

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu du lịch biển Hoàng Mai, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch và đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật đất đai ngày 29/11/2013; Luật Đầu tư ngày 26/11/2014;

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 Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 16/3/2017 của UBND tỉnh về Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Quyết định số 198/QĐ.UBND-XD ngày 13/01/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu du lịch Biển Quỳnh, thị xã Hoàng Mai;

Xét đề nghị của UBND thị xã Hoàng Mai tại Tờ trình số 183/TTr.UBND ngày 06/9/2017 về việc thẩm định, phê duyệt hồ sơ đồ án điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu du lịch biển Hoàng Mai, thị xã Hoàng Mai; Đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản thẩm định số 2240/SXD.KTQH ngày 25/9/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu du lịch biển Hoàng Mai, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An với các nội dung như sau:

- 1. Tên đồ án:** Điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu du lịch biển Hoàng Mai, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.
- 2. Chủ đầu tư lập quy hoạch:** Ủy ban nhân dân thị xã Hoàng Mai.
- 3. Tư vấn lập quy hoạch:** Viện Quy hoạch Kiến trúc Xây dựng Nghệ An.
- 4. Vị trí, phạm vi ranh giới:** Thuộc địa bàn các phường xã: Quỳnh Lập, Quỳnh Phương, Quỳnh Liên - Thị xã Hoàng Mai. Ranh giới tiếp giáp như sau:

Phía Bắc giáp: Núi Bản Giàng (xã Quỳnh Lập);

Phía Nam giáp: Xã Quỳnh Bảng, huyện Quỳnh Lưu;

Phía Đông giáp: Biên Đông;

Phía Tây giáp: Trục dọc số 02, số 03 (theo Quy hoạch chung thị xã Hoàng Mai) và khu dân cư phường Quỳnh Phương, thị xã Hoàng Mai.

5. Nội dung quy hoạch xây dựng:

5.1. Tính chất chức năng: Là khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng với nhiều chức năng dịch vụ, du lịch, nghỉ dưỡng phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, nghỉ ngơi, tìm hiểu văn hóa lịch sử của người dân trong vùng, cũng như thu hút được người dân các vùng lân cận và khách du lịch thập phương.

5.2. Quy mô, đất đai, dân số và thời hạn nghiên cứu quy hoạch:

- Tổng diện tích đất quy hoạch: 440,9 ha.

- Quy mô dân số: Dự báo dân số khu vực lập quy hoạch đến năm 2030 là khoảng 11.000 người.

- Thời hạn nghiên cứu quy hoạch: Từ năm 2016 - 2030.

5.3. Cơ cấu phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Thống nhất theo bản vẽ QH 05.

5.3.1. Cơ cấu phân khu chức năng: Gồm 06 khu chức năng chính như sau:

- Khu dịch vụ du lịch (Khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại, nhà nghỉ...);

- Quảng trường;

- Khu bãi tắm;

- Khu tâm linh;

- Khu ở (ở cũ cải tạo, xen dăm, quy hoạch mới);

- Khu cây xanh.

5.3.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Trên cơ sở lợi thế về quỹ đất; địa hình và cảnh quan sinh thái biển, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan thành các khu vực chính như sau:

a. Khu dịch vụ du lịch:

- *Khu khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại dịch vụ:* Bố trí tại phía Tây đường quốc phòng ven biển (thuộc các xã Quỳnh Liên, Quỳnh Lập). Gồm các hạng mục công trình như: Khách sạn, nhà hàng, tổ hợp chuỗi thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí, dịch vụ du lịch nhỏ ven biển,... Tổng diện tích đất quy hoạch 61,80 ha, mật độ xây dựng từ 30-45%, tầng cao xây dựng từ 1-9 tầng.

- *Khu nghỉ dưỡng cao cấp (resort)*: Bố trí tại phía Tây đường quốc phòng ven biển (thuộc xã Quỳnh Liên). Gồm các khu du lịch nghỉ dưỡng thấp tầng cao cấp. Được tổ chức cảnh quan đa dạng, độc đáo theo hướng sinh thái, gắn kết hài hòa giữa công trình và thiên nhiên. Tổng diện tích đất quy hoạch 31,97 ha, mật độ xây dựng từ 30-45%, tầng cao xây dựng từ 1-5 tầng.

- *Khu khách sạn nhỏ, nhà nghỉ*: Bố trí tại phía Tây trục đường quy hoạch 30m (thuộc xã Quỳnh Liên). Là khu vực xây dựng các công trình khách sạn quy mô vừa và nhỏ, nhà nghỉ, được tổ chức thành tuyến kinh doanh. Tổng diện tích đất quy hoạch 6,48 ha, mật độ xây dựng từ 60-70%, tầng cao xây dựng từ 1-7 tầng.

b. Quảng trường:

- *Quảng trường trung tâm*: Bố trí phía Tây đường quốc phòng ven biển và phía Nam trục đường quy hoạch 60m (đi từ trung tâm hành chính Thị xã ra biển), Có chức năng tổ chức sự kiện và là nơi vui chơi giải trí cho du khách, người dân địa phương. Diện tích: 5.47 ha.

- *Quảng trường biển*: Bố trí tại điểm kết trục đường 45m (đi từ phường Quỳnh Xuân, thị xã Hoàng Mai ra biển) Tạo ra một không gian mở và là điểm nhấn cho khu du lịch. Diện tích: 3.99 ha.

c. Khu bãi tắm: Bố trí dọc bãi biển, tại đây tổ chức các loại hình dịch vụ tắm biển, vui chơi giải trí... Tổng diện tích quy hoạch 24,79 ha.

d. Khu tâm linh: Chỉnh trang, cải tạo, phục dựng khuôn viên Đền Cờn ngoài, diện tích 0,1 ha, mật độ xây dựng 20%, tầng cao xây dựng 1 tầng.

e. Khu ở: Được bố trí thành 2 dạng ở chính như sau:

- *Khu ở cũ (cải tạo, xen dắm)*: Là đất dân cư đã ở ổn định tại các khối, xóm (thuộc xã Quỳnh Liên và phường Quỳnh Phương) nằm trong phạm vi ranh giới nghiên cứu quy hoạch, tổng diện tích quy hoạch 80,18 ha, mật độ xây dựng 40-70%, tầng cao xây dựng 1-3 tầng. Khu vực này từng bước được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhằm đảm bảo điều kiện sống tốt nhất cho người dân.

- *Khu ở mới*: Bố trí tại phía Tây trục đường quy hoạch 30m (thuộc xã Quỳnh Liên). Là dạng đất ở quy hoạch mới, gồm: Nhà liền kề, biệt thự và nhà vườn kết hợp dịch vụ, tổng diện tích quy hoạch 16,16 ha, mật độ xây dựng 40 -70%, tầng cao xây dựng 1-3 tầng.

f. Khu cây xanh:

- *Khu cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao*: Được ưu tiên phát triển dọc tuyến ven biển, Tổ chức hệ thống cây xanh, vườn hoa trồng theo mùa, đường dạo, sân thể thao... Tổng diện tích quy hoạch 15,51 ha.

- *Khu vực núi Thần Lăn*: Trồng cây xanh quy mô lớn, đa dạng về chủng loại, bố trí hệ thống đường dạo, chòi nghỉ, chòi vọng cảnh... Tổng diện tích: 13,86 ha.

5.4. Quy hoạch sử dụng đất: Thống nhất theo bản vẽ QH 04.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu

TT	Thành phần đất đai	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ du lịch	102,05	23,15
	- Đất khách sạn, nhà hàng, dịch vụ thương mại	61,80	14,02
	- Đất du lịch nghỉ dưỡng	31,97	7,25
	- Đất xây dựng khách sạn nhỏ, nhà nghỉ	6,48	1,47
	- Đất dự án du lịch đã phê duyệt quy hoạch	1,80	0,41
2	Đất quảng trường	9,46	2,15
3	Đất bãi cát, bãi tắm	24,79	5,62
4	Đất dự phòng phát triển	26,48	6,01
5	Đất tâm linh	0,10	0,02
6	Đất ở	96,34	21,85
	- Đất ở cũ cải tạo, xen dăm	80,18	18,18
	- Đất ở quy hoạch mới	16,16	3,67
7	Đất cây xanh	29,37	6,66
8	Đất trường học	1,32	0,30
9	Đất lâm nghiệp	18,42	4,18
10	Đất nông nghiệp	21,34	4,84
11	Đất mặt nước	4,12	0,93
12	Đất nghĩa trang	16,04	3,64
13	Đất công trình đầu môi HTKT	6,62	1,50
	- Đất khu xử lý nước thải	3,00	0,68
	- Đất bãi đậu xe	3,62	0,82
14	Đất giao thông	84,45	19,15
Tổng cộng:		440,90	100

5.5. Thiết kế đô thị:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian quy hoạch chung thị xã Hoàng Mai đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 3004/QĐ-UBND ngày 27/6/2016.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể của đô thị; phải có tính kế thừa về kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hóa địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong đồ án.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam; quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước đối với các công trình có liên quan.

- Tuân thủ các quy định theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 về:

- + Thiết kế đô thị cho khu vực trung tâm;
- + Thiết kế đô thị dọc trục đường chính;
- + Thiết kế đô thị đối với các khu không gian mở;
- + Thiết kế đô thị đối với các công trình điểm nhấn;
- + Thiết kế đô thị đối với các ô phố.

5.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.6.1. Hệ thống giao thông: Thống nhất theo bản vẽ QH 06.

Bảng thống kê quy mô mặt cắt giao thông

TT	Mặt cắt	Mặt đường (m)	Hè đường (m)	Bulva (m)	Chỉ giới ĐĐ (m)
1	1 - 1	2x10,5	2x6,0	3,0	36,0
2	2 - 2	2x14,0	2x12,0	8,0	60,0
3	3 - 3	2x10,5	2x8,0	8,0	45,0
4	3A - 3A	2x10,5	2x(8,0+5,0)	43,0	90,0
5	4 - 4	2x14,0	2x12,0	4,0	56,0
6	5 - 5	2x7,0	2x8,0	-	30,0
7	5A - 5A	2x4,5	2x10,5	-	30,0
8	6 - 6	2x6,0	2x6,0	-	24,0
9	7 - 7	2x4,5	2x4,5	-	18,0
10	8 - 8	2x3,5	2x4,0	-	15,0

11	9 - 9	2x3,0	2x3,0	-	12,0
12	10 - 10	2x4,5	2x5,0	-	19,0
13	11 - 11	2x3,0	1x3,0	-	9,0

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) đối với các tuyến đường lùi vào so với chỉ giới đường đỏ từ 0,0 - 15,0m (sẽ được quy định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500).

- Bãi đậu xe: Bố trí 8 vị trí bãi đậu xe nằm dọc tuyến đường Quốc phòng ven biển và trung tâm các phường, xã Quỳnh Lập, Quỳnh Phương, Quỳnh Liên. Tổng diện tích: 3,6 ha.

5.6.2. Chuẩn bị kỹ thuật (San nền, thoát nước mưa): Thống nhất theo bản vẽ QH 07.

a. San nền:

- Căn cứ cao độ địa hình khu vực để san nền cục bộ cho từng khu chức năng và từng vị trí xây dựng công trình. Những khu vực đã ổn định, tập trung đông dân cư thì không san nền, chỉ san nền những khu vực xây dựng mới.

- Độ dốc san nền từ 0,5%-1,0%; Cao độ san nền 4,6 - 20,0m; Chiều cao đắp trung bình từ 0,3 - 2,0m; Chiều cao đào trung bình từ 0,5 - 1,5m.

b. Thoát nước mưa:

- Nước mưa được thoát cục bộ theo độ dốc nền tại từng khu vực xây dựng và được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy đảm bảo tiêu thoát cho cả khu vực. Hướng thoát nước chia thành 04 lưu vực chính như sau:

+ Lưu vực 1: Phía Nam xã Quỳnh Liên, nước mưa chảy theo độ dốc san nền đổ vào hệ thống cống dọc dưới vỉa hè, chảy vào hệ thống kênh thoát nước chính nằm ở phía Nam và thoát ra Biển Đông qua ba ra Quỳnh Bảng(huyện Quỳnh Lưu).

+ Lưu vực 2: Phía Bắc xã Quỳnh Liên, nước mưa chảy theo độ dốc san nền đổ vào hệ thống cống dọc dưới vỉa hè đường quy hoạch 60m và đường quốc phòng ven Biển và đổ ra Biển Đông qua cầu trên đường quốc phòng ven biển.

+ Lưu vực 3: Thuộc phường Quỳnh Phương, nước mưa chảy theo độ dốc tự nhiên và đổ vào hệ thống cống dọc dưới vỉa hè và đổ ra sông Hoàng mai, đổ ra Biển Đông qua các cống trên đường Quốc phòng ven Biển và đê Biển Quỳnh Phương.

+ Lưu vực 4: Thuộc xã Quỳnh Lập, nước mưa chảy theo độ dốc san nền đổ vào hệ thống cống dọc dưới vỉa hè, chảy vào hệ thống cống thoát nước nằm trên đường Cửa hộ cứu nạn và thoát ra biển Đông qua các cống thoát nước nằm trên đường Quốc Phòng ven Biển.

- Hệ thống cống thoát nước gồm có cống hộp, khẩu độ B = 0,6m - 3,0m

được bố trí tại những khu vực có độ dốc thoát nước nhỏ và công tròn, khẩu độ $D = 0,6m - 1,5m$ được bố trí tại những khu vực có độ dốc thoát nước lớn.

5.6.3. Hệ thống cấp nước: Thống nhất theo bản vẽ QH 08.

- Nguồn nước: Lấy từ nhà máy nước Hoàng Mai công suất 80.000 m³/ngày.đêm phía Tây thị xã Hoàng Mai, cấp nước sạch cho toàn bộ thị xã Hoàng Mai trong đó có khu vực biển Hoàng Mai.

- Tiêu chuẩn sử dụng nước sinh hoạt: $Nsh = 120 \text{ l/ng.ngđ}$;

- Tiêu chuẩn sử dụng nước công cộng: 10% Nsh;

- Tiêu chuẩn sử dụng nước dịch vụ, du lịch: 40% Nsh;

- Tổng công suất tính toán: 2.000 m³/ngày.đêm.

5.6.4. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường: Thống nhất theo bản vẽ QH 09.

- Thoát nước thải: Thoát theo mạng riêng, chia thành 2 lưu vực: Lưu vực thuộc xã Quỳnh Phương và Quỳnh Liên dẫn về khu xử lý nước thải số 1 đặt tại khu cây xanh gần nghĩa trang Cồn Hành, xã Quỳnh Liên; Lưu vực thuộc xã Quỳnh Lập thoát về khu xử lý nước thải số 2, khu công nghiệp Đông Hội (theo quy hoạch chung thị xã Hoàng Mai). Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường được xả ra hệ thống thoát nước mặt của khu vực. Lưu lượng nước thải lấy bằng 80% lượng nước sinh hoạt, tổng lượng nước thải khu vực 1600 m³/ngày.đêm.

- Chất thải rắn: Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt 0,8kg/người/ngày. Tổng nhu cầu CTR là 7.920 kg/ng.đ. Rác thải được thu gom 90% và đưa về khu xử lý quy hoạch xây dựng tại xã Quỳnh Vinh, thị xã Hoàng Mai.

- Nghĩa trang: Khoanh vùng, đóng cửa nghĩa trang trong ranh giới quy hoạch, trồng cây xanh số lượng lớn tạo cảnh quan. Nhân dân trong phạm vi quy hoạch sẽ sử dụng Nghĩa trang tập trung theo định hướng quy hoạch chung thị xã Hoàng Mai để chôn cất.

5.6.5. Hệ thống cấp điện: Thống nhất theo bản vẽ QH 10.

- Nguồn điện: Lấy từ trạm biến áp trung gian 110KVA Hoàng Mai được nâng cấp lên (2x25+40)MVA.

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt: 330W/h/người.

- Tổng công suất tính toán: 22.480 KVA.

- Tổng số trạm biến áp: Đầu tư 33 trạm mới và nâng cấp 5 trạm cũ, công suất trạm từ 22/0,4KV-180KVA đến 22/0,4KV-1000KVA.

5.6.6. Hệ thống thông tin liên lạc: Thống nhất theo bản vẽ QH 11.

- Hệ thống thông tin liên lạc của khu vực biển Hoàng Mai thuộc mạng lưới thông tin liên lạc thị xã được ghép nối vào mạng viễn thông bưu điện tỉnh.

5.6.7. *Đánh giá môi trường chiến lược*: Thống nhất theo bản vẽ QH 12.

- Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, vệ sinh môi trường, điều kiện xã hội của khu vực...

- Đánh giá diễn biến môi trường khu vực, dự báo, so sánh các tác động môi trường của các phương án quy hoạch trên cơ sở mật độ xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, bố trí các khu chức năng.

- Tổng hợp, sắp xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; đề xuất các khoảng cách ly bảo vệ môi trường cho các khu chức năng, các khu vực cấm xây dựng.

6. Ban hành kèm theo Quyết định này bộ bản vẽ Điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu du lịch biển Hoàng Mai, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

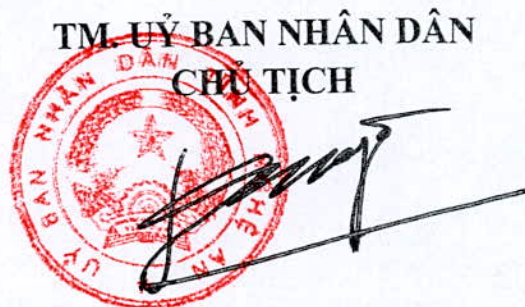
Điều 2. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, chính quyền địa phương, đơn vị tư vấn và các cơ quan liên quan tổ chức cắm mốc, công bố, quản lý và thực hiện quy hoạch theo Quyết định này và các quy định pháp luật hiện hành.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, ban ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Hoàng Mai và UBND các xã: Quỳnh Lập, Quỳnh Phương, Quỳnh Liên; Thủ trưởng các cơ quan liên quan và Chủ đầu tư căn cứ Quyết định thi hành. /.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Tư vấn lập QH;
- Phòng CN VPUBND tỉnh;
- Trung tâm tin học - công báo;
- Lưu VTUB, CVXD (H.Quỳnh).- 18b.



Nguyễn Xuân Đường