

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 2447 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 10 tháng 7 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị
Newhouse City tại xã Hoàng Đức, thị trấn Bút Sơn, huyện Hoàng Hoá**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hoàng Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070;

Căn cứ Quyết định số 1840/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bút Sơn, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4332/SXD-QH ngày 03 tháng 7 năm 2023 về việc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Newhouse City tại xã Hoàng Đức, thị trấn Bút Sơn, huyện Hoàng Hoá

(kèm theo Tờ trình số 157/TTr-UBND ngày 02 tháng 6 năm 2023 của UBND huyện Hoằng Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Newhouse City tại xã Hoằng Đức, thị trấn Bút Sơn, huyện Hoằng Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Newhouse City tại xã Hoằng Đức, thị trấn Bút Sơn, huyện Hoằng Hóa.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới

Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính thị trấn Bút Sơn và xã Hoằng Đức; có giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp dân cư hiện trạng xã Hoằng Đức;
- Phía Nam giáp Quốc lộ 10, khu công viên trung tâm theo quy hoạch chung; dân cư hiện trạng xã Hoằng Đức;
- Phía Đông giáp dân cư hiện trạng thị trấn Bút Sơn;
- Phía Tây giáp Quốc lộ 1A.

b) Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 246,01ha (Trong đó, xã Hoằng Đức có diện tích khoảng 239,2ha; thị trấn Bút Sơn có diện tích khoảng 6,81ha).

- Quy mô dân số: khoảng 21.500 người. Trong đó:

+ Dân số hiện trạng: khoảng 1.456 người.

+ Dân số quy hoạch: khoảng 20.044 người.

3. Tính chất, chức năng

- Là khu đô thị mới được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Là các khu nhà ở chất lượng cao với các dịch vụ xã hội phục vụ chuyên gia, người lao động tại Khu công nghiệp Phú Quý và các đối tượng khác trên địa bàn huyện và khu vực lân cận. Với các chức năng chính như: Đất ở, đất hỗn hợp, công cộng đô thị, dịch vụ thương mại, giáo dục, cây xanh đô thị và đất cây xanh, công cộng đơn vị ở.

- Là khu vực cửa ngõ phía Tây và Tây Nam thị trấn Bút Sơn với các chức năng chính: Công trình hỗn hợp, công công đô thị, dịch vụ thương mại đô thị.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

4.1. Các chỉ tiêu về sử dụng đất

- Đất đơn vị ở: Khoảng 51,4 m²/người;
- Đất ở mới: Khoảng 25,0 m²/người;
- Đất bãi đỗ xe: Khoảng 2,6 m²/người;
- Đất cây xanh đô thị: Khoảng 8,9 m²/người;
- Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm ở: Khoảng 7,0 m²/người;
- Đất công cộng đô thị: Khoảng 2,1 m²/người;
- Đất công cộng đơn vị ở: Khoảng 1,3 m²/người.
- Đất giáo dục:
 - + Đất trường mầm non: 17,4 m²/cháu. Số trẻ tính toán tương ứng với quy mô dân số 21.500 người; khoảng 1.075 cháu.
 - + Đất trường tiểu học: 11,2 m²/học sinh. Số học sinh tính toán tương ứng với quy mô dân số 21.500 người; khoảng 1.397 học sinh.
 - + Đất trường trung học cơ sở: 23,7m²/học sinh. Số học sinh tính toán tương ứng với quy mô dân số 21.500 người; khoảng 1.182 học sinh.

4.2. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

- Cấp điện: 1.500 kWh/người/năm.
- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: ≥0,9 kg/người/ngày.đêm.
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tỷ lệ (%)	Số người
	Tổng		2.460.107,4				100,0	21.500
I	Đất dân dụng		2.103.568,7				85,5	21.500
1	Đất công cộng đô thị	CD	45.880,5	40	3-7	1,2-2,8	1,9	

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Tỷ lệ (%)	Số người
2	Đất trường trung học phổ thông	THPT	23.885,9	40	3-5	1,2-2,0	1,0	
3	Đất cây xanh đô thị	CXD	190.688,2	5	1	0,05	7,8	
4	Đất đơn vị ở		1.105.060,1				44,9	
4.1	Đất công cộng đơn vị ở	CO	28.251,7	40	1-3	0,4-1,2	1,1	
4.2	Đất Giáo dục		62.516,7	40	1-5		2,5	
	<i>Đất trường trung học cơ sở</i>	<i>THCS</i>	<i>28.062,1</i>	<i>40</i>	<i>3-5</i>	<i>1,2-2,0</i>	<i>1,1</i>	
	<i>Đất trường tiểu học</i>	<i>TH</i>	<i>15.718,4</i>	<i>40</i>	<i>1-3</i>	<i>0,4-1,2</i>	<i>0,6</i>	
	<i>Đất trường mầm non</i>	<i>MN</i>	<i>18.736,2</i>	<i>40</i>	<i>1-2</i>	<i>0,4-0,8</i>	<i>0,8</i>	
4.3	Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm ở	CX	150.786,5	5	1	0,05	6,1	
4.4	Đất giao thông		180.423,3				7,3	
4.5	Đất ở		683.083,0				27,8	21.500
	<i>Đất ở hiện trạng</i>	<i>OHT</i>	<i>181.993,8</i>	<i>40-60</i>	<i>1-5</i>	<i>0,4-3,0</i>	<i>7,4</i>	<i>1.456</i>
	<i>Đất ở mới</i>		<i>501.089,1</i>				<i>20,4</i>	<i>20.044</i>
a	Đất nhà ở chia lô		469.778,8				19,1	17.894
	Đất ở liền kề	LK	432.285,4	70-95	2-4	1,4-3,8	17,6	
	Đất ở biệt thự	BT	37.493,4	40-60	2-3	0,8-1,8	1,5	
b	Đất nhà ở xã hội (chung cư)	XH	31.310,3	30-40	7-9	2,1-3,6	1,3	2.150
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		738.054,0				30,0	
5.1	Đất giao thông đô thị		674.783,3				27,4	
5.2	Đất bãi đỗ xe	P	55.543,6	15-25	1-3	0,45-0,75	2,3	
5.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	7.727,1	15-25	1-3	0,45-0,75	0,3	
II	Đất ngoài dân dụng		338.944,9				13,8	
1	Đất tôn giáo, di tích, tín ngưỡng	TG	17.300,0				0,7	
2	Đất thương mại dịch vụ	DV	193.773,7				7,9	
2.1	Đất thương mại dịch vụ thấp tầng	DV.A	13.531,1	70-77	2-4	1,4-3	0,6	
2.2	Đất thương mại dịch vụ tổng hợp	DV.B	180.242,6	40-70	5-11	2-7,7	7,3	
3	Đất hỗn hợp cao tầng	HH	90.043,0	40-50	≥7	≥3	3,7	
4	Đất phổ thương mại	TM	37.828,3	70-95	2-4	1,4-3,8	1,5	
III	Đất khác		17.593,8				0,7	
1	Đất kênh, mương	K	17.593,8				0,7	

6. Giải pháp phân bố quỹ đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

6.1. Giải pháp phân bố quỹ đất

Khu đô thị Newhouse City tại xã Hoàng Đức, thị trấn Bút Sơn, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa có diện tích khoảng 246,01ha gồm các chức

năng sử dụng đất như sau:

a) Đất dân dụng: bao gồm đất công cộng đô thị; đất trường trung học phổ thông; đất cây xanh đô thị, đất đơn vị ở và đất hạ tầng kỹ thuật. Trong đó:

- Đất công cộng đô thị (đất dịch vụ công cộng, đất thương mại, đất chợ Hoàng Đức): tại các ô đất ký hiệu CD. Tổng diện tích khoảng 45.880,5m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao từ 3 - 7 tầng;

- Đất trường trung học phổ thông: tại ô đất có ký hiệu THPT. Diện tích khoảng 23.885,9m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao từ 3 - 5 tầng;

- Đất cây xanh đô thị: tại các ô đất có ký hiệu CXD. Tổng diện tích khoảng 190.688,2m²; mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao tối đa 01 tầng.

- Đất đơn vị ở: bao gồm đất công cộng đơn vị ở; đất trường trung học cơ sở, đất trường tiểu học, đất trường mầm non; đất cây xanh đơn vị ở, nhóm ở; đất giao thông đơn vị ở và đất ở (đất ở hiện trạng, đất ở mới). Trong đó:

+ Đất công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, y tế, văn hóa,...): tại các ô đất có ký hiệu CO. Tổng diện tích khoảng 28.251,7m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao từ 1 - 3 tầng;

+ Đất trường trung học cơ sở, trường tiểu học, trường mầm non có tổng diện tích khoảng 62.516,7m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao từ 1 - 5 tầng. Cụ thể:

* Đất trường trung học cơ sở: tại các ô đất có ký hiệu THCS (01 trường THCS Hoàng Đức hiện trạng và 01 trường THCS quy hoạch mới). Tổng diện tích khoảng 28.062,1m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao từ 3 - 5 tầng;

* Đất trường tiểu học: tại các ô đất có ký hiệu TH (01 trường tiểu học Hoàng Đức hiện trạng và 02 trường tiểu học quy hoạch mới). Tổng diện tích khoảng 15.718,4m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao từ 1 - 3 tầng;

* Đất trường mầm non: tại các ô đất có ký hiệu MN. Tổng diện tích khoảng 18.736,2m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao từ 1 - 2 tầng;

+ Đất cây xanh đơn vị ở, nhóm ở (cây xanh, mặt nước, vườn hoa, sân tập thể dục thể thao, bể bơi, bãi đỗ xe nhỏ,...): tại các ô đất có ký hiệu CX. Tổng diện tích khoảng 150.786,5m²; mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao tối đa 01 tầng.

