

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 4470 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 27 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp - Khu đô thị Tiên Trang, 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 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 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;

Căn cứ Quyết định số 2957/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 7904/SXD-QH ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp - Khu đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 62/TTr-ST ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Công ty TNHH SOTO).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp - Khu đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô điều chỉnh quy hoạch

1.1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch

Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, có phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch (hiện là đất sản xuất nông nghiệp);
- Phía Nam giáp đường 4A;
- Phía Đông giáp đường quy hoạch và khu vực chợ Đò;
- Phía Tây giáp Quốc lộ 1A.

1.2. Quy mô

a) Diện tích lập quy hoạch: 89,93 ha;

- Diện tích Cụm công nghiệp: 53,55 ha;

- Diện tích Khu đô thị: 36,38 ha;

b) Quy mô dân số, lao động: khoảng **9.700** người bao gồm:

- Dân số: khoảng 3.000 người, bao gồm: dân số phát triển mới 2.500 người (ở dạng chia lô liền kề; biệt thự; nhà ở tái định cư) và khoảng 500 người quy đổi tại các khu vực đất trung tâm TMDV.

- Quy mô lao động: khoảng 6.700 người.

2. Mục tiêu, nhiệm vụ

- Hình thành cụm công nghiệp và Khu đô thị mới đồng bộ và hiện đại tại khu vực cửa ngõ đô thị Tiên Trang gắn với hướng tiếp cận chính từ Quốc lộ 1A,

có vai trò thúc đẩy và phát triển kinh tế xã hội và là cơ sở tạo thị quan trọng của đô thị Tiên Trang và vùng Bắc cầu Ghép.

- Điều chỉnh nhằm khớp nối đồng bộ và cụ thể hóa Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đô thị Quảng Lợi, huyện Quảng Xương và đồ án Quy hoạch chung đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

- Từng bước xây dựng hoàn chỉnh các khu chức năng cụm công nghiệp và khu đô thị kết nối hài hòa trong không gian và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị tạo, nhằm phát triển bền vững và thân thiện;

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo công ăn việc làm cho người dân khu vực và đô thị, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, tạo nguồn thu cho Ngân sách Nhà nước và là cơ sở pháp lý để quản lý, đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3. Tính chất, chức năng

Là cụm công nghiệp và khu đô thị đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, với các chức năng chính:

- Cụm công nghiệp: Xây dựng khu trung tâm điều hành và giới thiệu sản phẩm, khu công nghiệp dệt kim, khu công nghiệp may, khu công nghiệp công nghệ cao, cây xanh.

- Khu đô thị: Xây dựng công trình nhà ở; công trình, cây xanh phục vụ công cộng; các khu trung tâm thương mại - dịch vụ; bến xe, bãi đỗ xe và hệ thống hạ các công trình tầng xã hội khác.

4. Phân khu chức năng và quy hoạch sử dụng đất

4.1. Phân khu chức năng

Toàn khu vực sẽ phân định thành 02 khu vực phát triển Cụm công nghiệp và Khu đô thị với các công trình, chức năng cụ thể như sau:

a) Cụm công nghiệp (53,55 ha)

Bố trí khu vực phía Bắc ranh giới quy hoạch, tiếp giáp với 02 trục chính cảnh quan đô thị, để đảm bảo hạn chế xung đột về giao thông công nghiệp và đô thị, bố trí cửa ngõ và hướng tiếp cận chính Cụm công nghiệp sẽ từ trục đường đôi kết nối Quốc lộ 1A. Các công trình, chức năng cụ thể gồm:

- Đất công nghiệp: là khu vực xây dựng hệ thống các nhà xưởng công nghiệp gồm 08 lô đất (ký hiệu CN-01 đến CN-08) có tổng diện tích là 352.540,46 m² nhằm đáp ứng xây dựng các khu vực nhà máy, xí nghiệp dệt kim,

công nghiệp may, công nghiệp công nghệ cao...; Mật độ xây dựng tối đa 70%; tầng cao 1-3 tầng (chiều cao công trình <19 m); Hệ số sử dụng đất tối đa 2,1 lần.

