

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 Khu tái định cư và tạo nguồn đối ứng thực hiện dự án đường giao thông đến Khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến, huyện Hoằng 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 về việc phê duyệt quy hoạch vùng huyện Hoằng 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 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng Đô thị Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa đến năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5604/SXD-QH ngày 21 tháng 8 năm 2023 về việc đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư và tạo nguồn đối ứng thực hiện dự án đường giao thông đến Khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa (kèm theo Tờ trình số 169/TTr-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2023 của UBND huyện Hoằng Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư và tạo nguồn đối ứng thực hiện dự án đường giao thông đến Khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

I. Vị trí 1 xã Hoằng Tiến

1. Vị trí và giới hạn khu đất lập quy hoạch: Thuộc địa giới quản lý hành chính xã Hoằng Tiến. Bao gồm toàn bộ lô đất ở mới DCM-30 và lô đất ở hiện trạng HTCT-56 thuộc Quy hoạch chung đô thị Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa; có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp hiện trạng xã Hoằng Tiến;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng xã Hoằng Tiến;
- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng xã Hoằng Tiến;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng xã Hoằng Tiến.

2. Diện tích lập quy hoạch

- Tổng diện tích đất lập quy hoạch: 82.023,24 m² (bao gồm đường giao thông đối ngoại và giao thông hiện trạng).
- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 1.010 người.

3. Tính chất, chức năng

- Là khu dân cư mới được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có bản sắc không gian kiến trúc cảnh quan đặc trưng.
- Các chức năng chủ yếu: Đất ở, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, đất hạ tầng xã hội... đảm bảo đáp ứng nhu cầu của dân cư phát triển trong tương lai.

4. Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Trục cảnh quan tiếp cận chính khu dân cư là tuyến đường số 2 (lộ giới 28.0m); không gian cảnh quan được tổ chức gắn kết chặt chẽ với nhau bởi không gian cây xanh và các tiện tích đô thị.
- Quy hoạch các lô đất ở liền kề với nhiều modul nhằm thuận tiện trong công tác cấp đất cho các hộ dân.
- Khuôn viên cây xanh và công trình công cộng phục vụ người dân được bố trí phân tán ở phía Tây và phía Đông của khu đất quy hoạch, tạo thành không gian sinh hoạt cộng đồng, đảm bảo bán kính phục vụ, tiếp cận thuận lợi cho dân cư mới và dân cư hiện trạng.

5. Quy hoạch sử dụng đất

- Cơ cấu sử dụng đất

Bảng số 1: Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất vị trí 1, xã Hoằng Tiến.

STT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô (lô)	Dân số (người)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất hiện trạng	HT	33.094,97		514				40,35
1.1	Đất hiện trạng 1	HT-1	3.619,22						
1.2	Đất hiện trạng 2	HT-2	29.475,75						
2	Đất công cộng - dịch vụ đơn vị ở	CC	3.142,52						3,83
2.1	Đất nhà văn hoá thôn Kim Tân 2	CC1	848,37						
2.2	Đất sân vui chơi công cộng	CC2	2.294,15						
3	Đất thể dục thể thao	TT	1.038,50			0,25	1	25	1,27
4	Đất ở mới	LK	13.891,10	121	496	2,4-4,5	3-5	80-90	16,94
4.1	Liên kề 1	LK1	886,41	8	32				
4.2	Liên kề 2	LK2	758,22	7	27				
4.3	Liên kề 3	LK3	4.062,00	39	145				
4.4	Liên kề 4	LK4	4.062,00	38	145				
4.5	Liên kề 5	LK5	2.167,27	15	77				
4.6	Liên kề 6	LK6	1.955,20	14	70				
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	2.026,95			0,05	1	5	2,47
		CX1	1.119,91						
		CX2	907,04						
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		28.829,20						35,15
6.1	Đất mương thoát nước	MTN	331,07			-	-	-	
		MTN-1	141,89						
		MTN-2	189,18						
6.2	Đất bãi đỗ xe	P	2.059,78			-	-	-	
		P1	861,63						
		P2	863,15						
		P3	335,00						
6.3	Đất xử lý nước thải		1.063,44			0,25	1	25	
	Đất cây xanh cách ly	CXCL	857,83						
	Đất trạm xử lý nước thải	XLNT	205,61						
6.4	Đất giao thông		25.374,91			-	-	-	
Tổng			82.023,24						100,00

- Chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án: Quy mô dân số dự kiến khoảng 1010 người với diện tích lập quy hoạch là 82.023,24 m². Chỉ tiêu sử dụng đất đạt được của đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 là:

+ Đất ở mới: tổng diện tích 13.891,10 m², đạt chỉ tiêu 28,00 m²/người.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: tổng diện tích 2.026,95 m² đạt chỉ tiêu 2,01 m²/người.

+ Đất thể dục thể thao: tổng diện tích là 1.038,50 m² đạt chỉ tiêu 1,03 m²/người.

+ Đất công cộng - dịch vụ đơn vị ở: tổng diện tích: 3.142,52 m² đạt chỉ tiêu 3,11 m²/người.

+ Đất bãi đỗ xe: tổng diện tích 2.059,78 m² đạt chỉ tiêu 2,04 m²/người.

+ Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: diện tích 25.374,91 m² đạt chỉ tiêu 31%.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại: Đường tỉnh 510B (mặt cắt 1-1) có quy mô lộ giới là 26,0 m; chiều rộng mặt đường là 7,5 m x2=15,0 m; dải phân cách rộng 3 m; vỉa hè hai bên 4 m x2=8 m (theo định hướng quy hoạch chung được duyệt).

- Giao thông đối nội:

+ Tuyến số 2 (mặt cắt 2-2) có quy mô lộ giới là 28,0 m; bề rộng mặt đường là 7,5 m x2=15 m; vỉa hè hai bên là 5 m x2=10 m; dải phân cách rộng 3 m.

+ Tuyến số 3,4,5 (mặt cắt 3-3) có quy mô lộ giới là 17,5 m; chiều rộng mặt đường là 7,5 m; vỉa hè hai bên là 5 m x2=10 m.

+ Tuyến số 6 (mặt cắt 4-4) có quy mô lộ giới là 20,5 m; chiều rộng mặt đường là 10,5 m; vỉa hè hai bên là 5 m x2=10 m.

Với thiết kế độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè là 2% và độ dốc dọc đường thiết kế đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước mặt tốt chỉ số áp dụng $0,01 > i_{tk} > 0,0002$.

b) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa

- Quy hoạch san nền: Cao độ san nền cao nhất là 3,75 m; thấp nhất là 3,50 m với độ dốc nền đảm bảo lớn hơn 0,40%; chiều sâu san nền đắp trung bình + 1,31 m độ dốc san nền 0,4%, được thiết kế nội suy trên cơ sở đường đồng mức thiết kế san nền.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước của khu dân cư mới, được thiết kế đi riêng được đấu nối đồng bộ với hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch chung tại tuyến đường tỉnh 510B vị trí phía Nam ranh giới lập quy hoạch.

c) Quy hoạch cấp nước

- Tổng công suất cấp nước: 197,49 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Vị trí lấy nước được đấu nối với đường ống cấp nước quy hoạch chung chạy dọc tuyến đường tỉnh 510B.

- Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước: Hệ thống cấp nước dịch vụ dùng đường ống HDPE D110, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D150. Hệ thống cấp nước phân phối dùng đường ống HDPE D50, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D75. Độ sâu chôn ống phụ thuộc độ dốc đường, trung bình chôn sâu 0,7 m so với mặt hè.

d) Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực quy hoạch là 314,04 KVA.
- Nguồn điện đầu nối từ đường dây trung áp 22 kV của khu vực.
- Xây dựng mới 01 trạm biến áp dạng kios với công suất trạm là 320 KVA.
- Mạng lưới cấp điện: Xây dựng đường dây hạ thế 0,4 kV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế đi ngầm dưới vỉa hè cách mép bó vỉa 1,0 m. Tủ điện chiếu sáng được bố trí riêng đầu đường dây cấp điện. Tủ điện hạ thế được bố trí đảm bảo bán kính cấp điện không quá 25 m.
- Quy hoạch chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong khu vực với các trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép $h = 8$ m bố trí trên vỉa hè.

e) Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng quy mô nước thải: 58,17 m³/ngày đêm.
- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Hệ thống giếng thăm được bố trí trên mạng lưới đường cống thoát nước với khoảng cách từ 20 - 40 m.
- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở sẽ được xử lý qua bể tự hoại xây đúng cách trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải và ra rãnh thoát nước về điểm xả. Nước thải được thu gom vào ống cống tròn D300 sau đó chạy dọc theo hè đường chảy về bể xử lý nước thải tập trung đặt ở phía Đông của khu đất quy hoạch, sau khi đảm bảo vệ sinh môi trường được đầu nối thoát ra rãnh thoát nước hiện trạng.

f) Quy hoạch chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Nhu cầu thu gom rác thải: 0,39 tấn/ngày đêm.
- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh cần được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và đổ rác đúng theo quy định. Những chất thải có khả năng tái chế như kim loại, nhựa, giấy, thủy tinh... được người dân tự phân loại, thu gom, mua bán với các cơ sở tái chế. Còn các chất thải như thức ăn thừa, rau, củ, quả... người dân tái chế, tái sử dụng ngay tại gia đình làm thức ăn cho gia súc, gia cầm.
- Tại các điểm thu gom rác đặt các thùng rác có thể tích từ 1m³ đến 2m³, bán kính phục vụ khoảng 200 m đến 250 m. Hằng ngày xe ô tô của công ty xử lý rác thải vận chuyển số rác trên đến bãi xử lý theo quy định.

g) Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Chỉ tiêu cấp hạ tầng viễn thông: chỉ tiêu 2 lines/căn.
- Nguồn cấp: Điểm đầu nối thông tin liên lạc của khu vực huyện Hoàng Hoá.
- Thiết kế tủ tổng công suất là 250 lines.
- Mạng lưới thông tin liên lạc thiết kế là mạng thông tin đi ngầm trên vỉa hè đường giao thông trong khu dân cư và được bảo vệ bởi đường ống HDPE D50.
- Bố trí 1 tủ cáp trung tâm cho toàn bộ khu dân cư tại đất cây xanh.

7. Thiết kế đô thị

- Với kiến trúc nhà ở:

+ Nhà ở dạng chia lô liền kề được bố trí tập trung thành khu vực, lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại, lược bỏ các thiết kế mang tính rườm rà, nhiều chi tiết. Màu sắc sử dụng hài hòa, tránh các màu gốc mang tính sặc sỡ, phản cảm trên các diện lớn. Thiết kế, thi công xây dựng công trình trong khu vực yêu cầu phải tuân thủ về chiều cao, mật độ, khoảng lùi,...; hợp lý và chính xác về hướng gió, ánh sáng tự nhiên, phù hợp với điều kiện khí hậu.

+ Khu vực xây dựng quy định từ 3 - 5 tầng. Cao độ xây dựng tầng 1 cao hơn so với vỉa hè 0,2 m; chiều cao tầng 1: 3,9 m; chiều cao các tầng tiếp theo: 3,6 m. Các công trình trên tuyến phố có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (khoảng lùi = 0), tuy nhiên diện tích xây dựng các công trình phải đảm bảo mật độ xây dựng tối đa cụ thể đối với từng lô đất theo QCVN 01:2021/BXD.

- Thiết kế cây xanh cảnh quan: Cây xanh trồng trên hè phố, khuôn viên, cần được nghiên cứu sử dụng phù hợp nhằm tăng tính thẩm mỹ, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí của dân cư khu vực. Cây xanh hè phố được quy định bố trí ở vị trí khoảng giữa 2 lô đất, với các chủng loại cây theo quy định về cây xanh đô thị.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

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

- Bảo vệ môi trường không khí: Giảm lượng bụi, tiếng ồn và dầu mỡ trong khu vực xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật liệu, đất của công trình; Sử dụng máy có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

- Bảo vệ môi trường nước: Đối với những khu vực trong mặt bằng xây dựng bị đọng nước do mưa hoặc có khả năng gây úng ngập cho công trình xung quanh phải tổ chức rãnh thoát nước và không ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực, tách dầu mỡ khỏi bùn đất.

- Biện pháp xử lý chất thải: Theo quy mô của khu vực quy hoạch, các chất thải chủ yếu là rác thải sinh hoạt. Sau khi phân loại tại nguồn chất thải được vận chuyển tới điểm tập kết CTR sinh hoạt.

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng đô thị, đặc biệt là xây dựng dự án tại các khu vực trữ nước vào mùa mưa, khu vực san gạt để đảm bảo môi trường cảnh quan và các tác động tiêu cực tới môi trường đô thị. Áp dụng khoa học công nghệ, kỹ thuật, thực hiện các biện pháp, kế hoạch thích ứng với biến đổi khí hậu để ứng phó với các tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu.

9. Giải pháp tái định cư

Vị trí lập quy hoạch phần lớn là đất ruộng, đối với khu dân cư hiện trạng bên trong ranh giới lập quy hoạch được giữ nguyên không phải thực hiện tái định cư tại chỗ. Do đó, việc lập quy hoạch tại vị trí xã Hoằng Tiến dự kiến để

tạo nguồn đối ứng cho dự án Đường giao thông đến Khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa không thực hiện bố trí tái định cư.

10. Những hạng mục ưu tiên

- Các hạng mục đầu tư: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực bao gồm: san nền, xây dựng hệ thống đường giao thông nội bộ, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, hạ tầng viễn thông; các khuôn viên cây xanh phục vụ công cộng.

- Nguồn lực thực hiện: Từ ngân sách huyện và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

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

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư và tạo nguồn đối ứng thực hiện dự án Đường giao thông đến Khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa - vị trí 1: xã Hoằng Tiến kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

II. Vị trí 2 xã Hoằng Thanh

1. Vị trí và giới hạn khu đất lập quy hoạch: Thuộc địa giới quản lý hành chính xã Hoằng Thanh. Bao gồm bao gồm 1 phần lô đất ở tái định cư có ký hiệu TDC-01 và một phần của lô đất ở hiện trạng HTCT-18 thuộc quy hoạch chung đô thị Hải Tiến, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp hiện trạng xã Hoằng Tiến;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp hiện trạng xã Hoằng Thanh;
- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng xã Hoằng Thanh;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp hiện trạng xã Hoằng Thanh.

2. Quy mô lập quy hoạch

- Tổng diện tích đất lập quy hoạch: 38.189,20 m² (bao gồm đường giao thông đối ngoại và giao thông hiện trạng).

- Quy mô dân số dự kiến: 400 người.

- Số hộ dân thuộc diện tái định cư cho dự án đường giao thông đến Khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa là 89 hộ. Đến nay, Hội đồng GPMB của tuyến đường đã đền bù, hỗ trợ và TĐC cho 84/89 hộ. Dự kiến bố trí tái định cư 12 lô đất cho 05 hộ còn lại tại vị trí xã Hoằng Thanh.

3. Tính chất, chức năng

- Là khu tái định cư phục vụ tuyến đường giao thông đến Khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến và khu dân cư mới được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có bản sắc không gian kiến trúc cảnh quan đặc trưng.

- Các chức năng chủ yếu: Đất ở, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, đất hạ tầng xã hội... đảm bảo đáp ứng nhu cầu của dân cư phát triển trong tương lai.

4. Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Trục chính tiếp cận vào khu dân cư là tuyến đường số 1 (lộ giới 32,0 m) đây là các trục đối ngoại đầu nối trực tiếp ra đường tỉnh 510B và cũng là trục cảnh quan quan trọng đầu nối với các khu dân cư hiện hữu, định hình cho không gian toàn khu dân cư; không gian cảnh quan được tổ chức gắn kết chặt chẽ với nhau bởi không gian cây xanh và các tiện tích đô thị.

- Quy hoạch các lô đất ở liền kề với nhiều modul nhằm thuận tiện trong công tác cấp đất cho các hộ dân.

- Khuôn viên cây xanh được bố trí tại trung tâm khu vực lập quy hoạch và công trình công cộng phục vụ người dân được bố trí phân tán ở phía Đông của khu đất quy hoạch, tạo thành không gian sinh hoạt cộng đồng, đảm bảo bán kính phục vụ, tiếp cận thuận lợi cho dân cư mới và dân cư hiện trạng.

5. Quy hoạch sử dụng đất

- Cơ cấu sử dụng đất

Bảng số 2: Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất vị trí 2, xã Hoàng Thanh

STT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Dân số (người)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất hiện trạng	HT	4.090,07					10,71
2	Đất công cộng - dịch vụ đơn vị ở	CC	1.331,71		0,25	1	25	3,49
3	Đất thể dục thể thao	TT	483,67		0,25	1	25	1,27
4	Đất ở mới	LK	11.987,26	400	2,1-4,5	3-5	70-90	31,39
	Liền kề 1	LK1	3.918,17	131				
	Liền kề 2	LK2	3.140,91	105				
	Liền kề 3	LK3	3.333,68	111				
	Liền kề 4	LK4	1.594,50	53				
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	826,98		-	-	-	2,17
6	Đất hạ tầng kỹ thuật		19.469,51					50,98
6.1	Đất bãi đỗ xe	P	1.131,96		-	-	-	
6.2	Đất xử lý nước thải		1.110,31		0,25	1	25	
	Đất cây xanh cách ly	CXCL	885,43					
	Đất trạm xử lý nước thải	XLNT	224,88					
6.3	Đất giao thông		17.227,24		-	-	-	
Tổng			38.189,20					100,00

- Chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án: Quy mô dân số dự kiến khoảng 400 người với diện tích lập quy hoạch là 38.189,20 m². Chỉ tiêu sử dụng đất đạt được của đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 là:

+ Đất ở mới: tổng diện tích 11.987,26 m², đạt chỉ tiêu 30,0 m²/người;

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: tổng diện tích 826,98 m² đạt chỉ tiêu 2,07 m²/người;

+ Đất thể dục thể thao: tổng diện tích 483,67 m² đạt chỉ tiêu 1,21 m²/người;

+ Đất công cộng - dịch vụ đơn vị ở: tổng diện tích 1.331,71 m² đạt chỉ tiêu 3,3 m²/người;

+ Đất bãi đỗ xe: tổng diện tích 1.131,96 m² đạt chỉ tiêu 2,83 m²/người;

+ Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: diện tích 17.227,24 m² đạt chỉ tiêu 45%.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

* Giao thông đối ngoại.

- Tuyến số 1: đường kênh Trường Phú (Mặt cắt 1-1) có lộ giới: 32,0 m trong đó chiều rộng đường là 7,5 m x2=15,0 m; chiều rộng vỉa hè là 5 m x2=10,0 m, chiều rộng dải phân cách kết hợp kênh là 7,0 m theo quy hoạch chung được duyệt.

- Tuyến số 2, 7 (đường Đông Tây 4, đường Trường Phú) có lộ giới là 20,5 m chiều rộng làn đường là 7,5 m đến 10,5 m; B_m=10,50 m; B_{hệ}=10,0 m) theo quy hoạch chung được duyệt.

* Giao thông đối nội.

- Tuyến số 3,5,6 (mặt cắt 3-3) lộ giới là 17,5 m; chiều rộng lòng đường là 7,5 m; Chiều rộng vỉa hè là 5 m x2=10 m.

- Tuyến số 4: Lộ giới là 20,5 m; chiều rộng lòng đường 7,5 m; chiều rộng vỉa hè từ 5 m đến 8 m.

* Độ dốc ngang đường: Để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng, độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè là 2%.

* Độ dốc dọc: Độ dốc dọc đường thiết kế đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước mặt tốt chỉ số áp dụng $0,01 > i_{tk} > 0,0002$.

b) Quy hoạch san nền

Cao độ san nền cao nhất là 3,40 m; Cao độ san nền thấp nhất là 3,00 m; Độ dốc nền đảm bảo lớn hơn 0,40%; chiều sâu san nền đắp trung bình +0,63 m độ dốc san nền 0,4%; được lựa chọn bảo đảm yêu cầu thoát nước của công trình đồng thời khối lượng san nền là ít nhất. Cao độ san nền được thiết kế nội suy trên cơ sở đường đồng mức thiết kế san nền.

c) Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước của khu dân cư mới, được thiết kế đi riêng rồi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Hiện tại hệ thống thoát nước mưa có hướng thoát nước chính về phía Tây khu đất, rồi thoát ra kênh tiêu hiện trạng (kênh Trường Phú).

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

- Hệ thống thoát nước sử dụng cống D300, D600, D1000, D1200. Trên tuyến bố trí các hố ga thu thăm kết hợp, hố thu trực tiếp với khoảng cách trung bình 30 m/ga.

d) Quy hoạch cấp nước

- Tổng công suất cấp nước: 178,29 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp nước: Vị trí lấy nước được đầu nối với đường ống cấp nước quy hoạch chung chạy dọc tuyến đường số 2.

- Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước: Hệ thống cấp nước dịch vụ dùng đường ống HDPE D110, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D150. Hệ thống cấp nước phân phối dùng đường ống HDPE D50, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D75. Và hệ thống đường ống nước cấp theo định hướng quy hoạch chung đô thị Hải Tiến dọc theo các trục đường Kênh Trường Phú (D250) và đường Đông Tây 4 (D200). Độ sâu chôn ống phụ thuộc độ dốc đường, trung bình chôn sâu 0,7 m so với mặt hè.

đ) Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực quy hoạch là 226,91 KVA.

- Nguồn điện đầu nối từ đường dây trung áp 22 kV dọc theo đường dây bám theo đường quy hoạch trong khu dân cư hiện trạng.

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp dạng kios với công suất trạm là 250 KVA.

- Mạng lưới điện: xây dựng đường dây hạ thế 0,4 kV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch được đi ngầm dưới vỉa hè cách mép bó vỉa 1,0 m. Tủ điện hạ thế đảm bảo bán kính cấp điện không quá 25 m.

- Quy hoạch chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong khu vực các trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép bố trí trên vỉa hè.

e) Quy hoạch thoát nước thải

- Quy mô nước thải: 45,08 m³/ngày đêm.

- Hệ thống giếng thăm được bố trí trên mạng lưới đường cống thoát nước với khoảng cách từ 20-40 m.

- Nước thải được thu gom vào ống cống tròn D300 sau đó chạy dọc theo hè đường chảy về bể xử lý nước thải tập trung đặt ở phía Đông của khu đất quy hoạch đặt tại khu đất cây xanh, sau khi đảm bảo vệ sinh môi trường được đầu nối thoát ra hệ thống thoát nước thải chung D400 của đô thị.

f) Quy hoạch chất thải rắn

- Nhu cầu thu gom rác thải: 0,32 tấn/ngày đêm.

- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh cần được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và đổ rác đúng theo quy định. Những chất thải có khả năng tái chế như kim loại, nhựa, giấy, thủy tinh... được người dân tự phân loại, thu gom, mua bán với các cơ sở tái chế. Còn các chất thải như thức ăn thừa, rau, củ, quả... người dân tái chế, tái sử dụng ngay tại gia đình làm thức ăn cho gia súc, gia cầm.

- Tại các điểm thu gom rác đặt các thùng rác có thể tích từ 1 m³ đến 2 m³, bán kính phục vụ khoảng 200 m đến 250 m. Hằng ngày xe ô tô của công ty xử lý rác thải vận chuyển số rác trên đến bãi xử lý theo quy định.

g) Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Thiết kế tủ tổng công suất là 200 lines.
- Nguồn cấp: Điểm đầu nối thông tin liên lạc của khu vực huyện Hoàng Hoá.
- Mạng lưới thông tin liên lạc thiết kế là mạng thông tin đi ngầm trên vỉa hè đường giao thông trong khu dân cư và được bảo vệ bởi đường ống HDPE D50.
- Bố trí 1 tủ cáp trung tâm cho toàn bộ khu dân cư tại đất cây xanh.

7. Thiết kế đô thị

- Với kiến trúc nhà ở:

+ Nhà ở dạng chia lô liền kề được bố trí tập trung thành khu vực, lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại, lược bỏ các thiết kế mang tính rườm rà, nhiều chi tiết. Màu sắc sử dụng hài hòa, tránh các màu gốc mang tính sắc sỡ, phản cảm trên các diện lớn. Thiết kế, thi công xây dựng công trình trong khu vực yêu cầu phải tuân thủ về chiều cao, mật độ, khoảng lùi...; hợp lý và chính xác về hướng gió, ánh sáng tự nhiên, phù hợp với điều kiện khí hậu.

+ Khu vực xây dựng quy định từ 3 - 5 tầng. Cao độ xây dựng tầng 1 cao hơn so với vỉa hè 0,2 m; Chiều cao tầng 1: 3,9 m; Chiều cao các tầng tiếp theo: 3,6 m. Các công trình trên tuyến phố có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (khoảng lùi = 0), tuy nhiên diện tích xây dựng các công trình phải đảm bảo mật độ xây dựng tối đa cụ thể đối với từng lô đất theo QCVN 01:2021/BXD.

- Thiết kế cây xanh cảnh quan: Cây xanh trồng trên hè phố, khuôn viên, cần được nghiên cứu sử dụng phù hợp nhằm tăng tính thẩm mỹ, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí của dân cư khu vực. Cây xanh hè phố được quy định bố trí ở vị trí khoảng giữa 2 lô đất, với các chủng loại cây theo quy định về cây xanh đô thị.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

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

- Bảo vệ môi trường không khí: Giảm lượng bụi, tiếng ồn và dầu mỡ trong khu vực xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật liệu, đất của công trình; Sử dụng máy có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

- Bảo vệ môi trường nước: Đối với những khu vực trong mặt bằng xây dựng bị đọng nước do mưa hoặc có khả năng gây úng ngập cho công trình xung quanh phải tổ chức rãnh thoát nước và không ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực, tách dầu mỡ khỏi bùn đất.

- Biện pháp xử lý chất thải: Theo quy mô của khu vực quy hoạch, các chất thải chủ yếu là rác thải sinh hoạt. Sau khi phân loại tại nguồn chất thải được vận

chuyển tới điểm tập kết CTR sinh hoạt.

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng đô thị, đặc biệt là xây dựng dự án tại các khu vực trữ nước vào mùa mưa, khu vực san gạt để đảm bảo môi trường cảnh quan và các tác động tiêu cực tới môi trường đô thị. Áp dụng khoa học công nghệ, kỹ thuật, thực hiện các biện pháp, kế hoạch thích ứng với biến đổi khí hậu để ứng phó với các tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu.

9. Giải pháp tái định cư

Trong ranh giới lập quy hoạch hiện nay phần lớn là đất trống (đất ruộng), không có đất ở. Theo đó, việc bố trí các lô đất tái định cư bên trong ranh giới lập quy hoạch để phục vụ tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng do công tác giải phóng mặt bằng phục vụ dự án Đường giao thông đến Khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa tại xã Hoằng Thành với tổng số hộ dân cần thực hiện tái định cư dự kiến cho 05 hộ dân (bồi thường khoảng 12 lô đất ở) tại vị trí phía Tây Bắc thuộc các lô LK04-01 đến LK04-12.

10. Những hạng mục ưu tiên

- Các hạng mục đầu tư: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực bao gồm: san nền, xây dựng hệ thống đường giao thông nội bộ, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, hạ tầng viễn thông; các khuôn viên cây xanh phục vụ công cộng.

- Nguồn lực thực hiện: Từ ngân sách huyện và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

11. 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 Khu tái định cư và tạo nguồn đối ứng thực hiện dự án Đường giao thông đến Khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa – vị trí 2 xã Hoằng Thanh kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. UBND huyện Hoằng Hóa có trách nhiệm:

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

- Phối hợp với các đơn vị liên quan 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 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều liên quan 37 luật liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Lập kế hoạch thực hiện quy hoạch, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư phù hợp quy định pháp luật; đảm bảo tuân thủ với mục tiêu, tính chất, chức năng của khu vực lập quy hoạch. Quản lý việc đầu tư xây dựng tại khu vực theo đúng quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt.

- Việc thực hiện bố trí tái định cư phải đảm bảo không được để xảy ra tình trạng thiếu quỹ đất tái định cư cho các dự án trong quá trình thực hiện, làm ảnh hưởng tiến độ các dự án. Sau khi các thủ tục bồi thường, thực hiện công tác tái định cư đảm bảo thì phần đất còn lại mới được đưa vào kế hoạch và tạo nguồn đối ứng.

- 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, ...) để quản lý theo quy định của pháp luật.

2. 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, Chủ tịch UBND huyện Hoằng 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 UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H12.(2023)QDPD_QHCT Tien Thanh

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



Mai Xuân Liêm