

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HOÁ

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

Số: 4183 /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 05 tháng 7 năm 2016

### QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu) Khu công nghiệp số 3, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

#### 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 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế; Nghị định số 164/2013/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế; 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; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 quy định hồ sơ từng loại quy hoạch đô thị; Thông tư số 19/2008/TT-BXD ngày 20 tháng 11 năm 2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 1364/QĐ-TTg ngày 10 tháng 10 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá; Quyết định số 1551/QĐ-UBND ngày 02 tháng 6 năm 2008 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 3 Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn tại Tờ trình số 433/TTr-BQLKTNS ngày 18/3/2016; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1190/SXD-PTĐT ngày 18 tháng 3 năm 2016 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu) Khu công nghiệp số 3, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa,

#### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu) Khu công nghiệp số 3, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

## **1. Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch:**

- Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp số 3, khu kinh tế Nghi Sơn thuộc địa giới hành chính xã Tân Trường và xã Tùng Lâm, huyện Tĩnh Gia. Ranh giới và phạm vi được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc giáp: Đê sông Cầu Vàng;
- + Phía Nam giáp: Đường Nghi Sơn Bãi Trành;
- + Phía Đông giáp: Đường Quốc lộ 1A;
- + Phía Tây giáp: Đường sắt Bắc Nam.

- Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khoảng: 247,12 ha.

## **2. Tính chất:**

Là khu công nghiệp đa ngành tập trung theo mô hình giao một doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN (chủ đầu tư cấp 1) được tổ chức thành các khu chức năng bao gồm: Khu công nghiệp, khu quản lý, khu dịch vụ thương mại và hạ tầng kỹ thuật đầu môi.

## **3. Các chỉ tiêu về quy mô dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:**

3.1. *Quy mô dân số:* Lao động dự báo khoảng 20.000 - 25.000 người.

3.2. *Quy mô đất đai:* Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 247,12 ha.

3.3. *Chỉ tiêu sử dụng đất:*

- + Đất dịch vụ công cộng: 8,76 ha, chiếm 3,54%;
- + Đất công trình công nghiệp: 160,38 ha, chiếm 64,90%;
- + Đất công trình đầu môi: 1,20 ha, chiếm 0,49%;
- + Đất cây xanh: 33,61 ha, chiếm 13,60%;
- + Đất giao thông: 43,17 ha, chiếm 17,47%;
- + Quy định về tầng cao công trình.

Nhà điều hành: 3 – 7 tầng;

Nhà triển lãm, giới thiệu sản phẩm: 2- 3 tầng;

Nhà xưởng sản xuất công nghiệp: theo yêu cầu của công nghệ;

Nhà dịch vụ công cộng: 3 - 5 tầng;

+ Quy định về khoảng lùi công trình:

Trên các trục đường chính: 10 – 15 m;

Trên các đường nội bộ: 5 – 10 m;

- Nhà công nghiệp:
  - + Mật độ XD: 65%;
  - + Hệ số sử dụng đất : 1,3.
- Công trình công cộng:
  - + Mật độ XD: 40%;
  - + Hệ số sử dụng đất : 1,4.
- Nhà ở cho công nhân:
  - + Mật độ XD: 45%;
  - + Hệ số sử dụng đất : 2,8.

#### 3.4. Chỉ tiêu các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông :
  - + Mật độ đường: 4 ÷ 5 km/km<sup>2</sup>;
  - + Tỷ lệ chiếm đất khoảng: 15%.
- Cấp nước : 22 m<sup>3</sup>/ha ngày;
- Cấp điện : 200 KW/ha;
- Thoát nước: 22 m<sup>3</sup>/ha ngày;
- Chỉ tiêu về chất thải rắn: lấy bình quân 1÷1,2 m<sup>3</sup> /ha/ngày.

#### 4. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất giữa quy hoạch điều chỉnh và quy hoạch đã được duyệt

TT	Loại đất	QH đã được duyệt		QH điều chỉnh		Tăng giảm so với QH được phê duyệt	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	163,71	66,25	160,38	64,9	-3,33	-1,35
2	Đất công trình cơ quan & dịch vụ công cộng	9,88	4,00	8,76	3,54	-1,12	-0,46
3	Đất cây xanh - mặt nước	30,71	12,43	33,61	13,6	+2,90	+1,17
4	Đất CT kỹ thuật đầu môi	2,70	1,09	1,2	0,49	-1,5	-0,6
5	Đất khác	6,48	2,62	Năm trong đất cây xanh và đất giao thông			
6	Đất giao thông	33,64	13,72	43,17	17,49	+9,53	+3,77
	<b>Tổng cộng</b>	<b>247,12</b>	<b>100,00</b>	<b>247,12</b>	<b>100,00</b>		

Bảng cơ cấu điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp số 3

STT	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
1	Đất Công nghiệp	CN	160,38	40		64,9
	<i>Khu A</i>		38,72	60	1-2	
	<i>Khu B</i>		41,94	60	1-2	
	<i>Khu C</i>		23,17	60	1-2	
	<i>Khu D</i>		40,78	60	1-2	
	<i>Khu E</i>		15,77	60	1-2	
2	Đất dịch vụ công cộng		8,76			3,54
		CC	4,04	30	3	
		DV	4,72	30	3	
3	Đất cây xanh – Mặt nước	CX	33,61			13,60
		CX1	15,05			
		CX2	7,27			
		CX3	3,72			
		CX4	3,04			
		CX5	2,63			
		CX6	1,90			
4	Đất CT kỹ thuật đầu mối	XLNT	1,20	20	1-2	0,49
5	Đất giao thông		43,17			17,47
	Tổng		247,12			100,00

**5. Phân khu chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất khu công nghiệp, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị:**

**5.1. Đất công cộng:**

- Bố trí trung tâm điều hành khu công nghiệp và văn phòng cho thuê tại hai vị trí cửa ngõ vào khu công nghiệp, tiếp giáp với trục đường Nghi Sơn – Bãi Trành. Các cụm công trình này bao gồm nhà điều hành và dịch vụ công cộng cho khu công nghiệp, trung tâm quảng bá giới thiệu sản phẩm, bãi để xe. Hệ thống các công trình này được bố trí trên trục đường giao thông và cổng chính vào khu công nghiệp tạo nên không gian điểm nhấn cho toàn khu công nghiệp.

- Quy mô diện tích: 8,76ha (chiếm 3,54%).

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô đất:

+ Mật độ xây dựng 30%.

+ Tầng cao công trình trung bình 3 tầng.

### *5.2. Đất sản xuất công nghiệp:*

- Được bố trí thành các tổ hợp công nghiệp lớn, chiếm tỷ lệ diện tích lớn trong toàn khu công nghiệp. Loại hình công nghiệp chủ đạo là cơ khí lắp ráp và cơ khí chế tạo được bố trí theo mức độ ô nhiễm.

- Quy mô diện tích: 160,38 ha (chiếm 64,9%), bao gồm:

+ Nhà xưởng sản xuất: Quy mô nhà xưởng sản xuất được đầu tư phù hợp với yêu cầu công nghệ của dây chuyền sản xuất.

+ Công trình phụ trợ: được tách ra làm 2 loại là phụ trợ cho toàn khu công nghiệp và phụ trợ cho từng cơ sở công nghiệp.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô đất:

+ Mật độ xây dựng 60% theo đặc thù của công nghệ sản xuất, đảm bảo khoảng trống, cây xanh cách ly và cây xanh cảnh quan trong từng cơ sở sản xuất công nghiệp.

### *5.3. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật:*

- Bố trí ở vị trí có liên lạc thuận lợi với hạ tầng đầu mối chung của khu kinh tế Nghi Sơn. Quảng trường giao thông, bãi đỗ xe bố trí tiếp giáp với đường quốc lộ 1A. Trạm xử lý nước thải bố trí ở phía Bắc tiếp giáp với sông đào để đảm bảo thuận lợi cho tiêu thoát nước.

- Quy mô diện tích: 1,2ha (chiếm 0,49%).

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

+ Mật độ xây dựng 10 – 20%.

+ Tầng cao 1- 2 tầng.

### *5.4. Đất cây xanh - mặt nước:*

- Đất cây xanh bao gồm cây xanh cách ly, sông hồ mặt nước, bãi đỗ xe và cây xanh công viên. Bố trí phân tán trên toàn khu quy hoạch. Phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, yêu cầu cách ly và góp phần tạo lập cảnh quan cho khu công nghiệp.

- Quy mô diện tích: 33,61 ha (chiếm 13,6 %).

- Yêu cầu về quản lý kiến trúc, hạ tầng: Phối hợp với các yếu tố tạo lập thẩm mỹ cho khu công nghiệp như cây xanh, mặt nước, ánh sáng, vật liệu và các giải pháp tổ chức không gian cảnh quan cho khu công nghiệp.

## 6. Giải pháp quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

### 6.1. Quy hoạch giao thông:

- Giải pháp giao thông: Tổ chức hệ thống giao thông trong lô quy hoạch gồm hệ thống các đường chính và hệ thống nội bộ. Hệ thống đường chính tạo thành 2 hệ trục không gian chia khu quy hoạch làm 4 phân khu chức năng chính. Các tuyến đường nội bộ được hình thành trên cơ sở phân bố các tiểu khu của các phân khu chính, gồm các tuyến đường bao quanh lô quy hoạch và hệ thống đường nội bộ từ các tiểu khu chức năng nối với nhau và nối với đường chính kiểu ô bàn cờ. Hệ thống các tuyến đường nội bộ sẽ được thiết kế trong các khu chức năng ở giai đoạn quy hoạch chi tiết để phù hợp với yêu cầu công nghệ và nhu cầu đầu tư.

- Quy mô thiết kế:

+ Đường trục trung tâm N1: Lộ giới 43m (mặt đường  $12 \times 2 = 24,0\text{m}$ , vỉa hè  $8 \times 2 = 16,0\text{m}$ , giải phân cách 3m);

+ Đường trục chính N2: Lộ giới 43,0m (mặt đường  $12 \times 2 = 24,0\text{m}$ , vỉa hè  $6 \times 2 = 12,0\text{m}$ , giải phân cách 3,0m);

+ Đường vành đai N3: Lộ giới 27,0m (mặt đường 15,0m, vỉa hè  $6 \times 2 = 12,0\text{m}$ );

+ Đường Nghi Sơn - Bãi Trành: Lộ giới 60m (mặt đường  $15 \times 2 = 30,0\text{m}$ , vỉa hè  $10 \times 2 = 20,0\text{m}$ , giải phân cách 10,0m).

### 6.2. Quy hoạch san nền:

- Căn cứ trên cao độ tự nhiên của khu vực, cao độ đường 1A và cao độ thiết kế của đường Nghi Sơn – Bãi Trành. Cao độ san nền khu vực được khống chế từ +3.990m đến +5.00 m.

- Địa hình nghiêng dần từ Tây Nam sang Đông Bắc để gom nước mặt về phía sông Tuần Cung.

- Hướng dốc san nền cục bộ trong lô đất là tạo dốc về phía các trục đường từ đó nước mưa được thu vào hệ thống thoát nước đặt dưới vỉa hè và được dẫn vào hệ thống thoát nước chung và đổ vào mương thoát nước.

### 6.3. Quy hoạch thoát nước:

#### 6.3.1. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Toàn bộ khu vực nghiên cứu có 02 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1 là từ trục đường N1 về phía Tây của dự án, toàn bộ nước mưa của lưu vực này sẽ được thu gom và thoát về sông Tuần Cung. Đường kính cống của lưu vực từ D800 đến D1500.

+ Lưu vực 2 là từ trục đường N1 về phía Đông của dự án, toàn bộ nước mưa của lưu vực này sẽ được thu gom và thoát về sông Tuấn Cung. Đường kính cống của lưu vực từ D800 đến D1500.

- Bể sung mương hồ kích thước khoảng  $B_{\text{day}} \times h = 6 \times 4 \text{m}$ , chiều dài mương hồ khoảng 2400m hướng thoát nước từ cầu Hóm đi cầu Hồ.

- Tất cả các tuyến cống thoát nước được quy hoạch có hướng thoát trùng với hướng dốc của san nền, các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất, để tiện cho việc quản lý sau này, toàn bộ cống, giếng thăm, các giếng thu nước mưa bố trí trên vỉa hè chạy bên đường khoảng cách giữa 2 giếng thu từ 30m đến 60m.

#### 6.3.2. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với thoát nước mưa. Nước thải của các khu công nghiệp được xử lý cục bộ tại mỗi khu sẽ được thoát về trạm xử lý nước thải chung của dự án, nước sau khi xử lý thoát ra sông cầu Văng.

- Quy hoạch các đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính D300mm đến D400mm, các giếng thăm có khoảng cách từ 30m đến 50m, độ dốc cống  $i = 0,3\% \div 0,4\%$ . Tất cả các tuyến cống có hướng thoát theo hướng dốc của đường, các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất lợi dụng tối đa địa hình để thoát tự chảy về trạm xử lý.

- Các khu nhà máy, xí nghiệp khi tham gia vào hoạt động của KCN 3 đều phải xử lý đạt cấp B rồi mới xả vào hệ thống thoát nước thải tập trung của khu vực, sau đó được xử lý tập trung đạt cấp A theo tiêu chuẩn TCVN 6984 -2001. Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải phía Bắc, công suất  $Q = 3.800 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

#### 6.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ lộ 110KV dọc tuyến đường vào mỏ sét Trường Lâm.

- Trạm biến áp toàn khu: Cấp cho khu vực lập quy hoạch lấy từ trạm 110kV Quy hoạch mới tại khu CN5 có công suất  $S = 3 \times 50 \text{MVA}$  cấp cho cả 3 khu công nghiệp số 3, số 4, số 5 (theo QHC xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 có công suất  $2 \times 40 \text{MVA}$ ).

- Giải pháp thiết kế cho toàn bộ hệ thống cấp điện trung áp là đường 22kv, đường dây hạ áp cấp điện chiếu sáng trong khu công nghiệp và hệ thống cấp điện hạ áp 0,4KV đi ngầm.

- Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện động lực và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động. Cấp điện chiếu sáng đường trong khu công nghiệp: Sử dụng cáp ngầm CU/XPLE/DSTA/PVC  $4 \times 16 \text{mm}^2$ ;  $4 \times 10 \text{mm}^2$  cáp đến hộp kỹ thuật điện tại chân cột đèn.

### 6.5. Quy hoạch cấp nước:

#### 6.5.1. Nguồn và nhu cầu cấp nước:

- Nguồn nước cấp giai đoạn thi công lấy từ nhà máy nước Bình Minh. Nguồn nước cấp giai đoạn ổn định đáp ứng công suất lấy từ nhà máy nước Khe Sanh (tại Khu đô thị số 2) công suất 90.000 m<sup>3</sup>/ng.đ. Nguồn nước cấp cho sản xuất trích từ ống cấp D300 từ hồ Yên Mỹ qua Khu công nghiệp số 3.

- Nhu cầu dùng nước cấp cho khu công nghiệp gồm cả dự phòng, tổn thất được tính toán là: 4.500 m<sup>3</sup>/ng.đ.

#### 6.5.2. Tổ chức mạng lưới đường ống cấp nước sản xuất:

- Quy hoạch hệ thống cấp nước sản xuất và hệ thống cấp nước chữa cháy riêng.

- Các tuyến ống trên mạng được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường có đường kính từ D50 đến D300.

- Tại các điểm lấy nước vào các khu công nghiệp đều bố trí van khóa và ống chờ để cấp nước vào trong khu.

#### 6.5.3. Tổ chức mạng lưới đường ống cấp nước chữa cháy:

Đường ống chữa cháy được quy hoạch riêng với mạng cấp nước sinh hoạt. Tuyến ống, các họng chữa cháy được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường. Toàn dự án bố trí 47 họng chữa cháy các họng chữa cháy được đặt cách nhau trung bình 150m, cách mép vỉa hè không quá 2,5m.

### 6.6. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

Một số giải pháp cơ bản khắc phục ô nhiễm môi trường khi hình thành khu quy hoạch:

+ Tăng cường trồng cây xanh theo các trục đường, khu vực cách ly, bảo đảm mật độ cây xanh cho toàn KCN và trong các nhà máy, xí nghiệp tập trung.

+ Tổ chức thực hiện việc thu gom và xử lý chất thải rắn 100%, tại các xí nghiệp công nghiệp, khu công trình công cộng...vv bố trí các điểm thu gom rác thải tập trung, chất thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý CTR của huyện Tĩnh Gia.

### 7. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Tăng cường tỷ lệ cây xanh để nâng cao diện tích cây xanh trong khu vực, đặc biệt là hệ thống cây xanh cách ly sẽ giúp cải thiện môi trường tại khu vực;

- Thực hiện các biện pháp quan trắc môi trường để có biện pháp xử lý phù hợp khi có diễn biến môi trường bất lợi;



- Các hoạt động xây dựng khu công nghiệp phải được thực hiện đúng quy trình quy định để giảm thiểu các tác động môi trường. Mạng lưới cơ sở hạ tầng xây dựng đồng bộ, hoàn thiện và khai thác sử dụng theo từng khu vực;

- Phân vùng môi trường để có biện pháp bảo vệ thích hợp cho từng khu vực;

### **8. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:**

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, san lấp, chuẩn bị kỹ thuật...).

- Xây dựng, cải tạo một số tuyến đường chính.

- Hệ thống công trình công cộng.

- Nguồn lực thực hiện: Nguồn vốn của chủ đầu tư và vốn huy động hợp pháp khác.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

a) Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn:

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các ngành liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 3, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện;

- Bàn giao tài liệu quy hoạch cho chính quyền địa phương để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt theo quy định của pháp luật;

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa và quản lý hệ thống mốc giới theo quy hoạch được duyệt;

b) Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND huyện Tĩnh Gia theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định hiện hành.

### **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, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Trưởng ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn; Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia 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;
  - Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa;
  - Lưu: VT, CN.
- H1.(2016)QDPD\_QHCT KCN số 3 Nghi Sơn

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Ngô Văn Tuấn