

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng  
tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp  
phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;*

*Căn cứ Quyết định số 5063/QĐ-UBND ngày 25 tháng 11 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4199/SXD-PTĐT ngày 17 tháng 6 năm 2021 về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn (kèm theo Tờ trình số*

04/2021/TTr-STQT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Công ty cổ phần đầu tư Du lịch sinh thái Quốc Tế).

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn”.

**Điều 2.** 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; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp; Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn; Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư Du lịch sinh thái Quốc Tế và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2 Quyết định;
  - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H1.(2021)QDPD\_QDQL KDL 4 mua



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Mai Xuân Liêm**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

## **QUY ĐỊNH**

### **Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND  
ngày tháng năm 2021 của Chủ tịch UBND tỉnh)*

## **CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện**

#### **1. Đối tượng áp dụng**

- Quy định này quy định các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất trên từng lô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5063/QĐ-UBND ngày 25/11/2020. Ngoài những quy định nêu trong Quy định này, việc quản lý quy hoạch, xây dựng còn phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật có liên quan.

- Các tổ chức, cá nhân và các đơn vị liên quan tham gia vào hoạt động quản lý, đầu tư xây dựng trong phạm vi, ranh giới đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này.

#### **2. Phân công quản lý thực hiện:**

- UBND thị xã Nghi Sơn là cơ quan đầu mối chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp và

chính quyền địa phương quản lý việc xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn đã được phê duyệt.

- Các tổ chức, cá nhân và các đơn vị liên quan có trách nhiệm thực hiện đúng quy định của Quyết định này. Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc thì phải kịp thời báo cáo UBND thị xã Nghi Sơn để được xem xét, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh trường hợp vượt thẩm quyền.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở phù hợp với các quy định của Pháp luật và quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Ngoài những quy định nêu trong Quy định này, việc quản lý quy hoạch, xây dựng còn phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật có liên quan.

### **Điều 2.** Phạm vi và ranh giới khu vực quy hoạch.

1. Phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch: Thuộc địa giới hành chính phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn. Ranh giới đồ án Quy hoạch gồm 02 khu đất cụ thể như sau:

- Khu Phía Bắc (thuộc Lô DL-11 Theo Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa): Phía Bắc giáp phần còn lại của lô đất DL-11; Phía Nam giáp đường quy hoạch; phía Đông giáp bãi cát biển Đông; Phía Tây giáp đường quy hoạch; Diện tích khu đất khoảng 23,78ha;

- Khu phía Nam (thuộc Lô DL-12 Theo Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa): Phía Bắc giáp đường quy hoạch; phía Nam giáp đất cây xanh đô thị - Bãi đỗ xe theo quy hoạch; Phía Đông giáp bãi cát biển Đông; Phía Tây giáp đường quy hoạch. Diện tích khu đất khoảng 22,79ha;

2. Diện tích: Tổng diện tích khu vực được quy hoạch khoảng 46,57 ha. Dự kiến sức chứa lưu trú tối đa của khu du lịch đạt khoảng 7.000-7.100 người/ngày.

**Điều 3.** Quy định về sử dụng đất (quy mô diện tích, chức năng) và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

1. Cơ cấu sử dụng đất:

| STT      | HẠNG MỤC                               | KÝ HIỆU     | DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> ) | MẬT ĐỘ XD (%) | TẦNG CAO (tầng) | HỆ SỐ SDD (lần) | TỶ LỆ (%)    |
|----------|--|-------------|-----------------------------|---------------|-----------------|-----------------|--------------|
|          | <b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT</b>              |             | <b>465.697,23</b>           | <b>22,85</b>  | <b>1-10</b>     | <b>2,28</b>     | <b>100</b>   |
| <b>I</b> | <b>ĐẤT NGHỈ DƯỠNG SINH THÁI</b>        |             | <b>250.040,75</b>           |               |                 |                 | <b>53,69</b> |
| <b>1</b> | <b>ĐẤT BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG (KHU A)</b> | <b>BTND</b> | <b>68.304,57</b>            | <b>52,47</b>  | <b>3,00</b>     | <b>1,60</b>     | <b>14,67</b> |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 01             | BTND-01     | 4.791,00                    | 54,00         | 3,00            | 1,60            |              |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 02             | BTND-02     | 5.028,00                    | 54,00         | 3,00            | 1,60            |              |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 03             | BTND-03     | 4.488,00                    | 54,00         | 3,00            | 1,60            |              |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 04             | BTND-04     | 4.488,00                    | 54,00         | 3,00            | 1,60            |              |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 05             | BTND-05     | 5.028,00                    | 52,00         | 3,00            | 1,60            |              |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 06             | BTND-06     | 5.044,00                    | 52,00         | 3,00            | 1,60            |              |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 07             | BTND-07     | 4.918,06                    | 52,00         | 3,00            | 1,60            |              |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 08             | BTND-08     | 4.918,00                    | 52,00         | 3,00            | 1,60            |              |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 09             | BTND-09     | 2.553,01                    | 52,00         | 3,00            | 1,60            |              |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 10             | BTND-10     | 2.246,50                    | 52,00         | 3,00            | 1,60            |              |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 11             | BTND-11     | 3.588,00                    | 52,00         | 3,00            | 1,60            |              |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 12             | BTND-12     | 3.588,00                    | 52,00         | 3,00            | 1,60            |              |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 13             | BTND-13     | 3.588,00                    | 52,00         | 3,00            | 1,60            |              |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 14             | BTND-14     | 3.423,00                    | 52,00         | 3,00            | 1,50            |              |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 15             | BTND-15     | 3.423,00                    | 52,00         | 3,00            | 1,50            |              |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 16             | BTND-16     | 3.588,00                    | 52,00         | 3,00            | 1,50            |              |
|          | Đất biệt thự nghỉ dưỡng 17             | BTND-17     | 3.604,00                    | 52,00         | 3,00            | 1,50            |              |
| <b>2</b> | <b>ĐẤT DỊCH VỤ (KHU D)</b>             | <b>DV</b>   | <b>12.225,00</b>            | <b>65</b>     | <b>5</b>        | <b>3,30</b>     | <b>2,63</b>  |
|          | Đất dịch vụ 01                         | DV-01       | 1.140,00                    | 65            | 5               | 3,30            |              |
|          | Đất dịch vụ 02                         | DV-02       | 1.440,00                    | 65            | 5               | 3,30            |              |
|          | Đất dịch vụ 03                         | DV-03       | 2.025,00                    | 65            | 5               | 3,30            |              |
|          | Đất dịch vụ 04                         | DV-04       | 1.440,00                    | 65            | 5               | 3,30            |              |
|          | Đất dịch vụ 05                         | DV-05       | 1.440,00                    | 65            | 5               | 3,30            |              |

| STT      | HẠNG MỤC                             | KÝ HIỆU     | DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> ) | MẬT ĐỘ XD (%) | TẦNG CAO (tầng) | HỆ SỐ SDD (lần) | TỶ LỆ (%)    |
|----------|--------------------------------------|-------------|-----------------------------|---------------|-----------------|-----------------|--------------|
|          | Đất dịch vụ 06                       | DV-06       | 1.440,00                    | 65            | 5               | 3,30            |              |
|          | Đất dịch vụ 07                       | DV-07       | 1.905,00                    | 65            | 5               | 3,30            |              |
|          | Đất dịch vụ 08                       | DV-08       | 1.395,00                    | 65            | 5               | 3,30            |              |
| <b>3</b> | <b>ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG CỘNG (KHU E)</b> | <b>CC</b>   | <b>4.862,91</b>             | <b>41,25</b>  | <b>3,00</b>     | <b>1,25</b>     | <b>1,04</b>  |
|          | Câu lạc bộ 01                        | CLB-01      | 1.694,00                    | 40,00         | 3,00            | 1,20            |              |
|          | Câu lạc bộ 02                        | CLB-02      | 980,00                      | 40,00         | 3,00            | 1,20            |              |
|          | Câu lạc bộ 03                        | CLB-03      | 1.642,41                    | 40,00         | 3,00            | 1,2             |              |
|          | Quản lý điều hành                    | QLĐH        | 546,50                      | 45            | 3               | 1,35            |              |
| <b>4</b> | <b>ĐẤT DỊCH VỤ DU LỊCH (KHU B)</b>   | <b>DVDL</b> | <b>121.143,58</b>           | <b>35,00</b>  | <b>1-8</b>      | <b>1,50</b>     | <b>26,01</b> |
|          | Đất dịch vụ du lịch 01               | DVDL-01     | 13.134,24                   | 35            | 1-8             | 1,50            |              |
|          | Đất dịch vụ du lịch 02               | DVDL-02     | 17.031,29                   | 35            | 1-8             | 1,50            |              |
|          | Đất dịch vụ du lịch 03               | DVDL-03     | 14.297,47                   | 35            | 1-8             | 1,50            |              |
|          | Đất dịch vụ du lịch 04               | DVDL-04     | 39.096,84                   | 35            | 1-8             | 1,50            |              |
|          | Đất dịch vụ du lịch 05               | DVDL-05     | 37.583,74                   | 35            | 1-8             | 1,50            |              |
| <b>5</b> | <b>ĐẤT KHÁCH SẠN (KHU C)</b>         | <b>KS</b>   | <b>24.658,66</b>            | <b>39,44</b>  | <b>10,00</b>    | <b>3,92</b>     | <b>5,29</b>  |
|          | Đất khách sạn 01                     | KS-01       | 1.907,51                    | 45,10         | 10              | 4,50            |              |
|          | Đất khách sạn 02                     | KS-02       | 1.811,87                    | 37,10         | 10              | 3,70            |              |
|          | Đất khách sạn 03                     | KS-03       | 1.812,02                    | 37,10         | 10              | 3,70            |              |
|          | Đất khách sạn 04                     | KS-04       | 1.812,02                    | 37,10         | 10              | 3,70            |              |
|          | Đất khách sạn 05                     | KS-05       | 1.812,02                    | 37,10         | 10              | 3,70            |              |
|          | Đất khách sạn 06                     | KS-06       | 1.812,02                    | 37,10         | 10              | 3,70            |              |
|          | Đất khách sạn 07                     | KS-07       | 1.837,45                    | 45,10         | 10              | 4,20            |              |
|          | Đất khách sạn 08                     | KS-08       | 2.005,02                    | 51,60         | 10              | 5,20            |              |
|          | Đất khách sạn 09                     | KS-09       | 1.978,25                    | 34,00         | 10              | 3,40            |              |
|          | Đất khách sạn 10                     | KS-10       | 1.978,68                    | 34,00         | 10              | 3,40            |              |
|          | Đất khách sạn 11                     | KS-11       | 1.978,16                    | 34,00         | 10              | 3,40            |              |
|          | Đất khách sạn 12                     | KS-12       | 1.978,90                    | 34,00         | 10              | 3,40            |              |

| STT        | HẠNG MỤC                           | KÝ HIỆU     | DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> ) | MẬT ĐỘ XD (%) | TẦNG CAO (tầng) | HỆ SỐ SDD (lần) | TỶ LỆ (%)    |
|------------|------------------------------------|-------------|-----------------------------|---------------|-----------------|-----------------|--------------|
|            | Đất khách sạn 13                   | KS-13       | 1.934,74                    | 49,50         | 10              | 5,00            |              |
| <b>6</b>   | <b>CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ (KHU F)</b> | <b>CVCĐ</b> | <b>18.846,03</b>            | <b>25,00</b>  | <b>2,00</b>     | <b>0,50</b>     | <b>4,05</b>  |
| <b>II</b>  | <b>ĐẤT CÂY XANH</b>                | <b>CX</b>   | <b>89.125,93</b>            |               |                 |                 | <b>19,14</b> |
| 1          | Cây xanh                           | CX          | 20.575,80                   | 1,94          | 1               | 0,02            | 4,42         |
|            | Đất cây xanh 01                    | CX-01       | 1.080,38                    |               |                 |                 |              |
|            | Đất cây xanh 02                    | CX-02       | 1.750,72                    |               |                 |                 |              |
|            | Đất cây xanh 03                    | CX-03       | 104,00                      |               |                 |                 |              |
|            | Đất cây xanh 04                    | CX-04       | 120,00                      |               |                 |                 |              |
|            | Đất cây xanh 05                    | CX-05       | 135,00                      |               |                 |                 |              |
|            | Đất cây xanh 06                    | CX-06       | 120,00                      |               |                 |                 |              |
|            | Đất cây xanh 07                    | CX-07       | 120,00                      |               |                 |                 |              |
|            | Đất cây xanh 08                    | CX-08       | 120,00                      |               |                 |                 |              |
|            | Đất cây xanh 09                    | CX-09       | 120,00                      |               |                 |                 |              |
|            | Đất cây xanh 10                    | CX-10       | 120,00                      |               |                 |                 |              |
|            | Đất cây xanh 11                    | CX-11       | 241,99                      |               |                 |                 |              |
|            | Đất cây xanh 12                    | CX-12       | 2.172,50                    | 5             | 1               | 0,05            |              |
|            | Đất cây xanh 13                    | CX-13       | 2.143,25                    | 5             | 1               | 0,05            |              |
|            | Đất cây xanh 14                    | CX-14       | 1.954,25                    | 5             | 1               | 0,05            |              |
|            | Đất cây xanh 15                    | CX-15       | 1.638,69                    | 5             | 1               | 0,05            |              |
|            | Đất cây xanh 16                    | CX-16       | 2.480,55                    | 5             | 1               | 0,05            |              |
|            | Đất cây xanh 17                    | CX-17       | 2.955,00                    | 5             | 1               | 0,05            |              |
|            | Đất cây xanh 18                    | CX-18       | 3.199,47                    | 5             | 1               | 0,05            |              |
| 2          | Đất cây xanh cảnh quan             | CXCQ        | 68.550,13                   |               |                 |                 | 14,72        |
|            | Đất cây xanh cảnh quan 01          | CXCQ-01     | 35.626,70                   |               |                 |                 |              |
|            | Đất cây xanh cảnh quan 02          | CXCQ-02     | 32.923,43                   |               |                 |                 |              |
| <b>III</b> | <b>ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>        |             | <b>5.566,36</b>             | <b>57,22</b>  | <b>1</b>        | <b>0,57</b>     | <b>1,20</b>  |

| STT       | HẠNG MỤC               | KÝ HIỆU | DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> ) | MẬT ĐỘ XD (%) | TẦNG CAO (tầng) | HỆ SỐ SDD (lần) | TỶ LỆ (%)    |
|-----------|------------------------|---------|-----------------------------|---------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 1         | Đất trạm biến áp       | TBA     | 610,40                      | 71,67         | 1               | 0,72            | 0,13         |
|           | Trạm biến áp 01        | TBA-01  | 156,13                      | 80            | 1               | 0,80            |              |
|           | Trạm biến áp 02        | TBA-02  | 280,75                      | 75            | 1               | 0,75            |              |
|           | Trạm biến áp 03        | TBA-03  | 173,52                      | 60            | 1               | 0,60            |              |
| 2         | Đất trạm xử lý nước    | XLN     | 3.750,19                    | 50            | 1               | 0,50            | 0,81         |
| 3         | Tập kết rác thải       | TKR     | 1.205,77                    | 50            | 1               | 0,50            | 0,26         |
| <b>IV</b> | <b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>  |         | <b>120.964,19</b>           |               |                 |                 | <b>25,97</b> |
| 1         | Đất đường giao thông   | GT      | 111.169,65                  |               |                 |                 | 23,87        |
| 1,1       | Đất đường ven biển     |         | 24.676,81                   |               |                 |                 |              |
| 1,2       | Đất giao thông khu vực |         | 86.492,84                   |               |                 |                 |              |
| 2         | Bãi đỗ xe công cộng    | P       | 9.794,54                    |               |                 |                 | 2,10         |
|           | Bãi đỗ xe 01           | P-01    | 5.440,11                    |               |                 |                 |              |
|           | Bãi đỗ xe 02           | P-02    | 4.354,43                    |               |                 |                 |              |

## 2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ban công các tầng, ô văng, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến;

- Các tiện ích khu vực như: cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn,... phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với kiến trúc trong khu vực;

- Công trình dịch vụ, cộng đồng: khuyến khích sử dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, ấn tượng tạo điểm nhấn, kết hợp với các giải pháp chắn nắng, chiếu sáng thông gió tự nhiên để đảm bảo việc sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

- Khu biệt thự nghỉ dưỡng: khuyến khích sử dụng kiến trúc hiện đại kết hợp mái dốc, cần thống nhất về chiều cao, cốt cao độ, chỉ giới xây dựng, độ



vươn của ban công, ô văng...tránh sự hỗn độn, pha tạp gây mất mỹ quan khu vực. Thống nhất chiều cao của công trình.

- Hàng rào: đối với hàng rào xây phải có hình thức thoáng, nhẹ và mỹ quan. Khuyến khích hàng rào bằng hình thức cây hoa cắt xén kết hợp với rào thép;

- Cây xanh: Không gian xanh sân vườn, đường phố được bố trí đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, tạo không gian đẹp, phù hợp với đặc điểm khí hậu thổ nhưỡng tại khu vực và không cản trở các hoạt động giao thông trên các tuyến phố. Khuyến khích áp dụng các biện pháp kỹ thuật và ứng dụng khoa học công nghệ trong việc chăm sóc, chiếu sáng trong sân vườn, công viên.

- Chiếu sáng đường giao thông: Chiếu sáng đường giao thông phải đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu mỹ quan, tạo hình ảnh đặc trưng của Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn.

#### **Điều 4.** Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

##### 1. Về san nền và thoát nước mặt:

- Hướng dốc chính là hướng từ Tây sang Đông. Độ dốc san nền tối thiểu 0,4% đảm bảo cho nước mặt tự chảy. Cao độ san nền trong các lô chức năng được lựa chọn (3,40 ÷ 4,25)m; Khu vực tiếp giáp với các tuyến đường hiện có, cao độ nền được khống chế phù hợp đảm bảo cho thoát nước mưa được thuận lợi không gây ra hiện tượng ngập lụt cục bộ.

- Căn cứ vào cốt san nền cụ thể của từng vị trí, khu vực để xác định cốt xây dựng đối với các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch. Đảm bảo vượt nổi, không gây ảnh hưởng xấu, tiêu cực đến các khu vực xung quanh, phù hợp với quy hoạch chung được phê duyệt.

##### 2. Về giao thông:

Tuân thủ hệ thống khung giao thông theo quy hoạch phân khu được duyệt, đảm bảo kết nối đồng bộ, thông suốt hệ thống giao thông trong khu vực với các khu vực lân cận.

##### 3. Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn điện cấp cho khu vực được đầu nối từ đường dây trung áp hiện có ở phía Tây (khu vực nhà văn hóa thôn Thống Nhất) cách khu vực lập quy hoạch khoảng 150,0m.

- Tuyến điện trung áp được xây dựng mới đi ngầm trên hè đường đến trạm biến áp xây mới.

- Xây dựng mới 16 trạm biến áp công suất từ 250KVA.35(22)/0,4 – 1.500KVA.35(22)/0,4; đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải.

- Tất cả các đường nội bộ trong khu vực được chiếu sáng bằng đèn. Dây dẫn cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế ngầm.

#### 4. Về cấp nước.

Nhu cầu dùng nước tối đa tại khu vực lập quy hoạch khoảng  $Q=1.190,0\text{m}^3/\text{ng.đêm}$ .

- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống cấp nước D225 trên tuyến đường bộ ven biển phía Tây khu đất lập quy hoạch, đường ống dẫn nước từ nhà máy nước Hao Hao tuân thủ định hướng quy hoạch chung KKT đã được duyệt.

- Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng vòng kết hợp mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sản xuất, sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác. Độ sâu lớp phủ phụ thuộc vào điều kiện địa hình, địa chất, đường giao thông và những vấn đề khác phải phù hợp với các quy định hiện hành của pháp luật. Chiều sâu chôn ống cấp nước trung bình 0,7 m so với mặt hồ (tính đến đỉnh ống).

- Các trụ cứu hoả chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả  $100 \div 150\text{m}/\text{trụ}$ .

#### 5. Về thoát nước thải.

##### a) Quy hoạch thoát nước thải sinh hoạt:

- Hệ thống thoát nước thải đi tách riêng hệ thống thoát nước mưa.

- Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 845,0  $\text{m}^3/\text{ng.đêm}$  được bố trí ở phía Bắc khu đất lập quy hoạch.

- Nước thải được thu gom qua hệ thống đường ống trên các tuyến đường sau đó thoát về trạm xử lý nước thải được xác định ở phía Bắc khu đất lập quy hoạch. Nước thải sẽ được xử lý đạt đúng tiêu chuẩn sau đó được thoát ra hệ thống thoát nước mưa... hoặc sẽ được tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường.

- Rãnh thoát nước thải sử dụng rãnh xây B300; Trên tuyến rãnh thoát nước bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước, trung bình khoảng 25 – 35m/hố. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Mạng lưới thoát nước được bố trí phân tán để giảm tiết diện cống, giảm chiều sâu chôn cống.
- Nước mưa được thu gom bằng hệ thống ga thu bố trí tại mép các tuyến đường trong khu quy hoạch.
- Hệ thống thoát nước dùng cống tròn D600-D1000 đặt ngầm dưới lòng đường. Nước mưa sau khi được thu gom bằng các cống nhánh sẽ được đưa về cống D1200 trên đường Ninh Hải - Nguyễn Bình và thoát ra biển.

6. Xử lý chất thải rắn đô thị:

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 1,3 kg/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thu gom được: 100%.
- Bố trí điểm tập kết rác diện tích 1.232,77 m<sup>2</sup> ở phía Bắc khu đất lập quy hoạch.
- Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực bãi rác của đô thị, trong khu vực chủ yếu chỉ làm công tác thu gom rác thải.

7. Về thông tin liên lạc:

- Xây dựng các tuyến ống cống chính, ống kết nối giữa tuyến ống cống chính tới các điểm kỹ thuật trong khu vực dự án đảm bảo hạ tầng ngầm sẵn sàng cho việc tổ chức tất cả dây cáp đồng, cáp quang để cung cấp được tất cả các dịch vụ viễn thông công nghệ thông tin chất lượng cao, băng thông rộng tại khu vực.
- Hạ tầng được xây dựng đảm bảo tính tổng thể, đạt hiệu kinh tế cao, được thi công đồng bộ với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc của khu đất lập quy hoạch.

8. Về đánh giá môi trường chiến lược:

Đây là khu vực trong đô thị, trong quá trình đầu tư xây dựng, sử dụng, bố trí các điểm thu gom rác,... cần đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về quản lý môi trường trong khu vực theo quy định, đáp ứng các yêu cầu sau:

- Trong suốt quá trình xây dựng phải có biện pháp che chắn, không làm vương bụi gây ô nhiễm môi trường làm ảnh hưởng tới các hộ liền kề nói riêng và trong khu vực nói chung; đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.

- Nhà thầu xây dựng hoặc các tổ chức, đội xây dựng tư nhân khi xây dựng nhà cho các Chủ đầu tư phải có biện pháp an toàn trong thi công, giữ gìn vệ sinh, an ninh trật tự.

- Các chủ đầu tư được giao thực hiện dự án thành phần phải có trách nhiệm, cam kết bảo vệ và không làm hư hại đến các công trình đã được đầu tư xây dựng trong khu vực (kết cấu đường, vỉa hè, hệ thống điện, nước,... trong khu vực).

## **CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 5.** Quy định về các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc đối với từng lô đất trong ô phố của khu vực quy hoạch:

1. Chỉ tiêu sử dụng đất (Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình) của các lô đất trong đồ án quy hoạch được quản lý thực hiện theo Khoản 1, Điều 3 của Quy định này.

2. Chiều cao công trình: Tuân thủ theo thiết kế đô thị của đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn đã được UBND tỉnh phê duyệt, cụ thể:

a) Đối với công trình đất dịch vụ (5 tầng):

- Chiều cao cốt nền các công trình: Không quá +0,45m so với cốt vỉa hè;
- Chiều cao tầng 1 (từ sàn đến sàn): Từ +3,9m đến +4,5m;
- Chiều cao tầng 2-5 (từ sàn đến sàn): Từ +3,3m đến +3,9m mỗi tầng;
- Chiều cao công trình: Từ +17,55m đến +20,55m

b) Đối với đất dịch vụ du lịch (1-8 tầng):

- Chiều cao cốt nền các công trình: Từ +0,45 đến +0,75 m so với cốt vỉa hè;
- Chiều cao tầng 1-2 (từ sàn đến sàn): Từ +4,2m đến +6m mỗi tầng;
- Chiều cao tầng 3-8 (từ sàn đến sàn): Từ +3,3m đến +3,6m mỗi tầng;
- Chiều cao công trình: Từ +28,65m đến +34,35m

c) Đối với đất khách sạn (10 tầng):

- Chiều cao cốt nền các công trình: Từ +0,45 đến +1,35 m so với cốt vỉa hè;

- Chiều cao tầng 1-2 (từ sàn đến sàn): Từ +4,2m đến +6m mỗi tầng;

- Chiều cao tầng 3-10 (từ sàn đến sàn): Từ +3,3m đến +3,6m mỗi tầng;

- Chiều cao công trình: Từ +35,25m đến +42,15m

d) Đối với các hạng mục khác: Tầng cao công trình sẽ được xác định cụ thể trong dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 6.** Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật:

1. Hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Đường Ven biển có chỉ giới đường đỏ 48m gồm: Vĩa hè: 5,0m x2; đường gom 5,5m x2; Phân cách 4,0mx2; lòng đường: 8,0m x2; Phân cách giữa: 4,0m.

- Đường Ninh Hải - Nguyễn Bình có chỉ giới 36,0m gồm: Lòng đường: 10,5m x2, phân cách: 3,0m; Vĩa hè: 6,0m x2.

- Mặt cắt 1-1 (đường giao thông tiếp giáp biển phía Đông dự án) có lộ giới 25,0m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 15m; Vĩa hè 2x5,0m.

Các tuyến đường giao thông đối nội: Bao gồm các tuyến đường có mặt cắt ngang điển hình 2-2, 3-3 và 4-4. Trong đó:

- Mặt cắt 2-2 có lộ giới 18,5m gồm: Lòng đường 12,5m; Vĩa hè: 2x3,0m.

- Mặt cắt 3A-3A có lộ giới 17,5m gồm: Lòng đường 7,5m; Vĩa hè 2x5,0m;

- Mặt cắt 3B-3B có lộ giới 13,5m gồm: Lòng đường 7,5m; Vĩa hè 2x3,0m;

- Mặt cắt 4-4 có lộ giới 12,0m gồm: Lòng đường 6,0m; Vĩa hè 2x3,0m.

2. Chỉ giới xây dựng phải đảm bảo tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các quy chuẩn, quy định hiện hành có liên quan tại khu vực.

3. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có) cần thực hiện phù hợp với QCXD, TCXD, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành điện và các quy định hiện hành có liên quan.

**Điều 7.** Quy định về hình thức kiến trúc, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình:

- Khuyến khích sử dụng kiến trúc hiện đại kết hợp với các giải pháp chắn nắng, chiếu sáng thông gió tự nhiên để đảm bảo việc sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả; cần thống nhất về chiều cao, cốt cao độ, chỉ giới xây dựng, độ vươn của ban công, ô văng...tránh gây mất mỹ quan đô thị; đảm bảo các quy định về phòng cháy chữa cháy.

- Trang trí mặt ngoài: không sơn quét các màu đen, tối hoặc quá sặc sỡ, sử dụng quá nhiều màu trên một công trình kiến trúc, trang trí các chi tiết rườm rà, phản cảm. Hình dáng, màu sắc, chi tiết kiến trúc, sử dụng vật liệu của công trình đảm bảo trang nhã, hài hoà, phù hợp với cảnh quan tự nhiên.

### **CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 8.** Quy định này có hiệu lực và được thi hành kể từ ngày ký. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và Quy định này. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định.

**Điều 9.** UBND thị xã Nghi Sơn có trách nhiệm quản lý chặt chẽ việc xây dựng các công trình trong khu vực quy hoạch theo quy định. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch cần phản ánh đến UBND thị xã Nghi Sơn để được xem xét, giải quyết và tổng hợp báo cáo UBND tỉnh những trường hợp vượt thẩm quyền.

**Điều 10.** Công ty cổ phần đầu tư Du lịch sinh thái Quốc Tế có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết nêu trên và bàn giao về UBND thị xã Nghi Sơn để tổ chức công bố, phổ biến để nhân dân biết, thực hiện; gửi UBND tỉnh Thanh Hóa; Sở Xây dựng Thanh Hóa; Sở Tài nguyên và Môi trường; UBND thị xã Nghi Sơn và các đơn vị khác có liên quan để lưu trữ, quản lý theo quy định.

**Điều 11.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Tài Chính, Công thương, Giao thông Vận tải; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp; Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn; Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư Du lịch sinh thái Quốc Tế; Thủ trưởng các ban ngành, tổ chức, cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng nội dung Quy định này./.