+ Đất giao thông đơn vị ở: diện tích khoảng 180.423,3m².

+ Đất ở. Bao gồm đất ở hiện trạng và đất ở mới. Trong đó:

* Đất ở hiện trạng: tại các ô đất có ký hiệu OHT. Tổng diện tích khoảng 181.993,8m²; mật độ xây dựng từ 40% - 60%; tầng cao từ 1 - 5 tầng.

* Đất ở mới: bao gồm đất nhà ở chia lô (liên kế, biệt thự) và đất nhà ở xã hội (chung cư). Tổng diện tích khoảng 501.089,1m²; trong đó: Đất ở liên kế bố trí tại các ô đất có ký hiệu LK, tổng diện tích khoảng 432.285,4m², mật độ xây dựng từ 70% - 95%, tầng cao từ 02 - 04 tầng. Đất ở biệt thự bố trí tại các ô đất có ký hiệu BT, tổng diện tích khoảng 37.493,4m², mật độ xây dựng từ 40% - 60%, tầng cao từ 02 - 03 tầng. Đất nhà ở xã hội bố trí tại ô đất có ký hiệu XH; diện tích khoảng 31.310,3m² (chiếm khoảng 6,25% diện tích đất ở mới); mật độ xây dựng từ 30 - 40%; tầng cao từ 07 - 09 tầng;

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm đất giao thông đô thị, đất bãi đỗ xe và đất hạ tầng kỹ thuật. Trong đó:

+ Đất giao thông đô thị có diện tích khoảng 674.783,3m².

+ Đất bãi đỗ xe: tại các ô đất có ký hiệu P. Tổng diện tích khoảng 55.543,6m²; mật độ xây dựng từ 15% - 25%, tầng cao từ 1-3 tầng. Khuyến khích sử dụng bãi đỗ xe cơ khí kết hợp trồng cây xanh để tăng thêm độ phủ xanh cho đô thị.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải cục bộ trong giai đoạn trước mắt khi trạm XLNT tập trung của thị trấn chưa được đầu tư xây dựng theo QHC. Trong giai đoạn sau sẽ được chuyển đổi thành trạm bơm để thu gom nước thải về trạm XLNT tập trung theo QHC; phòng trực cho cảnh sát PCCC): tại các ô đất có ký hiệu HTKT; tổng diện tích khoảng 7.727,1m²; mật độ xây dựng tối đa 25%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

b) Đất ngoài dân dụng: Bao gồm đất tôn giáo, di tích, tín ngưỡng; đất thương mại dịch vụ; đất hỗn hợp cao tầng; đất phổ thương mại. Trong đó:

- Đất tôn giáo, di tích: Tại ô đất có ký hiệu TG; diện tích khoảng 17.300,0m².

- Đất thương mại dịch vụ: bao gồm đất thương mại dịch vụ thấp tầng, đất thương mại dịch vụ tổng hợp. Tổng diện tích khoảng 193.773,7m²; bao gồm:

+ Đất thương mại dịch vụ thấp tầng (cửa hàng, ki ốt,...): tại các ô đất có ký hiệu DV.A; diện tích khoảng 13.531,1m²; mật độ xây dựng từ 70% - 77%; tầng cao từ 2 - 4 tầng;

+ Đất thương mại dịch vụ tổng hợp (nhà hàng, khách sạn, mini hotel, văn phòng, căn hộ cho thuê,...): tại các ô đất có ký hiệu DV.B; tổng diện tích khoảng 180.242,6m²; mật độ xây dựng từ 40% - 70%; tầng cao từ 5 - 11 tầng;

- Đất hỗn hợp cao tầng (nhà hàng, cửa hàng, siêu thị, khách sạn, mini hotel, văn phòng, căn hộ cho thuê, bãi đỗ xe, giáo dục,...): tại các ô đất có ký hiệu HH; tổng diện tích khoảng 90.043,0m²; mật độ xây dựng từ 40% - 50%; Tầng cao ≥ 7 tầng;

- Đất phố thương mại (văn phòng, cửa hàng, nhà hàng, mini hotel,...): tại các ô đất có ký hiệu TM; Tổng diện tích khoảng 37.828,3m²; mật độ xây dựng từ 70% - 95%; tầng cao từ 2 - 4 tầng.

c) Đất kênh, mương: tại các ô đất có ký hiệu K; Tổng diện tích khoảng 17.593,8 m² (hoàn trả kênh Đồng Đản, sông Goòng theo định hướng đồ án QHC thị trấn Bút Sơn mở rộng).

6.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Về tổng thể, không gian kiến trúc khu vực lập quy hoạch được bố cục theo hình thái mạng lưới ô cờ (đường giao thông nội bộ vuông góc với các tuyến giao thông chính đô thị). Trong đó lấy không gian cây xanh mặt nước là trung tâm, hạt nhân của khu đô thị, không gian thấp tầng làm không gian chuyển tiếp, các công trình cao tầng làm điểm nhấn, công trình chủ thể cho khu vực. Cụ thể như sau:

- Công trình thương mại, dịch vụ ưu tiên đặt tại vị trí cửa ngõ, vị trí nút giao các tuyến đường chính đô thị, vị trí đón các hướng nhìn quan trọng từ phía trục đường chính. Các công trình này có hình thức kiến trúc hiện đại là yếu tố tạo thị cho toàn khu đô thị.

- Công trình công cộng ưu tiên đặt cạnh không gian cây xanh để tạo nên một quần thể không gian công cộng sinh động.

- Các nhóm nhà ở được bố trí trên toàn bộ khu vực lập quy hoạch, bám theo các trục giao thông nội khu, quanh không gian mặt nước. Qua đó, hạn chế ảnh hưởng của nắng nóng trong mùa hè, đồng thời hình thành các tuyến gió đối lưu từ hệ thống mặt nước, không gian xanh đến từng công trình. Các khu nhà ở liền kề được bố trí thành các dãy nhà có chiều dài phù hợp bố trí quãng ngắt cho việc phòng cháy chữa cháy. Việc quy hoạch sẽ giới hạn chiều cao tối đa và chiều cao tầng 1 nhằm đảm bảo khu phố vẫn có sự ngăn nắp trong quá trình hình thành.

- Khu vực cây xanh đô thị được tổ chức tập trung theo định hướng QHC xây dựng thị trấn Bút Sơn (tại trung tâm, khu vực phía Đông - tiếp giáp Quốc lộ 1A và phía Tây khu đất).

- Khu cây xanh đơn vị ở được phân bố đều trong khu đô thị, đóng vai trò liên kết các không gian, khu chức năng, hình thành mạng lưới liên tục, thuận tiện trong quá trình sử dụng đồng thời có tác dụng tạo lập môi trường trong lành cho tổng thể khu vực nghiên cứu.

- Bãi đỗ xe được bố trí tập trung với diện tích phù hợp và phân tán trong khu vực, bán kính thuận tiện cho việc gửi xe của nhân dân khu phố, khuyến khích việc kết hợp bố trí xen kẽ bãi đỗ xe và khuôn viên cây xanh nhằm tiết kiệm diện tích.

7. Thiết kế đô thị

a) Khu vực trong tâm, các trục, tuyến không gian chính:

- Khu vực trọng tâm: là khu vực tạo điểm nhấn cho toàn bộ khu vực nghiên cứu gồm 02 khu vực sau:

+ Khu vực cửa ngõ phía Tây - Nam tiếp giáp Quốc lộ 1A của khu đất nơi bố trí các công trình thương mại, dịch vụ tổng hợp, công trình hỗn hợp cao tầng (văn phòng, khách sạn, nhà hàng,...), công viên, mặt nước, quảng trường. Các không gian xanh được tổ chức gắn liền với các công trình dịch vụ, thương mại.

+ Khu vực cây xanh tập trung trải dài từ Đông sang Tây tại trung tâm khu đất, là nơi diễn ra các hoạt động vui chơi giải trí, thể dục thể thao.

- Công trình điểm nhấn: Các công trình tại đây có hình thức, đường nét kiến trúc hiện đại, kết hợp với tiểu cảnh, sân vườn... tạo lập tổng thể hài hòa đạt hiệu quả cao trong tổ chức không gian đồng thời tạo sức hấp dẫn cho toàn bộ khu vực cũng như là điểm nhấn kiến trúc trên quốc lộ 1A và đường dẫn hướng từ Quốc lộ 1A vào trung tâm khu đất. Cụ thể gồm 02 khu vực công trình điểm nhấn:

+ Tổ hợp các công trình dịch vụ, thương mại và công trình hỗn hợp cao tầng > 07 tầng (văn phòng, khách sạn, nhà hàng,...) tại cửa ngõ phía Tây - Nam tiếp giáp Quốc lộ 1A. Là điểm chuyển hướng nhìn từ Quốc lộ 1A vào khu vực nghiên cứu.

+ Tổ hợp công trình dịch vụ, thương mại tổng hợp cao 11 tầng (văn phòng, khách sạn, nhà hàng,...) tiếp giáp tuyến đường 36 m (từ Quốc lộ 1A đi vào trung tâm khu đất).

- Trục, tuyến không gian chính: Các công trình bố cục dọc theo tuyến đường và trục không gian này vừa là điểm nhấn mang tính dẫn hướng, vừa mang hình thức kiến trúc đặc trưng cho tổng thể khu vực nghiên cứu. Gồm các tuyến giao thông sau:

+ Tuyến Quốc lộ 1A (rộng từ 91 - 94m) phía Tây - Nam khu đất.

+ Tuyến đường 56m kết nối từ Quốc lộ 10 (phía Nam) vào trung tâm khu đất đi lên phía Bắc.

+ Tuyến đường 36m kết nối từ Quốc lộ 1A vào trung tâm khu đất đi thị trấn Bút Sơn (phía Đông khu đất).

+ Tuyến đường 36m kết nối Quốc lộ 10 phía Nam và phía Bắc khu đất.

b) Các khu vực khoảng mở, mảng không gian có tầm nhìn quan trọng:

Các khu vực cây xanh tập trung, các công trình nhà ở thấp tầng, công trình công cộng, trường học được xây dựng với mật độ thấp, kiến trúc đặc

sắc, kết hợp sân vườn, mặt nước tạo ra môi trường sống trong lành, thân thiện với thiên nhiên, nâng cao chất lượng sống cho dân cư trong khu vực đồng thời tạo ra khoảng mở kết nối không gian các dự án thấp tầng liền kề với ranh giới khu đất.

c) Quy định chiều cao, khoảng lùi, hình khối và màu sắc chủ đạo, các chi tiết kiến trúc các lô đất:

- Quy định về chiều cao, tầng cao:

+ Chiều cao các tầng nhà, mái đón, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc, phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng ô quy hoạch, tuyến phố và cho toàn khu vực, chiều cao tầng 1 các công trình thấp tầng (nhà ở, công trình công cộng) trên cùng tuyến phố phải thống nhất. Cụ thể như sau:

* Đối với công trình thấp tầng (nhà phố thương mại, liền kề, biệt thự, công trình công cộng, dịch vụ, nhà ở...): Tầng 1 cao tối thiểu 3,6m; các tầng trên cao tối thiểu 3,3m; tum thang (nếu có) cao tối đa 3,0m. Cốt nền công trình (được tính là cốt nền tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối thiểu + 0,2m tối đa + 0,45m.

* Đối với công trình dịch vụ, thương mại cao tầng: Tầng 1 cao tối thiểu 4,5m; các tầng trên cao tối thiểu 3,3m; tum thang (nếu có) cao tối đa 3,0m. Cốt nền công trình (được tính là cốt nền tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối thiểu +0,45m tối đa +0,75m.

+ Tầng cao công trình tuân thủ theo quy hoạch chung đã được phê duyệt, phù hợp với địa hình tự nhiên. Tầng cao công trình không bao gồm tum thang và tầng hầm (nếu có).

- Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, bậc thềm, ban công (nếu có) phải đảm bảo hài hòa, thống nhất với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- Quy định về khoảng lùi: Khoảng lùi của công trình tuân thủ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch chi tiết và các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên từng tuyến đường, đã được thể hiện trong các bản vẽ giao thông. Cụ thể như sau:

+ Đối với khu nhà liền kề: Đảm bảo khoảng cách mặt tiền công trình lùi từ 0 - 2m so với chỉ giới đường đỏ. Đối với khu nhà ở biệt thự: đảm bảo khoảng cách mặt tiền công trình lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ

+ Đối với công trình thương mại, dịch vụ tổng hợp; công trình hỗn hợp cao tầng: đảm bảo khoảng cách mặt tiền công trình tiếp giáp tuyến Quốc lộ 1A lùi 20m so với chỉ giới đường đỏ, các tuyến đường còn lại lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với công trình thương mại, dịch vụ phân lô, công trình thương mại dịch vụ dạng nhà phố: đảm bảo khoảng cách mặt tiền công trình lùi 2 -3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với công trình công cộng, giáo dục trường học: đảm bảo khoảng cách mặt tiền công trình lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với khu vực cây xanh: khuyến khích các công trình lùi 1,5m so với chỉ giới đường đỏ.

- Quy định về hình khối kiến trúc:

+ Giải pháp tổ chức không gian, hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan, địa hình tự nhiên.

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc phù hợp với chức năng sử dụng của công trình, hài hòa với tổng thể của khu vực tạo sự thống nhất về màu sắc và không gian chung toàn khu.

+ Kết hợp sân vườn, đường nội bộ, bãi đỗ xe, đảm bảo kết nối hài hòa với các khu chức năng trong khu vực. Thống nhất hình thức, khối nhà theo dãy hình thành những tuyến phố hoàn chỉnh, đồng bộ.

- Quy định về màu sắc chủ đạo và các chi tiết kiến trúc:

+ Màu sắc sử dụng tươi sáng, nhã nhặn

+ Biển hiệu, biển quảng cáo (nếu có) khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính thống nhất bằng nhau (chiều cao, chiều rộng).

+ Hạn chế xây dựng hàng rào trong trường hợp cần xây dựng thì hàng rào không xây dựng đặc và phải có hình thức kiến trúc thống nhất cho toàn khu (không sử dụng hàng rào tại các khu vực công viên, vườn hoa). Khuyến khích sử dụng hàng rào có hình thức kiến trúc thoáng với tỷ lệ đặc/rỗng tối đa là 2/7, chiều cao hàng rào tối đa là 1,8m. Tại phía trước và phía sau hàng rào kết hợp trồng cây xanh để chống bụi, hạn chế tiếng ồn và đảm bảo tính riêng tư đối với từng công trình.

- Quy định về chiếu sáng

+ Hệ thống ánh sáng được thiết kế trên cơ sở hệ thống chiếu sáng đường phố và hệ thống chiếu sáng hắt cho các công trình kiến trúc, chiếu sáng điểm cho các khu vực vườn hoa,..tạo điểm nhấn cho khu vực khi về đêm.

+ Các hệ thống ánh sáng tại các khu cây xanh trong các công trình được sử dụng hệ thống ánh sáng trang trí có công suất chiếu sáng thấp, kết hợp với hệ thống đèn vườn, đèn buông trên các cây bóng mát.

d) Hệ thống cây xanh, hè đường:

- Hệ thống cây xanh đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù

hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu của khu vực trong đó ưu tiên những cây dẻo dai, chịu được gió bão, sức sống cao, ít sâu bệnh...;

- Vía hè, bó vỉa khuyến khích sử dụng các loại vật liệu tự nhiên, có kết cấu bền vững, bảo đảm sử dụng từ 50 năm đến 70 năm; Kết hợp sử dụng vật liệu vỉa hè, bó vỉa làm vật liệu bo gốc cây, bồn hoa bố trí trên vỉa hè.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền.

Nền chủ yếu là nền đắp, hướng dốc san nền phù hợp với hướng tiêu thoát nước mưa, độ dốc san nền tối thiểu $i = 0,04\%$.

+ Cao độ san nền cao nhất : +4,80m;

+ Cao độ san nền thấp nhất : +3,00m.

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa.

- Thiết kế các tuyến cống D600-D1500, cống hộp có BxH= 2,0x2,0m, cống hộp hoàn trả BxH=2,5x2,5m, BXH=3,0x3,0m dọc theo tuyến đường giao thông thu nước mặt ở các lô đất sau đó thoát vào các trục tiêu chính như kênh tiêu Đồng Đản và sông Gòng đi qua khu vực dự án.

- Nước mưa sau khi thu gom tập trung các hồ mặt nước trong đô thị sau đó chảy ra sông Gòng nằm phía Nam dự án. Giai đoạn ngắn hạn sẽ xây dựng hệ thống cống ngầm BxH=3(3,0x3,0m) hoàn trả lại hướng tuyến theo hiện trạng. Dài hạn sẽ hoàn trả hướng tuyến theo Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bút Sơn, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hoá được phê duyệt.

- Hướng thoát nước chính của khu vực sẽ theo 02 trục tiêu chính, là tuyến kênh tiêu Đồng Đản và sông Gòng phía Nam dự án

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tự chảy hoàn toàn và là hệ thống riêng độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Thiết kế các tuyến cống D600-D1500 dọc theo tuyến đường giao thông thu nước mặt ở các lô đất sau đó thoát vào 02 trục tiêu chính tuyến kênh tiêu Đồng Đản và sông Gòng phía Nam dự án

8.2. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại.

- Tuyến đường đôi kết nối theo hướng Bắc Nam (Quốc lộ 1A) có (mặt cắt A-A): đường có bề rộng 94,0m; lòng đường: 10,50m + 14,50m + 14,50m + 10,50m; dải phân cách giữa 2,00m; dải phân cách bên 12,00m; Kênh Nam 15,00m; vỉa hè: 7,50m + 7,50m và mặt cắt (B-B): đường có bề rộng

91,0m; lòng đường: 10,50m + 14,50m + 14,50m + 10,50m; dải phân cách giữa 2,00m; dải phân cách bên: 12,00m + 12,00m; vỉa hè: 7,50m + 7,50m.

- Tuyến đường đôi kết nối theo hướng Đông Tây kết nối từ thị trấn Bút Sơn đi tuyến Quốc lộ 1A (mặt cắt C-C): đường có bề rộng 58,50m; lòng đường: 7,50m + 10,50m + 10,50m; dải phân cách 2,00m; Kênh Nam 18,00m; vỉa hè: 5,00m + 5,00m.

b) Giao thông nội thị.

- Cấp khu vực: Bao gồm các tuyến đường có mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt 1 - 1: đường có bề rộng 56,0m; hè đường: 8,00m + 8,00m; phần xe chạy: 11,50m + 11,50m; dải phân cách 17,00m.

+ Mặt cắt 2 - 2: đường có bề rộng 36,0m; hè đường: 5,00m + 5,00m; phần xe chạy: 10,50m + 10,50m; dải phân cách 5,00m.

+ Mặt cắt 3 - 3: đường có bề rộng 33,0m; hè đường: 5,00m + 5,00m; phần xe chạy: 7,50m + 7,50m; kênh nước 8,00m.

+ Mặt cắt 4A - 4A: đường có bề rộng 35,0m; hè đường: 10,00m + 10,00m; phần xe chạy: 7,50m + 7,50m.

+ Mặt cắt 4B - 4B: đường có bề rộng 25,0m; hè đường: 5,00m + 5,00m; phần xe chạy: 7,50m + 7,50m.

+ Mặt cắt 5 - 5: đường có bề rộng 20,5m; hè đường: 5,00m + 5,00m; phần xe chạy 10,50m.

- Cấp nội khu: Bao gồm các tuyến đường có mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt 6 - 6: đường phân khu vực, đường nhóm nhà ở có bề rộng 17,5m; hè đường: 5,00m + 5,00m; phần xe chạy 7,50m.

c) Bãi đỗ xe: bố trí phân tán nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu đô thị. Tổng diện tích khoảng 55.543,6m².

8.3. Quy hoạch cấp nước

a) Giải pháp nguồn nước.

- Nguồn nước cấp cho khu vực lấy từ nhà máy nước sạch Hoàng Hóa, dự kiến nâng công suất 25.000m³/ngđ. Phục vụ cho thị trấn và dân cư vùng lân cận.

- Tổng nhu cầu dùng nước trung bình là: $Q=9.250\text{m}^3/\text{ng.đêm}$.

b) Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước.

- Đường ống cấp nước PCCC đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt, ống thiết kế là ống HDPE có đường kính từ 110mm - 250mm.

- Các trụ cứu hỏa bố trí trên đường ống $\geq D110$ khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa tối đa 120m/trụ.

8.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

a) Nguồn cấp điện

- Nguồn điện cung cấp cho khu vực dự kiến đầu nối lưới điện trung áp 22kV từ trạm Hoàng Hóa công suất $S=2 \times 40\text{MVA}$ và trạm trung gian Hoàng Ngọc công suất $S=2 \times 5600\text{kVA}$.

- Nhu cầu dùng điện: 40.225kVA.

b) Lưới điện.

- Mạng lưới điện: Xây dựng đường dây hạ thế 0,4kV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè.

- Hệ thống cấp điện sinh hoạt sử dụng hệ thống cáp ngầm, bán kính cấp điện đối với lưới điện hạ áp khoảng 500m.

c) Trạm biến áp: Xây dựng 33 trạm biến áp mới gồm các gam công suất (320; 560; 630; 750; 800; 1000; 1250; 1500; 1800; 2000) kVA-22/0,4kV cấp điện cho khu dân cư.

d) Tủ điện chiếu sáng: Loại có hệ thống điều khiển tự động theo thời gian.

e) Điện hạ thế: Xây dựng đường điện hạ thế 0,4kV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC đặt trong ống nhựa gân xoắn, đi ngầm dưới vỉa hè.

f) Chiếu sáng: Mạng lưới điện chiếu sáng bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông; Khoảng cách giữa các cột trung bình 25 - 35m/cột. Đối với lòng đường có chiều rộng $< 10,5\text{m}$ được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn; Đối với lòng đường có chiều rộng $\geq 10,5\text{m}$ được chiếu sáng bằng 2 dãy đèn.

8.5. Quy hoạch viễn thông thụ động

a) Nguồn cấp

- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho khu vực lập quy hoạch được đầu nối với hệ thống Bru chính - Viễn thông của huyện Hoàng Hóa. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao khi số lượng thuê bao tại đây tăng cao. Dung lượng các hộp cáp được lắp đặt theo các dãy nhà và công trình công cộng.

- Nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch: 14.783 thuê bao.

b) Giải pháp mạng lưới: Xây dựng hệ thống ống dẫn, cống, bể cáp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực trong ranh giới quy hoạch.

8.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa.

- Tổng công suất: Lấy bằng 100 % cấp nước, tổng công suất thoát nước khoảng $Q=7.378,3\text{m}^3/\text{ng.đ.}$

- Hệ thống thoát nước thải là hệ cống tròn đặt trên hè. Khoảng cách giữa các ga từ 20m - 30m đảm bảo thuận tiện cho việc thu gom và quản lý vận hành mạng lưới thoát nước thải.

Giai đoạn ngắn hạn sẽ dẫn về trạm xử lý cục bộ đặt ở các vị trí lô đất hạ tầng kỹ thuật có công suất:

+ Trạm xử lý số 1: $680\text{ (m}^3/\text{ng.đ.)}$;

+ Trạm xử lý số 2: $2.500\text{ (m}^3/\text{ng.đ.)}$;

+ Trạm xử lý số 3: $4.220\text{ (m}^3/\text{ng.đ.)}$;

Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải Theo QCVN 14:2008-BTNMT trước khi xả thải ra môi trường.

b) Xử lý chất thải rắn.

- Tổng khối lượng chất thải rắn: $22,25\text{ tấn/ng.đ.}$

- Thu gom, xử lý chất thải rắn: Tổ chức thu gom rác trong các nhóm nhà. Tại khu vực cây xanh nhóm nhà tổ chức đặt các thùng đựng rác, bán kính từ 200m - 300m, kết hợp với các đơn vị thu gom rác, hàng ngày và vận chuyển bằng xe rác đến khu xử lý chất thải tập trung để xử lý.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

Thực hiện các giải pháp đồng bộ để bảo vệ môi trường đô thị. Đặc biệt là bảo vệ môi trường và hệ sinh thái, đa dạng sinh học hệ sinh thái hai bên Sông Gòong. Sau khi dự án được hoàn thành, với hệ thống thu gom nước thải đồng bộ của toàn khu vực, việc xử lý triệt để từ nguồn trước khi thải ra môi trường xung quanh, việc ô nhiễm môi trường nước mặt và nước ngầm sẽ hạn chế rất nhiều. Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng đô thị, đặc biệt là xây dựng dự án tại các khu vực trữ nước vào mùa mưa, khu vực san gạt để đảm bảo môi trường cảnh quan và các tác động tiêu cực tới môi trường đô thị. Áp dụng khoa học công nghệ, kỹ thuật, thực hiện các biện pháp, kế hoạch thích ứng với biến đổi khí hậu để ứng phó với các tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu.

10. Tổ chức tái định cư

- Trong phạm vi, ranh giới lập quy hoạch có khoảng 21 hộ dân với diện tích khoảng 7.474m² bị ảnh hưởng trong quá trình mở đường thực hiện đầu tư xây dựng khu đô thị (số liệu diện tích chính xác các hộ dân bị ảnh hưởng sẽ được xác định trong giai đoạn trích đo, kiểm đếm GPMB tại bước thực hiện dự án).

- Bố trí đất tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng trong phạm vi khu đô thị được bố trí tại các ô đất thuộc đất ở mới ký hiệu IV.B.LK-01, IV.B.LK-02, IV.B.LK-03, IV.B.LK04, IV.B.LK-05 với tổng diện tích khoảng 7.562,4m².

11. Những hạng mục ưu tiên trong đồ án

- Các công trình Hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, cấp điện, cấp nước,...
- Các công trình công trình dịch vụ công cộng, thương mại: Nhà trẻ, trường học, nhà văn hóa...

12. Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực

Danh mục các dự án, công trình xây dựng trong đồ án được xác định trên cơ sở phân chia các dự án thành phần, giai đoạn đầu tư làm cơ sở cho địa phương hoạch định phương án đầu tư kêu gọi các nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án thông qua đấu thầu lựa chọn Chủ đầu tư và sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Thứ tự ưu tiên như sau:

- Hạ tầng kỹ thuật khung các tuyến đường giao thông chính có vai trò kết nối giao thông trong khu đô thị ra các khu vực lân cận (tuyến đường 56m kết nối từ Quốc lộ 10 (phía Nam) vào trung tâm khu đất đi lên phía Bắc; tuyến đường 36m kết nối từ Quốc lộ 1A vào trung tâm khu đất đi thị trấn Bút Sơn (phía Đông khu đất).

- Các công trình công cộng dịch vụ đơn vị ở và đô thị;
- Khu nhà ở phía Tây Nam khu đất tiếp giáp khu dịch vụ thương mại giáp Quốc lộ 1A;
- Khu nhà ở phía Bắc khu đất;
- Khu dân cư phía Tây khu đất tiếp giáp thị trấn Bút Sơn;
- Khu dịch vụ thương mại tiếp giáp Quốc lộ 1A.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Hoằng Hóa có trách nhiệm:

- Hoàn thiện hồ sơ quy hoạch, tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy

định tại Khoản 12, Điều 29 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018, để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan liên quan, thực hiện lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch theo quy định của pháp luật.

- Cập nhật quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt vào hồ sơ Quy hoạch chung thị trấn Bút Sơn, huyện Hoàng Hóa đến năm 2030, Quy hoạch sử dụng đất huyện Hoàng Hóa, các quy hoạch liên quan trên địa bàn, đảm bảo tính thống nhất giữa các quy hoạch, làm cơ sở thực hiện dự án.

- Tổ chức lập kế hoạch thực hiện quy hoạch, 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, các khu vực bảo vệ ...) và quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Các Sở, các ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định 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, Giao thông vận tải, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Hoàng Hóa 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 (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H9.(2023)QDPD_QHCT Newhouse city

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



Mai Xuân Liêm