

Số: 410/QĐ-UBND

Vinh Châu, ngày 22 tháng 7 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Hồ Bể, xã Vinh Hải, thị xã Vinh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ VINH CHÂU

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/ND-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Quyết định số 1716/QĐ-UBND ngày 16/7/2018 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch phân khu xây dựng Khu Du lịch sinh thái Hồ Bể, xã Vinh Hải, thị xã Vinh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Nghị quyết số 11/NQ-HĐND ngày 28/6/2019 của HĐND thị xã Vinh Châu về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Hồ Bể, xã Vinh Hải, thị xã Vinh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Biên bản số 09/BBTĐQH-SXD ngày 13/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc Thẩm định Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Hồ Bể, xã Vinh Hải, thị xã Vinh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Công văn số 973/SXD-QHXD ngày 13/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc thông báo kết quả thẩm định đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Hồ Bể, xã Vinh Hải, thị xã Vinh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thị xã Vinh Châu tại Tờ trình số 146/TTr-QLĐT ngày 18/7/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Hồ Bể xã Vinh Hải, thị xã Vinh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000 với những nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng Khu Du lịch sinh thái Hồ Bể, xã Vinh Hải, thị xã Vinh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô đất đai:

- Vị trí khu đất: Khu vực nghiên cứu nằm trên địa bàn xã Vinh Hải, thị xã Vinh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Giới hạn của khu vực nghiên cứu như sau:
- + Phía Bắc và phía Tây: giáp Lâm trường Mỹ Thanh.
- + Phía Nam và phía Đông: giáp Biển Đông.
- Diện tích nghiên cứu trực tiếp: 93,11 ha.
- Diện tích nghiên cứu mở rộng (bao gồm phần bãi bồi): 307,08 ha.

3. Tính chất:

Là khu du lịch sinh thái biển kết hợp cảnh quan thiên nhiên với văn hóa tín ngưỡng có quy mô lớn của tỉnh Sóc Trăng.

4. Các chỉ tiêu cơ bản:

- Quy mô khách tham quan dự kiến (chỉ tiêu được xác định theo quy mô khu du lịch cấp vùng):

+ Hàng năm sau khi Khu du lịch sinh thái Hồ Bê đi vào hoạt động là khoảng 196.000 lượt khách/năm.

+ Dự báo quy mô khách du lịch ngày cao điểm là khoảng 1100 người/ngày. Lực lượng lao động trực tiếp khoảng 420 người.

+ Dự báo số phòng lưu trú: 210 phòng (trung bình 01 phòng 04 khách lưu trú).

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu tối đa: 25%.

- Cấp điện:

+ Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 300 W/khách lưu trú.

+ Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng và dịch vụ: 35% tổng nhu cầu cấp điện sinh hoạt.

- Cấp nước:

Sinh hoạt:

+ Nước tính cho du khách tham quan trong ngày: 40 lít/người-ngày đêm.

+ Nước tính cho khách lưu trú: 80 lít/người-ngày đêm.

+ Nước dùng cho nhân viên trong khu: 80% lượng nước cấp cho khách tham quan trong ngày.

Nước công trình công cộng và dịch vụ: 15% nước sinh hoạt.

Nước tưới vườn hoa, công viên: 8 - 12% lưu lượng nước sinh hoạt.

+ Nước rửa đường: 1 lít/m² - ngày đêm.

+ Nước dự phòng: từ 10 - 25% tổng các loại nước trên.

+ Nước dùng cho bản thân hệ thống cấp nước: 4 - 6% công suất hệ thống cấp nước.

+ Lưu lượng nước phục vụ chữa cháy: ≥ 15 lít/giây, số lượng đám cháy đồng thời 02 đám cháy.

- Thoát nước: xây dựng hệ thống công thoát nước mưa và thải bản riêng biệt để thoát nước triệt để. Tỷ lệ thu gom nước thải đạt 80% tiêu chuẩn cấp nước.

- Vệ sinh môi trường: chất thải rắn 1,0kg/người-ngày, tỷ lệ thu gom đạt 100%.

5. Định hướng quy hoạch:

5.1. Phân khu chức năng: Khu Du lịch sinh thái HỒ BỂ, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng gồm có các hạng mục chức năng sau:

- Khu Văn hóa tín ngưỡng.
- Khu đón tiếp điều hành: khu điều hành quản lý, khu thương mại dịch vụ.
- Khu thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng.
- Khu dịch vụ sinh hoạt biển, bãi tắm.
- Khu đất dự trữ.
- Đất cây xanh.
- Các công trình khác như: giao thông, sân bãi, hạ tầng kỹ thuật...

5.2. Cơ cấu sử dụng đất:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	MDXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	GHI CHÚ
1		KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU TRỰC TIẾP	931.119				
ĐẤT KHU THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG							
1	ND1	- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG 1	118.747	3,87	40	- 7 (đối với lưu trú khách sạn)	
2	ND2	- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG 2	172.530,8	5,62	40	- 3 (đối với thương mại dịch vụ)	
3	ND3	- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG 3	117.248,2	3,82	40	- 2 (đối với biệt thự, nhà vườn)	
ĐẤT KHU ĐÓN TIẾP - ĐIỀU HÀNH							
4	ĐH	- ĐẤT ĐIỀU HÀNH QUẢN LÝ	7.817	0,25	30	2	
5	TM	- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	109.100,6	3,55	40	3	
6	TN	ĐẤT VĂN HÓA TÍN NGƯỠNG	179.110,9	5,83	40	-	
ĐẤT KHU HẠ TẦNG KỸ THUẬT							

7	XLNT	- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	10.036	0,33	60	2
8	CN	- TRẠM CẤP NƯỚC	5.023	0,16	60	2
9	BX	- BÃI XE	7.102	0,23	-	-
10	DT	- ĐẤT DỰ TRỮ	64.092	2,09	-	-
11	CX	- ĐẤT CÂY XANH	55.722	1,81	-	-
12	GT	- ĐẤT GIAO THÔNG	84.589,5	2,75	-	-
II	KHU ĐẤT BÃI BÒI		2.139.681			
13	BT	- ĐẤT DỊCH VỤ SINH HOẠT BIÊN, BÃI TẮM	2.139.681	69,68	-	-
TỔNG			3.070.800	100	-	-

5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Đường D2 tạo thành trục vào chính, tuyến giao thông huyết mạch dẫn từ Quốc lộ Nam Sông Hậu vào khu đất quy hoạch.

- Các tuyến đường bộ gắn kết với tuyến đường D2. Từ trục đường đối ngoại của khu đất dẫn vào trung tâm của khu thương mại dịch vụ.

- Đường N2, kết hợp dải cây xanh, có vai trò là trục dẫn cảnh quan chính chạy dọc bờ biển khu đất quy hoạch. Liên kết các khu chức năng với nhau, góp phần hình thành không gian bãi biển công cộng.

- Các khu chức năng bố trí theo dạng tuyến trong khu đất quy hoạch, có mối liên hệ trực tiếp với tuyến đường chính N2 nội khu.

- Các trục chính định hướng cảnh quan đến điểm nhấn là bãi tắm, dịch vụ sinh hoạt biển.

- Ưu tiên tiếp cận các khu mang tính động, có tính chất tập trung đông người. Các khu có tính chất tĩnh được bố trí vào các không gian riêng biệt.

- Hệ thống cây xanh, cảnh quan... được thiết kế theo nguyên tắc hỗ trợ cho các công trình, các trục cảnh quan, các điểm cây xanh.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Cao độ san lấp thiết kế $\geq +2,65\text{m}$ (mức cao độ quốc gia).

- Cao độ xây dựng công trình $\geq +3,50\text{m}$.

- Độ dốc nền thiết kế $= 0,1\%$.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: nước từ mái nhà, sân vườn công trình được thu tập trung trước khi thoát ra mạng lưới thoát nước ngoài công trình.

- Nước mưa được thu gom tập trung theo các tuyến cống nằm dọc theo các trục đường giao thông của khu quy hoạch, sau đó theo tuyến cống chính đổ vào tuyến kênh thủy lợi phía Bắc khu quy hoạch.

6.2. Giao thông:

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI (m)	MẶT ĐƯỜNG (m)	VỈA HÈ (m)	KHOẢNG LỐI (m)
1	ĐƯỜNG D1	17	7	5-5	- Đối với công trình văn hóa tín ngưỡng: $\geq 6m$ - Đối với công trình thương mại dịch vụ: $\geq 6m$
2	ĐƯỜNG D2	35	17	9-9	- Đối với công trình thương mại dịch vụ: $\geq 6m$ - Đối với bãi xe: không khoảng lùi
3	ĐƯỜNG D3	17	7	5-5	- Đối với công trình thương mại dịch vụ: $\geq 6m$ - Đối với công trình thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng: $\geq 6m$ - Đối với công trình xử lý nước thải: $\geq 6m$ - Đối với công trình điều hành quản lý: $\geq 6m$
4	ĐƯỜNG N1	17	7	5-5	- Đối với công trình thương mại dịch vụ: $\geq 6m$ - Đối với công trình cấp nước: $\geq 6m$ - Đối với bãi xe: không khoảng lùi
5	ĐƯỜNG N2	20	15	5-0	- Đối với công trình thương mại dịch vụ: $\geq 6m$ - Đối với công trình thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng: $\geq 6m$ - Đối với khu đất dự trữ: $\geq 6m$

- Bãi đậu xe: tập trung ngay trục chính lối vào khu quy hoạch.

6.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Nước được cấp từ nhà máy nước ngầm nằm trong khu quy hoạch có công suất $300m^3$ /ngày đêm.

- Tổng nhu cầu dùng nước $236,13m^3$.

- Hệ thống ống cấp: vật liệu dùng cho ống cấp nước là ống uPVC cho khu vực quy hoạch.

- Các trụ cứu hỏa ngoài nhà bố trí dọc theo các trục giao thông, khoảng cách giữa các trụ không quá 150m.

6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt dự báo của khu quy hoạch khoảng 79,05 m³/ngày đêm. Thiết kế mạng lưới thoát nước thải riêng hoàn toàn, thu gom về nhà máy xử lý nước thải công suất 100m³/ngày đêm.

b) Vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng rác sinh hoạt hàng ngày khoảng 1,52 tấn/ngày-đêm.
- Rác thải sinh hoạt hàng ngày sẽ được thu gom, vận chuyển bằng xe chuyên dụng đến bãi rác tập trung.

6.5. Cấp điện và chiếu sáng công cộng:

- Theo tính toán về các chỉ tiêu và nhu cầu cấp điện, dự báo nhu cầu phụ tải điện sinh hoạt của khu quy hoạch khoảng 340,2 kW/ngày đêm.

- Nguồn điện: Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch được đầu nối từ lấy từ đường dây 22kV từ quốc lộ Nam Sông Hậu về theo đường trục chính đến khu quy hoạch.

- Trên các tuyến đường được bố trí tuyến chiếu sáng đi ngầm, sử dụng bóng đèn LED có công suất từ 75W – 150W.

- Trạm biến áp đề xuất sử dụng trạm hợp bộ, đảm bảo mỹ quan và an toàn khi sử dụng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Giao phòng Quản lý đô thị chịu trách nhiệm kiểm tra, tiếp nhận hồ sơ đồ án quy hoạch và các hồ sơ có liên quan kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Hồ Bể xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000 theo đúng quy định và phù hợp với nội dung Quyết định này. Chủ trì phối hợp với UBND xã Vĩnh Hải và ngành chức năng liên quan tổ chức công khai đồ án quy hoạch nêu trên để các tổ chức, cá nhân biết, thực hiện và tổ chức lưu trữ theo quy định hiện hành.

Chủ tịch UBND xã Vĩnh Hải có trách nhiệm chỉ đạo bộ phận chuyên môn và địa phương thường xuyên kiểm tra, giám sát và xử lý nghiêm các trường hợp xây dựng không phù hợp quy hoạch theo thẩm quyền và quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã, Trưởng phòng Quản lý Đô thị, Tài chính – Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa và Thông tin, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hải và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT: Thị ủy, HĐND thị xã;
- Lưu: VT, NC *Minh*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Hoàng Thắng