

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu số 3,
thuộc Khu đô thị trung tâm - Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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

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

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

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 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 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, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung Đô thị Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2010 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu số 3, thuộc Khu đô thị trung tâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1353/QĐUBND ngày 15 tháng 4 năm 2015 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ, dự toán điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu số 3, thuộc Khu đô thị trung tâm - Khu kinh tế Nghi Sơn, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6231/SXD-QH ngày 07 tháng 10 năm 2020 về việc điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu số 3, thuộc Khu đô thị trung tâm - Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 2401/TTr-BQLKKTNS&KCN ngày 24 tháng 8 năm 2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu số 3, thuộc Khu đô thị trung tâm - Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Tại phường Trúc Lâm và phường Xuân Lâm, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp khu cây xanh sinh thái sông Bạng (giáp ranh giới phía Nam của Khu số 1);
- Phía Nam: giáp khu cây xanh sinh thái sông Bạng;
- Phía Đông: giáp khu cây xanh sinh thái sông Bạng;
- Phía Tây: giáp đường sắt Bắc Nam (ranh giới phía Đông khu số 2).

2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích: 560,35 ha.
- Quy mô dân số: Dự báo khoảng 20.000 người, trong đó: Dân cư hiện hữu: 5.180 người; dân cư phát triển: 14.820 người.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

3.1. Sử dụng đất

- Đất ở phát triển: 35,0 m²/người;
- Đất công cộng, dịch vụ: 5,7 m²/người.

- Đất cây xanh, TDTT: 13,7 m²/người.

3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Đất giao thông khu đô thị: 15,94 %;

- Nhu cầu cấp điện: 53.043,53kVA;

- Cấp nước: 125.000 m³/ng.đ.

4. Tính chất, chức năng: Là khu dân dụng với các chức năng chủ yếu: Khu dịch vụ công cộng, văn phòng, dịch vụ thương mại; các khu vực công nghiệp phụ trợ công nghiệp nhẹ, công nghiệp sạch, công nghiệp có hàm lượng công nghệ cao; các khu ở đô thị với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn.

5. Quy hoạch sử dụng đất

TT	TÊN LÔ ĐẤT	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
	Đất xây dựng đô thị (A1+A2)	560.35				100.00
A1	Đất dân dụng	283.79				50.65
I	Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị	11.40	40	1-7	2.8	2.03
1	Đất công trình công cộng đô thị	5.39	40	1-5	2.0	0.96
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	1.95	40	5-7	2.8	0.35
3	Đất giáo dục	4.06	40	1-4	1.6	0.72
II	Đất ở đô thị	155.64	60-80	1-9	5.4	27.78
1	Đất hiện trạng cải tạo	48.93	60	1-3	1.8	8.73
2	Đất các nhóm nhà ở	78.29	80	3-5	4.0	13.97
a.	Đất nhà ở chia lô	68.29	80	3-5	4.0	12.19
b.	Đất nhà ở xã hội	10.00	60	7-9	5.4	1.78
3/	Đất nhà ở tái định cư	28.42	80	2-5	4.0	5.07
III	Đất cây xanh đô thị	27.44	5-15	1-2	0.3	4.90
1	Đất cây xanh công viên	17.57	5	1	0.05	3.14
2	Đất cây xanh cảnh quan	8.01				1.43
3	Đất cây xanh - thể dục thể thao	1.86	15	1-2	0.3	0.33
IV	Đất giao thông đối nội	89.31				15.94
1	Đất giao thông phân khu	86.28				15.40
2	Đất bãi đỗ xe	3.03				0.54
A2	Đất ngoài dân dụng	276.56				49.35
1	Đất cơ quan	10.44	40	5-7	2.8	1.86
2	Đất công trình công cộng	4.67	40	3-7	2.8	0.83
3	Đất thương mại - dịch vụ	47.29	40	5-20	8.0	8.44
4	Đất bến xe	2.03	15	1-3	0.5	0.36
5	Đất dự án đã có	11.09				1.98

TT	TÊN LÔ ĐẤT	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ (%)
6	Đất công nghiệp	120.08	70	1-3	2.1	21.43
7	Đất giao thông đối ngoại	38.50	-	-	-	6.87
8	Đất đường đê	3.76	-	-	-	0.67
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	0.98	10	1	0.1	0.17
10	Đất tôn giáo - tín ngưỡng	1.22	-	-	-	0.22
11	Đất bãi tập kết rác	0.15	-	-	-	0.03
12	Đất cây xanh cách ly	23.56	-	-	-	4.20
13	Mặt nước	12.79	-	-	-	2.28

6. Phân khu chức năng

Khu số 3, thuộc Khu đô thị trung tâm được chia làm 3 đơn vị ở chính: Khu phía Bắc đường Đông Tây 2; khu phía Nam đường Đông Tây 2; khu phía Tây Quốc lộ 1A.

6.1. Khu A: Nằm phía Đông Bắc khu đất quy hoạch với dân số tính toán khoảng 16.664 người diện tích 189,70 ha, bao gồm:

- Đất dân dụng: Tổng diện tích 142,54 ha, trong đó bố trí: Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị, đất ở đô thị, đất cây xanh đô thị, đất giao thông nội khu.

- Đất ngoài dân dụng: Tổng diện tích: 47,16 ha, trong đó bố trí đất cơ quan, đất công cộng, thương mại dịch vụ, đất giao thông đối ngoại...

6.2. Khu B: Nằm phía Nam khu đất quy hoạch với dân số tính toán khoảng 2.192 người, diện tích 233,40 ha bao gồm:

- Đất dân dụng: Diện tích khoảng 50,06 ha, trong đó đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị, đất ở đô thị, đất cây xanh đô thị, đất giao thông nội khu.

- Đất ngoài dân dụng: Tổng diện tích: 183,34 ha, trong đó bố trí đất công nghiệp, thương mại dịch vụ đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất giao thông; đất cây xanh...

6.3. Khu C: Nằm phía Tây Bắc khu đất quy hoạch với dân số tính toán khoảng 7.773 người diện tích 137,25 ha bao gồm:

- Đất dân dụng: Tổng diện tích khoảng 91,19 ha, trong đó đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị, đất ở đô thị, đất cây xanh đô thị, đất giao thông nội khu.

- Đất ngoài dân dụng: Tổng diện tích khoảng 46,06 ha, trong đó bố trí đất thương mại dịch vụ, đất công cộng, đất các dự án hiện hữu.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 1A (Mặt cắt 1-1): Với chức năng vừa là trục giao thông chính đô thị vừa là trục giao thông đối ngoại. Mặt cắt: mặt đường chính 12.0m x 2; mặt đường gom 7.5m x 2; dải phân cách giữa 3.0m, dải phân cách bên 10.0m x 2, vỉa hè 6.0m x 2; Lộ giới 74.0m.

- Quốc bộ ven biển (Mặt cắt 2-2): Với chức năng vừa là trục giao thông chính đô thị vừa là trục giao thông đối ngoại. Mặt cắt: mặt đường 8.0m x 2; mặt đường gom 5.5m x 2; dải phân cách giữa 3.0m, dải phân cách bên 4.0m x 2, vỉa hè 4.0m x 2; Lộ giới 48.0m.

- Đường sắt Bắc Nam: Bề rộng đường (tính cả phần taluy) 5,0m; hành lang an toàn 15.0m x 2; Lộ giới 35.0m.

b) Giao thông đô thị:

- Trục cảnh quan theo hướng Bắc Nam (Mặt cắt A-A): Thiết kế mặt cắt: mặt đường 2 x 10.50m, phân cách 24.00m, hè đi bộ: $2 \times 6.00 + 2 \times 3.00 = 18.00\text{m}$; Lộ giới: 63.00m.

- Đường Đông Tây 2 (Mặt cắt 3-3): Thiết kế mặt: mặt đường chính 15.0m x 2; mặt đường gom 3.5m x 2; dải phân cách giữa 5.0m x 2; dải phân cách bên 2.5m x 2; vỉa hè 5.0m x 2; Lộ giới 57m.

- Đường Đông Tây 1 (Mặt cắt 4-4): Thiết kế mặt đường: mặt đường 10.5m x 2; dải phân cách giữa 3.0m; vỉa hè 6.0m x 2; Lộ giới 36m.

- Đường Bắc Nam 1 (Mặt cắt 5-5): mặt đường 10.5m x 2; dải phân cách giữa 3.0m; vỉa hè 6.0m x 2; Lộ giới 36m; dải cây xanh cách ly 10.0m x 2.

- Đường Bắc Nam 2 (Mặt cắt 8-8): mặt đường 15.0m; vỉa hè 6.0m x 2; Lộ giới 27m.

- Mặt cắt 6-6: mặt đường 7.0m x 2; vỉa hè 6.0m x 2; dải phân cách giữa 1.0m; Lộ giới 36m; dải cây xanh cách ly 10.0m x 2.

- Mặt cắt 7-7: mặt đường 10.5m; vỉa hè 6.0m x 2; Lộ giới 22.5m.

- Mặt cắt 9-9: mặt đường 7.5m x 2; vỉa hè 2 x 6.0m x 2; Lộ giới 19.5m x 2; hành lang mương tiêu (giới hạn 2 tuyến đường) 30.0m.

- Mặt cắt 10-10: mặt đường 10.5m; vỉa hè 6.0m x 2; Lộ giới 22.5m.

- Mặt cắt 11-11: mặt đường 7.5m; vỉa hè 6.0m x 2; Lộ giới 19.5m.

- Các tuyến đường cải tạo (mặt cắt 12-12; mặt cắt 13-13): Chủ yếu cải tạo trên cơ sở nền đường hiện có trong các khu vực dân cư hiện trạng, lòng đường cải tạo mở rộng từ 3.50 đến 5.50m; hè đường rộng 3,00m.

c) Công trình cầu vượt:

- Phía Bắc từ khu số 3 sang khu số 2 trên đường Đông Tây 1 bố trí cầu vượt quốc lộ 1A cải dịch và đường sắt với chiều dài 250m, khổ cầu 27m.

- Trục kết nối từ trung tâm khu số 3 sang khu số 2 trên đường Đông tây 2 bố trí 1 cầu vượt quốc lộ 1A cải dịch và đường sắt với chiều dài 350m, khổ cầu 27m.

d) Hệ thống bến bãi đỗ xe:

- Các khu vực trung tâm thương mại, khu du lịch, dịch vụ cần xây dựng bãi đỗ xe tập trung đảm bảo nhu cầu trong tương lai.

- Tại khu vực đô thị mới các bãi đỗ xe được bố trí hợp lý trong các khu cây xanh và công trình công cộng nhằm tiết kiệm đất xây dựng.

7.2. Quy hoạch san nền

Hướng dốc san nền phù hợp với địa hình và căn cứ cao độ hiện trạng quốc lộ 1A từ 2,20m ÷ 2,60m và cao độ đê sông Bạng > 3,00m; Cốt cao độ xây dựng cụ thể như sau:

- Cao độ san nền thấp nhất là 2,30m.

- Cao độ san nền cao nhất là 2,80m.

Hướng dốc san nền chính theo hướng Bắc Nam, thoát nước vào các kênh mương quy hoạch và kênh mương hiện có. Hướng dốc san nền cục bộ trong các 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.

7.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước

a) Thoát nước mưa:

- Lưu vực và hướng thoát nước mưa:

- + Toàn bộ nước mưa của Khu số 3 được thu gom qua các trục đường chính sau đó toàn bộ lượng nước mưa sẽ được thoát ra sông Lạch Bạng.

+ Hướng thoát nước mưa của khu dịch vụ được thiết kế bám sát theo độ dốc san nền.

- Kiểu thu nước mưa: Bố trí các hố thu nước mặt đường tại mép đường để thu nước. Nước mưa được thu vào các hố thu bố trí dọc trên mạng lưới thoát nước mưa khoảng cách 30-40m một hố.

b) Thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải của Khu số 3 thuộc khu đô thị trung tâm được thiết kế độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

Tổng nhu cầu xử lý nước thải lớn nhất = 8.523 m³/ngđ.

Nước thải sinh hoạt từ khu số 2 chuyển qua = 6.700 m³/ngđ.

Tổng lưu lượng ngày thải nước lớn nhất: 15.223 (m³/ngày.đêm).

Xây mới 01 trạm xử lý nước thải công nghiệp công suất 5.000 m³/ngđ. Vị trí cụ thể xem trên bản vẽ thoát nước thải. Nước thải sinh hoạt sau khi thu gom đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt Đô thị Còng phía Bắc khu vực nghiên cứu để xử lý.

7.4. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu sử dụng điện dự kiến: 53.043,53 kVA;

- Nguồn cấp điện: Từ trạm biến áp trung gian 110kV/22kV Tỉnh Gia 2 công suất (1x40)MVA-110/22kV. Trục tiếp là các lộ suất tuyến 22kV sau trạm Tỉnh Gia 2.

- Sử dụng 08 trạm biến áp hiện có và cải tạo trong khu vực với tổng công suất 2.450 kVA. Đầu tư xây dựng mới 40 trạm biến áp mới với tổng công suất đặt khoảng 51.200 KVA. Tổng công suất các trạm: 53.650 KVA.

- Toàn bộ hệ thống cấp điện hạ thế trong Khu đô thị là hệ thống cấp điện hạ áp 0,4kV chôn ngầm. Các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV đều được xuất tuyến từ các TBA 22/0.4kV và được chôn ngầm dưới vỉa hè để dẫn đến các tủ điện tổng cấp điện cho các lô đất.

7.5. Quy hoạch cấp nước

a) Nhu cầu sử dụng nước: Nhu cầu dùng nước lớn nhất trong ngày $Q_{\text{ngày.max}} = 9240 \times 1,20 = 11.088 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

b) Nguồn nước: sử dụng nhà máy nước Đồng Chùa, có công suất 20.000 (m³/ng.đ). dự kiến nâng công suất nhà máy lên 90.000 (m³/ng.đ) phục vụ khu đô thị và khu vực.

7.6. Chất thải rắn, vệ sinh môi trường

a) Chất thải rắn:

- Chất thải rắn được thu gom tại các khu dân cư và các khu công nghiệp vận chuyển bằng xe chuyên dụng đưa về Khu liên hợp xử lý Trường Lâm, xã Trường Lâm, thị xã Nghi Sơn. Đây là khu xử lý chất thải rắn cấp vùng tỉnh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số:818/2010/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2010, với khối lượng xử lý 1147,50 T/Ng.đ.

- Đối với các cơ quan và các công trình công cộng, rác được thu gom thông qua hợp đồng với Công ty môi trường đô thị.

b) Nghĩa trang: Hạn chế và từng bước đóng cửa các nghĩa địa hiện có thuộc các xã. Định hướng di chuyển đưa vào khu nghĩa trang tập trung khu kinh tế Nghi Sơn tại phía Đông núi Lâm Động, phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp:

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu số 3, thuộc Khu đô thị trung tâm - Khu kinh tế Nghi Sơn cho Sở Xây dựng, địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

2. UBND thị xã Nghi Sơn:

- Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ ...) quản lý theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện việc cập nhật nhu cầu sử dụng đất của quy hoạch nêu trên vào Quy hoạch sử dụng đất thị xã Nghi Sơn giai đoạn 2021-2030, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt làm căn cứ thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất theo quy định 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, Tài chính, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa; Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H30(2020)QĐPD QHPK Khu so 3 Nghi Sơn

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm