

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Số: 3721/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 12 tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị
Du lịch Xuân Trường - Xuân Hội, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/2000**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019;

Căn cứ Quyết định số 1904/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu vực du lịch - đô thị - thương mại ven biển Nghi Xuân - Lộc Hà đến năm 2040, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 20/2/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị Du lịch Xuân Trường - Xuân Hội, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Văn bản số 3300/BXD-QHKT ngày 19/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị du lịch Xuân Trường - Xuân Hội, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh;

Xét đề nghị của UBND huyện Nghi Xuân tại Tờ trình số 126/TTr-UBND ngày 18/9/2021 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Du lịch Xuân Trường - Xuân Hội, huyện Nghi Xuân (kèm theo Nghị quyết số 57/NQ-HĐND ngày 24/9/2021 của Hội đồng nhân dân huyện Nghi Xuân về việc thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây

dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Du lịch Xuân Trường - Xuân Hội, huyện Nghi Xuân); Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Văn bản số 421/BC-XD ngày 26/10/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị Du lịch Xuân Trường - Xuân Hội, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/2000 với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị Du lịch Xuân Trường - Xuân Hội, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/2000.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Nghi Xuân.

3. Nhà thầu khảo sát, lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Quy hoạch Việt Nam - BIDECONS.

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

4.1. Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Đan Trường và Xuân Hội, huyện Nghi Xuân.

4.2. Quy mô: 627,37ha.

4.3. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp đường tỉnh 546;
- Phía Nam giáp đất trồng lúa và khu nuôi trồng thủy sản;
- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng, đường 546 và đất trồng lúa;
- Phía Tây giáp Sông Lam.

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

5.1. Tính chất: Là khu đô thị du lịch có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng.

5.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu vực Du lịch - Đô thị - Thương mại ven biển Nghi Xuân - Lộc Hà đến năm 2020, tỷ lệ 1/5000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1904/QĐ-UBND ngày 21/6/2019.

- Khai thác lợi thế về cảnh quan, phát triển đô thị dịch vụ du lịch biển, du lịch văn hóa nhằm thu hút, kêu gọi vốn đầu tư từ các doanh nghiệp, thúc đẩy phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội của khu vực.

- Làm cơ sở để lập quy hoạch chi tiết, triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt.

6. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Cơ cấu sử dụng đất	
		Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
I	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	2.027.109	32,31
1.1	Đất du lịch	230.276,0	3,67
1.2	Đất hỗn hợp (ở, du lịch, TMDV,...)	436.831	6,96
1.3	Đất công cộng cấp đô thị	85.661	1,37
1.3.1	Đất dịch vụ, công cộng đô thị	66.778	1,06
1.3.2	Đất trường phổ thông trung học	18.883	0,30
1.4	Đất cây xanh - mặt nước, TDTT đô thị	365.111	5,82
1.5	Đất di tích, tôn giáo	7.203	0,11
1.6	Đất cây xanh - mặt nước cách ly	78.867	1,26
1.7	Đất giao thông và bãi đỗ xe đô thị	774.560	12,35
1.7.1	Đất giao thông đô thị	739.256	11,78
1.7.2	Đất bãi đỗ xe đô thị	35.304	0,56
1.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	48.600	0,77
II	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	1.670.610	26,63
2.1	Đất dịch vụ, công cộng đơn vị ở	135.210	2,16
2.1.1	Đất dịch vụ, công cộng đơn vị ở	60.405	0,96
2.1.2	Đất giáo dục	74.805	1,19
a	Đất trường mầm non	27.905	0,44
b	Đất trường tiểu học	22.299	0,36
c	Đất trường trung học cơ sở	24.601	0,39
2.2	Đất ở	987.116	15,73
2.2.1	Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang	317.944	5,07
2.2.2	Đất ở mới	669.172	10,67
a	Đất ở đô thị mới	623.490	9,94
b	Đất ở tái định cư	45.682	0,73
2.3	Đất cây xanh - mặt nước, TDTT đơn vị ở	80.120	1,28
2.4	Đất giao thông đơn vị ở	468.164	7,46
III	ĐẤT KHÁC	2.576.022	41,06
3.1	Đất rừng phòng hộ	517.349	8,25
3.2	Đất an ninh quốc phòng	50.009	0,80
3.3	Đất dự trữ phát triển	1.778.490	28,35
3.4	Mặt nước	192.478	3,07
3.5	Đất công viên nghĩa trang	37.696	0,60
	TỔNG	6.273.741	100,00

7. Phân khu chức năng và tổ chức không gian

7.1. Phân khu chức năng:

- Phân khu I - “Phố thị 1”: Diện tích khoảng 76,78ha, được tổ chức thành 1 tiểu khu với các chức năng chính: Di tích đình Hội Thống và Đền Cả; Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ dọc trục trung tâm; Công viên trung tâm; Cây xanh đơn vị ở; Nhóm nhà ở đô thị mới; Công trình công cộng đô thị và đơn vị ở; Bãi đỗ xe; Đất dự trữ phát triển; Giao thông.

- Phân khu II - “Phố cũ”: Diện tích khoảng 117,98ha, được tổ chức thành 2 tiểu khu với các chức năng chính: Nhóm ở tái định cư và đô thị mới; Khu đô thị Xuân Hội Seaside; Làng xóm cải tạo chỉnh trang xã Xuân Hội; Cụm công trình công cộng đơn vị ở; Đất di tích, tôn giáo; Bãi đỗ xe; Công viên nghĩa trang; Đất dự trữ phát triển; Giao thông.

- Phân khu III - “Phố cảng”: Diện tích khoảng 104,3ha, được tổ chức thành 1 tiểu khu với các chức năng chính: Cảng cá Xuân Hội và Âu thuyền tránh trú bão; Khu dịch vụ hậu cần Cảng cá Xuân Hội; Khu du lịch nghỉ dưỡng; Nhóm nhà ở đô thị mới; Làng xóm cải tạo chỉnh trang xã Xuân Hội; Cây xanh đô thị; Cây xanh cách ly; Khu hạ tầng kỹ thuật; Đất an ninh Quốc phòng; Giao thông.

- Phân khu IV - “Phố Hội”: Diện tích khoảng 100,69ha, được tổ chức thành 1 tiểu khu với các chức năng chính: Bến tàu du lịch Cửa Hội; Khu trung tâm điều hành, dịch vụ du lịch; Khu tái hiện Bến Đạn Nhai, cố đô Ngàn Hống; Công trình công cộng cấp đô thị; Nhà ở dịch vụ; Nhóm nhà ở đô thị mới; Cây xanh đô thị; cây xanh cách ly; Đất dự trữ phát triển; Rừng phòng hộ; Giao thông.

- Phân khu V - “Phố kênh đào”: Diện tích khoảng 133,51ha, tổ chức thành 2 tiểu khu với các chức năng chính: Công viên đô thị; Trường trung học phổ thông; Công trình công cộng đơn vị ở; Cây xanh đơn vị ở; Nhóm nhà ở đô thị mới; Công trình hỗn hợp (ở, du lịch, TMDV,...); Đất hạ tầng kỹ thuật; Mặt nước; Đất dự trữ phát triển; Rừng phòng hộ; Giao thông.

- Phân khu VI - “Phố thị 2”: Diện tích khoảng 94,11ha, tổ chức thành 1 tiểu khu với các chức năng chính: Công trình công cộng cấp đô thị; Công trình hỗn hợp (ở, du lịch, TMDV,...); Nhóm nhà ở đô thị mới; Làng xóm cải tạo chỉnh trang xã Đan Trường; Cây xanh đô thị; Cây xanh đơn vị ở; Đất hạ tầng kỹ thuật; Nhà máy nước; Bãi đỗ xe; Giao thông.

7.2. Tổ chức không gian:

- Khu vực cảnh quan dân cư thấp tầng hiện hữu: Phân bố phía Đông, phía Đông Bắc khu quy hoạch, trên cơ sở cải tạo, mở rộng làng xóm đô thị hóa. Kiến trúc nhà ở riêng lẻ thấp tầng. Tạo vùng đệm cây xanh chuyển tiếp không gian với các khu đô thị mới lân cận.

- Khu vực cảnh quan đô thị mới thấp tầng mật độ cao: Phân bố ở khu vực phía Đông đường ven biển, cận kề với dân cư thấp tầng hiện hữu. Kiến trúc nhà ở đô thị thấp tầng dạng nhà phố, nhà vườn tạo sự hài hòa, chuyển tiếp về không gian với dân cư hiện hữu.

- Khu vực cảnh quan đô thị du lịch thấp tầng mật độ thấp: Phân bố ở phía Tây và Tây Nam, hướng ra sông Lam. Kiến trúc nhà ở đô thị và các khu nghỉ dưỡng thấp tầng dạng nhà biệt thự đơn, song lập, nhà vườn tạo sự hài hòa, chuyển tiếp về không gian xanh tự nhiên của sông Lam.

- Khu vực cảnh quan trung tâm dịch vụ thương mại trung và cao tầng: Phân bố dọc trục đường Quốc lộ ven biển và nút giao với đường chính đô thị. Kiến trúc nhà ở hỗn hợp, nhà ở chung cư, văn phòng và công trình công cộng trung tầng, cao tầng hiện đại, đồng bộ.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên: Phân bố ở phía Tây khu vực quy hoạch, ngoài đê sông Lam, theo mô hình công viên rừng bán ngập. Tại vùng này, hạn chế can thiệp vào địa hình tự nhiên, trừ khu vực bến tàu du lịch.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch Giao thông.

Cốt không chế các tuyến đường theo bản đồ quy hoạch giao thông

Bảng tổng hợp quy hoạch giao thông

TT	Hạng mục	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)
		Lòng đường	Via hè	Phân cách	
1	Mặt cắt A-A	8,0+11,5+11,5+8,0	5+5	7+2+7	65,0
2	Mặt cắt 1-1	10,5+10,5	6+6	12,0	45,0
3	Mặt cắt 1A-1A	10,5+10,5+7,5+7,5	6+6	2+1+2	53,0
4	Mặt cắt 1B-1B	14,5+14,5	6+6	12,0	53,0
5	Mặt cắt 1C-1C	19,0+19,0	6+6	3,0	53,0
6	Mặt cắt 2-2	7,5 + 7,5 + 7,5 + 7,5	6 + 6	2+1+2	47
7	Mặt cắt 3-3	16 + 16	6 + 6	3	47
8	Mặt cắt 4-4	7,5 + 7,5	5 + 5	-	27
9	Mặt cắt 5-5	6 + 6	6 + 6	-	24
10	Mặt cắt 6-6	5,25 + 5,25	5 + 5	-	20,5
11	Mặt cắt 7-7	3,75 + 3,75	5 + 5	-	17,5
12	Mặt cắt 8-8	3,75 + 3,75	4 + 4	-	15,5
13	Mặt cắt 9-9	3,75 + 3,75	3 + 3	-	13,5
14	Mặt cắt 10-10	4 + 4	5 + 5	-	18
15	Mặt cắt 11-11	10 ÷ 15	4 ÷ 15 + 4 ÷ 15	-	25 ÷ 40
16	Mặt cắt 12-12	7,5 + 7,5	5 + 5 + 5 + 5	40	75
17	Mặt cắt 12A-12A	7,5 + 7,5	5 + 5	10	35
18	Mặt cắt 13-13	7,5 + 7,5	5 + 5	6	31

8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- San nền.

+ Đối với những khu vực có cao độ nền $H \geq +2,8m$ giữ nguyên cao độ, san gạt cục bộ tạo mặt bằng thuận lợi xây dựng công trình.

+ Đối với khu vực dự kiến xây dựng có cao độ $H < +2,8m$ khi xây dựng tôn nền đến cao độ $+2,8m$.

- Thoát nước mưa.

+ Phân làm 02 lưu vực chính: Lưu vực 1 (Bắc QL ven biển) có diện tích 262,34 ha, hướng thoát chính về hồ trong lưu vực rồi thoát ra sông Lam; Lưu vực 2 (Nam QL ven biển) có diện tích 270,05 ha, hướng thoát chính về phía kênh trong lưu vực rồi thoát ra sông Lam.

+ Hệ thống thoát nước mưa sử dụng hệ thống thoát nước riêng, hoạt động với chế độ tự chảy. Các tuyến cống thoát nước mưa đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực lập quy hoạch và cho các khu vực lân cận. Hướng thoát chính ra trục tiêu hờ (hồ điều hòa, hồ cảnh quan) sau đó thoát ra sông Lam phía Tây dự án.

+ Kết cấu sử dụng cống tròn và cống hộp kích thước từ D600 ÷ D2000mm và cống hộp kích thước BxH=2x2m, BxH=3x2m.

8.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước cấp: Lấy từ nhà máy cấp nước Xuân Mỹ, huyện Nghi Xuân cấp nước đến khu vực lập quy hoạch. Giai đoạn ngắn hạn (trước khi nhà máy nước Xuân Mỹ tăng công suất theo quy hoạch) bố trí nhà máy cấp nước phía Nam dự án để khai thác nguồn nước ngầm.

- Mạng lưới: Thiết kế mạng lưới cấp nước sinh hoạt là mạch vòng kết hợp mạch hờ; đối với tuyến chính sử dụng D315, D200, tuyến ống phân phối chính sử dụng D160 và tuyến ống phân phối dịch vụ sử dụng D110.

- Cứu hỏa: Mạng lưới cấp nước chung cho cấp nước sinh hoạt và cấp nước cứu hỏa. Quy hoạch hệ thống chữa cháy áp lực cao để chữa cháy chủ động. Các họng cứu hỏa (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) được đấu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính $D \geq 100mm$, đảm bảo quy định về khoảng cách tối thiểu giữa các trụ cứu hỏa.

8.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Toàn bộ lưu lượng nước thải sẽ được thu gom đưa về 02 trạm xử lý tập trung, xử lý đạt theo tiêu chuẩn quy định, trước khi thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

+ Hệ thống thoát nước thải quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Cống thoát nước thải sử dụng cống tròn hoạt động theo nguyên tắc tự chảy kết hợp bơm tăng áp. Cống thoát nước thải mới có đường kính D300 mm ÷ D500mm. Cống thoát nước thải áp lực có đường kính D110 ÷ D225 mm.

- Xử lý chất thải rắn và môi trường: Bố trí các thùng rác công cộng trong khuôn viên các lô đất và trên các tuyến đường. Toàn bộ chất thải rắn của khu vực sau khi được tập kết tại các điểm thu gom sẽ được vận chuyển đến Khu xử lý chất thải rắn Hồng Lộc, huyện Lộc Hà.

8.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng

- Nguồn cấp: Sử dụng trạm 110KV Nghi Xuân.

- Trạm điện: Cải tạo, nâng công suất 4 trạm hạ áp hiện có, chuyển đổi dần các trạm 10/0,4kV về vận hành 22/0,4kV. Xây dựng thêm mới 30 trạm 22/0.4KV. Máy biến áp dùng loại 3 pha đặt trên cột hoặc trạm kios có công suất từ 400KVA đến 2500KVA. Bán kính phục vụ của các trạm ≤ 500 m.

- Mạng lưới:

+ Toàn bộ hệ thống điện được quy hoạch hạ ngầm.

+ Lưới điện trung thế: Đường dây 110KV hiện có qua khu vực từng bước chuyển về mạng lưới 22KV. Các tuyến trung thế 22 KV xây mới theo tiêu chuẩn đường dây 22KV từ trạm 110/22KV.

+ Lưới hạ thế 0.4KV.

- Lưới điện chiếu sáng: Nguồn điện cấp cho chiếu sáng giao thông khu vực được lấy từ lộ hạ thế riêng từ trạm biến áp hạ thế khu vực. Lưới điện chiếu sáng sử dụng đèn chiếu sáng hiệu suất cao nhằm tiết kiệm năng lượng, đảm bảo môi trường, điều khiển tập trung, sử dụng cảm biến ánh sáng.

8.6. Quy hoạch thông tin, liên lạc

- Viễn thông: Dự kiến tuyến cáp chính cấp cho khu vực lấy từ trung tâm viễn thông huyện Nghi Xuân. Từ đây sẽ xây dựng tuyến cáp trực mới cấp đến cho khu vực quy hoạch, phục vụ nhu cầu phát sinh trong tương lai. Tùy theo nhu cầu sử dụng của các khu chức năng sẽ sử dụng các loại cáp có dung lượng khác nhau.

- Mạng di động: Sử dụng các trạm thu phát sóng hiện tại khu vực lân cận, cần đảm bảo tính ổn định thông tin di động trong khu vực.

- Mạng internet: Sử dụng mạng băng thông rộng, phát triển theo phương thức mạng nội hạt và mạng không dây.

8.7. Đánh giá môi trường chiến lược.

- Giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn: Trồng cây xanh và bảo vệ hệ thống mặt nước: Điều hòa vi khí hậu, 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: Thực hiện xử lý nước thải phát sinh theo từng khu chức năng. Sau khi xử lý sơ bộ tại các khu vực phát sinh nguồn nước thải thoát ra hệ thống cống thu gom chung và đưa về trạm xử lý theo quy hoạch, xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định rồi thoát ra môi trường.

- Đối với môi trường đất: Sử dụng các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn. Bố trí các thùng đựng rác công cộng và vận chuyển đến bãi rác tập trung thường xuyên nhằm hạn chế tối đa ô nhiễm đến môi trường đất.

Điều 2. Giao các Sở, ngành, địa phương và các đơn vị liên quan

1. Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân: Chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch

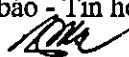
được phê duyệt; tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch; thực hiện cắm mốc giới quy hoạch theo đồ án quy hoạch được duyệt.

2. Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân, UBND xã Xuân Hội, UBND xã Đan Trường thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai; tổ chức tuyên truyền vận động các cơ quan, đơn vị và nhân dân trên địa bàn tham gia quản lý và bảo vệ quy hoạch.

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 chính, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Nghi Xuân; Chủ tịch UBND xã Đan Trường, xã Xuân Hội và Thủ trưởng các tổ chức, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Chánh VP, PCVP Nguyễn Duy Nghi;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu: VT, XD. 

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

