

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ**

Số: **2976** /QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày **10** tháng **8** năm **2015**

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu du lịch sinh thái
rừng Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá**

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Quyết định số 1364/QĐ-TTg ngày 10 tháng 10 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn tại Tờ trình số 856/TTr-BQLKTNS ngày 09 tháng 6 năm 2015; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3364/SXD-QH ngày 03 tháng 7 năm 2015 về việc xin phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu du lịch sinh thái rừng Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu du lịch sinh thái rừng Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá, với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch ở vị trí phía Nam khu kinh tế Nghi Sơn, thuộc địa giới hành chính xã Trường Lâm. Giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp núi Vệ Bình;
- Phía Nam và phía Tây: Giáp khu rừng 327;
- Phía Đông: Giáp đường cao tốc Bắc Nam dự kiến;

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái rừng Trường Lâm: 553,88 ha.

2. Tính chất, chức năng :

Là khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng trong khu Kinh tế Nghi Sơn.

3. Quy mô đất đai:

Tổng diện tích đất quy hoạch: 553,88 ha; được cân đối sử dụng như sau:

STT	Tên lô đất	Diện tích (ha)	MĐX D (%)	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng	106,98				19,3
I	Khu trung tâm	31,50	30	1 - 4	1,2	5,7
II	Khu dịch vụ nghỉ dưỡng	52,66				9,5
1	<i>Khu dịch vụ tổng hợp</i>	6,81	30	1 - 4	1,2	1,2
2	<i>Đất xây dựng khách sạn, nhà vườn, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao</i>	15,01				2,7
3	<i>Khu biệt thự</i>	19,10	40	1 - 2	0,8	3,4
4	<i>Khu cắm trại dã ngoại</i>	11,74	10	1 - 2	0,2	2,1
III	Khu dịch vụ tham quan hang động	5,23	30	1 - 3	0,9	0,9
IV	Đất giao thông	17,59				3,2
B	Đồi núi, mặt nước	446,90				80,7
I	Mặt nước hồ khe Nhòi	63,65				11,5
II	Đất cây xanh, đồi núi	383,25				69,2
	Tổng diện tích	553,88				100,0

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng:

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu là 553,88ha. Trong đó: Phần đất xây dựng: 106,98 ha, chiếm 19,3%; Đất đồi núi, mặt nước hồ Khe Nhòi: 446,90ha, chiếm 80,7%.

- Hướng tiếp cận chính vào trung tâm khu du lịch từ đường gom của đường cao tốc Bắc Nam bố trí cổng chính và đường trục chính toàn khu theo hướng tiếp cận chính. Các tuyến giao thông trong khu vực là đi bộ, chia thành tuyến đường trục chính và các tuyến đường nối các khu chức năng. Các khu chức năng chính được bố trí trên tuyến đường.

- Ngoài hướng tiếp cận chính vào khu trung tâm, bố trí một cửa tiếp cận vào khu vực từ phía Bắc kết nối với đường Đông Tây 4, theo tuyến đường đi

UBND xã Trường Lâm hiện nay để phục vụ giai đoạn đầu của dự án, phục vụ nhân dân khu vực lân cận tham gia các hoạt động trong khu du lịch, đồng thời hỗ trợ cho công chính của khu trung tâm trong mùa du lịch cao điểm.

- Không gian chính được phân vùng theo tính chất chức năng của từng khu vực: khu vực DV-TM, trung tâm công cộng quản lý điều hành được bố trí phía ngoài theo hướng tiếp cận chính vào khu vực, khu vực phía trong ven hồ Khe Nhòi bố trí các khu nghỉ dưỡng, phía trên núi là các khu tham quan, thám hiểm hang động.

- Ngoài ra, đáp ứng nhu cầu của những du khách ưa tham quan mạo hiểm bố trí hệ thống đường mòn leo núi đi từ khu vực trung tâm và khu vực nghỉ dưỡng ven hồ để lên khu vực hang động.

a) Đất xây dựng:

- Khu trung tâm: Diện tích 31,5ha, chiếm 5,7% diện tích toàn khu; được bố trí tại khu vực cửa ngõ, tiếp cận với đường gom của đường cao tốc, gồm các khu chức năng như sau:

- + Khu trung tâm quản lý điều hành.
- + Khu đón tiếp
- + Bãi đỗ xe
- + Khu dịch vụ - bán đồ lưu niệm
- + Khu vui chơi các trò chơi. Biểu diễn nghệ thuật;
- + Khu Nhà hàng, quán nghỉ.

- Khu nghỉ dưỡng: Tổng diện tích là 52,66ha, chiếm 9,5% diện tích toàn khu; được bố trí ven đồi xung quanh và mặt nước hồ Khe Nhòi có ưu thế về cảnh quan đẹp hướng ra mặt hồ với các khu chức năng như sau:

- + Khu khu Resort, khách sạn;
- + Các khu nghỉ dạng biệt thự, nhà vườn;
- + Khu SPA cao cấp;
- + Khu bể bơi;
- + Nhà hàng nổi;

- + Khu TĐTT gồm sân Tennis, sân tập đánh Golf, các môn thể thao khác;
- + Khu vực cắm trại, dã ngoại gồm sân giao lưu, khu lửa trại...;
- + Khu nhà nghỉ dạng Bungalow;
- + Khu biệt thự nhà vườn;

- Khu dịch vụ tham quan hang động: Bố trí các tuyến đường đi bộ, và các điểm dịch vụ tham quan tại các cửa động phục vụ nhu cầu của du khách. Tổng diện tích các điểm dịch vụ tham quan các hang động là 5,23ha, chiếm 0,9% tổng diện tích toàn khu.

- Đất giao thông: Bao gồm tuyến đường chính ven hồ, các tuyến đường lên khu hang động và các tuyến đường nội bộ trong các khu chức năng, diện tích 17,59ha, chiếm 3,2% tổng diện tích toàn khu.

b) Đất đồi núi, mặt nước hồ Khe Nhòi

- Mặt nước: Tổng diện tích mặt nước gồm mặt nước hồ Khe Nhòi, và các hồ đập phụ khác là 63,65ha, chiếm 11,5% diện tích phần đất không xây dựng. Diện tích mặt nước được tính theo cao trình đập tràn, có thể lên xuống theo mùa.

- Đồi núi: Tổng diện tích phần đất đồi núi, đất trồng cây lâm nghiệp, rừng phòng hộ là khoảng 404.66ha, chiếm 86.1% diện tích phần đất không xây dựng.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

* Đường giao thông liên khu vực:

- Đường liên khu vực: gồm các tuyến đường có mặt cắt MC 1-1 có chi giới đường đỏ 20,5m.

+ Mặt đường: 10,5m

+ Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$

* Đường giao thông cấp nội bộ:

- Đường phân khu vực: gồm các tuyến đường có mặt cắt MC 2-2 có chi giới đường đỏ 17,5m.

+ Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,5\text{m}$

+ Lề + dự trữ: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$

- Đường khu vực: gồm các tuyến đường có mặt cắt MC 3-3 có chi giới đường đỏ: 15,0m - 16,0m.

+ Mặt đường: 5,0m đến 6,0m

+ Lê + dự trữ: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$

- Trục không gian cảnh quan vào khu trung tâm: Mặt cắt A-A

+ Lộ giới: 41.0m

+ Mặt đường $10.5\text{m} \times 2 = 21.0\text{m}$

+ Hè đường: $5\text{m} \times 2 = 10\text{m}$

+ Phân cách: 10m

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Giải pháp san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng, cao độ trung bình từ 22.0m đến 25.0m, hướng san nền chính dốc về phía hồ Khe Nhò. Trên cơ sở cao độ khống chế tại các nút giao để xác định cao độ san nền cục bộ cho từng khu vực, tận dụng địa hình tự nhiên để giảm khối lượng đào đắp.

- Thoát nước:

+ Hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải.

+ Xây dựng hệ thống mương xây đá hộc BxH = 1,0x1,5m đón nước mưa trên đồi núi. Sau đó dẫn và xả ra Hồ Khe Nhò qua đường cống D1500;

+ Trong khu vực dịch vụ và nhà nghỉ Bungalow, sử dụng hệ thống cống thoát nước mưa tự chảy để thu gom nước mưa và xả ra Hồ Khe Nhò.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu cấp dùng nước của khu vực là: 1200 m³/ng.đ

- Thiết kế trạm xử lý nước sạch công suất Q=4500m³/n.đêm phía Tây Bắc cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt và các nhu cầu khác trong khu vực nghiên cứu. Nguồn nước thô cấp nước cho trạm xử lý được lấy từ nguồn nước mặt (nước hồ).

- Nước cấp cho khu hang động phía Tây (tính cho cấp nước khu nhà điều hành) được lấy từ nước giếng khoan nước ngầm mạch nông, được xử lý sơ bộ qua bể lọc cấp nước cho các nhu cầu dùng nước.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Nhu cầu cấp điện của khu vực 1.646 KW.
- Nguồn điện được lấy nguồn từ trạm biến áp 110KV Tỉnh Gia công suất 2x25MVA điện áp 110/35/22KV.
- Lưới điện trung áp 35KV: Tuyến điện trung áp 35KV xây dựng mới từ trạm biến áp 110KV Tỉnh Gia cấp điện cho các trạm biến áp 35/0.4KV được thiết kế đi nổi bên ngoài ranh giới quy hoạch và đi ngầm bên trong ranh giới.
- Trạm biến áp: Xây dựng mới 04 trạm biến áp phụ tải có tổng công suất 2.220KVA. Trạm biến áp phụ tải trong khu sinh thái được thiết kế kiểu trạm KIOT.
- Lưới điện hạ thế 0.4KV: Sử dụng hệ thống điện áp 3 pha 4 dây trung tính nổi đất trực tiếp. Xây dựng đường dây 0.4 bằng cáp ngầm.
- Lưới điện chiếu sáng:
 - + Nguồn điện ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng sẽ lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của các trạm áp.
 - + Các tuyến đường giao thông chính được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V. Độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m²
 - + Tất cả các đường dạo trong khu vực có chiều rộng ≤ 5,m được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn trang trí.

e) Quy hoạch thoát nước thải:

- Lượng nước thải trung bình ngày: $Q_{ng,đtb} = 2292,5(l/ng.ngày)$
- Thiết kế trạm xử lý nước thải phía Đông Nam và phía Đông Bắc khu vực nghiên cứu. Tổng công suất 2 trạm: $Q = 3324 m^3/n.đêm$, khi thải ra phải đảm bảo đủ tiêu chuẩn cho từng khu vực xả theo quy định.

f) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Trong các khu chức năng phải thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom và chuyển đến bãi xử lý rác thải của toàn đô thị.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

a) Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn:

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chi tiết để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Tiếp nhận và bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch cho đơn vị liên quan để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Từng bước tổ chức nghiên cứu, định vị tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính trên thực địa. Xác lập hệ thống mốc lưới khống chế toạ độ độ cao Nhà nước để có cơ sở quản lý hướng dẫn thực hiện.

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng và cải tạo đô thị trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của nhà nước;

b) Sở Xây dựng và các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H10(2015).QDPD QHCT KDL sinh thái Truong Lam (02)



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Ngọc Hồi