

## THUYẾT MINH TỔNG HỢP



### ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU DU LỊCH SINH THÁI BIỂN VÀ NGHỈ DƯỠNG LINH TRƯỜNG, HUYỆN HOÀNG HÓA, TỈNH THANH HÓA

ĐỊA ĐIỂM: XÃ HOÀNG TRƯỜNG, HUYỆN HOÀNG HÓA, TỈNH THANH HÓA

<b>Tên dự án</b>	: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Linh Trường, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa
<b>Địa điểm</b>	: xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa
<b>Chủ đầu tư</b>	: Công ty TNHH Quốc Trí
<b>Đơn vị TVTK</b>	: Công ty Cổ phần tập đoàn Flamingo- Trung tâm tư vấn Quy hoạch kiến trúc

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

## THUYẾT MINH TỔNG HỢP

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500  
KHU DU LỊCH SINH THÁI BIỂN VÀ NGHỈ DƯỠNG LINH TRƯỜNG,  
HUYỆN HOÀNG HÓA, TỈNH THANH HÓA**

**Địa điểm** : xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa  
**Chủ đầu tư** : Công ty TNHH Quốc Trí

**CHỦ ĐẦU TƯ**  
CÔNG TY TNHH QUỐC TRÍ



**CHỦ TỊCH HĐQT**  
*Nguyễn Ngọc Mạnh*

**ĐƠN VỊ LẬP QUY HOẠCH**  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLAMINGO-  
TRUNG TÂM TƯ VẤN QUY HOẠCH KIẾN TRÚC



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Thị Hương Quân*

Hà Nội, 09/ 2019

**Các thành viên tham gia lập quy hoạch:**

Chủ nhiệm đồ án:

KTS. Nguyễn Thượng Quân

Bộ môn kiến trúc:

KTS. Phạm Anh Tú

KTS. Phạm Thế Vinh

KTS. Phạm Văn Dũng

KTS. Phan Như Việt

KTS. Lê Văn Hoàng

Bộ môn kỹ thuật hạ tầng:

KS. Lê Xuân Quang

KS. Nguyễn Hữu Sự

KS. Nguyễn Tiến Thành

KS. Vương Thanh Tùng

Quản lý kỹ thuật:

KTS. Kiều Anh Toàn

## MỤC LỤC

<b>CHƯƠNG I. SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....</b>	<b>1</b>
1.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết.....	1
1.2. Mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết .....	2
1.2.1. Mục tiêu.....	2
1.2.2. Nhiệm vụ của đồ án.....	3
1.3. Các căn cứ lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết .....	3
1.3.1. Căn cứ pháp lý.....	3
1.3.2. Các cơ sở dữ liệu.....	5
<b>CHƯƠNG II. ĐẶC ĐIỂM KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH.....</b>	<b>5</b>
2.1. Vị trí và phạm vi nghiên cứu.....	5
2.1.1. Vị trí.....	5
2.1.2. Phạm vi, quy mô nghiên cứu.....	5
2.2. Điều kiện tự nhiên khu vực lập quy hoạch.....	7
2.3. Hiện trạng sử dụng đất, dân cư, công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật. ....	9
2.3.1. Hiện trạng sử dụng đất: .....	9
2.3.2. Hiện trạng dân cư và lao động:.....	11
2.3.3. Hiện trạng công trình kiến trúc:.....	12
2.3.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật: .....	12
2.4. Tổng hợp đánh giá.....	14
<b>CHƯƠNG III - CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN.....</b>	<b>16</b>
<b>ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....</b>	<b>16</b>
3.1. Tính chất và chức năng của đồ án điều chỉnh quy hoạch.....	16
3.1.1. Tính chất.....	16
3.1.2. Chức năng.....	16
3.2. Xác định chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án .....	16
3.2.1. Quy mô đất đai và dân số .....	16
3.2.2. Chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật .....	16
<b>CHƯƠNG IV .....</b>	<b>18</b>
<b>QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KTCQ.....</b>	<b>18</b>
4.1. Quy hoạch sử dụng đất .....	18
4.1.1. Giải pháp cơ cấu sử dụng đất .....	18
4.1.2. Quy hoạch chi tiết sử dụng đất.....	19

4.1.3. Quy hoạch phân lô.....	24
<b>4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....</b>	<b>24</b>
4.2.1. Nguyên tắc chung.....	24
4.2.2. Nội dung cụ thể.....	26
4.2.3. Không gian mở đô thị.....	27
4.2.4. Kiến trúc - Cảnh quan.....	27
4.2.5. Các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.....	31
<b>4.3. Thiết kế đô thị.....</b>	<b>31</b>
4.3.1. Khoảng lùi công trình.....	31
4.3.2. Các quy định khác về thiết kế đô thị.....	32
<b>CHƯƠNG V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....</b>	<b>34</b>
<b>5.1. Quy hoạch giao thông.....</b>	<b>34</b>
5.1.1. Nguyên tắc thiết kế.....	34
5.1.2. Giải pháp thiết kế.....	34
5.1.3. Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.....	35
<b>5.2. Quy hoạch hệ thống san nền.....</b>	<b>36</b>
5.2.1. Hiện trạng.....	36
5.2.2. Giải pháp san nền.....	36
<b>5.3. Quy hoạch thoát nước mưa.....</b>	<b>34</b>
<b>5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước.....</b>	<b>38</b>
<b>5.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường.....</b>	<b>40</b>
5.5.1. Căn cứ thiết kế.....	40
5.5.2. Nguyên tắc thiết kế.....	40
5.5.3. Giải pháp và nội dung thiết kế.....	41
5.5.4. Nguyên tắc xử lý rác thải.....	42
5.5.5. Vệ sinh môi trường, xử lý chất thải rắn.....	42
<b>5.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện.....</b>	<b>43</b>
5.6.1. Hạng mục cấp điện.....	43
5.6.2. Hạng mục chiếu sáng đường giao thông.....	49
<b>5.7. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc.....</b>	<b>51</b>
5.7.1. Căn cứ thiết kế.....	51
5.7.2. Mục tiêu và giải pháp thiết kế yêu cầu.....	52
5.7.3. Giải pháp thiết kế.....	53
<b>CHƯƠNG VI. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC.....</b>	<b>54</b>
6.1. Các căn cứ pháp lý.....	54

6.2. Mục tiêu của báo cáo đánh giá môi trường chiến lược .....	54
6.3. Phạm vi và giới hạn đánh giá và định hướng quy hoạch .....	54
6.4. Hiện trạng các vấn đề môi trường chính .....	55
6.5. Đánh giá và dự báo tác động tới môi trường, giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường .....	55
6.6. Các vấn đề môi trường đã và chưa được giải quyết trong đồ án quy hoạch .....	57
6.7. Kiến nghị các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường.....	59
<b>CHƯƠNG VII. QUẢN LÝ QUY HOẠCH &amp; XÂY DỰNG .....</b>	<b>60</b>
7.1. Yêu cầu chung .....	60
7.2. Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc .....	61
7.3. Yêu cầu về xây dựng hạ tầng kỹ thuật .....	61
7.4. Yêu cầu về bảo vệ môi trường: .....	61
7.5. Yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn.....	62
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>63</b>

## **CHƯƠNG I. SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH**

### **1.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết**

Hoàng Hóa là một huyện đồng bằng ven biển và là cửa ngõ phía Bắc của đô thị thành phố Thanh Hóa, huyện có Quốc lộ 1A, Quốc lộ 10 và đường sắt Bắc Nam đi qua. Không chỉ có những thuận lợi trong giao thông đường bộ, đường sắt mà Hoàng Hóa còn nằm bên cạnh sông Mã bắt nguồn từ dãy núi Bon Kho thuộc huyện Tuần Giáo (tỉnh Điện Biên), là một lợi thế rất lớn trong giao lưu đường thủy. Từ phía Bắc đến phía Nam khoảng cách xa nhất của huyện là 12 km, phía Đông đến phía Tây là 21 km, huyện Hoàng Hóa với hình dáng như hình cánh cung, một nhánh trái là bờ biển Đông và cửa Lạch Hới, nhánh còn lại dọc theo con sông Mã chạy từ khúc giao với sông Lèn đến xã Hoàng Quý và một phần giáp các xã, phường ven sông Mã của thành phố Thanh Hóa;

Vùng ven biển của huyện có 8 xã, bao gồm: Hoàng Trường, Hoàng Yên, Hoàng Hải, Hoàng Ngọc, Hoàng Thanh, Hoàng Phụ, Hoàng Đông, Hoàng Tiến. Hằng năm, Hoàng Hóa đón một lượng lớn khách du lịch tới tham quan, nghỉ dưỡng và tắm biển; Đặc biệt vài năm trở lại đây, khu vực Hải Tiến đã được đầu tư với mục tiêu cải tạo vùng bờ biển hoang sơ thành khu du lịch sinh thái biển hấp dẫn, và là điểm nhấn về du lịch ở phía Bắc Sầm Sơn và phía Đông Bắc Thanh Hóa. Ở Hải Tiến, du khách vừa có thể thăm quan vừa được nghỉ ngơi trong các biệt thự đầy đủ tiện nghi, tham gia các trò chơi giải trí, hưởng khí hậu biển trong lành và thưởng thức các món ăn mang tính truyền thống về đặc sản biển, giá rẻ do sẵn nguồn cung cấp;

Dự án Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Linh Trường Xanh được UBND tỉnh Thanh Hóa chấp thuận chủ trương đầu tư tại Văn bản số 1756/UBND-NN 31/03/2011.

