

Số: 2252/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 04 tháng 7 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng
Khu du lịch ven biển Kỳ Xuân, huyện Kỳ Anh, tỷ lệ 1/2000**

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 về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

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 2724/QĐ-UBND ngày 28/9/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ, dự toán Khảo sát địa hình và lập quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch ven biển Kỳ Xuân, huyện Kỳ Anh, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Văn bản số 33/BXD-QHKT ngày 12/4/2019 của Bộ Xây dựng về việc quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch ven biển Kỳ Xuân, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh;

Xét đề nghị của UBND huyện Kỳ Anh tại Tờ trình số 75/TTr-UBND ngày 11/6/2019; của Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 381/BC-SXD ngày 24/6/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch ven biển Kỳ Xuân, huyện Kỳ Anh, tỷ lệ 1/2000.

2. Chủ đầu tư: UBND huyện Kỳ Anh.

3. Nhà thầu lập quy hoạch: Viện Kiến trúc Quốc gia.

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

a) Vị trí: Khu vực ven biển xã Kỳ Xuân, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

b) Quy mô: Khoảng 490,17ha.

c) Phạm vi ranh giới:

- + Phía Bắc và phía Đông giáp Biển Đông.
- + Phía Tây giáp khu vực đồi xã Kỳ Xuân.
- + Phía Nam giáp khu vực đồi xã Kỳ Xuân.

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

a) Tính chất: Là khu du lịch, dịch vụ, nghỉ dưỡng ven biển gắn với khu dân cư nông thôn cải tạo, chỉnh trang.

b) Mục tiêu:

- Xây dựng Khu du lịch ven biển Kỳ Xuân, huyện Kỳ Anh gắn với phát triển đô thị Kỳ Xuân, khai thác tối đa các lợi thế sẵn có về vị trí địa lý, cảnh quan và tài nguyên thiên nhiên để phát triển du lịch biển theo hướng bền vững kết hợp với kiểm soát bảo vệ môi trường khu vực ven biển, đảm bảo an ninh quốc phòng.

- Làm cơ sở cho công tác quản lý, bảo vệ, khai thác hiệu quả sử dụng đất của khu vực; làm tiền đề cho việc thu hút nguồn vốn đầu tư phát triển.

6. Nội dung quy hoạch

a) Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

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

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao
	Tổng cộng	490.17	100.0		
I	Đất ở	88.35	18.0		
1	Đất nhà ở mới	10.88	2.2	30 - 50	3
2	Đất nhà ở cải tạo, chỉnh trang	77.47	15.8	30	3
II	Đất công cộng ĐVỐ	3.51	0.7	15 - 40	1 - 3
III	Đất giáo dục	3.52	0.7	20	2
IV	Đất du lịch	262.41	53.5		
1	Đất du lịch ven biển	30.48	6.2	15	1 - 3
2	Bãi tắm công cộng	86.44	17.6		
3	Đất nhà ở chỉnh trang kết hợp du lịch (Homestay)	18.41	3.8	30 - 40	1 - 3
4	Đất nhà ở sinh thái	9.09	1.9	30 - 40	1 - 3
5	Đất hỗn hợp. dịch vụ	20.96	4.3	40	1 - 6
6	Đất cây xanh. nông nghiệp. du lịch	97.03	19.8	15	1
V	Đất cây xanh sinh thái	37.92	7.7		

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao
VI	Đất bãi đỗ xe	1.39	0.3	15	1
VII	Đất dự trữ phát triển	18.08	3.7		
VIII	Mặt nước	30.74	6.3		
IX	Đất giao thông	44.25	9.0		

b) Bố cục quy hoạch

- Nhóm đất ở: Bao gồm đất nhà ở xây mới, đất nhà ở cải tạo chỉnh trang. Đối với nhà ở chỉnh trang và xây mới, bố trí tại khu vực phía Tây khu vực quy hoạch. Nhà ở phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn... đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đối với các khu vực nhà ở hiện trạng được bố trí tại khu vực phía Đông khu vực, ưu tiên cải tạo chỉnh trang, bổ sung đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng mật độ xây dựng thấp, thấp tầng, bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng.

- Nhóm đất công cộng: Tổ chức thành các cụm trung tâm, trên cơ sở nhóm chức năng (thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, quản lý hành chính, văn phòng giao dịch...) nhằm tiết kiệm và khai thác hiệu quả quỹ đất. Một số khu vực có vị trí thuận lợi, cảnh quan đẹp ưu tiên đầu tư xây dựng khách sạn, nhà nghỉ,...

- Nhóm đất giáo dục: Bố trí tại khu vực phía Tây khu quy hoạch, giao thông thuận lợi và gần các khu vực cảnh quan, công viên cây xanh. Trường tiểu học, trung học cơ sở được bố trí tại trung tâm đơn vị ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong đơn vị ở. Trường tiểu học, trung học cơ sở hiện có, xây dựng mới kết hợp cải tạo chỉnh trang, nâng cấp công trình.

- Nhóm đất du lịch, bãi biển: Nhóm đất du lịch, bãi biển chia ra làm các hạng mục bao gồm:

+ Đất du lịch ven biển: Bố trí tại khu vực phía Bắc của khu quy hoạch, bao gồm các phần mặt nước và bãi cát ven biển thuộc các thôn Lê Lợi, Cao Thắng. Các công trình xây dựng trong khu vực này bao gồm các nhà hàng, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng dạng Bungalow.

+ Đất bãi tắm cộng đồng: Bao gồm các khu vực bãi biển kéo dài qua các thôn Xuân Phú, Nguyễn Huệ. Khu vực này chủ yếu phục vụ cho cộng đồng với hệ thống các bãi tắm công cộng kết hợp với các công trình dịch vụ du lịch quy mô vừa và nhỏ.

+ Nhóm đất hỗn hợp: Bố trí tại các vị trí trung tâm và cửa ngõ của khu du lịch. Đất hỗn hợp bao gồm nhiều chức năng: du lịch, nghỉ dưỡng, văn phòng, thương mại, dịch vụ...

+ Đất cây xanh sinh thái, cây xanh du lịch: Bố trí rải rác trong tổng thể khu

quy hoạch, là các không gian xanh lớn được chỉnh trang nhằm mục đích phát triển du lịch.

+ Đất nhà ở sinh thái bao gồm các hạng mục sau: Đất nhà ở biệt thự sinh thái, đất cây xanh, đất dịch vụ công cộng nhóm nhà ở, vườn hoa, đường nội bộ, sân chơi luyện tập TDTT, bãi đỗ xe...

+ Đất du lịch cộng đồng: Bố trí toàn bộ khu vực dân cư thuộc thôn Nguyễn Huệ được cải tạo, chỉnh trang các công trình cũng như hệ thống cảnh quan để phát triển các Homestay. Khu vực này kết hợp với các không gian xanh sinh thái, các khu hỗn hợp dịch vụ cũng như các bãi tắm cộng đồng hình thành một quần thể du lịch nghỉ dưỡng.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch Giao thông

Quy mô các tuyến đường theo Bảng tổng hợp:

Mặt cắt	Chiều rộng mặt cắt ngang (m)		
	Mặt đường	Hè đường	Nền đường
1-1; 2-2	12,0	2 x 4,5	21,0
3-3	7,0	2 x 5,0	17,0
4-4	7,0	2 x 2,5	12,0
5-5	6,0	2 x 3,0	12,0

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ nền các ô đất phải đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với điều kiện địa hình tự nhiên và phù hợp với lưu vực thoát nước.

- Lưu vực 1, 2: Nằm ở phía Tây bắc của khu vực, nước được thu gom từ các cống hộp 600x800m; 800x1000m; 1000x1200m đổ về suối và ra biển.

- Lưu vực 3: Nằm ở giữa khu vực, cạnh khu vực núi đá, nước được thu gom từ các cống hộp 600x800m; 800x1000m; 1000x1200m đổ về suối và ra biển.

- Lưu vực 4: Nằm ở phía Đông nam của khu vực, nước được thu gom từ các cống hộp 600x800m; 800x1000m; 1000x1200m đổ về suối và ra biển.

c) Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp điện từ mạng lưới cấp điện huyện Kỳ Anh.

- Mạng trung thế hiện trạng: Đường dây 35KV hiện trạng được cải tạo nâng tuyến, hạ ngầm để đảm bảo mỹ quan và an toàn cấp điện.

- Mạng trung thế xây mới: Xây dựng các tuyến trung thế 22(35KV) đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch cấp điện cho các trạm biến áp.

- Trạm biến áp: Cải tạo các trạm biến áp hiện trạng và xây mới 8 trạm biến áp để phục vụ nhu cầu cấp điện cho sinh hoạt và khu du lịch.

- Hệ thống điện hạ áp hiện trạng hạ ngầm có hướng tuyến chủ yếu vẫn giữ như hiện trạng, các tuyến mới đi ngầm theo giao thông và đến các hộ tiêu thụ bán kính phục vụ đảm bảo không quá 300m.

- Hệ thống tủ chiếu sáng và cáp chiếu sáng đi ngầm đi theo các tuyến đường giao thông và khoanh vùng cấp.

d) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn nước sạch cấp cho khu vực biển Kỳ Xuân lấy từ Nguồn Sông Rác được xử lý từ trạm xử lý của huyện và cung cấp nước sạch cho khu vực.

- Giai đoạn đầu khi chưa có nguồn nước sạch của huyện, xây dựng 1 trạm cấp nước ở gần Đập Còi, lấy nguồn nước từ Đập Còi và nguồn nước ngầm qua xử lý để cung cấp cho khu vực biển Kỳ Xuân.

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới cấp nước phân phối tổ chức theo mạch vòng khép kín và mạng đường ống cụt (mạng dạng cành cây) có đường kính từ Ø150 đến Ø250 được bố trí trên các trục đường chính của khu vực.

e) Quy hoạch thoát nước thải

- Thoát nước thải: Xây dựng 2 trạm xử lý nước thải ở phía Bắc và phía Nam khu vực xử lý toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn được thoát vào hồ cảnh quan.

- Khu vực quy hoạch dùng hệ thống thoát nước thải riêng. Hệ thống thoát nước riêng được thu gom theo hệ thống cống riêng biệt đưa về trạm xử lý chung. Tất cả các hộ gia đình, công trình công cộng... đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải được thu gom từ các công trình công cộng, các cụm nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải chung của khu vực. Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về khu xử lý tập trung của khu vực.

g) Quản lý chất thải rắn:

- Tiến hành phân loại rác ngay từ nguồn thải, rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu hủy theo quy định của pháp luật.

- Khu vực làng nghề tập trung: Chất thải rắn được phép có thể tái sử dụng, tái chế. Chất thải rắn nguy hại phải được đăng kí chi tiết với các đơn vị chuyên ngành, vận chuyển bằng phương tiện chuyên dụng đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường về khu xử lý tập trung theo quy định.

- Đối với khu vực công trình công cộng, cơ quan, trường học: Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển thông qua hợp đồng trực tiếp với các Hợp tác xã môi trường.

- Xây dựng các trạm chung chuyển chất thải rắn trên toàn khu, sau đó thu gom về Nhà máy xử lý rác thải của khu vực.

h) Đánh giá môi trường chiến lược

- Giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn: Trồng cây xanh và bảo tồn 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 sơ bộ nước thải phát sinh theo từng khu chức năng. Sau khi xử lý tại các khu vực nước thải đưa ra hệ thống cống thu gom chung và đưa về trạm xử lý theo quy hoạch.

- 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 trách nhiệm cho các cơ quan, địa phương, đơn vị liên quan:

1. UBND huyện Kỳ Anh chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND xã Kỳ Xuân ban hành quy định quản lý quy hoạch; tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch; thực hiện cắm mốc giới quy hoạch theo đồ án quy hoạch được duyệt; tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

2. UBND huyện Kỳ Anh, UBND xã Kỳ Xuân thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai theo đúng quy định hiện hành; 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 Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Chủ tịch UBND huyện Kỳ Anh, Chủ tịch UBND xã Kỳ Xuân 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 PCT UBND tỉnh;
- Các Phó Văn phòng;
- Trung tâm TTCBTH;
- Lưu: VT, XD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đặng Quốc Khánh