

## QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu) khu dân cư Trường Lâm Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá

### CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị 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 phê duyệt Quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 1797/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2009 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn tại Tờ trình số 1268/TTr-BQLKKTNS ngày 27 tháng 9 năm 2013; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3334/SXD-QH ngày 22 tháng 10 năm 2013 xin phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu) khu dân cư Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu) khu dân cư Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

#### 1. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1364/QĐ-TTg ngày 10/10/2007.

- Nâng cấp hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực, khớp nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực xung quanh, góp phần nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người dân trong khu vực, nhanh chóng phát triển khu vực phù hợp với tính chất và chỉ tiêu của đô thị.

- Giải quyết nhu cầu về nhà ở, tái định cư cho nhân dân và cán bộ công nhân trong khu kinh tế Nghi Sơn.

- Làm cơ sở quản lý đất đai, triển khai các dự án đầu tư xây dựng, thu hút đầu tư xây dựng tại Khu kinh tế Nghi Sơn.

## **2. Phạm vi, ranh giới và diện tích quy hoạch:**

- Phía Bắc giáp : Khu công nghiệp số 5 và nhà máy bia Nghi Sơn;

- Phía Nam giáp : Xã Quỳnh Lộc huyện Quỳnh Lưu - Nghệ An;

- Phía Tây giáp : Đường sắt Bắc Nam theo quy hoạch;

- Phía Đông giáp: Núi Thung và mỏ cát Xi măng Nghi Sơn;

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 509,78 ha thuộc địa giới hành chính xã Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn.

## **3. Tính chất, chức năng:**

a) Tính chất: Là khu ở của Khu kinh tế Nghi Sơn với chức năng ở và các công trình công cộng phục vụ cho nhu cầu ở và sinh hoạt hàng ngày của dân cư khu vực. Các hình thức ở bao gồm: nhà vườn, nhà liên kế, nhà chia lô và nhà chung cư.

b) Các khu chức năng bao gồm:

- Các khu ở mới;

- Khu dân cư cải tạo theo quy hoạch;

- Khu tái định cư phục vụ cho di dân GPMB các dự án trong Khu kinh tế Nghi Sơn;

- Khu trung tâm hành chính cấp đơn vị ở;

- Khu cây xanh sinh thái;

- Khu Quân sự.

## **4. Quy mô dân số, quy mô đất đai:**

- Quy mô dân số đến năm 2025: khoảng 14.000 người;

- Quy mô đất đai: Tổng diện tích đất quy hoạch: 509,78 ha; được cân đối sử dụng như sau:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	MỖXD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
A	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>186,48</b>				<b>36,58</b>
I	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>167,35</b>				<b>32,83</b>
1	<b>Đất ở</b>	<b>111,84</b>				<b>23,62</b>
1.1	Đất ở dân cư hiện trạng cải tạo	47,89	70	1-3	1,4	9,39
1.2	Đất ở dân cư mới	51,44	60	2-4	1,8	10,09
1.3	Đất XD chung cư nhà ở xã hội	12,51	40	12-15	5,4	2,45
2	<b>Đất công cộng đơn vị ở</b>	<b>10,11</b>				<b>1,98</b>
2.1	Đất giáo dục	3,2	50	2-3	1,25	0,63
2.2	Đất hành chính, cơ quan	0,95	30	3	0,9	0,19
2.3	Đất dịch vụ - công cộng	2,24	40	4	1,6	0,44
2.4	Đất cây xanh - Thể thao - Văn hóa	3,72				0,73
3	<b>Đất giao thông đối nội</b>	<b>45,4</b>				<b>8,91</b>
II	<b>ĐẤT CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ</b>	<b>19,13</b>				<b>3,75</b>
B	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>323,3</b>				<b>63,42</b>
1	Đất công nghiệp, kho tàng	4,06				0,80
2	Đất quân sự	2,05				0,40
3	Trạm điện 220kv Nghi Sơn	3,1				0,61
4	Đất Tôn giáo	0,52				0,10
5	Đất khai thác cát Cty XM Nghi Sơn	46,3				9,08
6	Đất cây xanh, đồi núi, mặt nước	239,34				46,95
7	Đất giao thông đối ngoại	27,93				5,48
	<b>TỔNG</b>	<b>509,78</b>				<b>100</b>

### 5. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng:

a) Đất khu vực dân dụng: 186,48 ha; trong đó:

\* **Đất đơn vị ở:** 167,35 ha, gồm:

- Đất ở: 111,84 ha, bao gồm:

+ Các khu ở hiện trạng: Được cải tạo, chỉnh trang về hạ tầng kỹ thuật, cải thiện kiến trúc, cảnh quan; nâng cấp các công trình công cộng đáp ứng yêu cầu phục vụ dân cư đô thị từng bước phát triển thành khu đô thị. Diện tích 47,89 ha; Mật độ xây dựng 70%, tầng cao 1-3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,4 lần;

+ Các khu nhà ở mới, được quy hoạch xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc hiện đại, diện tích 51,44 ha; Mật độ xây dựng 60%, tầng cao 2-4 tầng, hệ số sử dụng đất 1,8 lần;

+ Khu nhà ở chung cư được xây dựng dưới hình thức nhà ở xã hội, phục vụ cán bộ, công nhân viên và chuyên gia Khu kinh tế Nghi Sơn, và phục vụ yêu cầu tái định cư cho nhân dân trong khu vực, hình thức kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu vực. Diện tích xây dựng chung cư: 12,51 ha. Mật độ xây dựng 40%, tầng cao 12-15 tầng, hệ số sử dụng đất 5,4 lần.

- Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở : 10,11 ha gồm:

+ Đất giáo dục : 3,2 ha;

+ Đất hành chính cơ quan : 0,95 ha;

+ Đất dịch vụ công cộng : 2,24 ha;

+ Đất cây xanh – TDTT – NVH : 3,72ha;

- Đất giao thông đối nội : 45,4 ha.

\* **Đất công cộng cấp đô thị: 19,13 ha.** Cân đối quỹ đất công trình công cộng ngoài cấp đơn vị ở, vị trí về phía Đông sông nhà Lê với các dịch vụ như: khách sạn, văn phòng đại diện, công viên ven sông và các dịch vụ khác có tính chất cho khu vực. Hình thức kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn kiến trúc và cảnh quan. Diện tích xây dựng chung cư: 19,13 ha.

b) Đất ngoài dân dụng : 323,3 ha.

- Đất công nghiệp – kho tàng : 4,06 ha;

- Đất khu khai thác cát Công ty xi măng Nghi Sơn: Khu vực này dự kiến khi khai thác hết thời gian thuê, sẽ hoàn trả lại mặt bằng theo cao độ khống chế của bản đồ san nền để xây dựng phát triển đô thị theo quy hoạch. Tổng diện tích đất: 46,3 ha;

- Đất giao thông đối ngoại gồm đất lưu không đường sắt, QL 1A qua khu vực, đường từ cảng Nghi Sơn lên đường cao tốc Bắc Nam. Tổng diện tích đất: 27,93 ha;

- Đất quân sự: Khu vực doanh trại quân đội, được giữ nguyên theo ranh giới hiện trạng. Tổng diện tích đất: 2,05 ha;

- Trạm điện 220KV Trường Lâm: 3,1 ha;

- Đất Tôn giáo: 0,52 ha;

- Đất cây xanh cách ly, đồi núi, mặt nước: Tổng diện tích đất: 239,34 ha.

c) Định hướng kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Công trình công cộng: Xây dựng theo hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ, đảm bảo chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tạo bộ mặt kiến trúc, cảnh quan cho đô thị;

- Công trình nhà ở:

+ Các khu nhà ở cũ được cải tạo, chỉnh trang, đảm bảo tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng theo quy định, cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình công cộng: Sân chơi, vườn hoa cây xanh, công trình phục vụ công cộng khu ở nhằm cải thiện, nâng cao đời sống nhân dân;

+ Các khu nhà xây dựng mới: Theo dạng nhà ở chia lô và nhà ở có vườn theo quy hoạch, yêu cầu có kiến trúc hiện đại, hạ tầng đồng bộ, tuân thủ chỉ giới xây dựng, thống nhất cốt nền, cốt sàn và màu sắc từng lô phố.

- Công trình công nghiệp: Thiết kế và xây dựng phải tạo được hình thức kiến trúc công nghiệp, hài hoà với không gian chung và phù hợp công năng sử dụng, điều kiện khí hậu khu vực.

- Việc xây dựng nhà ở phải tuân thủ theo đúng qui hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà, độ đua ra của ban công, ô văng... được qui định phù hợp với từng đường phố. Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ và được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn cấp giấy phép theo quy định hiện hành).

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a) Quy hoạch giao thông:

\* Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 1A: mặt cắt MC 1-1 và MC 2-2 có chỉ giới đường đỏ 75,0m và 67,0m;

- Đường chuyên dụng: mặt cắt MC 3-3 có chỉ giới đường đỏ 55,0m,

\* Giao thông cấp đô thị:

- Đường chính đô thị: mặt cắt MC 4-4 có chỉ giới đường đỏ 25,0m (mặt đường: 15,0m; hè:  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ );

- Đường liên khu vực: gồm các tuyến đường có mặt cắt MC 5-5 có chỉ giới đường đỏ 20,5m (mặt đường: 10,5m; hè:  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ );

\* Đường giao thông nội bộ: các tuyến trong nhóm nhà ở chỉ giới đường đỏ từ 17,5m (mặt đường:  $3,75 \times 2 = 7,5\text{m}$ , hè:  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ ).

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

\* San nền:

- Giải pháp san nền chính cho từng lô đất xây dựng theo phương án san nền cục bộ. Cao độ xây dựng khu dân cư Trường Lâm chia làm các khu vực sau:

- + Khu vực phía đông Quốc lộ 1A mới dự kiến có cao độ 5,8m đến 8,24m;
- + Khu vực dân cư dọc Quốc lộ 1A hiện có dự kiến cao độ từ 5,8m đến 7,0m;
- + Khu vực đất xây dựng mới giáp thôn Minh Châu dự kiến cao độ từ 7,0m đến 8,0m;
- + Khu vực đất xây dựng mới giáp phía Nam thôn Trường Cát và Tây đường sắt Bắc Nam hiện có dự kiến cao độ từ 7,25m đến 9,13m;
- + Khu vực đất xây dựng giáp phía tây thôn Trường Sơn và phía đông đường sắt Bắc Nam hiện có dự kiến cao độ từ 6,0m đến 7,0m.

\* Thoát nước:

- Thoát nước cho khu vực được quy hoạch theo phương án thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Toàn bộ lượng nước mưa sẽ được xả trực tiếp ra kênh nhà Lê sau đó thoát ra sông chính. Toàn bộ khu vực thiết kế được chia thành các lưu vực như sau:

+ Lưu vực 1: Khu vực thôn Trường Cát và Trường Sơn: nước mưa sẽ được thu gom vào hệ thống cống dọc đường sau đó thoát ra kênh nhà Lê (nằm ở phía Nam khu vực);

+ Lưu vực 2: Khu vực thôn Trường An và thôn Minh Châu: nước mưa sẽ được thu gom vào hệ thống cống dọc đường sau đó thoát ra sông nhà Lê (phía Bắc và phía Nam khu vực phân chia);

+ Lưu vực 3: Khu vực Tây Quốc lộ 1A mới nước mưa sẽ được tập trung vào hệ thống cống dọc đường sau đó thoát ra kênh nhà Lê.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp được lấy từ trạm xử lý nước ngầm cấp nước cho khu dân cư Trường Lâm.

- Lưu lượng nhu cầu cấp nước theo tính toán cấp cho khu vực là  $Q = 3000\text{m}^3/\text{ng.đêm}$ .

- Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng vòng kết hợp với mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho các phụ tải nằm trong giới hạn lập quy hoạch được lấy từ trạm biến áp 110KV Tỉnh Gia công suất 2x25MVA, điện áp 110/35/22kv

- Tuyến điện trung áp 22KV xây dựng mới cấp điện cho các trạm biến áp 22/0.4KV được thiết kế đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông. Dây dẫn dùng cáp lõi đồng có ký hiệu Cu/XLPE/DSTA/PVC 24KV chôn ở độ sâu 0.7m. Tổng chiều dài tuyến cáp ngầm 6,06Km.

- Xây dựng mới thêm 10 trạm biến áp có tổng công suất 5360KVA cấp điện cho điện sinh hoạt điện công trình công cộng dịch vụ thương mại và điện chiếu sáng trang trí, điện chiếu sáng đường. Các máy biến áp này có gam công suất 250KVA, 400KVA, 320KVA.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Nguồn điện ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng sẽ lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của các trạm áp.

+ Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V . Độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m<sup>2</sup>.

+ Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng  $\leq 7$ ,m được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên. Đường rộng hơn 10m được chiếu sáng bằng 2 dãy dọc hai bên đối xứng nhau. Hệ thống đèn chiếu sáng được điều khiển bằng tủ điện chiếu sáng trọn bộ, tủ điều khiển này được lập trình điều khiển đóng cắt hệ thống đèn theo thời gian định trước.

e) Quy hoạch thoát nước thải.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Thoát nước thải khu vực nghiên cứu chia làm 3 khu được thu gom qua cống nhánh dẫn về cống dẫn nước thải dọc đường trung tâm nối liền 3 khu. Nước thải sau khi được thu gom theo cống dẫn nước chính thoát về trạm xử lý nước thải phía Nam khu vực nghiên cứu.

- Nước thải trong các hộ dân cư và các công trình công cộng được được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải khu vực.

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế theo nguyên tắc tự chảy để tận dụng điều kiện địa hình.

- Nước thải xử lý theo phương pháp sinh học, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả ra nguồn tiếp nhận (kênh Nhà Lê).

f) Vệ sinh môi trường:

- Trong các nhóm ở phải thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom và chuyển đến bãi xử lý rác thải của toàn Khu kinh tế.

- Khoanh vùng nghĩa trang hiện tại và có định hướng di chuyển về khu vực nghĩa trang theo quy hoạch chung KKT Nghi Sơn được duyệt.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

a) Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn:

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

- Tiếp nhận và Bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch cho đơn vị liên quan để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Từng bước tổ chức nghiên cứu, định vị tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính trên thực địa. Xác lập hệ thống mốc lưới khống chế toạ độ độ cao Nhà nước để có cơ sở quản lý hướng dẫn thực hiện.

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng và cải tạo đô thị trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của nhà nước;

b) Sở Xây dựng và các ngành chức năng theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành của pháp luật.

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

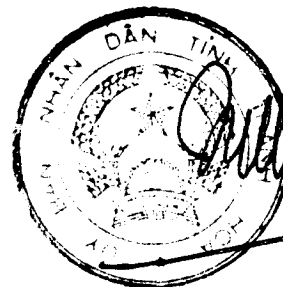
Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Trưởng ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Lưu: VT, CN.

H1.(2013)QDPD QHPK 1 2000 KDT Truong Lam.doc

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Ngọc Hồi**