

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu du lịch Tiên Sa, xã Hải Lĩnh, huyện Tĩnh Gia**

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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 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 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 3403/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2017, số 4455/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2019 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 bốn mùa tại xã Hải Lĩnh, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 7215/SXD-QH ngày 20 tháng 11 năm 2019 về việc nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Tiên Sa, xã Hải Lĩnh, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 0611/TTr-NSVN ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Công ty TNHH Đầu tư Nghi Sơn Việt Nam),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Tiên Sa, xã Hải Lĩnh, huyện Tĩnh Gia, với nội dung chính sau:

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

1.1. Phạm vi ranh giới: Phạm vi khu đất được xác định thuộc tờ bản đồ số 13 bản đồ địa chính xã Hải Lĩnh tỷ lệ 1/1000 đồ vẽ năm 2005. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường giao thông;
- Phía Nam giáp Khu nuôi trồng thủy sản của Công ty Well Union;
- Phía Tây giáp đất đơn vị ở;
- Phía Đông giáp đường giao thông dọc biển theo quy hoạch.

1.2. Quy mô diện tích: Khoảng 17,6 ha.

2. Tính chất, chức năng

Là khu du lịch ven biển với mục tiêu đa dạng hóa các loại hình dịch 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 chính của đồ án quy hoạch

3.1. Dự kiến chỉ tiêu sử dụng đất

Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa là 25%. Quy mô đầu tư công trình thực hiện tuân thủ theo Quyết định số 4455/QĐ-UBND ngày 30/10/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa tại xã Hải Lĩnh, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.

3.2. Dự kiến chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật dự kiến

- Giao thông: khoảng 10 - 15%;
- 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%.

(Các chỉ tiêu quy hoạch sẽ được làm rõ, xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên cơ sở tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn, Tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành và đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn).

4. Yêu cầu nội dung đánh giá hiện trạng và lập quy hoạch

Nội dung yêu cầu đánh giá hiện trạng, lập đồ án quy hoạch chi tiết thực hiện theo quy định tại Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng. Các nội dung nghiên cứu, lập quy hoạch phải tính toán trên phạm vi nghiên cứu tổng thể của toàn khu vực và các yêu cầu sau:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

b) Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực lập quy hoạch.

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

d) Xác định chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực lập quy hoạch.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật 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, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe trên cao, trên mặt đất và ngầm (nếu có);

- 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 (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dẫn và chiếu sáng;

- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông;

- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang.

e) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

g) Sơ bộ xác định nhu cầu vốn và đề xuất nguồn lực thực hiện.

h) Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, Công ty TNHH Đầu tư Nghi Sơn Việt nam phối hợp chặt chẽ với Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Thanh Hóa, Ban Chỉ huy quân sự huyện Tĩnh Gia kiểm tra, khảo sát khu vực thực hiện dự án đảm bảo phương án quy hoạch không ảnh hưởng đến lĩnh vực quân sự, quốc phòng.

Phương án quy hoạch chi tiết yêu cầu đảm bảo thực hiện tuân thủ quy định của Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo năm 2015; yêu cầu tính toán việc tái định cư khi thực hiện dự án, đảm bảo việc phát triển ngư nghiệp của người dân và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan. Việc bố trí không gian kiến trúc cảnh quan phải hài hòa với không gian ven biển, đảm bảo việc tiếp cận biển của người dân và du khách.

5. Sản phẩm quy hoạch

5.1. Phần khảo sát địa hình: Khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ công tác lập quy hoạch chi tiết.

5.2. Phần nghiên cứu quy hoạch:

Hồ sơ sản phẩm đối với đồ án quy hoạch tuân thủ quy định tại 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 xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

5.2.1. Thành phần bản vẽ:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, được trích từ quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

b) Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

d) Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

đ) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định ranh giới từng khu đất và lô đất theo tính chất, chức năng sử dụng đối với đất xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, hệ thống đường giao thông, khu cây xanh, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu về quản lý sử dụng đất (tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, ...). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

e) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Tỷ lệ thích hợp.

g) Bản đồ chỉ giới đường đô, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

h) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường: Giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bẩn, thu gom chất thải rắn, nghĩa trang. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

i) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

k) Các bản vẽ quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch: Xác định các công trình Điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn; xác định tầng cao xây dựng công trình, Khoảng lùi cho từng lô đất, trên từng tuyến phố và ngã giao nhau đường phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước. Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

l) Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược: Hiện trạng và đánh giá môi trường chiến lược. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

5.2.2. Thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng gồm:

a) Phân tích, đánh giá các Điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng; xác định các vấn đề liên quan cần được giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết.

b) Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.

c) Xác định vị trí, quy mô và quy định các khu đặc trưng cần kiểm soát.

d) Quy định hoặc đề xuất giải pháp thiết kế công trình cụ thể.

đ) Đánh giá môi trường chiến lược: Nội dung theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

e) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

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.

5.2.3. 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 và các văn bản pháp lý liên quan).

5.2.4. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng: Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và phải có các sơ đồ kèm theo.

5.2.5. Hồ sơ lấy ý kiến tổ chức cá nhân, cộng đồng dân cư và tiếp thu giải trình kèm theo.

5.3. Các yêu cầu về hồ sơ:

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

- Bản đồ dùng cho việc báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu theo tỉ lệ;

Hồ sơ phê duyệt được lập thành 8 bộ in màu với đầy đủ thành phần như trên, kèm theo 02 bộ hồ sơ màu in Ao (Chủ đầu tư 01 bộ, cơ quan quản lý - thẩm định 01 bộ), 02 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

6. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt đồ án quy hoạch: UBND tỉnh Thanh Hóa;

- Cơ quan thẩm định đồ án quy hoạch: Sở Xây dựng Thanh Hoá;

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: 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 tối đa không quá 6 tháng từ ngày 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, 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 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;

- Lưu: VT, CN.

HT15.(2019)QĐ/PĐ_NV-KDL-Tiên Sa.doc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm