ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2794 /QĐ-UBND	*Thanh Hóa, ngày 04 tháng 8 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng, dịch vụ vui chơi, giải trí cao cấp và đô thị tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa

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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

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 Kết luận số 2435-KL/TU ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu

du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng, dịch vụ vui chơi, giải trí cao cấp và đô thị tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Nghị quyết số 421/NQ-HĐND ngày 03 tháng 8 năm 2023 Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng, dịch vụ vui chơi, giải trí cao cấp và đô thị tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 5445/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5167/SXD-QH ngày 04 tháng 8 năm 2023 về việc đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng, dịch vụ vui chơi, giải trí cao cấp và đô thị tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương (kèm theo Tờ trình số 215/TTr-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2023 của UBND huyện Quảng Xương).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng, dịch vụ vui chơi, giải trí cao cấp và đô thị tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch

- Phạm vi lập quy hoạch: thuộc địa giới hành chính xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá. Ranh giới được giới hạn như sau: Phía Bắc giáp Quốc lộ 45; phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng; phía Đông giáp sông Lý; phía Tây giáp đường vành đai 3 (quy hoạch).

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 197,55 ha.

2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045; điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045.

- Xây dựng khu nghỉ dưỡng, dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch, chăm sóc sức khỏe và khu dân cư sinh thái, kết nối với các khu du lịch, khu đô thị khác;

thu hút đầu tư, đáp ứng nhu cầu của các thành phần kinh tế, góp phần phát triển huyện Quảng Xương nói riêng và tỉnh Thanh Hóa nói chung.

- Bố trí các loại hình nghỉ dưỡng, dịch vụ và nhà ở phù hợp, hài hòa với tổng thể kiến trúc, cảnh quan; sử dụng đất đai hợp lý; bảo vệ môi trường, đảm bảo sự phát triển bền vững.

- Làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong khu chức năng và lập quy hoạch chi tiết xây dựng; quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Tính chất, chức năng

- Là khu nghỉ dưỡng khoáng nóng kết hợp các dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch văn hóa bản địa, chăm sóc sức khỏe, đáp ứng nhu cầu của nhân dân quanh vùng, khách du lịch trong nước và quốc tế.

- Là khu dân cư sinh thái hiện đại kiểu đô thị, đồng bộ và đa dạng tiện ích cho dân cư, được đầu tư xây dựng các cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

4. Quy mô dân số

Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 20.000 người; trong đó:

- Quy mô dân số trong khu đô thị: khoảng 13.000 người;

- Dân số quy đổi từ khách du lịch: khoảng 7.000 người/ngày.

5. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

5.1. Chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội

- Đất dân dụng: Chỉ tiêu theo QCVN01/2021: 50-80 m^2/người. Đồ án đạt được: 75,15 m^2/người.

- Chỉ tiêu đất công trình dịch vụ - công cộng:

+ Trường mầm non: Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu 50 cháu/1000 người; Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu 12 m^2/1 cháu; chỉ tiêu đạt được 14,6 m^2/cháu.

+ Trường tiểu học (chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu 65 cháu/1000 người, tổng số học sinh là 845), Trường trung học cơ sở (chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu 55 cháu/1000 người, tổng số học sinh là 715); chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu 10 m^2/1 học sinh; chỉ tiêu đạt được 11,1 m^2/học sinh.

+ Đất y tế: Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu 1 trạm; Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu 500 m^2/trạm; chỉ tiêu đạt được 13.700 m^2/trạm.

+ Sân chơi nhóm nhà ở, sân tập luyện: Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu 1,0 m^2/người; chỉ tiêu đạt được 1,2 m^2/người.

+ Trung tâm văn hoá - thể thao: Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu 1 công trình; Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu 5000 m^2/ công trình; chỉ tiêu đạt được 5.200 m^2/công trình.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Chỉ tiêu theo QCVN01/2021: ≥ 2,0 m^2/người. Đồ án đạt được 3,8 m^2/người.

- Đất bãi đỗ xe: Chỉ tiêu theo QCVN01/2021 ≥ 2,5 m^2/người. Đồ án đạt được 3,43 m^2/người.

5.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước:

+ Nước cấp cho khu du lịch: 200 lít/người, ngày đêm;

+ Nước cấp cho khu đô thị: 120 lít/người, ngày đêm;

+ Nước cấp cho công trình công cộng: 20m^3/ha, ngày đêm;

+ Nước tưới cây: 20m^3/ha, ngày;

+ Nước dự phòng: 20% tổng lượng nước.

- Cấp điện:

+ Điện năng 1500 KWh/người/năm;

+ Điện cấp cho dịch vụ công cộng: 40W/m^2;

+ Điện cấp cho khu nghỉ dưỡng: 3KW/giường;

+ Điện cấp cho nhà hàng: 100W/m^2 sàn;

- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

6. Cơ cấu và chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích lập quy hoạch là 197,55 ha. Trong đó: diện tích đất dân dụng là 97,70 ha, diện tích đất ngoài dân dụng 99,85 ha.

6.1. Đất dân dụng

* Tổng diện tích đất dân dụng là 97,70 ha, trong đó:

a) Đất đơn vị ở:

- Đất ở (đất nhóm nhà ở; đất chung cư cao cấp): diện tích 57,39 ha chiếm 29,05 %. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với đất nhóm nhà ở: mật độ xây dựng tối đa 40 – 85 %; tầng cao công trình tối đa 1 - 5 tầng; hệ số sử dụng đất từ 0,4 - 4,25 lần. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với đất chung cư cao cấp: mật độ xây dựng tối đa 30 – 45 %; tầng cao công trình tối đa 9 - 12 tầng; hệ số sử dụng đất từ 2,7 - 5,4 lần.

- Đất công trình dịch vụ - công cộng (đất công trình công cộng; đất giáo dục; đất thể dục thể thao): diện tích 8,70 ha, chiếm 4,40 %. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: mật độ xây dựng tối đa 30 - 45 %; tầng cao công trình tối đa 1 - 4 tầng; hệ số sử dụng đất từ 0,35 - 1,6 lần.

- Đất cây xanh đơn vị ở: diện tích 4,94 ha, chiếm 2,50%. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao công trình tối đa 1 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: diện tích 0,05 ha, chiếm 0,03%. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: mật độ xây dựng tối đa 20 - 25 %; tầng cao công trình từ 1 - 2 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,2 - 0,5 lần.

- Đất bãi đỗ xe đơn vị ở: diện tích 4,46 ha, chiếm 2,26 %. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao công trình tối đa 1 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

- Đất giao thông nội bộ: diện tích 19,30 ha, chiếm 9,77%.

b) Đất dịch vụ y tế: diện tích 1,37 ha, chiếm 0,69%. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: mật độ xây dựng tối đa 35 - 40%; tầng cao công trình tối đa 9 - 11 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,2 - 4,4 lần.

c) Đất trung tâm văn hoá - thể dục thể thao: diện tích 1,49 ha, chiếm 0,75%. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: mật độ xây dựng tối đa 20 - 30%; tầng cao công trình tối đa 1 - 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,5 lần.

6.2. Đất ngoài dân dụng

Tổng diện tích đất khác ngoài ranh giới đơn vị ở 99,85 ha, trong đó:

a) Đất dịch vụ, thương mại (đất thương mại; đất công viên chuyên đề): diện tích 57,90 ha, chiếm 29,31%. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: mật độ xây dựng tối đa 40 - 80%; tầng cao công trình từ 1 - 12 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,4 - 9,6 lần. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với đất công viên chuyên đề:

mật độ xây dựng tối đa 20 - 25%; tầng cao công trình từ 1 - 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,2 - 1,25 lần.

