

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu đô thị số 04, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07 tháng 12 năm 2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Nghi Sơn đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2820/SXD-QH ngày 20 tháng 4 năm 2024 về việc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 04, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 11/TTr-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2024 của UBND thị xã Nghi Sơn).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 04, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi lập quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Hải Nhân và phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Dân cư hiện trạng chân núi Trạn;
- Phía Nam giáp: Phường Nguyên Bình;
- Phía Đông giáp: Đường sắt Bắc - Nam (phân khu DT-05);
- Phía Tây giáp: Đường Nghi Sơn - Sao Vàng.

2. Tính chất, chức năng

Là khu vực dân dụng thuộc thị xã Nghi Sơn với các chức năng chủ yếu như: Trung tâm nghiên cứu đào tạo, đất công cộng dịch vụ, cây xanh, mặt nước, khu dân cư hiện trạng cải tạo.

3. Quy mô đất đai, dân số

- Quy mô đất đai: Khoảng 437,5 ha; bao gồm xã Hải Nhân 422,0 ha, phường Nguyên Bình 15,5 ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 4.000 người, gồm:
 - + Dân số hiện trạng năm 2022: Khoảng 1.250 người;
 - + Dân số phát triển: Khoảng 2.750 người.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đạt được

a) Chỉ tiêu sử dụng đất đạt được của đồ án:

- Đất đơn vị ở mới: 16,11ha (40,3 m²/người); trong đó: đất nhóm nhà ở mới 8,22ha (35,2 m²/người); đất tái định cư 7,89 ha (70,4 m²/người);
- Đất dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở: 3,64 ha (9,1 m²/người); trong đó:
 - + Đất văn hoá 0,38 ha (gồm đất nhà văn hóa hiện trạng và phát triển mới).
 - + Đất giáo dục (trường THCS, tiểu học, mầm non): 2,92 ha.
 - + Đất dịch vụ đơn vị ở: 0,34 ha.
- Đất cây xanh công cộng đơn vị ở 2,39 ha (6,0 m²/người);

- Đất giao thông đơn vị ở: 13,95 ha (34,9 m²/người);
- Đất y tế: 0,35 ha;
- Đất giao thông 44,94 ha (21,79 m²/người).
- Đất bãi đỗ xe 2,57 ha (6,4 m²/người).
- Các chức năng dịch vụ công cộng cấp đô thị: Theo quy hoạch chung được phê duyệt.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tỷ lệ đất giao thông (đến đường phân khu vực): 25%;
- Chỉ tiêu điện năng: 2.100 KWh/người/năm;
- Cấp nước sinh hoạt: 150 lít/người/ngđ; tỷ lệ cấp nước 100%;
- Thoát nước thải: 100% nước cấp;
- Chất thải rắn: 1,3 kg/ng/ngđ;
- Thu gom xử lý rác thải sinh hoạt: 100%.

5. Cơ cấu sử dụng đất

- Nhóm đất dân dụng
 - + Đất đơn vị ở (bao gồm: đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo, đất nhóm nhà ở mới, đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở, đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở, đất giao thông đơn vị ở, đất y tế): Diện tích 83,74 ha; chiếm tỷ lệ 19,1%.
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị: Diện tích 35,65 ha; chiếm tỷ lệ 8,1%.
 - + Đất giao thông đô thị: Diện tích 44,94 ha; chiếm tỷ lệ 10,3%.
- Nhóm đất ngoài dân dụng
 - + Đất đào tạo, nghiên cứu (gồm: đất đào tạo; đất trung tâm, viện nghiên cứu; đất ký túc xá, nhà ở công vụ): Diện tích 84,25 ha; chiếm tỷ lệ 19,5 %.
 - + Đất dịch vụ (gồm: Đất dịch vụ công cộng, đất dịch vụ thương mại, đất dịch vụ hỗn hợp (*không ở*)): Diện tích 32,43 ha; chiếm tỷ lệ 7,4%.
 - + Đất di tích, tôn giáo: Diện tích 0,07 ha; chiếm tỷ lệ 0,02%.
 - + Đất an ninh: Diện tích 0,32 ha; chiếm tỷ lệ 0,1%.
 - + Đất cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên dụng: Diện tích 25,77 ha; chiếm tỷ lệ 5,9%.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác, bãi xe: Diện tích 2,38 ha; chiếm tỷ lệ 0,5%.

+ Đất giao thông đối ngoại: Diện tích 50,49 ha; chiếm tỷ lệ 11,5%.

- Nhóm đất khác:

+ Đất rừng sản xuất: Diện tích 33,12 ha; chiếm tỷ lệ 7,6%.

+ Mặt nước (sông hồ, kênh...): Diện tích 44,34 ha; chiếm tỷ lệ 10,1%.

6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số, Giảng viên, CB, CNV (người)
	Tổng dân số							21.116
	Dân số và CB giảng viên trong ranh giới lập quy hoạch							20.626
	Dân số ngoài ranh giới đưa vào tính toán công trình hạ tầng xã hội							490
I	Đất dân dụng	164,33	37,6	79,7				20.626
1	Đất đơn vị ở	83,74	19,1	40,6				
1.1	Đất nhóm nhà ở	63,41	14,5	158,5				4.000
a	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	47,30	10,8	867,9	40-60	≤5	-	545
b	Đất nhóm nhà ở mới	16,11		40,3				
	+ Đất nhóm nhà ở mới	8,22	1,9	35,2	50-80	3-5	4,0	2.335
	+ Đất nhóm nhà ở mới (tái định tại chỗ 705 người và dự phòng tại định cư tại thời điểm lập quy hoạch khoảng 415 người)	7,89	1,8	70,4	50-80	3-5	4,0	1.120
1.2	Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở	3,64	0,8	9,1				
-	Đất văn hoá	0,38	0,1	1,0	20-40	1-3	1,2	
-	Đất giáo dục (trường THCS, tiểu học, mầm non)	2,92	0,7	7,3	20-40	1-3	1,2	
-	Đất dịch vụ đơn vị ở	0,34	0,1	0,9	20-40	1-3	1,2	
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	2,39	0,5	6,0	-	-	-	
1.4	Đất giao thông đơn vị ở	13,95	3,2	34,9				
1.5	Đất y tế	0,35	0,1	0,9	20-40	1-3	1,2	

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số, Giảng viên, CB, CNV (người)
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	35,65	8,1	17,3	5-10	1	0,1	
3	Đất giao thông toàn đô thị	44,94	0,3	21,79	-	-	-	
II	Đất ngoài dân dụng	273,17	62,4					
1	Đất đào tạo, nghiên cứu	84,25	19,5					
1.1	Đất đào tạo	52,06	11,9	37,7	20-40	4-7	2,8	13.824
1.2	Đất trung tâm, viện nghiên cứu	13,04	3,0	46,5	20-40	4-7	2,8	2.802
1.3	Đất ký túc xá, nhà ở công vụ	19,15	4,4	26,2	20-40	4-7	2,8	7.300
2	Đất dịch vụ							
2.1	Đất dịch vụ công cộng	22,33	5,1	10,83	40	4-7	2,8	
2.2	Đất dịch vụ thương mại	5,42	1,2	2,6	45	5-20	8,0	
2.3	Đất dịch vụ hỗn hợp (không ở)	4,68	1,1	2,3	40	5-20	8,0	
3	Đất di tích, tôn giáo	0,07	0,02		-	-	-	
4	Đất An ninh	0,32	0,1		40	1-3	1,2	
5	Đất cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên dụng	25,77	5,9		-	-	-	
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác, bãi xe	2,38	0,5		-	-	-	
7	Đất giao thông (cấp tỉnh, quốc gia)	50,49	11,5					
8	Đất rừng sản xuất	33,12	7,6		-	-	-	
9	Mặt nước (sông, kênh, hồ...)	44,34	10,1		-	-	-	
	Tổng cộng	437,5	100,0					

7. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc và thiết kế đô thị

7.1. Khu dịch vụ (Khu I: Khu vực trung tâm đô thị):

Phạm vi thuộc địa giới hành chính xã Hải Nhân, giới hạn như sau: phía Đông Bắc, Đông Nam giáp các trường dạy nghề và trường đại học, phía Tây Nam giáp khu dân cư hiện trạng và khu vực ký túc xá, công vụ, phía Tây Bắc giáp Công viên cảnh quan – thể dục thể thao.

- Phát triển khu trung tâm dịch vụ công cộng trên cơ sở gắn kết các dự án thành phần, phù hợp điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi

Son, hình thành khu đô thị mới đồng bộ hiện đại, hấp dẫn, cung cấp các loại hình dịch vụ, công cộng chất lượng cao cho khu vực.

- Kiểm soát đồng bộ tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình, cây xanh cảnh quan dọc tuyến đường, chỉ dẫn quảng cáo theo quy hoạch. Ưu tiên phát triển các công trình kiến trúc cao tầng, kiến trúc hiện đại hấp dẫn tại các điểm nhấn trên trục giao thông chính để tạo hình ảnh không gian đô thị.

- Khu vực tiếp giáp với cây xanh, mặt nước bố trí các công trình dịch vụ công cộng với công năng sử dụng, hình thức kiến trúc theo xu hướng sinh thái để gắn kết cảnh quan khu vực, hạn chế sự tác động của các công trình dàn trải tác động tới cảnh quan khu vực.

- Khu vực tiếp giáp với đường trục chủ đạo đô thị Nghi Sơn, được bố trí các công trình dịch vụ thương mại, hỗn hợp, gắn với phố đi bộ theo định hướng phát triển.

- Không gian mở được kế nối tạo thành điểm, tuyến cảnh quan hấp dẫn tạo nên trung tâm công cộng sôi động của khu vực. Tạo tuyến liên kết từ các phân vùng nhỏ dẫn vào trục cảnh quan trung tâm.

7.2. Khu đào tạo (Khu II phân làm 2 tiểu khu chức năng):

Phạm vi thuộc địa giới hành chính xã Hải Nhân, phân thành 2 khu vực về phía Bắc và phía Nam phân định bởi trục chủ đạo theo QHC; 2 khu vực đều đáp ứng chức năng như nhau, gồm:

7.2.1. Khu đào tạo, trung tâm, viện nghiên cứu:

Tổ chức không gian trường học được phân chia thành 3 khu vực chính sau:

- Khu hiệu bộ được bố trí tiếp giáp với các công trình công cộng cấp đô thị, tạo hình ảnh cho trường và kiến trúc cảnh quan trong đô thị.

- Khu lớp học, xưởng thực hành, bố trí tiếp giáp với khu hiệu bộ tạo được sự liên hệ thuận lợi trong quá trình đi lại và sử dụng. Đồng thời tạo được các khoảng không gian cây xanh, cải tạo vi khí hậu gắn kết hệ thống cây xanh trong đô thị và cảnh quan tự nhiên.

- Khu các trung tâm, viện nghiên cứu ứng dụng và chuyển giao công nghệ:

- + Trên cơ sở các tuyến giao thông theo quy hoạch, hướng tiếp cận chính vào khu trung tâm theo hướng Đông Bắc, Tây Nam với trục giao thông kết nối sang khu trường đại học, trường nghề và hướng tiếp cận vào khu trung tâm từ trục đường phía Đông Nam. Với giải pháp tiếp cận này sẽ tạo được các không

gian mở tăng diện tích cây xanh, phân tán giao thông giảm xung đột giao thông, gắn kết với không gian cây xanh mặt nước đô thị.

+ Các công trình kiến trúc: Ưu tiên xây dựng các công trình thấp tầng, kiểm soát các chỉ tiêu quy hoạch, khuyến khích xây dựng các công trình có không gian mở gắn kết cảnh quan cây xanh trong khuôn viên các trung tâm, viện nghiên cứu. Nhằm giảm thiểu tiếng ồn, nâng cao khả năng nghiên cứu hướng tới trở thành trung tâm nghiên cứu hàng đầu Việt Nam và khu vực vào năm 2050.

7.2.2. Khu ký túc xá, nhà công vụ:

- Phạm vi thuộc địa giới hành chính xã Hải Nhân và phường Nguyên Bình, phân thành 2 khu vực có giới hạn như sau:

+ Khu vực 1 phía Đông Bắc: Phía Đông Bắc tiếp giáp tuyến đường liên xã và khu làng xóm hiện trạng; phía Đông Nam, Tây Nam tiếp giáp đất Khu đào tạo, trung tâm, viện nghiên cứu; phía Tây Bắc tiếp giáp làng xóm hiện trạng và nhóm nhà ở mới.

+ Khu vực 2 phía Tây Nam: Phía Tây Nam tiếp giáp đường giao thông và dải cây xanh cách ly khu công nghiệp số 17; phía Đông Nam, phía Đông Bắc, Tây Bắc tiếp giáp Khu đào tạo, trung tâm, viện nghiên cứu và dải cây xanh cách ly theo quy hoạch.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Khu ký túc xá, nhà công vụ theo phương án quy hoạch đề xuất thành các khu vực tập trung, đồng bộ tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình, cây xanh cảnh quan, nhằm tiết kiệm quỹ đất ưu tiên cho cây xanh và không gian trồng, giảm chi phí đầu tư, nâng cao hiệu quả khai thác.

+ Với phương án quy hoạch bố trí Khu ký túc xá, nhà công vụ tiếp giáp khu dân cư hiện và nằm trong không gian cây xanh mặt nước. Với giải pháp này nâng cao mối quan hệ xã hội, thúc đẩy phát triển.

+ Bố cục tổng mặt bằng xây dựng công trình tránh hướng Đông Tây tác động trực tiếp, tiếp kiệm năng lượng nhân tạo, tăng cường hệ thống các tiện ích công cộng, dịch vụ công cộng, kiến trúc nhỏ, không gian mở trong từng khu chức năng được kết nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn, liên kết từ các phân vùng nhỏ dẫn vào khu vực cảnh quan mặt nước công viên cây xanh thể thao.

7.3. Khu vực cây xanh sử dụng công cộng đô thị (Khu III):

Phạm vi thuộc địa giới hành chính xã Hải Nhân, giới hạn như sau: phía Bắc, phía Tây, phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng và núi Trạn, núi Sắn; phía Đông giáp khu dịch vụ đô thị.

- Phát triển khu chức năng đô thị mới về cảnh quan gắn phát triển trung tâm thể dục thể thao, tạo điểm nhấn cho không gian đô thị và khu kinh tế. Tạo nên không gian điểm nhấn về công viên văn hóa thể dục thể thao.

- Phát triển không gian khu vực đan xen mềm mại vào không gian tự nhiên của khu vực. Khai thác điều kiện tự nhiên để phát triển khu chức năng đô thị.

- Giữ nguyên chức năng hồ Ao Quan giai đoạn đầu chứa nước phục vụ sản xuất; trong quá trình phát triển đô thị xét thấy chức năng chứa nước phục vụ sản xuất không còn, thì điều chỉnh cục bộ quy hoạch chuyển sang chức năng cảnh quan sinh thái gắn với các điều kiện tự nhiên trong khu vực.

- Các không gian mở được kết nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng của khu vực. Tạo tuyến giao thông liên kết với các khu chức năng dẫn vào trục cảnh quan mặt nước và khu trung tâm thể thao.

- Khu vực được quản lý kiến trúc để tạo nên một không gian cây xanh mặt nước gắn kết với trung tâm thể dục thể thao quy mô lớn, các giải pháp thiết kế kiến trúc công trình mang đặc trưng của vùng miền, ứng phó với các vấn đề tai biến môi trường.

- Xác định các góc nhìn, tầm nhìn đa dạng ra hồ, núi, công viên, không gian mở, đồng thời tạo nên các nhóm công trình nhỏ với chức năng đa dạng.

7.4. Khu vực nhóm nhà ở hiện trạng và nhóm nhà ở mới (Khu IV):

Phạm vi thuộc địa giới hành chính xã Hải Nhân, giới hạn như sau: phía Bắc, phía Tây, phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng và núi Trạn, núi Săn; phía Nam giáp hồ Ao Quan.

- Thực hiện cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng theo hướng đảm bảo sự đồng đều về mật độ, tầng cao công trình, hình thái kiến trúc. Bổ sung cơ sở hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng và quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị đạt tiêu chuẩn đô thị loại III.

- Các không gian mở được kết nối tạo thành các trục tuyến giao thông hướng vào các khu vực trung tâm công cộng.

- Khu vực ven mặt nước được bố trí các công trình dịch vụ sinh thái gắn với tuyến giao thông quanh hồ nhằm để bảo vệ cảnh quan tự nhiên khu vực, hạn chế sự tác động của các khu dân cư hiện trạng tới cảnh quan sinh thái mặt nước.

- Kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng mật độ xây dựng thấp, thấp tầng, đi đôi với bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, gìn giữ

giá trị văn hóa đặc trưng (hạn chế san lấp hồ, đồi núi),...đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

- Khu vực nhóm nhà ở hiện trạng nằm ngoài ranh giới lập quy hoạch: Cập nhật diện tích khu dân cư khoảng 36,15 ha và dân số khoảng 490 người làm cơ sở tính toán quy mô các công trình hạ tầng xã hội. Đồng thời, là căn cứ để cải tạo chỉnh trang, thực hiện đầu tư và quản lý đầu tư xây dựng đối với cá nhân, tổ chức nhằm đảm bảo mỹ quan chung, không tính toán các chỉ tiêu trong quy hoạch sử dụng đất. Các chỉ tiêu kỹ thuật không chế đối với khu vực: Mật độ xây dựng 50-100%; tầng cao 1-5 tầng; hệ số sử dụng đất 4 lần.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường bộ: Tuyến CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn là tuyến đường kết nối sân bay Sao Vàng đến khu công nghiệp Nghi Sơn, với quy mô 6 làn xe, ký hiệu mặt cắt là 1-1, quy mô đường rộng 76 m; lòng đường là $13,5 \times 2 = 27$ m, dải phân cách giữa 3 m, vỉa hè $6 \times 2 = 12$ m, hành lang an toàn đường bộ 2 bên $17 \times 2 = 34$ m.

- Đường sắt: Đường sắt thống nhất Bắc - Nam vẫn giữ nguyên hướng tuyến, cải thiện vận tốc tàu, hạn chế giao cắt trực tiếp đường sắt và đường bộ bằng cách xây dựng cầu vượt đường sắt và bố trí đường gom. Nâng cấp, mở rộng ga Văn Trai (tại xã Hải Nhân) hiện tại thành ga hành khách chính nhằm đáp ứng nhu cầu vận tải hành khách cho thành phố Nghi Sơn.

b) Giao thông khu vực:

Xây dựng mạng lưới đường đô thị theo dạng ô bàn cờ, trục kết nối chính có hướng Đông Tây là trục xương sống của khung giao thông khu vực.

- Đường chính đô thị: xây dựng các tuyến đường đáp ứng khả năng thông hành lớn, nối các trung tâm của khu vực, kết nối giữa các tuyến đường đối ngoại vào khu vực.

- Trục trung tâm (Trục chủ đạo): là tuyến trục chính đô thị vừa là trục cảnh quan của Khu kinh tế Nghi Sơn, hướng kết nối từ Đông Tây, tuyến có ký hiệu mặt cắt 2-2, quy mô 96 m; bề rộng lòng đường là $21 \times 2 = 42$ m, dải phân cách giữa là 30 m, vỉa hè là $12 \times 2 = 24$ m.

- Đường liên khu vực: Hệ thống các tuyến chính liên kết các khu chức năng trong khu, liên kết giữa mạng lưới đường chính đô thị, đối ngoại với mạng lưới đường khu vực, nội bộ thành hệ thống.

- Đường Hải Hòa - Sao Vàng KKT Nghi Sơn:

+ Mặt cắt 3-3, quy mô đường 43 m: lòng đường $15 \times 2 = 30$ m; giải phân cách giữa 3 m; vỉa hè $5 \times 2 = 10$ m.

+ Mặt cắt 3'-3', quy mô đường 52 m: lòng đường $15,5 \times 2 = 31$ m; giải phân cách giữa 5 m; vỉa hè $8 \times 2 = 16$ m.

+ Mặt cắt 4-4, quy mô đường 42 m: lòng đường $11,5 \times 2 = 23$ m; giải phân cách giữa 3 m; vỉa hè $8 \times 2 = 16$ m.

- Đường chính khu vực: Các tuyến liên kết các tiểu khu, gắn kết các đường nội bộ để đầu nối vào mạng đường liên khu.

+ Mặt cắt 5-5, quy mô đường 29 m: lòng đường 15 m; vỉa hè $7 \times 2 = 14$ m.

+ Mặt cắt 6-6, quy mô đường 22,5 m: lòng đường 10,5 m; vỉa hè $7 \times 2 = 14$ m.

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt 6-6, quy mô đường 22,5 m: lòng đường 10,5 m; vỉa hè $7 \times 2 = 14$ m.

+ Mặt cắt 7-7, quy mô đường 20,5 m: lòng đường 10,5 m; vỉa hè $5 \times 2 = 10$ m.

+ Mặt cắt 8-8, quy mô đường 17,5 m: lòng đường 7,5 m; vỉa hè $5 \times 2 = 10$ m.

- Đường phân khu vực:

+ Mặt cắt 8-8, quy mô đường 17,5 m: lòng đường 7,5 m; vỉa hè $5 \times 2 = 10$ m.

+ Đường hiện trạng: nâng cấp, cải tạo đảm bảo khả năng thông hành, cứu hộ cứu nạn.

c) Bãi đỗ xe: bố trí 07 bãi đỗ xe, diện tích 2,57 ha; đạt chỉ tiêu 6,422 m^2 /người.

d) Giao thông công cộng: Kết hợp hệ thống giao thông tỉnh Thanh Hóa và thị xã Nghi Sơn, phương tiện giao thông công cộng chủ yếu là xe buýt, xe taxi. Các tuyến xe buýt chạy trên các đường chính đô thị, khoảng cách giữa các bến xe buýt từ 1-1,2 km.

8.2. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật

8.2.1. San nền:

a) Định hướng cao độ nền:

- Tôn trọng địa hình tự nhiên đảm bảo thoát nước mặt.

- Khu vực phát triển đô thị và điểm dân cư san gạt, đào đắp đảm bảo cảnh quan tuy nhiên hạn chế tối đa việc san lấp, đào đắp làm thay đổi cao độ nền tự nhiên.

- Lựa chọn cao độ nền xây dựng không chế xây dựng (H_{xd}) theo QHC là +3,30 m.

b) Thiết kế quy hoạch cao độ nền:

- Khu vực dân cư cải tạo phía Tây và quanh hồ Ao Quan: giữ cao độ nền hiện trạng > 5,0 m, san gạt cục bộ.

- Khu vực dân cư cải tạo phía bắc: san gạt núi Trạn tạo mặt bằng xây dựng với độ dốc phù hợp.

- Khu vực ruộng thấp phía Đông Nam cao độ 2,0~2,5 m, đắp nền tối thiểu đến cao độ không chế theo QHC $H_{xd}=+3,30$ m.

8.2.2. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước riêng kết hợp hệ thống mương hở tăng cường khả năng thoát nước. Phân thành 2 lưu vực thoát nước:

+ Lưu vực 1: Thoát nước theo khe tụ thủy vào hồ và dẫn ra kênh thoát về phía Nam của khu vực.

+ Lưu vực 2: Thoát nước ra kênh phía Đông của khu vực. Bố trí hệ thống cống thoát nước dọc các trục giao thông, nước mưa từ các ô đất quy hoạch thoát về 4 hướng đường giao thông sau đó thoát ra hệ thống cống chính và đổ về các mương tiêu hở.

- Mạng lưới và kết cấu: Sử dụng, cống BTCT kích thước D600~D1000, kênh hở kích thước B=5-15 m đảm bảo thoát nước và tạo cảnh quan khu vực.

8.3. Định hướng với các công trình thủy lợi và ứng phó với thiên tai

- Đối với hồ Ao Quan, hồ cảnh quan và các kênh hở dẫn nước: bố trí kè hồ cứng, kè mềm bằng các vật liệu thân thiện môi trường (gỗ, thân cây liễu, xen kẽ bê tông...) chống sạt lở bảo vệ bờ kênh bờ hồ.

- Các tuyến kênh tự nhiên và xây mới giữ khoảng cách ly 5-15 m mỗi bên làm hành lang an toàn.

- Quy hoạch thiết kế giữ lại và cải tạo hệ thống thủy lợi hệ thống kênh vừa tạo cảnh quan cho đô thị, đảm bảo thoát nước an toàn.

8.4. Quy hoạch cấp điện

a) Nhu cầu: Tổng nhu cầu khoảng 56 MW.

b) Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực nghiên cứu từ trạm 110 kV Tỉnh Gia 2 - (2x63)MVA cách khu vực nghiên cứu khoảng 2,5 km về phía nam. Nguồn điện đảm bảo cấp điện cho khu vực nghiên cứu và vùng lân cận.

c) Lưới điện:

- Lưới điện trung thế:

+ Sử dụng cấp điện áp chuẩn 22 kV cấp điện cho các phụ tải trong khu vực, các xuất tuyến được lấy từ trạm 110 kV Tĩnh Gia 2 nằm ở phía Đông Nam khu vực.

+ Hệ thống lưới trung thế sử dụng cáp ngầm với đặc tính chống thấm dọc, tiết diện dây dẫn XLPE-240 đi trong các tuynel hoặc hòa kỹ thuật. Kết cấu lưới trung thế khu vực tuân thủ nguyên tắc xây dựng mạch vòng kín vận hành hở và có liên kết, hỗ trợ nhau.

- Mạng lưới hạ áp 0,4 kV:

+ Hệ thống điện hạ thế thống nhất sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha 4 dây trung tính nối đất trực tiếp. Với khu trung tâm, lưới điện hạ thế sử dụng cáp đi ngầm.

+ Lưới điện hạ thế có bán kính cấp điện không quá 300 m trong đô thị, không quá 500 m phạm vi ngoài đô thị, tránh độ sụt áp cuối đường dây quá định mức cho phép.

- Chiếu sáng đường: Lưới điện chiếu sáng đi cùng cột với lưới điện hạ thế, lưới điện chiếu sáng trong các khu trung tâm dùng cáp ngầm. Đèn đường sử dụng loại đèn LED tiết kiệm năng lượng. Đèn đường sử dụng loại đèn LED tiết kiệm năng lượng.

d) Trạm biến áp: Các trạm biến áp trung thế hiện có, nằm trong ranh giới nghiên cứu thiết kế sẽ vẫn được sử dụng, nhưng sẽ được cải tạo đưa về cấp điện áp chuẩn 22 kV, nâng công suất cho phù hợp với phụ tải tính toán. Cấp điện áp của trạm hạ thế xây dựng mới là 35/22/0,4 kV.

8.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

a) Nhu cầu: thuê bao trong khu vực nghiên cứu khoảng 22.000 thuê bao.

b) Nguồn tín hiệu: khu vực được cấp tín hiệu từ trạm vệ tinh Nghi Sơn cách khu vực nghiên cứu khoảng 2 km về phía đông.

c) Chuyển mạch, truyền dẫn: Xây dựng tuyến truyền dẫn dự phòng, đảm bảo an toàn khi thiên tai, sự cố xảy ra.

d) Mạng thông tin di động (BTS): Đảm bảo 100% khu vực có sóng thông tin di động chất lượng tốt nhất.

8.6. Quy hoạch cấp nước

a) Nhu cầu, nguồn cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước 6.100 m³/ngđ. Trong đó nhu cầu nước sinh hoạt là khoảng 3.300 m³/ngđ, nhu cầu nước thô để tưới cây rửa đường là 2.800 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Nguyên Bình cấp cho Khu đô thị số 04.

b) Mạng lưới cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng, tuyến ống cấp nước truyền dẫn có đường kính D630 mm ở phía Bắc khu quy hoạch.

+ Tuyến ống cấp nước phân phối chính có đường kính D160 mm - D400 mm.

+ Tuyến ống cấp nước phân phối khu vực có đường kính D110 mm - D160 mm.

- Xây dựng hồ thu nước cứu hỏa ở các hồ cảnh quan để bổ cấp lượng nước chữa cháy. Hạng cứu hỏa bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D110mm trở lên với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa tối đa là 150 m.

8.7. Thoát nước thải

- Tổng lượng nước thải phát sinh (làm tròn) khoảng 3.000 m³/ngđ.

- Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung, công suất khoảng 3.000 m³/ngđ.

Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý nước thải tập trung. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,7 m, tối đa ~ 5 m tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống quá lớn đặt trạm bơm chuyển tiếp.

Hệ thống đường cống thoát nước đường kính D300 - D400 bằng BTCT, độ dốc tối thiểu $i = 1/d$. Đường ống áp lực dùng ống thép tráng kẽm, có đường kính D100 - D200, chôn sâu 1 m.

8.8. Định hướng quy hoạch thu gom và xử lý nước thải

- Tổng lượng CTR phát sinh ước khoảng 25 tấn/ngđ.

- Giải pháp: 100% CTR được thu gom, phân loại tại nguồn. Chất thải rắn sau thu gom chuyển về khu xử lý chung của KKT Nghi Sơn tại Khu xử lý CTR xã Trường Lâm.

8.9. Định hướng quản lý nghĩa trang

Không bố trí nghĩa trang mới trong khu vực phát triển đô thị, các nghĩa trang hiện trạng nằm trong ranh giới phát triển đô thị, có kế hoạch di dời về nghĩa trang Nguyên Bình, quy mô khoảng 70 ha (theo đồ án điều chỉnh, mở rộng QHC xây dựng KKT Nghi Sơn đến năm 2035).

9. Giải pháp tái định cư

Hiện tại trong khu vực lập quy hoạch có khoảng 176 hộ dân thuộc xã Hải Nhân, với tổng diện tích đất hiện trạng khoảng 15,6 ha bao gồm cả đất ở và đất vườn bị ảnh hưởng bởi quy hoạch.

Với chỉ tiêu tính toán diện tích trung bình cho mỗi hộ tái định cư khoảng 150 m²/hộ, đồng thời đảm bảo chỉ tiêu theo QCVN01:2021. Dự kiến sẽ bố trí tái định cư tại chỗ với tổng diện tích khoảng 3,16 ha.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường

Bảo vệ cảnh quan: Các công trình xây dựng mới phải hoà nhập với cảnh quan chung của đô thị. Tạo khoảng cây xanh cách ly dọc các trục giao thông chính, công trình HTKT đầu mối, hệ thống ao hồ, kênh tưới tiêu. Bảo tồn vùng sinh thái nông lâm nghiệp. San gạt theo nguyên tắc tôn trọng địa hình, cân bằng đào đắp.

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, thu gom CTR theo quy hoạch. Tạo hành lang bảo vệ kênh hồ: đảm bảo chất lượng nguồn nước đầu nguồn và bảo vệ các công trình xung quanh khu vực hồ Ao Quan, đặc biệt là các điểm đặt công trình thu nước. Cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý trực tiếp ra môi trường. Khơi thông, liên kết hệ thống kênh mương và ao, hồ trong đô thị.

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn: Trồng cây xanh quanh khu vực bến, bãi xe, trạm XLNT tập trung, khu xử lý CTR, nghĩa trang. Trồng cây xanh cách ly những đoạn giao thông chính đi qua đô thị tập trung...). Đảm bảo tỷ lệ cây xanh, mặt nước trong đô thị.

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: Sử dụng đất một cách hợp lý, phân đợt đầu tư, khi chưa có kế hoạch phát triển cần khai thác tiếp tục diện tích đất lúa. Tận dụng khai thác quỹ đất xây dựng, hạn chế đào đắp.

11. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư

11.1. Phân giai đoạn thực hiện theo quy hoạch

Sau khi quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt, dự kiến phân chia giai đoạn thực hiện quy hoạch như sau:

- Giai đoạn đầu: Kêu gọi đầu tư các trường nghề, trường đại học, cải tạo chỉnh trang phát triển hoàn chỉnh khu dân cư hiện hữu; Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung đô thị gồm: Trục giao thông chủ đạo theo QHC, trục kết nối tuyến đường Sao vàng Nghi Sơn - Hải Hòa, các trục giao thông kết nối các khu chức năng, các công trình đầu mối về cấp điện, cấp nước, thu gom xử lý nước thải và hệ thống thoát nước mặt đồng bộ. Giai đoạn này ưu tiên phát triển các dự án trường nghề, trường đại học, các trung tâm, viện nghiên cứu và khu vực dân cư tái định cư.

- Giai đoạn sau: Tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và ưu tiên phát triển các dự án trường nghề, trường đại học, các trung tâm, viện nghiên cứu và khu vực dân cư tái định cư. Phát triển mở rộng về phía Tây gắn với hình thành khu vực công viên cây xanh thể thao và các khu dịch vụ thương mại. Phát triển các dự án khu đô thị đồng bộ với các công trình chức năng về dịch vụ công cộng làm trọng tâm.

11.2. Các dự án ưu tiên đầu tư

a) Giai đoạn đầu, ưu tiên dùng nguồn lực ngân sách và nguồn xã hội hóa dự kiến đầu tư các dự án sau:

- Xây dựng hoàn chỉnh dự án trục giao thông chủ đạo theo QHC, tuyến đường Sao vàng Nghi Sơn - Hải Hòa, các trục giao thông chính kết nối theo hướng Đông Bắc - Tây Nam theo chương trình đầu tư công của tỉnh;

- Xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng như cấp điện, cấp nước, thu gom xử lý nước thải và hệ thống thoát nước mặt;

- Xây dựng hệ thống hạ tầng khung đô thị theo quy hoạch kết hợp khu tái định cư và sắp xếp dân cư. Bố trí tái định cư cho các khu dân cư hiện trạng phải di dời để dành mặt bằng xây dựng các chức năng khu đô thị;

- Thu hút, kêu gọi đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách, vốn xã hội hóa để đầu tư các trường dạy nghề, đại học, các trung tâm, viện nghiên cứu.

b) Giai đoạn sau, ưu tiên dùng nguồn lực ngân sách và nguồn xã hội hóa dự kiến đầu tư các dự án sau:

- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống hạ tầng khung đô thị theo quy hoạch;

- Tiếp tục thu hút, kêu gọi đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách, vốn xã hội hóa để đầu tư các trường dạy nghề, đại học, các trung tâm, viện nghiên cứu.

- Xây dựng hoàn chỉnh dự án công viên cây xanh mặt nước gắn với việc cải tạo, chỉnh trang hồ Ao Quan theo chương trình đầu tư công của tỉnh.

- Thu hút, kêu gọi đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách, vốn xã hội hóa để đầu tư các trường dạy nghề, đại học còn lại.
- Xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch.

11.3. Nguồn lực thực hiện quy hoạch

Nguồn vốn ngân sách nhà nước sẽ thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, xây dựng các khu tái định cư để thực hiện bồi thường GPMB tạo mặt bằng sạch để thu hút các dự án đầu tư.

Thu hút các nguồn lực đầu tư xã hội, nguồn vốn đầu tư nước ngoài để phát triển các dự án giáo dục, trung tâm, viện nghiên cứu, thực hiện quản lý dự án theo quy hoạch, để từng bước hình thành khu đô thị đồng bộ, hiện đại.

Huy động các nguồn lực của cộng đồng để phát triển, cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện trạng, cung cấp các dịch vụ đô thị và tham gia quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch được duyệt.

12. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, khu đô thị số 04, Khu kinh tế Nghi Sơn kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. UBND thị xã Nghi Sơn có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố, công khai nội dung quy hoạch phân khu, chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.
- Tổ chức bàn giao hồ sơ quy hoạch phân khu cho Sở Xây dựng và địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.
- Chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch đô thị, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.
- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan được giao, bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.
- Lập kế hoạch, hương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch đô thị.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp có trách nhiệm phối hợp với UBND thị xã Nghi Sơn cập nhật các nội dung Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 04 vào điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn theo quy định.

3. Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa đăng tải nội dung phê duyệt quy hoạch phân khu trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (<http://quyhoach.xaydung.gov.vn>), chậm nhất là 20 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

4. Sở Xây dựng và các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ cụ thể của mình có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo đúng quy hoạch và 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; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài chính; Trưởng ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp; Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn; 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);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H4.(2024)QDPD_QHPK KDT số 4

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



Mai Xuân Liêm