

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Flamingo Linh Trường khu B tại xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa, 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 1481/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch vùng huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070;

Căn cứ Quyết định số 5241/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2020, Quyết định số 3737/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Đô thị Hải Tiến, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1881/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Flamingo Linh Trường Khu B tại xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 8589/SXD-PTĐT ngày 06 tháng 12 năm 2023 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Flamingo Linh Trường khu B tại xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa và Công văn số 9055/SXD-PTĐT ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Sở Xây dựng về việc rà soát, báo cáo sự phù hợp về diện tích chỗ đỗ xe và các chỉ tiêu sử dụng đất trong đồ án quy hoạch với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành (kèm theo Tờ trình số 203/TTr-FHD ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Công ty cổ phần Flamingo Holding Group).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Flamingo Linh Trường khu B tại xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

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

a) Phạm vi, ranh giới: Thuộc địa giới hành chính xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: đường giao thông theo quy hoạch;
- Phía Nam giáp: một phần đất hỗn hợp còn lại theo quy hoạch;
- Phía Đông giáp: đường giao thông theo quy hoạch;
- Phía Tây giáp: đường giao thông theo quy hoạch.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: 39.544,2 m².
- Quy mô dự kiến: khoảng 1.200 khách.

2. Tính chất, chức năng

Là khu thương mại dịch vụ với hệ thống các dịch vụ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan đồng bộ, hiện đại đáp ứng nhu cầu du lịch của người dân, góp phần tạo việc làm cho người lao động, phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

3. Quy hoạch sử dụng đất

Các chỉ tiêu sử dụng đất, gồm: diện tích 39.544,2 m², mật độ xây dựng tối đa 34,4%; tầng cao 1-6 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,41 lần. Với các hạng mục công trình chính như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Đất thương mại dịch vụ du lịch	39.544,2	100,0
I	Công trình dịch vụ	17.315,0	43,79
1	Trung tâm điều hành và dịch vụ	901,0	2,28
2	Công trình hỗn hợp (thương mại dịch vụ)	2.570,0	6,50
3	Khu thương mại dịch vụ	13.844,0	35,01
II	Cây xanh, vườn hoa	4.633,1	11,72
III	HTKT - Bãi đỗ xe tập trung	1.190,0	3,01
1	Công trình HTKT khác	390,0	0,99
2	Bãi đỗ xe tập trung	800,0	2,02
IV	Giao thông	16.406,1	41,48

4. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

Bao gồm các hạng công trình với chức năng phục vụ thương mại dịch vụ được bố trí cụ thể như sau:

- Các khu thương mại dịch vụ và hỗn hợp, được bố trí gắn kết với không gian mở, cây xanh, vườn hoa nội bộ, liên kết bởi hệ thống giao thông nội bộ, đảm bảo cho việc đỗ xe, giao thông thông suốt.

- Khuôn viên cây xanh được bố trí tại trung tâm lô đất tạo không gian mở phục vụ nhu cầu thư giãn, ngắm cảnh sinh thái cho du khách.

- Khu trung tâm điều hành và dịch vụ bố trí tại vị trí tiếp giáp các tuyến đường chính (song song kênh Phúc Ngư) và tuyến đường ven biển theo Quy hoạch chung thuận lợi cho việc tổ chức kinh doanh dịch vụ tổng hợp.

- Khu vực hạ tầng kỹ thuật được nghiên cứu bố trí có vị trí và quy mô phù hợp đáp ứng nhu cầu của dự án.

5. Thiết kế đô thị

Với định hướng kiến trúc hiện đại, các ô đất trong khu vực quy hoạch được thiết kế có kiến trúc công trình đẹp, phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực.

Hình dáng kiến trúc, kích thước, khoảng xây lùi... được minh họa, thể hiện giải pháp tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc công trình, cảnh quan theo ý tưởng quy hoạch của Đồ án.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến phía Đông Bắc dự án (mặt cắt 4-4) có lộ giới 50,5 m (mặt đường 10,5 m + 25 m; vỉa hè $2 \times 5 \text{ m} = 10 \text{ m}$; mương nước 5 m).

+ Tuyến phía Tây Bắc dự án (mặt cắt 5-5) có lộ giới 22 m (mặt đường 15 m; vỉa hè $2 \times 3,5 \text{ m} = 7 \text{ m}$).

- Giao thông nội bộ:

+ Tuyến N2 (mặt cắt 1-1) có lộ giới 23,5 m (mặt đường 10,5 m; vỉa hè $2 \times 6,5 \text{ m} = 13 \text{ m}$).

+ Tuyến N1, N3, N4 và D1 (mặt cắt ngang 2-2) có lộ giới 17,5 m (mặt đường 7,5 m; vỉa hè $2 \times 5 \text{ m} = 10 \text{ m}$).

+ Tuyến D2 (mặt cắt ngang 3-3) có lộ giới từ 18,5 - 19,38 m (mặt đường 7,5 m; vỉa hè trái từ 5 - 5,88 m).

- Bãi đỗ xe: Tổ chức bãi đỗ xe tập trung (diện tích khoảng 800 m²) và bố trí chỗ đỗ xe trong các lô đất thương mại dịch vụ (trong công trình và ngoài công trình tại sân vườn của các lô đất), trong công trình trung tâm điều hành và dịch vụ và một phần theo hình thức bố trí phân tán trong khu vực các tuyến giao thông nội bộ của dự án đảm bảo an toàn về giao thông, phục vụ thuận tiện cho người dân và khách du lịch.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

Khu vực quy hoạch được lựa chọn cao độ san nền trên cơ sở đảm bảo khả năng thoát nước mặt, tuân thủ theo quy hoạch chung được phê duyệt. Cao độ san nền thấp nhất khoảng +3,2 m; Cao độ san nền cao nhất khoảng +4,0 m.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính của khu vực quy hoạch là hướng Tây Nam - Đông Bắc theo địa hình, thoát nước ra kênh Phúc Ngư.

- Hệ thống thoát nước mưa khu vực được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và được đấu nối vào hệ thống thoát nước theo quy hoạch chung D1200. Giai đoạn hệ thống thoát nước quy hoạch chung D1200 chưa được đầu tư xây dựng, hệ thống thoát nước khu vực lập quy hoạch được đấu tạm thời vào mương hoàn trả bằng tuyến công hộp (2 x 2) m và xả ra kênh Phúc Ngư.

- Đầu tư xây dựng tuyến công hộp (2 x 2) m (hoàn trả tuyến mương hiện trạng đi qua dự án) đấu nối ra kênh Phúc Ngư khi hệ thống thoát nước theo quy hoạch chung chưa được xây dựng.

6.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước được lấy từ hệ thống tuyến ống cấp nước D200 theo quy hoạch chung.

- Nhu cầu dùng nước dự kiến khoảng 580 m³/ngđ.

- Hệ thống đường ống cấp nước phòng cháy chữa cháy chạy dọc theo các tuyến đường có đường kính từ $\Phi 110$ trở lên, khoảng cách giữa các họng cứu hoả 150 m/1 trụ.

6.5. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn điện cấp cho khu vực dự kiến lấy từ lưới điện 35(22) kV đi qua dự án, hệ thống cáp điện hạ áp hạ ngầm dưới vỉa hè. Bố trí 2 trạm biến áp để cung cấp điện cho toàn bộ dự án.

- Tổng nhu cầu dùng điện của dự án: 1.872 kVA.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Hệ thống thoát nước thải, thoát nước mưa trong khu vực lập quy hoạch được thiết kế riêng biệt. Nước thải được xử lý cục bộ, qua trạm xử lý đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung.

- Tổng lưu lượng nước thải: 301,91 m³/ngđ.

6.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu toàn khu dự kiến là 165 thuê bao.

- Hệ thống mạng cáp quang được bố trí phân chia ra các nhánh đến từng khu chức năng.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường

Thực hiện các giải pháp đồng bộ để bảo vệ môi trường.

- Bảo vệ môi trường không khí và tiếng ồn: trồng cây xanh dọc các tuyến đường nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường do khí thải và tiếng ồn của các phương tiện giao thông.

- Bảo vệ môi trường nước: hệ thống thoát nước thải, nước mưa được xây dựng hệ thống riêng biệt. Nước thải sinh hoạt được đưa về trạm xử lý nước cục bộ của dự án đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

- Biện pháp xử lý chất thải: nguồn chất thải, rác thải được thu gom và vận chuyển về điểm tập kết CTR sinh hoạt để xử lý theo quy định.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị

Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Flamingo Linh Trường khu B tại xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.**1. Công ty cổ phần Flamingo Holding Group có trách nhiệm:**

- Hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định; gửi hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch về Sở Xây dựng và các ngành, địa phương liên quan để lưu trữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.
- Liên hệ, phối hợp với UBND huyện Hoàng Hóa để tổ chức công bố công khai nội dung của đồ án theo quy định.
- Tổ chức cắm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa để quản lý, thực hiện theo quy hoạch.

2. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND huyện Hoàng Hóa, căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn chủ đầu tư triển khai thực hiện; đồng thời tham mưu cho UBND tỉnh các nội dung có liên quan về về đầu tư, đất đai, nghĩa vụ tài chính..., để việc thực hiện dự án theo đúng 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, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Hoàng Hóa; Công ty cổ phần Flamingo Holding Group 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.
- H21.(2023)QĐPD_QHCT Linh Truong B

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



Mai Xuân Liêm