

Số: 1968/QĐ - UBND

Hà Tĩnh, ngày 11 tháng 7 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ bãi biển Bắc Thiên Cầm, tại khu du lịch quốc gia Thiên Cầm, huyện Cẩm Xuyên (tỷ lệ 1/500)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 21/6/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 19/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 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; Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch xây dựng; Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng";

Quyết định số 4210/QĐ-UBND ngày 25/12/2009 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch khu du lịch quốc gia Thiên Cầm; Quyết định số 4135/QĐ-UBND ngày 23/12/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch sử dụng đất Khu du lịch Bắc Thiên Cầm, huyện Cẩm Xuyên; Quyết định số 728/QĐ-UBND ngày 13/3/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán khảo sát địa hình, lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Khu dịch vụ bãi biển Bắc Thiên Cầm tại khu du lịch quốc gia Thiên Cầm, huyện Cẩm Xuyên;

Xét đề nghị của Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Cầm Tờ trình số: 06/TTr-CT ngày 12/6/2012 về việc xin thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Khu dịch vụ bãi biển Bắc Thiên Cầm tại khu du lịch quốc gia Thiên Cầm, huyện Cẩm Xuyên;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số: 88/SXD-QH ngày 26/6/2011.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Khu dịch vụ bãi biển Bắc Thiên Cầm tại khu du lịch quốc gia Thiên Cầm, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh, với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Khu dịch vụ bãi biển Bắc Thiên Cầm.

2. Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Cầm.

3. Nhà thầu lập Quy hoạch: Công ty CP tư vấn và xây dựng Hà Tĩnh.

4. Vị trí, quy mô, phạm vi, ranh giới Quy hoạch:

- Vị trí: tại thị trấn Thiên Cầm, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

- Quy mô: Diện tích lập quy hoạch 22,78 ha.

- Phạm vi, ranh giới quy hoạch:

+ Phía Đông Bắc giáp Biển Đông;

+ Phía Tây Bắc giáp thôn Song Mỹ;

+ Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch ven biển;

+ Phía Đông Nam giáp núi Thiên Cầm.

5. Tính chất, mục tiêu Quy hoạch:

a. Tính chất: Là Khu du lịch ven biển thuộc khu du lịch quốc gia Thiên Cầm, được xây dựng và quản lý đảm bảo tốt yêu cầu về môi trường theo tiêu chí thân thiện và phát triển bền vững.

b. Mục tiêu:

- Từng bước cụ thể hóa Quyết định số 4210/QĐ-UBND ngày 25/12/2009 của UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt đồ án quy hoạch khu du lịch quốc gia Thiên Cầm và Quyết định số: 4135/QĐ-UBND ngày 23/12/ 2011 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh bổ sung quy hoạch sử dụng đất Khu du lịch Bắc Thiên Cầm, huyện Cẩm Xuyên với quy mô: 226.45ha.

- Tăng quy mô và năng lực phục vụ đáp ứng nhu cầu du lịch biển ngày càng cao của nhân dân trong vùng cũng như cả nước. Làm cơ sở kiểm soát và quản lý quy hoạch xây dựng Khu du lịch Thiên Cầm.

6. Cơ cấu sử dụng đất:

Trong ranh giới quản lý, cơ cấu quy hoạch sử dụng đất như bảng sau:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
1	Đất công viên, Nhà hàng		116,365			51.07
1.1	Đất XD Nhà hàng và các công trình dịch vụ	NH	10,321	5	1-2	4.53
1.2	Đất sân vườn, đường đi dạo trong công viên	SV-DD	23,127			10.15
1.3	Đất cây xanh, cảnh quan	CX	82,119			36.04
1.4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	798			0.35
2	Đất Lạch nước, ao hồ	MN	12,996			5.70
3	Đất bãi tắm	BT	98,508			43.23
	Tổng cộng		227,869			100.00

8. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

a. Đất XD nhà hàng và các công trình dịch vụ (bao gồm đất xây dựng hệ thống nhà hàng, các chòi ăn dạng đơn nguyên liên kết với nhà hàng, các chòi ăn, chòi nghỉ độc lập và các DVTT ...):

- Mật độ xây dựng: 5 %.

- Tầng cao: 1 ÷ 2 tầng

b. Đất sân vườn, đường đi dạo trong công viên:

- Mật độ xây dựng: 1÷5%.

- Tầng cao: ≤ 01 tầng.

c. Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Mật độ xây dựng: 1÷5%.

- Tầng cao: ≤ 01 tầng.

7. Bố cục Quy hoạch:

- Không gian quy hoạch được tổ chức theo từng khu chức năng độc lập hỗ trợ lẫn nhau, phân cách bằng những khoảng cây xanh, ao hồ, lạch nước tự nhiên. Nguyên tắc tôn tạo các yếu tố tự nhiên là bảo tồn tối đa cây xanh hiện trạng, trồng bổ sung các loại cây mới; Khơi thông các lạch nước, ke bờ trang trí và chống xói lở...Tạo sự hài hòa và thân thiện môi trường.

- Các công trình nhà hàng ăn uống bố trí dọc theo trục đường chính, kết hợp công viên cây xanh, đường dạo và bể bơi các tiêu cảnh kiến trúc tạo điểm nhìn đẹp cho khu du lịch.

- Bãi tắm là bãi cát trắng dọc theo bãi biển, là không gian đệm giữa mặt nước biển và khu công viên, dịch vụ nhà hàng.

- Bố trí hai trục giao thông cứng ở hai đầu bãi biển xuyên ngang ra tận biển, dẫn du khách từ trong đất liền ra ngoài biển, kết hợp với cầu thuyền và nhà hàng nổi.

8. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông (QH-05)

- Giao thông đối ngoại: Phía Tây Nam là tuyến đường rộng 17,5m có lòng đường rộng 7,5m chạy dọc theo khu dịch vụ bãi biển, là tuyến giao thông chính, giữa các khu chức năng của Khu du lịch Bắc Thiên Cầm với khu dịch vụ bãi biển.

- Hệ thống giao thông đối nội: Là đường dẫn đi dạo trong công viên nhà hàng và ra biển; Mặt cắt 1-1 rộng 12m, chiều dài L=85m; mặt cắt 2-2 rộng 9m, chiều dài L=59m; mặt cắt 3-3 rộng 1,5 đến 5m, tổng chiều dài L=4968m.

b) San nền và thoát nước mưa (QH-06)

- San nền: Khu vực dịch vụ bãi biển phải tuân thủ nguyên tắc ít can thiệp vào các yếu tố tự nhiên. Chỉ san nền cục bộ tại các điểm xây dựng công trình và tôn tạo các bờ kè của các khe suối, để tạo cảnh quan và thuận lợi cho quá trình xây dựng, khai thác sử dụng công trình. Cao độ tự nhiên từ 1.5-5m.

- Thoát nước mưa: Thoát theo phương pháp tự nhiên: Tự thấm và chảy vào các khe, lạch trong khu vực sau đó chảy ra biển.

c) Cấp nước (QH- 07): Giai đoạn đầu khai thác nước ngầm bằng giếng khoan tại các nhà hàng. Về lâu dài lấy nguồn từ đường ống D150 theo quy hoạch chung khu du lịch Bắc Thiên Cầm, nước được chảy vào bể chứa rồi bố trí trạm bơm tăng áp đến các khu chức năng.

Mạng lưới cấp nước: Quy hoạch theo mạng vòng để đảm bảo đủ lưu lượng và áp lực trong giờ dùng nước nhiều nhất, các tuyến D32 trở xuống bố trí dạng nhánh cụt.

Vật liệu đường ống dẫn nước sử dụng ống HDPE

d. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường (QH-08)

- Đường ống thoát nước thải được thiết kế tách riêng biệt với thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt từ các khu nhà hàng được xử lý qua bể tự hoại.

- Xây dựng các trạm xử lý nước thải cục bộ cho các nhà hàng, nước thải sau khi được xử lý tại trạm đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường (loại B) theo tiêu chuẩn TCVN 5945-2005 mới cho thoát vào các khe lạch.

- Mạng lưới sử dụng cống tròn BTCT đường kính D300-D400mm, khoảng cách giữa các hố ga từ 30-40m.

- Trong khu du lịch bố trí các thùng thu gom rác thải, sau đó được chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của khu vực.

Thống kê khối lượng:

+ Hố ga thu nước: 22 hố;

+ Bể xử lý nước thải: 8 bể;

+ Thùng rác công cộng: 36 thùng.

e) Cấp điện (QH-09)

- Nguồn cấp điện lấy từ tuyến điện trung thế 35KV trong quy hoạch chung khu du lịch Bắc Thiên Cầm. Tuy nhiên hiện nay nguồn điện này chưa có nên giải pháp trước mắt là sử dụng nguồn điện đầu nối từ tuyến điện trung thế 35KV của đường Quốc lộ 19-5.

- Trong khu vực dự án xây dựng tuyến đường dây 35KV đi ngầm đến các trạm biến áp đặt tại các vị trí thích hợp sau đó từ trạm biến áp đến các tủ phân phối hạ thế vào các phụ tải.

- Phương pháp cấp điện chiếu sáng công cộng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt. Toàn bộ hệ thống đèn chiếu sáng sẽ được điều khiển bởi các tủ điều khiển chiếu sáng.

- Điện chiếu sáng trên các trục đường sử dụng bóng RaiBow 250w lắp trên cột thép cao từ 10-12m. Ngoài ra còn bố trí thêm hệ thống bóng đèn Peria trên khuôn viên bãi cỏ và các ngã đường dạo khoảng cách từ 15m đến 20m một bóng. Trên các bãi cỏ và nhà chòi còn bố trí thêm bóng Bambo (đèn chùm) khoảng cách từ 25m đến 30m bố trí một bộ.

Điều 2. Giao trách nhiệm cho các cơ quan liên quan:

1. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với UBND huyện Cẩm Xuyên thống nhất ban hành qui định quản lý quy hoạch theo đồ án qui hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo văn minh, an toàn về môi trường theo quy định.

2. UBND huyện Cẩm Xuyên triển khai cắm mốc chỉ giới xây dựng theo đồ án qui hoạch đã được duyệt, phối hợp với Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ bãi biển Bắc Thiên Cẩm có kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt. Đồng thời tổ chức thông báo rộng rãi quy hoạch này trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại các nơi công cộng để nhân dân biết và theo dõi việc thực hiện.

Điều 2. 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, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND huyện Cẩm Xuyên, Chủ tịch UBND thị trấn Thiên Cẩm, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thiên Cẩm và các Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Lưu VT, XD.



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHO. CHỦ TỊCH




Nguyễn Thiện