

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu II thuộc dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng biển Hải Hòa tại phường Hải Hòa, thị xã Nghi Sơn (trước đây là xã Hải Hòa, huyện Tĩnh Gia), 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;

Căn cứ Quyết định số 2100/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng biển Hải Hòa; Quyết định số 2274/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc điều chỉnh tiến độ dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng biển Hải Hòa;

Căn cứ Văn bản số 1248/BTL-TM ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Bộ Tư lệnh Quân khu 4 về việc góp ý vào hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu II thuộc Dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng biển Hải Hòa, phường Hải Hòa, thị xã Nghi Sơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4066/SXD-QH ngày 06 tháng 7 năm 2020 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu II thuộc dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng biển Hải Hòa tại phường Hải Hòa, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 26/TTr-HĐHH ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Công ty cổ phần Hiền Đức Hải Hòa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu II thuộc dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng biển Hải Hòa tại phường Hải Hòa, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới khu đất lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Hải Hòa, thị xã Nghi Sơn. Phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường giao thông theo quy hoạch và đất dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp đường giao thông theo quy hoạch;
- Phía Đông và Tây giáp đất ở theo quy hoạch.

b) Quy mô:

- Quy mô lao động khoảng: 800 người;
- Quy mô diện tích QHCT: 52.858,7m² (5,28ha).

2. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

Là khu phụ trợ chức năng cho Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng biển Hải Hòa (khu I), cung cấp các dịch vụ: Chợ hải sản, nhà thương mại dịch vụ cho thuê (shophouse).

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật lập quy hoạch

a) Chỉ tiêu sử dụng đất và kiến trúc xây dựng:

Thực hiện đầu tư xây dựng tuân thủ theo chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Khoản 4, Điều 1, Quyết định số 2100/QĐ-UBND ngày 04/6/2019, cụ thể:

- Giai đoạn 1: Xây dựng khu nhà thương mại dịch vụ cho thuê Shophouse, bãi đỗ xe, sân đường nội bộ các khu phụ trợ khác;

- Giai đoạn 2: Xây dựng chợ hải sản và các hạng mục phụ trợ công trình khác.

b) Chỉ tiêu cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông nội bộ chiếm tỷ lệ 39,2 %;

- Cấp điện: Khu nhà thương mại dịch vụ cho thuê: 30W/m² sàn, chợ hải sản: 20W/m² sàn;

- Cấp nước sinh hoạt: 150÷200 lít/ người/ ngày đêm. Cấp nước chữa cháy lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời cần được tính toán phù hợp với quy mô dự án. Lưu lượng nước cấp cho một đám cháy phải đảm bảo $\geq 15l/s$, số lượng đám cháy đồng thời cần được tính toán ≥ 2 ; áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo $\geq 10m$.

- Mật độ xây dựng khu chợ tối đa 40%. Đối với Khu nhà thương mại dịch vụ cho thuê: Khoảng cách giữa các cạnh dài của hai dãy nhà cách nhau không được $< 7m$. Khoảng cách giữa hai đầu hồi của hai dãy nhà không được $< 4m$, mật độ xây dựng không quá 65%.

- Thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt.

- Chỉ tiêu sử lý chất thải: 1,5kg/ người/ ngày đêm.

- Rác thải: Thu gom sử lý 100%.

4. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích đất (m ²)	Ký hiệu	Tầng cao (tầng)	Chiều cao (m)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	Nhà TM DV cho thuê	44.534,6	SH	3-5	$\leq 18,0$	57,84	1,00-3,00
2	Chợ Hải sản (hạng 3)	8324,1	CH	1-2	$\leq 10,8$	32,50	0,32 - 0,66
Tổng diện tích		52.858,7					

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Khu vực quy hoạch được nghiên cứu thiết kế với chức năng chính gồm: Khu nhà thương mại cho thuê và chợ hải sản.

- Nhà thương mại dịch vụ cho thuê (shophouse): Tổ chức các khối nhà liền kề có chiều dài phù hợp, các lô được bố trí dọc 2 bên tuyến đường nội bộ dự án. Tổng diện tích khoảng 25.044,9m². Với quy mô lao động dự kiến khoảng 800 người trong phạm vi lập quy hoạch, dự kiến bố trí 02 khu vực cây xanh và khu đỗ xe (cao tầng, quy mô 300 chỗ để xe ô tô) phía Nam ngay công vào đảm bảo cho người dân có đầy đủ tiện ích cần thiết. Đất cây xanh và nhà để xe ngầm - nổi tự nâng khoảng 1.216,3m² nằm ở phía Nam khu đất. Ngoài ra để đảm bảo thêm phần cây xanh cho khu đất chủ đầu tư bố trí trồng cây xanh trên vỉa hè tạo bóng mát và điều hòa không khí cho toàn khu.

- Khu chợ hải sản: Nhà chợ chính được bố trí phía Đông Nam khu đất với diện tích: 1000 m², tầng cao 1-3 tầng. Dãy nhà kiot cho thuê bố trí phía Tây Nam khu đất được thiết kế liên hoàn, bề rộng các kiot là 5m chiều sâu 15m với diện tích: 977,4 m², tầng cao 1-2 tầng. Bố trí khu vực kinh doanh ngoài trời diện tích: 2.120 m² và công trình phụ trợ, nhà để xe, bể xử lý nước thải, trạm biến áp, cây xanh.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông:

- Trong khu vực nghiên cứu có 2 tuyến đường giáp ranh dự án hướng tuyến và quy mô các mặt cắt tuân thủ Điều chỉnh mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn đến năm 2035, tầm nhìn 2065 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018:

Mặt cắt 1-1:

+ Lộ giới	: 43m
+ Lòng đường	: 2 x 15m
+ Giải phân cách giữa	: 3m
+ Vĩa hè	: 2 x 5 m

Mặt cắt 2-2:

+ Lộ giới	: 20.5m
+ Lòng đường	: 10.5m
+ Vĩa hè	: 2 x 5 m

Đối với tuyến đường phía Nam khu đất (Mặt cắt 1-1, đường nối Quốc lộ 1A với biển Hải Hòa): Theo điều chỉnh mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn đến năm 2035, tầm nhìn 2065 thì tuyến đường quy hoạch này có quy mô mặt cắt 43,0 m không trùng tim, tuyến với đường hiện trạng (đường hiện trạng nằm về phía Nam so với đường quy hoạch), quy mô mặt cắt khoảng 20m, đã đầu tư đường có giải phân cách giữa, hệ thống thoát nước hai bên đường, hệ thống điện chiếu sáng...; vị trí dự án thuộc khu vực lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 8, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ tại Quyết định số 201/QĐ-UBND ngày 15/01/2020. Trong khi chưa có quy hoạch phân khu được phê duyệt và tuyến đường quy hoạch chưa thực hiện đầu tư xây dựng, thực hiện việc đầu nối giao thông của dự án vào đường hiện trạng theo Công văn số 11041/UBND-CN ngày 23/8/2019 của UBND tỉnh về việc đầu tư đường tạm nối khu II dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Hải Hòa với đường giao thông từ QL1 đi biển Hải Hòa, huyện Tĩnh Gia.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền

- Do địa hình hiện trạng chủ yếu là đất trồng lúa, cao độ thấp nên biện pháp san nền chính là đắp. Hướng dốc và lưu vực thoát nước không thay đổi so với hiện trạng. Cao độ khống chế về cơ bản là tuân thủ theo Quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn.

- Độ dốc san nền trong các ô đất là 0,4-0.6%: không gây mất mỹ quan và thuận lợi cho việc xây dựng công trình.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, với độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức $H=0,05m$.

- Khối lượng san nền được tính theo phương pháp lưới ô vuông 20 x 20m.

b) Thoát nước

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế chia làm 1 lưu vực. Nước mưa được thu gom bằng các ga thu vào hệ thống mương xây B300, B400 nằm dọc theo các tuyến đường giao thông, sau đó thoát về sông Kênh Than.

- Mạng lưới mương thoát được bố trí phân tán để giảm kích thước đường mương. Độ dốc dọc mương lấy tối thiểu là 0.3% và độ sâu đáy rãnh ban đầu $H=0,6m$. Ga thăm thu có khoảng cách 30-35m/1ga.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp lấy từ đường ống cấp nước D160 và D110 trên tuyến đường phía Bắc và Phía Nam theo QHC.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: 162m³/ngđ.

6.4. Quy hoạch thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà thương mại, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo một mạng lưới riêng biệt và dẫn về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Nhu cầu thoát được tính bằng 85% nhu cầu cấp nước sinh hoạt 140.25m³/ngđ.

6.5. Quy hoạch quản lý chất thải rắn:

Tổ chức mạng lưới thu gom rác cho các khu ở. Tại các điểm thu gom rác đặt các thùng rác có thể tích từ 1m³ đến 2m³, bán kính phục vụ khoảng 200 đến 300m. Hàng ngày xe ô tô chở rác chở số rác này đến khu xử lý rác thải theo quy định.

6.6. Quy hoạch cấp điện - chiếu sáng

- Nguồn điện cấp cho trạm biến áp trong khu vực nghiên cứu được lấy nguồn từ đường điện trung áp 22KV theo quy hoạch chung.

- Tổng công suất sử dụng điện: 560.19 KVA.

- Đặt mới 1 trạm biến áp có công suất 630KVA. Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội bộ cấp tới các tủ gom công tơ được chôn ngầm đất.

- Các tuyến đường trong quy hoạch được chiếu sáng bằng đèn hai cấp công suất 250/150W-220V.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần Hiền Đức Hải Hòa phối hợp với UBND thị xã Nghi Sơn, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp:

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

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch cho Sở Xây dựng và địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính...).

2. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thị xã Nghi Sơn, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định. Sau khi quy hoạch được duyệt, các vấn đề về đầu tư, đất đai, tài chính và các nội dung khác có liên quan được thực hiện 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, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp; Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn; Công ty cổ phần Hiền Đức Hải Hòa 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;
- Lưu: VT, CN.

H20.(2020)QDPD QH 1-500 Khu II Hiền Đức

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm