

UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

Số: 1590 /QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 04 tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đô thị Quảng Lợi,
huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH UỶ 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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 44/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 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;

Theo đề nghị của UBND huyện Quảng Xương tại Tờ trình số 44/TTr-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2018; của Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 1619/SXD-QH ngày 04 tháng 4 năm 2018 về việc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đô thị Quảng Lợi, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đô thị Quảng Lợi, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đô thị Quảng Lợi, thuộc địa giới hành chính xã Quảng Lợi, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Quy mô lập quy hoạch phân khu khoảng 530,99 ha, có ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp Biển Đông;
- Phía Nam giáp xã Quảng Thạch;
- Phía Tây giáp xã Quảng Lĩnh;
- Phía Bắc giáp xã Quảng Lộc và Quảng Thái.

2. Tính chất của khu vực lập quy hoạch:

Đô thị công nghiệp, du lịch, dịch vụ, thể thao của Khu vực Bắc Cầu Ghép, huyện Quảng Xương.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

3.1. Chỉ tiêu dân số, lao động:

- Dân số hiện trạng năm 2015: 7.614 người;
- Dân số quy hoạch đến năm 2020: 8.500 người;
- Dân số quy hoạch đến năm 2030: 15.000 người;
- Khách du lịch: 10.000 người;

3.2. Chỉ tiêu đất đai:

- Đất dân dụng: 127,8 m²/người.
- + Đất ở cũ, cải tạo chỉnh trang: 106,7 m²/người.
- + Đất ở mới: 33,85 m²/người.
- + Đất công cộng : 7,7 m²/người.
- + Đất giáo dục: 3,8 m²/người.
- + Đất giao thông đơn vị ở: 35,6 m²/người.
- + Đất cây xanh đơn vị ở: 7,9 m²/người.

3.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Mật độ mạng lưới đường chính khu vực: 4,0 - 6 km/km²;
Đất giao thông: Tối thiểu 16% - 20 % đất xây dựng đô thị.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 120 l/ng.ngđ;
- Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt: ≥ 80% tiêu chuẩn cấp nước.
- Tiêu chuẩn cấp điện: Sinh hoạt: 300-500 w/ng; Tiểu thủ công nghiệp: 150-300kw/ha.

- Tiêu chuẩn chất thải rắn: Sinh hoạt: 0,9 kg/người.ngđ; Tiểu thủ công nghiệp và du lịch: 0,2 tấn/ha.ngđ. Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác tập trung.

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian đô thị Quảng Lợi theo cấu trúc mạng ô cờ, phân thành các lớp không gian trục Đông Tây; khu vực giáp Quốc lộ 1 bố trí công nghiệp; khu vực dọc hành lang đường 4A (Quốc lộ 10 dự kiến) bố trí dịch vụ đô thị; khu vực nhà ở đô thị kết hợp với cải tạo hiện trạng; khu vực phía Đông giáp biển bố trí dịch vụ du lịch; Khu vực phía Nam bố trí công viên và cảnh quan núi.

Trục kết nối từ Quốc lộ 1A đến biển Quảng Lợi là trục chính đô thị trong tương lai, kết nối trung tâm các Khu công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch. Trong đó trung tâm dịch vụ công cộng được phát triển mở rộng từ khu vực trung tâm hiện hữu để phục vụ chung cho các chức năng trong khu đô thị. Trục trung tâm được quản lý chặt chẽ về hành lang giao thông, hành lang cây xanh tạo cảnh quan ven đường và hệ thống các công trình chức năng dọc phố để tạo nên bộ mặt không gian cho đô thị Quảng Lợi trong tương lai.

Khu vực giáp Quốc lộ 1A được phát triển theo mô hình Khu công nghiệp tập trung, khai thác lợi thế hành lang tuyến giao thông quan trọng của quốc gia để phát triển các loại hình sản xuất công nghiệp có giá trị gia tăng cao, khai thác nguồn lao động lớn tại khu vực, và hỗ trợ cho các ngành nghề sản xuất tại địa phương phát triển.

Khu vực hai bên đường 4A (Quốc lộ 10 dự kiến) và nút giao với đường trục trung tâm sẽ phát triển trung tâm dịch vụ công cộng phục vụ cho các xã, địa phương trong vùng phụ cận và trở thành trung tâm đô thị dịch vụ Bắc Ghép trong tương lai.

Khu vực ven biển được tổ chức hình thành khu đô thị du lịch sinh thái Biển tổng hợp, với lợi thế là cảnh quan tự nhiên sinh thái nguyên sơ, để phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi, tắm biển và vui chơi giải trí các mùa trong năm. Hành lang ven biển được bảo vệ giữ gìn môi trường cảnh quan tự nhiên, hạn chế tối đa xây dựng công trình kiến trúc mới để tạo tính hấp dẫn và thu hút khách du lịch bằng các thiết kế cảnh quan phong phú, hấp dẫn.

Các khu ở hiện trạng được tổ chức, sắp xếp lại theo cấu trúc đô thị mới, chuyển đổi ngành nghề sản xuất nông nghiệp hiện hữu sang dịch vụ du lịch, dịch vụ đô thị và lao động sản xuất nông nghiệp. Các khu vực dân cư được tổ chức trong không gian đô thị nhất quán, nhằm tạo sự phát triển bền vững trong tương lai. Các khu vực dân cư được quản lý chặt chẽ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc để góp phần tạo nên tổng thể đô thị đồng nhất, phục vụ phát triển du lịch trong tương lai.

Khu vực phía Nam xây dựng công viên đô thị gắn với địa hình đồi núi, tạo nên vùng du lịch có địa hình đồi núi, hỗ trợ với hoạt động du lịch ven biển.

5. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

5.1. Quy hoạch sử dụng đất theo chức năng

Diện tích tự nhiên toàn khu quy hoạch: 530,99 ha chia làm 2 khu vực:

Khu đô thị Quảng Lợi: 444,67ha và Khu đô thị du lịch sinh thái biển Tiên Trang: 86,32ha (một phần nằm trong ranh giới Quy hoạch). Ban đầu dự án Đô thị du lịch biển Tiên Trang được duyệt theo quyết định số 1336/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 có quy mô là 100,92ha; phần nằm trong ranh giới Quy hoạch phân khu Đô thị Quảng Lợi là 91,60ha. Quá trình thực hiện đồ án quy hoạch phân khu, cập nhật hướng tuyến và quy mô đường ven biển (đường số 15) đã lấn sâu vào ranh giới dự án Đô thị du lịch biển Tiên Trang, giảm quy mô còn 86,32ha.

A. Khu đô thị Quảng Lợi: 444,67ha

a) Đất dân dụng: khoảng 190,79 ha, chiếm 42,91% diện tích khu.

- Đất công trình công cộng: 11,51 ha, chiếm 2,59% diện tích khu quy hoạch cụ thể như sau: Đất các công trình hành chính - đoàn thể, trạm y tế, nhà văn hóa, chợ truyền thống và các công trình công cộng khác có mật độ khoảng 30-40%, tầng cao từ 1-3 tầng; Đất trường bao gồm: Trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở được bố trí tại trung tâm đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ. Xây dựng mới kết hợp cải tạo chỉnh trang nâng cấp các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở hiện có. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 25 – 30%, tầng cao từ 1 – 3 tầng.

- Đất cây xanh đơn vị ở: 11,82 ha, chiếm 2,66% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm: các vườn hoa, vườn dạo, sân bãi TDTT (sân thể thao cơ bản, nhà tập luyện...) và các khu vui chơi giải trí.

- Đất đường giao thông đơn vị ở: 54,48 ha, chiếm 12,25% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm: đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường chính khu vực, đường phân khu vực. Cải tạo mở rộng và chỉnh trang các tuyến giao thông ngõ xóm.

- Đất ở: khoảng 112,97 ha, chiếm 25,40% diện tích khu quy hoạch. Gồm đất ở làng xóm hiện trạng cải tạo và đất ở mới.

- Đất ở làng xóm đô thị hóa: 79,12 ha, chiếm 17,79% diện tích khu quy hoạch. Được cải tạo chỉnh trang lại bao gồm một số khu vực nhà ở hiện có và làng xóm nằm kề cận các tuyến đường phân khu vực hoặc các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo của đô thị. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 30 – 50%, tầng cao từ 1 – 3 tầng.

- Đất ở mới: 33,85 ha, chiếm 7,61% diện tích khu quy hoạch. Xây dựng đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển chủ yếu loại hình nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn... đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 40 – 50%, tầng cao từ 1 – 4 tầng.

b) Đất ngoài dân dụng: khoảng 236,97 ha, chiếm 53,29% diện tích khu quy hoạch.

- Đất trung tâm y tế đa khoa, phòng khám đa khoa: 0,77 ha, chiếm 0,17% diện tích khu quy hoạch. Cải tạo phòng khám đa khoa hiện trạng, xây dựng mới trung tâm y tế đa khoa phục vụ nhu cầu tăng lên của đô thị. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 30 – 40%, tầng cao từ 1 – 3 tầng.

- Đất trường dạy nghề: 1,51 ha, chiếm 0,34% diện tích khu quy hoạch. Các ngành nghề đào tạo ưu tiên phát triển các nhóm nghề du lịch – dịch vụ – khách sạn, ngoài ra còn tập trung đào tạo các ngành tiểu thủ công nghiệp ở địa phương nhằm nâng cao nguồn nhân lực cho huyện Quảng Xương. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 25 – 30%, tầng cao từ 1 – 3 tầng.

- Đất trường THPT: 1,19 ha, chiếm 0,27% diện tích khu quy hoạch. Quy mô học sinh khoảng 1.000 học sinh. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 25 – 30%, tầng cao từ 1 – 3 tầng.

- Đất trung tâm văn hoá: 1,21 ha, chiếm 0,27% diện tích khu quy hoạch. Xây dựng mới nhà văn hoá đa năng với bảo tàng, nhà triển lãm.... Mật độ xây dựng trung bình khoảng 30 – 40%, tầng cao từ 1 – 3 tầng.

- Đất thương mại dịch vụ: 1,39 ha, chiếm 0,31% diện tích khu quy hoạch. Xây dựng mới trung tâm thương mại bán lẻ đa sản phẩm phục vụ nhu cầu đô thị và khách du lịch. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 35 – 40%, tầng cao từ 1 – 7 tầng.

- Đất hỗn hợp: 9,86 ha, chiếm 2,22% diện tích khu quy hoạch. Xây dựng mới trung tâm dịch vụ hỗn hợp (nhà ở TMDV, nhà hàng, khách sạn, văn phòng,...) phục vụ đô thị và khách du lịch. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 30 – 40%, tầng cao từ 1 – 7 tầng.

- Đất cây xanh, TDTT phục vụ đô thị, du lịch: 8,35 ha, chiếm 1,88% diện tích khu quy hoạch. Xây dựng công viên đô thị tập trung, công viên chuyên đề và trung tâm thể dục thể thao phục vụ đô thị và du lịch. Mật độ xây dựng tại các khu công viên, trung tâm TDTT khoảng 0 – 5%.

- Đất cụm tiểu thủ công nghiệp: 28,01 ha, chiếm 6,30% diện tích khu quy hoạch. Chủ yếu sản xuất công nghiệp nhẹ (may mặc, nông sản, hải sản,...). Mật độ xây dựng trung bình khoảng 50 – 60%, tầng cao từ 1 – 2 tầng.

- Đất đô thị du lịch: 24,46 ha, chiếm 5,50% diện tích khu quy hoạch. Loại hình du lịch hướng tới là du lịch nghỉ dưỡng biển, du lịch khám phá trải nghiệm nghề đánh bắt hải sản. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 40 – 60%, tầng cao từ 3 – 9 tầng.

- Đất giao thông đối ngoại: 37,66 ha, chiếm 8,47% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm đường QL10 dự kiến, đường trục chính, đường ven biển (đường số 15).

- Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối: 2,23 ha, chiếm 0,50% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm các bến xe, bãi đỗ xe và nhà máy xử lý nước thải. Ở khu vực phía Nam giáp với xã Quảng Thạch có bố trí quỹ đất dự trữ phát triển, trong đó có chức năng xây dựng khu Trạm xử lý nước thải)quy mô và ranh giới sẽ cụ thể hóa ở đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 Đô thị du lịch hai bên tuyến đường ven biển đoạn từ Trường Lệ đến Lạch Ghép).

- Đất cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan: 82,10 ha, chiếm 18,46% diện tích khu quy hoạch.

- Đất công viên nghĩa trang: 1,12 ha, chiếm 0,25% diện tích khu quy hoạch.

- Đất dự trữ phát triển: 37,11 ha, chiếm 8,35% diện tích khu quy hoạch.
Bao gồm dự trữ đất cho các chức năng đô thị trong tương lai.

c) Đất khác: khoảng 16,92 ha, chiếm 3,80 % diện tích khu quy hoạch.
Bao gồm mặt nước, kênh mương.

B. Khu dự án đô thị du lịch sinh thái biển Tiên Trang: 86,32 ha

Đây là phần nằm trong ranh giới Quy hoạch phân khu Đô thị Quảng Lợi, gồm các loại đất sau:

- Đất ở: khoảng 36,40 ha, chiếm 42,16% diện tích khu quy hoạch. Gồm đất ở làng xóm hiện trạng cải tạo và đất ở mới.

○ Đất ở hiện trạng cải tạo: 9,11 ha, chiếm 10,55% diện tích khu quy hoạch. Được cải tạo chỉnh trang lại bao gồm một số khu vực nhà ở hiện có và làng xóm. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 70%, tầng cao từ 2 – 4 tầng.

○ Đất nhà ở liền kề: 6,20 ha, chiếm 7,18% diện tích.

○ Đất nhà ở biệt thự, nhà ở có vườn: 12,03 ha, chiếm 13,94% diện tích.

○ Đất nhà ở chung cư cao cấp: 9,06 ha, chiếm 10,49 diện tích.

Đất ở mới xây dựng đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển chủ yếu loại hình nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn...đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh Mật độ xây dựng trung bình khoảng 40 – 80%, tầng cao từ 2 – 9 tầng.

- Đất dịch vụ du lịch sinh thái: 0,79ha, chiếm 0,92% diện tích khu quy hoạch. Xây dựng các công trình dịch vụ phục vụ du lịch như ăn uống, thư giãn, nghỉ ngơi, spa, sân khấu biểu diễn,... Mật độ xây dựng trung bình khoảng 30%, tầng cao từ 2-5 tầng.

- Đất dịch vụ thương mại: 2,17ha, chiếm 3,14% diện tích khu quy hoạch. Là trung tâm mua sắm, ăn uống, tổ chức sự kiện, bán đồ lưu niệm,... phục vụ nhu cầu của khách du lịch. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 40%, tầng cao từ 4-9 tầng.

- Đất quảng trường, tổ chức sự kiện: 2,02ha, chiếm 2,34% diện tích. Quảng trường được bố trí 2 bên tuyến đường trục chính trung tâm, là tuyến tiếp cận chính từ quốc lộ 1A với khu đô thị du lịch. Là nơi tổ chức các sự kiện văn hóa, các chương trình thu hút du khách,... và cũng là khu vực quảng bá, giới thiệu sản phẩm du lịch địa phương.

- Đất thu mua, bảo quản thủy hải sản: 0,19ha, chiếm 0,22% diện tích đất khu quy hoạch. Xây dựng kho chứa (kho lạnh) để phục vụ việc thu mua, bảo quản thủy hải sản tại phía Nam khu đất (nằm trên đất xã Quảng Thạch) nhằm khai thác nguồn lợi thủy hải sản tại chỗ, tạo sản phẩm du lịch phục vụ du khách và tạo công ăn việc làm cho lao động địa phương.

Đất cây xanh dịch vụ du lịch sinh thái ven biển: 13,17ha, chiếm 15,25% diện tích đất quy hoạch. Đây là dải cây xanh hiện có chạy dọc bờ biển theo khu du lịch với chiều rộng khoảng 70m, khu này được xen trồng thêm các loại cây bản địa lấy bóng mát và chắn cát và được bố trí các công trình khai thác dịch vụ du lịch.

5.2 Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)
	Dân số (người)	15.000		
	Tổng đất khu quy hoạch (A+B)	530,99		
A	Khu đô thị Quảng Lợi (chưa bao gồm dự án đô thị du lịch sinh thái biển Tiên Trang)	444,67	100,00	15.000 người
I	Đất dân dụng	190,79	42,91	127,2
1	Đất công trình công cộng	11,51	2,59	7,7
1.1	Đất trung tâm hành chính	0,66	0,15	
1.2	Đất trạm y tế	0,48	0,11	
1.3	Đất nhà văn hóa, công cộng	2,08	0,47	
1.4	Đất chợ truyền thống	2,62	0,59	
1.5	Đất trường học	5,67	1,27	3,8
	- Trường mầm non	2,68	0,60	
	- Trường tiểu học	1,54	0,35	
	- Trường THCS	1,45	0,33	
2	Đất cây xanh đơn vị ở	11,82	2,66	7,9
3	Đất giao thông đơn vị ở	54,48	12,25	36,3
4	Đất ở	112,97	25,40	75,3
4.1	Đất ở làng xóm đô thị hóa	79,12	17,79	104,1

TT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)
4.2	Đất ở mới (liền kề, biệt thự, nhà vườn, TĐC)	33,85	7,61	45,7
II	Đất ngoài dân dụng	236,97	53,29	
1	Đất trung tâm y tế đa khoa, phòng khám đa khoa	0,77	0,17	
2	Đất trường dạy nghề	1,51	0,34	
3	Đất trường THPT	1,19	0,27	
4	Đất trung tâm văn hóa	1,21	0,27	
5	Đất thương mại dịch vụ	1,39	0,31	
6	Đất hỗn hợp	9,86	2,22	
7	Đất cây xanh, TĐTT phục vụ ĐT, du lịch	8,35	1,88	
8	Đất cụm tiểu thủ công nghiệp	28,01	6,30	
9	Đất đô thị du lịch	24,46	5,50	
10	Đất giao thông đối ngoại	37,66	8,47	
11	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối	2,23	0,50	
12	Đất CX cách ly, cây xanh cảnh quan	82,10	18,46	
13	Đất công viên nghĩa trang	1,12	0,25	
14	Đất dự trữ phát triển	37,11	8,35	
III	Đất khác	16,92	3,80	
1	Mặt nước, kênh mương	16,92	3,80	
B	Khu dự án đô thị du lịch sinh thái biển Tiên Trang (phần nằm trong ranh giới QHPK đô thị Quảng Lợi)	86,32	100,00	10.000 người (khách du lịch)
I	Đất ở	36,40	42,16	
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	9,11	10,55	
1.2	Đất nhà ở liền kề	6,20	7,18	
1.3	Đất biệt thự, nhà ở có vườn	12,03	13,94	
1.4	Đất ở chung cư cao cấp	9,06	10,49	
II	Đất du lịch sinh thái	0,79	0,92	
III	Đất dịch vụ thương mại	2,71	3,14	
IV	Đất quảng trường, tổ chức sự kiện	2,02	2,34	
V	Đất cây xanh, TĐTT, đỗ xe	1,45	1,68	
VI	Đất khu xử lý nước	0,75	0,86	
VII	Đất thu mua, bảo quản thủy, hải sản	0,19	0,22	
VIII	Đất cây xanh dịch vụ DLST ven biển	13,17	15,25	
IX	Đất giao thông	28,85	33,42	

Ghi chú: Quy mô diện tích đất dự án khu du lịch sinh thái biển Tiên Trang khoảng 100,92 ha. Phần nằm trong ranh giới QHPK đô thị Quảng Lợi bị giảm 1 phần đất do thay đổi vị trí tuyến đường ven biển.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

a. Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 10 dự kiến đoạn qua khu vực nghiên cứu dài 2,61km (MC 2-2); CGĐĐ = 53,0m (lòng đường chính= $9,0\text{m} \times 2 = 18,0\text{m}$; lòng đường bên= $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$; phân cách giữa 4,0m; phân cách bên= $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$; vỉa hè cây xanh $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$).

- Đường số 15 đoạn qua khu vực nghiên cứu dài 2,60km chia làm 2 đoạn. Đoạn từ núi Lau lên phía Bắc (MC 4C-4C); CGĐĐ = 48,0m (lòng đường = $12,0 \times 2 = 30\text{m}$; 1 làn gom 8,0m; dải phân cách giữa và làn gom = 3,0m; hè $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$). Đoạn từ núi Lau xuống phía Nam (MC 4C'-4C'); CGĐĐ = 59,0m (lòng đường = $12,0\text{m} \times 2 = 24\text{m}$; 2 làn gom $8,0\text{m} \times 2 = 16\text{m}$; dải phân cách giữa và 2 làn gom = 3,0m; hè $5\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$).

- Mở đường giao thông lớn (Đường trục chính) theo hướng Đông Tây (MC 1-1), Đoạn qua khu vực nghiên cứu dài 2,0km, mở rộng thành trục cảnh quan. CGĐĐ = 55,0m (lòng đường = $10,5\text{m} \times 2 = 21,0\text{m}$, phân cách giữa = 20,0m, hè cây xanh $7,0\text{m} \times 2 = 14,0\text{m}$).

b. Quy mô và khối lượng:

- Đường trục chính: Là trục trung tâm, kết nối từ Quốc lộ 1A vào Khu du lịch biển Tiên Trang, là trục giao thông chính của đô thị trong tương lai. Đi qua xã Quảng Lợi 2.012 m; Đường có ký hiệu mặt cắt MC 1-1: Lộ giới 55,0m; 2 làn đường mỗi bên 10,5m; 2 vỉa hè rộng $2 \times 8 = 16\text{m}$; Giải phân cách giữa 4m. Chi giới xây dựng mỗi bên lùi 8m, kết hợp với vỉa hè tạo nên các tuyến phố thương mại.

- Đường 4A (Quốc lộ 10 dự kiến): là tuyến đường đối ngoại đi qua đô thị, song hành với tuyến Quốc lộ 1. Đường có mặt cắt MC2-2, lộ giới 54,0m; Lòng đường mỗi bên 16,5m; Vỉa hè rộng $5 \times 2 = 10\text{m}$; Giải phân cách rộng 11m; Chiều dài tuyến đi qua đô thị là 2,616m.

- Đường 4C là tuyến đường đối ngoại đi qua đô thị, kết nối các khu du lịch biển. Đường có mặt cắt MC7-7, lộ giới 29,0m; Lòng đường mỗi bên 5,5m; Vỉa hè rộng $7 \times 2 = 14\text{m}$; Giải phân cách rộng 4m; Chiều dài tuyến đi qua đô thị là 2,127m.

- Đường số 1 (MC3-3), đoạn qua khu vực nghiên cứu dài 2,06km. CGDD = 30,0m (lòng đường = $15,0 \times 2 = 30\text{m}$; hè $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$)

- Đường số 2 (đường sát bờ biển) đường có mặt cắt MC6-6, chiều dài tuyến đường đi qua khu vực nghiên cứu là 1,985m. lộ giới 40m, lòng đường mỗi bên 10,5m; giải phân cách 5m; vỉa hè rộng $7 \times 2 = 14\text{m}$. Đường số 2 có khoảng cách đảm bảo cách biển tối thiểu 100m tính từ đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm về phía đất liền theo quy định tại khoản 1, Điều 79 của Luật tài nguyên và môi trường biển và hải đảo. Đề tăng cường công tác quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng và đảm bảo khai thác hiệu quả bền vững quỹ đất ven biển, ứng phó, thích nghi với biến đổi khí hậu và nước biển dâng, phương án đề xuất giữ nguyên lớp cây xanh cảnh quan khu vực sát biển.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

Trên cơ sở giải pháp tổ chức không gian phù hợp với đặc điểm địa hình tự nhiên, thực hiện các giải pháp san nền địa hình để đáp ứng yêu cầu tiêu thoát nước mặt và hạn chế tối đa khối lượng đào đắp với các giải pháp cụ thể như sau:

Căn cứ vào cao độ nền hiện có của các tuyến đường đã được xây dựng, các tuyến đường hiện có đang sử dụng và các khu dân cư xây dựng ổn định. Chọn cao độ san nền thấp nhất cho khu vực xây dựng là 3,0m. Chọn cao độ san nền cao nhất cho khu vực xây dựng là 6,0m. Độ dốc nền là $i \geq 0,001$. Đối với các vị trí cầu qua sông... cao độ san nền được xác định trên cơ sở đảm bảo độ dốc lên cầu và khoảng tĩnh không của các cầu vượt sông.

Trục tiêu thoát nước chính theo hướng Bắc xuống Nam, thoát nước về phía sông Lý. Tăng cường hệ thống các hồ điều hòa, kênh dẫn nước mặt để tạo cảnh quan và hỗ trợ điều hòa thoát nước trong mùa mưa bão.

Mạng lưới công tiêu thoát nước mặt kết hợp với các mương hồ được thiết kế theo tiêu chuẩn, gắn với các trục tuyến của mạng lưới giao thông.

Phân chia khu vực quy hoạch thành 4 lưu vực thoát nước chính gồm:

- Lưu vực I: Nằm phía Tây đường Quốc lộ 10 dự kiến, bao gồm khu dịch vụ và khu công nghiệp, lưu vực có diện tích khoảng 105 ha, lấy đường QL10 dự kiến là đường phân lưu. Nước trong lưu vực được thu gom theo hệ thống kênh tiêu dẫn về hồ cảnh quan, sau đó dẫn ra sông Lý.

- Lưu vực II: Khu vực nằm giữa đường 4A và đường 4B, chức năng chủ yếu là khu ở đô thị và dịch vụ công cộng, có diện tích khoảng 189 ha. Khu vực được thu gom nước theo kênh đào, dẫn về phía Nam, thoát ra sông Lý.

- Lưu vực III: Khu vực nằm phía Đông đường 4B ra đến biển, chức năng chủ yếu là khu du lịch biển, diện tích khoảng 161ha. Khu vực được thu gom nước về kênh đào, dẫn về phía Nam, thoát ra sông Lý.

- Lưu vực IV: Khu vực xung quanh núi Lau được thu gom nước theo độ dốc địa hình tự nhiên, dẫn về hệ thống kênh bao quanh chân núi, dẫn về hệ thống thoát nước chung của đô thị và dẫn về sông Lý.

Hệ thống thoát nước: được xây dựng mới đồng bộ được sử dụng là hệ thống riêng hoàn toàn. Khu vực dân cư nằm trong khu vực nghiên cứu sẽ xây dựng hệ thống thoát nước nửa riêng. Nước thải sinh hoạt phải xử lý sơ bộ bằng lọc bể tự hoại, sau đó mới được xả vào hệ thống cống thoát nước của khu vực. Mạng lưới cống tiêu thoát nước mặt kết hợp với các muông hồ được thiết kế theo tiêu chuẩn, gắn với các trục tuyến của mạng lưới giao thông.

6.3. Quy hoạch cấp điện

Tổng công suất sử dụng điện khoảng: 20,7MW tương đương: 24,3MVA

Giai đoạn đầu sử dụng nguồn của trạm 220/110/35/22KV Thanh Hóa. Khi đô thị được định hình xây dựng mới trạm 110/35/22 KV-40MVA tại xã Quảng Lĩnh

Trong giai đoạn trước mắt, cải tạo nâng cấp mạng lưới các tuyến điện và trạm biến áp hiện có để cung cấp điện năng cho các nhu cầu sử dụng sinh hoạt của dân cư, sản xuất công nghiệp và dịch vụ đô thị.

Trong giai đoạn dài hạn, thiết kế đồng bộ mạng lưới điện theo đặc thù sử dụng của từng khu vực, đảm bảo tốt các nhu cầu sử dụng trong dài hạn

Các đường dây trung thế 22KV được thiết kế mạch vòng, vận hành hở tại các điểm đã xác định trước.

Các khu vực có yêu cầu mỹ quan đô thị và khu vực yêu cầu an toàn cần thực hiện ngầm hóa các tuyến cấp điện và tăng cường các giải pháp tạo thẩm mỹ cho các công trình bao che.

6.4. Quy hoạch thông tin liên lạc

Tổ chức mạng thông tin liên lạc thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có để đáp ứng chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu, truy nhập Internet và mạng truyền thanh/hình.

Triển khai mạng dịch vụ truyền hình cung cấp tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu tín hiệu.

Tăng dung lượng các tuyến cáp quang hiện có để tăng dung lượng truyền dẫn liên tỉnh, nội hạt và xây dựng mới các tuyến cáp quang đến tất cả các xã để đáp ứng các nhu cầu ứng dụng CNTT, các dịch vụ băng rộng, đảm bảo 100% các xã có mạng cáp quang đến trung tâm.

Phát triển Truy nhập Internet băng rộng theo 2 phương thức qua mạng cáp nội hạt và vô tuyến theo công nghệ thế hệ mới NGN.

6.5. Quy hoạch cấp nước

a. Tổng nhu cầu cấp nước cho sinh hoạt, sản xuất và dịch vụ đô thị khoảng 7.000 m³.

b. Nguồn nước: Sử dụng nguồn cấp từ nhà máy nước thành phố Thanh Hóa. Lâu dài có thể nghiên cứu bổ cập bằng nguồn nước hồ sông Mực. Trực tiếp lấy nước từ đường ống D500 nằm ở phía Đông Quốc lộ 1A-đoạn đường nối TP Thanh Hoá và vùng Bắc cầu Ghép.

c. Công trình đầu mối: Xây dựng trạm bơm tăng áp cho toàn khu vực Bắc Cầu Ghép tại khu vực cây xanh phía bắc đô thị Quảng Lợi. Công suất trạm bơm tăng áp khoảng 23.000 m³/ngđ (theo quy hoạch chung xây dựng Bắc Cầu Ghép) trong đó phần công suất sử dụng của đô thị Quảng Lợi khoảng 7.000 m³/ngđ.

d. Mạng lưới:

Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng khu vực Bắc Cầu Ghép về mạng lưới đường ống chính. Mạng lưới ống chính được tổ chức theo hình thức mạch vòng, đảm bảo an toàn cấp nước.

Bổ sung thêm các tuyến ống dọc theo các tuyến phố, đảm bảo cấp nước đến các ô phố.

Mạng lưới cấp nước chính cấp 1 được tính toán đảm bảo cấp nước cho giờ dùng nước max và giờ dùng nước max và có cháy

Trong giai đoạn trước mắt, khu vực tiểu thủ công nghiệp và các dự án du lịch cần có giải pháp cấp nước cục bộ để phục vụ nhu cầu.

Hạng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D100mm trở lên với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa khoảng 150m, đặt tại các vị trí thuận lợi, dễ tiếp cận. Hệ thống cứu hỏa trong từng công trình cần được thiết kế riêng, phù hợp với từng loại hình công trình.

6.6. Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải

Tổng lượng nước thải dự kiến khoảng 5.200 m³/ngđ trong đó nước thải sinh hoạt khoảng 4.500 m³/ngđ.

Hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng khu vực Bắc Cầu Ghép về mạng lưới đường cống chính, đảm bảo kết nối với các khu vực xung quanh.

Bố trí thêm các tuyến cống nhánh trên các tuyến phố, phù hợp với tổ chức giao thông quy hoạch phân khu.

Nước thải sinh hoạt và dịch vụ đô thị được thu gom toàn bộ và chuyển về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực Bắc Cầu Ghép đặt khu đất hạ tầng kỹ thuật phía nam đô thị.

Công suất trạm XLNT tập trung theo quy hoạch chung xây dựng khu vực Bắc Cầu Ghép khoảng 10.000 m³/ngđ trong đó phần công suất sử dụng của đô thị Quảng Lợi khoảng 4.500 m³/ngđ. Nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt chuẩn B theo QCVN 14:2008/BTNMT

Nước thải khu tiểu thủ công nghiệp được xử lý riêng đảm bảo chất lượng môi trường chất khí thoát ra bên ngoài. Nước thải tiểu thủ công nghiệp sau xử lý đạt chuẩn B theo QCVN 40:2011/BTNMT.

Nước thải y tế thu gom và xử lý riêng đạt chuẩn B theo QCVN 28:2010/BTNMT

Các dự án triển khai trong phạm vi quy hoạch, đặc biệt là khu vực dịch vụ du lịch, khi xây dựng phương án thu gom và xử lý nước thải cần tuân thủ quy hoạch về hướng thoát nước, chọn vị trí khu xử lý nước thải, cao độ điểm xả thải phù hợp để thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống chung sau này.

6.7. Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn

Tổng lượng CTR khoảng 39 tấn/ngđ.

CTR sinh hoạt: phân loại tại nguồn tối thiểu thành 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ. CTR hữu cơ sẽ thu gom hàng ngày. CTR vô cơ thu gom theo định kỳ.

CTR tiểu thủ công nghiệp: tổ chức phân loại tại nguồn, tận thu, tái sử dụng, trao đổi hoặc bán lại CTR có thể tái chế cho các cơ sở khác sử dụng để giảm giá thành sản phẩm. CTR nguy hại thu gom và xử lý riêng; CTR thông thường chuyển đi cùng CTR sinh hoạt của đô thị

CTR y tế: Được xếp vào loại chất thải nguy hại, phải được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn môi trường.

CTR sau khi thu gom chuyển đến khu xử lý CTR tập trung vùng huyện Tĩnh Gia để xử lý.

6.8. Quản lý nghĩa trang

Khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly, đóng cửa các nghĩa trang hiện trạng nằm trong ranh giới đô thị. Quy định khai thác cụ thể với các nghĩa trang hiện trạng nằm trong ranh giới đô thị. Có kế hoạch thu hồi, giải tỏa khi có nhu cầu sử dụng đất.

Đô thị Quảng Lợi sẽ sử dụng nghĩa trang tập trung tại phía Tây núi Trường, xã Quảng Trường, huyện Quảng Xương.

Khuyến khích người dân sử dụng hỏa táng.

7. Đánh giá môi trường chiến lược

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Tạo hành lang bảo vệ sông, hồ, biển ven bờ. Cấm mọi hình thức xả thải chưa xử lý ra nguồn.

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn: Trồng cây xanh cách ly quanh các điểm đầu mối hạ tầng như trạm xử lý nước thải, khu tiêu thụ công nghiệp tập trung, đường trục chính đô thị, bãi xe...

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: Sử dụng đất hợp lý, phân đợt đầu tư, khi chưa có kế hoạch phát triển cần khai thác tiếp tục diện tích đất lúa.

Giảm thiểu tai biến môi trường: Thiết lập hệ thống quan trắc, giám sát môi trường đặc biệt là môi trường nước biển ven bờ. Đảm bảo dải cây xanh phòng hộ ven bờ.

Các dự án đầu tư trên địa bàn phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, kế hoạch bảo vệ môi trường theo quy định.

8. Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

a. Các chương trình dự án ưu tiên đầu tư gồm: Khu công nghiệp Tiên Trang, Khu du lịch biển Tiên Trang; Đường trục chính đô thị; Đường ven biển (trục kết nối dịch vụ du lịch), Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung đô thị; Khu tái định cư đô thị; Dự án trồng cây xanh và cải tạo cảnh quan môi trường đô thị; Chương trình giáo dục văn hóa môi trường du lịch cho cộng đồng;

b. Nguồn lực thực hiện: Thực hiện từ nguồn vốn ngân sách nhà nước, các nguồn vốn xã hội hóa và các nguồn vốn hỗ trợ khác.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng phối hợp với UBND huyện Quảng Xương:

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch phân khu được duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đô thị Quảng Lợi, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa cho các địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

2. UBND huyện Quảng Xương phối hợp với các ngành liên quan và chính quyền địa phương:

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ ...).

- Tổ chức, chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng đô thị, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng và cải tạo đô thị trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của Nhà nước.

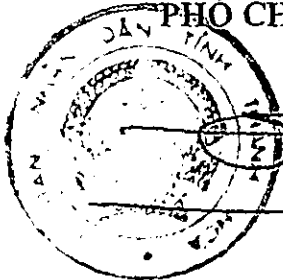
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- H3.(2018)QDPD QHPK 1-2000 Quang Loi.doc

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Anh Tuấn