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch nghỉ dưỡng biển Linh Trường Xanh tại xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa cùng với Khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020 được UBND huyện Hoàng Hóa phê duyệt tại Quyết định số 1650/QĐ-UBND ngày 19/07/2011.

Tuy nhiên, đến nay các ưu thế và tiềm năng phát triển kinh tế, xã hội, du lịch hiện tại của khu vực Hải Tiến, huyện Hoàng Hóa nói chung và của tỉnh Thanh Hóa nói riêng đã có nhiều thay đổi; một số công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật đô thị (giao thông, điện, nước, hệ thống thông tin liên lạc...), khu dân cư mới... đã và đang được đầu tư, thực

hiện. Các Quy hoạch có liên quan trên địa bàn có nhiều thay đổi, đặc biệt UBND tỉnh Thanh Hóa đã phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng ven biển huyện Hoằng Hóa và Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 tại quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 với tổng diện tích 590ha; dân số 14.000 người; tính chất là vùng lõi vùng ven biển huyện Hoằng Hóa, là đô thị loại V, trung tâm dịch vụ du lịch, thương mại, tiểu thủ công nghiệp, trọng điểm phát triển kinh tế, văn hóa phía Đông của huyện Hoằng Hóa. Đồng thời phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng đô thị Hải Tiến đến năm 2030 tại Quyết định số 4278/QĐ-UBND ngày 31/10/2018 nhằm đảm bảo tiêu chuẩn của đơn vị hành chính đô thị theo Nghị quyết 1211/2016/UBTVQH13 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và cụ thể hóa các quy hoạch tổng thể phát triển KTXH, quy hoạch ngành, lĩnh vực có liên quan trong giai đoạn mới.

Mặt khác, xu hướng phát triển đô thị nghỉ dưỡng đã và đang thay đổi theo hướng phải luôn đảm bảo tính đồng bộ, bền vững, kiến trúc xanh, hiện đại, thiết kế hợp lý với mật độ xây dựng phù hợp, tạo thành chuỗi các không gian mở, gắn gũi với thiên nhiên, kết nối với cộng đồng, thu hút được khách mọi miền tổ quốc và du khách Quốc tế thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội khu vực, địa phương.

Do vậy, việc nghiên cứu điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch nghỉ dưỡng biển Linh Trường Xanh tại xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa là cần thiết và cấp bách. Tạo tiền đề và cơ sở pháp lý để hình thành một trong những trọng điểm du lịch biển tỉnh Thanh Hóa với loại hình du lịch nghỉ mát, nghỉ dưỡng, thư giãn giải trí, chăm sóc sức khỏe, phục hồi chức năng cao cấp, hiện đại. Góp phần thúc đẩy kinh tế, giải quyết nhu cầu việc làm, chuyển dịch cơ cấu kinh tế giảm dần tỷ trọng về nông nghiệp và tăng dần tỷ trọng về dịch vụ du lịch, khả năng tận dụng, khai thác tiềm năng, thế mạnh sẵn có tại địa phương, xây dựng lên một Đô thị Hải Tiến văn minh, hiện đại, phát triển bền vững.

## **1.2. Mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết**

### **1.2.1. Mục tiêu**

Cụ thể hóa nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị du lịch sinh thái biển Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Xây dựng khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh Quy hoạch thành một khu du lịch sinh thái biển mang phong cách văn hoá Việt đặc sắc, văn minh, lịch thiệp, dịch vụ phục vụ



chu đáo, hấp dẫn với nền kiến trúc phong phú đa dạng về kiểu dáng, kết hợp hài hoà giữa bản sắc dân tộc và tính hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực lân cận.

Tạo cơ sở pháp lý để thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

Xác định chức năng sử dụng đất phù hợp với tính chất và định hướng phát triển đô thị du lịch của khu vực.

Cân đối các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt; Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định hiện hành.

Ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, làm cơ sở để chính quyền địa phương quản lý dự án đầu tư theo quy hoạch; nghiên cứu lập dự án đầu tư theo quy định, đề xuất danh mục các dự án ưu tiên đầu tư, nguồn lực thực hiện, kiểm soát phát triển và quản lý đô thị.

#### **1.2.2. Nhiệm vụ của đồ án**

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các chủ trương chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền để triển khai đề xuất phương án quy hoạch cho phù hợp.

- Rà soát các quy hoạch, dự án đã đang và sẽ thực hiện để nghiên cứu điều chỉnh cho phù hợp yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và định hướng quy hoạch mới. Nghiên cứu, phát hiện, làm rõ thêm các tiềm năng của khu vực phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội, không chồng lấn và ảnh hưởng tới các dự án, công trình xung quanh.

- Quy hoạch phải có hạ tầng đồng bộ, có không gian kiến trúc và cảnh quan phù hợp, kết nối hài hòa với các khu du lịch khác trên địa bàn huyện và không gian xung quanh, bảo đảm hành lang đường giao thông theo quy hoạch. Tuân thủ đúng quy định pháp luật hiện hành.

### **1.3. Các căn cứ lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết**

#### **1.3.1. Căn cứ pháp lý**

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật Quy hoạch số 21/2017 ngày 24/11/2017;
- Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch.
- Nghị Quyết 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về phân loại đô thị;

- Nghị Quyết 1211/2016/UBTVQH13 ngày 11/7/2016 về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính.

- Nghị định số 37/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về quy định 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;

- Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của bộ trưởng Bộ xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của bộ trưởng Bộ xây dựng về hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;

- Quyết định số: 04/2008/QĐ - BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Quyết định số: 3975/QĐ-UBND ngày 18/11/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, tầm nhìn 2030;

- Kế hoạch số 124/KH-UBND ngày 26/7/2017 về kế hoạch phát triển hệ thống đô thị tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020 đạt mục tiêu đô thị hóa 35%;

- Quyết định số 1650/QĐ-UBND ngày 19/07/2011 của UBND huyện Hoằng Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch nghỉ dưỡng biển Linh Trường Xanh, khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020;

- Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng ven biển huyện Hoằng Hóa và quy hoạch chung xây dựng đô thị Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 4278/QĐ-UBND ngày 31/10/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng đô thị Hải Tiến đến năm 2030;

- Quy hoạch 3 loại rừng tỉnh Thanh Hoá, giai đoạn 2016 – 2025 được phê duyệt tại quyết định 3230/QĐ-UBND ngày 29/08/2017.

- Thông báo số 25/TB – UBND ngày 12/02/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa thông báo kết luận của Phó chủ tịch UBND tỉnh Lê Anh Tuấn tại hội nghị giải quyết những khó

khăn, vướng mắc trong thực hiện trình tự, thủ tục về đầu tư xây dựng các công trình trong khu du lịch Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa;

- Văn bản số 1261a/UBND-KT&HT ngày 09/08/2019 của UBND huyện Hoằng Hóa về việc đồng ý chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch nghỉ dưỡng biển Linh Trường Xanh, khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa;

- Văn bản số 15753/UBND-CN ngày 18/11/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án khu du lịch nghỉ dưỡng Linh Trường Xanh, khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa;

- Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành;

- Hợp đồng Tư vấn lập Quy hoạch số: ...../2019 /HD-QH về việc: Lập đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Linh Trường, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

### **1.3.2. Các cơ sở dữ liệu**

Các quy hoạch chuyên ngành, dự án đầu tư xây dựng, các tài liệu, số liệu điều tra và các văn bản liên quan tới khu vực thiết kế;

Quy hoạch xây dựng vùng ven biển huyện Hoằng Hóa và Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Quy hoạch Khu du lịch nghỉ dưỡng Linh Trường Xanh, khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Các tài liệu, số liệu, bản đồ liên quan khác.

## **CHƯƠNG II. ĐẶC ĐIỂM KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH**

### **2.1. Vị trí và phạm vi nghiên cứu**

#### **2.1.1. Vị trí**

Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính thôn Giang Sơn, xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

#### **2.1.2. Phạm vi, quy mô nghiên cứu**

##### **a. Phạm vi ranh giới**

- Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng biển Linh Trường, có giới hạn như sau :

- Phía Bắc giáp: Cửa sông Lạch Trường;

- Phía Nam giáp: Khu dân cư làng chài Hoằng Trường;

- Phía Đông giáp: Biển Đông (dài 900m) và núi Bò;

- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng thôn Giang Sơn.

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu, lập quy hoạch: 193.901 m<sup>2</sup>.

**b. Quy mô**

- Quy mô diện tích:

Quy mô diện tích: Tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 19,39 ha, thuộc địa giới hành chính thôn Giang Sơn xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Quy mô dự báo số lượng khách du lịch được tính theo công thức sau:

$$PPN = \frac{n \times m}{N.W.K} = \frac{M}{N.W.K}$$

**Trong đó:**

PPN : Số phòng nghỉ

n : Hệ số ngày khách bình quân

m : Số lượt khách lưu trú hàng năm của khu du lịch

M : Tổng số ngày khách

N : Số ngày trong năm = 365 ngày

W : Công suất sử dụng phòng bình quân năm 40%

K : Số người nghỉ trong 1 phòng.

**Tính toán dự báo cụ thể như sau:**

+ Khách lưu trú lại trung bình: khoảng 5.500 người/ngày.đêm (Nguồn: Viện QHXD Thanh Hóa).

Từ công thức tính số phòng theo lượng khách du lịch:

$$\text{Số phòng cần có} = \frac{(\text{Số lượt khách}) \times (\text{Số ngày lưu trú trung bình})}{(\text{Công suất sử dụng phòng}) \times (\text{Số khách trung bình/phòng})}$$

Theo thống kê hiện nay đối với các khu du lịch tổng hợp trong nước (Viện ITDR):

+ Số ngày lưu trú trung bình của khách: 2 - 2,5 ngày

+ Công suất sử dụng phòng: 50-65% (để kinh doanh có hiệu quả >50%)

+ Hệ số trung phòng: 1,4-1,7 (khách nội địa 1,7; khách quốc tế 1,4)

Ta tính được nhu cầu phòng nghỉ như sau:

- Số phòng cần có:

$$\frac{5500 \times 2}{50\% \times 1,7} = 12.941 \text{ Phòng ( làm tròn 13.000 phòng).}$$

- Hiện nay ở Hải Tiến đã có 6.800 phòng đi vào hoạt động. Đến 2030 cần thêm 6.200 phòng.

- Hiện tại khu du lịch Hải Tiến đã đưa vào sử dụng được 50% diện tích các dự án. Đến năm 2030 các dự án trong khu vực hoàn thành 100% sẽ đảm bảo được số lượng phòng cần thiết.

## **2.2. Điều kiện tự nhiên khu vực lập quy hoạch**

### **Địa hình, địa mạo:**

Toàn bộ khu vực bãi biển ở vùng này được kiến tạo trên một vùng trũng tích sa bồi của cửa biển sông Lạch Trường và sông Mã cách đây hàng vạn năm. Sự hình thành nhờ sự bồi đắp của dòng phù sa của các con sông. Trước đây vùng đất này và hòn núi Bò còn cách nhau một quãng nước biển hơn 100m song trong khoảng 100 năm trở lại đây phù sa cát đã lấp đầy như ngày nay. Toàn bộ nền đất của khu vực này đều do phù sa bồi đắp nên bề mặt tương đối bằng phẳng, độ chênh cao không đáng kể, ngoại trừ một số mỏm núi đá nhô lên tạo thành những non bộ rất hùng vĩ, bề thế. Như vậy vùng đất kẹp giữa hai ngọn núi đá là ngọn đồi 85 và hòn núi Bò. Ngọn đồi 85 nằm về phía Tây còn núi Bò nằm về phía Đông Bắc. Đây là những cảnh sắc thiên nhiên rất kỳ thú. Núi Bò nằm trong chỉ giới quy hoạch, chiếm diện tích khoảng 1.4ha, toàn bộ hệ núi đá chiếm diện tích khoảng gần 2ha. Khu đồi 85 tuy trên đỉnh có vọng gác của đồn biên phòng, nó nằm ngoài phạm vi chỉ giới quy hoạch, nhưng nó cũng là một thắng cảnh và di tích lịch sử cho nhiều du khách đến tham quan. Xa hơn về phía Tây phía bên kia đường Trường phụ là dãy núi Linh Trường gồm bảy ngọn núi kéo dài gần chục km làm cảnh quan của vùng đất thật phong phú. Chính dãy núi này đã tạo cho vùng biển thêm phần đậm đà cảnh sắc non nước hữu tình, hùng vĩ.

Trên đỉnh đồi 85 ở phía sau khu vực quy hoạch có trạm quan sát Hải quân và đồn biên phòng nhưng nó nằm ngoài khu vực quy hoạch nên không ảnh hưởng gì đến công việc xây dựng khu du lịch.

Trừ dãy núi Linh Trường ở phía Bắc nằm ven sông Lạch Trường, còn lại toàn bộ lưu vực nằm giữa Lạch Trường và sông Mã đều bằng phẳng có những độ dốc thoải ra biển. Phù sa từ sông Lạch Trường ngày nay có xu hướng đổ dồn vào vùng biển Hậu Lộc, còn phù sa của dòng sông Mã lại có xu hướng dồn về phía Nam. Vì vậy, ảnh hưởng của phù sa đối với vùng biển quy hoạch không lớn. Do vậy độ trong của nước biển đảm bảo là một bãi tắm trong sạch.

Sát mép biển là khu vực bãi cát chịu ảnh hưởng của thủy triều lên xuống, đây là khu vực bãi cát mịn bằng phẳng có độ dốc thoải thoải khoảng 1.5% với giải rộng trên 100m, đủ không gian rộng rãi cho một bãi tắm lý tưởng. Ranh giới của bãi cát này là mép phân cách của mức triều cường, là bậc thềm cao hẳn lên của một bãi cát rất bằng phẳng. Phía trên mép triều cường là khu vực được phủ xanh bởi dải rừng phi lao ít tuổi nhưng rất đẹp.

#### **Địa chất:**

Theo tài liệu khảo sát địa chất vùng đất này là vùng đất trầm tích phù sa được tạo ra hàng vạn năm nay với ba lớp chủ yếu. Lớp trên là lớp cát mịn màu nâu vàng được hình thành trong quá trình gió bão tích tụ nên: lớp này có chiều sâu khoảng 5-7m.

Lớp thứ hai là lớp sét pha cát có chiều dày từ 5-6m,  $R = 1,5 - 1,7 \text{kg/cm}^2$

Lớp thứ ba là lớp bùn dẻo ở độ sâu dưới 10m là lớp đất pha cát có  $R = 0,5 - 1,0 \text{kg/cm}^2$ .

Với đặc điểm địa chất này các công trình xây dựng ở bờ biển không nên xây dựng cao quá 9T. Nếu xây dựng công trình cao tầng phải gia cố móng cọc rất sâu nên suất đầu tư lớn.

#### **Khí hậu, thủy văn:**

##### **\* Khí hậu:**

Nhìn chung khí hậu của khu vực thuộc khí hậu nhiệt đới mưa mùa nhưng mang nhiều tính chất của khí hậu ven biển, đồng thời vừa mang tính chất của khí hậu chuyển tiếp giữa hai vùng Bắc Trung Bộ và Bắc Bộ. Hướng gió chủ đạo mùa đông là gió Đông Bắc; hướng gió chủ đạo mùa hè là gió Đông Nam, mùa Đông ít lạnh hơn Bắc Bộ khoảng 10C và ẩm ướt thường xuyên. Mùa mưa bão bắt đầu vào tháng 8 hàng năm. Các cơn bão thường ít ảnh hưởng đến vùng đất. Cơn bão số 07-2005 vừa qua tuy rất mạnh nhưng chỉ mang cát bồi thêm cho vùng bãi biển này, không gây tác hại gì. Theo số liệu tổng kết của cơ quan khí tượng thủy văn cư khoảng 100 cơn bão trong vòng 50 năm có một cơn bão ở cấp độ nước dâng cao 2,5m so với mực nước biển thông thường.

Các chỉ tiêu khí hậu như sau:

Nhiệt độ trung bình hàng năm 22,60C

Nhiệt độ thấp nhất vào mùa Đông 50C

Nhiệt độ cao nhất vào mùa hè 40-420C

Độ ẩm bình quân 85%

Độ ẩm tuyệt đối thấp 25%

Số giờ nắng trong năm 1.658h

Lượng mưa trung bình hàng năm 1.746mm

Tốc độ gió bình quân 4,8m/s

Tốc độ gió cực đại 40m/s

**\* Thủy văn:**

Theo tài liệu khảo sát thủy văn và địa hình biển của Viện khoa học Hải dương Việt Nam cho thấy vùng biển này có sự diễn biến rất ổn định về thủy văn.

Độ chênh lệch nước biển lên xuống khoảng 100 – 120m theo chiều rộng của biển.

Biển không có dòng chảy lớn, không có dòng đáy hoặc xoáy dưới đáy nên không gây nguy hiểm cho người tắm biển.

Biển không có sóng lừng, sóng dữ trừ khi có bão, biển động. Hướng sóng thường thẳng góc với bờ.

Khu vực tập trung luồng gió mạnh trên bãi biển thường từ phía Hoằng hai xuôi về Nam vì không có núi chắn ở sau. Riêng khu vực này hướng gió yếu đi rất nhiều so với vùng lân cận. Độ mặn của nước biển nằm ở mức trung bình, ít có sự thay đổi, mức độ thích hợp cho một bãi tắm biển.

Về môi trường biển cũng tương tự như biển Sầm Sơn, nước biển trong, không có phù sa, ít các chất pha tạp. Rác thải biển hầu như không có. Mùa lũ có trôi dạt một số bèo tây và cành lá. Khi thành lập khu du lịch sẽ có bộ phận chuyên thu dọn.

Đây là vùng duy nhất ở miền Bắc mà Cát biển tương đối sạch, không có lẫn hàm lượng bùn phù sa. Cát ở độ mịn tương đương cát Sầm Sơn.

Địa hình đáy biển bằng phẳng, không có độ hụt hẫng, không có đá ngầm, không có vẩy hà làm rách chân. Độ dốc thoải thoải khoảng 1.5%. Ra xa từ 200m – 300m có gò cát nhỏ cao lên so với đáy phía trong.

Các đặc điểm trên đây là tiêu chuẩn rất tốt cho một bãi tắm lý tưởng và là điều kiện tiên quyết cho việc hình thành một khu du lịch sinh thái biển cho nay mai.

**2.3. Hiện trạng sử dụng đất, dân cư, công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.**

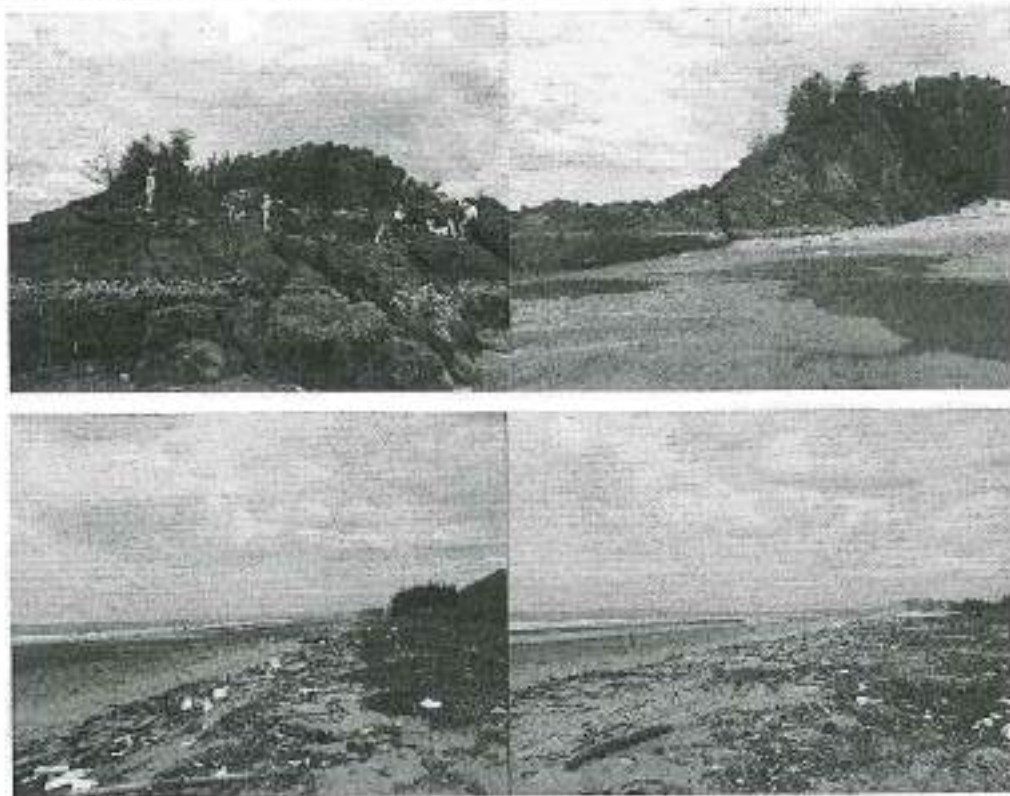
**2.3.1. Hiện trạng sử dụng đất:**

Khu vực nghiên cứu bao gồm đất nhà ở hiện có và đất sản xuất nuôi trồng thủy sản. Các công trình kiến trúc có hình thức tương đối đa dạng, chiều cao trung bình 1-3 tầng.

Ngoài ra trong khu vực còn có một số công trình công cộng và công trình di tích tôn giáo như công viên văn hóa du lịch tâm linh Lạch Trường, chùa Bụt đang được xây dựng

chính trang, nâng cấp. Hoằng Trường là một trong những xã thuộc Khu Du lịch sinh thái biển Hải Tiến, có núi, sông, lạch, biển hội tụ. Đảo Nẹ cùng với hòn Bò, hòn Sụp và núi Linh Trường tạo thành một “cánh cung” án ngữ ven bờ biển.

Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch chủ yếu là đất trống chưa khai thác sử dụng chiếm tỷ lệ lớn 46,1%, tiếp đó là khu đất nuôi trồng thủy sản của các hộ dân bản địa chiếm khoảng 14,8% và đất lâm nghiệp trồng cây phi lao, cây bụi chiếm 13,4%. Còn lại là các loại đất bãi cát ven bờ biển, đất đồi núi (núi Bò) trồng cây thông, tràm đất ở dân cư hiện trạng chiếm tỷ lệ nhỏ và đường giao thông hiện trạng.



Tổng diện tích hiện trạng khu vực nghiên cứu là 193.901m<sup>2</sup> (19,3ha), địa hình tương đối bằng phẳng có cốt cao độ tương đồng với khu vực xung quanh.

Đánh giá chung: Địa hình tương đối bằng phẳng, độ chênh lệch về cốt cao độ không lớn, hướng dốc của địa hình theo hướng Tây Bắc thấp dần về phía Đông Nam.

Các dự án lân cận: Dự án khu đầu giá của huyện Hoằng Hóa đã được phê duyệt và đi vào triển khai thi công xây dựng tại khu vực cửa ngõ phía Bắc của khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh Quy hoạch.

#### Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỐ LIỆU HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT				
TT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỈ LỆ (%)



<b>1</b>	<b>OHT-</b>	<b>Đất ở hiện trạng</b>	<b>6.254,6</b>	<b>3,3%</b>
	OHT-01		1.654,2	
	OHT-02		602,4	
	OHT-03		748,8	
	OHT-04		3.249,2	
<b>2</b>	<b>LN-</b>	<b>Đất lâm nghiệp</b>	<b>25.951,0</b>	<b>13,5%</b>
	LN-01		3.210,8	
	LN-02		2.025,9	
	LN-03		19.472,5	
	LN-04		298,3	
	LN-05		943,5	
<b>3</b>	<b>DN-ND</b>	<b>Đất đồi núi - núi đá</b>	<b>13.415,3</b>	<b>7,0%</b>
	DN-ND		13.415,3	
<b>4</b>	<b>DT-</b>	<b>Đất trồng hiện trạng</b>	<b>89.415,9</b>	<b>46,6%</b>
	DT-01		4.958,3	
	DT-02		21.251,6	
	DT-03		14.898,0	
	DT-04		5.132,3	
	DT-05		43.175,7	
<b>5</b>	<b>NTTS-</b>	<b>Đất nuôi trồng thủy sản</b>	<b>28.792,6</b>	<b>15,0%</b>
	NTTS-01		24.527,0	
	NTTS-02		3.236,0	
	NTTS-03		839,6	
	NTTS-04		190,0	
<b>7</b>	<b>BC-</b>	<b>Đất bãi cát</b>	<b>18.402,8</b>	<b>9,6%</b>
	BC-		18.906,9	
<b>8</b>	<b>GT-</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>9.549,8</b>	<b>5,0%</b>
	GT-		9.533,6	
		<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>	<b>191.782,0</b>	<b>100</b>

<b>BẢNG TỔNG HỢP SỐ LIỆU HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT</b>				
<b>TT</b>	<b>KÝ HIỆU</b>	<b>CHỨC NĂNG SỬ DỤNG</b>	<b>DIỆN TÍCH ( M2)</b>	<b>TỈ LỆ (%)</b>
1	OHT-	Đất ở hiện trạng	6.254,6	3,3
2	LN-	Đất lâm nghiệp	25.951,0	13,5
3	DN-ND	Đất đồi núi - núi đá	13.415,3	7,0
4	DT-	Đất trồng hiện trạng	89.415,9	46,6
5	NTTS-	Đất nuôi trồng thủy sản	28.792,6	15,0
7	BC-	Đất bãi cát	18.402,8	9,6
8	GT-	Đất giao thông	9.533,6	5,0
		Tổng diện tích lập quy hoạch	191.782,0	100

### 2.3.2. Hiện trạng dân cư và lao động:

Trong phạm vi khu vực nghiên cứu là phần đất rất tĩnh lặng gồm rừng cây phi lao và cây bụi. Trong những năm gần đây mới có khoảng sáu bảy hộ dân đến cư trú. Dân số

không quá 20 người. Nhưng ở quanh khu vực quy hoạch trong phạm vi 1000m có khoảng trên 500 hộ dân với số cư dân gần 2000 khẩu.

Trong phạm vi khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có ít lao động lập nghiệp, nhưng xung quanh phạm vi quy hoạch số lượng lao động tăng cao hơn. Lao động ở đây phần lớn là ngư dân đi biển đánh cá hoặc hoạt động quanh nghề cá. Nên khu vực phía nam khu quy hoạch có khoảng 34 ha quy hoạch thành khu làng chài.

Khu vực quy hoạch là khu đất hầu như không có dân cư sinh sống vì vậy hiện trạng hạ tầng xã hội không có. Hơn nữa đây là khu vực chủ yếu là đất trống trồng phi lao và cây bụi nên ít cư dân sinh sống và khu cảng cá nên ít người lai vãng đến, xưa nay là một khu đất hoang một vài hộ dân thuê của hợp tác xã để trồng rừng phi lao lấy củi bán cho các lò gạch, nên phần lớn là đất lâm nghiệp chiếm 13,6%.

### **2.3.3. Hiện trạng công trình kiến trúc:**

Trong toàn khu đất quy hoạch chỉ còn 6 hộ dân sinh sống và 7 hộ dân có chỉ giới quy hoạch chạy qua đất vườn, vì vậy hiện trạng các công trình kiến trúc cũng rất ít. Các công trình kiến trúc phần lớn là nhà cấp bốn lợp tranh hoặc ngói nhưng chiều cao nóc không quá 4m còn lại đều là các công trình phụ thấp hơn, công trình tạm bợ.

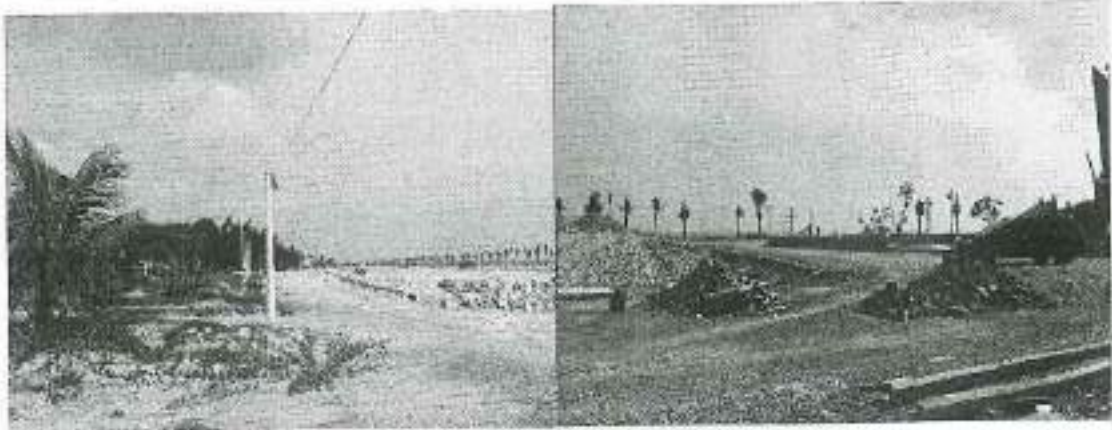


### **2.3.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:**

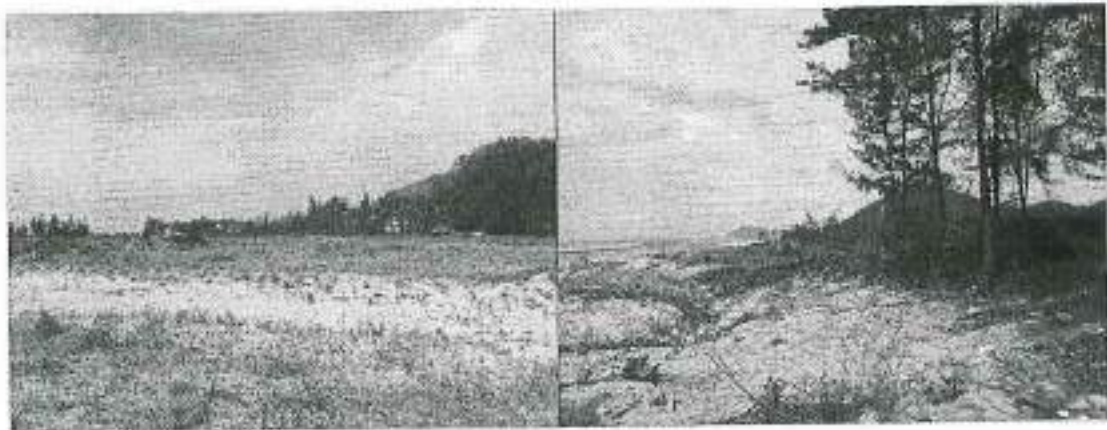
#### **a. Giao thông:**

Hiện tại trong khu vực lập quy hoạch có giao thông khá phong phú bao gồm các loại sau:

Tuyến đường khu đất đầu giá của huyện Hoằng Hóa đang thi công rộng 25,5m chất liệu đường nhựa nằm bên bờ sông Lạch Trường tại phía Bắc của dự án điều chỉnh Quy hoạch.



Hiện trạng lối vào là đường làng đất cát rộng 6m ,vào đến khu đất quy hoạch là đường mòn chỉ rộng từ 2 + 3m.



*b. Cấp thoát nước:*

\* Hệ thống cấp nước:

Hệ thống cấp nước sạch chưa được xây dựng, người dân hoàn toàn sử dụng nước giếng khoan hoặc nước mưa. Mực nước ngầm sẵn có.

\* Hệ thống thoát nước:

Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch không có hệ thống thoát nước cả nước mưa lẫn nước thải, các khu dân cư lân cận sử dụng hệ thống thoát nước chung, nước thải sinh hoạt chủ yếu thoát theo phương thức tự thấm hoặc thoát vào các ao hồ mặt nước hiện trạng.

\* Vệ sinh môi trường:

Hiện trạng môi trường trong khu vực quy hoạch còn giữ nguyên vẻ hoang sơ yên tĩnh nơi đây hầu như không có bụi bặm, không có tiếng ồn không có mùi rác thải. Bãi cát trắng trải dài mênh mông yên tĩnh. Nước biển trong, không hề có bùn phù sa lắng đọng, độ mặn trung bình, môi trường nước sạch sẽ, ngoại trừ vào mùa mưa có một số bèo trôi dạt vào bờ từ các sông phía Bắc xuống.

Rác thải của dân cư các khu vực lân cận được chôn lấp hoặc đốt cục bộ.

*c. Hệ thống cấp điện:*

Hiện trạng cấp điện ở đây khá đơn sơ, trong phạm vi khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch có 1 trạm điện công suất 320KVA 10(22)/0,4KV/TBA . Để có được mạng lưới điện đáp ứng cho việc xây dựng khu du lịch phải lập trạm điện mới. Trạm này dự kiến đấu điện từ mạng lưới điện của khu quy hoạch du lịch Hải Tiến.

*d. Hệ thống thông tin liên lạc:*

Trong khu vực lập quy hoạch chưa được quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc., Các khu dân cư hiện trạng xung quanh khu vực nghiên cứu đã được xây dựng hệ thống thông tin liên lạc tuy nhiên còn manh mún.

BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT				
STT	HẠNG MỤC HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	GHI CHÚ
1	TRẠM BIẾN ÁP 320KVA	TRẠM	1	
2	ĐƯỜNG BÊ TÔNG HIỆN TRẠNG MẶT CẮT 1-1, B = 4M	M	35	BÊ TÔNG
3	ĐƯỜNG ĐANG THI CÔNG MẶT CẮT 2-2 ,B = 3M	M	400	ĐÁ DẪM
4	ĐƯỜNG ĐANG THI CÔNG B = 9 -11M	M	620	ĐÁ DẪM

**2.4. Tổng hợp đánh giá**

- *Tính chất:* Khu đất chủ yếu là đất trống hiện trạng và đất lâm nghiệp trồng phi lao, cây bụi bên cạnh đó là bờ bãi cát trải dài, đẹp. Khu nuôi trồng thủy sản và đồi núi thấp và một số nhà ở, bị chia cắt bởi đường cát, đường đất. Địa hình tương đối bằng phẳng độ dốc thoải thấp là điều kiện thuận lợi cho việc thiết kế quy hoạch xây dựng khu du lịch sinh thái biển.

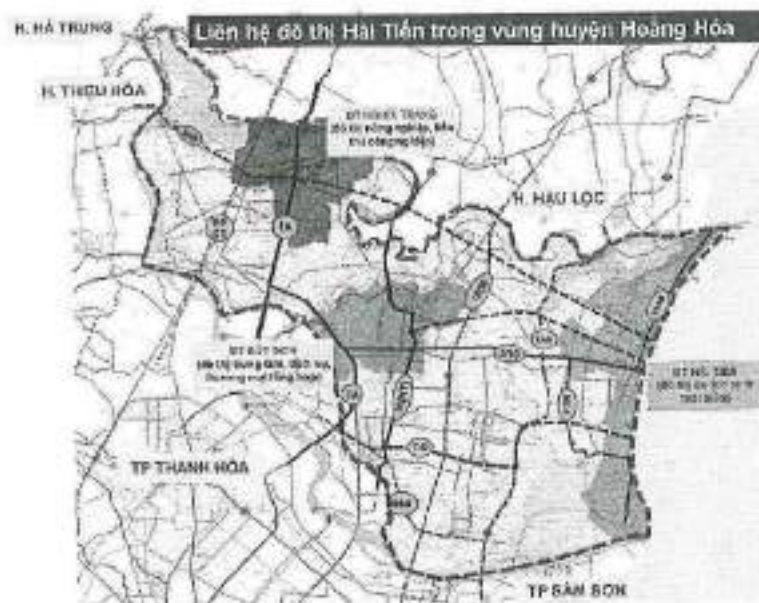
- *Đánh giá vị trí khu đất lập quy hoạch:*

+ *Điểm mạnh:* Nằm trong quần thể đô thị du lịch Hải Tiến, kết nối trực tiếp dễ dàng với thị trấn Bút Sơn huyện lỵ của huyện Hoằng Hóa bằng đường QL.10. Hiện trạng đường giao thông nói chung là một lợi thế, bắt đầu từ Quốc lộ 1A rẽ vào cầu Tào, theo quốc lộ 10 qua thị trấn Bút Sơn (huyện lỵ của huyện Hoằng Hóa) đến giáp bờ sông Lạch Trường, rẽ phải theo đường quốc phòng đến ngã ba Trường Phụ, rẽ trái đến cảng cá Hoằng Trường, toàn bộ tuyến này đã trải nhựa giao thông thông suốt. Ngoài ra còn có những cánh rừng núi và mặt biển với bờ cát đẹp, thuận lợi cho khai thác xây dựng, đây là một lợi thế lớn

cần được tận dụng duy trì và khai thác triệt để để làm nền tảng, đòn bẩy để xây dựng được khu du lịch nghỉ dưỡng tương xứng với tiềm năng, vị thế.

+ Điểm yếu: Mặc dù nằm ngay cạnh khu đất đầu giá của huyện Hoằng Hóa, kết nối trực tiếp với thị trấn Bút Sơn bằng quốc lộ 10 nhưng nhìn chung khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch vẫn có nhiều điểm cần hạn chế, khắc phục về cơ sở hạ tầng chưa đồng bộ, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước cần nghiên cứu cụ thể, chi tiết để đưa các các giải pháp hữu hiệu nhất để xây dựng được khu du lịch nghỉ dưỡng tầm cỡ.

+ Cơ hội: Nhằm phát huy các lợi thế về vị trí và điều kiện tự nhiên, sự đa dạng về cảnh quan tự nhiên, tỉnh Thanh Hóa đã phối hợp với Sở xây dựng nghiên cứu lập Quy hoạch xây dựng vùng ven biển huyện Hoằng Hóa và Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 làm tiền đề xây dựng và hình thành đô thị du lịch Hải Tiến trong tương lai. Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trong khu vực nghiên cứu của quy hoạch chung xây dựng đô thị Hải Tiến nên cần tận dụng, nắm bắt kịp thời cơ hội chủ trương này của tỉnh Thanh Hóa.



+ Thách thức: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chủ yếu là đất lâm nghiệp trồng phi lao, cây bụi và sản xuất nuôi trồng thủy sản, thách thức đặt ra là vấn đề đảm bảo an ninh lương thực và giải quyết công ăn việc làm cho người dân bị thu hồi đất canh tác vào xây dựng khu du lịch và cần có chế tài vận hành quản lý một cách triệt để để khu du lịch mới được hài hòa không phá vỡ cảnh quan tự nhiên xung quanh, không gây tổn hại hay tác động lớn đến môi trường nơi đây.

## **CHƯƠNG III - CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH**

### **3.1. Tính chất và chức năng của đồ án điều chỉnh quy hoạch**

#### **3.1.1. Tính chất**

- Theo Quy hoạch xây dựng vùng ven biển huyện Hoằng Hóa và Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025; và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng biển Linh Trường Xanh, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đã được duyệt thì khu vực lập điều chỉnh quy hoạch khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng biển Linh Trường, huyện Hoằng Hóa được xác định với các tính chất và chức năng chính như sau:

- Là khu du lịch *sinh thái* biển phát triển theo hướng đồng bộ, hiện đại.

- Là khu du lịch *nghỉ dưỡng* biển phát triển xây dựng dịch vụ du lịch tập trung đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

- Phát triển khu du lịch sinh thái biển hài hòa với cảnh quan các khu vực lân cận. Tổ chức các khu cây xanh công viên đan xen giữa các cụm nghỉ dưỡng kết hợp với hệ thống trang bị tiện ích đô thị tạo nên một khu du lịch hiện đại, hài hòa với cảnh quan chung khu vực.

#### **3.1.2. Chức năng**

+ Du lịch sinh thái biển;

+ Du lịch nghỉ dưỡng, tắm biển;

+ Công viên cây xanh, cây xanh vườn hoa cảnh quan;

+ Giao thông đối ngoại, giao thông nội bộ quy hoạch dự kiến.

### **3.2. Xác định chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án**

#### **3.2.1. Quy mô đất đai và dân số**

- Diện tích đất toàn khu vực quy hoạch khoảng 19,1782ha;

#### **3.2.2. Chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật**

- Giao thông: tính đến đường nội bộ, mật độ 30% - 40%.

- Cấp nước:

+ Khu nghỉ dưỡng: 200 lit/người/ngày.đêm;

+ Khu công trình công cộng: 20m<sup>3</sup>/ha/ngày.đêm;

+ Tưới cây: 20m<sup>3</sup>/ha/ngày;

+ Dự phòng: 20% tổng lượng nước;

- Cấp điện:
- + Điện cấp cho dịch vụ công cộng: 40W/m<sup>2</sup>;
- + Điện cấp cho khu nghỉ dưỡng: 3KW/giờ/người;
- + Điện cấp cho nhà hàng: 100W/m<sup>2</sup> sàn;
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.
- Các chỉ tiêu về sử dụng đất các khu chức năng dự kiến như sau:

STT	Hạng mục	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Ghi chú
1	Đất thương mại dịch vụ	3	70	
2	Đất khách sạn mini	8	80	Diện tích lô điển hình 300m <sup>2</sup>
3	Đất du lịch nghỉ dưỡng dạng liên kế	4	80	Diện tích lô điển hình 96m <sup>2</sup>
4	Đất du lịch nghỉ dưỡng dạng cao tầng	21	60	Diện tích lô điển hình 6645m <sup>2</sup>
5	Đất công viên cây xanh	1	5	

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật đô thị chủ yếu:

a. Giao thông:

- Diện tích đất GT đến đường cấp phân khu vực : 18%
- Mật độ mạng lưới đường cấp phân khu vực : 10+13km/km<sup>2</sup>

- Giao thông tĩnh:

- + Khu vực nhà ở thấp tầng đảm bảo đỗ tại chỗ
- + Khu vực công trình cao tầng đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân và nhu cầu của khu vực (khoảng 20%), bố trí đảm bảo theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định hiện hành.

b. Cấp nước:

- + Nước sinh hoạt : 200 l/người- ngày.đêm.
- + Nước cấp cho công trình công cộng : 2 l/m<sup>2</sup> sàn ngày đêm
- + Nước cấp công trình hạ tầng kỹ thuật : 2 l/m<sup>2</sup> sàn ngày đêm.
- + Nước rửa đường, bãi đỗ xe : 0,5l/m<sup>2</sup>.ngày đêm
- + Nước tưới cây : 3l/m<sup>2</sup>.ngày đêm

+ Nước dự phòng, thất thoát rò rỉ : 20% tổng công suất

c. Thoát nước thải:

Chỉ tiêu thoát nước thải được xác định trên cơ sở chỉ tiêu cấp nước

+ Nước sinh hoạt : 200 l/người- ngày.đêm.

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật : 2 l/m<sup>2</sup> sản ngày đêm.

- Chất thải rắn:

+ Chất thải rắn sinh hoạt : 1.3 kg/ng.ngđ

+ Chất thải rắn công cộng : 20% CTR sinh hoạt

+ Tỷ lệ thu gom : 100%

d. Cấp điện:

+ Nhà nghỉ dưỡng dạng biệt thự : 5Kw/Hộ.

+ Nhà nghỉ dưỡng dạng cao tầng : 4Kw/Hộ.

+ Nhà nghỉ dưỡng dạng liên kề : 5Kw/Hộ.

+ Đất cây xanh : 10KW/Ha.

