

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

Số: /UBND-XD

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2023

V/v xin ý kiến về Nhiệm vụ điều chỉnh,
mở rộng Quy hoạch phân khu xây dựng
Khu du lịch biển Lộc Hà, tỷ lệ 1/2000

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh.

Xét đề nghị của UBND huyện Lộc Hà tại Tờ trình số 08/TTr-UBND ngày 18/01/2023 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch biển huyện Lộc Hà, tỷ lệ 1/2000; Báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng số 16/SXD-QHHT ngày 07/02/2022; ý kiến thống nhất đồng ý của Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh và các Ủy viên UBND tỉnh tại Phiếu biểu quyết;

Căn cứ quy định tại điểm 4 khoản 9 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018, để có cơ sở phê duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh trình xin ý kiến thống nhất của Hội đồng nhân dân tỉnh về Nhiệm vụ điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch biển huyện Lộc Hà; tỷ lệ 1/2000, với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch biển huyện Lộc Hà; tỷ lệ 1/2000.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Lộc Hà.

3. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu, lập quy hoạch

Quy mô diện tích lập điều chỉnh, mở rộng quy hoạch: 387,9ha, trong đó:

- Khu phía Bắc thuộc xã Thịnh Lộc, huyện Lộc Hà: Diện tích lập điều chỉnh, mở rộng quy hoạch 148,7ha (*diện tích mở rộng 48,7ha, diện tích điều chỉnh 100,0ha*), có ranh giới:

+ Phía Bắc giáp huyện Nghi Xuân.

+ Phía Nam giáp đất dân cư hiện trạng.

+ Phía Đông giáp biển và đất dân cư hiện trạng.

+ Phía Tây giáp đất sản xuất nông nghiệp.

- Khu phía Nam thuộc thị trấn Lộc Hà và xã Thịnh Lộc: Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch 239,2ha, có ranh giới:

+ Phía Bắc giáp đất dân cư hiện trạng.

+ Phía Nam giáp đường Mai Hắc Đế.

+ Phía Đông giáp biển.

+ Phía Tây giáp núi Bằng Sơn.

(Quy mô diện tích có thể điều chỉnh trong quá trình lập đồ án quy hoạch để phù hợp với thực tế).

4. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

- Cụ thể hóa định hướng phát triển du lịch khu vực bãi biển Lộc Hà, Khu

vực du lịch - đô thị - thương mại ven biển Nghi Xuân - 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 và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

5. Tính chất khu vực điều chỉnh quy hoạch

Là tổ hợp du lịch biển tổng hợp gắn với thị trấn Lộc Hà, Khu vực du lịch - đô thị - thương mại ven biển Nghi Xuân - Lộc Hà.

6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, phù hợp với điều kiện thực tế tại khu vực.

a) Các loại đất:

- Đất nhóm nhà ở;
- Đất hỗn hợp;
- Đất công cộng - thương mại dịch vụ;
- Đất cây xanh thể dục thể thao;
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật;
- Đất khác;

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Diện tích		
1.1	Diện tích khu phía Bắc	ha	148,7
1.2	Diện tích khu phía Nam	ha	239,2
II	Quy mô (khu phía Bắc)	Người	
2.1	Dân số	Người	1.200-1.400
2.2	Khách lưu trú	Người	3.000-3.200
III	Chỉ tiêu xây dựng		
3.1	<i>Mật độ xây dựng</i>		
-	Mật độ gộp tối đa Khu trên đồi (hỗn hợp, tổ hợp khách sạn, trung tâm hội nghị, cây xanh...)	%	≤25
-	Mật độ gộp tối đa Khu ven biển (ở biệt thự, ở liên kề, TMDV thấp tầng, tổ hợp khách sạn, TMDV, hỗn hợp, cây xanh...)	%	≤35
-	Mật độ gộp tối đa Khu sân gôn (câu lạc bộ gôn, đường gôn, cây xanh...)	%	≤5
3.2	<i>Tầng cao xây dựng</i>	Tầng	1 - 7
-	Công trình TMDV thấp tầng, nhà liên kề	tầng	≤5
-	Công trình TMDV hỗn hợp, câu lạc bộ, biệt thự	tầng	≤3
-	Công trình khách sạn, trung tâm hội nghị,	tầng	≤7

	TMDV		
-	Công trình trong khu cây xanh, TDDT, hạ tầng kỹ thuật	tầng	1
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
4.1	Chỉ tiêu cấp nước		
	- Cấp nước sinh hoạt	l/ng/ng.đ	250
	- Cấp nước công trình nhà câu lạc bộ gôn	l/m ² sàn-ng.đ	≥ 5
	- Cấp nước tưới cây	l/m ² .ng	3,0
	- Rửa đường	l/m ² .ng	0,5
	- Tưới cỏ sân gôn	l/m ² .ng	3,0
	- Nước chữa cháy	l/s	≥ 15
	- Cấp nước dịch vụ, HTKT	l/m ² sàn-ng.đ	≥ 5
	- Nước dự phòng thất thoát, phát triển	%	25
4.2	Thoát nước thải sinh hoạt	% cấp nước	100%
4.3	Chất thải rắn	kg/người	1,0
4.4	Cấp điện		
	Công trình câu lạc bộ gôn, nhà điều hành, TMDV	W/m ²	90
	Công trình hỗn hợp	Kw/căn	15
	Thương mại dịch vụ thấp tầng	Kw/căn	12
	Đường giao thông	kW/km	10
	Đất cây xanh, cảnh quan	W/m ²	0,5
	HTKT, Công trình phụ trợ	W/m ² .sàn	30
4.5	Thông tin liên lạc		
	Công trình công cộng, dịch vụ phụ trợ	/100 m ² sàn	1 line

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính thức của đồ án sẽ được luận chứng, lựa chọn trong quá trình lập quy hoạch, đảm bảo phát huy tốt nhất tiềm năng của khu vực thiết kế và phù hợp với hệ thống văn bản pháp quy hiện hành.

7. Các yêu cầu và nguyên tắc lập quy hoạch

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; phân tích các quy định của quy hoạch chung xây dựng có liên quan đến khu vực quy hoạch; đánh giá các dự án, các quy hoạch đã và đang triển khai trong khu vực.

b) Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo chức năng đặc thù.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các phân khu trong khu vực quy hoạch; xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng lô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng phân khu, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

đ) Định hướng hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến giao thông công cộng; hào và tuynel kỹ thuật (nếu có);
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cụ thể;
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng;
- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động;
- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải và nghĩa trang.

e) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;
- Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng;
- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.

g) Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

8. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch:

a) Thành phần bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ hướng phát triển không gian và bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch của quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đã được phê duyệt.

- Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng ô phố (được hình thành bởi cấp đường phân khu vực) trong khu vực lập quy hoạch; khoảng lùi công trình đối với các trục đường (từ cấp đường phân khu vực); vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có). Xác định vị trí, quy mô hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị

trở lên và cấp đơn vị ở trong khu vực (nếu có). Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp; trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình.

- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (đến cấp đường phân khu vực). Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng: Xác định chỉ tiêu khống chế về: Khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

b) Thuyết minh

c) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

d) Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

e) Phụ lục kèm theo.

g) USB lưu toàn bộ hồ sơ.

9. Tiến độ thực hiện: Không quá 09 tháng kể từ ngày phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch.

10. Nguồn vốn thực hiện: Ngân sách huyện Lộc Hà và chủ đầu tư huy động các nguồn vốn hợp pháp khác (Tại Tờ trình số 08/TTr-UBND ngày 18/01/2023 của UBND huyện Lộc Hà và Nghị quyết số 79/NQ-HĐND ngày 28/12/2022 của HĐND huyện Lộc Hà).

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- UBND huyện Lộc Hà;
- CVP, PCVP Nguyễn Duy Nghi;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu: VT, XD.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Bá Hà