- Đất nhà điều hành: Được bố trí khu vực phía Nam, tiếp giáp với cửa ngõ Cụm công nghiệp từ Quốc lộ 1A, là công trình hợp khối với các chức năng chính gồm khu quản lý điều hành, các trung tâm trưng bày và giới thiệu sản phẩm và các khối văn phòng khác. Tổng diện tích 9.788,11 m², mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao 2-7 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,2 lần.

- Đất cây xanh: Được bố trí với tổng diện tích là 85.168,48 m², bao gồm 02 khu vực cây xanh công viên (diện tích 59.841,25 m²) đáp ứng nhu cầu giải lao, vui chơi giải trí của lao động Cụm công nghiệp. Ngoài ra các khu vực tiếp giáp Cụm công nghiệp với đô thị được bố trí cây xanh cách ly theo quy định nhằm giảm áp lực về môi trường cũng như tạo mỹ quan cho khu vực và đô thị (diện tích cây xanh cách ly 25.327,23 m²).

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Bố trí khu vực phía Bắc cụm công nghiệp (ký hiệu HT-KT) với tổng diện tích là 5.385,3 m². Đây là khu vực đáp ứng bố trí các công trình xử lý nước thải, trạm biến áp; điểm tập kết, trung chuyển rác thải, hệ thống viễn thông thụ động...

- Đất bãi đỗ xe: Bố trí 01 bãi đỗ xe tập trung cho Cụm công nghiệp tại khu vực phía nam, tiếp giáp với cửa ngõ tiếp cận từ Quốc lộ 1A, khu điều hành. Diện tích là 4.183,18 m² đáp ứng nhu cầu công nhân, người lao động và khách liên hệ, làm việc tại cụm công nghiệp.

- Đất giao thông: quy hoạch với tổng diện tích là 78.429,13 m².

b) Khu đô thị (36,38 ha)

Khu đô thị được quy hoạch khu vực phía Nam gắn với trục chính cảnh quan và là cửa ngõ quan trọng nhất của đô thị Tiên Trang gắn với hướng tiếp cận từ Quốc lộ 1A. Các công trình, chức năng cụ thể gồm:

- Đất ở mới: gồm đất ở phát triển mới có tổng diện tích 76.203,77 m², đáp ứng nhu cầu cho khoảng 2.500 người, bố trí với 03 loại hình gồm đất ở chia lô liền kề (ký hiệu LK-01 đến LK-10), tổng diện tích 66.676,48 m², mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 2-5 tầng (nhỏ hơn 25 m); hệ số sử dụng đất tối đa 4,5 lần. Đất ở biệt thự (ký hiệu BT-01), tổng diện tích 6.196,45 m², mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao 1-3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,8 lần. Đất ở tái định cư (ký hiệu TĐC) với diện tích 3330,84 m², mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 2-5 tầng (nhỏ hơn 25 m); hệ số sử dụng đất tối đa 4,5 lần.

- Đất thương mại dịch vụ: Bố trí chủ yếu tại khu vực cửa ngõ Khu đô thị gắn với Quốc lộ 1A và khu vực phía Đông (tiếp giáp với chợ Đò) với tổng diện tích 53.137,06 m², các lô đất ký hiệu DV-01 mật độ xây dựng tối đa 50%; tầng cao 2-9 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5 lần. Đối với khu vực DV-02 và DV-03 mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao 2-5 tầng (nhỏ hơn 25 m); hệ số sử dụng đất tối đa 2,5 lần.

- Đất cây xanh: Tổng diện tích: 14.933,48 m²; chiếm tỷ lệ 4,10%, các lô đất cây xanh bố trí tập trung tại trung tâm các nhóm ở tạo điểm nhấn về cảnh quan cũng như đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa - TDTT và vui chơi giải trí, sinh hoạt cộng đồng... nhằm nâng cao chất lượng, môi trường sống cho khu vực.

- Đất bến xe, bãi đỗ xe: Tổng diện tích: 20.395,62 m². Trong đó đất bến xe 14.351,12 m² (cụ thể hóa theo phương án quy hoạch chung đô thị); đất bãi đỗ xe 6.044,50 m².

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: diện tích: 199.139,68 m².

4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Các chỉ tiêu chính đạt được:

* Đối với khu đô thị:

- Đất ở trung bình toàn khu đô thị khoảng 30,48 m²/người (diện tích 7,62 ha, dân số 2.500 người, không tính 500 người quy đổi từ TMDV).

- Đất công cộng, dịch vụ cấp đô thị: tuân thủ theo phương án Quy hoạch chung đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045.

- Đất cây xanh khu đô thị: 4,97 m²/người (tính cả dân số quy đổi từ TMDV);

- Đất giao thông khu đô thị (không bao gồm giao thông đối ngoại) 28,5 m²/người.

- Đất bãi đỗ xe: 3,40 m²/người, tổng diện tích bãi đỗ xe 10.227,68 m² (không tính bến xe), dân số 3.000 người.

* Đối với cụm công nghiệp:

- Tỷ lệ đất giao thông 15,06%;

- Tỷ lệ đất cây xanh: 15,49%; cây xanh cách ly quanh cụm công nghiệp với chiều rộng ≥ 10 m.

- Khu vực kỹ thuật: 1,01%;

- Mật độ xây dựng thuần tối đa 70%; Mật độ gộp đạt 47,6%. chiều cao <19 m (1-3 tầng); hệ số sử dụng đất tối đa 2,1 lần.

b) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích lập quy hoạch		899.304,27				
A	Diện tích cụm công nghiệp		535.494,66				59,55
1	Đất công nghiệp	CN	352.540,46	70	1-3 (<19m)	0,7-2,1	39,20
2	Đất nhà điều hành	NDH	9.788,11	60	2-7	0,8-4,2	1,09
3	Đất hạ tầng kỹ thuật		5.385,30				0,60
4	Đất cây xanh		85.168,48	1-5	-	-	9,47
-	<i>Đất cây xanh</i>	<i>CX</i>	<i>59.841,25</i>	<i>1-5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	<i>6,65</i>
-	<i>Đất cây xanh cách ly</i>		<i>25.327,23</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2,82</i>
5	Bãi đỗ xe	BĐX-03	4.183,18				0,47
6	Đất giao thông		78.429,13				8,72
B	Diện tích khu đô thị		363.809,61				40,45
1	Đất ở mới		76.203,77				8,47
-	Đất ở liền kề		66.676,48	90	2-5	1,8-4,5	7,41
-	Đất ở biệt thự - 01	BT-01	6.196,45	60	1-3	0,6-1,8	0,69
-	Đất ở tái định cư		3.330,84	90	2-5	1,8-4,5	0,37
2	Đất dịch vụ thương mại		53.137,06				5,91
-	<i>Đất dịch vụ thương mại 1</i>	<i>DV-01</i>	<i>19.568,17</i>	<i>30-50</i>	<i>2-9</i>	<i>0,6-4,5</i>	
-	<i>Đất dịch vụ thương mại 2</i>	<i>DV-02</i>	<i>23.439,67</i>	<i>30-50</i>	<i>2-5</i>	<i>0,6-2,5</i>	
-	<i>Đất dịch vụ thương mại 3</i>	<i>DV-03</i>	<i>10.129,22</i>	<i>30-50</i>	<i>2-5</i>	<i>0,6-2,5</i>	
3	Đất bến xe, bãi đỗ xe		20.395,62				2,27
4	Đất cây xanh	CX	14.933,48				1,66
5	Đất giao thông		199.139,68				22,14

c) Bảng so sánh biến động sử dụng đất

STT	Loại đất	Theo QHCT được phê duyệt năm 2004 (ha)	Theo điều chỉnh QHCT (ha)	Tăng (+) Giảm (-) (ha)
	Tổng diện tích lập quy hoạch	95,28	89,93	-5,35
A	Diện tích cụm công nghiệp	57,20	53,55	-3,65
1	Đất công nghiệp	33,79	35,25	1,46
2	Đất nhà điều hành	1,80	0,98	-0,82
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,83	0,54	-2,29
4	Đất cây xanh	7,76	8,51	0,75
5	Bãi đỗ xe		0,42	0,42
6	Đất giao thông	11,02	7,84	-3,18
B	Diện tích khu đô thị	38,08	36,38	-1,70
1	Đất ở mới	11,69	7,62	-4,07
2	Đất dịch vụ thương mại	5,56	5,31	-0,25
3	Đất bên xe, bãi đỗ xe		2,04	2,04
4	Đất cây xanh	6,38	1,49	-4,89
5	Đất dân cư hiện trạng	8,36	0,00	-8,36
6	Đất giao thông	6,10	19,91	13,81

5. Tổ chức không gian, cảnh quan

- Tuân thủ và cụ thể hóa theo định hướng phát triển không gian của Quy hoạch chung đô thị Tiên Trang, trong đó không gian Cụm công nghiệp và Khu đô thị Tiên Trang được định hướng xây dựng hiện đại, đồng bộ nhằm tạo điểm nhấn cho khu vực cửa ngõ của đô thị Tiên Trang gắn với hướng tiếp cận chính từ Quốc lộ 1A. Trong đó khu vực phát triển Khu đô thị được bố trí hai bên trục chính cảnh quan nơi đặt biểu tượng công chào đô thị và khu vực phát triển Cụm công nghiệp sẽ bố trí về khu vực phía Bắc nhằm với hướng tiếp cận chính từ Quốc lộ 1A nhằm tách biệt và tránh xung đột về giao thông giữa vận tải công nghiệp và đô thị.

- Bố trí các trung tâm thương mại dịch vụ khu vực cửa ngõ đô thị tạo được xây dựng hợp khối với kiến trúc hiện đại, kết hợp với biểu tượng công chào đô thị sẽ tạo nên quần thể công trình điểm nhấn ấn tượng.

- Hai bên trục chính cảnh quan ưu tiên bố trí các khu vực nhà ở liền kề được xây dựng đồng bộ, có kiến trúc đẹp, hiện đại theo hướng nhà ở kết hợp với

kinh doanh thương mại, dịch vụ nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của lao động tại Cụm công nghiệp.

- Cơ bản ổn định khu dân cư hiện trạng thuộc khu vực đường tỉnh 511 đồng thời bổ sung, cải tạo và khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với khu vực khu đô thị mới. Các khu vực dân cư phát triển mới được bố trí đa dạng với các mô hình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự và nhà ở tái định cư.

- Cụm công nghiệp với hướng hướng tiếp cận chính từ Quốc lộ 1A và khu vực nhà điều hành bãi xe được bố trí phía nam của cụm công nghiệp. Ngoài ra các phần giáp ranh với khu vực phát triển đô thị được bao bọc bằng hệ thống cây xanh cách ly theo đúng tiêu chuẩn, quy định. Các khu vực xây dựng nhà máy sản xuất công nghiệp được phân định khoa học với hướng tiếp cận thuận lợi ra các trục đường chính và cửa ngõ chung của Cụm cũng như đảm bảo vệ sinh môi trường và tránh xung đột, ô nhiễm lẫn nhau.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông

* Hệ thống giao thông đối ngoại:

Tuyến đường QL1A tiếp giáp phía Tây ranh giới lập quy hoạch được quản lý với lộ giới 55,0 m có mặt cắt cụ thể: 2 làn đường chính $2 \times 11,0 \text{ m} = 22,0 \text{ m}$; 2 làn đường gom $2 \times 7,5 \text{ m} = 15 \text{ m}$; dải phân cách giữa 2,0 m; dải phân cách với đường gom $2 \times 3,0 \text{ m} = 8,0 \text{ m}$, vỉa hè $2 \times 5,0 \text{ m} = 10,0 \text{ m}$.

* Đường cấp khu vực: là các tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ký hiệu 1-1; 2-2; 3-3; 4-4; 5-5; 6-6; 7-7. Cụ thể như sau:

- Tuyến đường (MC 1-1) có lộ giới 55,0 m gồm: Lòng đường xe chạy: $2 \times 10,50 \text{ m}$; vỉa hè 2 bên: $2 \times 7,0 \text{ m} = 14,0 \text{ m}$; dải phân cách 20 m.

- Tuyến đường (MC 2-2) có lộ giới 30,0 m gồm: Lòng đường chính xe chạy: $2 \times 7,5 \text{ m}$; vỉa hè 2 bên: $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$;

- Tuyến đường (MC 3-3) có lộ giới 22,0 m gồm: Lòng đường xe chạy: 12,0 m; vỉa hè 2 bên: $2 \times 5,0 \text{ m} = 10,0 \text{ m}$.

- Tuyến đường (MC 4-4) có lộ giới 26,0 m gồm: Lòng đường xe chạy: 12,0 m; vỉa hè 2 bên: $2 \times 7,0 \text{ m} = 14,0 \text{ m}$;

- Tuyến đường (MC 5-5) có lộ giới 20,5 m gồm: Lòng đường xe chạy: 10,5 m; vỉa hè 2 bên: $2 \times 5,0 \text{ m} = 10,0 \text{ m}$;

- Tuyến đường (MC 6-6) có lộ giới 17,5 m gồm: Lòng đường xe chạy: 7,5 m; vỉa hè 2 bên: $2 \times 5,0 \text{ m} = 10,0 \text{ m}$;

+ Tuyến đường (MC 7-7) có lộ giới 42,0 m gồm: Lòng đường xe chạy: 22,0 m; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 10,0 \text{ m} = 20,0 \text{ m}$.

* Cao độ không chế tại các nút ngã tư:

Là cao độ hoàn thiện tại tim đường, cao độ vĩa hè được xác định từ cao độ tim đường trên cơ sở thiết kế độ dốc ngang đường 2,0%, độ dốc dọc đường thiết kế: $0,0\% \leq i \leq 6\%$ (với đường thiết kế độ dốc dọc 0,0% thì phải áp dụng biện pháp kỹ thuật đảm bảo thoát nước mặt đường).

* Giải pháp đảm bảo hoạt động cụm công nghiệp để ít ảnh hưởng đến giao thông đô thị: Bố trí 1 lối ra vào cụm công nghiệp hướng tiếp cận từ trục đường đôi Đông Tây 5 tiếp giáp với khu vực bãi đỗ xe và 2 lối ra vào cụm hướng tiếp cận từ đường Đông Tây 3 phía bắc (giữa CN1-CN2; CN6-CN7-CN8) ngoài ra tất cả các vị trí đầu nối giao thông giữa cụm và đô thị bố trí ngăn cách bằng các barie đảm bảo hạn chế ảnh hưởng của hoạt động cụm công nghiệp đến giao thông đô thị.

6.2. Quy hoạch san nền

- Hướng dốc, cao độ khống chế và lưu vực thoát nước về cơ bản là tuân thủ theo quy hoạch chung đô thị. Trong đó hướng dốc chủ đạo từ Nam thấp dần về phía Bắc và từ Đông sang Tây.

- Độ dốc san nền trong các ô đất là 0,4 – 1,0%, không gây mất mỹ quan và thuận lợi cho việc xây dựng công trình. Cao độ san nền được khống chế phù hợp đảm bảo cho thoát nước tự chảy và không gây ra hiện tượng ngập lụt. Lựa chọn cao độ nền khu vực như sau:

+ Cao độ san nền thấp nhất là: 2,60 m;

+ Cao độ san nền lớn nhất là: 4,50 m.

6.3. Cấp nước

Nguồn nước cấp cho cụm công nghiệp và khu đô thị Tiên Trang được lấy từ đường ống cấp nước D315 trên Quốc lộ 1A. Tổng nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong 1 ngày đêm làm tròn: 2.600 m³/ngđ.

6.4. Cấp điện

Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực lập quy hoạch là: 13.700 KW;

Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được đầu nối từ đường dây trung áp 10(22) kV lộ 475 E9.29 và đường dây trung áp 35 kV 373E.29. Xây dựng các trạm biến áp 35/0.4 kV có tổng công suất 13.000 KVA kiểu kiost đặt tại các vị trí đất công cộng, cây xanh. Toàn bộ dây dẫn trong khu vực được hạ ngầm.

Các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng $\leq 7,5$ m được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35 m. Các đường có chiều rộng $\leq 10,5$ m được chiếu sáng bằng 2 dãy đèn bố trí so le với khoảng cách 30 m.

6.5. Thoát nước mưa

- Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thoát về mương hở trong quy hoạch: Nước mưa trong lưu vực được thu gom vào các cống D600, rãnh B80, B60 dọc theo đường giao thông rồi thoát vào mương hở trong quy hoạch sau đó đổ ra cống D1000 ngang Quốc lộ 1A .

- Mạng lưới thoát nước sử dụng cống tròn D600-D800, rãnh B60-B80. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$ và độ sâu chôn cống tính từ cao độ hoàn thiện mặt đường đến đỉnh cống ban đầu $H=0,7$ m. Ga thăm thu có khoảng cách 25-35 m/ga.

6.6. Thoát nước thải

- Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp. Tổng lượng nước thải là: $2.600 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình công cộng, dịch vụ của khu đô thị sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo mạng cống gom D300 kết hợp ống nhựa PVC D140 đặt ngầm dưới vỉa hè sau đó thoát về trạm bơm nước thải đặt ở đầu từ QL1A vào đường Đông Tây 5 để bơm chuyển tiếp về xử lý tại trạm xử lý nước thải tập trung của đô thị Tiên Trang.

- Đối với khu vực cụm công nghiệp nước thải sau khi được xử lý bước 1 tại các nhà máy, xí nghiệp theo đúng quy trình (quy định riêng với từng ngành nghề sản xuất) tiếp tục được thu gom về khu XLKT xử lý nước thải tập trung đạt tiêu chuẩn xả thải, sau đó mới đưa vào hệ thống nước thải chung của toàn khu.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch : $i \geq i_{\min} = 1/D$.

6.7. Xử lý chất thải rắn và VSMT

- Chất thải rắn của khu vực bao gồm rác thải rắn sinh hoạt được tính toán theo chỉ tiêu: $1,0 \text{ kg}/\text{người.ngđ}$; chỉ tiêu thu gom 100%. Chất thải rắn được thu gom về bãi tập kết sau đó vận chuyển về xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của huyện Quảng Xương.

- Chất thải rắn thuộc Cụm công nghiệp sẽ được xử lý riêng tùy theo tính chất, loại hình theo đúng quy định. Chỉ tiêu chất thải rắn công nghiệp $0,3 \text{ tấn}/\text{ha}$.

- Giải pháp thực hiện quy hoạch đối với khu mô mã để bảo đảm tính khả thi cả quy hoạch:

+ Đối với các khu vực mô mã trong khu dân cư khu đô thị: trước mắt đóng cửa, không chôn cất mới đồng thời bao bọc bằng hệ thống cây xanh đảm bảo VSMT, về lâu dài sẽ di chuyển vào các khu vực nghĩa trang tập trung xác định theo quy hoạch chung đô thị khi thực hiện dự án.

+ Đối với các khu vực mô mã trong Cụm công nghiệp: sẽ thực hiện đền bù và di chuyển về các khu vực nghĩa trang tập trung trước khi đầu tư, xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp theo quy hoạch.

6.8. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho Khu vực lập QH được đấu nối từ đường dây trên tuyến đường QL.1A đấu nối từ trung tâm viễn thông huyện Quảng Xương.

- Nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch: 646 đường dây thuê bao.

- Từ điểm đấu nối, xây dựng các tuyến cáp chính cấp tín hiệu đến tủ cáp phân phối IDF trong khu vực quy hoạch. Các tuyến cáp nhánh đi ngầm trên vỉa hè hoặc đi chung trong hào cáp kỹ thuật cùng với các tuyến hạ tầng khác. Tủ đấu nối IDF được đặt nổi trên bệ bê tông để đảm bảo vận hành trong mọi điều kiện thời tiết.

7. Thiết kế đô thị

- Xây dựng khu vực cửa ngõ với hướng tiếp cận từ Quốc lộ 1A vào đô thị có thẩm mỹ cao, phù hợp với hình ảnh đô thị công nghiệp, du lịch ven biển và thể hiện bản sắc truyền thống của địa phương. Các công trình kiến trúc gắn với biểu tượng cửa ngõ, cổng chào phải có sự phối kết hài hòa tạo nên quần thể công trình biểu tượng đẹp, ấn tượng cho đô thị Tiên Trang và trên tuyến Quốc lộ 1A.

- Thiết kế cảnh quan độc đáo trên trục chính cảnh quan (Đông Tây 5) bằng các hình thức như: bố trí tác phẩm nghệ thuật và cây xanh trên giải phân cách; đèn chiếu sáng mỹ thuật; lát đá vỉa hè; và các trang thiết bị, tiện nghi khác nhằm tạo điểm nhấn mạnh mẽ trên tuyến đường.

- Các công trình kiến trúc Khu đô thị cần có tính đồng bộ cao về hình thức kiến trúc, tuân thủ chặt chẽ các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị với hình thực hiện đại làm chủ đạo, các công trình TMDV cần xây dựng hợp khối và tạo điểm nhấn về kiến trúc cho khu vực và đô thị. Các công trình Cụm công nghiệp sử dụng kiến trúc với mảng khối phù hợp, hạn chế các chi tiết trang trí rườm rà và thể hiện sự khỏe khoắn, hiện đại và thân thiện với cảnh quan đô thị.

Các khu vực cây xanh, cảnh quan được thiết kế đẹp, ấn tượng tạo các lối xanh trong không gian đô thị và đảm bảo không giam mở, thoáng để người dân tiếp cận, sử dụng công cộng.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Nghiêm túc thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM) trong quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng;

- Trong quá trình thi công xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp và Khu đô thị phải có các giải pháp giảm thiểu các tác động đến môi trường, cảnh quan và khắc phục các sự cố (nếu có).

- Trong quá trình vận hành cụm công nghiệp và Khu đô thị phải đảm bảo tỷ lệ trồng cây trên đất cây xanh và tại các khuôn viên công trình đảm bảo độ che phủ, bóng mát và tạo mỹ quan cho đô thị; nâng cao công tác quản lý đô thị và vệ sinh môi trường nhằm phát triển môi trường bền vững, sinh thái và thân thiện.

9. Giải pháp tái định cư

Bố trí quỹ đất tái định cư khoảng 3.330,84 m² tại phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch, liền kề khu đất cây xanh và bãi đỗ xe công cộng.

10. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

TT	Danh mục	Quy mô	Đơn vị	Suất đầu tư (tỷ đồng)	Thành tiền (tỷ đồng)	Nguồn vốn
1	Đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp	53,55	ha	5,0	267	Vốn DN
2	Đầu tư xây dựng hạ tầng Khu đô thị	36,38	ha	7,5	272,85	Vốn DN
3	Xây dựng biểu tượng cửa ngõ, cổng chào	-	-	tạm tính	10	Vốn DN
4	Thiết kế cảnh quan tuyến đường chính	1,5	km	tạm tính	50	Vốn DN
5	Bổ sung các trang thiết bị tiện nghi đô thị	89,93	ha	1,0	89,93	Vốn DN
6	Xây dựng hệ thống các công viên, cây xanh	7,50	ha	3,0	22,5	Vốn DN
7	Tổng cộng				712,28	

11. Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết

Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Cụm công nghiệp - Khu đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Công ty TNHH SOTO có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ và thuyết minh và bản vẽ quy hoạch theo nội dung trên; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền; gửi Sở Xây dựng đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý thực hiện.

- Phối hợp với UBND huyện Quảng Xương trong công tác 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.

- 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, 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 khu vực lập quy hoạch chi tiết.

2. UBND huyện Quảng Xương có trách nhiệm: 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.

3. Giao các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, UBND huyện Quảng Xương theo chức năng, nhiệm vụ được giao, thực hiện việc rà soát dự án đầu tư để việc thực hiện dự án đảm bảo các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, nghĩa vụ tài chính, cụm công nghiệp và các quy định pháp luật khác có liên quan.

4. Sở Xây dựng và các sở 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 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, Công Thương,

Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương, Công ty TNHH SOTO 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 (đề b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H7.(2023)QDPD_QHCT CCN Tien Trang

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



Mai Xuân Liêm