ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 674 /QĐ-UBND	*Thanh Hóa, ngày 26 tháng 02 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái tổng hợp Tràng An, thị xã Nghi Sơn

CHỦ TỊCH UỶ 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 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 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 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 249/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2018, số 5041/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái tổng hợp Tràng An tại xã Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1810/QĐ-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thải tổng hợp Tràng An, thị xã Nghi Sơn;

Căn cứ Công văn số 3099/BTL-TM ngày 24 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tư lệnh Quân khu 4 về việc góp ý vào Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái tổng hợp Tràng An, thị xã Nghi Sơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1040/SXD-QH ngày 09 tháng 02 năm 2021 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái tổng hợp Tràng An, thị xã Nghi Sơn (kèm theo Tờ trình số 1801/TTr-TA ngày 18/01/2021 của Công ty cổ phần Nông sản Tràng An).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái tổng hợp Tràng An, thị xã Nghi Sơn, với những nội dung chính như sau:

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

1.1. Phạm vi nghiên cứu: Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch được xác định thuộc tờ bản đồ số 8, 12 bản đồ địa chính xã Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn tỷ lệ 1/1000 đo vẽ năm 2005 (nay là phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn), ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp bãi cát Biển Đông;

- Phía Tây: Giáp đường ven biển;

- Phía Nam: Đường giao thông theo quy hoạch;

- Phía Bắc: Đường giao thông theo quy hoạch.

1.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 25,77 ha.

2. Tính chất: Là khu du lịch sinh thái tổng hợp, hiện đại đáp ứng nhu cầu tham quan, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí của khách du lịch trong nước và nước ngoài; đa dạng hóa các sản phẩm du lịch phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Thanh Hóa nói chung, thị xã Nghi Sơn nói riêng, hướng tới sự phát triển du lịch bền vững, góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội địa phương.

3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất và kiến trúc xây dựng

- Giai đoạn 1: Diện tích xây dựng Khu tổ hợp khách sạn , dịch vụ, hành chính 20.5000 m2, khu nhà hàng 8.000 m2, khu nhà nghỉ bungalow 9.486,0 m2, khu vui chơi giải trí ngoài trời, đường giao thông nội bộ, cây xanh cảnh quan và các hạng mục phụ trợ khác.

- Giai đoạn 2: Diện tích xây dựng Khu biệt thự 24.500 m2, đường giao thông nội bộ, cây xanh cảnh quan và các hạng mục phụ trợ khác

- Các công trình cao tối đa không quá 5 tầng, mật độ xây dựng 24,9 %.

3.2. Chỉ tiêu cơ sở hạ tầng kỹ thuật

- Đất giao thông: 23,4%;

- Cấp điện khách sạn nghỉ dưỡng, văn phòng: 30 W/m2 sàn;

- Cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngđ;

- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt;

- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngày đêm;

- Rác thải: Thu gom xử lý 100%.

4. Phân khu chức năng và kiến trúc cảnh quan

Về tổ hợp không gian theo mặt bằng, không gian trong khu vực nghiên cứu được bố cục thành 2 vùng chính:

- Khu du lịch: Khu nhà hàng, khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp và bể bơi được bố trí phía Đông, gắn với bãi biển, công trình gắn với các tuyến đường chính, cũng như bố trí tại vị trí thuận lợi nhằm khai thác tiếp cận rõ nhất cảnh quan mặt biển. Khu bể bơi bố trí phân bố tạo cảnh quan sinh thái; khối nhà hàng 2 tầng bố trí ở vị trí trung tâm tận dụng cảnh quan biển và bể bơi; khối khách sạn có tầng cao từ 3-5 tầng tận dụng góc nhìn toàn bộ không gian cảnh quan của Nhà hàng, bể bơi và cảnh quan mặt biển.

- Khu nghỉ dưỡng: Các công trình nghỉ dưỡng Biệt thự, Bungalow... được bố trí dàn trải theo chiều dài khu đất nhằm tận dụng cảnh quan theo chiều dài mặt biển. Bố cục không gian là mặt nước (hồ nhân tạo) là trung tâm điểm nhấn. Phía Bắc khu đất là khu công viên, thể dục thể thao, vui chơi giải trí bao gồm các sân thể thao và các không gian vườn hoa, tiểu cảnh tạo cảnh quan xanh và mát. Phía Nam là khu vực bến bãi đỗ xe phục vụ cho du lịch.... Công viên cây xanh và mặt nước được bố trí xen kẽ trên toàn bộ dự án (vườn hoa, đường dạo, mặt nước...).

- Khu tiếp đón được bố trí phía Tây dự án liên kết với cổng vào và bãi đỗ xe tạo sự thuận tiện về giao thông và hợp lý cho sử dụng.

5. Quy hoạch sử dụng đất

STT	TÊN HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	SỐ TẦNG	SỐ LƯỢNG	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SÀN (M2)
1	KHU ĐÓN TIẾP - CHECK IN	2	1	1.220,0	2.440,0
2	KHU TỔ HỢP KHÁCH SẠN + DỊCH VỤ + HÀNH CHÍNH	5	1	20.500,0	102.500,0
3	KHU NHÀ HÀNG	2	1	8.000,0	16.000,0
4	NHÀ NGHỈ BUNGALOW	1	102	7.956,0	7.956,0
5	BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG	2	108	22.248,0	44.496,0
6	BỂ BƠI NGOÀI TRỜI	1	1	-	-
7	KHU VUI CHƠI GIẢI TRÍ NGOÀI TRỜI		1	-	-
8	KHU THỂ THAO NGOÀI TRỜI		1	-	-
9	TRẠM BƠM - BỂ NGẦM	1	1	250,0	250,0
10	NHÀ VỆ SINH	1	1	100,0	100,0
11	NHÀ HƯỚNG DẪN	1	2	125,0	125,0
12	CỔNG CHÀO		2	-	-
13	CỔNG PHỤ		1	-	-
14	NHÀ BẢO VỆ	1	1	100,0	100,0
15	TRẠM BIẾN ÁP	1	1	100,0	100,0
16	BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI	1	1	250,0	250,0
17	SÂN ĐƯỜNG GIAO THÔNG			22.197,5	-
18	CÂY XANH CẢNH QUAN, TDTT			174.607,2	-
	TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG			**60.849,0**	**174.317,0**

- Tổng diện tích xây dựng công trình: 60.849,0 m2;

- Tầng cao tối đa: 5 tầng;

- Mật độ xây dựng: 24,9 %.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6.1. Quy hoạch giao thông:

* Giao thông đối ngoại: Mạng lưới giao thông tuân thủ theo khung giao thông theo Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn đến năm 2035, tầm nhìn 2050, cụ thể như sau:

- Tuyến đường ven biển (mặt cắt 1-1), lộ giới 48,0 m;

- Tuyến đường phía Bắc (mặt cắt 2-2) lộ giới 20,5 m;

- Tuyến đường phía Nam (mặt cắt 3-3) lộ giới 20,5 m;

- Bổ sung thiết kế tuyến đường giao thông phía Đông khu đất (mặt cắt 16-16) lộ giới 29,0 m: lòng đường 8,5m x2, phân cách giữa 2,0 m, vỉa hè 5,0 m.

* Giao thông nội bộ: Các tuyến đường giao thông nội bộ được thiết kế lộ giới từ 5,0 m đến 20,5 m, cụ thể như sau:

- Mặt cắt 4-4, 5-5: Lộ giới 20,5 m; mặt đường 5,25 x 2 = 10,50m; vỉa hè 5,0 x2 = 10,0m;

- Mặt cắt : 6-6, 7-7: Lộ giới 13,5 m; mặt đường 3,25 x 2 = 6,50m; vỉa hè 3,50 x2 =7,0m;

- Mặt cắt 8-8, 9-9: Lộ giới 15,5 m; mặt đường: 5,25x 2 = 10,50m; vỉa hè 5,0m;

- Mặt cắt 10-10, 11-11, 12-12, 14-14, 15-15: Lộ giới 5,0m; mặt đường 5,0m;

- Mặt cắt 13-13: Lộ giới: 7,50m; mặt đường: 3,75 x 2 = 7,50m.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung, nền xây dựng khu vực thiết kế đảm bảo không bị ngập lụt, ngập úng. Mạng lưới thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Khu vực lựa chọn xây dựng khu vực quy hoạch có cao độ san nền lựa chọn trên cơ sở đảm bảo khả năng thoát nước mặt và đảm bảo khối lượng công tác đào đắp tối thiểu.

+ Cao độ san nền cao nhất: 4,00 m;

+ Cao độ san nền thấp nhất: 3,45 m.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Sử dụng hệ thống thoát nước mặt riêng. Tận dụng địa hình trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy. Mạng lưới thoát nước trong khu vực lập dự án dùng cống tròn D300, D600, D800, D1000, hướng thoát về phía Đông khu vực.

- Hệ thống rãnh thoát nước được thiết kế với độ dốc $i \geq 1/D\%$.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nước cấp cho mục đích sinh hoạt được cấp từ nguồn nước được đấu nối với đường ống cấp nước quy hoạch chung. Nhu cầu dự kiến khoảng 445,89 m3/ngđ. Hệ thống cấp nước phân phối dùng đường ống HDPE D50, HDPE D110 đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D75, D150.

- Cấp nước cứu hỏa: Trụ cứu hỏa lắp đặp trên hệ thống đường ống HDPE D75. Bố trí khoảng 100m đến 150m/trụ.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải:

- Trên cơ sở cao độ san nền để thiết mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để, tránh đặt nhiều trạm bơm lãng phí.

- Lượng nước thải sinh hoạt trong khu vực quy hoạch lấy bằng 80% lượng cấp nước sinh hoạt, khoảng 356,71m3/ngđ..

- Nước thải được thu gom vào các ống HDPE D300, HDPE D400 sau đó được thu gom về trạm xử lý nước thải nằm phía Nam của khu sinh thái. Nước thải sau khi được xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định hiện hành được thoát ra đường thoát nước thải theo định hướng quy hoạch chung.

6.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Đấu nối từ đường dây trung áp 22KV theo quy hoạch chung qua khu vực lập quy hoạch. Xây dựng 2 trạm biến áp mới cho toàn bộ khu sinh thái với công suất: Trạm biến áp 1 là 1500 KVA, Trạm biến áp 2 là 3500 KVA.

- Xây dựng đường dây hạ thế 0,4 KV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần Nông sản Tràng An 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 chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái tổng hợp Tràng An, thị xã Nghi Sơn cho 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, tim tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ …) theo quy định của pháp luật.

2. UBND thị xã Nghi Sơn có trách nhiệm phối hợp với Công ty cổ phần Nông sản Tràng An, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp cập nhật Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái tổng hợp Tràng An, thị xã Nghi Sơn trong quá trình thực hiện lập quy hoạch phân khu, báo cáo UBND tỉnh những nội dung vượt thẩm quyền.

3. 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 điều chỉnh, thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

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 Nông sản Tràng An 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 UBND tỉnh (để b/c);
- Lưu: VT, CN.

H12.(2021)QDPD QH 1-500 KDL Trang An

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Mai Xuân Liêm