

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Quần thể đô thị du lịch nghỉ dưỡng Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa**

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 Văn bản số 5055-CV/VPTU ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Văn phòng Tỉnh ủy về việc Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Quần thể đô thị du lịch nghỉ dưỡng Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa;

Căn cứ Văn bản số 962/QK-TM ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Bộ Tư lệnh Quân khu 4 về việc tham gia ý kiến đối với đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Quần thể đô thị du lịch nghỉ dưỡng Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Văn bản số 1796/BXD-QHKT ngày 20 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến về đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 thuộc khu đô thị Hải Tiến, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 5241/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Hải Tiến, huyện Hoàng Hóa đến năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4908/SXD-QH ngày 14 tháng 7 năm 2021 về việc Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Quần thể đô thị du lịch nghỉ dưỡng Hải Tiến, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 158/TTr-PTDA ngày 15 tháng 6 năm 2021 của Công ty cổ phần Tập đoàn Flamingo).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Quần thể đô thị du lịch nghỉ dưỡng Hải Tiến, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch phân khu thuộc địa giới quản lý hành chính xã Hoàng Phụ, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường Thịnh Đông kéo dài;
- Phía Nam giáp: Cửa Sông Mã, Sông Cung;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư của xã Hoàng Trường.

2. Quy mô diện tích lập quy hoạch

Quy mô lập quy hoạch khoảng 432,5 ha (phần trong đê sông Cung).

3. Tính chất

Là quần thể đô thị du lịch (các khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển, các khu ở cao cấp kết hợp với các hoạt động thể thao, trung tâm tổ chức sự kiện, hội nghị, trung tâm dịch vụ, vui chơi, giải trí, văn hóa...) phù hợp theo định hướng Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Hải Tiến, huyện Hoàng Hóa đến năm 2030; được đầu tư xây dựng mới, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

4. Tổ chức không gian và phân khu chức năng

Quần thể đô thị du lịch nghỉ dưỡng Hải Tiến được tổ chức thành 4 khu vực chức năng quy hoạch chính như sau:

Khu vực I: nằm phía Bắc là phân khu Đô thị sinh thái. Phân khu đô thị sinh thái là khu vực tiếp cận với trung tâm Đô thị Hải Tiến được lựa chọn phát triển các khu nhà ở thấp tầng mật độ xây dựng thấp. Các công trình thương mại dịch vụ, hỗn hợp được bố trí hai bên dải công viên cây xanh khu vực hướng biển.

Khu vực II: nằm phía Tây là phân khu Đô thị biển hồ với đặc trưng không gian là biển hồ nhân tạo với diện tích lớn. Đây là không gian diễn ra các hoạt động công cộng của người dân đồng thời là nơi tổ chức các sự kiện mang tính chất khu vực. Các nhóm nhà ở trong khu vực chủ yếu là thấp tầng mật độ xây dựng thấp.

Khu vực III: phân khu Làng nghề Việt Nam là khu vực hiện trạng được quy hoạch cải tạo chỉnh trang phát huy các yếu tố truyền thống khu vực. Đồng thời xây dựng các không gian giới thiệu văn hóa truyền thống đa dạng của Việt Nam được tổ chức cảnh quan phù hợp kết nối không gian đô thị mới.

Khu vực IV: phân khu Đô thị du lịch nghỉ dưỡng biển là nơi tổ chức các khu du lịch với các loại hình phù hợp với đặc trưng khí hậu khu vực với hình thức kiến trúc đa dạng, hiện đại, khai thác tối đa lợi thế vị trí ven biển.

5. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Tổng diện tích nghiên cứu khoảng: 432,5ha. Trong đó:

- Đất dân dụng khoảng: 307,32ha (71,06%);
- Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng khoảng: 125,18ha (28,94%).

5.1. Bảng cơ cấu quy hoạch

TT	Chức năng	Diện tích	Tỷ lệ	
		(ha)	(%)	
	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU LẬP QH	432,50	100,00	
I	ĐẤT DÂN DỤNG	307,32	71,06	100,00
1	Đất công cộng khu vực	8,88	2,05	2,89
1.1	Đất công cộng, TMDV khu vực	6,03		
1.2	Trường PTTH	2,85		
2	Đất hỗn hợp	20,42	4,72	6,64
3	Đất cây xanh	38,04	8,80	12,38

TT	Chức năng	Diện tích	Tỷ lệ	
		(ha)	(%)	
3.1	Đất trung tâm thể dục thể thao	8,00		
3.2	Đất cây xanh khu vực	30,04		
4	Đất làng nghề (đất khu ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang)	44,45	10,28	14,46
5	Đất đơn vị ở	109,62	25,35	35,67
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,26	0,29	0,41
7	Đất giao thông, bãi đỗ xe, quảng trường	84,65	19,57	27,54
7.1	Quảng trường	2,29		
7.2	Bãi đỗ xe	5,71		
7.3	Đường giao thông khu vực	76,65		
II	ĐẤT XD NGOÀI PHẠM VI KHU DÂN DỤNG	125,18	28,94	100,00
1	Đất công nghiệp bên bãi	4,87	1,13	3,89
2	Đất cây xanh cảnh quan	2,49	0,58	1,99
3	Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất)	32,49	7,51	25,95
4	Đất bãi biển	33,32	7,70	26,62
5	Đất an ninh quốc phòng	1,28	0,30	1,02
6	Đất dịch vụ du lịch	50,73	11,73	40,53

Bảng quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng	Diện tích	MĐXD	Tầng cao		HS
		(ha)	tối đa	(min)	(max)	SĐĐ
			(%)			(lần)
	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH	432,50	22,4	1	21	1,64
I	ĐẤT DÂN DỤNG	307,32	27,5	1	20	2,00
1	Đất công cộng khu vực	8,88	40	1	10	3,36
1.1	Đất công cộng, TMDV khu vực	6,03	40	3	10	4,00
1.2	Trường PTTH	2,85	40,0	1	5	2,00
2	Đất hỗn hợp	20,42	40	3	20	8,00
3	Đất cây xanh	38,04	5-30	1	2	0,16
3.1	Đất trung tâm thể dục thể thao	8,00	30	1	2	0,60
3.2	Đất cây xanh khu vực	30,04	5		1	0,05
4	Đất làng nghề (đất khu ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang)	44,45	50	3	5	2,50
5	Đất đơn vị ở	109,62	50	1	7	2,77
5.1	Đất công cộng đơn vị ở	5,42	40	1	3	1,20
5.2	Đất trường học	5,48	40	1	4	1,60
5.3	Đất cây xanh đơn vị ở	6,39	5,0		1	0,05
5.4	Đất nhóm nhà ở	74,64	50,0	3	7	3,50
5.5	Đất tái định cư	7,75	50,0	3	7	3,50
5.6	Đất giao thông đơn vị ở	9,94				
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,26	20		1	0,20

TT	Chức năng	Diện tích	MĐXD tối đa	Tầng cao (tầng)		HS SĐĐ
		(ha)	(%)	(min)	(max)	(lần)
7	Đất giao thông, bãi đỗ xe, quảng trường	84,65				0,01
7.1	Quảng trường	2,29				0,00
7.2	Bãi đỗ xe	5,71	10,0		1	0,10
7.3	Đường giao thông khu vực	76,65				
II	ĐẤT XÂY DỰNG NGOÀI PHẠM VI KHU DÂN DỤNG	125,18	10,1	1	21	0,74
1	Đất công nghiệp bên bãi	4,87				
2	Đất cây xanh cảnh quan	2,49				
3	Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất)	32,49				
4	Đất bãi biển	33,32				
5	Đất an ninh quốc phòng	1,28				
6	Đất dịch vụ du lịch	50,73	25	1	21	1,83

5.2. Phân khu chức năng

5.2.1. Quy hoạch đất dân dụng:

a) Đất công trình công cộng cấp khu vực:

Đất công trình công cộng cấp khu vực bao gồm các chức năng chính: trường phổ thông trung học, thương mại dịch vụ.

Tổng diện tích đất công cộng khu vực khoảng 8,88ha chiếm 2,05% diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 4,4 m²/người.

b) Công trình hỗn hợp:

Bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình có tính chất hỗn hợp. Tổng diện tích đất hỗn hợp khoảng 20,42 ha chiếm 4,72% diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 10,2 m²/người.

c) Đất cây xanh, TDTT khu vực:

Đất cây xanh, TDTT bao gồm: công viên; vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí; công trình, sân bãi tập luyện TDTT; công trình thương mại, dịch vụ (quy mô nhỏ)...

Tổng diện tích đất cây xanh TDTT khu vực khoảng 38,04ha chiếm 8,80% diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 19 m²/người.

d) Đất làng nghề (đất khu ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang):

Khu Làng nghề Việt Nam là khu vực hiện trạng được quy hoạch cải tạo chỉnh trang phát huy các yếu tố truyền thống khu vực. Đồng thời xây dựng các không gian giới thiệu văn hóa truyền thống đa dạng của Việt Nam được tổ chức cảnh quan phù hợp kết nối không gian đô thị mới.

Tổng diện tích đất làng nghề khoảng 44,45ha chiếm 10,28% diện tích đất nghiên cứu.

e) Đất hạ tầng kỹ thuật:

Đất hạ tầng kỹ thuật khu vực bố trí trạm cấp nước, xử lý nước thải, trạm thu phát sóng BTS.

Tổng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật 1,26 ha chiếm 0,29% diện tích đất nghiên cứu.

f) Đất giao thông khu vực:

Đất giao thông khu vực bao gồm: Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực; đường chính khu vực, đường khu vực; quảng trường; bến - bãi đỗ xe...

Tổng diện tích đất giao thông khu vực (tính từ đường khu vực trở lên) khoảng 84,65ha chiếm 19,57% diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 42,3 m²/người. Trong đó bao gồm diện tích đất bãi đỗ xe công cộng khoảng 5,71ha.

g) Đất đơn vị ở

Các đơn vị ở với quy mô dân số từ 440-3.400 dân và một số nhóm nhà ở độc lập. Các đơn vị ở, bao gồm: đất công cộng đơn vị ở, cây xanh, trường tiểu học, trung học cơ sở, mầm non, các nhóm nhà ở và giao thông. Hạt nhân đơn vị ở là vườn hoa, cây xanh, công trình công cộng đơn vị ở và trường học.

Tổng diện tích đất đơn vị ở khoảng 109,62 ha chiếm 25,35% diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 54,8 m²/người.

Cụ thể các thành phần đất đơn vị ở trong phân khu đô thị như sau:

* Đất công cộng đơn vị ở:

Đất công cộng đơn vị ở khoảng 5,42 ha, chiếm 1,25% diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 2,7 m²/người.

Đất công cộng đơn vị ở là đất xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở, bao gồm: Chợ, siêu thị, cửa hàng; trạm y tế; nhà văn hóa...

* Đất giáo dục:

Đất trường tiểu học, trung học cơ sở, mầm non khoảng 5,48ha, chiếm 1,27% diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 2,7 m²/người.

Trường tiểu học, trung học cơ sở được bố trí tại trung tâm đơn vị ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong đơn vị ở. Xây dựng mới kết hợp cải tạo chỉnh trang nâng cấp các trường tiểu học, trung học cơ sở hiện có.

Trường mầm non bố trí tại trung tâm nhóm nhà ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong nhóm nhà ở. Xây dựng trường mầm non mới kết hợp cải tạo chỉnh trang nâng cấp các trường mầm non hiện có.

* Đất cây xanh đơn vị ở:

Đất cây xanh đơn vị ở khoảng 6,39ha, chiếm 1,48% diện tích đất nghiên cứu, đạt chỉ tiêu 3,2 m²/người .

Đất cây xanh đơn vị ở nhằm giải quyết các nhu cầu vui chơi, nghỉ dưỡng và thể dục thể thao cho người dân trong đơn vị ở, bao gồm: Các vườn hoa, sân bãi TDTT (như: sân thể thao cơ bản, bể bơi (nếu có), nhà tập đơn giản...) và các khu vui chơi giải trí phục vụ các lứa tuổi...

* Đất nhóm nhà ở

Đất nhóm nhà ở khoảng 74,64 ha, chiếm 17,26% diện tích đất nghiên cứu.