b) Đất công viên cây xanh - mặt nước: diện tích 14,45 ha, chiếm 7,31%. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao công trình từ 1 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

c) Đất cây xanh cảnh quan: diện tích 6,74 ha, chiếm 3,41%. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao công trình từ 1 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

d) Đất cây xanh chuyên dụng: diện tích 0,51 ha, chiếm 0,26%. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao công trình từ 1 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

e) Đất giao thông: diện tích 14,56 ha, chiếm 7,37%.

f) Đất hạ tầng kỹ thuật: diện tích 1,80 ha, chiếm 0,91%. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: mật độ xây dựng từ 20 - 25%; tầng cao công trình từ 1 - 2 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,2 - 0,5 lần.

g) Đất kênh thuỷ lợi: diện tích 1,55 ha, chiếm 0,78%.

h) Đất bãi đỗ xe: diện tích 2,34ha, chiếm 1,18%. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao công trình tối đa 1 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDĐ	Tỷ lệ (%)
A	**Đất dân dụng**	**97,70**				**49,46**
I	Đất đơn vị ở	94,84				48,01
1	Đất ở	57,39				
1.1	Đất nhóm nhà ở	50,21	40-85	1-5	0,4-4,25	
1.2	Đất chung cư cao cấp	7,18	30-45	9-12	2,7-5,4	
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng	8,70	35-40	1-4	0,35-1,6	4,40
2.1	Đất công trình công cộng	4,46	35-40	1-3	0,35-1,2	
2.2	Đất giáo dục	2,68	35-40	1-4	0,35-1,6	
	Đất trường liên cấp	*1,73*	*35-40*	*1-4*	*0,35-1,6*	
	Đất trường mầm non	*0,95*	*35-40*	*1-3*	*0,35-1,2*	
2.3	Đất thể dục thể thao	1,56	10-15	1-2	0,1-0,3	

TT	Loại đất	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDĐ	Tỷ lệ (%)
3	Đất cây xanh đơn vị ở	4,94	5	1	0,05	2,50
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,05	20-25	1-2	0,2-0,5	
5	Đất bãi đỗ xe đơn vị ở	4,46	5	1	0,05	2,26
6	Đất giao thông nội bộ	19,30				9,77
II	Đất dịch vụ y tế	1,37	35-40	9-11	2,2-4,4	0,69
III	Đất TT văn hóa - thể dục thể thao	1,49	20-30	1-5	1,5	
B	**Đất ngoài dân dụng**	**99,85**				**50,54**
1	Đất dịch vụ, thương mại	57,90	40-80	1-12	0,4-9,6	29,31
1.1	Đất thương mại	35,73	40-80	1-12	0,4-9,6	
1.2	Đất công viên chuyên đề (EDO)	20,80	20-25	1-5	0,2-2,5	10,53
2	Đất công viên cây xanh - mặt nước	14,45				
3	Đất cây xanh cảnh quan	6,74				
4	Cây xanh chuyên dụng	0,51				
5	Đất giao thông	14,56				7,37
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,80	20-25	1-2	0,2-0,5	0,91
7	Đất thuỷ lợi (Kênh B22)	1,55				
8	Đất bãi đỗ xe	2,34	5	1	0,05	1,18
C	**Tổng diện tích quy hoạch**	**197,55**				**100,0**

7. Tổ chức không gian

7.1. Đất dân dụng

Được chia thành các khu chức năng với đa dạng về hình thức, loại hình với tổng diện tích là 97,70 ha.

- Đất đơn vị ở:

a) Đất ở (đất nhóm nhà ở; đất chung cư cao cấp): xây dựng đồng bộ, tuân thủ các mẫu nhà, màu sắc, phù hợp với bản sắc địa phương và thống nhất về hình thái kiến trúc. Chung cư cao tầng mang hình thức kiến trúc hiện đại là điểm nhấn cho toàn khu.

b) Đất công trình dịch vụ - công cộng (đất công trình công cộng; đất giáo dục; đất thể dục thể thao): văn phòng điều hành, cơ quan quản lý, cơ sở lưu trú, giáo dục, thể dục thể thao, các công trình dịch vụ thương mại và trưng bày sản phẩm… được bố trí phân bổ ở các vị trí phù hợp, đảm bảo bán kính phục vụ trong khu vực.

c) Đất cây xanh đơn vị ở: cây xanh được bố trí tập trung và phân tán xung quanh khu vực và các khu hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo an toàn cách ly với môi trường xung quanh.

d) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: trạm điện, xử lý nước thải… được bố trí cạnh đường các tuyến đường giao thông thuận lợi cho việc đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực lập quy hoạch.

e) Đất bãi đỗ xe: bố trí phân tán trong khu dân cư, đảm bảo lối tiếp cận và bán kính phục vụ cho khu vực lập quy hoạch.

f) Đất giao thông đối nội: hệ thống giao thông nội khu được thiết kế theo dạng ô bàn cờ, thuận lợi kết nối với các tuyến đường giao thông đối ngoại, đảm bảo tiếp cận thuận tiện đến từng lô đất.

- Đất dịch vụ y tế: đảm bảo diện tích, bán kính phục vụ nhu cầu chăm sóc sức khoẻ, khám chữa bệnh chất lượng cao cho toàn khu vực.

- Đất trung tâm văn hoá - thể dục thể thao: được phân bổ tại GĐ1 và GĐ2 nằm trong khu trung tâm của khu vực, đảm bảo bán kính phục vụ cho khu vực, nâng cao đời sống, sức khoẻ, tinh thần cho cộng đồng.

7.2. Đất ngoài dân dụng

a) Đất dịch vụ, thương mại (đất thương mại; đất công viên chuyên đề): bố trí tại các trục chính, đảm bảo các lối tiếp cận thuận lợi trong và ngoài khu vực lập quy hoạch tạo điểm nhấn cho toàn khu. Được xây dựng theo lối kiến trúc văn hoá Nhật Bản, khai thác nguồn khoáng nóng tự nhiên làm sản phẩm du lịch.

b) Đất công viên cây xanh - mặt nước: bố trí các hồ cảnh quan trải dài giữa dự án, tạo khoảng không gian xanh, hồ điều hoà, tạo không gian vui chơi, sinh hoạt cho toàn khu vực lập quy hoạch.

c) Đất cây xanh cảnh quan: bố trí phân tán tại các điểm dân cư, tạo khoảng không gian xanh, lõi xanh cho toàn khu vực lập quy hoạch.

d) Đất cây xanh chuyên dụng: là cây xanh cách ly cho khu hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo an toàn cách ly với môi trường xung quanh.

e) Đất giao thông đối ngoại: tổ chức các tuyến đường mới kết nối với các tuyến đường hiện trạng, tạo mạch lưu thông thông suốt cho toàn khu vực.

f) Đất hạ tầng kỹ thuật: trạm điện, xử lý nước thải… được bố trí cạnh đường các tuyến đường giao thông thuận lợi cho việc đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực lập quy hoạch.

g) Đất kênh thuỷ lợi: Kênh B22 là kênh tưới và cấp nước được cấp phép cho Nhà máy nước xã Quảng Văn.

h) Đất bãi đỗ xe: bố trí phân tán trong khu dân cư, đảm bảo lối tiếp cận và bán kính phục vụ cho khu vực lập quy hoạch.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Tuyến đường Quốc lộ 45 (mặt cắt 1B-1B): Lòng đường chính: 9,50 m x 2 = 19,00 m; hè đường: 11,5 m x 2=23,00 m. Tổng lộ giới: 42,00 m. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3,00 m.

- Tuyến đường vành đai 3 thành phố là tuyến đường kết nối huyện Hoằng Hóa, huyện Quảng Xương và huyện Đông Sơn. Mặt cắt 1A-1A: có đường gom hai bên. Lòng đường chính: 15,0 m x 2 = 30,0 m. Phân cách: 6,0 m. Hè đường hai bên: 2 x 6,0 m = 12,0 m. Lòng đường gom 1: 10,50 m x2 = 21,0 m, Lòng đường gom 2: 3,50 m x2 = 7,0 m. Tổng lộ giới: 76,00 m; khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3,0 m.

- Tuyến đường nối Quốc lộ 45 - Quốc lộ 47 được thiết kế với mặt cắt 1-1. Lòng đường: 7,50 m x 2 = 15,0 m; hè đường: 5,0 m x 2 = 10,0 m; phân cách 3,0 m; tổng lộ giới: 28,0 m. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3,0 m.

b) Giao thông đối nội

Tuyến đường trục chính trung tâm từ Quốc lộ 45 vào khu - Tuyến T2 quy hoạch mạng lưới đường nội bộ được thiết kế liên kết hợp lý các khu chức năng. Các khu vực có quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được nghiên cứu cập nhật theo hồ sơ đã phê duyệt, khớp nối thống nhất với khu vực xây dựng mới. Đường giao thông đối nội được chủ yếu thiết kế với các mặt cắt có quy mô lộ giới từ 12,0 m đến 24,0 m cụ thể như sau:

+ Mặt cắt 2-2: Lòng đường: 7,0 m x 2 = 14,0 m; hè đường: 5,0 m x 2 = 10,0 m. Tổng lộ giới: 24,0 m; khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3,0 m.

+ Mặt cắt 3-3: Lòng đường: 6,25 m x 2 = 12,50 m, hè đường: 5,0 m x 2 = 10,0 m; tổng lộ giới: 22,50 m, khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3,0 m.

+ Mặt cắt 4-4: Lòng đường: 5,25 m x 2 =10,50 m; hè đường: 5,0 m x 2 = 10,0 m. Tổng lộ giới: 20,50 m; khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3,0 m.

+ Mặt cắt 5-5: Lòng đường: 3,5 m x 2 = 7,0 m; hè đường: 5,0 m x 2 = 10,0 m. Tổng lộ giới: 17,0 m; khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3,0 m.

+ Mặt cắt 6-6: Lòng đường: 3,75 m x 2 = 7,50 m; hè đường: 5,0 m x 2 = 10,0 m. Tổng lộ giới: 17,50 m; khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3,0 m.

+ Mặt cắt 7-7: Lòng đường: 3,75 m x 2 = 7,50 m; hè đường: 3,0 m x 2 = 6,0 m. Tổng lộ giới: 13,50 m; khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3,0 m.

+ Mặt cắt 8-8: Lòng đường: 3,50 m x 2 = 7,0 m; hè đường: 3,0 m x 2 = 6,0 m. Tổng lộ giới: 13,0 m; khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3,0 m.

+ Mặt cắt 9-9: Lòng đường: 3,0 m x 2 = 6,0 m; hè đường: 3,0 m x 2 = 6,0 m. Tổng lộ giới: 12,0 m; khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3,0 m.

+ Mặt cắt 10-10: Lòng đường: 6,0 m x 2 = 12,0 m; hè đường: 5,0 m x 2 = 10,0 m. Tổng lộ giới: 22,0 m; khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3,0 m.

c) Hệ thống bến bãi đỗ xe

- Các khu vực trung tâm thương mại, khu nghỉ dưỡng, dịch vụ và nhà ở hỗn hợp cần xây dựng bãi đỗ xe tập trung đảm bảo nhu cầu trong tương lai.

- Tại khu vực đô thị mới các bãi đỗ xe được bố trí hợp lý trong các khu cây xanh và công trình công cộng nhằm tiết kiệm đất xây dựng.

- Chỉ tiêu quỹ đất dành cho bãi đỗ xe công cộng được tính và lựa chọn trên cơ sở chỉ tiêu áp dụng ở các đô thị Việt Nam (Theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam tập I).

- Đối với các công trình cao tầng dịch vụ, thương mại, chung cư cao cấp bố trí bãi đỗ xe ngầm để phục vụ du khách và người dân.

8.2. Quy hoạch san nền

- Hướng dốc san nền chính là tạo dốc theo hướng dốc địa hình tự nhiên theo hướng Tây sang Đông để thoát nước vào các kênh mương quy hoạch trên cơ sở kênh mương hiện có và chảy ra sông lý và sông Yên.

Hướng dốc san nền cục bộ trong lô là tạo dốc về phía các trục đường từ đó nước mưa được thu vào hệ thống thoát nước đặt dưới hè đường và được dẫn vào hệ thống thoát nước chung và đổ vào mương thoát nước.

- Cao độ san nền thấp nhất là 3,40 m.

- Cao độ san nền cao nhất là 3,95 m.

8.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước

a) Thoát nước mưa

- Lưu vực và hướng thoát nước:

Khu vực khu nghỉ dưỡng khoáng nóng được phân thành 2 lưu vực chính là Lưu vực phía Bắc và lưu vực phía Nam:

Lưu vực phía Bắc: Là khu vực phía Bắc khu đô thị, hướng thoát chính theo hướng Tây sang Đông, Nước được thoát ra cống bản hiện trạng qua đường QL45 ra sông Yên, Một phần được thoát ra sông Lý.

Lưu vực phía Nam: Là lưu vực phía Nam khu đô thị, hướng thoát chính theo hướng Tây sang Đông. Nước được tiêu thoát ra hồ nhân tạo và 1 phần ra sông Lý.

- Kiểu thu nước mưa: Bố trí các hố thu nước mặt đường tại mép đường để thu nước. Bố trí cống thoát nước mưa trên hè đường. Nước mưa được thu vào các hố thu bố trí dọc trên mạng lưới thoát nước mưa khoảng cách 30-40m một hố.

- Vật liệu thoát nước: Cống thoát nước mưa là cống tròn BTCT đường kính từ D600 - D2000; cống nối từ các hố thu tối hố thăm đường kính tối thiểu D300.

- Bố trí hoàn trả kênh tiêu hiện có về phía Nam đi bên ngoài ranh giới khu đất nối với kênh tiêu B22 rồi thoát ra sông Lý. Bề rộng của mương 0,5 m, sâu 3,0 m.

b) Thoát nước thải

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Sử dụng cống uPVC D300, D400 bố trí ngầm trên vỉa hè các tuyến giao thông hoặc dưới lối đi, sân đường.

- Nước thải trong các công trình nhà ở, công trình công cộng được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát vào mạng lưới thoát nước.

- Mạng lưới cống thoát nước thiết kế là cống tự chảy. Trên mạng lưới, tại các vị trí có độ sâu chôn cống ≥ 4,5 m, bố trí các trạm bơm nâng bậc, bơm nước thải lên đường ống cao hơn. Đối với khu vực, dự kiến bố trí 02 trạm bơm nâng bậc.

- Trạm xử lý: Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải: Trạm số 1 công suất 5.500 m^3/ngày.đêm tại khu vực đất hạ tầng phía Đông Bắc khu đất số 1, Trạm số 2 công suất 4.800 m^3/ngày.đêm tại khu vực đất hạ tầng phía Đông Bắc khu đất số 2 giáp sông Lý để xử lý toàn bộ nước thải của khu vực đạt tiêu chuẩn theo quy định và xả vào sông Lý. Lựa chọn công nghệ xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi.

8.4. Quy hoạch cấp điện

- Nhu cầu cấp điện: khoảng 31.010 (KVA).

- Theo Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27/02/2023 thì TBA 110 kV Sun Beauty công suất 2x63 MVA sẽ được đầu tư trong giai đoạn 2021 - 2025 để cấp điện cho khu vực lập quy hoạch. Trước mắt, để đảm bảo khả năng cấp điện sẽ thực hiện đấu nối vào Trạm 110 kV Tây thành phố (E9.27) với tổng công suất lắp đặt 6,2 MVA.

- Đường dây trung áp quy hoạch mới: Quy hoạch tuyến 22 kV từ trạm 110 kV Nam thành phố đi dọc Quốc lộ 45 về khu vực. Tuyến điện dự kiến bố trí đi ngầm.

- Bố trí mới 53 trạm biến áp 22/0,4 kV tại các vị trí thuận lợi, đảm bảo bán kính cấp điện.

- Đối với các trạm biến áp phân phối hiện có: Tháo dỡ, di chuyển và hoàn trả theo phương án bố trí tái định cư.

- Lưới điện 0,4 kV là lưới điện cấp từ trạm biến áp phân phối cấp cho các đối tượng tiêu thụ. Lưới điện 0,4 kV được quy hoạch ngầm dưới vỉa hè các tuyến giao thông.

8.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng: Sử dụng chung với điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng có người phục vụ tại điểm bưu điện văn hóa xã Quảng Yên hiện tại.

- Tuyến cáp viễn thông hiện có dọc Quốc lộ 45 sẽ được hạ ngầm vào hành lang Quốc lộ 45 theo quy hoạch.

- Hệ thống tủ cáp, hộp phối cáp: Bố trí trên vỉa hè.

8.6. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu cấp nước:

+ Lưu lượng cấp nước sinh hoạt: Q =5.400 m^3/ngngày đêm.

+ Lưu lượng nước khoáng nóng: QK = 2.100 m^3/ngày đêm.

+ Lưu lượng nước chữa cháy: QCC = 1 x 20 x 3 x 3.600 = 216 m^3.

- Nguồn nước:

+ Hệ thống cấp nước từ Nhà máy nước Quảng Văn, công suất hiện tại 5.400 m^3/ngày đêm, cách khu vực 7,5km về phía Nam. Công suất Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 01/9/2015 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà máy sản xuất và cấp nước An Bình, xã Quảng Văn, huyện Quảng Xương là 10.000 m^3/ngày đêm; công suất theo Quy hoạch xây dựng vùng huyện được duyệt là 15.000 m^3/ngày đêm.

+ Nguồn cấp nước khoáng nóng: Từ nguồn nước ngầm được khai thác và qua xử lý tại chỗ đảm bảo lưu lượng phục vụ khách du lịch. Vị trí khai thác ở phía Nam khu đất.

- Quy hoạch mạng lưới cấp nước:

+ Mạng lưới cấp nước là mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy. Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng hỗn hợp (mạng vòng + mạng cụt).

+ Hệ thống ống phân phối gồm các ống D250, D160, D110 bố trí dọc các tuyến đường chính trong khu vực, cấp nước đến từng khu chức năng. Đường ống dịch vụ gồm các ống D63, D50, D40 cấp nước đến các đối tượng tiêu thụ.

+ Họng cứu hỏa được bố trí dọc các tuyến đường trong khu vực với bán kính phục vụ của mỗi trụ chữa cháy từ 125 - 150 m. Trụ chữa cháy sử dụng loại trụ thép, đường kính ống nước cấp vào DN100. Mạng lưới đường ống cấp nước cứu hỏa là mạng lưới chung kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

+ Mạng lưới cấp nước khoáng nóng: Mạng lưới ống khoáng nóng cấp cho khu tắm khoáng Onsen cộng đồng, khu Onsen VIP, khu chung cư cao cấp và khu villa. Ống cấp nước khoáng nóng sử dụng ống PPR đi ngầm dưới vỉa hè cấp đến các đối tượng tiêu thụ.

8.7. Chất thải rắn, vệ sinh môi trường

a) Chất thải rắn: Được thu gom và vận chuyển đến trạm trung chuyển rác thải. Rác thải sau khi được tập kết sẽ được chuyển về Khu liên hợp xử lý

chất thải rắn tại xã Đông Nam, huyện Đông Sơn để xử lý (giai đoạn sau năm 2030, khi Khu xử lý chất thải rắn Đông Nam đóng cửa sẽ chuyển về khu xử lý chất thải rắn tại xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân theo định hướng quy hoạch tỉnh). Thu gom và xử lý chất thải rắn 100%.

b) Nghĩa trang: Dự kiến toàn bộ mộ trong khu vực sẽ được di dời về nghĩa trang tập trung xã Quảng Yên. Trước mắt dừng hung táng tại các nghĩa địa trong khu vực quy hoạch.

9. Phương án tái định cư

Bố trí đầy đủ các khu tái định cư xung quanh phạm vi khu đất lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng, dịch vụ vui chơi, giải trí cao cấp và đô thị tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương theo Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương đến năm 2030 đã được UBND huyện Quảng Xương phê duyệt tại Quyết định số 3956/QĐ-UBND ngày 20/9/2022, trong đó:

- Khu tái định cư phía Tây đường tỉnh 504 (phục vụ Dự án khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương giai đoạn 1) với quy mô 20 ha thuộc thôn Khang Bình đã được đầu tư xây dựng hoàn thành, đảm bảo khả năng tiếp nhận, tái định cư cho các hộ bị ảnh hưởng bởi dự án.

- Khu tái định cư phục vụ Dự án khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương giai đoạn 2 với quy mô 20 ha, dự kiến sẽ bố trí dọc theo Đường vành đai 3 và phía Nam khu đất lập quy hoạch thuộc thôn Trung Đào, gần với khu vực dân cư phải di dời để thuận lợi hơn về phong tục, tập quán của người dân và an sinh xã hội tại địa phương.

10. Các hạng mục ưu tiên đầu tư

a) Hạng mục ưu tiên đầu tư

- Đầu tư khu tái định cư để phục vụ công tác đền bù GPMB với quy mô 40 ha, tương ứng với mỗi giai đoạn có quy mô 20 ha, tại các vị trí gần với khu vực dân cư phải di dời để thuận lợi hơn về phong tục, tập quán của người dân và an sinh xã hội tại địa phương.

- Đầu tư hoàn chỉnh phân khu chức năng số 1 - Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương giai đoạn 1 đã được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3832/QĐ-

UBND ngày 01/10/2021 với quy mô 99,5 ha, tổng mức đầu tư khoảng 6.848,9 tỷ đồng.

- Đối với Phân khu chức năng số 2 - Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương giai đoạn 2 với quy mô 98,1 ha, sẽ thực hiện bổ sung vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, danh mục dự án phải thu hồi đất, kế hoạch phát triển nhà ở trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để triển khai công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất theo quy định.

b) Nguồn lực thực hiện

- Thực hiện công tác lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất theo hình thức đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư có đủ năng lực, kinh nghiệm thực hiện đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, khu du lịch nghỉ dưỡng... theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Ngân sách nhà nước sẽ thực hiện kinh phí đầu tư khu tái định cư, nghĩa trang, hạ tầng ngoài hàng rào và các chi phí khác theo quy định.

11. Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng

Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng, dịch vụ vui chơi, giải trí cao cấp và đô thị tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Quảng Xương có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ và thuyết minh và bản vẽ quy hoạch theo nội dung trên; gửi Sở Xây dựng đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý thực hiện.

- Tổ chức công bố, công khai quy hoạch chung 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.

- Xây dựng cơ chế, chính sách thu hút, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tim tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ …) quản lý theo quy định của pháp luật.

- Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch đồng bộ với việc đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong đô thị.

- Tổ chức lập Quy chế quản lý kiến trúc theo quy định của Luật Kiến trúc năm 2019, trình cấp thẩm quyền ban hành.

2. Sở Xây dựng và các 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 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, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương 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);
- Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H5.(2023)QDPD_QHPK Quang Yen

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

Mai Xuân Liêm