

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: *1422* /QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày *14* tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Dự án Khu du lịch sinh thái biển Xuân Hội, huyện Nghi Xuân của Công ty CP Tư vấn và Xây dựng An Giang Dragon Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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 đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 18/2012/QĐ-UBND ngày 08/5/2012 của UBND tỉnh ban hành quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND ngày 22/7/2013 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 18/2012/QĐ-UBND của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 395/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái biển Xuân Hội, huyện Nghi Xuân của Công ty CP Tư vấn và Xây dựng An Giang Dragon Hà Tĩnh; Quyết định số 3424/QĐ-UBND ngày 22/11/2017 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu du lịch sinh thái biển Xuân Hội, xã Xuân Hội, huyện Nghi Xuân của Công ty CP Tư vấn và Xây dựng An Giang Dragon Hà Tĩnh; Quyết định số 3746/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết dự án Khu du lịch sinh thái biển Xuân Hội, huyện Nghi Xuân của Công ty CP Tư vấn và Xây dựng An Giang Dragon Hà Tĩnh;

Xét đề nghị của Công ty CP Tư vấn và Xây dựng An Giang Dragon Hà Tĩnh tại Tờ trình số 18/TT-ĐT-AGD ngày 26/4/2018; Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Văn bản số 216/SXD-KTQH ngày 04/5/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án Khu du lịch sinh thái biển Xuân Hội, huyện Nghi Xuân của Công ty CP Tư vấn và Xây dựng An Giang Dragon Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Dự án Khu du lịch sinh thái biển Xuân Hội, huyện Nghi Xuân.

2. Chủ đầu tư: Công ty CP Tư vấn và Xây dựng An Giang Dragon Hà Tĩnh.

3. Nhà thầu khảo sát, lập Quy hoạch: Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ACI Miền Trung.

4. Vị trí, quy mô, ranh giới quy hoạch:

a) Vị trí: Vùng Đồng Luông, xã Xuân Hội, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp: Hành lang an toàn cửa Sông Lam;

- Phía Nam giáp: Khu dân cư xã Xuân Trường;

- Phía Đông giáp: Hành lang Biển Đông;

- Phía Tây giáp: Hành lang cảng cá Xuân Hội.

c) Quy mô diện tích lập quy hoạch: 93ha.

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

a) Tính chất: Là khu du lịch sinh thái biển với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

b) Mục tiêu:

- Xây dựng trung tâm Khu du lịch sinh thái biển Xuân Hội, huyện Nghi Xuân với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đầy đủ tiện nghi dịch vụ và khu vui chơi giải trí, đáp ứng nhu cầu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cho người dân và khách du lịch.

- Góp phần tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch

| TT | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Mật độ XD (%) | Tầng cao |
|------------------|--|---------|----------------|------------|---------------|----------|
| 01 | Đất trung tâm điều hành, bãi đỗ xe | ĐH | 2,19 | 2,35 | 30 | 2 |
| 02 | Đất khách sạn 5 sao | KS | 8,14 | 8,75 | 30 | 7 |
| 03 | Đất khu resort | RS | 7,39 | 7,95 | 30 | 2 |
| 04 | Đất quảng trường | QT | 0,39 | 0,42 | | |
| 05 | Đất biệt thự nghỉ dưỡng ven hồ | BTVH | 5,54 | 5,96 | 45 | 2 |
| 06 | Đất biệt thự vườn nghỉ dưỡng | BTV | 2,65 | 2,95 | 45 | 2 |
| 07 | Đất khu du lịch sinh thái | DLST | 5,73 | 6,16 | 30 | 2 |
| 08 | Đất cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao | CX | 5,72 | 10,51 | | |
| 09 | Đất khu công viên nước | CVN | 3,63 | 3,90 | 20 | 2 |
| 10 | Đất mặt nước | MN | 28,86 | 31,03 | | |
| 11 | Đất bãi cát | BC | 3,17 | 3,41 | | |
| 12 | Đất giao thông | | 19,59 | 21,06 | | |
| Tổng cộng | | | 93,00 | 100 | | |

7. Bố cục quy hoạch:

a) Khu khách sạn 5 sao: Bố trí tại phía Đông Nam khu quy hoạch, hướng nhìn ra phía biển, gồm tổ hợp khu khách sạn 5 sao với kiến trúc hiện đại và các tiện ích khác. Đây điểm nhấn kiến trúc cảnh quan của toàn khu quy hoạch. Các công trình xây dựng phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu 100m tính từ đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm.

b) Khu Resort: Bố trí tại phía Đông Bắc khu quy hoạch, hướng nhìn ra phía biển, gồm khu nhà nghỉ dưỡng cao cấp, biệt lập, hòa nhập với thiên nhiên và các tiện ích khác. Các công trình xây dựng phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu 100m tính từ đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm.

c) Khu quảng trường: Bố trí phía Đông hồ nước trung tâm nối tiếp với trục cảnh quan của khu Resort.

d) Khu biệt thự nghỉ dưỡng ven hồ: Là khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, bố trí xung quanh khu vực phía Bắc hồ trung tâm và xung quanh đảo nhân tạo.

e) Khu biệt thự vườn nghỉ dưỡng: Là khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, bố trí phía Nam khu quy hoạch, dọc theo trục giao thông chính và hướng ra hồ trung tâm.

g) Khu du lịch sinh thái: Bố trí phía Tây khu quy hoạch, dọc theo trục giao thông chính và hướng ra hồ trung tâm.

h) Khu công viên nước: Là công viên nước cao cấp, hiện đại, bố trí phía Nam khu quy hoạch, dọc theo trục giao thông chính và hướng ra hồ trung tâm.

k) Khu trung tâm điều hành, bãi đỗ xe: Bố trí tại cổng ra vào.

l) Hồ trung tâm: Tận dụng địa hình hồ hiện trạng, cải tạo chỉnh trang thành hồ nước trung tâm của khu quy hoạch.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông

Quy hoạch hệ thống giao thông tổng hợp theo bảng sau:

| STT | Ký hiệu | Chiều rộng mặt cắt ngang (m) | | | |
|-----|-------------|------------------------------|----------|----------------|---------|
| | | Lòng đường | Hè đường | Giải phân cách | Lộ giới |
| 1 | Mặt cắt B-B | 7,5x2 | 4,0x2 | 11,0 | 34,0 |
| 2 | Mặt cắt D-D | 12,0 | 4,0x2 | 0 | 20,0 |
| 3 | Mặt cắt E-E | 7,0 | 4,0x2 | 0 | 15,0 |

- Chi giới xây dựng: 3,0m.

b) Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cốt cao độ khống chế tim đường $\geq 3,5m$.

- Giải pháp san nền: Khu vực hiện trạng chủ yếu cải tạo chỉnh trang nền đảm bảo hài hòa cảnh quan tự nhiên không phá vỡ cảnh quan chung. Với khu vực đất xây dựng cần san lấp, xây kè ven đảm bảo không ngập lụt và chống sạt lở ảnh hưởng đến các công trình xây dựng trong tương lai.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được bố trí dọc theo các tuyến giao thông. Nước mưa từ khu vực xây dựng chảy vào cống dọc đường, thoát ra mương chính rồi đổ ra sông Lam.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước mặt của Sông Lam xử lý đạt tiêu chuẩn về nước sạch để cung cấp cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới cấp nước chung cho cả sinh hoạt và cứu hoả; sử dụng mạng lưới vòng kết hợp mạng nhánh cây. Đường ống cấp nước đặt dưới vỉa hè đường giao thông. Đường ống cấp nước dùng ống nhựa tổng hợp HDPE; các tuyến ống cấp nước nối mạng vòng; các tuyến ống chính cấp 1 sử dụng đường kính từ DN140, DN110; các tuyến ống nhánh cấp 2 sử dụng đường kính ống D90; tuyến dịch vụ chọn sử dụng đường kính ống D75, D63, D50, D40.

d) Cấp điện:

- Nguồn điện: Từ trạm biến áp trung gian Nghi Xuân 35/10-4000KVA, qua tuyến đường dây 10KV chạy qua khu vực.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 7 trạm biến áp loại 10(22)/0,4 KV công suất từ 320 đến 2x1.000KVA cấp điện cho toàn bộ dự án.

- Lưới điện trung thế: Xây dựng mới các tuyến đường dây trung thế bằng cáp 22KV đi ngầm theo vỉa hè đường quy hoạch.

- Lưới điện hạ thế: Xây dựng mới tuyến đường dây hạ thế cáp ngầm từ tủ hạ thế trạm biến áp đến tủ công điện công trình có tiết diện tùy thuộc vào công suất tính toán của từng công trình chức năng.

- Cấp điện chiếu sáng: Xây dựng hệ thống chiếu sáng được chôn ngầm theo vỉa hè các trục đường.

e) Thoát nước thải:

- Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn, nước thải và nước mưa thoát riêng. Nước thải được tập trung thu gom vào tuyến đường ống thoát nước thải chính chạy bao quanh hồ bơi, đường kính D250 dẫn về trạm xử lý nước thải. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải mới được xả ra chảy chung với hệ thống thoát nước mặt.

- Trạm xử lý nước thải dự kiến xây dựng có công suất 1500m³/ngày.đêm; diện tích đất xây dựng nhà máy dự kiến 0,2 ha; vị trí đặt phía Tây của khu vực quy hoạch.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Xây dựng mới tuyến cáp ngầm thông tin liên lạc dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông.

h) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn: Trồng cây xanh tập trung hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí. Các tuyến đường giao thông chính trong khu vực trồng cây xanh nhằm hạn chế bụi và tiếng ồn.

- Đối với môi trường nước: Nước thải và nước mưa thu gom theo 2 hệ thống riêng biệt. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt mới cho phép xả ra môi trường.

- Đối với môi trường đất: Sử dụng các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn thải, được thu gom thường xuyên. Bố trí các thùng thu gom chất thải rắn có nắp đậy trên vỉa hè đường giao thông của khu quy hoạch.

- Đối với các công trình xây dựng: Các công trình xây dựng phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu 100m tính từ đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm.

9. Các nội dung khác: Thực hiện theo quy định tại Quyết định số 395/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 và Quyết định số 3424/QĐ-UBND ngày 22/11/2017 của UBND tỉnh và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Giao trách nhiệm cho các cơ quan, địa phương, đơn vị liên quan:

1. Công ty CP Tư vấn và Xây dựng An Giang Dragon Hà Tĩnh (Chủ đầu tư) phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Nghi Xuân tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch; phối hợp với các chính quyền địa phương liên quan thực hiện cắm mốc giới quy hoạch theo đồ án quy hoạch được duyệt; lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng các công trình đảm bảo quy định pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên - môi trường biển và hải đảo; tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

2. Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Văn hoá Thể thao và Du lịch, UBND huyện Nghi Xuân, UBND xã Xuân Hội và các sở, ngành liên quan theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn Chủ đầu tư triển khai thực hiện Dự án theo đúng quy hoạch được duyệt, tuân thủ các quy định của pháp luật, đảm bảo chất lượng, phát triển bền vững; đồng thời thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai và các nội khác của Dự án theo đúng chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hoá Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Nghi Xuân, Chủ tịch UBND xã Xuân Hội; Giám đốc Công ty CP Tư vấn và Xây dựng An Giang Dragon Hà Tĩnh và Thủ trưởng các tổ chức, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

187

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Đặng Quốc Khánh