

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

Số: **5555** /QĐ- UBND

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

Thanh Hóa, ngày **30** tháng **12** năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch ven biển tại
xã Quảng Nham và Quảng Thạch, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh 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 Quyết định số 3555/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2011 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu vực Bắc Cầu Ghép, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 3117/QĐ-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch ven biển tại xã Quảng Nham và xã Quảng Thạch, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại Văn bản số 5240/CV-VPTU ngày 25 tháng 12 năm 2019 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch ven biển tại xã Quảng Nham và xã Quảng Thạch, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 8296/SXD-QH ngày 27 tháng 12 năm 2019 về việc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch ven biển tại xã Quảng Nham và Quảng Thạch, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 1226/TTr-ORG ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Công ty cổ phần ORG),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch ven biển tại xã Quảng Nham và Quảng Thạch, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, với các nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới khu vực lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch ven biển thuộc xã Quảng Nham và Quảng Thạch và một phần nhỏ thuộc xã Quảng Lợi, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, ranh giới khu đất quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp: xã Quảng Lợi;
- Phía Đông giáp: biển Đông;
- Phía Nam giáp: sông Yên, cửa Lạch Ghép;
- Phía Tây giáp: sông Yên.

Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 546,0 ha.

2. Tính chất, chức năng

a) Tính chất: Là khu đô thị, khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp ven biển với hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại, sinh thái và thân thiện môi trường.

b) Chức năng:

- Khu vực ở: bao gồm dân cư hiện hữu, khu tái định cư và dân cư mới kèm theo hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ dân cư.

- Khu vực thương mại, dịch vụ du lịch vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng ven biển nhằm khai thác lợi thế tuyến đường ven biển và cảnh quan tự nhiên khu vực.

3. Quy mô

a) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng khoảng: 18.200 người.
- Dự báo dân số quy hoạch khoảng: 25.000 người. Trong đó
 - + Dân số thường trú đến 2030 khoảng: 20.000 người.
 - + Dân số quy đổi từ khách du lịch khoảng: 5.000 người.

b) Quy mô đất đai lập quy hoạch:

Tổng diện tích quy hoạch khoảng: 546,0 ha.

4. Nội dung quy hoạch

4.1. Quy hoạch sử dụng đất

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ
*	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH		5460203,5	100
I	ĐẤT Ở		1312864,9	24,0
1	Đất nhà ở hiện trạng	HT	1193227,8	21,9
1.1	Đất nhà ở hiện trạng khu A	A-HT	238486,9	4,4
1.2	Đất nhà ở hiện trạng khu B	B-HT	954740,9	17,5
2	Đất nhà ở tái định cư khu A	A-TDC	73967,1	1,4
3	Đất ở biệt thự	BT	45670	0,8
3.1	Đất ở biệt thự khu A	A-BT	45670	0,8
II	Đất biệt thự nghỉ dưỡng		427582,1	7,8
2.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng khu C	C-BT	334749,6	6,1
2.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng khu D	D-BT	92832,5	1,7
III	ĐẤT HỖN HỢP	HH	255525,7	4,7
1	Đất hỗn hợp khu A	A-HH	86812	1,6
2	Đất hỗn hợp khu B	B-HH	112999,9	2,1
3	Đất hỗn hợp khu C	C-HH	55713,8	1,0
IV	ĐẤT KHÁCH SẠN	KS	83882,3	1,5
1	Đất khách sạn khu C	C-KS	60740,6	1,1
2	Đất khách sạn khu D	D-KS	23141,7	0,4
V	ĐẤT CÔNG CỘNG	CC	46701,1	0,9
1	Đất công cộng khu A	A-CC	2843,3	0,1

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ
2	Đất công cộng khu B	B-CC	13070,9	0,2
3	Đất công cộng khu C	C-CC	22516,1	0,4
4	Đất công cộng khu D	D-CC	8270,8	0,2
VI	ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ	TM	194339,1	3,6
1	Đất thương mại khu B	B-TM	14856,6	0,3
2	Đất thương mại khu C	C-TM	127698,9	2,3
3	Đất thương mại khu D	D-DV	40093,5	0,7
4	Đất thương mại khu E	E-TM	11690,1	0,2
VII	ĐẤT GIÁO DỤC	GD	40066,2	0,7
1	Đất giáo dục khu A	A-GD	16604,5	0,3
2	Đất giáo dục khu B	B-GD	23461,7	0,4
VIII	ĐẤT CÂY XANH	CX	160105,4	2,9
1	Đất cây xanh khu A	A-CX	108184,1	2,0
2	Đất cây xanh khu B	B-CX	13726,4	0,3
3	Đất cây xanh khu C	C-CX	27290,3	0,5
4	Đất cây xanh khu D	D-CX	10904,6	0,2
IX	ĐẤT CÔNG VIÊN GIẢI TRÍ	C-CVGT	77245	1,4
X	ĐẤT SÂN GOLF	D-SG	614816,6	11,3
XI	ĐẤT TÔN GIÁO	B-TG	3094	0,1
XII	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	HTKT	16635,9	0,3
	Đất hạ tầng kỹ thuật khu A	A-HTKT	12406,1	0,2
	Đất hạ tầng kỹ thuật sân golf	D-HTKT	4229,8	0,1
XIII	ĐẤT NGHĨA TRANG	B-NT	62079,5	1,1
XIV	MẶT NƯỚC	MN	456440,6	8,4
1	Mặt nước A	A-MN	15907,6	0,3
2	Mặt nước B	B-MN	49675,1	0,9
3	Mặt nước C	C-MN	10174,9	0,2
4	Mặt nước D	D-MN	112830,7	2,1
5	Mặt nước E	E-MN	267852,3	4,9
XV	BÃI CÁT	BC	607077,9	11,1
1	Bãi cát khu C	C-BC	15355,5	0,3
2	Bãi cát khu E	E-BC	591722,4	10,8
XVI	RỪNG PHÒNG HỘ	E-RPH	23116,1	0,4
XVII	ĐẤT BỜ KÈ	BK	94000,9	1,7
1	Đất bờ kè sông Yên khu A	A-BK	5561,2	0,1
2	Đất bờ kè sông Yên khu B	B-BK	13231,6	0,2
3	Tuyến kè chống sạt lở bờ biển khu E	E-BK	75208,1	1,4
XVIII	ĐẤT GIAO THÔNG	GT	984630,2	18,0
1	Đường giao thông khu A	A-GT	265806,3	4,9
2	Đường giao thông khu B	B-GT	376384,1	6,9

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ
3	Đường giao thông khu C	C-GT	245118,2	4,5
4	Đường giao thông khu D	D-GT	68548,5	1,3
5	Đường giao thông khu E	E-GT	28773,1	0,5

4.2. Bảng chi tiết sử dụng đất từng khu

Khu A: Phát triển khu dân cư ở mới

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD (lần)	TỶ LỆ (%)
A	TỔNG DIỆN TÍCH KHU A		872249,1				100
I	ĐẤT Ở		357124,0				40,9
1,1	Đất ở dân cư hiện trạng	A-HT	237486,9	30-50	1-3	0,3-1,5	27,2
1,2	Đất ở tái định cư	A-TDC	73967,1	80	2-4	1,6-3,2	8,5
1,3	Đất biệt thự	A-BT	45670,0	50-60	1-3	0,5-1,8	5,2
II	ĐẤT HỖN HỢP	A-HH	86812,0	30-40	5-7	1,5-2,8	10,0
III	ĐẤT CÂY XANH, TĐTT		107684,1				12,3
3,1	Đất cây xanh	A-CX	40954,0				4,7
3,2	Đất cây xanh cách ly	A-CXCL	8593,5				1,0
3,3	Đất cây xanh ven sông	A-CXVS	38070,4				4,4
3,4	Đất TĐTT	A-TĐTT	20066,2				2,3
IV	ĐẤT CÔNG CỘNG	A-CC	2843,3	40-50	2-5	0,8-2,5	0,3
V	ĐẤT GIÁO DỤC	A-GD	16604,5	40-50	2-5	0,8-2,5	1,9
VI	MẶT NƯỚC	A-MN	15907,6				1,8
VII	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	A-HTKT	12406,1				1,4
VIII	ĐẤT GIAO THÔNG		272867,5				31,3
1	Đất giao thông		267306,3				
2	Đất bờ kè sông Yên	A-BK	5561,2				

Khu B: Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD (lần)	TỶ LỆ (%)
B	TỔNG DIỆN TÍCH KHU B		1637320,7				100
I	Đất ở dân cư hiện trạng	B-HT	954740,9	30-50	1-3	0,3-1,5	58,3
II	ĐẤT HỖN HỢP	B-HH	112999,9	30-40	5-7	1,5-2,8	6,9
III	ĐẤT HÀNH CHÍNH, CÔNG CỘNG, DVTM		27927,5				1,7

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD (lần)	TỶ LỆ (%)
1	Đất hành chính	B-HC	6265,2	40-50	2-4	0,8-2,0	
2	Đất công cộng	B-CC	2898,8	30-40	2-4	0,6-1,6	
3	Đất dịch vụ thương mại	B-TM	14856,6	50	10-15	5-7,5	
4	Đất y tế	B-YT	3906,9	40-50	1-3	0,4-1,5	
IV	ĐẤT GIÁO DỤC		23461,7				1,4
1	Trường tiểu học Q. Nham	B-GD-01	6015,8	40-50	1-3	0,4-1,5	
2	Trường mầm non	B-GD-02	4802,1	40-50	1-3	0,4-1,5	
3	Trường THCS	B-GD-03	4025,7	40-50	2-4	0,8-2,0	
4	Trường tiểu học	B-GD-04	8618,1	40-50	2-4	0,8-2,0	
V	ĐẤT CÂY XANH	B-CX	13726,4				0,8
VI	ĐẤT TÔN GIÁO	B-TG	3094,0				0,2
VII	NGHĨA TRANG	B-NT	62079,5				3,8
VIII	MẶT NƯỚC	B-MN	49675,1				3,0
IX	ĐẤT GIAO THÔNG		389615,7				23,8
1	Đường giao thông		376384,1				
2	Đất bờ kè sông Yên	B-BK	13231,6				

Khu C: Khu vực du lịch nghỉ dưỡng

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD (lần)	TỶ LỆ (%)
C	TỔNG DIỆN TÍCH KHU C		976602,9				100
I	ĐẤT BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG		334749,6				34,3
1	Đất biệt thự đại dương	C-BTD	227558,3	20-30	1-3	0,2-0,9	23,3
2	Đất biệt thự sông	C-BTS	107191,3	20-30	1-3	0,2-0,9	11,0
II	ĐẤT HỖN HỢP	C-HH	55713,8	30-40	4-6	1,2-2,4	5,7
III	ĐẤT KHÁCH SẠN	C-KS	60740,6	30-40	5-7	1,5-2,8	6,2
IV	ĐẤT THƯƠNG MẠI	C-TM	127698,9	60	2-4	1,2-2,4	13,1
V	ĐẤT CÔNG CỘNG	C-CC	22516,1				2,3
	Đất công trình công cộng	C-CC-01	706,7	60	2	1,2	
	Đất nhà điều hành	C-DH-01	11823,7	60	2	1,2	
	Đất văn hóa	C-VH	9985,7	35	3	1,05	
VI	CÂY XANH	C-CX	27290,3				2,8
VII	ĐẤT CÔNG VIÊN GIẢI TRÍ	C-CVGT	77245	20-30	1-3	0,2-0,9	7,9
VIII	BÃI CÁT	C-BC	15355,5				1,6
IX	MẶT NƯỚC	C-MN	10174,9				1,0
X	GIAO THÔNG		245118,2				25,1

Khu D: Khu nghỉ dưỡng và sân GOLF quốc tế cao cấp.

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD (lần)	TỶ LỆ (%)
D	TỔNG DIỆN TÍCH KHU D		975668,7				100
I	ĐẤT BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG		92832,5				9,5
1	Đất biệt thự golf	D-BTG	35273,5	20-30	1-3	0,2-0,9	3,6
2	Đất biệt thự sông	D-BTS	39928,6	20-30	1-3	0,2-0,9	4,1
3	Đất biệt thự vườn	D-BTV	17630,4	20-30	1-3	0,4-1,2	1,8
II	ĐẤT KHÁCH SẠN	D-KS	23141,7	50	8-10	4,0-5,0	2,4
III	ĐẤT DỊCH VỤ	D-DV	40093,5	60	3-4	1,8-2,4	4,1
	Đất câu lạc bộ	D-CLB	31491,3	35	3	1,05	
IV	ĐẤT CÔNG CỘNG		8270,8				0,8
	Đất công trình công cộng	D-CD	3028,6	30-40	4-6	1,2-2,4	
	Đất nhà điều hành	D-DH-01	5242,2	40-50	4	1,6-2,0	
V	CÂY XANH	D-CX	10904,6				1,1
VI	ĐẤT SÂN GOLF	D-SG	614816,6				63,0
VII	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	D-HTKT	4229,8				0,4
VIII	MẶT NƯỚC	D-MN	112830,7				11,6
IX	ĐẤT GIAO THÔNG		68548,5				7,0

Khu E: Khu du lịch mặt nước, bãi tắm

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD (lần)	TỶ LỆ (%)
E	TỔNG DIỆN TÍCH KHU E		998362,1				100
I	ĐẤT THƯƠNG MẠI	E-TM	11690,1	10	1	0,1	1,2
II	ĐẤT BÃI CÁT	E-BC	591722,4				59,3
III	TUYÊN KÈ CHỐNG SẠT LỖ BỜ BIỂN	E-BK	75208,1				7,5
IV	MẶT NƯỚC	E-MN	267852,3				26,8
V	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ	E-RPH	23116,1				2,3
VI	ĐẤT GIAO THÔNG		28773,1				2,9

4.3. Phân khu chức năng

Phân thành 5 khu chức năng như sau:

a) Khu A: Phát triển khu dân cư ở mới.

- Phạm vi, ranh giới: Gồm chủ yếu diện tích xã Quảng Thạch và một phần diện tích xã Quảng Nham, Quảng Lợi.

- Quy mô 872.249,1 m².

- Tính chất, chức năng:

+ Là khu đô thị mới, khu dân cư tái định cư, dân cư cải tạo.

- Đề xuất các chức năng chính: Văn phòng – thương mại – dịch vụ; Khu đô thị mới; Khu tái định cư và khu dân cư cũ chỉnh trang;

b) Khu B: Khu dân cư hiện trạng cải tạo.

- Quy mô: 1.637.320,7m².

- Phạm vi, ranh giới: Gồm chủ yếu diện tích xã Quảng Nham và một phần diện tích xã Quảng Thạch, Quảng Lợi.

- Tính chất, chức năng:

+ Là khu dân cư hiện trạng được cải tạo.

+ Là khu du lịch và các hoạt động du lịch văn hóa cộng đồng, du lịch trải nghiệm gắn với các làng nghề truyền thống.

- Đề xuất các chức năng chính: Khu du lịch cộng đồng; Khu hành chính công cộng xã Quảng Nham; Khu tái định cư và khu dân cư cũ chỉnh trang; Khu bãi tắm công cộng; Khu công trình dịch vụ công cộng; Bãi đỗ xe,...

c) Khu C: Khu du lịch nghỉ dưỡng.

- Quy mô: 976.602,9 m²

- Phạm vi, ranh giới: Bao gồm một phần diện tích xã Quảng Nham.

- Tính chất, chức năng:

+ Là khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái ven sông; ven biển (nghỉ dưỡng, tắm biển..)

- Đề xuất các chức năng chính: Khu resort nghỉ dưỡng cao cấp ven sông, ven biển; Khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp; Nhà hàng ẩm thực; Biệt thự nghỉ dưỡng sinh thái ven biển; Bảo tàng đại dương; Bến thuyền du lịch; Khu bãi tắm công cộng; Khu công trình dịch vụ công cộng; Bãi đỗ xe,...

- d) Khu D: Khu nghỉ dưỡng và sân Golf quốc tế cao cấp.
- Quy mô: 975.668,7 m²
 - Tính chất, chức năng:
 - + Là khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp ven sông, ven biển.
 - + Là khu sân golf quốc tế cao cấp.
 - Đề xuất các chức năng chính: Biệt thự nghỉ dưỡng sinh thái ven sông, ven biển; Khu sân golf quốc tế cao cấp..

- e) Khu E: Khu du lịch mặt nước, bãi tắm
- Quy mô: 998.362,1m²
 - Tính chất, chức năng:
 - + Là khu mặt nước, bãi tắm..
 - Đề xuất các chức năng chính: Khu mặt nước ven sông, ven biển; tuyến kè chống sạt lở ven sông, ven biển; Khu bãi tắm công cộng; Khu công trình dịch vụ công cộng; Bãi đỗ xe,...

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khai thác các lợi thế về cảnh quan tự nhiên của khu vực, hình thành khu cây xanh cảnh quan ven sông Yên và cây xanh cảnh quan sinh thái ven biển.

- Cải tạo các khu ở hiện có, xây dựng các khu ở mới theo hướng khu dân cư đô thị kết hợp với các khu khuôn viên cây xanh tạo cảnh quan và kết nối các không gian xanh, nhằm đạt đến sự hài hoà giữa khu ở mới hiện đại và khu ở cũ đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Xây dựng các công trình kiến trúc sinh thái, các khu vui chơi giải trí mang tầm cỡ Quốc tế, sử dụng các vật liệu hài hòa với cảnh quan của khu vực ven biển.

- Tổ chức các khu nghỉ dưỡng (khách sạn, khu biệt thự..) với mật độ xây dựng vừa phải, bố trí cây xanh sân vườn đường dạo. Các công trình xây dựng theo kiến trúc bền vững thân thiện và hài hòa với cảnh quan của khu vực, phát huy bản sắc văn hóa, lịch sử địa phương.

6. Thiết kế đô thị

6.1. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng

- Các khu vực trọng tâm:

+ Không gian khu vực các công trình biệt thự ven sông, ven biển

+ Không gian khu vực các công trình khách sạn bám trục đường chính ven biển khu vực xã Quảng Lợi và xã Quảng Nham.

+ Không gian khu vực các công trình khách sạn, Công viên giải trí, biệt thự, villa..khu vực xã Quảng Nham.

- Các tuyến cảnh quan chính:

+ Tuyến cảnh quan đường 4C là trục cảnh quan theo hướng Bắc - Nam kết nối khu vực với thành phố Sầm Sơn với khu vực Nam Thanh Hóa.

+ Tuyến cảnh quan đường bộ ven biển xuyên suốt khu vực dọc sông Yên theo hướng Bắc - Nam.

- Các công trình điểm nhấn của khu vực:

+ Khu vực quảng trường biển,

+ Các công trình dịch vụ công cộng trên tuyến đường cảnh quan ven biển.

+ Các công trình khách sạn cao tầng dọc trục đường ven biển.

+ Các công trình thương mại dịch vụ tại các nút giao của các tuyến Đông-Tây với tuyến đường bộ ven biển giáp sông Yên.

- Các điểm nhìn quan trọng:

+ Điểm nhìn từ khu vực Núi Lau về phía Đông Nam.

+ Điểm nhìn từ khu vực xã Hải Châu - huyện Tĩnh Gia.

+ Điểm nhìn từ biển vào khu vực quy hoạch.

6.2. Tầng cao xây dựng và khoảng lùi xây dựng công trình

- Tầng cao xây dựng trung bình từng lô đất cụ thể tùy thuộc vào tính chất lô đất, định hướng tổ chức không gian khu vực đã được nghiên cứu và đặc điểm hiện trạng của lô đất xây dựng. Tầng cao trung bình cụ thể đối với mỗi lô đất được ghi trong “Bảng chỉ tiêu sử dụng đất”.

- Khoảng lùi xây dựng:

Trừ các khu thương mại, chỉ giới xây dựng các ngôi nhà lùi vào sau đường để tạo các khoảng không gian xanh đô thị, đồng thời là diện tích để xe, tụ tập người của các nhà công cộng.

Đối với các công trình công nghiệp, nhà máy khoảng lùi tối thiểu là 3m. Các công trình công cộng mang tính đặc thù thì tùy theo quy hoạch chi tiết khu đất, quy mô và tính chất, khoảng cách ly tối thiểu công trình để quy định khoảng lùi công trình.

Đối với các công trình mang tính chất dịch vụ thương mại, dịch vụ tổng hợp thì tùy trường hợp cụ thể có thể cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

6.3. Các quy định về kiến trúc cảnh quan

* Hình khối kiến trúc, mặt đứng công trình:

- Đối với các công trình trong khu phố trung tâm có mật độ cao, yêu cầu hình khối kiến trúc, mặt đứng công trình, chiều cao và cốt sàn các tầng phải thống nhất. Khối tích công trình đầy đặn và liền mạch trong một khu phố. Mặt đứng kiến trúc các công trình liền kề phải tạo thành mảng, miếng, khối đặc, khối rỗng theo bố cục nhất định.

- Đối với các công trình mang tính riêng biệt, đơn lẻ hình khối và mặt đứng công trình yêu cầu đa dạng hơn. Các công trình phải được sắp xếp, tổ hợp trong ô phố theo một bố cục chặt chẽ.

- Các công trình nhà ở 2 tầng (nhà vườn, biệt thự) có chiều cao mặt đứng (tính từ sàn tầng 1 lên đến đỉnh mái) tối đa 7,5m.

- Các công trình nhà ở 3 tầng (nhà ở chia lô dân tự xây, nhà ở liền kề) chiều cao mặt đứng tối đa 11m.

- Các công trình chung cư, nhà công cộng có thể tùy theo đặc trưng nhưng phải tương đối thống nhất trong một ô phố.

6.4. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan

Việc tổ chức và bảo vệ cảnh quan kiến trúc khu vực nghiên cứu quy hoạch cần đảm bảo các yêu cầu sau:

- + Tận dụng tối đa cảnh quan tự nhiên hệ sinh thái ven biển và ven sông Yên,
- + Tôn trọng không gian kiến trúc các khu vực dân cư hiện có đặc biệt chú ý đối với các công trình văn hoá, tín ngưỡng hiện có tại khu vực ven biển.
- + Tổ chức cảnh quan đảm bảo phát triển bền vững, phù hợp với môi trường cảnh quan đô thị.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền:

- Giải pháp san nền chính cho từng lô đất xây dựng theo phương án san nền cục bộ. Chọn cốt không chế thấp nhất cho khu vực quy hoạch là 3,00m; độ dốc nền thoát nước là $i=0,002 - 0,004$;

* Giải pháp san nền cụ thể

- Đối với tuyến đê sông Yên: Cao độ tối thiểu là 3,5m;
- Cao độ nền (khu C) thấp nhất 3,65m. Hướng dốc cục bộ về phía đường giao thông.
- Cao độ nền (khu D) thấp nhất 3,65m. Hướng dốc cục bộ về phía đường giao thông.
- Cao độ nền (khu A và khu B) thấp nhất là 3,0m, hướng dốc cơ bản từ Đông sang Tây về 2 mương tiêu hiện có phía Đông.

b) Thoát nước mưa:

- Toàn bộ lượng nước mưa trong khu vực nghiên cứu được thu gom vào hệ thống cống tròn BTCT đi trên hè (dưới lòng đường) thoát ra sông Yên.

7.2. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông chính đô thị

* Các tuyến hướng Bắc - Nam:

- Tuyến đường QL10 chạy qua phía Tây Bắc khu vực lập quy hoạch (MCN A-A): lòng đường (9,0mx2) + (7,50mx2); phân cách giữa 4,0m + (3,0mx2); hè 5,0mx2; CGĐĐ = 53,0m. Khoảng lùi tối thiểu 3,0m.

- Tuyến “đường bộ ven biển” (thuộc dự án đường nội thị xã Sầm Sơn với KKT Nghi Sơn) chạy dọc bờ biển. Đoạn từ cửa Trường Lệ đến Lạch Ghép (MCN 1-1): lòng đường 15,0mx2; phân cách giữa 3,0m; hè 7,5mx2; CGĐĐ = 48,0m. Khoảng lùi tối thiểu 3,0m.

- Tuyến đường ven biển (đoạn từ xã Quảng Lợi đến hết khu vực dân cư hiện trạng xã Quảng Nham) trong khu vực quy hoạch: (MCN 3-3): lòng đường 10,5mx2; phân cách giữa 5,0m; hè 7,0mx2; CGĐĐ = 40,0m.

- Nâng cấp, mở rộng tuyến đường 4C hiện có. Đoạn trong ranh giới khu vực lập quy hoạch (MCN 4-4): lòng đường 7,5mx2; phân cách giữa 5,0m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 30,0m. Khoảng lùi tối thiểu 3,0m.

* Các tuyến hướng Đông - Tây (di Quốc lộ 1A):

- Đường Quảng Thạch: quy mô mặt cắt ngang (MCN 2-2): lòng đường 12,0mx2; phân cách giữa 5,0m; hè 6,5mx2; CGĐĐ = 42,0m. Khoảng lùi tối thiểu 3,0m.

b) Giao thông khu vực

Trên cơ sở hệ thống đường phố chính đô thị, xây dựng mạng lưới đường phố khu vực theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây, với quy mô như sau:

- Mặt cắt 5 -5: lòng đường 10,50m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 20,50m.

- Mặt cắt 6 -6: lòng đường 7,50; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 17,50m.

- Mặt cắt 7 -7: lòng đường 7,50; hè 4,0mx2; CGĐĐ = 15,50m.

- Mở rộng tuyến đường ven sông Yên nhằm thuận tiện kết nối khu sinh thái Quảng Nham với Đường bộ ven biển, Quốc lộ 10: quy mô mặt cắt ngang (MCN 8-8): đường mặt đê 7,5m; hè 5,0m+3,0m; kè phía sông 10,0m; giới hạn ngang 15,5m; tuyến kè chống sạt lở ven biển sẽ được nối tiếp đến cửa Lạch Ghép.

- Mặt cắt 9 -9: lòng đường 5,5mx2; hè (4,0m+1,5m)x2; kè kết hợp mương thoát nước giữa đường 6,0m; CGĐĐ = 28,0m.

d) Giao thông tỉnh

Xây dựng bãi đỗ xe kết hợp các khu cây xanh.

c) Giao thông công cộng: Bố trí các tuyến xe buýt công cộng phục vụ du lịch từ bãi biển đến các khu mua sắm; khu du lịch trải nghiệm; tới các khu du lịch nghỉ dưỡng khác.

7.3. Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc

a) Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu cấp điện khu vực quy hoạch khoảng 44.600 KVA.

- Nguồn điện:

+ Giai đoạn đầu: Nguồn điện được lấy từ Trạm trung gian Quảng Lĩnh công suất 2x6300 kVA hiện đang cấp điện cho các phụ tải trong khu vực lập quy hoạch.

+ Giai đoạn sau: Đầu nối chuyển nguồn sang trạm 110kV Quảng Xương.

- Lưới điện: Mạng lưới điện trung thế 22KV xây dựng mới được hạ ngầm dọc theo các đường phố theo quy hoạch.

* Trạm biến áp:

- Xây dựng mới 63 trạm biến áp có tổng công suất 44.600,0KVA.

- Các trạm biến áp hiện trạng được giữ nguyên.

* Lưới điện hạ áp, chiếu sáng:

- Xây dựng lại các đường dây hạ áp đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ điện phân phối của từng công trình đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật và mỹ quan đô thị.

- Các tuyến đường được chiếu sáng bằng đèn LED công suất (100-250)W-220V. Cột đèn chiếu sáng dùng cột thép tùy theo quy mô tính chất của từng tuyến đường. Đối với đường có chiều rộng $\leq 7,0m$ được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên treo cao 8m, đường rộng hơn 10m được chiếu sáng bằng 2 dãy dọc hai bên đối xứng nhau hoặc ở giữa tuyến đường (trên giải bolva). Đảm bảo độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m².

b) Thông tin liên lạc:

- Từ tổng đài chuyển tiếp nội hạt của huyện Quảng Xương sẽ kéo tuyến cáp chính đến bưu điện xã Quảng Nham, từ đây sẽ kéo các tuyến cáp đến các tủ cáp trong khu vực, từ các tủ cáp đầu nối tới hộp cáp và từ hộp cáp sẽ dẫn đến các thuê bao (thiết bị đầu cuối).

- Tổ chức mạng thông tin liên lạc (truyền hình, truyền số liệu, truy nhập Internet và mạng truyền thanh/hình, công nghệ thông tin khác...) bố trí theo hệ thống hạ tầng kỹ thuật dùng chung theo quy định.

- Tăng dung lượng các tuyến cáp quang hiện có để tăng dung lượng truyền dẫn liên tỉnh, nội hạt và xây dựng mới các tuyến cáp quang đến tất cả các xã để đáp ứng các nhu cầu ứng dụng CNTT, các dịch vụ băng rộng, đảm bảo 100% các xã có mạng cáp quang đến trung tâm.

- Đề xuất hệ thống hạ tầng thông tin bao gồm hệ thống ống luồn cáp và ga kéo cáp. Việc đầu tư hệ thống cáp và thiết bị đầu cuối do Chủ đầu tư thực hiện.

7.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước

a) Nguồn nước: Tuân thủ định hướng quy hoạch chung xây dựng Khu vực Bắc Cầu Ghép, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035 đã được phê duyệt. Nguồn nước cấp cho khu vực: lấy nước từ nhà máy nước thành phố Thanh Hóa.

b) Nhu cầu dùng nước

Nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày làm tròn: $Q=8.000 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$

c) Mạng lưới cấp nước: Mạng lưới cấp nước chính bằng các mạng vòng, và mạng cụt cấp cho khu vực.

7.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải:

- Lưu lượng thoát nước thải: lấy bằng 90% lưu lượng nước cấp cho khu vực lập quy hoạch. $Q_{\text{max}} = 90\% \cdot 8.000 = 7.200,0 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$

- Tổng lượng nước thải : $7.200,0 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$

b) Giải pháp thiết kế:

- Xây dựng 1 trạm xử lý nước thải phía Bắc khu vực, vị trí chân núi Lau có công suất $10.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ (theo quy hoạch chung Bắc Ghép đã được phê duyệt).

- 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 đô thị hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị.

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình được xử lý cục bộ bằng hệ thống xử lý nước thải dạng bể hợp khối. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định hiện hành và thoát ra hệ thống thoát nước bên ngoài.

- Khi bố trí công thoát nước phải phối hợp với các công trình ngầm khác để đảm bảo việc xây dựng, khai thác sử dụng được thuận tiện.

- Công thoát nước thải sử dụng tròn bê tông cốt thép D300, D400, D600. Trên tuyến công thoát nước bố trí các hố ga thăm, 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. Độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong công tăng khả năng tự làm sạch: $i \geq i_{\min} = 1/D$.

b) Vệ sinh môi trường:

* Chất thải rắn:

- Do điều kiện địa hình của khu vực, dự kiến không xây dựng trạm trung chuyển chất thải rắn trong khu vực. Sử dụng các thùng rác dùng để thu gom và chứa tạm rác thải. Đến cuối ngày xe vận chuyển rác sẽ đưa rác thải về nhà máy xử lý rác thải của khu vực tại khu vực xã Quảng Lĩnh. công suất 56 tấn/ng.đ, quy mô 2,5 ha.

* Nghĩa địa:

- Di dời khu nghĩa địa thuộc xã Quảng Thạch và các khu nhỏ lẻ khác.

- Nghĩa địa xã Quảng Nham vẫn giữ nguyên, mở rộng và trồng cây xanh xung quanh đảm bảo vệ sinh môi trường.

8. Đánh giá môi trường chiến lược

Khi triển khai lập dự án đầu tư, chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định 18/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14/2/2015 quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường. Các phương án bảo vệ môi trường đối với dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường. Cụ thể như sau:

+ Xây dựng hệ thống thu gom phân loại chất thải rắn tại nguồn.

+ Nước thải sinh hoạt được xử lý thông qua bể tự hoại đúng quy cách trước khi xả vào hệ thống chung.

+ Các trạm xử lý nước thải sinh hoạt: Thiết kế kỹ thuật cần được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo toàn bộ lượng nước thải của thành phố phải được xử lý đạt các tiêu chuẩn môi trường loại A trước khi thải ra môi trường.

+ Xây dựng hành lang bảo vệ lòng sông, kênh rạch, đảm bảo khả năng thoát nước, tạo không gian xanh cho đô thị.

+ Các khu dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang: Có hệ thống tiêu thoát nước mưa, nước thải, hệ thống thu gom chất thải phù hợp với quy hoạch bảo vệ môi trường của khu dân cư.

+ Các công trình xây dựng trong khu vực phải có biện pháp che chắn bảo đảm không phát tán bụi, tiếng ồn, độ rung, ánh sáng vượt quá tiêu chuẩn cho phép và hoạt động xây dựng theo đúng quy định của Tỉnh.

+ Việc vận chuyển vật liệu xây dựng phải được thực hiện bằng các phương tiện bảo đảm yêu cầu kỹ thuật không làm rò rỉ, rơi vãi, gây ô nhiễm môi trường.

+ Chất thải rắn và các loại chất thải khác phải được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý theo quy định của Tỉnh.

+ Xây dựng chương trình quản lý môi trường trong khu vực quy hoạch:

+ Xây dựng chương trình quan trắc môi trường trong khu vực quy hoạch:

Thực hiện các Chương trình quan trắc định kỳ do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Thanh Hóa thực hiện nhằm phục vụ cho công tác quan trắc định kỳ và xây dựng báo cáo hiện trạng môi trường theo quy định.

Xây dựng chương trình quan trắc trong phạm vi dự án đối với môi trường nền, các khu vực có nguy cơ gây ô nhiễm cao, và đầu vào của các nguồn ô nhiễm ngoại lai.

Mạng lưới quan trắc chất lượng nước: bố trí tại hai tại điểm xả của trạm xử lý nước thải khu đô thị.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần ORG phối hợp với UBND huyện Quảng Xương và các đơn vị liên quan:

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

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Du lịch ven biển tại xã Quảng Nham và Quảng Thạch, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa cho địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính...).

- Phối hợp với UBND huyện Quảng Xương, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện các nội dung liên quan đến đất đai và rừng phòng hộ theo quy định hiện hành.

2. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND huyện Quảng Xương theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định. Sau khi quy hoạch được duyệt, việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án, các vấn đề về đất đai, tài chính khác có liên quan đến quy hoạch được thực hiện theo các quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương; Công ty cổ phần ORG 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;
 - Lưu: VT, CN.
- HL.(2019)QDPD QHCT KDT Quang Nham ORG

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm