

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Phú Thịnh Phát tại xã Tân Dân và xã Hải An, huyện Tỉnh Gia**

### CHỦ TỊCH UBND HUYỆN TỈNH GIA

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/09/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính Phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn đến năm 2035, tầm nhìn 2065;

Căn cứ Quyết định số 3961/QĐ-UBND ngày 18/10/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Phú Thịnh Phát tại xã Tân Dân và xã Hải An, huyện Tỉnh Gia; Quyết định số 4648/QĐ-UBND ngày 01/12/2017 và Quyết định số 1814/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Phú Thịnh Phát.

Căn cứ Văn bản số 14265/UBND-CN ngày 22/10/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao UBND huyện Tỉnh Gia tổ chức thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Phú Thịnh Phát tại xã Tân Dân và xã Hải An, huyện Tỉnh Gia.

Xét đề nghị của Công ty cổ phần thương mại tổng hợp Phú Thịnh Phát tại Tờ trình số 16/TTr-PTP ngày 20/11/2019, Tờ trình số 203/TTr-KTHT ngày 25/11/2019 của phòng Kinh tế và Hạ Tầng, về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Phú Thịnh Phát tại xã Tân Dân và xã Hải An, huyện Tỉnh Gia,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Phú Thịnh Phát tại xã Tân Dân và xã Hải An, huyện Tỉnh Gia với các nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Phú Thịnh Phát tại xã Tân Dân và xã Hải An, huyện Tĩnh Gia.

**2. Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần thương mại tổng hợp Phú Thịnh Phát.

**3. Phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch:**

Khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Phú Thịnh Phát nằm trên địa giới hành chính xã Tân Dân và xã Hải An, huyện Tĩnh Gia, theo điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn đã được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018, khu đất thuộc lô DL-03 có chức năng là đất du lịch.

Ranh giới khu đất được xác định như sau: Phía Bắc giáp: dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Hải An và phần còn lại của lô DL-03; Phía Nam, phía Đông, và phía Tây giáp đường giao thông theo quy hoạch.

- Quy mô lập quy hoạch chi tiết: 25,5853 ha.

+ Ranh giới thực hiện Quy hoạch giai đoạn khoảng 1: 6,1445 ha.

+ Ranh giới thực hiện Quy hoạch giai đoạn khoảng 2: 19,4408 ha.

**4. Tính chất, chức năng:**

Là khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, khách sạn dịch vụ ven biển có chức năng nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, ăn uống.

**5. Quy hoạch sử dụng đất:**

STT	HẠNG MỤC, CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO (TẦNG G)	HỆ SỐ SDD (LẦN)	TỶ LỆ (%)
<b>TỔNG DIỆN TÍCH (A+B)</b>			<b>255,853.95</b>				<b>100</b>
<b>A</b>	<b>GIAI ĐOẠN 1</b>	<b>GD1</b>	<b>61,445.85</b>	<b>40</b>	<b>8-12</b>	<b>3.2-6.0</b>	<b>24.02</b>
<b>I</b>	<b>KHÁCH SẠN NGHỈ DƯỠNG(30 lô)</b>	<b>KS</b>	<b>47,439.57</b>	<b>40</b>	<b>8-12</b>	<b>3.6</b>	<b>18.54</b>
1	Khu Khách sạn 01 (6 lô)	KS-01	9,706.74	40	9	3.6	3.79
2	Khu Khách sạn 02 (2 lô)	KS-02	5,140.68	40	12	6.0	2.01
3	Khu Khách sạn 03 (2 lô)	KS-03	2,847.50	40	10	4.0	
4	Khu Khách sạn 04 (2 lô)	KS-04	2,977.50	40	8	3.2	1.16
5	Khu Khách sạn 05 (3 lô)	KS-05	4,357.50	40	8	3.2	1.70
6	Khu Khách sạn 06 (3 lô)	KS-06	4,167.50	40	8	3.2	1.63
7	Khu Khách sạn 07(3 lô)	KS-07	5,748.82	40	12	6.0	2.25
8	Khu Khách sạn 08 (5 lô)	KS-08	7,911.06	40	8	3.2	3.09
9	Khu Khách sạn 09 (4 lô)	KS-09	4,582.27	40	8	3.2	1.79
<b>II</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH</b>	<b>CX</b>	<b>2,700.00</b>				<b>1.06</b>
<b>III</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG + BÃI ĐỖ XE</b>		<b>11,306.28</b>				<b>4.42</b>
1	Đất giao thông		9,197.50				3.59

2	Bãi đỗ xe	BĐX	2,108.78				0.82
<b>B</b>	<b>GIAI ĐOẠN 2</b>	<b>GĐ2</b>	<b>194,408.10</b>	<b>10-40</b>	<b>1-10</b>	<b>0.2-4.0</b>	<b>75.98</b>
<b>I</b>	<b>KHÁCH SẠN NGHỈ DƯỠNG(9 lô)</b>	<b>KS</b>	<b>16,221.67</b>	<b>40</b>	<b>10</b>	<b>4.0</b>	<b>6.34</b>
1	Khu Khách sạn 10 (4 lô)	KS-10	7,950.00	40	10	4.0	3.11
2	Khu Khách sạn 11 (5 lô)	KS-11	8,271.67	40	10	4.0	3.23
<b>II</b>	<b>CÔNG VIÊN TDTT - VUI CHƠI GIẢI TRÍ</b>	<b>CV</b>	<b>50,348.35</b>	<b>5</b>			<b>19.68</b>
1	Khu thể dục thể thao	TDTT	2,849.74	3	1-3	0.09	1.11
2	Cây xanh - Vui chơi giải trí	CX-VCGT	23,165.06	2	1-2	0.04	9.05
3	Mặt nước	MN	9,413.59				3.68
4	Giao thông nội bộ		14,919.96				5.83
<b>III</b>	<b>KHU RESORT CAO CẤP</b>	<b>RS</b>	<b>102,946.68</b>	<b>25</b>			<b>40.24</b>
1	Điều hành, khách sạn	RS-KS	11,892.46	5	3-5	0.25	4.65
2	Nhà hàng	RS-NH	10,568.32	5	1-3	0.15	4.13
3	Biệt thự nghỉ dưỡng	RS-BT	28,573.72	13	1-3	0.39	11.17
4	Thẻ dục thể thao	RS-TDTT	9,772.25	2	1-2	0.04	3.82
5	Mặt nước	RS-MN	12,460.89				4.87
6	Công viên cây xanh	RS-CX	12,189.33				4.76
7	Giao thông nội bộ khu resort		17,489.71				6.84
<b>IV</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG + BÃI ĐỖ XE</b>		<b>24,891.40</b>				<b>9.73</b>
1	Đất giao thông		18,097.05				7.07
2	Bãi đỗ xe	BĐX	6,794.35				2.66

\* Mật độ xây dựng thuần tối đa đối với: Khu đất khách sạn nghỉ dưỡng 40%; đất công viên THTT-Vui chơi giải trí 5%; đất Khu Resort cao cấp 25%.

## 6. Phân khu chức năng và kế hoạch triển khai thực hiện:

Về định hướng thực hiện quy hoạch:

- Tổng diện tích quy hoạch: 25,5853ha, được phân thành 2 giai đoạn thực hiện như sau:

+ Giai đoạn đầu từ khi phê duyệt quy hoạch đến hết năm 2021: Đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hệ thống khách sạn dọc bờ biển làm yếu tố thu hút khách du lịch, tạo thương hiệu, đồng thời tăng tính khả thi của đề án. Quy mô khoảng: 6,1445 ha.

+ Giai đoạn 2 từ Quý IV/2021 đến Quý II/2023: Hoàn thiện các khu chức năng Công viên, thể dục thể thao, vui chơi giải trí và khu Resort. Để xứng đáng trở thành khu Dịch vụ nghỉ dưỡng cao cấp, đáp ứng cho mọi loại hình dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng. Quy mô khoảng 19,4408 ha.

- Tổng diện tích giao thông bãi đỗ xe 24,891.40 m<sup>2</sup>, chiếm 9,73% diện tích toàn khu. Trong đó:

+ Đất giao thông 18,097.05 m<sup>2</sup>.

+ Bố trí 03 bãi đỗ xe công cộng được bố trí trung tâm trên các trục đường chính vào, với tổng diện tích: 6,794.35 m<sup>2</sup>.

### **6.1 Giai đoạn 1:**

#### *a) Đất khách sạn nghỉ dưỡng:*

Bố trí dọc bờ biển, theo ranh giới đền bù GPMB giai đoạn 1, với tổng diện tích: 47,439.57 m<sup>2</sup>, chiếm 24,02% tổng diện tích lập quy hoạch; Với tổng số lô khách sạn là: 30 lô trên 09 khu, mỗi khu được phân định rõ ràng bằng các tuyến giao thông liên kết hoặc bằng các khu chức năng xen kẽ khác. Các công trình khách sạn cao tầng đều được bố trí phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01/2008/BXD.

- Đối với dãy khách sạn phía Bắc của khu đất quy hoạch ký hiệu KS-01 có diện tích 9,706.74 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 9 tầng, hệ số sử dụng đất 3,6 lần (06 lô khách sạn); Dãy khách sạn nằm phía Tây trục đường Bắc Nam ký hiệu KS-02 và KS-07 có diện tích 10,889.50 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 12 tầng, hệ số sử dụng đất 6,0 lần (05 lô khách sạn); dãy khách sạn nằm phía Đông trục đường Bắc Nam ký hiệu KS-03, KS-06 có diện tích 7,015.00 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 10 tầng, hệ số sử dụng đất 4,0 lần (05 lô khách sạn); dãy khách sạn nằm giáp mặt biển ký hiệu KS-04, KS-05, KS-08, KS-09 có diện tích 19,828.33 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 8 tầng, hệ số sử dụng đất 3,2 lần (14 lô khách sạn).

- Khoảng cách tối thiểu xây dựng giữa 2 khách sạn (khoảng cách giữa các cạnh dài của 2 nhà) đảm bảo  $\geq 1/2$  chiều cao công trình, tương đương:  $\geq 15,0\text{m}$ .

- Khoảng lùi tối thiểu của khách sạn theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao công trình:  $\geq 06\text{m}$ .

#### *b) Đất cây xanh:*

- Bố trí phần đất cây xanh tại khu vực giữa các lô khách sạn KS-03, KS-04, KS-05, KS-06 vừa để tạo không gian mở cho khu vực, vừa là khoảng đối lưu gió vào các khu chức năng bên trong. Diện tích lô đất 2,700.00 m<sup>2</sup>.

#### *c) Đất giao thông + Bãi đỗ xe:*

- Bố trí bãi đỗ xe (ký hiệu BDX-01) tại vị trí tiếp giáp với các lô KS-02 và KS-07 nhằm phục vụ cho các khách sạn phía Bắc trong giai đoạn 1. Diện tích 2,108.78 m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông: diện tích 9,197.50 m<sup>2</sup>.

### **6.2 Giai đoạn 2:**

#### *a) Đất khách sạn nghỉ dưỡng:*

Bố trí dọc bờ biển, theo ranh giới đền bù GPMB giai đoạn 2, với tổng diện tích: 16,221.67 m<sup>2</sup>, chiếm 6,34% tổng diện tích lập quy hoạch; Với tổng số lô khách sạn là: 09 lô trên 02 khu, mỗi khu được phân định rõ ràng bằng các tuyến giao thông liên kết. Các công trình khách sạn cao tầng đều được bố trí phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01/2008/BXD.

- Dãy khách sạn nằm phía Đông trục đường Bắc Nam ký hiệu KS-10, KS-11 có diện tích 16,221.67 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 10 tầng, hệ số sử dụng đất 4,0 lần (09 lô khách sạn).

- Khoảng cách tối thiểu xây dựng giữa 2 khách sạn (khoảng cách giữa các cạnh dài của 2 nhà) đảm bảo  $\geq 1/2$  chiều cao công trình, tương đương:  $\geq 15,0\text{m}$ .

- Khoảng lùi tối thiểu của khách sạn theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao công trình:  $\geq 06\text{m}$ .

#### *b) Đất Công viên – TDTT, vui chơi giải trí:*

- Phục vụ khách du lịch và cộng đồng dân cư khu vực, Bố trí lớp 2 (sau Khu khách sạn nghỉ dưỡng). nằm phía Tây Bắc, có 2 hướng tiếp cận chính: Từ trục quy hoạch Bắc – Nam phía Tây vào, và từ trục ngang chính từ QL1A vào. Với tổng diện tích: 50,348.35 m<sup>2</sup>, chiếm 19,68% diện tích lập quy hoạch. Gồm các chức năng:

\* Khu thể dục thể thao:

- Khu Thể dục thể thao, với quần thể hệ thống sân bóng đá, tennis, bể bơi, nhà thi đấu đa năng..., diện tích: 2,849.74 m<sup>2</sup>, chiếm 1,11% tổng diện tích lập quy hoạch; mật độ xây dựng tối đa 15%, tầng cao 1-3 tầng, hệ số sử dụng đất 0,45 lần.

- Khu vui chơi giải trí, công viên cây xanh bao gồm các dịch vụ vui chơi trẻ em, công viên nước,... với tổng diện tích: 23,165.06 m<sup>2</sup>, chiếm: 9,05% tổng diện tích lập quy hoạch.

- Công viên, cây xanh được bố trí xen kẽ, kết hợp với đường dạo nội bộ, mặt nước (hồ nhân tạo) trong khu vực; diện tích mặt nước: 9,413.59 m<sup>2</sup>; giao thông nội bộ: 14,919.96 m<sup>2</sup>.

c) *Đất khu Resort cao cấp.*

Là khu dịch vụ nghỉ dưỡng cao cấp khép kín, với đầy đủ tiện ích như khách sạn, nhà hàng, thể dục thể thao, công viên cây xanh, trò chơi,... Kèm với các loại hình lưu trú: biệt thự, villa,... Được bố trí phía Tây Nam của khu. Hướng tiếp cận từ đường Bắc – Nam dọc phía Tây theo Quy hoạch chung, và từ QL1A qua trục giao thông chính của khu nghỉ dưỡng. Quy mô khoảng: 102,946.68 m<sup>2</sup>; chiếm 40,24% tổng diện tích toàn khu. Bao gồm các chức năng cụ thể:

- Khu nhà điều hành, khách sạn nghỉ dưỡng: bố trí phía Bắc tiếp giáp với trục ngang từ QL1A vào. Nhà điều hành được bố trí khối để công trình khách sạn. Diện tích khoảng: 11,892.46 m<sup>2</sup>, chiếm 4,65% diện tích toàn khu, tầng cao 3-5 tầng.

- Khu nhà hàng bố trí trung tâm trong khu Resort với các dịch vụ ăn uống, ẩm thực, văn hóa nghệ thuật, diện tích khoảng: 10,568.32 m<sup>2</sup>, chiếm 4,13% diện tích toàn khu; tầng cao: 1-3 tầng.

- Khu dịch vụ lưu trú Biệt thự, Villa bố trí xung quanh lõi công viên, mặt nước trong khu Resort với diện tích 28,573.72 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 11,17% diện tích toàn khu, tầng cao 1-3 tầng.

- Khu thể dục thể thao nằm phía Tây của khu Resort với diện tích 9,772.25 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 10%, tầng cao 1-2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,2 lần, chiếm 3,82% diện tích toàn khu.

- Khu công viên cây xanh, mặt nước trong khu resort có diện tích 24,657.22 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 9,64% diện tích toàn khu.

- Giao thông nội khu Resort: 17,482.71 m<sup>2</sup>, chiếm 6,88% diện tích toàn khu.

### **7.1. Quy hoạch San nền - Thoát nước mặt.**

a. San nền và chọn cốt xây dựng.

Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền nhỏ nhất là  $i = 0,0\%$ . Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng cao ở phía Tây thấp dần về phía Đông và cao ở phía Nam thấp dần về phía Bắc.

+ Cao độ san nền cao nhất : + 4,35m

+ Cao độ san nền thấp nhất : + 3,80m

Các khu vực có ao, hồ mương có bùn sẽ được bóc lớp bùn đáy ao trước khi đắp nền, chiều dày trung bình 0,3m. Nền các tuyến đường chính xây dựng mới đi qua ruộng, vườn ... sẽ được bóc lớp đất hữu cơ, thảo mộc trước khi đắp nền, chiều dày trung bình 0,3m.

**b. Thoát nước mưa:**

Hệ thống thoát nước mưa của khu vực được dựa theo đồ án QH chung đã được phê duyệt, Hệ thống thoát nước mưa ở đây được dự kiến là hệ thống thoát nước tự chảy hoàn toàn và là hệ thống riêng độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước chính của khu vực là hướng thoát từ phía Tây sang Đông và từ phía Bắc đến phía Nam.

- Đối với hồ nước của khu Resort cao cấp và khu thể dục thể thao, công viên cây xanh bố trí công điều tiết nước có van điều khiển. Công điều tiết này được đầu nối thoát trực tiếp vào hệ thống thoát nước mưa khi nước hồ dâng cao.

- Việc thu nước mưa mặt đường, được thực hiện bởi các giếng thu nước trực tiếp đặt tại mép đường với khoảng cách giữa các ga được lấy theo đường kính ống.

**7.2. Quy hoạch giao thông.**

**\*Giao thông đối ngoại:**

- Tuyến đường tiếp giáp phía Tây (Đường D1) khu đất lập QH (tuân thủ Quy hoạch chung đã phê duyệt) mặt cắt A-A: Lộ giới: 25,00m; Mặt đường:  $7,50 \times 2 = 15,00\text{m}$ ; Hè đường:  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ ;

- Tuyến đường tiếp giáp phía Đông (Đường D5) và tuyến đường tiếp giáp phía Nam (Đường N6) khu đất lập QH (tuân thủ Quy hoạch chung đã phê duyệt) mặt cắt B-B: Lộ giới: 20,50m; Mặt đường:  $5,25 \times 2 = 10,50\text{m}$ ; Hè đường:  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ ;

- Tuyến đường tiếp giáp phía Bắc (Đường N1) khu đất lập QH (giao thông phân ranh giới) mặt cắt C-C: Lộ giới: 5,00m; Mặt đường:  $2,50 \times 2 = 5,00\text{m}$ ; Hè đường: 0,0m;

- Tuyến đê biển có bề rộng mặt đê rộng từ 6,00 – 6,50m; chân đê phía đất liền có tuyến đường bê tông hiện trạng bề rộng mặt đường 5,0 – 5,50m; tiếp đến là dải cây xanh có bề rộng từ 11,0 – 13,50m sau đó đến tuyến đường D5. Khoảng cách từ mép nước trung bình đến hết tuyến đường D5 từ 120 – 150,0m.

**\*Giao thông đối nội:**

- Tuyến đường đôi N4: mặt cắt 1-1 kết nối từ tuyến đường D1 đến tuyến đường D5 theo hướng Đông Tây, là tuyến đường kết nối chủ đạo vào khu du lịch sinh thái: Lộ giới: 28,00m; Mặt đường:  $7,50 \times 2 = 15,00\text{m}$ ; Hè đường:  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ ; Phân cách: 3,0m;

- Tuyến đường đôi 3A kết nối từ tuyến đường N4 vào khu thể dục thể thao, công viên cây xanh, mặt cắt 3-3: Lộ giới: 17,50m; Mặt đường:  $5,00 \times 2 = 10,00\text{m}$ ; Hè đường:  $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$ ; Phân cách: 1,50m;

- Tuyến đường đôi 3B là tuyến đường kết nối chính vào khu Resort cao cấp từ tuyến đường N4, mặt cắt 2-2: Lộ giới: 27,0m; Mặt đường:  $7,50 \times 2 = 15,00\text{m}$ ; Hè đường:  $4,50 \times 2 = 9,0\text{m}$ ; Phân cách: 3,0m;

- Tuyến đường D4 song song với tuyến đường D5 kết nối từ tuyến đường N4 (cùng nút giao với tuyến đường D4A) đến khu vực khách sạn nghỉ dưỡng phía Nam, mặt cắt 4-4: Lộ giới: 17,50m; Mặt đường:  $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$ ; Hè đường:  $5,00 \times 2 = 10,0\text{m}$ ;

- Tuyến đường N2 song song với tuyến đường N1 kết nối từ tuyến đường

D5 đến khu vực khách sạn nghỉ dưỡng phía Bắc, mặt cắt 5-5: Lộ giới: 15,50m; Mặt đường:  $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$ ; Hè đường:  $4,00 \times 2 = 8,0\text{m}$ ;

- Tuyến đường N5A và N5B song song với tuyến đường N4, là hai hướng tiếp cận phụ vào khu vực Resrot cao cấp từ tuyến đường D1 và D4, cắt 6-6: Lộ giới: 13,50m; Mặt đường:  $3,25 \times 2 = 6,50\text{m}$ ; Hè đường:  $3,50 \times 2 = 7,0\text{m}$ ;

- Tuyến đường N5C song song với tuyến đường N4, là tuyến đường tiếp cận từ khu vực Resrot đến tuyến đường ven biển, được thiết kế mặt cắt 6A-6A; Lộ giới: 16,50m; Mặt đường:  $3,25 \times 2 = 6,50\text{m}$ ; Hè đường:  $5,00 \times 2 = 10,0\text{m}$ ;

- Tuyến đường D2 là tuyến đường nội bộ bao quanh khu vực nhà hàng trong khu vực Resrot cao cấp, mặt cắt 7-7: Lộ giới: 12,00m; Mặt đường:  $2,50 \times 2 = 5,00\text{m}$ ; Hè đường:  $3,50 \times 2 = 7,0\text{m}$ ;

- Một số tuyến đường nội bộ trong khu vực Resrot cao cấp và khu thể dục thể thao, công viên cây xanh, có mặt cắt như sau:

\* Khu Resrot cao cấp: Tuyến đường D3, mặt cắt 8-8: Lộ giới: 6,00m; Mặt đường:  $1,50 \times 2 = 3,00\text{m}$ ; Hè đường:  $1,50 \times 2 = 3,0\text{m}$ ;

\* Khu thể dục thể thao, công viên cây xanh:

- Tuyến đường N3, mặt cắt 9-9 có lộ giới: 5,00m;

- Một số tuyến đường dạo, mặt cắt 10 – 10 và 11-11 có lộ giới từ 2,50 – 3,0m.

- Bãi đỗ xe: Bố trí kết hợp với cây xanh công viên, giải cây xanh cách ly. Các điểm đỗ xe được bố trí trong từng lô đất cụ thể, và được thiết kế trong các bước thiết kế kỹ thuật từng cụm công trình.

\* Quy định Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ cần đảm bảo từ 3.0m trở lên; khoảng lùi đảm bảo tối thiểu 6.0m.

### 7.3. Quy hoạch cấp nước:

Tổng nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày:  $Q=780,00 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$ .

- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống cấp nước D160 phía Nam khu đất lập quy hoạch dẫn nước từ nhà máy nước Tân Dân theo định hướng quy hoạch chung KKT đã được duyệt.

- Giải pháp mạng lưới được chọn là 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 phụ hợp với các quy định của bộ Xây Dựng Việt Nam. Chiều sâu chôn ống cấp nước trung bình 0,7 m so với mặt hồ (tính đến đỉnh ống).

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

### 7.4. Quy hoạch thoát nước thải:

- Lưu lượng thoát nước thải: lấy bằng 90% lưu lượng nước cấp cho khu vực lập quy hoạch.

Tổng lượng nước thải sinh hoạt của khu vực lập QH được thải ra tối đa trong vòng một ngày:  $702,00\text{m}^3/\text{ng.đêm}$

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực được xây dựng riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo tiêu chuẩn là một khu khách sạn hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị.

Nước thải được thu gom qua hệ thống đường ống trên các tuyến đường sau đó thoát về cống D300 trên tuyến đường D5 và được dẫn về trạm xử lý nước thải của khu vực đã được xác định trong đồ án quy hoạch chung đã được duyệt. Nước thải sẽ được xử lý đạt đúng tiêu chuẩn sau đó được thoát ra sông, hồ... hoặc sẽ được tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường...

#### **7.5. Quy hoạch chất thải rắn, vệ sinh môi trường và nghĩa trang:**

##### **a. Chất thải rắn & VSMT**

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn : 1,2 kg/người-ngày.
- Chỉ tiêu thu gom được : 100%.
- Trong các nhóm công trình phải thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyển đến bãi xử lý rác thải của khu vực.

- 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.

b. Nghĩa trang: Chủ đầu tư dự án phối hợp với UBND xã Hải An, UBND xã Tân Dân thông báo đến nhân dân kế hoạch triển khai thực hiện dự án, cắm mốc tuyến đường. Từng bước đóng cửa, không chôn cất mới trên nghĩa địa, di dời nghĩa địa về khu nghĩa trang tập trung của đô thị theo quy hoạch chung đã xác định.

#### **7.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:**

Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực quy hoạch: 8.434,38KVA .

Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ đường dây trung áp hiện có ở phía Bắc cách khu vực lập quy hoạch khoảng 800,0m.

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

- Trạm biến áp : Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu vực nghiên cứu xây dựng mới 20 trạm biến áp gam công suất từ 180KVA – 1000KVA, có tổng công suất 8.720,0 KVA.

- Đường điện hạ thế điện chiếu sáng ngoài công trình: Cấp hạ thế từ các trạm biến áp đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ điện phân phối của từng công trình được chôn ngầm đất. Đối với các nhà tủ gom công tơ được bố trí ngoài trời trên vỉa hè, có cấu tạo với cấp bảo vệ IP54 chịu được ảnh hưởng trực tiếp của môi trường. Vị trí tủ gom công tơ được bố trí trên vỉa hè ngay sát vị trí tường giữa 2 nhà. Trong các tủ bố trí các aptomat nhánh bảo vệ.

#### **8. Quy định bảo vệ môi trường:**

- Môi trường nước: Nước thải sinh hoạt trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung phải được xử lý đảm bảo đáp ứng mọi chỉ tiêu bảo vệ môi trường theo yêu cầu của luật pháp Việt Nam .

- Môi trường đất và cảnh quan:

- + Nghiêm cấm việc khai thác cát trên bãi tắm để xây dựng đã làm ảnh hưởng tới bãi tắm, gây sạt lở xói mòn do xâm thực của thủy triều khiến cho việc trồng cây trong khuôn viên bãi tắm (có chức năng: cây xanh cảnh quan ven biển, chắn cát, cách ly).

- + Trong quá trình hoạt động du lịch dịch vụ trên bãi tắm sẽ có phát sinh các nguồn rác phải có biện pháp giải quyết triệt để cả về ý thức văn hoá du lịch, các chế tài quản lý và biện pháp thu gom xử lý kịp thời triệt để.

- Môi trường sinh thái:

- + Thực hiện các dự án xây dựng phải theo đúng yêu cầu quy hoạch để tránh làm ảnh hưởng tới cấu trúc của khu vực.



+ Thiết kế quy hoạch công viên, cây xanh cảnh quan,...ngoài mục đích phục vụ dân chúng nghỉ ngơi, giải trí còn làm phong phú đa dạng thêm hệ sinh thái của khu vực.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Công ty cổ phần thương mại tổng hợp Phú Thịnh Phát có trách nhiệm:
  - Phối hợp với phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tĩnh Gia gửi hồ sơ về Sở Xây dựng Thanh Hóa kiểm tra, đóng dấu và lưu trữ theo quy định.
  - Hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung phê duyệt, tổ chức thực hiện quy hoạch đã phê duyệt.
  - Phối hợp với UBND huyện Tĩnh Gia, UBND xã Hải An, UBND xã Tân Dân và các phòng, ban, các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Phú Thịnh Phát tại xã Tân Dân và xã Hải An, huyện Tĩnh Gia để các tổ chức và nhân dân biết, thực hiện và giám sát thực hiện.

2. Các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường; UBND xã Hải An, UBND xã Tân Dân và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện quy hoạch và theo quy định của pháp luật.

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

Chánh văn phòng Hội đồng nhân dân và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế - Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Hải An, Chủ tịch UBND xã Tân Dân, Công ty cổ phần thương mại tổng hợp Phú Thịnh Phát và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3QĐ;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Sở Xây dựng Thanh Hóa (báo cáo);
- Lưu: VP, KTHT.



Nguyễn Tiên Dũng

