

Số: /QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Shiki Hải Lĩnh Park phường Hải Lĩnh, 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 1087/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2020, Quyết định số 1420/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Chủ tịch

UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Tiên Sa, phường Hải Lĩnh, thị xã Nghi Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch Tiên Sa (nay là dự án Khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Shiki Hải Lĩnh Park) tại phường Hải Lĩnh, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3329/SXD-QH ngày 16 tháng 5 năm 2022 về việc nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Shiki Hải Lĩnh Park, phường Hải Lĩnh, thị xã Nghi Sơn (kèm theo Tờ trình số 125/TTr-NSVN ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Công ty TNHH Đầu tư Nghi Sơn Việt Nam).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Shiki Hải Lĩnh Park, phường Hải Lĩnh, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

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

a) Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch trên cơ sở toàn bộ phạm vi, ranh giới quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Tiên Sa, phường Hải Lĩnh, thị xã Nghi Sơn đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1087/QĐ-UBND ngày 27/3/2020 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1420/QĐ-UBND ngày 04/5/2021; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc, phía Đông giáp đường giao thông theo quy hoạch;
- Phía Nam giáp trang trại nuôi trồng thủy sản;
- Phía Tây giáp đất dân cư và đường giao thông theo quy hoạch.

b) Quy mô:

- Quy mô diện tích: 17,66 ha.
- Quy mô khách du lịch: Khoảng 18.000 lượt khách/năm.

2. Tính chất, chức năng: Là khu du lịch ven biển với mục tiêu đa dạng hóa các loại hình phục vụ bao gồm các khách sạn ven biển và các khu resort, thể thao, nghỉ dưỡng... tạo nên sự giao lưu kết hợp giữa du lịch và nghỉ dưỡng; góp phần nâng cao đời sống tinh thần cho nhân dân và phát triển kinh tế xã hội địa phương.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Dự báo khách du lịch: Dự báo đáp ứng khách du lịch khoảng: 18.000 lượt khách/năm. Tương đương khoảng 50 khách/ngày đêm. Khả năng dung nạp tối đa 2.000 khách/ngày đêm.

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 25%

- Tầng cao tối đa 12 tầng

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm.

- Cấp nước: 150 ÷ 200 lít/người/ngđ.

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

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

- Rác thải: Thu gom xử lý 100%.

4. Các nội dung và yêu cầu nghiên cứu chủ yếu

4.1. Các nội dung, vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch:

- Điều chỉnh các bất cập, tồn tại của đồ án đã được duyệt và bổ sung, hoàn chỉnh các yếu tố mới nhằm hướng đến xây dựng khu du lịch, dịch vụ nghỉ dưỡng ven biển hoàn chỉnh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, không gian kiến trúc cảnh quan.

- Đáp ứng đa dạng các hoạt động du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, phục hồi sức khỏe...có tầm cỡ khu vực. Đồng thời đóng góp một điểm nhấn đẹp cho vùng biển Nghi Sơn nói riêng, tỉnh Thanh Hóa nói chung.

- Khớp nối đồng bộ các quy hoạch, dự án liên quan, đề xuất các quy định kiểm soát phát triển hợp lý cho từng ô đất. Làm cơ sở pháp lý để quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Góp phần giải quyết việc làm cho người lao động địa phương và tăng thu ngân sách nhà nước và doanh nghiệp.

- Đảm bảo hành lang bảo vệ bờ biển theo đúng yêu cầu tại Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại các Quyết định số 1087/QĐ-UBND ngày 27/3/2020 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1420/QĐ-UBND ngày 04/5/2021, trong phạm vi 100m tính từ đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm (được Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp) về phía đất liền (dự án) không xây dựng công trình.

- Đảm bảo khớp nối hệ thống hạ tầng, xã hội, kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch phân khu Đô thị số 09, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã được Sở xây dựng thẩm định số 3133/SXD-QH ngày 10/5/2022.

4.2. Yêu cầu về điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu.

- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao Nhà nước sẽ tận dụng bản đồ đo vẽ năm 2020 và điều chỉnh cục bộ năm 2021 (do không có biến động lớn làm thay đổi địa hình, địa vật).

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; lịch sử hình thành, phong tục, tập quán, hình thái kiến trúc, nếp sống, phương thức lao động; đánh giá về dân số, lao động; hiện trạng sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng; cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường.

- 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, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.

4.3. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Phân tích, đánh giá các định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng theo đồ án Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt nhằm cụ thể hóa và đảm bảo tính liên kết theo khung không gian đã được xác định cũng như các chỉ tiêu quy hoạch đồ án.

- Phân tích, đánh giá kỹ lưỡng các điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực nhằm bảo tồn, phát huy và tạo ra các yếu tố đặc thù cho khu du lịch hướng đến các không gian xanh, tiện nghi và nâng cao chất lượng dịch vụ khu vực.

- Phân khu chức năng cho khu du lịch hợp lý và đảm bảo tính khoa học trên cơ sở tận dụng các yếu tố tự nhiên và hiện trạng; các định hướng theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu. Đảm bảo liên kết giữa các khu chức năng cũng như tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi gắn với các dự án lân cận và tuyến đường đã, đang và dự kiến đầu tư tại khu vực.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch đảm bảo tiêu chuẩn về quy mô, bán kính phục vụ và không gian kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch chung đô thị đã phê duyệt.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định các khu chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Định hướng thiết kế đô thị cho khu vực lập quy hoạch.

4.4. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, mặt đất và ngầm);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

4.5. Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược và các yêu cầu khác:

- Thực hiện Đánh giá môi trường chiến lược và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011. Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

- Tính toán, xác định hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh quy hoạch;

- Phân kỳ đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch, xác định danh mục các dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện.

- Đề xuất các yêu cầu về Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết, để các cấp, các ngành cùng tham gia vào công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch.

5. Sản phẩm quy hoạch

5.1. Hồ sơ khảo sát địa hình:

Sản phẩm khảo sát địa hình: Tận dụng bản đồ khảo sát, địa hình tỷ lệ 1/500 đo vẽ năm 2020 phục vụ lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Tiên Sa, phường Hải Lĩnh, thị xã Nghi Sơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1087/QĐ-UBND ngày 27/3/2020 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1420/QĐ-UBND ngày 04/5/2021; yêu cầu đảm bảo theo quy định tại Luật Đo đạc bản đồ số 27/2018/QH14.

5.2. Thuyết minh, bản vẽ quy hoạch và các văn bản dự thảo:

- Thuyết minh và bản vẽ: Nội dung theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016, Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Nội dung theo quy định tại Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch. Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

5.3. Yêu cầu về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;

- Bản đồ dùng cho báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu tỉ lệ 1/500;

- Số lượng tài liệu dùng báo cáo thẩm định theo yêu cầu của hội nghị.

- Hồ sơ trình duyệt lập thành 7 bộ in màu theo tỷ lệ, kèm theo 04 bộ hồ sơ màu in khổ A0 (chủ đầu tư, các cơ quan thẩm định, quản lý), 04 thiết bị lưu trữ (đĩa CD hoặc USB) ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

- Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

6. Kinh phí thực hiện: Do Công ty TNHH Đầu tư Nghi Sơn Việt Nam chi trả bằng vốn sở hữu của doanh nghiệp và các nguồn huy động hợp pháp khác theo các quy định của pháp luật.

7. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hóa.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa.
- Đơn vị chủ đầu tư dự án: Công ty TNHH Đầu tư Nghi Sơn Việt Nam.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch: Không quá 06 tháng từ ngày nhiệm vụ lập quy hoạch được UBND tỉnh 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, 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 TNHH Đầu tư Nghi Sơn Việt Nam 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.
- H11.(2022)QDPD_NV KDL shiki

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm