

Số: /TTr-UBND

*Nghi Xuân, ngày tháng 01 năm 2020*

## **TỜ TRÌNH**

**V/v thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu Đô thị Du lịch Xuân Đan – Xuân Phổ, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500**

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh;
- Sở Xây dựng Hà Tĩnh.

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

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12, ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/1/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ/UBND ngày 19/4/2019 về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 1904/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu vực du lịch – đô thị - thương mại ven biển Nghi Xuân – Lộc Hà đến năm 2040, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Công văn số 4289/UBND-XD ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án tại huyện Nghi Xuân;

Căn cứ hồ sơ nhiệm vụ Khảo sát địa hình, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch Xuân Đan – Xuân Phổ, huyện Nghi Xuân – tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần INNO lập tháng 12 năm 2019;

Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân kính đề nghị Sở Xây dựng Hà Tĩnh thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ Khảo sát, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch Xuân Đan – Xuân Phổ, huyện Nghi Xuân – tỷ lệ 1/500, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Đô thị du lịch Xuân Đan – Xuân Phổ, huyện Nghi Xuân – tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân.

3. Cơ quan tài trợ kinh phí và phối hợp tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T.

4. Đơn vị lập nhiệm vụ: Công ty cổ phần INNO.

5. Địa điểm thực hiện: Xã Xuân Đan và xã Xuân Phổ, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh;

6. Phạm vi, ranh giới, quy mô khảo sát, lập quy hoạch:

a. Phạm vi, ranh giới: Khu vực dự án Khu đô thị Xuân Yên thuộc địa giới hành chính xã Xuân Đan và Xuân Phổ, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh, giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện trạng;

- Phía Tây: Giáp tuyến quốc lộ ven biển, nghĩa trang, dân cư hiện trạng, rừng, đất trống;

- Phía Đông: Giáp biển Đông;

- Phía Nam: Giáp đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng, dân cư hiện trạng.

b. Quy mô khảo sát, lập quy hoạch: Khoảng 154,3 ha.

7. Mục tiêu quy hoạch:

- Nhằm cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu vực du lịch – đô thị - thương mại ven biển Nghi Xuân – Lộc Hà đến năm 2040, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1904/QĐ-UBND ngày 21/6/2019.

- Khai thác lợi thế về cảnh quan, phát triển đô thị dịch vụ du lịch biển, du lịch văn hóa nhằm thu hút kêu gọi vốn đầu tư từ các doanh nghiệp địa phương, thúc đẩy phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội của khu vực.

- Đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường, phù hợp khả năng kinh tế địa phương, có chất lượng hạ tầng và dịch vụ đô thị tốt, nâng cao đời sống của cư dân địa phương đồng thời tăng sức cạnh tranh đô thị góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của huyện Nghi Xuân nói riêng và tỉnh Hà Tĩnh nói chung.

- Quy hoạch sử dụng đất linh hoạt, phù hợp với tình hình phát triển mới của khu vực, đồng thời làm nổi bật đặc thù “đô thị dịch vụ du lịch biển” thông qua việc tổ chức, bố cục không gian khu đô thị.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt.

8. Tính chất: Là cực phát triển kinh tế của khu vực. Phát triển không gian gắn kết với các đô thị Xuân An, Tiên Điền, khu du lịch đảo Xuân Giang, khu du lịch Xuân Thành tạo thành cực phát triển mạnh mẽ ở khu vực Bắc Hà Tĩnh. Là trung tâm thương mại cấp khu vực; Là khu vực phát triển du lịch biển.

9. Yêu cầu nội dung nghiên cứu:

a. Phân tích, đánh giá các điều kiện về tự nhiên và hiện trạng đất xây dựng, kinh tế - xã hội, dân cư, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường; 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 và có liên quan đến khu vực lập quy hoạch chi tiết.

b. Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho khu vực lập quy hoạch; Xây dựng hệ thống chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tương đương tiêu chí cho các khu vực thuộc đô thị loại V.

c. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định các khu chức năng trong khu vực hoạch; xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sử dụng đất cho từng phân khu và từng lô đất; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan cho toàn bộ khu vực và đối với từng phân khu, trục đường chính, không gian mở, tổ hợp công trình tạo điểm nhấn.

Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực, tầng cao xây dựng cho từng lô đất và toàn bộ khu vực; khoảng lùi, cốt sàn, trần tầng 1; hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường.

e. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm:

- Chuẩn bị kỹ thuật: Xác định cao độ xây dựng, tính toán khối lượng đào đắp san nền, giải pháp thoát nước mưa, và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Giao thông: Xác định mạng lưới đường, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô công trình giao thông; bãi đỗ xe, tuy nêl kỹ thuật, và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Cấp nước: Xác định chỉ tiêu, nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí quy mô công trình trạm, mạng lưới đường ống cấp nước, tính toán cấp nước chữa cháy và thông số kỹ thuật cụ thể;

- Cấp điện: Xác định chỉ tiêu, nhu cầu và nguồn cung cấp, vị trí quy mô các trạm phân phối, mạng lưới đường dây và hệ thống chiếu sáng;

- Thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu, mạng truyền tải và công trình viễn thông thụ động;

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang: Xác định chỉ tiêu, tổng lượng rác thải, nước thải; vị trí quy mô các công trình xử lý nước bẩn, rác thải và nghĩa trang. Mạng lưới đường ống và các thông số kỹ thuật chi tiết cụ thể.

- Đánh giá môi trường chiến lược.
- Dự kiến các hạng mục ưu tiên và nguồn lực thực hiện.

10. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đồ án:

**Bảng thống kê chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Chỉ tiêu QH</b>
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1.1	Quy hoạch sử dụng đất dân dụng		
	- Đất ở	m <sup>2</sup> /người	40-50
	- Đất công cộng, trường học đơn vị ở mới	m <sup>2</sup> /người	3-5
	- Đất cây xanh – mặt nước, TDTT đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 2
	- Đất giao thông	m <sup>2</sup> /người	10-20
1.2	Tầng cao tối đa		
	- Nhà ở liên kế, nhà phố thương mại, dân cư hiện trạng	Tầng	5
	- Công trình biệt thự	Tầng	3
	- Công trình công cộng, trường học	Tầng	5
	- Công trình thương mại dịch vụ, du lịch, Khách sạn	Tầng	7
	- Công trình hỗn hợp.	Tầng	7
	- Khu cây xanh – mặt nước, TDTT	Tầng	1
1.3	Mật độ xây dựng tối đa		
	- Nhà ở liên kế, nhà phố thương mại, dân cư hiện trạng	%	90
	- Công trình biệt thự	%	60
	- Công trình công cộng, trường học	%	40
	- Công trình thương mại dịch vụ, du lịch, Khách sạn	%	60
	- Công trình hỗn hợp.	%	60
	- Khu cây xanh – mặt nước, TDTT	%	5
<b>II</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
2.1	Trường mầm non	cháu/1000 dân	50
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15 – 25
2.2	Trường tiểu học	cháu/1000 dân	65

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15 – 25
2.3	Trường trung học cơ sở	cháu/1000 dân	55
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15 – 25
2.4	Công trình văn hoá	công trình/đv ở	1
2.5	Công trình y tế	công trình/đv ở	1
<b>III</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>		
3.1	Giao thông		
	- Tỷ lệ đất giao thông,	%	25-40
3.2	Chỉ tiêu cấp điện		
	- Cấp điện	Kw/hộ	5-7
	- Cấp điện chiếu sáng	W/m <sup>2</sup>	0.8
	- Cấp điện công trình công cộng, TM-DV	W/m <sup>2</sup> sàn	30
3.3	Chỉ tiêu cấp nước		
	+ Nước sinh hoạt	Lít/người/ngày đêm	180-200
	+ Khách vãng lai	lít/người/ngày	180-200
	+ Nhân viên	lít/người/ngày đêm	200
	+ Công trình công cộng	lít/m <sup>2</sup> sàn/ngày đêm	2
	+ Rửa đường	lít/m <sup>2</sup> ngày đêm	0.5
	+ Tưới cây	lít/m <sup>2</sup> ngày đêm	3
3.4	Chỉ tiêu thoát nước thải	% nước cấp	80
3.5	Chỉ tiêu chất thải rắn DVCC	Kg/người/ngày	1,0-1,3

#### 11. Về nội dung nhiệm vụ khảo sát địa hình phục vụ lập Quy hoạch:

a. Mục đích: Công tác trắc địa, khảo sát đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 nhằm cung cấp bản vẽ, số liệu tọa độ, độ cao hiện trạng, địa hình, địa vật phục vụ dự án quy hoạch Khu đô thị du lịch Xuân Đan - Xuân Phổ, đáp ứng các yêu cầu về lập hồ sơ, bản vẽ quy hoạch theo quy định của Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b. Yêu cầu, nhiệm vụ: Nội dung công tác khảo sát địa hình phải tuân thủ tiêu chuẩn, kỹ thuật và các quy phạm đo vẽ bản đồ địa hình các loại tỷ lệ do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành. Việc khảo sát đo vẽ được thực hiện bằng máy toàn đạc điện tử có độ chính xác theo quy định hiện hành. Thể hiện chi tiết bản đồ cần áp dụng theo quy phạm thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

b. Khối lượng các loại công tác khảo sát xây dựng dự kiến

<b>TT</b>	<b>Nội dung khảo sát</b>	<b>Cấp địa hình</b>	<b>Khối lượng</b>	<b>Đơn vị</b>
1	Lập lưới đường chuyên không chế cấp 1	III	6	Điểm
2	Lập lưới đường chuyên không chế cấp 2	III	12	Điểm
3	Lập lưới thủy chuẩn kỹ thuật	III	12	Km
4	Đo vẽ chi tiết và thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, đồng mức 0,5m	III	154,3	Ha

13. Danh mục hồ sơ sản phẩm khảo sát, lập quy hoạch:

- Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo 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; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

- Hồ sơ sản phẩm khảo sát gồm: Báo cáo Thuyết minh đo đạc khảo sát địa hình; Bản đồ đo đạc khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực nghiên cứu quy hoạch, đo vẽ theo hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trục 105° 30', múi chiếu 30; Địa CD (*lưu trữ toàn bộ hồ sơ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500*).

14. Tiến độ thực hiện: 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ được phê duyệt.

15. Hồ sơ, tài liệu kèm theo:

- Công văn số 4289/UBND-XD ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án tại huyện Nghi Xuân;

- Đề cương nhiệm vụ Khảo sát, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch Xuân Đan – Xuân Phổ, huyện Nghi Xuân – tỷ lệ 1/500;

- Hồ sơ năng lực Công ty cổ phần INNO;

Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ Khảo sát, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch Xuân Đan – Xuân Phổ, huyện Nghi Xuân – tỷ lệ 1/500 để Chủ đầu tư thực hiện các bước tiếp theo./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Công ty CP Tập đoàn T&T ;
- Công ty CP INNO;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Các phòng: TCKH, TNMT;
- Lưu: VT, KT&HT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Hải Nam**