

Số: 2063 /QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 07 tháng 7 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị du lịch Kỳ Ninh, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh (tỷ lệ 1/2000).**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng số QCVN 01:2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng qui định nội dung thể hiện bản vẽ trong nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh được phê duyệt tại Quyết định số 1076/2007/QĐ-TTg ngày 20/8/2007 của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/9/2007 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch Kỳ Ninh, tỷ lệ 1/2000;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Vũng Áng tại Tờ trình số 29/TTr-KKT ngày 11/5/2009 về việc thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch Kỳ Ninh – Khu kinh tế Vũng Áng, (tỷ lệ 1/2000);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 86/SXD-QH ngày 15/6/2009 về kết quả thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch Kỳ Ninh - Khu kinh tế Vũng Áng (tỷ lệ 1/2000),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch Kỳ Ninh - Khu kinh tế Vũng Áng (tỷ lệ 1/2000), với các nội dung sau:

- 1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch Kỳ Ninh (tỷ lệ 1/2000).
- 2. Chủ đầu tư:** Ban Quản lý Khu kinh tế Vũng Áng
- 3. Nhà thầu lập quy hoạch:** Liên danh Trung tâm bảo vệ môi trường & quy hoạch phát triển Bền Vững và Công ty cổ phần Trung - Đạo.
- 4. Vị trí, qui mô, ranh giới quy hoạch**

a) Vị trí: nằm ở phía Tây Bắc Khu kinh tế Vũng Áng.

b) Qui mô diện tích: 1.337,9ha.

c) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông Bắc giáp: biển Đông.

- Phía Nam giáp: sông Vịnh, nối với xã Kỳ Hà bằng cầu Hải Ninh.

- Phía Tây bao bọc bởi toàn bộ sông Vịnh.

- Phía Tây Bắc giáp: núi Bàn Bộ .

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

a) Tính chất: là khu đô thị, trung tâm văn hoá, thương mại và du lịch thuộc Khu kinh tế Vũng Áng.

b) Mục tiêu:

- Phát triển Khu dịch vụ du lịch Kỳ Ninh phù hợp với mục tiêu xây dựng và phát triển Khu kinh tế Vũng Áng, gắn kết và phối hợp giữa việc xây dựng phát triển tập trung các khu đô thị mật độ cao với các khu đô thị khác trong Khu kinh tế; khai thác và phát huy triệt để lợi thế các cảnh quan tự nhiên.

- Phát huy tối đa tiềm năng lợi thế điều kiện tự nhiên, vị trí địa lý để phát triển khu dịch vụ du lịch, tạo khả năng liên kết chặt chẽ, thuận lợi giữa các khu chức năng.

- Tận dụng cơ sở hạ tầng kỹ thuật sẵn có của các làng chài tạo thành những khu du lịch mang tính cộng đồng, có bản sắc văn hóa cao và mang lại việc làm cho người dân; hạn chế việc giải tỏa, di dời GPMB tại vùng quy hoạch.

6. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Tổng diện tích đất nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ, sản xuất TTCN sạch (N)	400,3	29,92
2	Tổng diện tích đất trung tâm cấp đô thị, trung tâm dịch vụ du lịch (TT)	48,2	3,60
3	Tổng diện tích đất công trình dịch vụ cấp khu vực và trong đơn vị ở (C)	30,3	2,26
4	Các khu dịch vụ, du lịch tập trung (D)	188,2	14,07
5	Đất cây xanh, mặt nước sinh thái	425,8	31,83
	- Đất trồng cây sinh thái nông nghiệp	152,3	
	- Đất mặt nước sinh thái nông nghiệp	213,6	
	- Đất cây xanh phòng hộ	60,9	
6	Đất di tích, tôn giáo	21,6	1,61
7	Đất quân sự	1,3	0,10
9	Đất nghĩa trang và cây xanh cách ky	41,5	3,10
10	Đất giao thông đô thị	123,0	9,19

11	Đất bãi tắm công cộng	57,7	4.31
	Tổng	1.337,9	100,0

7. Cơ cấu phân khu chức năng.

7.1. Các khu trung tâm du lịch sử dụng hỗn hợp

Bao gồm khu trung tâm ven biển (48,2ha) và khu trung tâm ven sông phía Tây (10ha).

7.2. Các khu dân cư hiện hữu nâng cấp cải tạo.

Diện tích chiếm 270ha, sử dụng hỗn hợp các chức năng dịch vụ du lịch, dịch vụ thương mại, trung tâm công nghiệp sạch.

7.3. Khu tái định cư gồm 2 khu vực:

- Khu vực phía Đông núi Bàn Đột: quy mô 200 ha, trong đó đất nhóm nhà ở 80 ha bố trí khoảng 2.000 hộ dân.

- Khu vực ven sông giáp xã Kỳ Khang: quy mô 45 ha, trong đó đất nhóm nhà ở 20 ha - bố trí khoảng 500 hộ dân.

7.4. Khu đô thị mới

Khu ở chuyên gia và nhân viên, công nhân bậc cao từ Khu kinh tế Vũng Áng dự kiến khoảng 5000 người, bố trí 50 ha đất cho việc xây dựng khu đô thị mới.

Các khu biệt thự cao cấp, resort, sân golf và các dịch vụ du lịch tập trung có tổng diện tích 280 ha.

7.5. Các khu dịch vụ công cộng phục vụ khu dân cư

Được bố trí trên các quỹ đất tương đối trống, kề cận các khu đông dân cư hiện hữu và trung tâm khu dân cư mới. Các công trình tối thiểu bao gồm: Trung tâm hành chính, trạm y tế (cấp xã), trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường PTTH, chợ...

7.6. Các khu cây xanh, sinh thái nông nghiệp

Quy mô khoảng 280 ha (Mật độ xây dựng < 1%); Khu hồ nước ngọt trung tâm (70ha) được đào tại khu vực đất trũng nằm chính giữa khu vực nghiên cứu được sử dụng đan xen một số dịch vụ du lịch với tỷ lệ thấp.

7.7. Các khu đất di tích, tôn giáo

Quy hoạch tôn tạo cảnh quan và các giá trị văn hóa – lịch sử. Bổ sung các không gian phụ trợ tạo điều kiện phục vụ khách du lịch tâm linh, bao gồm Đền thờ Bà Bích Châu, Đền Thành Hoàng, Miếu Mũi Đá và nhà thờ công giáo xây dựng mới phục vụ khu tái định cư.

7.8. Các khu cây xanh phòng hộ

Đọc theo dải ven biển, khu vực cây xanh được quy hoạch với bề dày tối thiểu 50m.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Giao thông (Bản đồ QH-05)

a. Mạng lưới đường quy hoạch: đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng trong đô thị, mỹ quan đô thị và các tiêu chuẩn về kinh tế, kỹ thuật.

- Tận dụng tối đa hiện trạng, tránh phá dỡ nhiều công trình dân cư (cấu trúc làng xóm), cũng như các công trình văn hóa trong khu vực.

- Tổ chức mạng lưới giao thông trên cơ sở hai hướng chính theo các tuyến hiện trạng đã có, các tuyến đường xây dựng mới phải đảm bảo quy mô, mặt cắt, độ dốc dọc, đảm bảo thoát nước nhanh nhất.

b. Quy mô và phân cấp các tuyến đường:

- Trên cơ sở các tuyến đường hiện trạng, hình thành các trục đường chính hướng vuông góc với bờ biển và các trục đường song song với bờ biển.

- Nâng cấp, cải tạo tuyến đường trục chính đi thị trấn Kỳ Anh qua cầu Hải Ninh và đường nối Kỳ Khang với trung tâm khu du lịch, mặt cắt ngang đường rộng từ 20m - 27m, các đoạn tuyến qua khu vực sinh thái nông nghiệp, hồ cảnh quan bố trí phân vỉa hè nhỏ hơn.

- Nâng cấp, cải tạo các tuyến đường chính trong khu vực làng xóm hiện trạng kết nối liên hoàn, thuận tiện với các tuyến đường trục chính, đường khu vực, bề rộng mặt cắt 13,5m.

- Nâng cấp, cải tạo tuyến đường đê, bố trí phân vỉa hè dành cho không gian đi dạo, ngắm cảnh, dự kiến mặt cắt rộng 13,5m.

- Các tuyến đường xe đạp, xe ngựa được bố trí trong khu vực trang trại ven núi (bề rộng từ 2 - 4m), có thể liên kết với các tuyến đường trong khu du lịch. Riêng tuyến xe điện dự kiến bố trí làn đường riêng khi đi kết hợp với đường xe cơ giới.

Bảng thống kê mặt cắt chiều rộng mạng lưới giao thông

STT	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			
		Mặt đường	Via hè mỗi bên	Giải phân cách	Lộ giới
1	1 - 1	15	6	0	27,00
2	2 - 2	10	5	0	20,00
3	3 - 3	8	4	0	16,00
4	4 - 4	7,5	3	0	13,50
5	5 - 5	10	5	0	20,00

* Công trình phục vụ giao thông

- Bãi đỗ xe: xây dựng bãi đỗ xe tập trung tại khu vực trung tâm du lịch, các không gian công cộng, quy mô tùy theo quy mô các công trình.

- Cầu cống: xây dựng và nâng cấp các cầu, cống phù hợp theo cấp hạng các tuyến đường.

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật - san nền và thoát nước mặt (Bản đồ QH-06)

a. San nền:

- Cốt không chế xây dựng: $\geq +3m$.

- Chiều cao đào, đắp trung bình là 0,77m.

- Khối lượng đắp nền: 6,7 triệu m³ trong đó khối lượng đào đắp tại chỗ chiếm khoảng 27%.

b. Thoát nước mặt:

Hệ thống thoát nước được đi theo hệ thống giao thông bằng các cống dọc trên vỉa hè có kích thước 600x600, 2000x2500.

8.3. Cấp nước (Bản đồ QH-07)

- Nhu cầu dùng nước của khu vực 7000 m³/ngđ
- Nguồn nước cấp cho khu vực thiết kế nằm trong hệ thống cấp nước chung của Khu kinh tế Vũng Áng.

- + Nhà máy nước đã có công suất 5.000 m³/ngđ, đợt đầu nâng công suất theo dự án lên 9.000 m³/ngđ, dùng nguồn nước hồ Kim Sơn.

- + Nhà máy nước Vũng Áng xây dựng mới công suất đợt đầu 40.000 m³/ngđ, dài hạn 100.000 m³/ngđ, nguồn nước hồ Thượng sông Trí và hồ Rào Trỏ.

- Mạng lưới đường ống phân phối chính được tổ chức một số vòng khép kín để bảo đảm an toàn cấp nước và mạng đường ống cụt (mạng cành cây).

- Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,50m, ống qua đường xe chạy độ sâu chôn ống không được nhỏ hơn 0,7m.

- Các họng cứu hoả được bố trí trên các tuyến ống $\varnothing \geq 100\text{mm}$, toàn khu vực dự kiến đặt 29 họng cứu hỏa.

8.4. Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn (Bản đồ QH-09)

a. Thoát nước thải

- Hệ thống công riêng hoàn toàn, nước thải sẽ được thu gom theo hệ thống công riêng biệt đưa về trạm xử lý chung khu vực. Chiều sâu chôn ống tối thiểu 0,7m tối đa là 4m tính tới đỉnh công. Hệ thống đường ống đường kính D300-D600 bằng BTCT; độ dốc tối thiểu $i = 1/d$; công suất dài hạn 1200 m³/ngđ.

- Nước thải được xử lý theo dây chuyền công nghệ làm sạch sinh học nhân tạo qua bể aeroten dùng bùn hoạt tính để giảm chỉ tiêu ô nhiễm BOD, COD, SS... nước sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn loại B (TCVN 7222-2002) nước thải được xả ra sông.

b. Xử lý chất thải rắn

- Khu xử lý CTR dự kiến tại thung lũng, gần rú Chiêu Ga, xã Kỳ Tân, huyện Kỳ Anh. Quy mô khu xử lý CTR khoảng 30 ha được xác định trong đồ án Quy hoạch chung khu Kinh tế Vũng Áng đã được phê duyệt.

- Chất thải rắn sinh hoạt:

- Phân loại tại nguồn, thành 2 loại:

- Chất thải rắn vô cơ gồm kim loại, giấy, thủy tinh v.v..được định kỳ thu gom.

- Chất thải rắn hữu cơ (lá cây, rau, quả, củ v.v.) được thu gom hàng ngày.

8.5. Cấp điện (Bản đồ QH-08)

a. Trạm biến áp:

- Nguồn điện cấp cho Khu du lịch Kỳ Ninh: trạm biến áp 110KV Kỳ Anh theo "Quy hoạch phát triển lưới điện lực tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2000-2010 có xét đến 2015", dự kiến sẽ nâng công suất trạm biến áp 110KV Kỳ Anh từ 110/35/22KV - 25KVA lên 110/35/22KV - 2x25KVA. Khi Khu du lịch Kỳ Ninh định hình thì chuyển đầu nối lưới điện 22KV từ trạm biến áp 110KV Bắc Vũng Áng.

- Các hộ phụ tải điện ở khu dân cư trung tâm khu vực quy hoạch được cấp điện từ các nguồn điện kể trên bằng lưới điện phân phối 22KV.

b. Mạng lưới đường dây:

- Lưới điện trung thế: dỡ bỏ toàn bộ đường dây 35KV cũ trong khu vực Kỳ Ninh, xây dựng 25 tuyến đường dây cấp điện cho các trạm biến áp hạ thế trong khu vực.

- Trạm biến thế: cấp điện áp của trạm hạ thế theo tiêu chuẩn là 22/0,4KV. Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ $\leq 300m$ và gần đường giao thông để tiện thi công.

- Lưới hạ thế: được đặt trong các mương cáp hoặc chôn ngầm dọc theo vỉa hè của đường phố.

- Lưới chiếu sáng: đi ngầm tại các đường phố.

8.6. Quy hoạch nghĩa trang:

Khoanh vùng cây xanh cách ly, không cho tiếp tục mở rộng, tiến tới đóng cửa và di dời các nghĩa trang rải rác trong khu vực thiết kế. Giải pháp về nghĩa trang thực hiện theo quy định tại Quy hoạch chung khu Kinh tế Vũng Áng đã được phê duyệt. Quy mô nghĩa trang dự kiến 20 ha, đặt tại khu đồi gần xóm Cồn Rành, Rú Đất, xã Kỳ Tân, huyện Kỳ Anh.

8.7. Một số vấn đề môi trường khác:

- Trong khu vực thiết kế có một số địa tôm thương phẩm với quy mô vừa và nhỏ. Nuôi tôm là một nguồn lợi xuất khẩu lớn song đi kèm với đó cũng có một số nguy cơ về ô nhiễm môi trường nước cần cảnh báo và có giải pháp kèm theo.

- Ô nhiễm do nước thải nuôi tôm phần lớn là ô nhiễm tự sinh do thức ăn dư thừa và CTR phát sinh trong các giai đoạn sinh trưởng của tôm. Nuôi xả nước tự do theo kiểu truyền thống sẽ ô nhiễm môi trường nước xung quanh.

- Đặc thù khu vực là khu sinh thái, diện tích đất lớn; nhóm nghiên cứu đề xuất phát triển hệ thống nước tuần hoàn khép kín cho nuôi tôm bền vững. Hệ thống này có lợi về cả hai phương diện giảm giá thành và giảm nguy cơ ô nhiễm. Thành phần chủ yếu của hệ thống xử lý nước thải này bao gồm một chuỗi các ao hồ nhân tạo hoặc tận dụng điều kiện tự nhiên.

8.8. Các giải pháp giảm thiểu tác động môi trường

- Đối với các cơ sở dịch vụ du lịch được quy hoạch xây dựng trong khu vực đô thị cần phải tuân thủ các quy định chung theo quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy chuẩn ngành có liên quan, trên cơ sở đảm bảo mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất...

- Đối với các cơ sở dịch vụ du lịch được quy hoạch xây dựng trong các vùng tiềm năng sinh thái tự nhiên, khi xây dựng cần tôn trọng địa hình, tránh san lấp nhiều, làm biến dạng cảnh quan khu vực, nên hòa nhập tô điểm thêm cho thiên nhiên.

- Việc xử lý nước thải, chất thải tại các cơ sở này cần phải tuân thủ các quy định chung về bảo vệ môi trường trong khu đô thị, các khu du lịch sinh thái. Nước thải cần được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn cho phép mới xả vào hệ thống cống chung để đưa về trạm xử lý tập trung.

- Quy hoạch và bảo tồn các làng nghề thủ công truyền thống của địa phương, nhất là các làng nghề ở gần các khu vực khai thác phát triển du lịch.

Điều 2: Giao trách nhiệm cho các cơ quan

1. Ban Quản lý khu kinh tế Vũng Áng:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Kỳ Anh thống nhất nội dung, ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng theo đồ án quy hoạch được

duyet, tổ chức giới thiệu rộng rãi quy hoạch này trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại các nơi cộng đồng cho nhân dân được biết và theo dõi việc thực hiện; đồng thời phối hợp với chính quyền các địa phương liên quan thực hiện việc cấm mốc chỉ giới xây dựng theo đồ án đã được phê duyệt.

- Thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, quản lý các mốc chỉ giới xây dựng theo đúng quy định hiện hành; tổ chức truyền truyền vận động các cơ quan đơn vị và nhân dân trên địa bàn tham gia quản lý và bảo vệ quy hoạch; triển khai xây dựng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu chức năng đô thị, tập trung huy động mọi nguồn lực để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500.

2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính hàng năm cân đối, bố trí lồng ghép các nguồn vốn để ưu tiên các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Công Thương, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế Vũng Áng, Chủ tịch UBND huyện Kỳ Anh và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

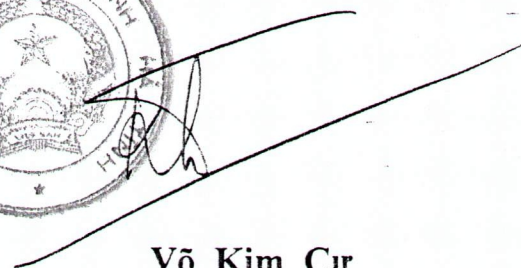
Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các Phó CT. UBND tỉnh;
- Các đ/c Phó VP/UB;
- Lưu: VT, XD, XD₁.



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**K.T CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Võ Kim Cự