Đất nhóm nhà ở bao gồm đất ở, cây xanh, dịch vụ công cộng nhóm nhà ở, đường nội bộ, sân chơi luyện tập TDTT, bãi đỗ xe... Trong đất ở bao gồm nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn...

Đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn... đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

* Đất tái định cư:

Đất tái định cư khoảng 7,75ha, chiếm 1,79% diện tích đất nghiên cứu dự kiến đáp ứng cho khoảng hơn 300 hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án.

Đất tái định cư bố trí các nhóm nhà ở để phục vụ nhu cầu bố trí nhà ở tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi đất trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

* Đất giao thông đơn vị ở:

Đất giao thông đơn vị ở bao gồm đường giao thông từ đường phân khu vực trở xuống và bãi đỗ xe.

Đường giao thông xác lập trên bản vẽ được định hướng về hướng tuyến, mặt cắt ngang theo cấp đường nhằm kết nối với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, làm cơ sở để cụ thể hóa mạng lưới giao thông trong giai đoạn sau. Đối với mạng đường từ đường phân khu vực trở xuống mà đi qua các khu ở hiện có, có thể được nghiên cứu điều chỉnh để phù hợp với thực tế và phải đảm bảo kết nối giao thông và HTKT chung khu vực.

Bãi đỗ xe trong đơn vị ở nằm trong thành phần các chức năng đất đơn vị ở, vị trí và quy mô sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau.

5.2.2. Quy hoạch đất xây dựng ngoài dân dụng:

a) Đất công nghiệp, bến bãi: quy mô khoảng 4,87ha

Đất công nghiệp, bến bãi được bố trí trên cơ sở hiện trạng với quy mô là quỹ đất sau khi mở đường theo quy hoạch.

Xây dựng hoàn chỉnh khu vực bến cảng Hoàng Phụ hướng theo hướng sử dụng kỹ thuật cao, không gây ô nhiễm môi trường và được thực hiện theo dự án riêng.

b) Đất cây xanh cảnh quan: quy mô khoảng 2,49ha

Đất cây xanh cảnh quan nằm phía Đông Bắc khu vực là khu vực cây xanh ven biển là quỹ đất còn lại sau khi mở đường theo quy hoạch.

c) Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất) quy mô khoảng 32,49ha

Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất) nằm phía Đông khu vực nghiên cứu như hiện trạng với quy mô là quỹ đất còn lại sau khi mở đường theo quy hoạch.

d) Đất bãi biển quy mô khoảng 33,32ha.

e) Đất an ninh quốc phòng: quy mô khoảng 1,28ha.

Đất an ninh quốc phòng là khu vực đồn biên phòng và khu vực ngon hải đăng được bố trí như hiện trạng với quy mô là quỹ đất còn lại sau khi mở đường theo quy hoạch.

f) Đất dịch vụ du lịch: quy mô khoảng 50,73ha

Đất dịch vụ du lịch là đất xây dựng các công trình du lịch nghỉ dưỡng nằm ven biển Hải Tiến.

Đất dịch vụ du lịch được bố trí tại phía Đông khu vực nghiên cứu giáp biển Hải Tiến đảm bảo đáp ứng nhu cầu của người dân khu vực và của du khách trong và ngoài nước.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

- Mật độ đường giao thông đô thị đảm bảo = 3,0 - 3,5km/km².

- Tỷ lệ đất giao thông đô thị đạt từ >15,5% tổng đất xây dựng đô thị.

a) Đường trục chính đô thị:

- Tuyến đường Phong Phụ (trục Carnival) trong ranh giới khu quy hoạch (MCN *-1*) lộ giới 67.00m: Lòng đường 7.00 + 11.50 + 11.50 + 7.00m; dải phân cách 2.00 + 10.00 + 2.00m; Vĩa hè 8.00 + 8.00m;

- Tuyến đường cảnh quan ven biển, mặt cắt (MCN 3-3) lộ giới 37.50m: Lòng đường 11.25+11.25m; vĩa hè 6.0+6.0m; dải phân cách giữa 3.0m;

- Đường Thịnh Đông kéo dài (MCN 8-8): lòng đường 10,5mx2; phân cách giữa 5,0m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 36,0m;

- Đường kênh Trường Phụ (MCN 2-2): Lòng đường 11,25mx2; hè 8,0mx2; CGĐĐ = 38,5m

b) Đường chính khu vực, bao gồm các mặt cắt sau:

- Đường Bắc Nam 3; đường Hoàng Phụ 1, đường Hoàng Phụ 2, đường Hoàng Phụ 5 (MCN 6-6): Lộ giới 20.5m: Lòng đường 10.50m; vĩa hè 5.0+5.0m;

- Đường Bắc Nam 2 (MCN 5-5): Lộ giới 13.0m (áp dụng cho các đường chính trục, cải tạo đảm bảo phù hợp với đồ án quy hoạch chung 1/5000 huyện Hoằng hóa đã được phê duyệt): Lòng đường 7.0m; vĩa hè 3.0+3.0m;

- Đường Bắc Nam 5 (MCN 9-9): Lộ giới 25.0m: Lòng đường 15.0m; vĩa hè 5.0+5.0m.

c) Đường phân khu vực, bao gồm các mặt cắt sau:

- (MCN 4*-4*): Lộ giới 17.5m: Lòng đường 7.50m; Vĩa hè 5.0+5.0m;

- (MCN 4-4): Lộ giới 17.5m: Lòng đường 7.50m; Vĩa hè 5.0+5.0m;

- (MCN 6-6): Lộ giới 20.5m: Lòng đường 10.50m; Vĩa hè 5.0+5.0m;

- (MCN 7-7): Lộ giới 20.5m: Lòng đường 10.50m; Vĩa hè 5.0+5.0m;
- (MCN 9-9): Lộ giới 25.0m: Lòng đường 15.0m; Vĩa hè 5.0+5.0m.

d) Giao thông tĩnh: Bố trí 3 bãi đỗ xe công cộng tập trung tại các đầu mối giao thông nhằm giải quyết nhu cầu trung chuyển hành khách trên các phương tiện xe buýt, taxi. Tổng diện tích 5,71 ha.

6.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa

- Quy hoạch cao độ nền

+ Cao độ san nền không chế ven Cửa Hới và Sông Cung: Htk ~ 3.7m

+ Cao độ san nền không chế nền trung bình toàn đô thị: Htk ~ 3.2m

+ Cao độ mặt đê không chế H đỉnh > 4.70m

- Giải pháp cao độ nền:

+ Đối với tuyến đường đê ven biển xác định cao độ mặt đường tương đương cốt 5.00m (bằng cao độ đỉnh đê).

+ Đối với các khu vực khác và khu dân cư cũ cao độ san nền thấp nhất 3.2m;

- Thoát nước mặt:

Lưu vực của hệ thống thoát nước được chia thành 3 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1 (Lưu vực phía Đông Bắc): Diện tích lưu vực khoảng 60ha; Nước mưa trong khu vực một phần thoát vào hồ cảnh quan, một phần thoát vào hệ thống kênh phía Tây hiện có của dự án;

+ Lưu vực 2 (Lưu vực phía Tây): Diện tích lưu vực khoảng 110ha; Hướng thoát chính theo kênh phía Tây và thoát vào hạ lưu sông Cung;

+ Lưu vực 3 (Lưu vực Đông và Đông nam): Phần diện tích còn lại khoảng 262.5ha; Hướng thoát chính về phía Nam dọc theo nhánh của hạ lưu Sông Mã;

+ Đối với khu vực dân cư hiện hữu: Hệ thống thoát nước mưa khu vực sẽ đấu nối ra hệ thống thoát nước trên các tuyến đường giao thông bao quanh và thoát ra hồ cảnh quan diện tích 12,19ha nằm phía Tây.

6.3. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $Q = 8.300\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Nguồn cấp cho dự án: lấy từ Nhà máy nước Hoàng Tiến, có công suất:

- + Giai đoạn I (đến năm 2020): 6.000 m³/ngày;
- + Giai đoạn II (đến năm 2030): 15.000 m³/ngày;
- + Giai đoạn III (đến năm 2030): 20.000 m³/ngày;
- Giải pháp thiết kế quy hoạch cấp nước

+ Hệ thống mạng lưới đường ống truyền tải và phân phối (mạng cấp 1 và cấp 2) thiết kế mạng lưới vòng để đảm bảo nhu cầu cấp nước sinh hoạt, chữa cháy và các nhu cầu khác, cấp nước an toàn đến mọi khu vực.

+ Hệ thống mạng lưới vòng các tuyến ống cấp nước chính có đường kính từ D110 đến D315 dọc theo các tuyến đường giao thông. Ống cấp nước bố trí dọc trên hè và lắp đặt ngầm dưới đất.

6.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải:

Lưu lượng nước thải dựa trên lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt. Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước. Tổng lưu lượng thoát nước thải dự án là: 5.600m³/ngày.đêm. Công suất lựa chọn xây dựng trạm xử lý nước thải là 5.000m³/ngày.đêm

Giải pháp thiết kế

+ Hệ thống thoát nước sử dụng là hệ thống thoát nước riêng, nước mưa thoát độc lập với hệ thống nước thải.

+ Xây dựng tuyến cống thu gom dọc theo các tuyến đường quy hoạch, khoảng cách từ 20m - 30m hoặc giữa hai nhà thấp tầng sẽ xây dựng giếng thăm. Độ dốc tối thiểu của các tuyến cống thoát nước bản phải đảm bảo $i \geq 1/D$. với D là đường kính cống.

+ Lượng nước thải được thu gom xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, sau đó dẫn theo các tuyến cống dọc đường tập trung về TXL đạt tiêu chuẩn theo quy chuẩn hiện hành trước. Nước sau xử lý được tận dụng tưới cây và rửa đường, phần còn lại được thoát ra ngoài theo quy định hiện hành.

b) Vệ sinh môi trường:

Tổng nhu cầu xử lý CTR: 24tấn, lượng rác thải này sẽ được đưa về khu xử lý chất thải tập trung theo quy định.

Phân loại rác: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại rác ngay từ phát thải. Rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật.

Phương thức thu gom: Được thu gom theo đúng các phương thức phù hợp với quy hoạch chung đô thị.

6.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Nhu cầu dùng điện: Tổng công suất sử dụng 88.000 KVA

- Nguồn điện: Thực hiện theo quy hoạch chung được duyệt, cụ thể:

+ Giai đoạn đầu trên lấy từ nguồn điện đã có trạm 110kV Hoàng Hóa S = 2x40 MVA và trạm trung gian Hoàng Ngọc S = 2x5600kVA.

+ Giai đoạn tiếp theo, bổ sung thêm nguồn điện từ trạm biến áp 110kV Hoàng Hóa 2 có S= 40MVA xây dựng mới để cấp điện cho đô thị và khu vực lân cận. Vị trí trạm dự kiến đặt tại xã Hoàng Yên.

- Giải pháp cấp điện:

+ Lưới điện trung thế: phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV, đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm dọc tuyến đường Bắc nam 5, đến TBA 110kV Hoàng Hóa 2 (nằm ở trung tâm dự án, gần khu vực trục đường Carnaval);

Trạm biến áp phân phối: Dự kiến bố trí 78 trạm biến áp cấp điện áp 22kV, công suất từ 250kVA đến 5000kVA đặt tại vị trí trung tâm phụ tải dọc các tuyến đường trục chính, đường phân khu vực (lựa chọn các khu vực vườn hoa công cộng không làm ảnh hưởng đến mỹ quan công trình kiến trúc) bán kính cấp điện hạ thế của 1 trạm biến áp được chọn từ 100 - 300m (khu vực trung tâm) và 500 - 800m (khu vực ngoại thị). Các trạm biến áp cấp điện cho các công trình thấp tầng dự kiến sử dụng loại trạm kios hợp bộ. Đối với các toà nhà cao tầng có phụ tải lớn các trạm biến áp dự kiến sẽ được đặt ngay trong tầng 1 của toà nhà để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế cấp điện cho các phụ tải của toà nhà.

+ Lưới điện hạ thế: có cấp điện áp 380/220V gồm các tuyến cáp ngầm xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà.

+ Chiếu sáng đô thị: chiếu sáng đường phố dùng đèn đèn Led làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa... 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.

6.6. Quy hoạch viễn thông thụ động

- Nhu cầu sử dụng: tổng nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc khoảng 23.360 line.

- Nguồn cấp: lấy từ hệ thống cáp viễn thông của huyện trên các tuyến đường trục chính.

- Xây dựng hệ thống ống dẫn, công, bể cáp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án.

6.7. Đánh giá môi trường chiến lược

- Tổ chức không gian cây xanh và các không gian mở trong đô thị, cây xanh dọc các tuyến phố, sân vườn trong các khu vực chức năng sẽ giúp cải thiện môi trường sinh thái tại khu vực;

- Thực hiện các biện pháp quan trắc môi trường để có biện pháp xử lý phù hợp khi có diễn biến môi trường bất lợi;

- Các hoạt động xây dựng đô thị, khu chức năng phải được thực hiện đúng quy trình quy định để giảm thiểu các tác động môi trường. Mạng lưới cơ sở hạ tầng xây dựng đồng bộ, hoàn thiện và khai thác theo từng khu vực;

- Dừng hoạt động các nghĩa trang phân tán của các thôn theo từng giai đoạn quy hoạch. Khoanh vùng giữ lại thành các công viên nghĩa trang hoặc di dời khi có nhu cầu xây dựng đô thị hoặc đầu tư cơ sở hạ tầng của thị xã;

- Đảm bảo khoảng cách ly giữa các khu vực nghĩa trang và khu dân cư.

6.8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đợt đầu

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đợt đầu được nghiên cứu, phát triển đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất.

- Một số dự án hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư đồng bộ trên tuyến, gồm:

+ Xây dựng tuyến đường Đông Thịnh kéo dài.

+ Xây dựng đồng bộ tuyến đường Bắc Nam 5 kéo dài.

+ Xây dựng đồng bộ tuyến đường Kênh Trường Phụ kéo dài

- + Xây dựng tuyến đường ven biển
- + Xây dựng các tuyến giao thông kết nối tuyến đường chính đô thị với tuyến đường phân khu đô thị.

7. Kinh tế đô thị

a) Chi phí đầu tư xây dựng: 15.560.732.000 nghìn đồng. Trong đó:

TT	Tên dự án	Tên phân khu	Tổng DT (ha)	Tiến độ đầu tư dự kiến	Dự kiến kinh tế (nghìn đồng)
1	Dự án Forest City 1	Phân khu đô thị du lịch sinh thái Biển Hồ Forest City	17.3	2021-2025	3.069.159.600
2	Dự án Forest City 2		18.7	2021-2025	
3	Dự án Forest City 3		16.6	2021-2025	
4	Dự án Forest City 4		7.6	2022-2026	
5	Dự án Forest City 5		6.7	2022-2026	
6	Dự án Biển hồ 1	Phân khu biển hồ	22.6	2022-2027	3.371.076.300
7	Dự án Biển hồ 2		48.1	2022-2027	
8	Dự án Biển hồ 3		15.8	2022-2027	
9	Dự án Biển hồ 4		19.3	2022-2027	
10	Dự án đô thị du lịch nghỉ dưỡng biển	Phân khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng biển	62.0	2021-2025	3.741.196.100
11	Dự án Làng nghề Việt Nam	Phân khu Làng nghề Việt Nam	88.8	2023-2030	789.300.000
12	Chi phí xây dựng HTKT				4.581.000.000

b) Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư: 493.061.400 nghìn đồng;

c) Chi phí dự phòng: 4.013.448.350 nghìn đồng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. UBND huyện Hoàng Hóa có trách nhiệm:

- Tổ chức, chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Phối hợp Công ty cổ phần Tập đoàn Flamingo: Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch phân khu được duyệt trong thời gian 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định.

2. Sở Xây dựng, các sở ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực 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 Hoàng Hóa; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc 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;
 - CTCP Tập đoàn Flamingo;
 - Lưu: VT, CN.
- H3.(2021)QDPD_QHPK DL Flamingo

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm