

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

Số: 15/8 /QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 10 tháng 5 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị
du lịch sinh thái Tân Dân, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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;

Căn cứ Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chung Đô thị Hải Ninh huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Theo đề nghị của Công ty cổ phần Tập đoàn T&T tại Tờ trình số 57/TTr-T&T ngày 28 tháng 4 năm 2017; của Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 2173/SXD-QH ngày 04 tháng 5 năm 2017 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái Tân Dân, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái Tân Dân, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá, với nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư xã Tân Dân;
- Phía Nam giáp: Địa phận xã Hải Lĩnh;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Dân cư xã Tân Dân.

Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch 1.170.817 m².

2. Tính chất, chức năng:

- Khu đô thị du lịch sinh thái Tân Dân được xây dựng nhằm mở rộng phát triển du lịch biển. Tạo khu nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí gắn với môi trường sinh thái biển, đảo, tận dụng và phát huy mọi lợi thế biển để phục vụ du khách trong và ngoài tỉnh, góp phần phát triển ngành du lịch và phát triển kinh tế.

- Là khu đô thị du lịch sinh thái biển với các chức năng: nghỉ dưỡng, dịch vụ, thể thao, ẩm thực, vui chơi giải trí hiện đại, bền vững và thân thiện với môi trường.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Hạng mục công trình	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Khu Resort	54.625	4,7
2	Khu dịch vụ tổng hợp	123.560	10,6
3	Khu vui chơi giải trí	39.612	3,4
4	Khu biệt thự	167.520	14,3
5	Đất cây xanh, mặt nước, bãi tắm	318.343	27,2
6	Đất dự trữ phát triển	228.210	19,5
7	Đất giao thông	190.682	16,3
8	Đất công trình HTKT đầu mối	12.155	1,0
9	Đất rừng phòng hộ	36.110	3,1
	Tổng cộng	1.170.817	100,0

4. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

4.1. Cấu trúc không gian:

Toàn khu vực nghiên cứu được bố cục dựa trên khung không gian là ba trục hướng biển từ quốc lộ 1A vào khu vực dự án (Trong đó quan trọng nhất là trục cảnh quan chính là tuyến đường Tân Dân - Chuông). Các khu chức năng được phân chia thành từng cụm tương đối độc lập bằng các trục không gian Đông - Tây và các đường liên khu vực. Không gian ven biển được tạo những khoảng mở để tăng thêm các hướng tiếp cận ra biển và đón gió từ biển vào.

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc các khu vực:

a) Khu Resort:

Bao gồm toàn bộ khu vực ven biển phía Bắc khu vực có diện tích 54.625m², mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao trung bình: 1-3 tầng, với mục

đích phục vụ khách cao cấp và khách nước ngoài. Khu nghỉ dưỡng được xây dựng theo mô hình biệt thự thấp tầng, bungalow với mật độ xây dựng thấp sử dụng vật liệu địa phương, theo hướng hoà mình với thiên nhiên. Với hệ thống dịch vụ liên hoàn, tổng hợp có thể đáp ứng mọi nhu cầu của khách như dịch vụ giải trí, chăm sóc sức khỏe, làm đẹp, luyện tập thể thao.

Các công trình khác trong khu resort bao gồm: Nhà điều hành, đón tiếp lễ tân, khách sạn; Bar, café, Nhà hàng Âu, Á; Nhà hội nghị; Khu thể thao; Spa; Bể bơi; Khu vực phụ trợ.

b) Khu dịch vụ tổng hợp :

Được bố trí ở khu vực trung tâm phục vụ chung cho cộng đồng, tiếp giáp phía Nam khu Resort , là cửa ngõ của khu du lịch, với tổng diện tích 123.560m².

Phía Đông Quảng trường biển tổ chức khuôn viên bãi tắm với các công trình ky ốt, chòi nghỉ thấp thoáng ẩn hiện trong rừng phi lao phục vụ tắm biển. Quảng trường biển với không gian đặc trưng là sân khấu, đài phun nước, cây xanh, thảm hoa, ánh sáng là một biểu trưng của khu đô thị du lịch sinh thái Tân Dân.

Phía Tây quảng trường biển tổ chức các công trình khách sạn, nhà hàng với chiều cao 3-9 tầng mật độ xây dựng tối đa 50% xây dựng giạt cấp tạo không gian mở hướng dân ra biển. Tại chính giữa quảng trường biển bố trí một công trình tháp với tầng cao 15-20 tầng tạo điểm nhấn không gian.

c) Khu vui chơi giải trí và công viên cây xanh:

Là khoảng không gian xanh giữa hai khu vực dịch vụ tổng hợp và khu biệt thự có diện tích 39.612m², mật độ xây dựng tối đa 30%. Với các công trình vui chơi giải trí trong nhà, ngoài trời và dã ngoại. Các công trình được thiết kế mang tính tạo hình kết hợp cảnh quan và ánh sáng tạo cho khu vực một không gian riêng, sôi động, độc đáo, hấp dẫn khách du lịch.

d) Khu biệt thự:

Được bố trí ở phía Nam khu vực dịch vụ công cộng với tổng diện tích 167.520m², bao gồm các khu biệt thự cao cấp ven hồ, biệt thự cao cấp ven biển và biệt thự tiêu chuẩn. Các biệt thự được thiết kế tiện nghi sử dụng vật liệu sang trọng. Các căn được bố trí khép kín độc lập đảm bảo yên tĩnh nhưng vẫn gắn kết với các không gian mở tạo sự thống nhất chung với các khu chức năng khác. Sử dụng những đồng tâm hiện có hình thành những hồ nước lớn liên hoàn tạo điểm nhấn về cảnh quan sinh thái và vi khí hậu cho khu biệt thự.

e) Khu vực cây xanh mặt nước, bãi tắm :

Là khu vực cảnh quan ven biển xuyên suốt khu du lịch, qua các khu chức năng: Khu Resort; Khu dịch vụ tổng hợp; Khu vui chơi giải trí; Khu biệt thự. Phía Bắc và phía Nam bố trí 02 điểm điểm tập kết thuyền bè của làng chài bãi ngang để khách du lịch có thể tìm hiểu về lao động sinh hoạt của cư dân địa phương. Khu vực này với những hàng cây xanh, bãi phi lao, hồ sinh thái, bãi cát ven biển vv... được tổ chức tạo thành tuyến cảnh quan với những điểm nhấn kiến trúc cảnh quan và hệ thống phù điêu, tượng nghệ thuật, đường dạo.

f) Khu đất dự trữ phát triển:

Trong khu vực lập quy hoạch có khoảng 21,7ha đất rừng phòng hộ, khi thực hiện dự án sẽ ưu tiên giữ lại tối đa khu vực bãi tắm phía đông với diện tích 3,6ha, phần còn lại sử dụng để phát triển du lịch sẽ được trồng thay thế vào khu đất dự trữ phát triển (phía Tây đường BN1) với diện tích 22,8ha.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Nâng cấp, mở rộng tuyến đường Hồ Nam hiện tại nối tháp T&T ra Quốc lộ 1A với quy mô mặt cắt ngang (MCN 1-1): lòng đường 10,5mx2; vỉa hè 6,0mx2; phân cách giữa 12,0 m; CGĐĐ = 45,0m; kết cấu mặt đường bê tông nhựa. Đây sẽ là hướng tiếp cận chính từ Quốc lộ 1A vào khu đô thị du lịch sinh thái Tân Dân. Do đó, cần được đầu tư xây dựng ngay trong giai đoạn 1.

+ Chính tuyến, mở rộng tuyến đường Hồ Trung hiện tại với quy mô mặt cắt ngang (MCN 2-2): lòng đường 10,5m; vỉa hè 5,0mx2; CGĐĐ = 20,5m; kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ Tuyến BN4 nối ra Quốc lộ 1A tại phía Nam khu vực có quy mô mặt cắt ngang (MCN 3-3): lòng đường 7,5m; vỉa hè: 5,0mx2; CGĐĐ = 17,5m; kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Giao thông khu vực:

+ Xây dựng tuyến BN1 làm trục giao thông chính hướng Bắc Nam của khu vực với quy mô mặt cắt ngang (MCN 2'-2'): lòng đường 10,5m; vỉa hè 5,0mx2; CGĐĐ = 20,5m. Đoạn tuyến từ giao với đường Hồ Trung về phía Nam

e) Khu vực cây xanh mặt nước, bãi tắm :

Là khu vực cảnh quan ven biển xuyên suốt khu du lịch, qua các khu chức năng: Khu Resort; Khu dịch vụ tổng hợp; Khu vui chơi giải trí; Khu biệt thự. Phía Bắc và phía Nam bố trí 02 điểm điểm tập kết thuyền bè của làng chài bãi ngang để khách du lịch có thể tìm hiểu về lao động sinh hoạt của cư dân địa phương. Khu vực này với những hàng cây xanh, bãi phi lao, hồ sinh thái, bãi cát ven biển vv... được tổ chức tạo thành tuyến cảnh quan với những điểm nhấn kiến trúc cảnh quan và hệ thống phù điêu, tượng nghệ thuật, đường dạo.

f) Khu đất dự trữ phát triển:

Trong khu vực lập quy hoạch có khoảng 21,7ha đất rừng phòng hộ, khi thực hiện dự án sẽ ưu tiên giữ lại tối đa khu vực bãi tắm phía đông với diện tích 3,6ha, phần còn lại sử dụng để phát triển du lịch sẽ được trồng thay thế vào khu đất dự trữ phát triển (phía Tây đường BN1) với diện tích 22,8ha.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Nâng cấp, mở rộng tuyến đường Hồ Nam hiện tại nối tháp T&T ra Quốc lộ 1A với quy mô mặt cắt ngang (MCN 1-1): lòng đường 10,5mx2; vỉa hè 6,0mx2; phân cách giữa 12,0 m; CGĐĐ = 45,0m; kết cấu mặt đường bê tông nhựa. Đây sẽ là hướng tiếp cận chính từ Quốc lộ 1A vào khu đô thị du lịch sinh thái Tân Dân. Do đó, cần được đầu tư xây dựng ngay trong giai đoạn 1.

+ Chính tuyến, mở rộng tuyến đường Hồ Trung hiện tại với quy mô mặt cắt ngang (MCN 2-2): lòng đường 10,5m; vỉa hè 5,0mx2; CGĐĐ = 20,5m; kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ Tuyến BN4 nối ra Quốc lộ 1A tại phía Nam khu vực có quy mô mặt cắt ngang (MCN 3-3): lòng đường 7,5m; vỉa hè: 5,0mx2; CGĐĐ = 17,5m; kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Giao thông khu vực:

+ Xây dựng tuyến BN1 làm trục giao thông chính hướng Bắc Nam của khu vực với quy mô mặt cắt ngang (MCN 2'-2'): lòng đường 10,5m; vỉa hè 5,0mx2; CGĐĐ = 20,5m. Đoạn tuyến từ giao với đường Hồ Trung về phía Nam

có quy mô mặt cắt ngang (MCN 3'-3'): lòng đường 7,5m; vỉa hè: 5,0mx2; CGĐĐ = 17,5m; kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ Xây dựng tuyến BN3 làm trục giao thông chính trung tâm hướng Bắc Nam nối tháp T&T với khu vực phía Nam với quy mô mặt cắt ngang (MCN 2-2): lòng đường 10,5m; vỉa hè 5,0mx2; CGĐĐ = 20,5m. Đoạn tuyến từ giao với đường Hồ Trung về giao với đường BN1 có quy mô mặt cắt ngang (MCN 3-3): lòng đường 7,5m; vỉa hè: 5,0mx2; CGĐĐ = 17,5m; kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Giao thông đối nội:

+ Trên cơ sở bộ khung là các tuyến đường chính đô thị và đường khu vực trên, xây dựng mạng lưới đường nội bộ các khu chức năng.

+ Các tuyến đường nội bộ chính có quy mô mặt cắt ngang (MCN 2-2): lòng đường 10,5m; vỉa hè 5,0mx2; CGĐĐ = 20,5m và (MCN 3-3): lòng đường 7,5m; vỉa hè: 5,0mx2; CGĐĐ = 17,5m; kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ Các tuyến đường nội bộ còn lại được thiết kế với quy mô mặt cắt ngang (MCN 4-4): lòng đường 5,5m; vỉa hè 5,0mx2; CGĐĐ = 15,5m và (MCN 5-5): lòng đường + lề 7,5m; CGĐĐ = 7,5m; kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ Tuyến đường dạo dành cho người đi bộ ven biển được thiết kế với quy mô mặt cắt ngang (MCN 6-6): lòng đường 7,5m, lề rộng 2,0mx2 được trồng cỏ nhằm tạo cảm giác thoải mái, thư giãn cho người đi bộ, trên tuyến có bố trí các vị trí dừng nghỉ để ngắm cảnh.

- Giao thông tĩnh:

Ngoài các bến, bãi đỗ xe trong các khu chức năng, tổ chức hai bãi đỗ xe ngoài trời ở phía Tây tháp T&T với tổng quy mô là 0,6 ha.

5.2. San nền:

- Cao độ nền thiết kế cho khu vực quy hoạch thấp nhất là 3,40m, cao nhất là 4,70m; độ dốc nền thoát nước trung bình là $i=0,0025$.

- Giải pháp san nền cụ thể:

+ Lấy tuyến BN1 (có cao độ mặt đường thiết kế 4,7m) làm trục phân thủy, san nền tạo hướng dốc từ Tây sang Đông, tụ thủy tại hồ điều hòa khu vực phía Nam. Phân làm ba khu vực:

+ Khu vực phía Bắc đến đường Hồ Trung, san nền dốc về hướng Đông, Đông Nam, nước mặt được tập trung về hệ thống thoát nước dọc đường BN3.

+ Khu vực phía Tây hồ điều hòa, san nền dốc về hướng Đông, nước mặt tập trung về hệ thống thoát nước dọc đường BN3 rồi thoát xuống hồ điều hòa.

+ Khu vực phía Đông hồ điều hòa, san nền dốc về hướng Tây, nước mặt được thoát trực tiếp xuống hồ điều hòa hoặc thông qua hệ thống thoát nước dọc đoạn phía Nam đường BN4.

5.3. Cấp nước:

Trong giai đoạn trước mắt hệ thống cấp nước được xây dựng là hệ thống cấp nước cục bộ, độc lập, sau này khi hệ thống cấp nước của huyện được xây dựng hoàn chỉnh thì hệ thống cấp nước của khu vực sẽ đấu nối với hệ thống cấp nước của huyện.

- Hệ thống cấp nước của khu vực có các hạng mục sau:

+ Kênh dẫn nước (từ kênh Bắc hồ Yên Mỹ) về hồ chứa, sơ lắng nước của khu vực, có kích thước BxH = 100 x100cm, chiều dài L = 300m.

+ Hồ chứa nước, có diện tích F = 3.2 ha. Vị trí xây dựng ở phía Tây Bắc của khu vực.

+ Trạm xử lý nước công suất Q = 3.000 m³/ ng.đ, có diện tích xây dựng 0.3 ha. Vị trí XD ở phía Tây Bắc của khu vực (phía Nam hồ chứa nước).

- Mạng lưới đường ống cấp nước gồm các tuyến ống cấp nước sau đây:

+ Tuyến ống Φ315 dẫn nước sạch từ trạm xử lý về khu vực: Được xây dựng đi phía Tây đoạn đường chính của khu du lịch.

+ Các tuyến ống cấp nước chính khác trong khu vực: Được bố trí theo mạng lưới vòng.

5.4. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước bản.

- Trong khu vực lập dự án có thể chia thành 2 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: giới hạn bởi tuyến đường Hồ Đông, tuyến đường BN1,BN4,BN3. Toàn bộ lượng nước mưa trong lưu vực được thu gom vào hệ thống cống tròn BTCT (đường kính D600-D1000) và xả vào hồ điều hòa.

+ Lưu vực 2: giới hạn bởi tuyến đường Hồ Trung, tuyến đường BN1, BN3, BN4. Toàn bộ lượng nước mưa trong lưu vực được thu gom vào hệ thống cống tròn BTCT (đường kính D600-D1200) và xả vào hồ điều hòa.

- Bố trí một cửa phai điều hòa nước cho hồ cảnh quan trong khu vực.
- Hồ và lạch nước được nạo vét đến cao độ - 0.5m để tạo dòng chảy và giữ nước.

5.5. Hệ thống thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước nước thải sinh hoạt riêng theo sơ đồ sau: Bể tự hoại → Cống thu nước thải → Trạm xử lý nước thải.

- + Chọn hệ thống thoát nước thải riêng, nước mưa riêng.
- + Mạng lưới thoát nước có đường kính từ D300-D500.
- + Độ sâu tối thiểu của đỉnh cống là 0.7m.
- + Độ dốc nhỏ nhất $I_{min} = 1/D$ (D tính bằng mm).
- + Độ dốc lớn nhất $I_{max} =$ độ dốc địa hình.
- + Vật liệu cống: Dùng cống BTCT.
- Đối với nước thải sinh hoạt của các biệt thự xử lý cục bộ bằng bể tự hoại, trước khi chảy vào hệ thống thoát nước bản đô thị. Bể tự hoại có dung tích 1,5m³ - 2,5m³.
- Đối với các nhà hàng khách sạn nhà nghỉ, các công trình công cộng cũng xử lý cục bộ bằng bể tự hoại trước khi chảy vào hệ thống cống thoát nước bản đô thị. Bể tự hoại có dung tích trung bình 10 m³.

5.6. Cấp điện:

Sử dụng nguồn điện từ đường dây 35kV thuộc lộ 371-E9.8 cách khu đất lập quy hoạch khoảng 500m.

- Các đường điện trung áp dự kiến xây dựng ở cấp điện áp 35kV. Đường điện 35 kV xây dựng mới đều được xây dựng ngầm dưới vỉa hè giao thông đảm bảo hành lang an toàn lưới điện, cấp điện an toàn cho hệ thống điện.
- Các đường điện hạ thế 0,4 kV và chiếu sáng xây dựng mới đều được xây dựng đi ngầm dưới các vỉa hè của các đường giao thông, được lấy nguồn từ trạm biến áp hạ áp của khu vực.

5.7. Thu gom chất thải rắn:

- Rác thải trong các khu dân cư, khu dịch vụ thương mại, công trình công cộng do đội môi trường đô thị của thị trấn thu gom, vận chuyển về trạm xử lý rác thải của thị trấn.

- Các chỉ tiêu và số lượng rác thải:

+ Chỉ tiêu xử lý chất thải là: 1 - 1,2 kg/ng.ng.đ.

+ Lượng rác thải của toàn khu P = 12 tấn/ngày.

6. Phương án bố trí tái định cư:

Hiện tại trong khu vực lập quy hoạch có các hộ dân sinh sống rải rác ở phía Tây chủ yếu bám dọc các tuyến giao thông chính. Sau khi triển khai dự án các hộ dân này sẽ được bố trí đất tái định cư tại 2 khu vực sau:

- Khu vực 1: tại phía Bắc đường đi Hồ Nam xã Tân Dân,

- Khu vực 2: tại phía Nam đường đi Hồ Thịnh xã Tân Dân.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T phối hợp với UBND huyện Tĩnh Gia, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp:

- Hoàn chỉnh hồ sơ theo Báo cáo thẩm định; gửi Sở Xây dựng dựng kiểm tra đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý và thực hiện.

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

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch cho địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

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

2. Đối với diện tích đất rừng phòng hộ, đất lúa trong phạm vi dự án chỉ được phép sử dụng khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định.

3. Chưa phê duyệt quy hoạch khu đảo nhân tạo tại Quyết định này. Việc mở đường lấn biển và xây dựng khu đảo nhân tạo sẽ được xem xét bổ sung quy hoạch khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

4. Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T khẩn trương thực hiện các bước tiếp theo để sớm triển khai dự án.

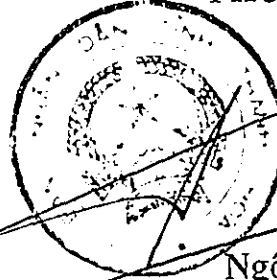
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

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 Tĩnh Gia; Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn T&T 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.
- H2.(2017)QDPD_QHCT 1-500 Khu DTDL Tân Dân.doc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Ngô Văn Tuấn