

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NGHỆ AN

Số: 3423 /QĐ-UBND

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

Nghệ An, ngày 02 tháng 10 năm 2020

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu du lịch sinh thái Bãi Lữ tại xã Nghi Yên, xã Nghi Tiến, huyện Nghi Lộc,  
trong quy hoạch Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An.

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 35/2018/QH14 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 1534/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng KKT Đông Nam Nghệ An;

Căn cứ Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 16/3/2017 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Quyết định số 1441/QĐ-UBND.ĐT ngày 03/05/2006 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận dự án đầu tư Khu du lịch sinh thái Bãi Lữ, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An; Quyết định số 1710/QĐ-UBND ngày 03/06/2020 của UBND tỉnh Nghệ An về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái Bãi Lữ, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

Theo đề nghị của Ban Quản lý KKT Đông Nam Nghệ An tại văn bản số 1908/KKT-QHLD ngày 01/10/2020 về việc thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Bãi Lữ tại xã Nghi Yên, xã Nghi Tiến, huyện Nghi Lộc.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Bãi Lữ tại xã Nghi Yên, xã Nghi Tiến, huyện Nghi Lộc trong quy hoạch Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An với các nội dung chính sau:

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu du lịch sinh thái Bãi Lữ tại xã Nghi Yên, xã Nghi Tiến, huyện Nghi Lộc trong quy hoạch Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An.

**2. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bãi Lữ.

**3. Đơn vị lập quy hoạch:** Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP.

**4. Phạm vi và quy mô nghiên cứu.**

**4.1. Phạm vi quy hoạch:** Khu đất điều chỉnh quy hoạch tại xã Nghi Yên và xã Nghi Tiến, huyện Nghi Lộc, thuộc quy hoạch Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An.

- Phía Bắc giáp núi Mộ Dạ; Phía Nam giáp núi Ba Vũng;

- Phía Đông giáp bờ biển; Phía Tây giáp núi Mộ Dạ.

**4.2 Quy mô nghiên cứu:** Tổng diện tích khu đất điều chỉnh quy hoạch: 512.905,0m<sup>2</sup>. Được giới hạn bởi đường nối các điểm: A1, A2, A3, ..., A74, A75 và B1, B2, B3, ..., B97, B98 theo bảng thống kê mốc toạ độ tại bản đồ quy hoạch sử dụng đất (QH03).

**5. Mục tiêu và tính chất của đồ án.**

**5.1. Mục tiêu.**

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng KKT Đông Nam Nghệ An đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1534/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 và quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Nghi Lộc đến năm 2020. Cụ thể hóa điều chỉnh dự án đã được UBND tỉnh điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1710/QĐ-UBND ngày 03/06/2020;

- Đầu tư các loại hình thương mại dịch vụ, hội nghị, các khu nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp với điểm tham quan du lịch tâm linh tạo thành chuỗi dịch vụ góp phần đẩy nhanh quá trình hoàn chỉnh tổng thể KKT Đông Nam Nghệ An, tạo sức hút lớn sớm đưa KKT Đông Nam Nghệ An trở thành khu vực kinh tế động lực của vùng duyên hải Bắc Trung Bộ và tỉnh Nghệ An.

- Xác lập cơ sở cho Chủ đầu tư tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành và là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

**5.2. Tính chất.**

- Là khu vực du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp để phù hợp với tiềm năng về vị trí. Ngoài ra, đây là không gian tổ chức hội nghị, hội thảo, giao lưu văn hóa cộng đồng và vui chơi giải trí đẳng cấp quốc tế.

- Là khu du lịch nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ 4 mùa, đẳng cấp hiện đại đáp ứng du khách trong nước và quốc tế.

**6. Nội dung điều chỉnh quy hoạch.**

**6.1. Quy hoạch sử dụng đất.**

TT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	HS SĐĐ (lần)	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng</b>			<b>512.905,0</b>	<b>21,9</b>	<b>1-10</b>	<b>0,70</b>	<b>100,00</b>
1	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	CC	62.627,1	25-35	3	0,91	12,21
2	Đất khách sạn	KS	40.835,7	40-50	5-10	2,08	7,96
3	Đất căn hộ khách sạn	CH	14.611,3	40,0	10	4,00	2,85

4	Đất nhà phố thương mại (phục vụ lưu trú du lịch)	SH	7.602,3	71,8-75	4	2,96	1,48
5	Đất biệt thự (phục vụ lưu trú du lịch)	BT	131.076,0	22,1-60	2	0,95	25,56
6	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CX	164.725,0	0-5	1	0,02	32,12
7	Đất dịch vụ phụ trợ (kết hợp bãi đỗ xe)	DV	9.025,2	40,0	1-2	0,62	1,76
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4.265,4	10-20	1	0,14	0,83
9	Đất du lịch tâm linh	TL	2.747,0	10,0	1	0,10	0,54
10	Đất giao thông		75.390,1				14,70

## 6.2. Bố cục không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan.

### 6.2.1. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan.

Tổng thể dự án được phân thành 05 phân khu chính, gồm:

- Khu vực 1 (Khu vực ven biển): là khu vực có bờ biển đẹp, thuận lợi bố trí biệt thự hướng biển, tiện ích dọc bờ biển, công viên quảng trường biển.

- Khu vực 2 và 3 (Khu vực thung lũng và vùng giữa thung lũng): vùng thung lũng hướng dốc xuống biển hình thành trục cảnh quan, bố trí công trình hỗn hợp khách sạn, hội nghị, công trình nghỉ dưỡng kết hợp khu dịch vụ.

- Khu vực 4 (Đồi phía Bắc): là khu vực phía Bắc có hướng nhìn tốt, giá trị cảnh quan thích hợp bố trí công trình điểm nhấn, khách sạn, công trình nghỉ dưỡng cao cấp.

- Khu vực 5 (Đồi phía Đông): là khu vực vùng đồi phía Đông dốc thoải có thể xây dựng, bố trí biệt thự hướng biển, khu hỗn hợp, dịch vụ.

### 6.2.2. Các hạng mục công trình kiến trúc.

TT	Hạng mục	Tầng cao (tầng)	Số căn / phòng	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )
1	<b>CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ</b>			<b>19.758</b>
1.1	<b>CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ</b>			
1.1.1	Công trình thương mại - Dịch vụ 1	3		460
1.1.2	Công trình thương mại - Dịch vụ 2	3		1.295
1.1.3	Công trình thương mại - Dịch vụ 3	2		666
1.2	<b>CÔNG TRÌNH NHÀ ĐÓN TIẾP, TMDV</b>			
1.2.1	Công trình nhà đón tiếp, thương mại - Dịch vụ 1	3		2.115
1.2.1	Công trình nhà đón tiếp, thương mại - Dịch vụ 2	3		2.609
1.3	<b>CÔNG TRÌNH NHÀ HÀNG BIỂN</b>	<b>3</b>		<b>2.310</b>
1.4	<b>CÔNG TRÌNH TRUNG TÂM CHĂM SÓC SỨC KHỎE</b>			
1.4.1	Công trình trung tâm chăm sóc sức khỏe 1	3		1.479
1.4.2	Công trình trung tâm chăm sóc sức khỏe 2	3		2.315

TT	Hạng mục	Tầng cao (tầng)	Số căn / phòng	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )
1.5	CÔNG TRÌNH VUI CHƠI GIẢI TRÍ, THỂ THAO	2		1.854
1.6	CÔNG TRÌNH BẢO TÀNG/ NHÀ TRUYỀN THỐNG	3		881
1.7	CÔNG TRÌNH TRUNG TÂM CSSK, TMDV	3		2.721
1.8	CÔNG TRÌNH NHÀ HÀNG, THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	3		1.053
<b>2</b>	<b>CÔNG TRÌNH KHÁCH SẠN</b>		<b>220</b>	<b>19.155</b>
<b>2.1</b>	<b>KHÁCH SẠN ĐÔI BẮC</b>		<b>100</b>	<b>5.050</b>
2.1.1	Khối nhà đón tiếp, Clubhouse	2		1.650
2.1.2	Khối khách sạn 1	5	25	850
2.1.3	Khối khách sạn 2	5	25	850
2.1.4	Khối khách sạn 3	5	25	850
2.1.5	Khối khách sạn 4	5	25	850
<b>2.2</b>	<b>KHÁCH SẠN VÀ TRUNG TÂM HỘI NGHỊ 800 CHỖ</b>		<b>120</b>	<b>14.105</b>
2.2.1	Khối khách sạn	10	120	6.605
2.2.2	Khối trung tâm hội nghị 800 chỗ	3		4.500
2.2.3	Khối nhà đón tiếp, clubhouse	2		3.000
<b>3</b>	<b>CÔNG TRÌNH CĂN HỘ KHÁCH SẠN</b>			<b>5.845</b>
<b>3.1</b>	<b>CÔNG TRÌNH CĂN HỘ KHÁCH SẠN 1</b>	<b>10</b>	<b>400</b>	<b>3.455</b>
3.1.1	Khối căn hộ khách sạn 1.1	10	200	1.727,5
3.1.2	Khối căn hộ khách sạn 1.2	10	200	1.727,5
<b>3.2</b>	<b>CÔNG TRÌNH CĂN HỘ KHÁCH SẠN 2</b>	<b>10</b>	<b>120</b>	<b>2.390</b>
<b>4</b>	<b>CÔNG TRÌNH NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI (PHỤC VỤ LƯU TRÚ DU LỊCH)</b>		<b>50</b>	<b>5.625</b>
4.1	Khu nhà nhà phố thương mại 1	4	8	900
4.2	Khu nhà nhà phố thương mại 2	4	8	900
4.3	Khu nhà nhà phố thương mại 3	4	6	675
4.4	Khu nhà nhà phố thương mại 4	4	6	675
4.5	Khu nhà nhà phố thương mại 5	4	4	450
4.6	Khu nhà nhà phố thương mại 6	4	4	450
4.7	Khu nhà nhà phố thương mại 7	4	4	450
4.8	Khu nhà nhà phố thương mại 8	4	4	450
4.9	Khu nhà nhà phố thương mại 9	4	6	675
<b>5</b>	<b>CÔNG TRÌNH BIỆT THỰ (PHỤC VỤ LƯU TRÚ DU LỊCH)</b>		<b>320</b>	<b>54.190</b>
<b>5.1</b>	<b>KHU BIỆT THỰ VEN BIỂN</b>		<b>98</b>	<b>15.830</b>
5.1.1	Khu biệt thự ven biển 1	2	4	670
5.1.2	Khu biệt thự ven biển 2	2	9	1.485

TT	Hạng mục	Tầng cao (tầng)	Số căn / phòng	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )
5.1.3	Khu biệt thự ven biển 3	2	10	1.630
5.1.4	Khu biệt thự ven biển 4	2	10	1.630
5.1.5	Khu biệt thự ven biển 5	2	10	1.630
5.1.6	Khu biệt thự ven biển 6	2	10	1.630
5.1.7	Khu biệt thự ven biển 7	2	12	1.920
5.1.8	Khu biệt thự ven biển 8	2	12	1.920
5.1.9	Khu biệt thự ven biển 9	2	14	2.210
5.1.10	Khu biệt thự ven biển 10	2	7	1.105
<b>5.2</b>	<b>KHU BIỆT THỰ THUNG LŨNG</b>		<b>221</b>	<b>37.210</b>
5.2.1	Khu biệt thự thung lũng 1	2	7	1.344
5.2.2	Khu biệt thự thung lũng 2	2	11	2.112
5.2.3	Khu biệt thự thung lũng 3	2	12	2.304
5.2.4	Khu biệt thự thung lũng 4	2	4	560
5.2.5	Khu biệt thự thung lũng 5	2	4	560
5.2.6	Khu biệt thự thung lũng 6	2	4	560
5.2.7	Khu biệt thự thung lũng 7	2	3	420
5.2.8	Khu biệt thự thung lũng 8	2	2	280
5.2.9	Khu biệt thự thung lũng 9	2	7	980
5.2.10	Khu biệt thự thung lũng 10	2	8	1.120
5.2.11	Khu biệt thự thung lũng 11	2	14	2.520
5.2.12	Khu biệt thự thung lũng 12	2	10	1.800
5.2.13	Khu biệt thự thung lũng 13	2	1	280
5.2.14	Khu biệt thự thung lũng 14	2	3	450
5.2.15	Khu biệt thự thung lũng 15	2	2	300
5.2.16	Khu biệt thự thung lũng 16	2	3	450
5.2.17	Khu biệt thự thung lũng 17	2	3	450
5.2.18	Khu biệt thự thung lũng 18	2	6	900
5.2.19	Khu biệt thự thung lũng 19	2	3	450
5.2.20	Khu biệt thự thung lũng 20	2	4	600
5.2.21	Khu biệt thự thung lũng 21	2	3	450
5.2.22	Khu biệt thự thung lũng 22	2	3	450
5.2.23	Khu biệt thự thung lũng 23	2	3	450
5.2.24	Khu biệt thự thung lũng 24	2	2	300
5.2.25	Khu biệt thự thung lũng 25	2	17	2.890
5.2.26	Khu biệt thự thung lũng 26	2	5	930
5.2.27	Khu biệt thự thung lũng 27	2	9	1.530
5.2.28	Khu biệt thự thung lũng 28	2	3	590
5.2.29	Khu biệt thự thung lũng 29	2	4	680
5.2.30	Khu biệt thự thung lũng 30	2	13	2.210
5.2.31	Khu biệt thự thung lũng 31	2	3	510

TT	Hạng mục	Tầng cao (tầng)	Số căn / phòng	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )
5.2.32	Khu biệt thự thung lũng 32	2	12	2.040
5.2.33	Khu biệt thự thung lũng 33	2	4	680
5.2.34	Khu biệt thự thung lũng 34	2	3	510
5.2.35	Khu biệt thự thung lũng 35	2	14	2.440
5.2.36	Khu biệt thự thung lũng 36	2	2	340
5.2.37	Khu biệt thự thung lũng 37	2	7	1.260
5.2.38	Khu biệt thự thung lũng 38	2	3	510
<b>5.3</b>	<b>CÔNG TRÌNH BIỆT THỰ CAO CẤP</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1.150</b>
<b>6</b>	<b>KHU CÂY XANH CẢNH QUAN, MẶT NƯỚC</b>	<b>1</b>		<b>3.422</b>
<b>7</b>	<b>CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ PHỤ TRỢ KẾT HỢP ĐỖ XE</b>			<b>3.610</b>
7.1	Công trình nhà xử lý nước sạch kết hợp đỗ xe	2		1.970
7.2	Công trình dịch vụ phụ trợ kết hợp đỗ xe	1		1.641
<b>8</b>	<b>CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>			<b>581</b>
8.1	Trạm xử lý nước thải	1		208
8.2	Trạm cấp nước sạch	1		373
8.3	Bể chứa nước			
<b>9</b>	<b>CÔNG TRÌNH DU LỊCH TÂM LINH</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>275</b>
<b>TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG</b>				<b>112.460</b>

(Tất cả các hạng mục công trình kiến trúc đều xây dựng mới sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt)

### 6.2.3. Các chỉ tiêu thông số quy hoạch.

- Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: 512.905 m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích xây dựng công trình: 112.460 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng toàn khu: 21,9%
- Hệ số sử dụng đất: 0,7 lần
- Tầng cao: 1-10 tầng

### 6.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

#### 6.3.1. Quy hoạch giao thông.

Tuyến đường giao thông đối ngoại mặt cắt 1-1 nổi dự án với trung tâm Khu kinh tế Đông Nam là trục đường chính thúc đẩy sự phát triển du lịch của dự án và các đô thị ven biển của tỉnh Nghệ An. Lòng đường rộng 16.0m, hè hai bên 2x4.0m, lộ giới 24.0m

- Các tuyến đường nội bộ trong khu vực dự án là các trục đường hướng biển và bám theo địa hình đồi núi hiện trạng, quy mô mặt cắt ngang như sau:

- + Mặt cắt 2-2: Lòng đường rộng 6.0m, hè hai bên 2x4.0m, lộ giới 14.0m
- + Mặt cắt 3-3: Lòng đường rộng 6.0m, hè hai bên 1x3.0+1x4.0m, lộ giới 13.0m
- + Mặt cắt 4-4: Lòng đường rộng 6.0m, hè hai bên 2x3.0m, lộ giới 12.0m
- + Mặt cắt 5-5: Lòng đường rộng 6.0m, hè 4.0m, lộ giới 10.0m

- + Mặt cắt 6-6: Lòng đường rộng 6.0m, hè 3.0m, lộ giới 9.0m
- + Mặt cắt 7-7: Lòng đường rộng 6.0m, hè hai bên 2x1.0m, lộ giới 8.0m
- + Mặt cắt 8-8: Lòng đường rộng 4.50m, hè hai bên 2x1.0m, lộ giới 6.50m
- + Mặt cắt 9-9: Lòng đường rộng 6.00m
- + Mặt cắt 10-10: Lòng đường rộng 4.50m, hè 1x3.0m, lộ giới 7.50m
- Nút giao thông: trong khu vực quy hoạch chỉ có các nút giao bằng, bố trí vạch sơn, biển báo hiệu giao thông trên các tuyến và tại các nút giao thông theo đúng quy định.
- Bãi đỗ xe được bố trí trong các lô đất và khu dịch vụ phụ trợ.
- Mạng lưới đường giao thông: Theo Bản đồ quy hoạch giao thông (QH05A).

### **6.3.2. Quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.**

Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của các tuyến đường theo Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật (QH05B).

### **6.3.3. Quy hoạch san nền.**

Nguyên tắc tôn trọng điều kiện tự nhiên, giải pháp nền xây dựng, thoát nước mưa hợp lý, hài hòa giữa khu vực dự án và các khu vực lân cận, hạn chế thay đổi địa hình, giảm thiểu tối đa ảnh hưởng bất lợi của thiên tai đến khu vực.

Giải pháp thiết kế: San nền chủ yếu chỉ san gạt cục bộ theo địa hình hiện trạng đảm bảo cảnh quan cho khu vực lân cận. Đối với các khu vực ven biển cốt cao độ trung bình từ +4.0m đến +7.0m. Đối với các khu vực ven sườn núi chỉ san nền cục bộ, hạn chế và tránh ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực xung quanh.

### **6.3.4. Quy hoạch thoát nước mưa.**

Giải pháp thiết kế:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, nước mưa thoát độc lập với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống bố trí công thoát nước mưa trong phạm vi đường giao thông, hướng thoát chính tuân thủ theo định hướng thoát nước chung của khu vực;

- Toàn bộ dự án được thu gom, thoát về tuyến thu nước chính nằm trên tuyến đường Quốc phòng và thoát về phía Biển Đông. Khu vực trên núi cao nước mưa sẽ thoát dọc theo các tuyến đường qua cống đặt ngầm dưới vỉa hè. Khu vực thung lũng sẽ thoát theo công gom nằm trên các tuyến đường và thoát về phía biển Đông. Đối với khu vực hồ điều hòa: để đảm bảo yêu cầu cảnh quan tích nước cho hồ vào các mùa cần bố trí 1 cửa phai điều tiết nước hồ. Cao độ mực nước hồ cao nhất +9.50m, cao độ mực nước hồ thấp nhất +7.00m. Cống xả tràn điều tiết nước hồ đặt dọc theo tuyến đường Quốc phòng và đổ ra Biển Đông.

- Mạng lưới đường ống: Theo Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (QH06).

### **6.3.5. Quy hoạch cấp nước.**

Tổng nhu cầu dùng nước khoảng: 3.084m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Nguồn nước: cấp cho dự án được lấy từ nhà máy nước phía Nam thông qua đường ống D150 chạy trên tuyến đường Quốc Phòng. Trong giai đoạn trước mắt khi đường ống trên chưa được xây dựng, nguồn cấp nước cho dự án sử dụng giếng khoan

nước ngầm bơm lên bể chứa (đài nước) giáp với khu biệt thự cao cấp. Nước từ bể chứa, tự chảy theo hệ thống đường ống về các điểm sử dụng.

Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Sơ đồ mạng và tuyến: Mạng lưới cấp nước cho khu vực dự án là mạng lưới hỗn hợp (mạng vòng và mạng cụt). Đường ống phân phối có đường kính D110-D150 cấp nước cho toàn bộ dự án. Mạng lưới đường ống dịch vụ cung cấp nước trực tiếp đến từng lô đất có đường kính từ D50-D63.

- Xây dựng các hố van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống  $\geq \Phi 100\text{mm}$ . Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá không chế, trên mạng lưới cấp nước chính nên đặt các van xả cạn và các van xả khí.

- Mạng lưới đường ống phân phối sử dụng ống HDPE. Đường ống được đặt trên vỉa hè. Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,7m. Đường ống đi qua đường giao thông thiết kế ống lồng thép bảo vệ.

Hệ thống cấp nước cứu hoả: trên các tuyến ống  $\geq \Phi 100\text{mm}$ , dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất), đảm bảo các quy định về khoảng cách.

### **6.3.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường.**

Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: 1.482 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với nước mưa. Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực dự án được thu gom với tỉ lệ 100% vào các tuyến ống cống kín đường kính từ D200 đến D400 bố trí trên vỉa hè thông qua hệ thống các hố ga, sau đó đổ về trạm xử lý nước thải nằm tại phía Đông khu vực quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ chảy vào hệ thống thoát nước mưa chung của khu vực.

- Mạng lưới đường ống: Theo Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn và VSMT (QH07).

Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng khối lượng rác thải sinh hoạt: khoảng 5,19 tấn/ngày đêm.

- Rác thải: được phân loại ngay tại công trình, sau đó được thu gom, vận chuyển về khu xử lý tập trung của khu vực.

- Chất thải rắn đường phố: Bố trí hệ thống thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến phố. Các thùng rác được chia ra các ngăn chứa phù hợp với quy định về phân loại rác tại nguồn.

### **6.3.7. Quy hoạch cấp điện.**

Tổng công suất tính toán của toàn khu vực khoảng: 16.207kVA

Tổng công suất đặt MBA của toàn khu vực khoảng: 17.710kVA

Nguồn cấp: Nguồn điện trước mắt cấp cho dự án dự kiến được đấu nối từ tuyến cấp 35kV lộ 973E nhánh rẽ TBA Nghi Yên từ TBA 110kV Nghi Lộc trên núi phía Tây Bắc dự án. Nguồn cấp điện theo quy hoạch chung khu kinh tế Đông Nam sẽ được lấy từ đường dây cáp ngầm 22KV nằm trên tuyến đường Quốc phòng. Căn cứ nhu cầu



phụ tải điện của dự án khoảng gần 20.000 kVA, trong giai đoạn tiếp theo sẽ kiểm tra lại nguồn cấp điện từ KKT Đông Nam để đảm bảo cấp điện đủ theo tính toán thiết kế.

Lưới điện trung thế: Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 35kV, đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm có kết cấu theo dạng mạng mạch vòng vận hành hở.

Trạm biến áp phân phối: dự kiến bố trí 18 trạm biến áp cấp điện áp 35(22)/0,4kV, công suất từ 250kVA đến 3750kVA trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho dự án.

Lưới điện hạ thế:

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế gồm: các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu vực.

- Vị trí các tủ điện tổng phân phối điện hạ áp cho các khu vực được bố trí theo nguyên tắc: gần đường, thuận tiện cho việc thi công và quản lý, đặt gần tâm phụ tải và có bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và không làm ảnh hưởng lớn đến mặt bằng xây dựng của các khu vực.

- Tủ điện tổng phân phối điện hạ thế là loại kín, chống ẩm đặt ngoài trời có thể cố định trên bệ bê tông đặt trên hè.

Mang lưới đường dây cụ thể theo Bản đồ quy hoạch cấp điện (QH09A).

Chiếu sáng đô thị

- Chiếu sáng đường phố sử dụng đèn tiết kiệm điện.

- Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các trạm biến áp lân cận. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

- Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên hoặc bố trí một bên phụ thuộc vào độ chói yêu cầu và kết cấu mặt đường và mặt cắt ngang của đường.

Mang lưới đường dây cụ thể theo Bản đồ quy hoạch chiếu sáng (QH09B).

### **6.3.8. Quy hoạch thông tin liên lạc.**

Tổng nhu cầu thuê bao: 2.648 thuê bao.

Nguồn cấp: dự kiến lấy từ hệ thống cáp viễn thông của khu vực.

Từ điểm đầu nối bố trí các tuyến cáp đi ngầm trong hệ thống ống luồn cáp và ga kéo cáp, nối với tủ cáp đặt trên vỉa hè cáp cho các lô đất xây dựng.

Hệ thống thông tin liên lạc sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập dự án, do cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Mang lưới đường dây cụ thể theo Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc (QH10).

## **Điều 2.**

1. Ban hành kèm theo Quyết định này bản vẽ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu du lịch sinh thái Bãi Lữ tại xã Nghi Yên, xã Nghi Tiến, huyện Nghi Lộc trong quy hoạch Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An đã được UBND tỉnh Nghệ An ký duyệt.

**2. Công ty CP Đầu tư kinh doanh Bãi Lữ có trách nhiệm:**

- Phối hợp với Ban Quản lý KKT Đông Nam Nghệ An, các cấp địa phương, các cơ quan có liên quan tổ chức công bố và cắm mốc ranh giới điều chỉnh quy hoạch xây dựng tại thực địa. Khi tổ chức cắm mốc nếu có sự khác nhau giữa tài liệu khảo sát, quy hoạch được duyệt và thực địa thì phải báo cáo Ban Quản lý KKT Đông Nam Nghệ An và chính quyền địa phương để phối hợp xử lý;

- Tổng hợp đầy đủ hồ sơ điều chỉnh quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt nộp cho Ban Quản lý KKT Đông Nam Nghệ An 02 bộ và các cơ quan có thẩm quyền, mỗi cơ quan 01 bộ để lưu trữ;

- Trong quá trình lập hồ sơ thiết kế công trình, phải thực hiện đúng quy hoạch được phê duyệt và chỉ đạo đơn vị tư vấn hoàn thiện thiết kế hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án phù hợp với hồ sơ quy hoạch này, đảm bảo kết nối phù hợp với quy hoạch chung KKT Đông Nam và các đồ án quy hoạch liên quan khác.

- Trước khi thi công xây dựng dự án phải: Thoả thuận đầu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án với các công trình hạ tầng kỹ thuật liên quan theo quy định; Thực hiện đủ các thủ tục đầu tư của dự án theo đúng quy định hiện hành của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, đất đai, PCCC và bảo vệ môi trường.

**3. Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An có trách nhiệm giám sát việc thực hiện quy hoạch và đầu tư xây dựng công trình đảm bảo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, đúng tiến độ quy định.**

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế các Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Lữ, huyện Nghi Lộc (Quyết định số 1192/QĐ-UB.ĐT ngày 18/4/2005, số 3406/QĐ-UBND.ĐT ngày 30/9/2005 của UBND tỉnh và Quyết định số 221/QĐ-KKT ngày 22/9/2016 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An).

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Nghi Lộc; Chủ tịch UBND xã Nghi Tiến và xã Nghi Yên, huyện Nghi Lộc; Công ty CP Đầu tư kinh doanh Bãi Lữ; Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, Phòng CN(Tr);

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Ngọc Hoa**