

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 3546 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 10 tháng 9 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị
nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, 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 4711/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Quảng Xương đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Văn bản số 1571-CV/VPTU ngày 07 tháng 9 năm 2021 của Văn phòng Tỉnh ủy về việc Quy hoạch chi tiết và bổ sung Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh năm 2021 đối với Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6537/SXD-QH ngày 09 tháng 9 năm 2021 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 220/TTr-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2021 của UBND huyện Quảng Xương).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung như sau:

1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 45;
- Phía Nam: Giáp kênh tưới B22 và đường giao thông thôn Chín Cảnh;
- Phía Đông: Giáp sông Lý;
- Phía Tây: Giáp đường giao thông thôn Yên Bình.

2. Quy mô diện tích

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 99,5 ha.

3. Tính chất, chức năng

- Là khu quần thể 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 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. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

4.1. Quy mô dân số và đất đai

- Diện tích quy mô lập quy hoạch: 995.663,35 m².
- Dự báo quy mô dân số: Khoảng 9.838 người.

4.2. Chỉ tiêu sử dụng đất đạt được

* Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất đơn vị ở: 27,8 m²/người.
- Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở: 3,3 m²/người.
- Đất cây xanh đơn vị ở: 6,1 m²/người.
- Đất bãi đỗ xe: 2,5 m²/người.

* Chỉ tiêu xây dựng: Công trình nhà ở thấp tầng liền kề, biệt thự: Tầng cao trung bình 2 - 5 tầng, mật độ xây dựng 40 - 90%.

* Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: Tỷ lệ đất giao thông trên diện tích đất xây dựng (tính đến đường phân khu vực): $\geq 18\%$.

- Cấp nước: Chỉ tiêu cấp nước phục vụ cho:

+ Du lịch: 150 - 200 lít/giường/ngày đêm.

+ Sinh hoạt: 120 lít/người/ngày đêm.

+ Công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 10\%$ nước sinh hoạt.

+ Tưới cây, rửa đường: $\geq 8\%$ nước sinh hoạt.

- Cấp điện:

+ Sinh hoạt: 1.500 kwh/người/năm.

+ Nhà nghỉ, khách sạn: 2,5 ÷ 3,5 kW/giường.

+ Công trình công cộng, thương mại dịch vụ: 20-30 W/m² sàn/ngày đêm.

+ Điện cấp cho cảnh quan và chiếu sáng ngoài nhà: $\geq 0,5W/m^2$.

- Thoát nước:

+ Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

+ Chỉ tiêu phát sinh nước thải lấy bằng 100% chỉ tiêu cấp nước (không bao gồm nước tưới cây, rửa đường, chữa cháy).

- Chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt: 0,9kg/người/ngđ; khách du lịch: 1,5kg/người/ngđ. Thu gom và xử lý 100% chất thải rắn.

5. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích đất (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích		995.663,35				100,00
I	Đất đơn vị ở tổ chức theo kiểu đô thị		626.067,04				62,88
1	ĐVO	Đất ở	273.249,52				27,44
1.1	LK	Đất liền kề (Shophouse kiểu Nhật Bản)	27.608,78	70-85 (*)	3-5	2,1-4,25	2,77
1.2	BT	Đất biệt thự cao cấp	173.833,22	40-70 (**)	2-3	0,8-1,8	17,46
1.2.1	BT-ĐL	<i>Biệt thự đơn lập</i>	88.043,16	40-50	2-3	0,8-1,5	
1.2.2	BT-SL	<i>Biệt thự song lập</i>	64.430,78	50-60	2-3	1,0-1,8	
1.2.3	BT-TL	<i>Biệt thự tứ lập</i>	21.359,28	60-70	2-3	1,2-2,1	
3	CCCC	Đất khu chung cư cao cấp	71.807,52	30-45	9-12	2,7-5,4	7,21
2		Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	32.785,67	35-40	1-4	0,35-1,6	3,29
2.1	CC	Đất công trình công cộng	7.143,50	35-40	1-3	0,35-1,2	0,72
2.1.1	CC-01	<i>Đất nhà quản lý điều hành</i>	3.101,50	35-40	1-3	0,35-1,2	0,31
2.1.2	CC-02	<i>Nhà sinh hoạt cộng đồng</i>	4.042,00	35-40	1-3	0,35-1,2	0,41
2.2	GD	Đất giáo dục	14.670,68	35-40	1-4	0,35-1,6	1,47
2.2.1	GD-01	<i>Đất trường liên cấp</i>	9.718,61	35-40	1-4	0,35-1,6	0,98
2.2.2	GD-02	<i>Đất trường mầm non</i>	4.952,07	35-40	1-3	0,35-1,2	0,50
2.3	TDDT	Đất thể dục thể thao	10.971,49	10-15	1-2	0,1-0,3	1,10
3	CX	Đất cây xanh đơn vị ở	60.128,27	5	1	0,05	6,04
4	CXCQ	Đất cây xanh cảnh quan	57.847,76	-	-	-	5,80
5	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	500,00	20-25	1-2	0,2-0,5	0,05
6	BĐX	Đất bãi đỗ xe	24.682,78	5	1	0,05	2,48
7	GT	Đất giao thông nội khu	176.873,04	-	-	-	17,76
II	Đất khác ngoài ranh giới đơn vị ở		369.596,31				37,12
1	TMDV	Đất dịch vụ thương mại	133.457,83	40-60	1-5	0,4-3,0	13,40
2	CVCĐ	Đất công viên chuyên đề (công viên EDO)	207.946,17	20-25	1-5	0,2-2,5	20,89
3	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	8.399,94	20-25	1-2	0,2-0,5	0,84
4	BĐX	Đất bãi đỗ xe	19.792,37	5	1	0,05	1,99

(*), (**): Mật độ xây dựng cụ thể của từng thửa đất ở kiểu liền kề và biệt thự phải đảm bảo theo quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

6. Quy hoạch sử dụng đất

6.1. Đất đơn vị ở tổ chức theo kiểu đô thị: Tổng diện tích 626.067,04 m².

6.1.1. Đất ở: Tổng diện tích 273.249,52 m², đạt chỉ tiêu 27,8 m²/người.

- Đất liền kề (Shophouse kiểu Nhật Bản): Được bố trí phía Đông Bắc dọc tuyến đường chính vào khu đô thị, trên các lô đất LK-01 đến LK-31. Tổng diện tích là: 27.608,78 m²; đề xuất chia lô đa dạng phù hợp với vị trí từng ô đất (xem chi tiết bản vẽ); mật độ xây dựng 70 - 90%; tầng cao 3 - 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,25 lần. Tổng số căn: 231 căn, chiếm 2,77% tổng diện tích đất.

- Đất biệt thự cao cấp: Tổng diện tích 173.833,22 m², tổng số căn biệt thự: 464 căn, bao gồm:

+ Biệt thự đơn lập: Ký hiệu BT-ĐL-01 đến BT-ĐL-17. Bố trí phía Tây và Tây Nam khu đất giáp với đất cây xanh cảnh quan. Với hình thức biệt thự dạng đơn lập, kiểu dáng kiến trúc mang hơi hướng Nhật Bản. Tổng diện tích là: 88.043,16 m²; mật độ xây dựng 40 - 50%; tầng cao 2 - 3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,5 lần. Tổng số căn: 176 căn.

+ Biệt thự song lập: Ký hiệu BT-SL-01 đến BT-SL-15. Được bố trí chủ yếu phía Bắc và trong lõi của khu vực đô thị. Với hình thức biệt thự dạng song lập, kiểu dáng kiến trúc mang hơi hướng Nhật Bản. Tổng diện tích: 64.430,78 m²; mật độ xây dựng 50 - 60%; tầng cao 2 - 3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,8 lần. Tổng số căn: 192 căn.

+ Biệt thự tứ lập: Ký hiệu BT-TL-01 đến BT-TL-06. Với hình thức biệt thự dạng tứ lập, kiểu dáng kiến trúc mang hơi hướng Nhật Bản. Tổng diện tích: 21.359,28 m²; mật độ xây dựng 60 - 70%; tầng cao 2 - 3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,1 lần; Tổng số căn: 96 căn.