+ Chiếu sáng đường : 12KW/Ha

+ Hạ tầng kỹ thuật : 200KW/Ha

e. Thông tin liên lạc:

- Mật độ điện thoại tính chung với tiêu chuẩn 77,4 thuê bao/100dân và tính riêng cho từng đối tượng như sau:

+ Nhà nghỉ dưỡng biệt thự, nhà liền kề, nhà cao tầng : 2 Thuê bao/Hộ.

+ Hạ tầng kỹ thuật : 15 thuê bao/ công trình.

## CHƯƠNG IV

### QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KTCQ

#### 4.1. Quy hoạch sử dụng đất

##### 4.1.1. Giải pháp cơ cấu sử dụng đất

- Các thành phần chức năng sử dụng đất chính sẽ bố trí trong đồ án điều chỉnh Quy hoạch như sau:

- Đất du lịch nghỉ dưỡng dạng cao tầng: Dự kiến xây dựng công trình hỗn hợp 21 tầng với chức năng sử dụng chính như: căn hộ khách sạn nghỉ dưỡng, dịch vụ hội nghị hội thảo, văn phòng, mini game,...

- Đất khách sạn mini: tầng cao tối đa dự kiến 8 tầng với chức năng sử dụng chính là phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng, lưu trú của du khách trong và ngoài nước.



- Đất du lịch nghỉ dưỡng dạng liên kế: tầng cao tối đa dự kiến 4 tầng với chức năng sử dụng chính là phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng, lưu trú của du khách trong và ngoài nước.

- Đất công trình dịch vụ: tầng cao tối đa dự kiến 3 tầng xây dựng các khu phụ trợ, phục vụ hậu cần.

- Đất cây xanh, vườn hoa: là khu vực vườn hoa, cây xanh nhỏ đan xen giữa các lớp nhà nghỉ dưỡng.

- Đất công viên cây xanh: là khu vực công viên cây xanh tập trung lớn, là không gian mở lá phổi xanh cho toàn bộ khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, kết hợp các hoạt động khám phá, trải nghiệm.

- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: dự kiến xây dựng công trình trạm xử lý nước trước khi thải ra môi trường, đảm bảo vệ sinh không gây ô nhiễm môi trường đúng với tính chất của khu du lịch sinh thái biển.

- Đất bãi đỗ xe tập trung:

- Đất giao thông đối ngoại và nội bộ:

#### **4.1.2. Quy hoạch chi tiết sử dụng đất**

a. Chi tiết sử dụng đất và các chỉ tiêu kỹ thuật cho từng loại đất

- Đất du lịch nghỉ dưỡng dạng cao tầng: Ký hiệu ô đất CT01, CT02, mật độ xây dựng tối đa 60% và 65%, tầng cao tối đa 21 tầng (CT-01), hệ số sử dụng đất 12 lần.

- Đất khách sạn mini: Ký hiệu ô đất KS, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 8 tầng, hệ số sử dụng đất 6,4 lần.

- Đất du lịch nghỉ dưỡng dạng liên kế: ký hiệu ô đất SH, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất 3,2 lần.

- Đất công trình dịch vụ: ký hiệu ô đất DV, mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất 2,1 lần.

- Đất cây xanh, vườn hoa: là khu vực vườn hoa, cây xanh nhỏ đan xen giữa các lớp nhà nghỉ dưỡng.

- Đất công viên cây xanh: ký hiệu ô đất CV, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,05 lần. Đây là không gian mở, lá phổi xanh tác dụng điều hòa, cải tạo vi khí hậu cho toàn khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái.

- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: ký hiệu ô đất HTKT, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,8 lần.

- Đất bãi đỗ xe tập trung:

- Đất giao thông đối ngoại và nội bộ:

Trên cơ sở giải pháp cơ cấu quy hoạch đã trình bày phân trên kết hợp với tìm hiểu phân tích và nghiên cứu thực tế, phương án quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được thiết kế chi tiết với 11 loại chức năng đất kể trên được thể hiện cụ thể như sau: (xem BV QH04)

**Bảng thống kê chi tiết số liệu quy hoạch sử dụng đất**

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỐ LIỆU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT											
T T	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M2)	DIỆN TÍCH XD (M2)	DIỆN TÍCH SÀN (M2)	CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH					TỶ LỆ (%)
						SỐ LÔ (CĂN )	DIỆN TÍCH LÔ DIỆN HÌNH H (M2)	MD XD (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	HỆ SỐ SDD (LẦN)	
1	CT-	Đất Du lịch nghỉ dưỡng dạng cao tầng	10.289,5	6.776,5	127.839,3	2					5,37
	CT-01	Công trình hỗn hợp	7.275,5	4.365,3	91.671,3	1		60	21	12,6	
	CT-02	Khách sạn	3.014	2.411,2	36.168,0	1		80	15	12,0	
2	KS-	Đất Khách sạn mini	12.060	9.648,0	77.184,0	40	300	80	8	6,4	6,29
	KS-01		3.009	2.407,2	19.257,6	10		80	8	6,4	
	KS-02		1.500	1.200,0	9.600,0	5		80	8	6,4	
	KS-03		1.191	952,8	7.622,4	4		80	8	6,4	
	KS-04		1.195,5	956,4	7.651,2	4		80	8	6,4	
	KS-05		891	712,8	5.702,4	3		80	8	6,4	
	KS-06		895,5	716,4	5.731,2	3		80	8	6,4	
	KS-07		3.378	2.702,4	21.619,2	11		80	8	6,4	
3	SH-	Đất du lịch nghỉ dưỡng dạng liên kê	32.358	25.886,4	103.545,6	330	96	80	4	3,2	16,87
	SH-01		663	530,4	2.121,6	7		80	4	3,2	
	SH-02		567	453,6	1.814,4	6		80	4	3,2	
	SH-03		675	540,0	2.160,0	6		80	4	3,2	
	SH-04		663	530,4	2.121,6	7		80	4	3,2	
	SH-05		1.215	972,0	3.888,0	12		80	4	3,2	
	SH-06		703,5	562,8	2.251,2	7		80	4	3,2	
	SH-07		799,5	639,6	2.558,4	8		80	4	3,2	
	SH-08		1.215	972,0	3.888,0	12		80	4	3,2	
	SH-09		1.023	818,4	3.273,6	10		80	4	3,2	
	SH-10		799,5	639,6	2.558,4	8		80	4	3,2	
	SH-11		511,5	409,2	1.636,8	5		80	4	3,2	
	SH-12		1.023	818,4	3.273,6	10		80	4	3,2	
	SH-13		663	530,4	2.121,6	7		80	4	3,2	

Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Linh Trường, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa

SH-14		571,5	457,2	1.828,8	6	80	4	3,2		
SH-15		456	364,8	1.459,2	4	80	4	3,2		
SH-16		663	530,4	2.121,6	7	80	4	3,2		
SH-17		663	530,4	2.121,6	7	80	4	3,2		
SH-18		384	307,2	1.228,8	4	80	4	3,2		
SH-19		795	636,0	2.544,0	8	80	4	3,2		
SH-20		663	530,4	2.121,6	7	80	4	3,2		
SH-21		663	530,4	2.121,6	7	80	4	3,2		
SH-22		375	300,0	1.200,0	4	80	4	3,2		
SH-23		804	643,2	2.572,8	8	80	4	3,2		
SH-24		663	530,4	2.121,6	7	80	4	3,2		
SH-25		480	384,0	1.536,0	5	80	4	3,2		
SH-26		951	760,8	3.043,2	10	80	4	3,2		
SH-27		475,5	380,4	1.521,6	5	80	4	3,2		
SH-28		667,5	534,0	2.136,0	7	80	4	3,2		
SH-29		951	760,8	3.043,2	10	80	4	3,2		
SH-30		192	153,6	614,4	2	80	4	3,2		
SH-31		951	760,8	3.043,2	10	80	4	3,2		
SH-32		763,5	610,8	2.443,2	8	80	4	3,2		
SH-33		475,5	380,4	1.521,6	5	80	4	3,2		
SH-34		951	760,8	3.043,2	10	80	4	3,2		
SH-35		663	530,4	2.121,6	7	80	4	3,2		
SH-36		951	760,8	3.043,2	10	80	4	3,2		
SH-37		1.074	859,2	3.436,8	11	80	4	3,2		
SH-38		1.074	859,2	3.436,8	11	80	4	3,2		
SH-39		1.074	859,2	3.436,8	11	80	4	3,2		
SH-40		1.074	859,2	3.436,8	11	80	4	3,2		
SH-41		658,5	526,8	2.107,2	5	80	4	3,2		
SH-42		855	684,0	2.736,0	9	80	4	3,2		
SH-43		855	684,0	2.736,0	9	80	4	3,2		
<b>4</b>	<b>DV-</b>	<b>Đất công trình dịch vụ</b>	<b>2.195</b>	<b>1.536,5</b>	<b>6.146,0</b>	<b>1</b>	<b>70</b>	<b>3</b>	<b>2,10</b>	<b>1,14</b>
	DV-01	Khu phụ trợ	2.195	1.536,5	6.146,0	1	70	4	2,80	
<b>5</b>	<b>CX-</b>	<b>Đất cây xanh, vườn hoa</b>	<b>13.808</b>							<b>7,20</b>
	CX-01	Cây xanh vườn hoa	5.124							
	CX-02	Cây xanh vườn hoa	5.496							
	CX-03	Cây xanh vườn hoa	3.188							
<b>6</b>	<b>CV-</b>	<b>Công viên cây xanh</b>	<b>54.591</b>	<b>2.730</b>			<b>5</b>	<b>2</b>	<b>0,1</b>	<b>28,47</b>
	CV-01	Công viên cây xanh	19.833	991,7			5	2	0,1	
	CV-02	Công viên cây xanh	34.758	1.737,9			5	2	0,1	
<b>7</b>	<b>HTKT</b>	<b>Đất công trình đầu mối hạ tầng KT</b>	<b>675</b>	<b>574</b>						<b>0,35</b>
	HTKT-		675							

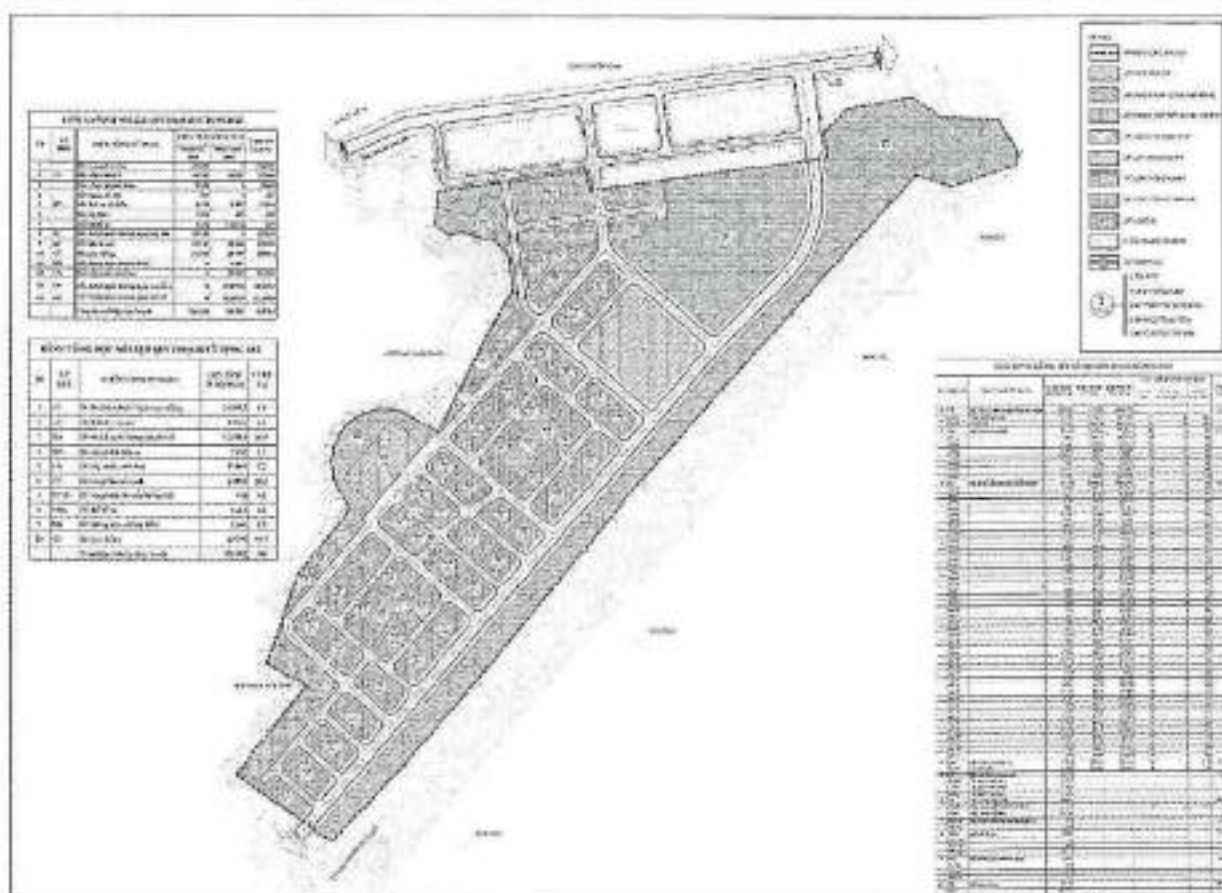
8	<b>BĐX-</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>1.401,5</b>							<b>0,73</b>
	BĐX-01		726							
	BĐX-02		194							
	BĐX-03		481,5							
9	<b>ĐD-</b>	<b>Đất đường dạo, đường đi bộ</b>	<b>1.647</b>							<b>0,86</b>
	ĐD-01		584							
	ĐD-02		674							
	ĐD-03		389							
10	<b>GT-</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>62.757</b>							<b>32,72</b>
	GT-		62.757							
		<b>Tổng diện tích lập Quy hoạch</b>	<b>191.782</b>	<b>47.150,7</b>						<b>100,00</b>

**Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất đai**

<b>BẢNG TỔNG HỢP SỐ LIỆU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT</b>				
TT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH Ỏ ĐẤT (M2)	TỶ LỆ (%)
1	CT-	Đất Du lịch nghỉ dưỡng dạng cao tầng	10.289,5	5,37
2	KS-	Đất Khách sạn mini	12.060	6,29
3	SH-	Đất du lịch nghỉ dưỡng dạng liên kế	32.358,0	16,87
4	DV-	Đất công trình dịch vụ	2.195	1,14
5	CX-	Đất cây xanh, vườn hoa	13.808	7,20
6	CV-	Đất công viên cây xanh	54.591	28,47
7	HTKT-	Đất công trình đầu mối hạ tầng KT	675	0,35
8	BĐX-	Đất bãi đỗ xe	1.402	0,73
9	ĐD	Đường dạo, đường đi bộ	1.647	0,86
10	GT-	Đất giao thông	62.757	32,72
		<b>Tổng diện tích lập Quy hoạch</b>	<b>191.782</b>	<b>100,0</b>

BẢNG SO SÁNH SỐ LIỆU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT					
TT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M2)		Tăng (+) Giảm (-)
			Đã duyệt 2011	Điều chỉnh 2019	
1		Đất rừng phòng hộ	34.280	0	-34.280
2	CV-	Đất công viên CC	16.905	54.591	37.686
3		Đất công viên thể thao	8.032	0	-8.032
4		Đất trạm y tế CC	407	0	-407
5	DV-	Đất dịch vụ bờ biển	9.291	2.195	-7.096
6		Đất kỹ thuật	1.074	675	-399
7		Đất bãi đỗ xe	1.678	1.401,5	-277
8	BT-	Đất du lịch nghỉ dưỡng dạng biệt thự	55.210	0	-55.210
9	KS-	Đất khách sạn	35.140	12.060	-23.080
10	GT-	Đất giao thông	34.793	62.757	27.964
11	DD	Đất đường dạo, đường đi bộ	0	1.647	1.647
12	CX-	Đất cây xanh vườn hoa	0	13.808	13.808
13	CT-	Đất du lịch nghỉ dưỡng dạng cao tầng	0	10.289,5	10.289,5
13	SH-	Đất du lịch nghỉ dưỡng dạng liên kề	0	32.358,0	32.358,0
		Tổng diện tích lập Quy hoạch	196.810	191.782	-5.028,0

Phương án Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất



#### 4.1.3. Quy hoạch phân lô

**Quy hoạch phân lô khu du lịch nghỉ dưỡng dạng liên kề, khách sạn mini và thông kê căn hộ du lịch nghỉ dưỡng cao tầng:**

- Khu nhà du lịch nghỉ dưỡng dạng liên kề được chia thành các lô cho mỗi căn nhà có chiều rộng lô đất điển hình: 8- 9,5m, dài 12m với diện tích từ 96- 114m<sup>2</sup>, với số lượng 330 căn;
- Khu nhà du lịch nghỉ dưỡng khách sạn mini được chia thành các lô cho mỗi căn nhà có chiều rộng lô đất là 15- 16,5m, dài 20m với diện tích từ 300- 330m<sup>2</sup>, với số lượng 40 căn;
- Khu du lịch nghỉ dưỡng dạng cao tầng CT-01 được thiết kế 21 tầng, với 4 tầng thương mại dịch vụ, 16 tầng căn hộ, và tầng tum kỹ thuật;
- Khu du lịch nghỉ dưỡng dạng cao tầng CT-02 được thiết kế 15 tầng, với 3 tầng thương mại dịch vụ, 12 tầng căn hộ và tầng tum kỹ thuật;

#### 4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

##### 4.2.1. Nguyên tắc chung

Kế thừa Quy hoạch chung đô thị Hải Tiến được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2015 và Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Linh Trường trở thành: