

**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 du lịch công viên Biển Xanh, phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn, 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 Công văn số 1505/BTL-TM ngày 26 tháng 6 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 công viên Biển Xanh, phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4005/SXD-QH ngày 02 tháng 7 năm 2020 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch công viên Biển Xanh, phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 177/TTr-PHN ngày 01 tháng 7 năm 2020 của Công ty cổ phần Phúc Hoàng Nghiêu).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch công viên Biển Xanh, phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn, 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 phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường giao thông theo quy hoạch ;
- Phía Nam đường Đông Tây 2.
- Phía Đông giáp Đường Bắc Nam 4;
- Phía Tây giáp đường giao thông theo quy hoạch.

1.2. Diện tích lập quy hoạch

Tổng diện tích quy hoạch chi tiết: 12,27 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 hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước: 852 m³/ngày/đêm.
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Cấp điện theo nhu cầu công suất: 1.348 KV.
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

4. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng

4.1. Cơ cấu sử dụng đất

STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	TẦNG CAO	MĐXD (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ
1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT1	2	45%	7861.2	6.4%
2	Đất dịch vụ (dạng Shophouse)	DV1	3	60%	14225.2	11.6%
3	Đất khách sạn				22136.5	18.0%
		KS1	2-12	30%	8701.4	
		KS2	2-12	30%	13435.1	
4	Đất nhà điều hành	DH	2	35%	1579.4	1.3%
5	Đất khu đò/bến thuyền	KĐBT	1	25%	1341.3	1.1%
6	Đất vui chơi giải trí	VCGT	2	5%	12170.1	9.9%
7	Đất cây xanh				10463.6	8.5%
8	Đất bãi đậu xe				8829,8	7.2%
9	Đất giao thông				44078.5	35.9%
	TỔNG				122685.6	100.0%

4.2. Các khu chức năng

a) Khu nghỉ dưỡng, bao gồm: Nhà hàng, khách sạn; nhà nghỉ kiểu biệt thự; nhà nghỉ kiểu Bungalow; công trình thương mại, dịch vụ; khuôn viên cây xanh; bãi để xe...

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, khu nhà dịch vụ thương mại.

c) Khu cảnh quan, sinh thái, bao gồm: Cảnh quan cây xanh, mặt nước; các công trình dịch vụ phụ trợ (dịch vụ giải khát, dịch vụ tắm biển, thể thao biển).

Tất cả các công trình trong phạm vi quy hoạch chi tiết có chiều cao dưới 45m.

5. Quy hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật

5.1. Giao thông

- Giao thông đối ngoại tuân thủ hoàn toàn theo Điều chỉnh mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn đến năm 2035, tầm nhìn 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018.

+ Đường Đông Tây 2 (đi Quốc lộ 1A) chạy dọc phía Nam khu du lịch, quy mô mặt cắt ngang (MCN 1-1): lòng đường 2x15,0m; phân cách giữa 5,0m; phân cách bên 2x2,5m; đường gom 2x3,5m; hè 2x5,0m; Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) = 57,0m.

+ Đường giao thông phía Bắc khu du lịch, quy mô mặt cắt ngang (MCN 4-4): lòng đường 10,5m; hè 2x6,0m; CGĐĐ = 22,5m.

+ Đường giao thông đoạn giữa khu du lịch, quy mô mặt cắt ngang (MCN 4-4): lòng đường 10,5m; hè 2x6,0m; CGĐĐ = 22,5m.

+ Đường giao thông ở phía Đông khu du lịch được xác định trong quy hoạch chung với quy mô mặt cắt ngang (MCN 2-2): lòng đường 2x10,5m; phân cách giữa 3,0m; hè 2x6,0m; CGĐĐ = 36,0m.

+ Đoạn giao thông phía Tây khu du lịch được xác định trong quy hoạch chung với quy mô mặt cắt ngang (MCN 3-3): lòng đường 2 x 8,5m; phân cách giữa 1,0m ; hè 2 x 5,0m ; CGĐĐ = 28,0m.

- Giao thông đối nội:

+ Đoạn ĐT4 quy mô mặt cắt ngang (MCN 5-5): lòng đường 7,5m; hè 5,0x2 ; CGĐĐ = 17,5m.

+ Các tuyến đường nội bộ phân khu có quy mô mặt cắt ngang (MCN 6-6): lòng đường 6,0m; hè 2x1,5m; CGĐĐ = 9,0m bao gồm các tuyến đường BN2, đường BN3, đường BN4, đường BN5 và đường ĐT2.

- *Giao thông tĩnh*: Bố trí các bãi đỗ xe chính cho khu vực có tổng diện tích 8.828,9 m². Ngoài ra bố trí điểm đỗ xe tại các khu vực khác trong khuôn viên các công trình.

5.2. Chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền:

- Chọn cao độ thiết kế bám sát cao độ quy hoạch của các tuyến đường xung quanh khu đất theo quy hoạch chung được phê duyệt, đảm bảo thoát nước bề mặt tốt, giảm thiểu khối lượng san lấp mặt bằng, đảm bảo cảnh quan không gian xây dựng hợp lý, hài hòa.

- Cao độ nền thiết kế cho khu vực quy hoạch thấp nhất là 3,1m, cao nhất là 3,5m; độ dốc nền thoát nước trung bình $i=0,0015$;

- Tổng khối lượng đào nền: 22.127m³; Tổng khối lượng đắp nền: 13.2989m³.

b) Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng biệt hệ thống thoát nước thải, thiết kế tự chảy thu gom toàn bộ nước mặt của khu vực quy hoạch.

- Công thoát nước được bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông (dưới lòng đường hoặc dọc hai bên vỉa hè).

- Công sử dụng là công tròn bê tông ly tâm đường kính công tối thiểu chọn là 600mm, đường công chính là 800mm. Giếng thu nước mưa được bố trí dọc theo hai bên đường giao thông, khoảng cách giữa các giếng thu chọn là 40m.

5.3. Quy hoạch cấp điện

- Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chưa có đường điện trung áp, trạm biến áp. Do đó cần đầu tư xây dựng tuyến đường dây trung áp mới đầu nối từ đường dây hiện có ở bên ngoài khu đất về cấp điện cho toàn khu. tất cả các đường điện trong khu vực nghiên cứu sẽ được ngầm hóa, và được chuẩn hóa sang cấp điện áp 22kv, dùng cáp 24kv loại chống thấm dọc cu/xlpe/dsta/pvc - 3x240mm². Nhằm thuận tiện cho công tác đầu nối chuyển đổi sau này.

- Nguồn điện cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ đường dây 22kv từ trạm 110kv Tỉnh Gia cấp điện cho 3 trạm biến áp xây mới của khu vực.

- Cấp điện sinh hoạt bằng đường dây 0,4kv cáp ngầm chôn trực tiếp trong đất từ tủ điện hạ thế của trạm biến áp xây mới đến các tủ phân phối điện nhánh bố trí trên vỉa hè ngay sát vị trí tường giữa 2 nhà.

- Cấp điện chiếu sáng khu vực bằng đường dây cáp ngầm chôn trực tiếp trong đất, đèn được lắp đặt trên các cột thép chiếu sáng đảm bảo độ rọi và độ chói theo TCVN.

- Tổng nhu cầu công suất là 1.348 kw.

5.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực lấy từ hệ thống cấp nước chung của khu kinh tế Nghi Sơn.

- Tổng nhu cầu dùng nước: $852\text{m}^3/\text{ngày/đêm}$.

- Mạng lưới cấp nước: Mạng lưới cấp nước được quy hoạch mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt, đi ngầm hoàn toàn. Vật liệu ống sử dụng ống HPDE đường kính ống D50 - D150. Trong khu vực bố trí các trụ cứu hỏa đảm bảo theo quy chuẩn về phòng cháy chữa cháy.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải

- a) Nhu cầu thoát nước thải khoảng $1100\text{m}^3/\text{ng.đêm}$.

- b) Giải pháp thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt được thu bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường quy hoạch, thu nhận nước thải từ mạng lưới thoát nước tiểu khu xả vào. Sau đó được dẫn về các trạm xử lý nước thải công suất $9.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ (nằm ở phía đông sông Bạng theo QHCT khu đô thị số 3 khu kinh tế Nghi Sơn) nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn hiện hành trước khi xả thải ra môi trường.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được xả ra sông Bạng (hoặc tận dụng để tưới cây).

- Sử dụng ống BTCT chôn ngầm cho hệ thống thoát nước thải. Dọc tuyến cống thoát nước thải bố trí hố ga thoát nước thải để xử lý sự cố và vét bùn, khoảng cách giữa các hố ga: 20-30m (với đường kính cống D200-400mm).

- Tại 1 số vị trí khu vực không thể thoát nước chảy tự nhiên sẽ xây dựng các bể chứa nước thải và trạm bơm chìm nước thải trung chuyển (tham khảo bản vẽ Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị). Nước thải sẽ được bơm đến hố ga gần nhất để có thể dẫn về trạm xử lý nước thải bằng trọng lực.

5.6. Vệ sinh môi trường

- Tổng khối lượng chất thải rắn thu gom trong ngày là: $3652\text{kg}/\text{ng.đêm}$;

- Trong khu vực lập quy hoạch đặt các thùng thu gom rác tại các vị trí theo quy hoạch (khách sạn, nhà hàng, khu vui chơi nghỉ dưỡng, ven đường) sau đó hợp đồng với đơn vị có chức năng dịch vụ môi trường đưa về khu xử lý tập trung tại khu vực;

Trên trục đường giao thông cũng như trong mỗi khu vực của dự án đều được bố trí các thùng rác công cộng. Rác thải sẽ được thu gom và vận chuyển đến bãi rác chung của toàn khu vực.

Việc thu gom rác hoạt động theo chuyên ngành do Công ty vệ sinh môi trường đô thị đảm nhiệm và vận chuyển đến bãi rác tập trung của khu kinh tế Nghi Sơn để xử lý

Bên cạnh đó, trên trục đường chính, các khu công cộng như công viên nghiên cứu bố trí các khu vệ sinh công cộng hoặc nhà vệ sinh lưu động. Các nhà vệ sinh được thiết kế kín đáo, đẹp phù hợp với khu vực.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Phòng ngừa và giảm thiểu tác động ô nhiễm không khí, bụi và tiếng ồn;
- Thu gom và xử lý chất thải rắn, nước thải sinh hoạt, nước thải xây dựng, nước mưa chảy tràn;
- Phòng ngừa giảm thiểu rủi ro, sự cố tác động tiêu cực đến môi trường trong quá trình thi công dự án và hoạt động.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần Phúc Hoàng Nghiêu 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 chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch công viên biển xanh, phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa 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 Phúc Hoàng Nghiêu 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.

H19.(2020)QDPĐ QH 1-500 KDL Bien Xanh

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm