

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Số: 2997/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 08 tháng 10 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đề cương nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Dự án Quần thể khu du lịch và nghỉ dưỡng cao cấp tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2016;

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 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 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 18/2012/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 30/3/2018 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Quần thể khu du lịch và nghỉ dưỡng cao cấp tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân của Công ty CP Hợp tác thương mại Toàn Cầu;

Xét đề nghị của Công ty CP Hợp tác thương mại Toàn Cầu tại Tờ trình số 08/TTr-QH ngày 18/9/2018; Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Văn bản số 518/SXD-KTQH ngày 26/9/2018,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phê duyệt Đề cương nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết Dự án Quần thể khu du lịch và nghỉ dưỡng cao cấp tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, với các nội dung sau:**

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết Dự án Quần thể khu du lịch và nghỉ dưỡng cao cấp tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân.

**2. Chủ đầu tư:** Công ty CP Hợp tác thương mại Toàn Cầu.

**3. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu lập quy hoạch**

a) Vị trí: Tại Khu du lịch Xuân Thành; thôn Long Thành, xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

**b) Phạm vi ranh giới:**

**- Phạm vi ranh giới khu A:**

- + Phía Bắc giáp đất dân cư, khách sạn hiện trạng;
- + Phía Nam giáp đường hiện trạng (quy hoạch 35m);
- + Phía Đông giáp đường hiện trạng (quy hoạch 35m);
- + Phía Tây giáp đường hiện trạng (quy hoạch 35m).

**- Phạm vi ranh giới khu B (lạch nước ngọt và hai bên bờ lạch):**

- + Phía Bắc giáp đường hiện trạng (quy hoạch 25m);
- + Phía Nam giáp đường hiện trạng (quy hoạch 35m);
- + Phía Đông giáp đường đi dạo hiện trạng;
- + Phía Tây giáp đường hiện trạng (quy hoạch 35m).

**- Phạm vi ranh giới khu C (phía ngoài lạch nước ngọt):**

- + Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam giáp quảng trường khu du lịch biển Xuân Thành;
- + Phía Đông giáp hành lang bờ biển;
- + Phía Tây giáp đường đi dạo hiện trạng.

**c) Quy mô**

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 8,94 ha.
- Diện tích khảo sát: Khoảng 13ha.

**4. Mục tiêu**

- Xây dựng quần thể khu du lịch và nghỉ dưỡng cao cấp, đáp ứng nhu cầu của du khách trong và ngoài nước, góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương.
- Góp nhân 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.

**5. Tính chất**

Là khu du lịch và nghỉ dưỡng cao cấp với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

**6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu**

**a) Cơ cấu sử dụng đất:**

- Khu A:
  - + Đất xây dựng khách sạn cao tầng: 13% - 16%;
  - + Đất xây dựng khách sạn, dịch vụ thấp tầng: 6% - 8%;
  - + Đất xây dựng dịch vụ cà phê: 4% - 6%;

+ Đất cây xanh, thể thao, sân đường nội bộ: 55% - 60%;

+ Đất mặt nước: 10% - 12%.

- Khu B:

+ Đất dịch vụ: 4% - 6%;

+ Đất cây xanh: 38% - 40%;

+ Đất giao thông: 3% - 5%;

+ Đất mặt nước: 50% - 55%.

- Khu C:

+ Đất dịch vụ: 45% - 50%;

+ Đất khu vui chơi giải trí: 7% - 9%;

+ Đất cây xanh: 20% - 25%;

+ Đất giao thông: 20% - 25%;

+ Đất tâm linh: 0,1% - 0,5%;

b) Tầng cao: 1 - 9 tầng.

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Các chỉ tiêu về cấp điện, cấp nước, thoát nước và hạ tầng kỹ thuật khác: Tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

*(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu sẽ được nghiên cứu tính toán kỹ trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch)*

## **7. Yêu cầu nội dung lập quy hoạch**

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 và các nội dung khác có liên quan; 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:

- 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 và các yếu tố tác động khác liên quan theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chung của Khu du lịch Xuân Thành và của vùng...;

- 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) Các nội dung liên quan khác: Thực hiện theo Văn bản số 518/SXD-KTQH ngày 26/9/2018 của Sở Xây dựng, Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 30/3/2018 của UBND tỉnh và quy định của pháp luật có liên quan.

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

## **8. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch**

a) Thành phần bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.

- 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.

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

- 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 bản, thu gom chất thải rắn... tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

- 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, quảng trường. Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

- Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

b) Thuyết minh.

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

d) Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

e) Phụ lục kèm theo thuyết minh.

g) Đĩa CD lưu toàn bộ hồ sơ.

9. Chi phí quy hoạch: Chủ đầu tư tự chịu trách nhiệm.

10. Tiến độ thực hiện: Không quá 03 tháng kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

**Điều 2.** 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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hoá Thể thao và Du lịch, Công an tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Nghi Xuân; Chủ tịch UBND xã Xuân Thành; Giám đốc Công ty CP Hợp tác thương mại Toàn Cầu (Nhà đầu tư) và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công ty TNHH SX và TM Lâm Vinh;
- Chánh, các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Đặng Quốc Khánh