- Đất khu chung cư cao cấp: Ký hiệu CCCC. Được bố trí tại khu vực giáp với QL45 phía Bắc khu đất, được chia thành 2 giai đoạn: Giai đoạn 1 xây dựng các căn chung cư giáp với khu nhà ở chia lô liền kề, giai đoạn 2 nối tiếp giai đoạn 1 về phía Tây, bố trí một khu quảng trường đi bộ ngay phía dưới các toà nhà tạo thành phố đi bộ đêm và quảng trường ánh sáng để kết hợp với khu shophouse kiểu Nhật Bản, toàn bộ khu vực phía dưới khu chung cư sẽ xây dựng 01 tầng hầm để xe và các khu phụ trợ. Tầng 1 của các toà nhà chung cư sẽ dành cho các hoạt động và thương mại và một phần diện tích cho các công trình công cộng như: Nhà trẻ, trường mầm non, trạm y tế, hành chính,... phục

vụ cho người dân cũng như khách du lịch. Tổng diện tích 71.807,52 m². Theo tính toán khu vực có sức chứa khoảng 7.100 người; mật độ xây dựng 30 - 45%, tầng cao 9 - 12 tầng, hệ số sử dụng đất 5,4 lần.

6.1.2. Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở: (ký hiệu CC, GD, TDDT) Tổng diện tích: 32.785,67m², đạt chỉ tiêu 3,3m²/người, bao gồm:

- Công trình công cộng: Tổng diện tích: 7.143,50 m², bao gồm:

+ Đất nhà quản lý điều hành: Bố trí ngay đầu vào của khu biệt thự cao cấp với diện tích: 3.101,50 m², mật độ xây dựng 35 - 40%; tầng cao 1 - 3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

+ Nhà sinh hoạt cộng đồng (Clubhouse): Bố trí trong lõi trung tâm của đô thị phục vụ cho khu vực đô thị với diện tích: 4.042,00 m²; mật độ xây dựng 35 - 40%; tầng cao 1 - 3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- Đất giáo dục: Tổng diện tích: 14.670,68 m², bao gồm:

+ Đất trường liên cấp: Bố trí phía Nam của khu đất giáp với trục chính Bắc Nam và khu biệt thự. Trường liên cấp (tiểu học, THCS) hiện đại, đạt chuẩn Quốc gia, với diện tích 9.718,61 m²; mật độ xây dựng 35 - 40%, tầng cao 1 - 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần. Đáp ứng nhu cầu cho khoảng 400 - 500 học sinh.

+ Đất trường mầm non: Bố trí ngay cạnh trường liên cấp để phục vụ cho khu vực lập quy hoạch, với diện tích 4.952,07 m²; mật độ xây dựng 35 - 40%; tầng cao 1 - 3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần. Đáp ứng nhu cầu cho khoảng 100 - 200 học sinh.

6.1.3. Đất cây xanh đơn vị ở: Tổng diện tích: 60.128,27 m², đạt chỉ tiêu 6,1 m²/người). Ký hiệu CX-01 đến CX-11.

Được bố trí xen với các khu ở của đô thị đảm bảo chỉ tiêu cây xanh theo quy chuẩn, với những vườn hoa, cây cảnh đẹp, sân tập thể dục,... phục vụ cho người dân và khách du lịch trong khu vực, chiếm 6,52% tổng diện tích đất; mật độ xây dựng 5%; tầng cao 1 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

6.1.4. Đất cây xanh cảnh quan

Bố trí xen kẽ các khu chức năng trong khu du lịch, tạo không gian thoáng, cảnh quan đẹp cho toàn khu. Các công viên cũng được lấy cảm hứng từ cây xanh, tiểu cảnh theo phong cách Nhật bản để hài hòa với tổng thể chung. Tổng diện tích: 57.847,76 m², chiếm 5,80% tổng diện tích đất.

6.1.5. Đất hạ tầng kỹ thuật

Đất khu tập kết rác: Bố trí 01 khu tập kết rác với diện tích 500,00 m² giáp đường dân sinh và tường rào phía Tây của khu đất, mật độ xây dựng 20 - 25%; tầng cao 1 - 2 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,5 lần.

6.1.6. Đất bãi đỗ xe

(Ký hiệu BDX-02 đến BDX-04) Bãi đỗ xe được bố trí tại các điểm đầu mỗi giao thông của khu đô thị, các phương tiện di chuyển đến khu đô thị sẽ để xe tại bãi và di chuyển bằng xe điện hoặc xe buggy để đi đến các khu vực trong khu đô thị. Tổng diện tích: 24.682,78 m², đạt chỉ tiêu 2,5 m²/người.

6.1.7. Đất giao thông nội khu

Bao gồm đất giao thông phân lô và đất giao thông nội khu. Tổng diện tích: 176.873,04 m², chiếm 17,76% tổng diện tích (đạt chỉ tiêu 18,0 m²/người).

6.2. Đất khác ngoài ranh giới đơn vị ở: Tổng diện tích: 369.596,31 m², chiếm 37,12% tổng diện tích lập quy hoạch. Bao gồm:

6.2.1. Đất thương mại dịch vụ: 133.457,83 m², trong đó:

- Khu Onsen cộng đồng (khu dịch vụ tắm khoáng): Đây là không gian tắm khoáng nóng với một số hoạt động trong nhà và ngoài trời. Bao gồm khu tắm ngoài trời, khu tắm Onsen, khu spa & và trị liệu với liệu trình 3 - 5 ngày cho du khách để phục hồi sức khỏe, khu vui chơi trong nhà, nhà hàng, không gian cảnh quan gắn liền đồi cảnh quan và mặt nước. Tổng diện tích 103.736,02 m²; mật độ xây dựng 40 - 60%; tầng cao 1-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

- Trung tâm ẩm thực Nhật Bản: Bố trí ngay trên trục thương mại chính, gần khu Onsen cộng đồng, tại đây sẽ có các gian hàng trưng bày những sản phẩm, đặc sản biển, biểu diễn các kỹ năng chế biến cá thành các món ăn đặc trưng Nhật Bản phục vụ cho khu vực nghỉ dưỡng tắm khoáng với tổng diện tích 6.499,50 m²; mật độ xây dựng 40 - 60%; tầng cao 1 - 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

- Khu Onsen VIP: Được bố trí phía Bắc giáp với trục chính Bắc Nam, đây là khu vực tắm Onsen dành cho người dân sinh sống trong khu vực dự án và lân cận, hoặc du khách có nhu cầu trải nghiệm tắm Onsen sau khi tham gia hoạt động chợ đêm, trải nghiệm qua trục phố đi bộ, thưởng thức light up ánh

sáng, mua sắm ở khối cao tầng. Diện tích 13.555,70 m²; mật độ xây dựng 40 - 60%; tầng cao 1 - 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

- Khu tổ chức sự kiện: Bố trí ngay cạnh khu Onsen VIP và QL45 tạo thành một tổ hợp dịch vụ thương mại, hội nghị trong khu du lịch, với diện tích 9.666,61 m², mật độ xây dựng 40 - 50%; tầng cao 1 - 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

6.2.2. Đất công viên chuyên đề (công viên EDO)

Với chủ đề công viên văn hóa Edo (Edo Culture) - đây là không gian văn hóa Nhật Bản thời kỳ Edo, nơi mọi người có thể trải nghiệm văn hóa đặc sắc thời kỳ này như (hóa thân thành các nhân vật thời kỳ Edo, tham gia các hoạt động văn hóa lễ hội, thưởng thức các món ăn truyền thống, biểu diễn kịch NOH...), cùng với dịch vụ mua sắm quà lưu niệm trong công viên. Bên cạnh đó còn có các không gian vườn Nhật, các công trình cảnh quan đặc trưng văn hóa cũng như có trải nghiệm du lịch trên tuyến sông bao quanh công viên. Khách du lịch đến đây sẽ được sống trong không gian cảnh quan và văn hóa đậm chất Nhật bản. Tổng diện tích 207.946,17 m², chiếm 20,89% tổng diện tích đất.

6.2.3. Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích 8.899,94 m², bao gồm:

- Đất trạm xử lý nước thải: Bố trí 01 trạm XLNT cho khu du lịch tại phía Đông khu đất giáp với bãi đỗ xe và sông Lý. Diện tích 5.000,00 m²; mật độ xây dựng 20 - 25%; tầng cao 1 - 2 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,5 lần.

- Đất khu tập kết rác: Bố trí 01 khu tập kết rác giáp với khu XLNT và đường dọc sông Lý với diện tích 500,00 m²; mật độ xây dựng 20 - 25%; tầng cao 1 - 2 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,5 lần.

- Đất trạm cấp nước khoáng nóng: Bố trí trong khu vực Onsen phía Nam khu đất một trạm cấp nước khoáng nóng cho toàn bộ khu du lịch và đô thị với diện tích 2.899,94 m²; mật độ xây dựng 20 - 25%; tầng cao 1 - 2 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,5 lần.

6.2.4. Đất bãi đỗ xe

Bãi đỗ xe cho khu công viên EDO và khu Onsen được bố trí tại điểm đầu của khu du lịch, các phương tiện di chuyển đến khu du lịch sẽ để xe tại bãi và di chuyển bằng xe điện hoặc xe buggy để đi đến các khu chức năng. Tổng diện tích: 19.792,37 m².

7. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

- Không gian kiến trúc cảnh quan của Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên được bố trí trên nguyên tắc tôn trọng và tận dụng tối đa địa hình và địa thế tự nhiên của khu đất. Phần lớn diện tích đất phát triển du lịch được phát triển trên quỹ đất ruộng tại khu vực trung tâm, tạo thành hình ảnh một khu vực bằng phẳng, phần lớn diện tích bao phủ là mặt nước và cây xanh du lịch với cảnh quan và cây xanh tự nhiên bao bọc xung quanh. Màu xanh của nước và của cây xanh cũng chính là sắc màu cảnh quan chính của dự án.

- Bố cục không gian của dự án chủ đạo theo trục địa hình Tây Bắc - Đông Nam thấp dần về hướng Đông Nam, là nơi kết thúc cảnh quan bằng khu Onsen cộng đồng (khu dịch vụ tắm khoáng). Công trình trong khu Onsen cộng đồng cũng là công trình kiến trúc điểm nhấn của khu dự án.

- Các công trình nhà ở thấp tầng liền kề (shophouse kiểu Nhật Bản) kết hợp với khu chung cư cao cấp (9 - 12 tầng), khu dịch vụ thương mại, trung tâm tổ chức sự kiện chạy dọc QL45,... các khu vực này được gắn kết với nhau bằng tuyến phố đi bộ, quảng trường ánh sáng, với các điểm nhấn cảnh quan và kiến trúc đặc sắc tạo không gian đẹp cho khách du lịch tham quan, mua sắm tại khu vực.

- Phía Tây của dự án được bố trí một khu biệt thự cao cấp với lối kiến trúc mang phong cách Nhật Bản, gắn với cảnh quan sân vườn tạo nên một khu ở đẳng cấp, đáng sống.

- Các công trình công cộng đơn vị ở như nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng, công viên cây xanh, thể dục thể thao... được bố trí phân bố hợp lý đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu sử dụng của cư dân sinh sống trong đô thị.

- Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan, công trình dịch vụ vị trí thuận lợi tạo cảnh quan đẹp và thuận lợi cho việc phục vụ đến từng cụm công trình.

8. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch giao thông

* Giao thông đối ngoại

- Quốc lộ 45 chiều dài qua khu quy hoạch khoảng 2,0 km; Quy hoạch giao thông toàn tỉnh đến năm 2030 đạt tiêu chí đường cấp III. Đoạn QL45 đi

qua khu đất có mặt cắt ngang như sau: nền mặt đường chính 9 m; lộ giới tuyến quản lý đảm bảo tối thiểu là 42,0 m đến ranh giới khu quy hoạch.

- Điểm đầu nối với khu đất quy hoạch tuân thủ quy hoạch điểm đầu nối quốc lộ tỉnh Thanh Hóa đã được phê duyệt, bao gồm: Quyết định số 2418/QĐ-UBND ngày 25/6/2020, Quyết định số 3265/QĐ-UBND ngày 12/8/2020, Quyết định số 1117/QĐ-UBND ngày 06/4/2021; Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 14/7/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch các điểm đầu nối đường nhánh vào quốc lộ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Do đó, khu đất quy hoạch gồm 2 điểm đầu nối bao gồm: tại Km86+470 (vị trí tuyến T2 là tuyến trung tâm vào khu quy hoạch) và Km86+795.

* Giao thông đối nội

- Tuyến đường trục chính trung tâm từ Quốc lộ 45 vào khu - Tuyến T2 quy hoạch mặt đường 7,5mx2; vỉa hè 5mx2; phân cách giữa 3,0 m; lộ giới là 28,0 m.

- Tuyến đường trung tâm theo hướng Đông Tây - Tuyến T1, song song với Quốc lộ 45, quy hoạch mặt đường phân làm 3 đoạn:

+ Đoạn 1: Là đoạn phía Tây trục xuyên tâm của khu Biệt thự: quy hoạch mặt đường 7,0 m; vỉa hè 5mx2; lộ giới là 17,0 m.

+ Đoạn 2: Là đoạn chạy song song với QL45 có điểm đầu nằm phía Đông trục xuyên tâm của khu Biệt thự kết nối với tuyến đường giáp với khu vườn Nhật; quy hoạch mặt đường 7,0mx2; vỉa hè 5mx2; lộ giới là 24,0 m.

+ Đoạn 3: Đoạn còn lại đầu nối với tuyến đường ven sông Lý quy hoạch mặt đường 7mx2; vỉa hè 3mx2; lộ giới là 20,0 m.

- Các tuyến đường nội bộ Khu vực phía Tây trục trung tâm T2 nằm trong khu biệt thự: Bao gồm tuyến đường T3 và các tuyến từ T6 - T21, quy hoạch các loại mặt cắt ngang như sau:

+ Tuyến T3 là tuyến đường chính Bắc Nam trong khu biệt thự giáp với công viên cây xanh và nhà sinh hoạt cộng đồng quy hoạch mặt đường 10,5 m; vỉa hè 5mx2; lộ giới là 20,5 m.

+ Tuyến T6 + T7 quy hoạch mặt cắt ngang mặt đường 7,0 m; vỉa hè 5mx2; lộ giới là 17,0 m.

+ Các tuyến còn lại quy hoạch mặt cắt ngang mặt đường 7,0 m; vỉa hè 3mx2; lộ giới là 13,0 m.

- Các tuyến đường nội bộ Khu vực phía Đông trục trung tâm T2: Bao gồm tuyến đường T4, T5 và các tuyến từ T22 - T32 quy hoạch các loại mặt cắt ngang như sau:

+ Tuyến đường T4 quy hoạch mặt đường 10,5 m; vỉa hè 5mx2; lộ giới là 20,5 m.

+ Tuyến đường T5 giáp sông Lý kết nối từ khu vực đỗ xe vào khu nhà liền kề có mặt đường 12,5 m; vỉa hè 5mx2; lộ giới là 22,5 m.

+ Tuyến đường T30 quy hoạch mặt đường 7,0 m; vỉa hè 5mx2; lộ giới là 17,0 m.

+ Tuyến đường T28 quy hoạch mặt đường 7,0 m; vỉa hè 4mx2; lộ giới là 15,0 m.

+ Tuyến đường T31 quy hoạch mặt đường 7,5 m; vỉa hè 3mx2; lộ giới là 13,5 m.

+ Các tuyến còn lại, trong các khu nhà liền kề (shophouse) có mặt đường 6,0 m; vỉa hè 3mx2; lộ giới là 12,0 m (là khu phố đi bộ kiểu Nhật Bản chủ yếu là phục vụ dịch vụ cho khu du lịch).

* Kết cấu bó vỉa

- Sử dụng bó vỉa có kích thước 18x30x100 không đan cho các dải phân cách và dải trồng cây xanh. Sử dụng bó vỉa vát có kích thước 26x23x100 có đan cho các vỉa hè có tổ chức thoát nước mặt.

* Bãi đỗ xe

Bố trí ngay gần đầu vào chính của khu du lịch phía Đông Bắc 01 bãi đỗ xe lớn với diện tích 19.792,37 m². Đây là bãi đỗ xe chính của khu vực công viên EDO, khu Onsen và khu vực shophouse. Ngoài ra mỗi khu đều có bãi đỗ xe ngoài trời riêng như khu Biệt thự cao cấp được bố trí phía đầu cổng vào giáp với QL45 và khu vực cổng vào trục trung tâm. Tổng diện tích bãi đỗ xe ô tô trong khu vực quy hoạch 44.475,15 m².

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.

Đối với các công trình cao tầng bãi đỗ xe được bố trí đủ nhu cầu tại tầng hầm của công trình.

8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền

- Tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đất san lấp, đào đắp, tận dụng các cơ sở hiện trạng.

- Cao độ, hướng dốc nền san phù hợp với quy hoạch chung về hướng thoát nước mặt, phân chia lưu vực, cao độ thủy văn.

- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan khu dân cư mới.

- 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 $i = 0,4\%$. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng cao ở phía Bắc thấp dần về phía Nam và dốc từ Tây sang Đông.

+ Cao độ san nền cao nhất : + 4,10 m.

+ Cao độ san nền thấp nhất : + 3,30 m.

8.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Trên cơ sở rà soát hệ thống thoát nước của khu vực; tận dụng tối đa các công trình thoát nước hiện có. Bổ sung mạng lưới thoát nước, đảm bảo 100% nước mặt được thoát hết; không để xảy ra hiện tượng ngập lụt cục bộ trong khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận.

Quy hoạch hệ thống công thoát nước mưa riêng hoàn toàn. Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

- 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.

- Định hướng thoát nước chính của khu vực là theo hai hướng chính gồm một hướng thoát về phía Bắc có cống D1500 qua Quốc lộ 45 và một hướng thoát về phía Đông đổ về phía sông Lý.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn đường kính D600-:-D2000 chạy giữa mặt đường thông qua các cửa thu nước đặt sát mép đường.

- Bố trí hoàn trả kênh tiêu hiện có về phía Nam đi bên ngoài ranh giới khu đất nối với kênh tiêu phía Nam hiện có rồi thoát ra sông Lý. Bề rộng của mương 4 - 5 m, sâu 3 m, mương đất.

8.4. Quy hoạch cấp nước

* Nhu cầu cấp nước

- Tổng lưu lượng cấp nước: 5.500 m³/ngđ (làm tròn).
- Lưu lượng nước chữa cháy: QCC = 1 x 20 x 3 x 3.600 = 216 m³.
- Lưu lượng nước khoáng nóng: QK = 6.000 x 300 = 1.800 m³/ngđ.

* Nguồn cấp nước

- Nguồn cấp nước sinh hoạt cho Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên được lấy từ Nhà máy nước Quảng Văn, công suất hiện tại 10.000 m³/ngđ, cách khu vực 7,5 km về phía Nam. Nguồn nước thô cấp cho nhà máy được lấy từ hệ thống tưới Bái Thượng (kênh Bắc), đảm bảo lưu lượng cấp nước.

- 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 sinh hoạt

+ 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).

+ Mạng lưới gồm 1 đường ống D250 đầu nối từ nhà máy nước Quảng Văn chạy dọc Đường tỉnh 504 và Quốc lộ 45 về khu vực. Đầu nối mạng lưới cấp nước của khu vực vào đường ống D250 này, gồm 2 vị trí đầu nối: Vị trí 1 tại nút giao tuyến đường T2 và Quốc lộ 45; vị trí 2 tại nút giao tuyến đường T5 và Quốc lộ 45.

+ Hệ thống ống phân phối gồm các ống D160, D140, 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.

+ Hạng 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.

8.5. Quy hoạch cấp điện, điện chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện: 20.898,4KVA.
- Nguồn điện được lấy từ Trạm 110KV Nam thành phố tại phường Quảng Thịnh. Công suất 1x40MVA, dự kiến nâng thành 2x40MVA, cách khu vực 2,5km về phía Đông Bắc và là trạm 110KV gần khu vực nhất.
- Tuyến điện 35KV thuộc lộ 375-E9.1 hiện có: Di chuyển ra ngoài ranh giới dự án và hoàn trả dọc theo tuyến đường bê tông cạnh sông Lý và tuyến đường bê tông phía Nam khu đất.
- Đường dây trung áp quy hoạch mới: Quy hoạch tuyến 22KV từ trạm 110KV Nam thành phố đi dọc Quốc lộ 45 về khu vực. Tuyến điện dự kiến bố trí đi ngầm.
- Căn cứ vào nhu cầu tiêu thụ điện bố trí mới 34 trạm biến áp 22/0,4KV, tổng công suất 20.970KVA 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 0,4KV được quy hoạch ngầm dưới vỉa hè các tuyến giao thông (đối với khu vực đô thị) hoặc dưới đường dạo, khuôn viên, sân vườn (đối với khu du lịch).

Quy hoạch chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường, không gian cảnh quan, bãi đỗ xe trong khu vực lập quy hoạch.

Nguồn cấp điện cho chiếu sáng lấy từ trạm biến áp số 33 công suất 180KVA-22/0,4KV (trạm biến áp dành cho hạ tầng kỹ thuật).

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

- * Quy hoạch thoát nước thải
- Tổng lưu lượng nước thải: 5.160 m³/ngày.đêm.
- 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 $\geq 4,5$ 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 trạm xử lý nước thải công suất 5.200 m³/ngày.đêm tại khu vực bãi đỗ xe phía Đông Bắc khu đất, giáp sông Lý để xử lý toàn bộ nước thải của khu vực đạt tiêu chuẩn theo quy định và xả vào sông Lý.

* Chất thải rắn và vệ môi trường

- Tổng lượng chất thải rắn: 18,45 T/ngày.đêm.

- Khu du lịch: Bố trí hệ thống các thùng đựng rác, bán kính phục vụ tối đa 150 m, thu gom rác từ khách du lịch về điểm tập kết.

- Khu đô thị: Rác thải từ các công trình, căn hộ được thu gom về điểm tập kết.

- Trong khu vực bố trí 02 điểm tập kết: 01 điểm tập kết cho khu du lịch, vị trí tại bãi đỗ xe phía Đông và 01 điểm cho khu dân cư, vị trí tại khu đất cây xanh phía Tây Bắc khu vực (giáp Quốc lộ 45).

- Phương án xử lý: Trước mắt, chất thải rắn từ điểm tập kết trong khu vực quy hoạch được vận chuyển bằng các xe chở rác chuyên dụng về Khu liên hợp xử lý chất thải rắn tại xã Đông Nam, huyện Đông Sơn để xử lý. Trong giai đoạn tiếp theo, việc xử lý chất thải rắn trong khu vực quy hoạch sẽ thực hiện tại vị trí khác theo Quy hoạch tỉnh Thanh Hoá thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (dự kiến tại xã Thái Hoà và xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn và các vị trí dự kiến khác), tiến tới lộ trình đóng cửa Khu liên hợp xử lý chất thải rắn tại xã Đông Nam.

* Nghĩa trang

- Trong khu vực hiện nay có 03 nghĩa địa và một số khu mộ nhỏ lẻ với tổng cộng khoảng hơn 400 mộ. Phương án quy hoạch sẽ thực hiện di dời toàn bộ số mộ này.

- 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. Tổng nhu cầu đất mộ dự kiến khoảng 4.000 m².

8.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu viễn thông: 3.300 đường dây thuê bao.

- 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.

- Trạm phát sóng thông tin di động trong khu vực hiện nay có 02 trạm phát sóng thông tin di động phục vụ cho khu vực dân cư hiện hữu. Do phương án quy hoạch sẽ di chuyển toàn bộ dân cư trong khu vực, do vậy các trạm phát sóng này cũng được di dời.

- Căn cứ trên nhu cầu viễn thông: Trong khu vực lập quy hoạch bố trí 03 trạm phát sóng thông tin di động. Sử dụng loại trạm A1 (không công kênh và thân thiện với môi trường).

- 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Quảng Xương có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ theo quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết, gửi Sở Xây dựng kiểm tra, đóng dấu và lưu trữ theo quy định.

- Tổ chức công bố Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương; bàn giao hồ sơ, tài liệu cho Sở Xây dựng làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Rà soát, cập nhật các nội dung đồ án vào vào điều quy hoạch xây dựng vùng huyện đang lập, trình cấp thẩm quyền phê duyệt, làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

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

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; 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;
 - Lưu: VT, CN.
- H5.(2021)QDPD_QHCT Khoang nong Q Yen



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm