khu vực đảo Hòn Vát	490.042				20,58
1	Khu resort cao cấp	28.414	10-20	1-3	0,1-0,6	1,19
2	Casino	43.035	30-40	1-3	0,3-1,2	1,81
3	Biệt thự đá	9.763	10-20	1-2	0,1-0,4	0,41
4	Thể thao dưới nước	6.361	5-15	1-2	0,05-0,3	0,27
5	Đất giao thông	15.669				0,66
6	Đất cây xanh đồi núi	381.800				16,04
7	Đất quân sự	5.000				0,21
	Tổng	2.380.876				100.0

4. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Khu vực được chia thành các khu chức năng chính với các mục tiêu định hướng sử dụng đất sau:

4.1. Khu vực Nam đảo Hòn Mê

a) Trung tâm đón tiếp điều hành:

Được bố trí tại khu vực cảng hiện tại, một số hạng mục sử dụng chung với Quân đội (lương dụng) như cảng, nhà đón tiếp. Tổng diện tích khoảng 16.318 m², MĐXD 20-30%, tầng cao 1-5 tầng, được tổ chức các chức năng sau:

- Cảng lương dụng;
- Nhà đón tiếp;
- Khách sạn, nhà hàng;
- Bãi tắm;

b) Khu Resort:

Được bố trí chủ yếu tại vị trí theo phía Tây tuyến đường từ khu vực nhà chỉ huy đến sân bay, các công trình được tổ chức hướng vào Khu Kinh tế Nghi Sơn.

Tổng diện tích khoảng 152.219 m². Được phân thành 3 loại hình resort bao gồm cao cấp, trung cấp và hoang dã với các khu chức năng sau:

- Nhà điều hành;
- Nhà bán hàng lưu niệm + trưng bày sản phẩm;

- Nhà đa năng kết hợp với hội nghị hội thảo;
- Nhà nghỉ nghỉ kiểu biệt thự;
- Khu dịch vụ chăm sóc sức khỏe;
- Khu thể dục thể thao.

c) Khu vui chơi giải trí

Được bố trí tại khu vực phía Đông tuyến đường từ khu vực nhà chỉ huy đến sân bat, diện tích khoảng 23.904 m², MĐXD 15-25%, tầng cao 1-2 tầng.

d) Khu biệt thự đá

Bố trí tại khu vực phía Đông đảo Hòn Mê, diện tích khoảng 11.161 m². MĐXD 10-25%, tầng cao 1-2 tầng.

e) Khu du lịch dã ngoại:

Tổ chức tại khu vực phía Đông Bắc hồ nước bao gồm các loại hình: Mê cung cây, vườn ẩm thực xứ Thanh, vườn sáng tác, vườn tình yêu. Tổng diện tích khu đất khoảng 74.645 m². MĐXD 5%, tầng cao 1-2 tầng.

f) Khu ở nhân viên:

Bố trí tại khu vực phía Tây Bắc đảo Hòn Mê, diện tích khu đất khoảng 7.977 m². MĐXD 20-30%, tầng cao 2-3 tầng.

g) Khu Cảng cá và hậu cần nghề cá

Xây dựng khu cảng cá và dịch vụ hậu cần nghề cá tại khu vực Khe Khé. Tổng diện tích khoảng 21.906 m², MĐXD 15-25%, tầng cao 1-2 tầng.

h) Khu Quân sự

Giữ nguyên và cấm mốc bảo vệ các công trình Quân sự hiện có. Tổng diện tích khoảng 95.834 m²

4.2. Khu vực đảo hòn Vát

a) Khu Resoft cao cấp: Được bố trí tại khu vực phía Tây đảo Hòn Vát, diện tích khoảng 28.414m², MĐXD 10-20%, tầng cao 1-3 tầng.

b) Khu Casino: Được bố trí tại khu vực trung tâm đảo Hòn Vát, diện tích khoảng 43.035m², MĐXD 30-40%, tầng cao 1-3 tầng.

c) Khu thể thao dưới nước: Tổ chức các loại hình vui chơi dưới nước tại khu vực phía Tây đảo Hòn Vát với các loại hình lặn biển, lướt sóng, câu cá, nuôi cá lồng... Tổng diện tích khoảng 43.035m², MĐXD 5-15%, tầng cao 1-2 tầng.

4.3. Định hướng kiến trúc cảnh quan

a) Yêu cầu về kiến trúc cảnh quan:

- Các công trình phải được xây dựng đồng nhất về hình thức, kiến trúc hiện đại mang bản sắc dân tộc, kết hợp hài hoà với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, hình thức thiết kế nhẹ nhàng, phong phú tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau.

b) Yêu cầu quản lý xây dựng:

- Việc xây dựng các công trình dịch vụ du lịch phải tuân thủ theo đúng quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà.

- Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn cấp giấy phép theo luật định) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của cơ quan trực tiếp quản lý xây dựng.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Giai đoạn trước mắt chủ yếu sử dụng giao thông đường thủy và hàng không. Các khu vực xác định kết nối với khu vực đảo Mê, bao gồm: khu du lịch Hải Tiến, cảng Hới, thị xã Sầm Sơn; xã Hải Thanh, huyện Tĩnh Gia; cảng nước sâu Nghi Sơn. Đường thủy chủ yếu là dùng tàu du lịch (trừ tàu vận tải phục vụ trong giai đoạn xây dựng và tàu quân sự), cập bến tại Cảng dân sự phía Nam Đảo. Trong giai đoạn gần, hướng chủ yếu đến đảo Mê là từ khu vực cảng bến thuyền du lịch đặt tại xã Hải Bình. Các tuyến đường giao thông đường thủy tuân thủ theo quy hoạch đường thủy nội địa được Bộ Giao thông vận tải phê duyệt và không làm ảnh hưởng đến đường ống dẫn dầu thô cho dự án lọc hóa dầu Nghi Sơn.

+ Mở rộng, cải tạo sân bay trực thăng hiện có theo hướng sân bay lưỡng dụng nhằm phục vụ cho Quân đội và phục vụ khách du lịch.

- Giao thông nội bộ:

+ Nâng cấp, mở rộng tuyến đường hiện có từ Cảng đến khu vực Hải Đăng. (MCN 1-1): lòng đường 5,5m; lề đường 2x1,0m, xây dựng hệ thống rãnh thu nước mưa dọc đường, nghiên cứu phương án tái sử dụng lượng nước này để phục vụ tưới cây.

+ Cải tạo, mở rộng đoạn đường ra sân bay trực thăng với quy mô mặt cắt ngang (MCN 1-1): lòng đường 5,5m; lề đường 2x1,0m;

+ Xây dựng mới tuyến đường Hải Đăng 2 nối từ điểm giao với đường trung tâm phía Nam hồ chứa nước đến khu vực Hải Đăng, quy mô mặt cắt ngang (MCN 1-1): lòng đường 5,5m; lề đường 2x1,0m;

+ Trên cơ sở đoạn đường tuần tra hiện có ở khu vực phía Tây Nam đảo Mê, xây dựng thành tuyến đường ven biển nối khu vực cầu cảng đến khe Khế (MCN 1-1), lòng đường 5,5m; lề đường 2x1,0m.

+ Xây dựng tuyến đường nối đảo hòn Mê sang đảo hòn Vát với quy mô mặt cắt ngang (MCN 1-1): lòng đường 5,5m; lề đường 2x1,0m. Đoạn đường nối giữa hai đảo được gia cố bằng kè bê tông chấn sóng, giảm vận tốc sóng;

+ Từ các tuyến đường chính, mở các tuyến đường khu vực, đường nhánh liên kết đến các khu chức năng (kết hợp cả Kinh tế - Quốc phòng) với quy mô (MCN 3-3): lòng đường rộng 3,0 - 3,5m;

+ Các tuyến đường đi bộ, đường trong khu ở rộng từ 1,5 - 3,0m. Kết cấu mặt đường được sử dụng theo mặt cắt hợp lý tùy từng khu vực và đảm bảo tính thẩm mỹ cao. Với những tuyến có độ dốc dọc lớn (>15%), xây dựng hình thức đường bậc thang đi bộ;

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- San nền:

+ Tận dụng tối đa điều kiện tự nhiên và hiện trạng, không ảnh hưởng đến địa chất, thủy văn, hạn chế tối đa khối lượng san lấp, đảm bảo độ dốc thoát nước cho các khu vực.

+ Giải pháp san nền chính cho từng lô đất xây dựng theo phương án san nền cục bộ. Cao độ xây dựng khu du lịch được lựa chọn trên cơ sở san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng. Trên cơ sở cao độ khống chế tại các nút giao để xác định cao độ san nền cục bộ cho từng khu vực, tận dụng địa hình tự nhiên để giảm khối lượng đào đắp.

- Thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước ở đây được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn với chu kỳ tràn công $P = 2$ năm;

+ Thoát nước cho khu vực được quy hoạch theo phương án thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải.

+ Toàn bộ lượng nước mưa sẽ được xả trực tiếp ra biển.

5.3. Quy hoạch cấp điện.

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu du lịch được sử dụng từ trạm tập trung (năng lượng gió và năng lượng mặt trời) có công suất đặt là 1600kVA

- Mạng lưới:

+ Xây dựng đường dây trung thế 22kV từ nguồn điện tập trung tới các trạm biến áp phụ tải.

+ Xây dựng đường dây 0,4kV từ trạm biến áp phụ tải tới các công trình bằng đường dây trên không kết hợp với cáp ngầm, riêng khu vực đảo hòn Vát sử dụng đường dây cáp ngầm.

5.4. Quy hoạch cấp nước

Tổng nhu cầu sử dụng nước trong toàn khu là $P = 600\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước cấp cho khu vực lấy từ nhà máy nước Bình Minh (xã Hải Thượng, Khu Kinh tế Nghi Sơn) công suất là $Q=80.000\text{m}^3/\text{ngđ}$

- Mạng lưới sử dụng mạng lưới cụt dẫn đến từng khu vực;

- Tuyến ống cấp nước cho khu vực dự kiến xây dựng trên đường và cầu vượt biển - đoạn đường và cầu nối Khu Kinh tế Nghi Sơn với đảo Hòn Mê.

Giai đoạn trước mắt sử dụng nguồn nước biển được làm sạch qua trạm xử lý đặt tại khu vực phía Đông Nam đảo Hòn Mê.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải

- Lượng nước thải của khu vực thải ra trong ngày là: $Q = 250 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$
- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Dọc tuyến cống thoát nước thải bố trí hố ga thoát nước thải để xử lý sự cố và vét bùn, khoảng cách hố ga đảm bảo tiêu chuẩn thoát nước thải.
- Hệ thống thoát nước bản thiết kế theo nguyên tắc tự chảy để tận dụng điều kiện địa hình.
- Mỗi khu chức năng của khu du lịch sẽ được bố trí một bể xử lý nước thải cục bộ. Dung tích trung bình mỗi bể xử lý nước thải khoảng 20-25 m³/ngày đêm

5.6. Vệ sinh môi trường

- Lượng rác thải của toàn khu: $P = 0,552 \text{ tấn/ngày}$
- Bố trí trạm xử lý Chất thải rắn tại khu vực phía Tây Bắc đảo Hòn Mê (khu vực phía Bắc khe Khế), quy mô khoảng 0,5ha.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Trong quá trình triển khai thực hiện các dự án theo quy hoạch được duyệt, cần chú ý đến các giải pháp bảo tồn sinh vật biển và bảo tồn thiên nhiên theo đề án thành lập khu bảo tồn biển Hòn Mê do Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đang nghiên cứu.

- Dự kiến tại mỗi điểm du lịch (khu đón tiếp, khu vui chơi giải trí, biệt thự, bugalow, khu hành chính, khu gia binh - nhà ở người phục vụ ...) sẽ bố trí từ 1 đến 2 điểm tập kết và phân loại rác.

- Hiện tại, toàn bộ lượng rác thải phát sinh trên đảo sẽ được thu gom, phân loại rồi thu gom vận chuyển về bãi chôn lấp chất thải rắn. Dự kiến bố trí bãi rác nằm ở phía Tây Bắc của đảo (nằm ở phía Bắc khu vực khe Khế), quy mô khoảng 0,5ha.

7. Hạng mục ưu tiên đầu tư

Ưu tiên đầu tư xây dựng giai đoạn đến 2020 những hạng mục sau: Hạ tầng kỹ thuật khu đón tiếp, khu dịch vụ du lịch, dịch vụ cảng và hậu cần nghề cá, khu nhân viên phục vụ... Các hạng mục phục vụ nghỉ dưỡng, du lịch: khách sạn, biệt thự, nhà hàng, SPA...

Điều 2. Tổ chức thực hiện

a) Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn:

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chi tiết để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Tiếp nhận và bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch cho đơn vị liên quan để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Từng bước tổ chức nghiên cứu, định vị tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính trên thực địa. Xác lập hệ thống mốc lưới khống chế toạ độ độ cao Nhà nước để có cơ sở quản lý hướng dẫn thực hiện.

- Xây dựng quy chế hoạt động, quy chế phối hợp để việc phát triển du lịch không làm ảnh hưởng đến quốc phòng - an ninh và các công trình quốc phòng trên đảo.

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Sở Xây dựng và các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H11(2015).QĐPD QHCT 1-2000 Dao Mè



Nguyễn Ngọc Hồi