

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: **1128**/QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày **31** tháng **3** năm 2020

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp tại xã Ninh Hải, huyện Tĩnh Gia của Công ty cổ phần đầu tư du lịch sinh thái Lilama 18**

### **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 760/QĐ-UBND ngày 01 tháng 3 năm 2018, Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp, xã Ninh Hải, huyện Tĩnh Gia;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1549/SXD-PTĐT ngày 20 tháng 3 năm 2020 về việc nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp tại xã Ninh Hải, huyện Tĩnh Gia (kèm theo Tờ trình số 03/TTr-Lilama18eco ngày 11 tháng 3 năm 2020 của Công ty cổ phần đầu tư du lịch sinh thái Lilama 18),

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp tại xã Ninh Hải, huyện Tĩnh Gia, với nội dung chính sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch**

Khu vực đất lập quy hoạch chi tiết dự án bao gồm 02 lô đất, có vị trí thuộc địa giới hành chính xã Ninh Hải, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa. Ranh giới cụ thể như sau:

- Khu Phía Bắc (thuộc Lô DL-11 theo Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa): Phía Bắc giáp phần còn lại của lô đất DL-11; Phía Nam giáp đường quy hoạch; phía Đông giáp bãi cát biển Đông; Phía Tây giáp đường quy hoạch;

- Khu phía Nam (thuộc Lô DL-11 theo Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa): Phía Bắc giáp đường quy hoạch; phía Nam giáp đất cây xanh đô thị - Bãi đỗ xe theo quy hoạch; Phía Đông giáp bãi cát biển Đông; Phía Tây giáp đường quy hoạch.

**2. Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch:** Khoảng 45,7 ha.

**3. Tính chất, chức năng sử dụng đất:** Đầu tư xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, vui chơi giải trí, không gian cây xanh và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

### **4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:**

4.1. Nội dung hạng mục đầu tư của dự án: Thực hiện theo Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 01/3/2018, Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp, xã



Ninh Hải, huyện Tĩnh Gia; các hạng mục đầu tư bao gồm đất biệt thự nghỉ dưỡng; đất dịch vụ du lịch; đất Khách sạn; đất Khu vui chơi giải trí; đất khu công viên cây xanh; đất xây dựng các hạng mục phụ trợ; đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật kèm theo...

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch: Đối với đất dịch vụ du lịch, yêu cầu tuân thủ các chỉ tiêu mật độ xây dựng và tầng cao trung bình theo Quyết định số 201/QĐ-UBND ngày 15/01/2020 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và dự toán khảo sát lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 08, Khu kinh tế Nghi Sơn, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa. Trong đó: Mật độ xây dựng tối đa 25%; Tầng cao tối đa 15 tầng.

4.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Yêu cầu đảm bảo tuân thủ các quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01/2008/QĐ-BXD được ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình giao thông QCVN 07-4:2016/BXD.

## **5. Các yêu cầu đồ án quy hoạch chi tiết**

5.1. Yêu cầu đối với khảo sát địa hình, điều tra hiện trạng: Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được lập kèm theo nhiệm vụ. Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật, phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có. Ngoài ra, yêu cầu Công ty khảo sát đánh giá kỹ hơn về hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng dân số và kiến trúc cảnh quan tại khu vực.

5.2. Yêu cầu về tổ chức không gian:

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

- Xác định chiều cao công trình, cốt sàn, hình thức kiến trúc, quy mô xây dựng, vật liệu hoàn thiện phù hợp với đặc điểm khí hậu, vị trí địa lý và tính chất khu vực xây dựng công trình.

- Lựa chọn và đề xuất các định hướng kiến trúc cảnh quan cho khu vực nghiên cứu và bảo vệ môi trường tự nhiên; Tổ chức các loại cây xanh công

cộng, sân vườn phù hợp để tạo cảnh quan, đồng thời thích nghi với đặc điểm khí hậu;

- Nghiên cứu phương án xây dựng, bố trí các hạng mục công trình đảm bảo quy định của Luật Đô thị, Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và quy định pháp luật có liên quan; Không được phép đầu tư, xây dựng mới công trình trong phạm vi 100m tính từ đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm về phía đất liền theo quy định tại Khoản 1, Điều 79 Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo năm 2013. Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng công trình phải hạn chế tối đa việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ sang mục đích khác, xác định diện tích đất rừng phòng hộ phải chuyển mục đích báo cáo cấp có thẩm quyền cho phép mới thực hiện các công việc tiếp theo. Đảm bảo phát triển hài hòa giữa khai thác dịch vụ du lịch và ổn định dân sinh. Đối với các tuyến đường theo quy hoạch kết nối dự án với giao thông bên ngoài chưa được đầu tư (nằm ngoài phạm vi mốc giới hạn của Dự án), yêu cầu Công ty chủ động chính trang, cải tạo nhằm đảm bảo giao thông thông suốt và không ảnh hưởng đến việc đi lại của nhân dân trong quá trình thi công và hoạt động của dự án (theo chỉ đạo tại Điều 2, Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 01/03/2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp);

### 5.3. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định cốt san nền trên tổng thể khu vực và đối với từng lô đất:
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật;
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp điện, vị trí, quy mô trạm điện, mạng lưới cấp điện và các thông số kỹ thuật.
- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn, mạng lưới thoát nước và các thông số kỹ thuật.

### 5.4. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;
- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện;



## **6. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm**

6.1. Hồ sơ khảo sát địa hình: Khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ công tác lập quy hoạch chi tiết phải được thực hiện theo các quy định về công tác bản đồ.

6.2. Thành phần hồ sơ quy hoạch: Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về quy định 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;

## **7. Tổ chức thực hiện**

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hóa.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa.
- Đơn vị lập, trình duyệt quy hoạch: Công ty cổ phần đầu tư du lịch sinh thái Lilama 18;
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch tối đa không quá 06 tháng từ ngày ban hành quyết định này.

**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 nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia; Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp; Công ty cổ phần đầu tư du lịch sinh thái Lilama 18 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.
- H13.(2020)QDPD\_NV KDLST Ninh Hai Lilama

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**