

**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 tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái
Khánh Thành, phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn**

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 4704/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2018, Quyết định số 1509/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2019, Quyết định số 885/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng sinh thái Khánh Thành tại phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn;

Căn cứ Quyết định số 5010/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Khánh Thành, phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn;

Căn cứ Văn bản số 1553/BTL-TM ngày 03 tháng 6 năm 2020 của Bộ Tư lệnh Quân khu 4 về việc góp ý vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Khánh Thành tại phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4157/SXD-QH ngày 08 tháng 7 năm 2020 về việc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Khánh Thành, phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn (kèm theo Tờ trình số 11/TTR- ngày 16 tháng 6 năm 2020 của Công ty TNHH sản xuất và thương mại Khánh Thành).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Khánh Thành, phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn, với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô

- Phạm vi ranh giới: Phạm vi khu đất được xác định thuộc tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã Bình Minh (nay là phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn), đo vẽ năm 2003. Ranh giới khu đất được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp đất Dự án Golden Coast Resort Hải Hòa đã chấp thuận cho Công ty cổ phần xi măng Công Thanh;

+ Phía Tây và phía Nam giáp núi Chay (núi Thệ) theo quy hoạch;

+ Phía Đông giáp đường giao thông dọc biển theo quy hoạch và bãi cát.

- Quy mô diện tích: 3,2 ha.

2. Tính chất, chức năng: Là khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái.

3. Các chỉ cơ bản áp dụng trong đồ án

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất.

- Mật độ xây dựng gộp (bruto) của toàn khu là 24,4 %, tầng cao tối đa 11 tầng, không có công trình cao hơn 45 m. Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình chính, bao gồm:

- Đất khách sạn nghỉ dưỡng (05 khách sạn): Bố trí tại trung tâm của các lô đất trong khu vực lập quy hoạch, xung quanh là các căn biệt thự đơn lập, bungalow. Đây là các khu khách sạn nghỉ dưỡng 3 sao dành cho các chuyên gia, du khách. Tầng cao tối đa 11 tầng.

- Đất nhà hàng, tổ chức sự kiện (04 nhà): Bố trí tại vị trí giáp với đường chính của khu vực để phục vụ cho du khách. Tầng cao 2 tầng.

- Đất nghỉ dưỡng dạng biệt thự đơn lập (16 nhà): Bố trí nằm dọc theo tuyến đường ven biển, có mật độ xây dựng thấp, là khu nghỉ dưỡng cao cấp cho chuyên gia, lao động trong các khu công nghiệp và du khách khi đến với khu du lịch. Tầng cao 3 tầng.

- Đất nghỉ dưỡng dạng Nhà bungalow (30 nhà): Bố trí xen kẽ trong các khu cây xanh cảnh quan của khu đất lập quy hoạch. Là các khu nhà nghỉ dưỡng sinh thái. Tầng cao 1 tầng.

- Khu sân vườn, giao thông nội khu: Bao gồm diện tích các tuyến giao thông đối nội đảm bảo tiếp cận thuận tiện đến từng lô đất và các khuôn viên cảnh quan, đường dạo, chỗ đỗ xe.

- Khu đỗ xe: Bố trí 05 bãi đỗ xe phục vụ du khách tại các vị trí dọc tuyến đường ven biển, bao gồm phần diện tích xây dựng (1 tầng), phần còn lại là bãi đỗ xe ngoài trời.

3.2. Chỉ tiêu cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

- Đất giao thông: 22,6 %;

- Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm.

- Cấp nước: 120 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. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao	MĐXD (%)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nghỉ dưỡng sinh thái	22.672,91	7.940,00	1-11		69,36
1	Nhà bảo vệ	80,00	80,0	1	100,0	0,24
2	Khu khách sạn	4.075,74	2.500,0	11	48-80	12,47
3	Khu biệt thự nghỉ dưỡng	3.913,30	1.920,0	3	33-60	11,97
4	Khu nghỉ dưỡng bungalow	5.385,74	1.950,0	1	25-47	16,48
5	Khu nhà hàng, tổ chức sự kiện	1.632,31	560,0	2	33-68	4,99
6	Khu để xe	2.435,55	280,0	1	5-26	7,45
7	Khu bể bơi	1.325,97	650,0	1	34-96	4,06
8	Đường nội bộ và cây xanh	3.824,30	-	-	-	11,70
II	Đất cây xanh cảnh quan	1.515,66		-	-	4,64
III	Đất taluy + mương	2.811,43		-	-	8,60
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	90,00	45,0	1	50,0	0,28
V	Đất giao thông	5.598,47				17,13
	Tổng diện tích	32.688,47	7.985,00		24,4	100,00

5. Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Khu đất lập quy hoạch gồm 05 khu vực chính, mỗi khu có các chức năng như biệt thự đơn lập, khách sạn 3 sao, bungalow, nhà hàng, sân khấu ngoài trời... Các khu biệt thự, khách sạn được bố trí tại vị trí cao, hướng nhìn đẹp và tận dụng tối đa lợi thế địa hình tự nhiên.

- Nhà hàng, tổ chức sự kiện: Bố trí tại vị trí giáp với đường chính của khu vực để phục vụ cho du khách. Tầng cao từ 2 tầng.

- Khách sạn: Bố trí tại trung tâm của các lô đất trong khu vực lập quy hoạch, xung quanh là các căn biệt thự đơn lập, bungalow, bể bơi ngoài trời. Đây là các khu khách sạn nghỉ dưỡng 3 sao dành cho các chuyên gia, du khách. Tầng cao 11 tầng.

- Biệt thự đơn lập nghỉ dưỡng: Bố trí loại hình biệt thự đơn lập nằm dọc theo tuyến đường ven biển. Đây là dạng biệt thự sinh thái với mật độ xây dựng thấp, là khu nghỉ dưỡng cao cấp cho các chuyên gia, lao động trong các khu công nghiệp và du khách khi đến với khu du lịch. Tầng cao 2 tầng.

- Nhà nghỉ dưỡng bungalow: Bố trí xen kẽ trong các khu cây xanh cảnh quan, là các khu nhà nghỉ dưỡng sinh thái. Tầng cao 1 tầng.

- Khu sân vườn, giao thông nội khu: Bao gồm diện tích các tuyến giao thông đối nội đảm bảo tiếp cận thuận tiện đến từng lô đất và các khuôn viên cảnh quan, đường dạo, bãi đỗ xe.

- Khu đỗ xe: Bố trí 05 bãi đỗ xe phục vụ du khách tại các vị trí dọc tuyến đường ven biển, bao gồm một phần diện tích xây dựng khoảng 280m², phần còn lại là bãi đỗ xe ngoài trời.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Bố trí tại phía Tây Bắc của khu đất, bao gồm trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, trạm điện.

- Đất cây xanh, cảnh quan: Cây xanh, sân vườn tiểu cảnh được bố trí xen kẽ trong các khu chức năng tạo không gian thoáng đãng, thư thái. Khu khuôn viên đường dạo bao gồm các đường dạo, ghề đá.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch san nền - Thoát nước mặt .

a) San nền và chọn cốt xây dựng.

- San nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền trung bình 1,0%. Hướng dốc chung về phía Tây Bắc.

- Cao độ san nền cao nhất: +6,35m; thấp nhất: +4,10m.

- Quá trình thực hiện san nền khu vực phía Tây của dự án cần đảm bảo việc thiết kế taluy chống sạt lở tại khu vực đồi núi, đảm bảo an toàn trong quá trình hoạt động của dự án.

b) Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, ga thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

- Hướng thoát: Thu gom vào hệ thống rãnh xây của khu vực, sau đó thoát ra hệ thống cống thoát nước mưa trên tuyến đường ven biển. Giai đoạn đầu khi hệ thống thoát nước trên tuyến đường ven biển chưa được hoàn thiện, nước mưa sẽ được thoát theo địa hình tự nhiên và đầu nối ra hệ thống thoát nước hiện trạng.

- Vật liệu: Dùng cống thoát nước mưa đặt dọc các tuyến đường giao thông; ga thu, ga thăm bằng bê tông cốt thép.

6.2. Quy hoạch giao thông.

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường tiếp giáp phía Đông khu đất lập quy hoạch được thiết kế tuân thủ theo quy hoạch chung đã phê duyệt, mặt cắt A-A: Lộ giới 17,50m; mặt đường $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$; hè đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;

- Giao thông đối nội: Là hệ thống sân đường bao quanh các công trình.

+ Tuyến đường phía Tây khu đất lập quy hoạch, chân mái taay được thiết kế với mặt cắt 1-1, bề rộng mặt đường rộng 3,0m và mương hở 1,0m để thoát nước mưa và là khoảng chống để làm hành lang sạt lở, đảm bảo an toàn cho các công trình.

+ Các tuyến đường dạo có mặt cắt 2-2, bề rộng từ 1,5-3,0m.

+ Các bãi đỗ xe được bố trí tại các khu vực dọc tuyến đường ven biển.

6.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống cấp nước D110 phía Đông khu đất lập quy hoạch dẫn nước từ nhà máy nước Hao Hao theo định hướng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn đã được duyệt.

- Nhu cầu sử dụng nước: 134,00 m³/ngđ;

- Mạng lưới được chọn là mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sản xuất, sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác. Sử dụng ống nhựa HDPE PN10.

- Độ sâu lớp phủ phụ thuộc vào điều kiện địa hình, địa chất, đường giao thụng và những vấn đề khác phải phụ hợp với các quy định của bộ Xây Dựng Việt Nam. Chiều sâu chôn ống cấp nước trung bình 0,7 m so với mặt hố (tính đến đỉnh ống).

- Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả $100 \div 150\text{m/trụ}$.

6.4. Quy hoạch thoát nước thải

- Lưu lượng thoát nước thải: lấy bằng 90% lưu lượng nước cấp cho khu vực lập quy hoạch.

- Tổng lượng nước thải sinh hoạt của khu vực lập quy hoạch được thải ra tối đa trong vòng một ngày: 120,60m³/ng.đêm

- Nước thải được thu gom qua hệ thống đường ống D200 – D300 sau đó thoát về trạm bơm chuyển bậc, tại đây nước thải được bơm đến về trạm xử lý nước thải được bố trí ở phía Bắc của khu du lịch sinh thái.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 130,0m³/ng.đêm. Nước thải sẽ được xử lý đảm bảo quy định về an toàn môi trường trước khi xả thải, nước thải sau khi được xử lý sẽ được thoát ra rãnh thoát nước chạy dọc ranh giới phía Bắc khu du lịch... hoặc được tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường.

6.5. Quy hoạch chất thải rắn, vệ sinh môi trường và nghĩa trang

a) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 1,2 kg/người-ngày.
- Chỉ tiêu thu gom được: 100%.

- Trong các nhóm công trình phải thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyên đến bãi xử lý rác thải của khu vực.

- Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực bãi rác của đô thị, trong khu vực chủ yếu chỉ làm công tác thu gom rác thải.

b) Nghĩa trang: Hiện tại trong khu vực lập quy hoạch có khoảng 20 ngôi mộ nằm ở phía Bắc khu đất. Sau khi quy hoạch được phê duyệt, chủ đầu tư phối hợp UBND huyện Tĩnh Gia có kế hoạch giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án.

6.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực quy hoạch: 885,15 KVA .

- Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ đường dây trung áp hiện có ở phía Bắc cách khu vực lập quy hoạch khoảng 800,0m.

- Lưới điện trung áp: Tuyến điện trung áp được xây dựng mới đi trên hè đường đến trạm biến áp xây mới.

- Trạm biến áp : Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu vực nghiên cứu xây dựng mới 05 trạm biến, có tổng công suất 900,0KVA.

- Đường điện hạ thế điện chiếu sáng ngoài công trình: Cấp hạ thế từ các trạm biến áp đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ điện phân phối của từng công trình được chôn ngầm đất. Đối với các nhà tủ gom công tơ được bố trí ngoài trời trên vỉa hè, có cấu tạo với cấp bảo vệ chịu được ảnh hưởng trực tiếp của môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH sản xuất và thương mại Khánh Thành 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 đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Khánh Thành, phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn cho cơ quan quản lý quy hoạch, chính quyền 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, các khu vực bảo vệ, quản lý, khai thác của dự án...) theo quy định của pháp luật.

2. UBND thị xã Nghi Sơn có trách nhiệm phối hợp với Công ty TNHH sản xuất và thương mại Khánh Thành, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp cập nhật đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Khánh Thành, phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn trong quá trình tổ chức lập quy hoạch phân khu tại khu vực nêu trên.

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 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 TNHH sản xuất và thương mại Khánh Thành 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.

H21.(2020)QDPD QH 1-500 KDL Khanh Thanh

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm