

Số: 1695/QĐ - UBND

Hà Tĩnh, ngày 11 tháng 6 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch biển
huyện Lộc Hà; tỷ lệ 1/2000

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003; 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 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 quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 813/QĐ-UBND ngày 21/3/2012 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt dự toán khảo sát địa hình, lập quy hoạch phân khu xây dựng khu du lịch biển Lộc Hà; tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của UBND huyện Lộc Hà tại Tờ trình số 18/TTr-UBND ngày 11/3/2013 về việc xin thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu du lịch biển Lộc Hà; tỷ lệ 1/2000; Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 36/SXD-KTQH ngày 08/4/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch biển Lộc Hà, tỷ lệ 1/2.000 với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch biển Lộc Hà, tỷ lệ 1/2.000.
2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân huyện Lộc Hà.
3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần quy hoạch Hà Nội.
4. Vị trí, quy mô, ranh giới quy hoạch:
 - 4.1. Vị trí: Tại xã Thịnh Lộc và xã Thạch Bằng huyện Lộc Hà, tỉnh Hà Tĩnh
 - 4.2. Quy mô, ranh giới:
 - a) Khu phía Bắc: Diện tích 1.636.614 m² thuộc địa phận xã Thịnh Lộc, có vị trí giáp núi Chân Tiên, ranh giới được xác định:

- Phía Bắc giáp: Huyện Nghi Xuân;
- Phía Nam giáp: Đất nông nghiệp hiện trạng;
- Phía Đông giáp: Biển và đất dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp: Núi Chân Tiên.

b) Khu phía Nam: Diện tích 2.391.848 m² thuộc địa phận xã Thạch Bằng, có vị trí giáp núi Bằng Sơn và thị trấn Lộc Hà, ranh giới được xác định:

- Phía Bắc giáp: Đất dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Đất trồng thông;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Núi Bằng Sơn.

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

5.1. Tính chất: Là tổ hợp du lịch biển tổng hợp gắn với thị trấn Lộc Hà, các đô thị lân cận và khu công nghiệp khai thác mỏ sắt Thạch Khê.

5.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng phát triển du lịch khu vực bãi biển Lộc Hà, Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Hà Tĩnh, Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Hà Tĩnh và Quy hoạch chung xây dựng huyện Lộc Hà.

- Góp phần bảo vệ môi trường sinh thái khu vực bãi biển Lộc Hà hướng đến mục tiêu phát triển bền vững. Hình thành một khu du lịch tổng hợp với hệ thống các sản phẩm du lịch, dịch vụ đa dạng hấp dẫn khách du lịch.

- Làm căn cứ triển khai lập các dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cơ sở vật chất.

6. Nội dung quy hoạch:

6.1: Cơ cấu sử dụng đất:

Quy hoạch sử dụng đất bao gồm các loại chức năng sau:

Bảng cơ cấu sử dụng đất khu phía Bắc - Khu du lịch biển Chân Tiên

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
A	Đất xây dựng các khu chức năng		578.763	35,36
1	Khu biệt thự biển - Beach Villas	A1	60.489	3,70
2	Khu biệt thự núi - Mountaint Villas	A2	96.531	5,90
3	Khu căn hộ du lịch	A3	48.538	2,97
4	Khu bungalows	A4	54.120	3,31
5	Khu nghỉ dưỡng cao cấp	A5	125.955	7,70
6	Khu Dịch vụ du lịch	B1	89.745	5,48
7	Khu Dịch vụ du lịch tâm linh	B2	14.094	0,86
8	Khu dịch vụ vui chơi giải trí cao cấp	B3	67.063	4,10
9	Câu lạc bộ thể thao biển	C1	22.228	1,36
B	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước, bãi biển		645.936	39,47
1	Khu cắm trại sinh thái	D1	58.923	3,60
2	Khu công viên sinh thái	D2	238.972	14,60
3	Dải cây xanh cách ly	D3	28.267	1,73
4	Sân khấu ngoài trời	D4	21.758	1,33

5	Hồ cảnh quan	D5	125.026	7,64
6	Bãi biển	E1	172.990	10,57
C	Đất hạng mục phụ trợ		40.150	2,45
1	Khu hạ tầng kỹ thuật	F1	6.619	0,40
2	Khu bãi đỗ xe	F2	33.531	2,05
D	Đất giao thông		371.764	22,72
	Tổng		1.636.614	100,00

Bảng cơ cấu sử dụng đất khu phía Nam - Khu du lịch biển Bằng Sơn

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
A	Đất xây dựng các khu chức năng		1.206.594	50,44
1	Khu Khách sạn (hạng trung 1-3 sao)	A1	252.252	10,54
2	Khu Nhà nghỉ cuối tuần	A2	282.881	11,83
3	Dịch vụ du lịch	B1	137.010	5,73
4	Dịch vụ vui chơi, giải trí cao cấp	B2	30.740	1,29
5	Dịch vụ thương mại	B3	31.239	1,31
6	Dịch vụ bãi biển	B4	106.489	4,45
7	Đất thể thao	C1	123.242	5,15
8	Công viên văn hóa du lịch biển	D1	61.084	2,55
9	Công viên chuyên đề	D2	181.657	7,59
B	Đất cây xanh cảnh quan, bãi biển		590.964	24,71
1	Đất cây xanh cảnh quan		115.253	4,82
2	Đất bãi biển	F1	475.711	19,89
C	Đất dân cư		173.536	7,26
D	Đất các hạng mục phụ trợ		45.371	1,90
E	Đất giao thông		375.383	15,69
	Tổng		2.391.848	100,00

6.2. Phân khu chức năng:

a) Khu phía Bắc - Khu du lịch biển Chân Tiên:

Khu khu lịch biển Chân Tiên quy hoạch phát triển dịch vụ nghỉ dưỡng cao cấp với hệ thống resort và biệt thự nghỉ dưỡng biển, bao gồm các không gian chính:

- Không gian phía Tây tỉnh lộ 22/12 là không gian phát triển du lịch nghỉ dưỡng núi với hồ Chân Tiên và núi Chân Tiên làm trung tâm.

- Không gian phía Đông tỉnh lộ 22/12 là không gian phát triển du lịch biển.

b) Khu phía Nam - Khu du lịch biển Bằng Sơn:

Khu du lịch biển Bằng Sơn quy hoạch phát triển các loại hình dịch vụ như khu thể thao, vui chơi giải trí, thể thao biển..., bao gồm các không gian chính:

- Không gian bãi tắm và dịch vụ bãi tắm giáp khu vực bờ biển quy hoạch tổ chức các hoạt động tắm biển, vui chơi trên bãi biển, các dịch vụ gắn với du lịch biển.

- Không gian phát triển các dịch vụ nghỉ dưỡng biển và các dịch vụ công

cộng quy hoạch bố trí phát triển các dịch vụ nghỉ dưỡng biển bao gồm khách sạn và khu biệt thự nghỉ dưỡng.

- Không gian công cộng quy hoạch các không gian công cộng đặc thù của khu du lịch biển bao gồm công viên văn hóa du lịch biển, các tuyến phố mua sắm và các khu dịch vụ vui chơi giải trí biển.

6.3. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

a) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất khu phía Bắc - khu du lịch biển Chân Tiên:

- Đất dịch vụ tổng hợp:
 - + Mật độ xây dựng: 25÷35%;
 - + Tầng cao: 2 ÷ 3 tầng,
- Đất nghỉ dưỡng biển:
 - + Mật độ xây dựng: 15÷25%;
 - + Tầng cao: 2÷3 tầng.
- Đất nghỉ dưỡng núi:
 - + Mật độ xây dựng: 15÷25%;
 - + Tầng cao: 2÷3 tầng.
- Đất căn hộ du lịch:
 - + Mật độ xây dựng: 25÷35%;
 - + Tầng cao: 3 tầng.
- Đất xây dựng chòi nghỉ (Bungalow):
 - + Mật độ xây dựng: 5÷15%;
 - + Tầng cao: 1 tầng.
- Đất thể thao:
 - + Mật độ xây dựng: 15÷25%;
 - + Tầng cao: 1 tầng.
- Đất câu lạc bộ vui chơi giải trí cao cấp:
 - + Mật độ xây dựng: 20÷30%;
 - + Tầng cao: 2÷3 tầng.
- Đất cắm trại:
 - + Mật độ xây dựng: 5%;
 - + Tầng cao: 1 tầng.

b) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất khu phía Nam - khu du lịch biển Bằng Sơn:

- Đất dịch vụ tổng hợp:
 - + Mật độ xây dựng: 25÷35%;
 - + Tầng cao: 2 ÷ 3 tầng.
- Đất công viên vui chơi giải trí:
 - + Mật độ xây dựng: 5÷15%;
 - + Tầng cao: 1 tầng.
- Đất khách sạn:
 - + Mật độ xây dựng: 15÷25%;
 - + Tầng cao: 3÷5 tầng.
- Đất nghỉ cuối tuần:
 - + Mật độ xây dựng: 15÷25%
 - + Tầng cao: 1÷2 tầng

- Đất công viên thể thao:
 - + Mật độ xây dựng: 15÷25%
 - + Tầng cao: 2 tầng
- Đất dân cư kết hợp dịch vụ:
 - + Mật độ xây dựng: 50÷70%
 - + Tầng cao: 2÷3 tầng

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

7.1. Giao thông (Bản đồ QH-06).

Bảng thống kê mặt cắt chiều rộng mạng lưới giao thông.

a) Khu phía Bắc - Khu du lịch biển Chân Tiên

STT	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			
		Mặt đường	Via hè (lề đường)	Giải phân cách	Lộ giới
1	1 - 1	15,00 x 2	10,00 x 2	2,00	52,00
2	2 - 2	7,50(15,00) x 2	5,00(6,00) x 2	5,00	30,00(47,00)
3	3 - 3	7,50 x 2	54,00 x 2		25,00
4	4 - 4	7,50	4,00(6,25) x 2		15,50(20,00)
5	5 - 5	10,00	5,00		15,00

- Cốt không chế mạng lưới đường theo bản vẽ quy hoạch.
- Chỉ giới xây dựng: Đối với các tuyến đường có mặt cắt 1-1 khoảng lùi xây dựng là 9m. Đối với tuyến đường có mặt cắt 2-2 và mặt cắt 3-3 khoảng lùi xây dựng là 6m. Đối với tuyến đường có mặt cắt 4-4 và mặt cắt 5-5 khoảng lùi xây dựng là 3m.

b) Khu phía Nam - Khu du lịch biển Bằng Sơn

STT	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			
		Mặt đường	Via hè (lề đường)	Giải phân cách	Lộ giới
1	1 - 1	15,00 x 2	10,00 x 2	2,00	52,00
2	2 - 2	7,50(10,50) x 2	7,50(14,50) x 2	12,00	42,00(62,00)
3	3 - 3	7,50 x 2	54,00 x 2		25,00
4	4 - 4	7,50	4,00 x 2;(4,00+15,00)		15,50(26,50)
5	5 - 5	10,00	4,00 x 2		18,00

- Cốt không chế mạng lưới đường theo bản vẽ quy hoạch.
- Chỉ giới xây dựng: Đối với các tuyến đường có mặt cắt 1-1 khoảng lùi xây dựng là 9m. Đối với tuyến đường có mặt cắt 2-2 khoảng lùi xây dựng là 6m. Đối với tuyến đường có mặt cắt 3-3; mặt cắt 4-4 và mặt cắt 5-5 khoảng lùi xây dựng là 3m.

7.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng - Thoát nước mưa (Bản đồ QH-07).

a) Khu phía Bắc - Khu du lịch biển Chân Tiên:

- Cao độ san nền thấp nhất: + 3,00m.
- Cao độ san nền cao nhất nhất: + 5,60m.

b) Khu phía Nam - Khu du lịch biển Bằng Sơn:

- Cao độ san nền thấp nhất: + 3,00m.
- Cao độ san nền cao nhất: + 3,70m.
- Tuyến đê biển lấy cao trình là: + 3,70m.
- Độ dốc san nền: từ 0,5% ÷ 1%.
- Nước mưa được thu gom vào các tuyến cống được đặt dọc theo các trục đường chính, sau đó được thoát vào hệ thống thoát nước chung của thị trấn Lộc Hà.

7.3. Cấp nước (Bản đồ QH-08).

a) Nguồn nước: Nguồn nước lấy từ trạm xử lý nước sạch của thị trấn Lộc Hà.

b) Mạng lưới cấp: Sử dụng mạng vòng kết hợp mạng nhánh (dạng cành cây) để đảm bảo an toàn cho hệ thống cấp nước. Đường kính ống có đường kính từ D125mm ÷ D160mm, vật liệu ống cấp nước dùng ống HDPE. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,5m, ống qua đường độ sâu chôn ống không nhỏ hơn 0,7m. Hồ van dự kiến xây dựng tại các điểm nút có đường kính D100mm. Trên mạng lưới cấp nước bố trí các van chặn, van xả cạn, van xả khí, các gối đỡ tại các van, tê, cút.

7.4. Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.

a) Thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt tại các công trình được xử lý cục bộ trong bể phốt trước khi thoát vào hệ thống thoát nước thải của khu đất. Nước thải từ các công trình được thu gom bằng các tuyến cống D200, D300, D400 sau đó được đổ vào hệ thống cống chính D500, D600. Sau đó nước thải sẽ được xử lý tại trạm xử lý nước thải.

b) Xử lý chất thải rắn và môi trường

- Chất thải rắn của khu vực quy hoạch thu gom về bãi trung chuyển chất thải, sau đó đưa tới khu xử lý tập trung của thị trấn Lộc Hà.

- Trên các trục đường đặt các thùng rác nhỏ khoảng cách từ 60÷80m/thùng.

7.5. Cấp điện (Bản đồ QH-09).

a) Nguồn điện: Lấy từ đường dây trung áp 10(22)KV lấy từ trạm hạ thế 110KV Can Lộc cấp cho thị trấn Lộc Hà.

- Quy hoạch bố trí 20 trạm biến áp với tổng công suất là 16.130 KVA để cấp điện cho các phụ tải điện trong khu vực nghiên cứu.

b) Mạng lưới đường dây:

- Lưới trung thế: Sử dụng dây nhôm lõi thép AC đi trên cột bê tông ly tâm cao 16m, khoảng cách giữa các cột trung bình 90m. Hệ thống cột bố trí trên vỉa hè dọc theo tuyến đường trong khu.

- Lưới hạ thế:

+ Mạng lưới 0,4KV được xây dựng mới bố trí đi ngầm, dùng cáp ngầm chống thấm dọc CU/XPLE/DSTA/PVC có tiết diện từ 120÷300mm².

+ Nguồn cấp đến các phụ tải của từng khu vực sử dụng cáp đồng bọc ống HDPE chôn ngầm trong đất, những đoạn đi ngang qua đường giao thông được luồn trong ống thép hoặc qua hệ thống hào cáp.

- Lưới chiếu sáng:

+ Chiếu sáng đường sử dụng loại đèn cao áp SODIUM 250W/220V khoảng cách giữa các cột đèn 35 ÷ 40m. Đèn được lắp trên cột thép côn liền cần mạ

kẽm nhúng nóng cao 8÷10m.

+ Cấp điện cho hệ thống đèn chiếu sáng sử dụng cáp ngầm CU/XPPE/PVC-4x16mm².

+ Toàn bộ các đường cáp trục này được đi ngầm trong hào cáp và luôn trong ống HDPE đi ngầm. Đoạn đi qua đường được luôn trong ống thép.

+ Lưới chiếu sáng được liên kết giữa các trạm biến áp nhằm đảm bảo chiếu sáng liên tục khi có trạm biến áp có sự cố.

+ Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động được trang bị cho từng khu vực.

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

1. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với UBND huyện Lộc Hà thống nhất ban hành quy định quản lý quy hoạch theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

2. Ủy ban nhân dân huyện Lộc Hà phối hợp với chính quyền các địa phương liên quan tổ chức giới thiệu rộng rãi quy hoạch này trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại các nơi công cộng để nhân dân được biết và theo dõi việc thực hiện. Triển khai cắm mốc chỉ giới quy hoạch theo đồ án được duyệt, đồng thời thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai theo phân khu chức năng, quản lý các mốc giới xây dựng theo đúng quy định hiện hành, tập trung huy động mọi nguồn lực để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo đúng đồ án quy hoạch đã được duyệt.

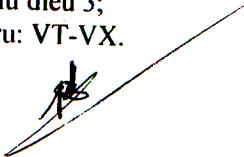
3. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính hàng năm cân đối bố trí nguồn vốn chi phí lập quy hoạch, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu du lịch theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Công thương, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Chủ tịch UBND huyện Lộc Hà và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu: VT-VX.



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thiện