

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Tiên Trang,
huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045**

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ 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 Công văn số 263/BXD-QHKT ngày 30 tháng 01 năm 2023 của Bộ Xây dựng về việc 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 5302/SXD-QH ngày 08 tháng 8 năm 2023 về việc đồ án Quy hoạch chung đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045 (kèm theo Tờ trình số 159/TTr-UBND ngày 02 tháng 6 năm 2023 của UBND huyện Quảng Xương).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu, lập quy hoạch bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên của xã Tiên Trang; ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp: xã Quảng Bình, Quảng Lộc, Quảng Thái;
- Phía Nam giáp: xã Quảng Thạch, xã Quảng Chính;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: xã Quảng Khê, xã Quảng Trường.

2. Tính chất, chức năng

Là đô thị loại V, trung tâm kinh tế - xã hội khu vực Đông Nam huyện Quảng Xương, có chức năng du lịch, công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, thương mại.

3. Quy mô

3.1. Quy mô dân số

- Dân số hiện trạng khoảng: 11.278 người;
- Quy mô dân số đến năm 2030 khoảng: 20.000 người;
- Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng: 25.000 người;
- Quy mô dân số du lịch quy đổi đến năm 2045 khoảng 10.000 người.

3.2. Quy mô đất đai: Tổng diện tích quy hoạch khoảng 1.033,32 ha.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được

4.1. Các chỉ tiêu về kinh tế

Đất xây dựng đô thị: 742,63 ha; Đất dân dụng hiện trạng: 299,11 ha; Đất dân dụng phát triển mới: 135,65 ha (98,8 m²/người); trong đó:

- Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo, tái định cư: 248,84 ha;
- Đất đơn vị ở phát triển mới: 74,61 ha, đạt chỉ tiêu 54,3 m²/người;
- Đất công cộng đô thị: 16,63 ha; đạt chỉ tiêu 6,6 m²/người;
- Đất công viên cây xanh đô thị: 20,19 ha, đạt chỉ tiêu 8,0 m²/người.

4.2. Các chỉ tiêu về kỹ thuật

- Tỷ lệ đất giao thông (so với đất xây dựng đô thị): 20,7 %;
- Cấp nước sinh hoạt (Qsh): 120 lít/người-ngđ; tỷ lệ cấp nước 100 %;
- Chỉ tiêu điện năng: 1500 KWh/người/năm; phụ tải 500 W/người;
- Thoát nước thải: $\geq 80\%$ cấp nước;
- Tiêu chuẩn xử lý chất thải rắn (CTRsh): $\geq 0,9$ kg/người/ngày.

5. Định hướng phát triển không gian đô thị

5.1. Cơ sở hình thành và hướng phát triển đô thị

- Cơ sở hình thành đô thị: Đô thị Tiên Trang có vị trí là cửa ngõ phía Đông Nam của huyện Quảng Xương, được hình thành trên cơ sở các trục không gian chủ đạo như Quốc lộ 1, Quốc lộ 10 kéo dài, đường bộ ven biển, hệ thống các tuyến Đông - Tây kết nối huyện Quảng Xương, thành phố Sầm Sơn, thị xã Nghi Sơn qua đô thị Tiên Trang. Khu vực có khả năng tạo đột phá về hạ tầng đô thị; đảm bảo tính liên kết vùng hiện đại, đồng bộ. Bên cạnh đó, khu vực có tài nguyên thiên nhiên phong phú đa dạng, có nhiều cảnh đẹp nổi tiếng. Tạo điều kiện thuận lợi trong việc giao thương, phát triển thành trung tâm du lịch, dịch vụ thương mại, dịch vụ tổng hợp phía Đông Nam huyện Quảng Xương. Đa dạng hóa các nguồn lực, khai thác tối đa tiềm năng, thế mạnh của địa phương, là công cụ quan trọng, hữu hiệu để quản lý Nhà nước và đáp ứng yêu cầu phát triển của tỉnh trong xu thế mới...

- Hướng phát triển của đô thị: Phát triển dọc theo các trục Bắc – Nam, Đông - Tây trên cơ sở quy hoạch mới tuyến giao thông và quỹ đất thuận lợi xây dựng, tuân thủ theo Điều chỉnh quy hoạch vùng huyện Quảng Xương đã được phê duyệt.

- Bố trí cụm công nghiệp Tiên Trang gắn với trục Quốc lộ 1 để tạo thuận lợi về lưu thông hàng hóa và khai thác cơ sở hạ tầng của vùng.

- Phát triển hành lang du lịch biển ở phía Đông, khai thác bãi biển có thể mở rộng về phía Bắc, kết nối với hành lang du lịch Sầm Sơn. Khai thác du lịch làng nghề ở phía Nam, gắn với các nghề cá của xã Quảng Nham.

- Trục đô thị được phát triển ở lõi trung tâm, trên cơ sở phát triển mở rộng khu vực trung tâm xã hiện hữu.

- Khu vực sản xuất nông nghiệp: Phát triển khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nông nghiệp sinh thái tại khu vực phía Tây đô thị.

- Khu vực cải tạo chỉnh trang: Khu vực dân cư hiện trạng dọc tuyến Quốc lộ 1, đường trục chính xã, đường tỉnh 511... được cải tạo nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhằm nâng cao chất lượng đô thị.

5.2. Định hướng tổ chức không gian đô thị

- Mô hình phát triển không gian đô thị với hạt nhân là khu vực trung tâm xã và khu đô thị du lịch sinh thái biển tại khu vực dọc đường trục chính Đông - Tây 5, đường bộ ven biển.

- Toàn bộ đô thị được chia làm 03 khu vực phát triển dọc theo trục chính từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông. Trong đó, các khu hiện có chủ yếu ổn định về mặt không gian, giữ nguyên hệ thống công trình chỉ cải tạo chỉnh trang về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và tăng cường các không gian cây xanh, không gian công cộng; tại mỗi khu vực cần phát triển tập trung quy mô lớn để hình thành các khu vực đô thị mới đồng bộ, hiện đại.

- Phát triển hệ thống giao thông theo quy hoạch xây dựng vùng huyện. Quốc lộ 1, Quốc lộ 10 kéo dài, đường bộ ven biển kết nối Sầm Sơn – Quảng Xương – Nghi Sơn. Mạng lưới giao thông bố trí theo mạng ô cờ.

- Bố trí thương mại dọc Quốc lộ 1, trục chính Đông Tây đô thị. Cụm công nghiệp Tiên Trang được bố trí tại khu vực phía Đông Quốc lộ 1. Khu đô thị mới bố trí gắn với trung tâm xã hiện có và khu vực phía Bắc dọc Quốc lộ 1.

- Giữ lại các không gian xanh liên tục kết nối với nhau nhằm giãn cách các khu vực phát triển, giảm mật độ đô thị, là không gian để cải thiện vi khí hậu, thoát nước và môi trường. Các không gian mở đô thị được bố trí thành mạng lưới phân bố đều trong các khu dân cư, trên cơ sở tận dụng các ao hồ hiện có để cải tạo thành các công viên đô thị. Bố trí khu công viên trung tâm tại khu vực phía Bắc núi Lau để phục vụ cho toàn đô thị.

6. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng

6.1. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích toàn khu 1.033,32 ha, bao gồm:

- Đất xây dựng đô thị: 742,63 ha, trong đó:

- + Đất dân dụng hiện trạng: 299,11 ha;
- + Đất dân dụng quy hoạch mới: 135,65 ha;
- + Đất ngoài dân dụng: 307,87 ha;
- Đất khác: 290,69 ha.

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất theo từng giai đoạn

STT	Tên đất	Ký hiệu	Đến năm 2030		Đến năm 2045	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng đô thị		685,04	66,30	742,63	71,87
I	Đất dân dụng hiện trạng		299,11	28,95	299,11	28,95
1	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo, tái định cư		248,84	24,08	248,84	24,08
a	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo	HT	233,98	22,64	233,98	22,64
b	Đất tái định cư	TDC	14,86	1,44	14,86	1,44
2	Đất công cộng hiện trạng		10,19	0,99	10,19	0,99
a	Đất hành chính, cơ quan	HC,CQ	0,82	0,08	0,82	0,08
b	Đất văn hóa	VH	2,29	0,22	2,29	0,22
c	Đất chợ	C-01	1,20	0,12	1,20	0,12
d	Đất y tế	YT-02	0,44	0,04	0,44	0,04
e	Đất trường học	TH	4,01	0,39	4,01	0,39
g	Đất thể dục thể thao	TDTT-01	1,43	0,14	1,43	0,14
3	Đất giao thông		40,08	3,88	40,08	3,88
II	Đất dân dụng mới		105,62	10,22	135,65	13,13
1	Đất đơn vị ở mới		60,53	5,86	74,61	7,22
2	Đất công cộng đô thị		6,44	0,62	6,44	0,62
a	Đất trường học	TH	2,23	0,22	2,23	0,22
b	Đất thể dục thể thao	TDTT	2,81	0,27	2,81	0,27
c	Đất quảng trường đô thị	QT-01	1,05	0,10	1,05	0,10
d	Đất văn hóa	VH-13	0,35	0,03	0,35	0,03
3	Đất công viên cây xanh	CVCX	14,54	1,41	20,19	1,95
4	Đất giao thông		24,11	2,33	34,41	3,33
III	Đất ngoài dân dụng		280,31	27,13	307,87	29,79
1	Đất công cộng		28,31	2,74	36,75	3,56
a	Đất trung tâm thương mại	DVTM	17,38	1,68	23,82	2,31
b	Đất trung tâm thể dục thể thao	TDTT-02	5,20	0,50	5,20	0,50
c	Đất giáo dục, đào tạo	GD,TH	2,69	0,26	2,69	0,26
d	Đất trung tâm văn hóa	VH-01	1,21	0,12	1,21	0,12
e	Đất quảng trường biển	QTB	2,00	0,19	2,00	0,19
g	Đất trung tâm y tế huyện, phòng khám ĐK	YT	1,83	0,18	1,83	0,18

STT	Tên đất	Ký hiệu	Đến năm 2030		Đến năm 2045	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
2	Đất hỗn hợp	HH	3,37	0,33	6,74	0,65
3	Đất quốc phòng, an ninh	QP	55,12	5,33	55,12	5,33
4	Đất cụm công nghiệp-TTCN	CN	67,33	6,52	67,33	6,52
5	Đất chế biến thủy hải sản	CB-01	0,34	0,03	0,34	0,03
6	Đất dịch vụ du lịch	DL	30,81	2,98	30,81	2,98
7	Đất du lịch thể thao sinh thái	DLST	14,87	1,44	14,87	1,44
8	Đất tôn giáo, di tích	TN	2,29	0,22	2,29	0,22
9	Đất giao thông đối ngoại		65,23	6,31	79,08	7,65
10	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối		12,64	1,22	14,54	1,41
a	Bến xe	BX-01	1,45	0,14	1,45	0,14
b	Bãi đỗ xe	P	8,08	0,78	9,98	0,97
c	Trạm biến áp	TBA-01	0,44	0,04	0,44	0,04
d	Công trình bưu chính, viễn thông		0,06	0,01	0,06	0,01
e	Công trình hạ tầng kỹ thuật		2,61	0,25	2,61	0,25
B	Đất khác		348,28	33,70	290,69	28,13
1	Đất nông nghiệp		194,91	18,86	137,32	13,29
a	Đất sản xuất nông nghiệp	SXNN	154,19	13,99	96,60	9,35
b	Đất nông nghiệp cnc, nông nghiệp sinh thái	NNCNC	40,72	3,94	40,72	3,94
2	Đất lâm nghiệp (Rừng sản xuất)	DN-R	56,92	5,51	56,92	5,51
3	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ	50,57	4,89	50,57	4,89
4	Đất hành lang điện cao thế		4,47	0,43	4,47	0,43
5	Đất mặt nước	MN	25,57	2,47	25,57	2,47
6	Đất bãi cát	BC	15,84	1,53	15,84	1,53
	Tổng diện tích		1033,32	100,00	1033,32	100,00

6.2. Phân khu chức năng

6.2.1. Khu hành chính - chính trị

Công trình hành chính - chính trị cấp đô thị: Diện tích khoảng 0,69 ha. Công sở xã Tiên Trang được giữ nguyên vị trí, cải tạo chỉnh trang về kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.

6.2.2. Khu công cộng:

a) Khu văn hóa, quảng trường, thể dục thể thao:

- Khu văn hóa: Tổng diện tích khoảng 3,85 ha.

+ Bố trí khu trung tâm văn hóa cấp đô thị tại khu vực phía Bắc phòng khám đa khoa, tiếp giáp Quốc lộ 10 kéo dài, quy mô khoảng 1,21 ha.

+ Giữ nguyên vị trí quy mô nhà văn hóa hiện có, cải tạo chỉnh trang về hình thức kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, diện tích khoảng 2,29 ha. Xây dựng mới 1 nhà văn hóa phía Nam đô thị, đảm bảo bán kính sử dụng cho người dân, diện tích khoảng 0,35 ha.

- Khu quảng trường đô thị: Được chuyển đổi từ đất sân thể dục thể thao của xã Quảng Lợi (cũ), với diện tích 1,05 ha.

- Khu thể dục thể thao: Tổng diện tích khoảng 9,44 ha. Bao gồm:

+ Giữ nguyên vị trí khu thể dục thể thao hiện có tại khu vực xã Quảng Lĩnh (cũ) diện tích 1,43 ha. Bố trí 02 khu thể dục thể thao mới của xã Tiên Trang tại vị trí phía Tây đường Bắc – Nam 3 và phía Nam đường Đông – Tây 3, diện tích khoảng 2,81 ha, đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân.

+ Bố trí 01 khu thể dục thể thao tập trung với các công trình bao gồm nhà thi đấu, sân vận động là trung tâm thể dục thể thao cấp đô thị tại phía Bắc đường Đông – Tây 2, diện tích khoảng 5,20 ha.

b) Khu y tế: Quy mô khoảng 2,27 ha.

- Trạm y tế xã được cải tạo chỉnh trang mở rộng để đáp ứng nhu cầu phục vụ người dân, diện tích khoảng 0,44 ha.

- Bố trí trung tâm y tế huyện tại vị trí công sở và trạm y tế xã Quảng Lĩnh (cũ), diện tích khoảng 1,16 ha.

- Bố trí phòng đa khoa mới tại phía Nam trung tâm văn hóa xã Tiên Trang quy mô khoảng 0,67 ha phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân đô thị và khu vực phụ cận.

c) Khu giáo dục: Quy mô khoảng 8,93 ha.

Giữ nguyên quy mô, vị trí các trường hiện có từ trường mầm non đến trường trung học cơ sở, trung học phổ thông. Từng bước cải tạo chỉnh trang về công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật đảm bảo quy mô trường chuẩn quốc gia. Bố trí 01 trường mầm non mới tại khu vực phía Tây đường Quốc lộ 1 đảm bảo bán kính phục vụ. Khu vực trung tâm xã bố trí thêm 01 trường mầm non, 01 trường tiểu học, đồng thời mở cửa lại trường trung học cơ sở Quảng Lĩnh để phục vụ cho nhu cầu dân cư ngày một phát triển tại khu vực. Bố trí 01 trung tâm nghiên cứu đào tạo cho đô thị.

d) Khu dịch vụ thương mại - chợ:

- Chợ SOTO (chợ Hạng 2) được giữ nguyên vị trí, cải tạo chỉnh trang nhằm đáp ứng nhu cầu phục vụ của khu vực phía đô thị và vùng phụ cận. Diện tích khoảng 1,20 ha.

- Các công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch đô thị được bố trí dọc Quốc lộ 1, đường Đông - Tây 5, đường bộ ven biển và các khu vực dọc các tuyến đường chính và các khu vực thuận lợi. Với các loại hình dịch vụ thương mại, dịch vụ vận tải, nhà hàng, khách sạn, siêu thị, văn phòng.... Diện tích đất dịch vụ thương mại khoảng 23,82 ha.

e) Khu hỗn hợp: Bố trí đất hỗn hợp tại vị trí dọc trục chính Đông - Tây 5, dọc đường huyện Lĩnh Thái, để xây dựng các công trình dân dụng (không bao gồm nhà ở), được sử dụng cho các mục đích khác nhau (bao gồm dịch vụ công cộng, thương mại, sản xuất kinh doanh nhỏ không gây ô nhiễm). Tổng diện tích khoảng 6,74 ha.

g) Khu dịch vụ du lịch, du lịch thể thao sinh thái: Đất dịch vụ du lịch, đất du lịch thể thao sinh thái được quy hoạch dành riêng cho mục đích du lịch hoặc nghỉ dưỡng. Được đầu tư cơ sở hạ tầng cũng như điều kiện hạ tầng giao thông tương ứng, để phục vụ du khách, thúc đẩy sự phát triển du lịch ở địa phương. Tổng diện tích đất dịch vụ du lịch trong đô thị khoảng 30,81 ha, du lịch thể thao sinh thái khoảng 14,87 ha.

h) Khu công viên, cây xanh cảnh quan:

- Xây dựng 17 khu công viên cây xanh mới, bố trí phân tán theo các khu dân cư đô thị đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ. Tổng diện tích khoảng 20,19 ha.

- Tổ chức hệ thống cây xanh cảnh quan dọc khu vực sông Rào, sông Lý, cây xanh cảnh quan ven biển. Tổng diện tích khoảng 66,74 ha.

6.2.3. Đất đơn vị ở:

- Các khu dân cư hiện trạng: Cơ bản ổn định các khu dân cư hiện hữu, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bổ sung các không gian công cộng, cây xanh, nhằm nâng cao dần chất lượng sống cho các khu dân cư, đáp ứng yêu cầu phát triển của đô thị theo các tiêu chí đô thị loại V. Diện tích khoảng 233,98 ha.

- Các khu ở mới: Diện tích đất đơn vị ở mới đến năm 2030 khoảng 60,53 ha. Đến năm 2045 diện tích khoảng 74,61 ha. Các khu dân cư phát triển

mới được bố trí tập trung tại 03 khu vực và xen ghép tại các khu dân cư hiện có, bao gồm:

- + Khu vực 01: tại phía Bắc đô thị, dọc theo trục chính Quốc lộ 1.
- + Khu vực 02: Tại khu vực trung tâm xã Tiên Trang, dọc theo trục chính Đông - Tây 5, từ phía Đông Quốc lộ 10 đến phía Tây đường bộ ven biển.
- + Khu vực 03: Từ khu vực phía Đông đường bộ ven biển đến hết khu du lịch sinh thái biển Tiên Trang.

- Đất tái định cư được tổ chức, bố trí tại các vị trí khu ở mới thích hợp khi có dự án đầu tư cụ thể cần phải giải phóng mặt bằng. Diện tích khoảng 14,86 ha.

6.2.4. Cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp:

- Cụm công nghiệp Tiên Trang được bố trí tại khu vực phía Đông Quốc lộ 1. Định hướng đến năm 2045, diện tích cụm công nghiệp Tiên Trang khoảng 53,59 ha. Thu hút phát triển công nghiệp nhẹ với các loại hình công nghiệp sạch, áp dụng công nghệ cao, không gây ô nhiễm môi trường cũng như ảnh hưởng đến các khu dân cư hiện hữu.

- Giữ nguyên quy mô, vị trí đất công nghiệp hiện trạng diện tích khoảng 13,74 ha.

- Tổng diện tích đất công nghiệp trong đô thị Tiên Trang khoảng 67,33 ha.

6.2.5. Các khu vực khác:

- Khu vực sản xuất nông nghiệp của đô thị Tiên Trang được phân bố phía Tây và Đông Bắc xã Tiên Trang, với quy mô khoảng 96,60 ha. Trong đó bố trí đất sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao kết hợp với mô hình farm stay tại phía Tây đô thị. Quy mô đất nông nghiệp sinh thái farm stay và nông nghiệp công nghệ cao khoảng 40,72 ha.

- Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất) quy mô khoảng 56,92 ha.

- Khu vực cây xanh cảnh quan ven biển, sông Rào, sông Lý được bảo vệ, tạo cảnh quan sinh thái cho đô thị Tiên Trang, quy mô khoảng 50,57 ha.

7. Các quy định về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

Các quy định về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị - Các điểm nhấn không gian, cảnh quan đô thị được xác định là: Khu trung tâm hành chính – chính trị gắn với quảng trường đô thị; Khu trung tâm văn hóa – Thể

thao của đô thị; Khu đô thị du lịch sinh thái biển Tiên Trang gắn với khu vực bãi biển; các trung tâm thương mại dịch vụ cao tầng dọc trục đối ngoại, trục cảnh quan; các khu đô thị mới được thiết kế đồng bộ và hiện đại; các khu vực trung tâm đơn vị ở (trung tâm xã hiện hữu); các khu vực cửa ngõ có thể bố trí công chào tạo điểm nhấn cho đô thị.

- Lựa chọn hình thức tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan các khu trung tâm hành chính - chính trị, văn hóa - thể thao, thương mại, dịch vụ, du lịch, y tế phù hợp với tính chất, chức năng của từng loại công trình và đặc trưng riêng của đô thị.

- Các công trình công cộng có quy mô lớn, công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trong đô thị thì phải thực hiện việc thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định hiện hành trước khi lập dự án đầu tư xây dựng. Khuyến khích việc tổ chức thi tuyển, tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc đối với các công trình khác trong đô thị.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với khu vực cửa ngõ đô thị phải được nghiên cứu kỹ về hình khối các công trình điểm nhấn; khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng làm điểm nhấn và định hình không gian đô thị.

- Tổ chức các trục không gian, cảnh quan chính:

+ Cải tạo, nâng cấp cảnh quan các tuyến đường đối ngoại gồm: Quốc lộ 1, Quốc lộ 10 kéo dài, đường bộ ven biển, các tuyến đường tỉnh của đô thị. Các tuyến đường chính đô thị xây dựng và cải tạo cảnh quan hấp dẫn, bổ sung đầy đủ các tiện ích công cộng thông minh, hiện đại, sinh thái, dễ tiếp cận.

+ Định hướng kiến trúc cho các trục đường chính, các khu vực đặc trưng trong đô thị theo nguyên tắc đảm bảo sự chuyển tiếp về hình ảnh kiến trúc đô thị đã phát triển qua các giai đoạn.

+ Đề xuất bảo tồn, khai thác cảnh quan thiên nhiên hiện hữu về địa hình, cây xanh, sông hồ, mặt nước. Đầu tư xây dựng các khu đô thị du lịch sinh thái biển Tiên Trang, khu du lịch thể thao sinh thái Tiên Trang,... với hình thái kiến trúc hài hòa, đóng góp điểm nhấn đặc biệt về cảnh quan, sinh thái và phục vụ du lịch.

- Khuyến khích phát triển các khu vực hoàn nguyên, đất sử dụng kém hiệu quả để bổ sung quỹ đất phát triển đô thị, dịch vụ du lịch, các khu công viên cây xanh, các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

8. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt

a) Quy hoạch cao độ nền

- Kết hợp hài hoà cao độ nền khu dân cư hiện trạng và cao độ nền của khu đất quy hoạch xây dựng mới.

- Chọn cốt không chế thấp nhất cho khu vực là 2,00 m; độ dốc nền thoát nước là $i = 0,3\% - 0,5\%$, thuận lợi cho thoát nước mưa.

- Khu vực phía Tây Quốc lộ 1: san nền tạo độ dốc chính về phía Tây Bắc thuận lợi cho việc thoát nước về kênh Hùng Bình.

- Khu vực phía Đông Quốc lộ 1 đến Quốc lộ 10 kéo dài: san nền tạo độ dốc chính về phía Tây và Tây Bắc thấp dần về phía kênh Bắc và kênh Hùng Bình.

- Khu vực phía Đông Quốc lộ 10 kéo dài: san nền tạo độ dốc chính về phía kênh Lợi Thạch và sông Rào.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải, được chia thành 04 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1 (diện tích $F1=609,75$ ha): Phần phía Tây khu vực, bao gồm từ ranh giới phía Tây đến phía Tây Quốc Lộ 10 (đường 4A), phía Tây núi Lau, (đến ranh giới phía Nam xã Quảng Lĩnh cũ, trừ thôn Phụng Vĩ). Nước mưa thoát theo địa hình, thoát xuống các mương nắp đan 2 bên đường, thoát xuống các kênh, xả xuống sông Lý. Hướng thoát nước Đông Bắc – Tây Nam.

+ Lưu vực 2 (diện tích $F2= 272,45$ ha): Phần ở giữa khu vực, bao gồm từ ranh giới phía Bắc, phía Đông Quốc Lộ 10 (đường 4A) đến phía Tây đường bộ ven biển. Nước mưa thoát theo địa hình, chảy theo mương nắp đan 2 bên đường, chảy xuống các kênh tiêu, xả xuống sông Lý, sông Yên. Hướng thoát nước Đông Bắc – Tây Nam.

+ Lưu vực 3 (diện tích $F3=122,94$ ha): Phần giáp phía Đông khu vực, bao gồm từ phía Đông đường bộ ven biển đến phía Tây đường Bắc Nam 11. Nước mưa thoát theo địa hình, thoát theo các mương nắp đan 2 bên đường, thoát theo kênh tiêu, chảy xuống sông Lý, sông Yên, xả ra Biển Đông. Hướng thoát nước Đông Bắc - Tây Nam.

+ Lưu vực 4 (diện tích $F3=28,18$ ha): Phần giáp phía Đông khu vực, bao gồm từ phía Đông đường Bắc Nam 13 đến hết ranh giới phía Đông. Nước

mưa thoát theo địa hình, xả trực tiếp ra Biển Đông. Hướng thoát nước Tây Bắc - Đông Nam.

8.2. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 1: Giữ hướng tuyến hiện tại, quy mô mặt cắt (MCN 1-1): lòng đường chính 11,0 m x 2; đường gom 7,5 m x 2; phân cách giữa 2,0 m; phân cách bên 3,0 m x 2; vỉa hè 5,0 m x 2; chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) = 55,0 m.

- Quốc lộ 10 kéo dài: Đoạn qua khu vực nghiên cứu đi trùng với đường tỉnh 511 với quy mô mặt cắt (MCN 2-2): lòng đường chính 9,0 m x 2; đường gom 7,5 m x 2; phân cách giữa 4,0 m; phân cách bên 3,0 m x 2; vỉa hè 5,0 m x 2; CGĐĐ = 53,0 m.

- Đường bộ ven biển (MCN 3-3): lòng đường 15,0 m x 2; phân cách giữa 3,0 m; hè 7,5 m x 2; CGĐĐ = 48,0 m.

- Đường huyện Quảng Lộc - Quảng Định (MCN 15-15): mặt đường 8,0 m x 2; phân cách 6,0 m; hè 10,0 m x 2; CGĐĐ = 42,0 m, là trục chính kết nối theo hướng Bắc - Nam theo định hướng quy hoạch vùng huyện Quảng Xương.

- Đường huyện 4C giữ nguyên hướng tuyến hiện tại, quy mô mặt cắt (MCN 8-8): lòng đường 15,0 m; hè 7,0 m x 2; CGĐĐ = 29,0 m.

- Đường huyện Lĩnh Thái giữ nguyên hướng tuyến hiện tại, quy mô mặt cắt (MCN 10-10): lòng đường 15,0 m; hè 5,0 m x 2; CGĐĐ = 25,0 m.

- Đường Bắc Nam 1, Bắc Nam 3 (MCN 16-16): lòng đường 10,5 m x 2; hè 6,0 m x 2; phân cách 3,0 m; CGĐĐ = 36,0 m.

- Đường Đông Tây 5 là trục chính đô thị với quy mô mặt cắt (MCN 4-4): lòng đường 10,5 m x 2; phân cách giữa 20,0 m; hè 7,0 m x 2; CGĐĐ = 55,0 m.

b) Giao thông đối nội:

- Đối với khu vực phát triển mới: Trên cơ sở bộ khung là các tuyến giao thông chính ở trên, xây dựng các tuyến đường khu vực đô thị, đường nội bộ theo dạng ô bàn cờ với quy mô mặt cắt ngang tối thiểu 17,5 m.

- Đối với khu vực cũ: cải tạo, mở rộng hệ thống đường bê tông, cấp phối hiện có đạt tiêu chuẩn đường đô thị, với quy mô mặt cắt nền đường 14,0 m trở lên.

- Đường Bắc Nam 4 (MCN 10-10): lòng đường 15,0m; hè 5,0 m x 2; CGĐĐ = 25,0 m.

- Đường Bắc Nam 2, Bắc Nam 8, Bắc Nam 10, Bắc Nam 11, Bắc Nam 12, đường 4B, Đông Tây 1, Đông Tây 4, Đông Tây 6, Đông Tây 8, Đông Tây 9 đoạn từ đường Đông Tây 4 đến đường bộ ven biển, Đông Tây 10 (MCN 11-11): lòng đường 10,5 m; hè 5,0 m x 2; CGĐĐ = 20,5 m.

- Đường Bắc Nam 5, đường Bắc Nam 9 đoạn từ đường Đông Tây 2 đến đường Đông Tây 5, Đông Tây 7 (MCN 12-12): lòng đường 7,5 m; hè 5,0 m x 2; CGĐĐ = 17,5 m.

- Đường Bắc Nam 6, Bắc Nam 7, Đông Tây 2 đoạn từ Quốc lộ 10 kéo dài đến đường bộ ven biển (MCN 9-9): lòng đường 12,0 m; hè 7,0 m x 2; CGĐĐ = 26,0 m.

- Đường Đông Tây 2 đoạn phía Tây QL.10 kéo dài (MCN 7-7): lòng đường 10,5 m; hè 5,0 m + 10,0 m; CGĐĐ = 25,5 m.

- Đường Bắc Nam 9 đoạn từ đường Đông Tây 5 đến đường Đông Tây 8 (MCN 14-14): lòng đường 7,0 m; hè 3,5 m x 2; CGĐĐ = 14,0 m.

- Đường Bắc Nam 13 (MCN 5-5): lòng đường 10,5 m x 2; phân cách giữa 5,0 m; hè 7,0 m x 2; CGĐĐ = 40,0 m là trục chính ven biển.

- Đường Đông Tây 3, Đông Tây 9 đoạn từ đường bộ ven biển đến đường Bắc Nam 13 (MCN 6-6): lòng đường 7,5 m x 2; phân cách giữa 3,0 m; hè 6,0 m x 2; CGĐĐ = 30,0 m.

c) Giao thông tĩnh, giao thông công cộng

- Bố trí 1 bến xe với diện tích 1,45 ha tại phía Nam đường Đông Tây 5 giao với đường tỉnh 511.

- Hệ thống bãi đỗ xe được xây dựng kết hợp với các khu vực chức năng đô thị, tùy theo nhu cầu cụ thể, đảm bảo tiêu chuẩn.

- Tiếp tục khai thác, nâng cấp các tuyến xe bus hiện có.

8.3. Định hướng cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước của đô thị: Đến năm 2030 là 6.400 m³/ng.đ; đến năm 2045 là 8.150 m³/ng.đ;

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho sinh hoạt, sản xuất công nghiệp của đô thị lấy từ 02 nhà máy nước sau: NMN Quảng Xương, có vị trí tại xã Quảng Thịnh, công suất 30.000 m³/ng.đ, trong đó cấp nước cho xã Quảng Lĩnh cũ; NMN Miền Trung, có vị trí tại xã Quảng Lưu, công suất 35.000 m³/ng.đ, trong đó cấp nước cho xã Quảng Lợi (cũ).

- Mạng lưới đường ống: Hệ thống ống cấp nước được thiết kế mới hoàn toàn. Đường ống cấp nước bố trí ngầm dưới vỉa hè các tuyến giao thông. Mạng lưới cấp nước sử dụng mạng vòng kết hợp với mạng cụt. Các trụ cứu hỏa ngoài nhà chọn loại nổi D110, khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa nhỏ hơn 150m/ trụ.

8.4. Định hướng thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải:

- Nhu cầu thải nước của khu vực giai đoạn 2030 khoảng 4.700 m³/ng.đ, đến năm 2045 khoảng 7.000 m³/ng.đ.

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt, công cộng,... được thu gom bằng hệ thống công chạy dọc trên vỉa hè và dẫn về trạm xử lý nước thải.

- Trạm xử lý nước thải: Theo quy hoạch vùng huyện Quảng Xương, nhà máy xử lý nước thải của khu vực được đặt tại xã Quảng Lộc, phía Nam khu công nghiệp Lưu Bình, giai đoạn 2030 có tổng công suất Q=12.000 m³/ng.đ; giai đoạn 2045, Q=15.000 m³/ng.đ. Nước thải đã xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định, có giấy phép của Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ được xả ra sông Lý.

b) Vệ sinh môi trường:

- Thu gom và xử lý chất thải rắn: Theo quy hoạch vùng huyện Quảng Xương, các chất thải rắn của đô thị do Công ty Môi trường và Công trình Đô thị huyện Quảng Xương thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác thải của Khu xử lý CTR tổng hợp tại xã Đông Nam.

- Nghĩa trang: Xây dựng mới nghĩa trang nhân dân tại xã Quảng Ngọc phục vụ cho nhu cầu của nhân dân phía Nam huyện Quảng Xương, trong đó có dân cư đô thị Tiên Trang. Từng bước đóng cửa và di dời các khu nghĩa địa tự phát, các khu mộ nằm rải rác trong khu vực dân cư, các khu vườn, các cánh đồng về nghĩa trang nhân dân mới của đô thị.

8.5. Định hướng cấp điện

* Tổng nhu cầu dùng điện: Đến năm 2030 là 37 MVA; Đến năm 2045 là 46 MVA.

* Nguồn cấp điện: Lấy từ trạm 110 kV Quảng Xương.

* Trạm biến áp: Các trạm biến áp hiện có được giữ nguyên vị trí và được tính toán nâng công suất đáp ứng nhu cầu. Các trạm biến áp quy hoạch

mới được tính toán bố trí phù hợp và được xác định cụ thể khi lập quy hoạch chi tiết.

* Mạng lưới cấp điện:

- Lưới điện cao áp 110 kV: Cập nhật hướng tuyến đường dây 110 kV theo Quy hoạch vùng huyện Quảng Xương đã được phê duyệt.

- Lưới điện trung áp 35 kV:

+ Cải tạo lưới điện 35 kV cấp điện cho các trạm biến áp phụ tải phù hợp với quy hoạch, tiến tới đầu chuyển nguồn sang vận hành ở lưới điện 22 kV.

+ Cải tạo lưới điện 22 kV hiện có đang cấp điện cho các trạm biến áp phụ tải phù hợp với quy hoạch, đồng thời di rời các tuyến đường dây vào hành lang kỹ thuật.

+ Xây dựng mới 2 lộ 22 kV dọc theo đường Đông Tây 2 và 2 lộ 22 kV dọc theo đường Đông Tây 5 để cấp điện cho toàn khu và liên hệ mạch vòng với nhau.

- Mạng lưới hạ thế: Sử dụng hệ thống điện áp 3 pha 4 dây trung tính nối đất trực tiếp. Để đảm bảo an toàn vận hành cũng như mỹ quan cho khu trung tâm sẽ xây dựng đường dây 0,4 kV cáp ngầm, khu vực khác có thể sử dụng cáp treo tiết diện phải đảm bảo.

* Chiếu sáng: Bố trí chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong đô thị, vườn hoa công viên cây xanh.

8.6. Định hướng hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực khoảng: 6.850 đường dây thuê bao.

- Nâng cấp trạm truy nhập quang; xây dựng các tuyến cáp quang ngầm dọc các tuyến giao thông từ trạm trung tâm thị trấn Quảng Xương về trạm truy nhập quang trong khu vực.

- Bố trí lại hệ thống các trạm phát sóng (BTS) hiện có nhằm đảm bảo quy cách và an toàn theo Quyết định 3705/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

- Đầu tư xây dựng 01 trạm viễn thông cấp đô thị; bố trí thêm 11 trạm viễn thông (BTS) dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực.

- Cải tạo chỉnh trang 11 trạm viễn thông hiện có, kết nối bằng tuyến cáp quang ngầm.

9. Quy định bảo vệ môi trường

- Thực hiện nghiêm túc công tác đánh giá tác động môi trường đối với tất cả các dự án phát triển trên địa bàn khu vực.

- Điều tra cơ bản và triển khai chương trình quan trắc về tài nguyên nước mặt, nước ngầm trong vùng.

- Tăng cường quản lý việc sử dụng phân bón và hóa chất bảo vệ thực vật trong nông nghiệp.

- Hoàn thiện hệ thống thu gom, xử lý nước thải và thu gom rác thải trong đô thị.

- Khuyến khích áp dụng các sáng kiến về công nghệ sản xuất sạch để bảo vệ môi trường.

10. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

Danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

STT	Danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư	Nguồn vốn thực hiện
A	Giai đoạn năm 2021-2025	
I	Các công trình dịch vụ cơ bản đô thị	
1	Đầu tư cải tạo, nâng cấp hoặc xây mới hệ thống giáo dục, hệ thống thể thao văn hóa hiện có	Vốn ngân sách
2	Đầu tư các khu dân cư mới xã Tiên Trang.	Vốn xã hội hóa
3	Đầu tư khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các tuyến đường giao thông đô thị (đầu tư mới, mở rộng, nâng cấp), dân cư di dời tại các khu vực sạt lở nguy hiểm.	Vốn ngân sách
4	Đầu tư các dự án về thương mại dịch vụ, dịch vụ hỗn hợp dọc Quốc lộ 1 và đường trục chính Đông – Tây 5 mới	Vốn xã hội hóa
5	Đầu tư, hoàn thiện khu du lịch sinh thái biển Tiên Trang	Vốn xã hội hóa
6	Xây dựng Trung tâm Văn hóa-Thể dục thể thao đô thị	Vốn ngân sách
II	Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	
1	Đầu tư hạ tầng KĐT du lịch sinh thái biển Tiên Trang	Vốn xã hội hóa
2	Đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Tiên Trang	Vốn xã hội hóa
3	Hệ thống giao thông	
	Xây dựng mới đường Đông - Tây 5 có CGDD 55,0m	Vốn ngân sách
	Xây dựng Quốc lộ 10 kéo dài, đường bộ ven biển	Vốn ngân sách
	Xây dựng đường Đông – Tây 2 , Đông – Tây 3	Vốn ngân sách
4	Đầu tư hệ thống thoát nước mưa, cấp điện, cấp nước, thoát nước thải	

STT	Danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư	Nguồn vốn thực hiện
B	Giai đoạn năm 2026-2030	
I	Các công trình dịch vụ cơ bản đô thị	
1	Cải tạo chợ Soto	Vốn xã hội hóa
2	Đầu tư công trình công cộng trong các đơn vị ở	Vốn ngân sách
II	Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	
1	Đầu tư các tuyến đường liên khu vực, đường chính khu vực	Vốn ngân sách
B	Giai đoạn năm 2031-2045	
1	Đầu tư hoàn chỉnh các hạng mục còn lại	

11. Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chung đô thị

Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chung đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045 kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Quảng Xương có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh, xuất bản hồ sơ đồ án được duyệt để lưu trữ theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch chung đô thị cho địa phương, các ngành, đơn vị liên quan để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chung được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại khoản 12, Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng; tổ chức, quản lý việc lập quy hoạch chi tiết đô thị, đầu tư xây dựng tuân thủ theo quy hoạch chung được phê duyệt.

- 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 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.

2. Các Sở, ngành liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện.

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, Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H6.(2023)QDPD_QHC Tien Trang

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



Mai Xuân Liêm