

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

Số: 1902/QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 06 tháng 6 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch công viên biển xanh, xã Hải Bình, 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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 44/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 Quyết định số 1364/QĐ-TTg ngày 10 tháng 10 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng khu Kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025; Quyết định số 284/QĐ-TTg ngày 02 tháng 3 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 1599/QĐ-UBND ngày 14/5/2010 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu đô thị số 3, Khu kinh tế Nghi Sơn - Thanh Hoá;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2386/SXD-QH ngày 14 tháng 5 năm 2017 về việc nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch công viên biển xanh, xã Hải Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch công viên biển xanh, xã Hải Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới và diện tích khu đất lập quy hoạch:

1.1. Phạm vi ranh giới

Khu vực lập quy hoạch thuộc thôn Tân Vinh, Tân Hải và Nam Hải xã Hải Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa; Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch;
- + Phía Nam: Giáp đường Đông Tây 2 đi Quốc lộ 1A;
- + Phía Tây: Giáp đường quy hoạch;
- + Phía Đông: Giáp đường quy hoạch ven biển;

1.2. Diện tích lập quy hoạch

Tổng diện tích Quy hoạch: 11,76 ha (bao gồm phần diện tích 8,5 ha được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại văn bản số 11922/UBND-THKH ngày 05/12/2014 và phần giao thông tiếp giáp khu đất).

2. Tính chất, chức năng:

Là khu du lịch sinh thái phục vụ nghỉ mát, nghỉ dưỡng và các hoạt động vui chơi giải trí.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

3.1. Dự báo về quy mô dân số

Tổng dân số dự kiến khoảng 1.200 người. Trong đó:

- + Cán bộ và nhân viên phục vụ khoảng 200 người;
- + Khách du lịch khoảng 1.000 người.

3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất

Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng được ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng.

Mật độ xây dựng chung toàn khu: khoảng 40%.

3.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: 18% - 25%.

- Cấp nước:

+ Nước cấp cho khu nghỉ dưỡng: 250L/người, ngày đêm

+ Nước cấp cho công trình công cộng: 20m³/ha, ngày đêm

+ Nước tưới cây: 20m³/ha, ngày

+ Nước dự phòng: 20% tổng lượng nước

- Cấp điện:

+ Điện cấp cho dịch vụ công cộng: 40W/m²

+ Điện cấp cho khu nghỉ dưỡng: 3KW/giường

+ Điện cấp cho nhà hàng: 100W/ m² sàn

- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

3.4. Dự báo các khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch

a) *Khu nghỉ dưỡng, bao gồm:* Nhà hàng, khách sạn; Nhà nghỉ kiểu biệt thự; Nhà nghỉ kiểu Bungalow; Khu vila đơn, vila đôi; Công trình thương mại, dịch vụ; Khuôn viên cây xanh; Bãi đỗ xe; Khu nhà ở nhân viên; Khu điều hành.

b) *Khu dịch vụ vui chơi giải trí, bao gồm:* Khu vui chơi dưới nước; Khu vui chơi mạo hiểm; Khu công viên, cảnh quan...

c) *Khu cảnh quan:* Cảnh quan cây xanh, mặt nước; Các công trình dịch vụ phụ trợ (dịch vụ giải khát, dịch vụ tắm biển, thể thao biển).

4. Các yêu cầu đồ án quy hoạch chi tiết:

4.1. *Nội dung và các yêu cầu cụ thể về quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:*

- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.

- Nghiên cứu quy hoạch tổ chức không gian, xác định vị trí, tính chất các công trình, định các chỉ tiêu cho từng công trình về diện tích, tầng cao, phong cách kiến trúc.

- Xây dựng quy chế quản lý xây dựng; nghiên cứu và đề xuất hình thức tổ chức thực hiện, tính toán hiệu quả đầu tư và cơ chế thu hút đầu tư.

- Đề xuất hình thức kiến trúc của các công trình xây dựng, quy mô xây dựng, vật liệu hoàn thiện phù hợp với đặc điểm khí hậu, vị trí địa lý và tính chất khu vực khai thác.

- Lựa chọn và đề xuất các loại cây xanh phù hợp để tạo cảnh quan đồng thời thích nghi với đặc điểm khí hậu.

4.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng của khu vực nghiên cứu và các khu vực liên quan, phù hợp với mạng lưới chung của khu vực ven biển xã Hải Bình và quy hoạch chung khu KT Nghi Sơn. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Về giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới, mặt cắt ngang đường, bao gồm các tuyến đường khu vực, đường nhánh, đường nội bộ phù hợp với quy hoạch khu vực. Tổ chức giao thông an toàn, đảm bảo liên hệ giữa các khu vực và các mối liên hệ với mạng lưới bên ngoài. Xác định vị trí quy mô các bãi xe và hệ thống công trình ngầm.

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước. Đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Về cấp điện: Xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

- Về san nền, thoát nước mưa, thoát nước bản: Đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu và phù hợp hệ thống theo quy hoạch chung. Tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối với các khu vực lân cận.

- Đề xuất biện pháp tổ chức công trình ngầm, gồm: Cấp điện, cấp thoát nước cho khu vực. Lập hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

5. Nội dung khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500:

Khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ công tác lập quy hoạch chi tiết, diện tích khoảng 12 ha.

(Việc kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công tác khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ quy hoạch và thiết kế xây dựng được thực hiện theo Thông tư số 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011 của Bộ Xây dựng).

6. Sản phẩm quy hoạch:

Thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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.

* Phần bản vẽ:

STT	Thành phần hồ sơ	Hồ sơ in màu (Tỷ lệ)	HS màu (phục vụ báo cáo)
1	Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất;	1/5.000-10.000	A0
2	Các bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đánh giá quỹ đất xây dựng	1/500	A0
3	Sơ đồ cơ cấu QH (tối thiểu 2 phương án)		A0
4	Bản đồ tổ chức không gian KT cảnh quan	1/500	A0
5	Bản đồ QH tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	A0
6	Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật	1/500	A0
7	Các bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT	1/500	A0
8	Bản đồ TH đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	A0
9	Hồ sơ bản vẽ thiết kế đô thị, đánh giá tác động môi trường chiến lược	Tỷ lệ phù hợp	A0

* Phần thuyết minh.

Bao gồm: Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án; thuyết minh tổng hợp bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ; quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt; dự thảo quyết định phê duyệt đồ án; các văn bản pháp lý có liên quan; văn bản giải trình ý kiến của các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư về nội dung đồ án quy hoạch; hồ sơ pháp nhân và hồ sơ năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng; đĩa CD sao lưu toàn bộ nội dung hồ sơ đồ án.

* Số lượng hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt: 08 bộ (thuyết minh và bản vẽ in màu đúng tỷ lệ theo quy định).

7. Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn doanh nghiệp (Công ty CP Phúc Hoàng Nghiêu).

8. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hóa;
- Nhà đầu tư lập quy hoạch: Công ty cổ phần Phúc Hoàng Nghiêu;
- Cơ quan tổ chức thẩm định và trình duyệt: Sở Xây dựng Thanh Hóa.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định hiện hành.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng không quá 06 tháng sau khi 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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia; Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp; Giám đốc Công ty cổ phần Phúc Hoàng Nghiêu 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.(2017)QDPD_NV QH 1-500 KDL Bien Xanh.doc

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Ngô Văn Tuấn