

**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 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu dân cư Tân Trường (phân khu đô thị DT-14),
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 3468/SXD-QH ngày 31 tháng 5 năm 2023 về việc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tân Trường (phân khu đô thị DT-14), Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh

Hóa (kèm theo Tờ trình số 1122/TTr-BQLKKTNS&KCN ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tân Trường (phân khu đô thị DT-14), Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá, có giới hạn như sau: Phía Bắc giáp tuyến đường Tân Trường - Thanh Tân; phía Nam giáp Khu công nghiệp số 12; phía Đông giáp đường gom đường cao tốc Bắc Nam và phía Tây giáp đường giao thông theo quy hoạch.

- Quy mô:

+ Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 280 ha.

+ Quy mô dân số dự báo khoảng 12.000 người. Trong đó: dân cư hiện hữu khoảng 3.270 người; dân cư mới khoảng 8.730 người.

2. Tính chất, chức năng

Là khu đô thị thuộc Khu kinh tế Nghi Sơn với các chức năng chủ yếu: đầu mối giao thông vận tải, các Khu dịch vụ công cộng, văn phòng, dịch vụ thương mại cấp vùng và cấp đô thị; các đơn vị ở đô thị bao gồm các khu ở hiện trạng, khu tái định cư, các khu nhà ở xã hội phục vụ cán bộ, công nhân các khu công nghiệp và các khu ở mới với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn đô thị loại III.

3. Phân khu chức năng

3.1. Đất quy hoạch ngắn hạn

Tổng diện tích khoảng 260,95 ha, bao gồm:

a) Các khu ở đô thị.

Bao gồm khu dân cư hiện trạng và khu dân cư mới với tổng diện tích khoảng 98,09 ha. Trong đó:

- Khu dân cư hiện trạng: chủ yếu thuộc các thôn 3; thôn 8; thôn 9; thôn 13 và thôn Tân Phúc, với diện tích khoảng: 62,49 ha:

- Khu nhà ở xã hội: đối tượng chủ yếu là công nhân, người lao động của các nhà máy, các khu công nghiệp ở theo dạng nén với diện tích trung bình 60 m²/hộ, tầng cao tối đa 07 tầng, mật độ xây dựng 30-40%, tổng diện tích khoảng 12,75 ha.

- Khu nhà liền kề: đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư đô thị, phục vụ tái định cư cho các dự án phát triển hạ tầng, các khu chức năng đô thị và các dự án khác trong khu vực nói riêng và cho toàn thị xã Nghi Sơn nói chung, bố trí dạng nhà ở chia lô. Diện tích 22,85 ha, mật độ xây dựng 40-80%, tầng cao 2-5 tầng.

b) Đất công cộng, thương mại dịch vụ.

Bao gồm các công trình công cộng, thương mại dịch vụ của đô thị và đơn vị ở, với tổng diện tích khoảng 24,51 ha, cụ thể như sau:

- Công trình công cộng: bố trí dọc trục chủ đạo, đây là các công trình điểm nhấn kiến trúc cảnh quan, có chức năng sử dụng hỗn hợp (kết hợp thương mại, văn phòng, ...), diện tích khoảng 9,96 ha.

- Đất thương mại dịch vụ: bố trí chủ yếu khu vực trung tâm khu ở với các hạng mục công trình công cộng, bao gồm: Công sở hành chính, Công an, Ban chỉ huy quân sự, Trường học, Trạm y tế, Chợ, Nhà văn hóa, khu thể dục thể thao, hỗn hợp. Quy mô và bán kính phục vụ đảm bảo nhu cầu sử dụng khu đô thị theo tiêu chuẩn, diện tích khoảng 14,55 ha.

c) Đất cây xanh - TDTT:

- Đất cây xanh cấp đô thị: là không gian mở, lối xanh và khu chức năng quan trọng trong không gian toàn đô thị Nghi Sơn nói chung và phân khu đô thị 14 nói riêng. Khu cây xanh trung tâm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa, TDTT, vui chơi giải trí... của toàn đô thị. Trên cơ sở quy mô xác định theo quy hoạch chung được duyệt, đề xuất điều chỉnh nhằm phù hợp thực tế hiện trạng khu vực và tỷ lệ đất cây xanh, đảm bảo tiêu chuẩn. Tổng diện tích 49,97 ha.

- Đất cây xanh - văn hóa TDTT đơn vị ở: Tận dụng tối đa diện tích cây xanh, đồi núi, mặt nước hiện có hình thành các khuôn viên cây xanh khu đô thị, kết hợp đầu tư các tuyến giao thông đường dạo tạo cảnh quan cho khu đô thị, với diện tích 10,32 ha.

d) Đất quốc phòng, an ninh: diện tích 0,54 ha.

e) Đất bãi đỗ xe: diện tích 4,12 ha.

f) Đất đường giao thông: Tổng diện tích 67,07 ha.

g) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: diện tích 2,48 ha.

h) Đất hành lang giao thông: diện tích 3,85 ha.

3.2. Đất quy hoạch dài hạn

Tổng diện tích khoảng 19,05 ha, bao gồm:

a) Các khu ở đô thị: Là các khu dân cư phát triển mới với diện tích 9,5 ha, mật độ xây dựng 40-80%, tầng cao 2-5 tầng.

b) Đất công cộng, dịch vụ: Bao gồm các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, giáo dục, cơ quan, văn phòng của đô thị và đơn vị ở, với tổng diện tích khoảng 9,29 ha.

c) Đất bãi đỗ xe: diện tích 0,26 ha.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích quy hoạch 280 ha, cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ (%)	Tầng cao	Số dân
	Tổng diện tích lập quy hoạch	280,00	100			
A	Đất quy hoạch ngắn hạn	260,95				
I	Đất dân dụng	256,53	91,62			12000
1	Dân cư hiện trạng	62,49	22,32	40-60		3270
2	Dân cư mới	35,60	12,71			8730
2.1	Nhà ở liền kề	22,85	8,16	40-80	2-5	4370
2.3	Nhà ở xã hội	12,75	4,55	30-40	07	4360
3	Đất công cộng	4,07				
4	Đất cơ quan	0,72	0,26	30-60	1-5	
5	Đất giáo dục	5,17	1,85	40-80		
6	Đất thương mại dịch vụ	8,08	2,89	30-40	1-7	
6	Đất hỗn hợp	6,47	2,31	30-40	1-7	
7	Đất cây xanh nhóm ở	10,32	3,69	5-10	1-2	
8	Đất giao thông	71,19	25,43			
8.1	Đường giao thông	67,07	23,95			
8.2	Bãi đỗ xe (giao thông tỉnh)	4,12	1,47			
9	Cây xanh đô thị	49,97	17,80			
10	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	2,48	0,90			
II	Đất ngoài dân dụng	4,42	1,58			
1	Đất quốc phòng, an ninh	0,54	0,19			
2	Đất hành lang giao thông	3,85	1,40			
B	Đất quy hoạch dài hạn	19,05				
I	Đất dân dụng	19,05	6,80			
1	Đất dân cư mới	9,50	3,39	40-80	2-5	
2	Đất giáo dục	1,43	0,51	40-80		
3	Đất thương mại dịch vụ	1,39	0,50	40-80		
4	Đất hỗn hợp	4,35	1,55	30-40	1-7	
5	Đất cơ quan, văn phòng	2,12	0,76	30-40	1-7	
6	Đất bãi đỗ xe	0,26	0,09			

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

Các tuyến đường giao thông đối ngoại cơ bản tuân thủ hướng tuyến cũng như quy mô mặt cắt theo đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn đã được duyệt.

Đường gom dọc đường Tân Trường-Thanh Tân với lộ giới 21,5 m (lòng đường 10,5m, dải phân cách 6,0m, vỉa hè 5,0m).

b) Giao thông đối nội:

Mạng lưới đường đô thị được thiết kế liên kết hợp lý các khu chức năng. Các tuyến đường giao thông đối nội có lộ giới từ 20,5m đến 48,0m, với quy mô mặt cắt ngang như sau:

- Tuyến đường Đông Bắc - Tây Nam (từ đường Tân Trường - Thanh Tân sang đường phía Nam giáp với khu công nghiệp số 12): lộ giới 36,0m (mặt cắt 7-7): lòng đường = $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{m}$; hè đường = $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$; dải phân cách = 3,0m).

- Tuyến đường Đông - Tây (từ đường gom cao tốc đến đường phía Tây): lộ giới 25,0m (mặt cắt 4-4): lòng đường = 15,0m; hè đường phía Bắc 6,0m; hè đường phía Nam 5,0m.

- Tuyến đường dọc 2 bên đường băng tải Nhà máy xi măng Công Thanh: lộ giới 48,0m (mặt cắt 13-13): lòng đường = $2 \times 10,5\text{m}$; hành lang đường băng tải 17,0m, vỉa hè = $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- Tuyến đường liên khu vực (mặt cắt 5-5): lộ giới = 20,5m; lòng đường = 10,5m; hè đường = $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$;

- Tuyến đường khu dân cư (mặt cắt 8-8): lộ giới = 19,5m lòng đường = 7,5m; hè đường $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

c) Giao thông tĩnh, giao thông công cộng:

- Tổ chức các bãi đỗ xe tại các khu vực: trung tâm thương mại dịch vụ; các khu nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu nội khu.

- Các bãi đỗ xe tập trung của khu đô thị được bố trí kết hợp các khu cây xanh và công trình công cộng nhằm tiết kiệm đất xây dựng.

5.2. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu dùng nước trung bình của khu vực khoảng $3.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước cấp cho khu đô thị số 14 được lấy từ Nhà máy nước tại hồ Quế Sơn.

- Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,7m. Mạng lưới cấp nước mạng vòng với ống phân phối và mạng cụt đối với ống dịch vụ. Trên mạng bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trung bình 100-150m/trụ.

5.3. Quy hoạch san nền

Cao độ san nền thấp nhất là 8,0m (khu vực phía Đông giáp đường gom đường cao tốc Bắc - Nam); cao độ san nền cao nhất là 20,6m (góc phía Tây Nam khu đất). Độ dốc nền đảm bảo nhỏ hơn 0,4%. Đường đồng mức thiết kế được thiết kế với chênh cao đường đồng mức từ 0,1 đến 0,2m.

5.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước

a) Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa thoát riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom theo hệ thống rãnh đổ vào hồ nước trong khu cây xanh trung tâm. Toàn bộ khu vực nghiên cứu phân thành 02 lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực 1: Khu vực phía Bắc (từ đường Tân Trường- Thanh Tân đến đến khu cây xanh mặt nước trung tâm) thoát theo mương thu nước vào hồ nước điều hòa sau đó thoát theo hệ thống sông Nước Tiên.

- Lưu vực 2: Khu vực phía Nam (từ phía giáp khu công nghiệp 12 đến khu cây xanh mặt nước trung tâm) thoát theo mương thu nước vào hồ nước điều hòa sau đó thoát theo hệ thống sông Nước Tiên.

b) Thoát nước thải: Toàn bộ lượng nước thải sinh hoạt của phân khu đô thị số 14 sau khi xử lý sơ bộ tại nguồn sẽ được thu gom và dẫn về trạm xử lý công suất 2.700 (m³/ng.đ) nằm phía Đông Nam theo quy hoạch.

5.5. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn khu khoảng 21MW.

- Nguồn điện cấp cho khu đô thị được đấu nối với đường dây 35kVA lộ 375 E-9.37 lấy từ Trạm biến áp 110kV Tĩnh Gia 2, có công suất 2x63MVA.

- Trạm biến áp: căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện và công suất của các trạm biến áp hiện trạng, cần xây dựng mới 39 trạm biến áp có tổng công suất 16,86MVA.

5.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu sử dụng dịch vụ viễn thông của khu vực khoảng 6.600 đường dây thuê bao. Với 08 trạm viễn thông (BTS) xây dựng mới để đáp ứng được nhu cầu sử dụng dịch vụ viễn thông trên địa bàn.

- Tiếp tục duy trì nâng cấp Khang trang các điểm BD-VH hiện có đáp ứng nhu cầu cung cấp các dịch vụ bưu chính, viễn thông công cộng.

- Từ trạm viễn thông trung tâm kéo các tuyến cáp đến các tủ cáp trong các khu vực đô thị. Từ các tủ cáp đầu nối tới hộp cáp và từ hộp cáp sẽ dẫn đến các thuê bao (thiết bị đầu cuối).

5.7. Chất thải rắn, vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn: Được thu gom vào các thùng rác công cộng đặt dọc theo các tuyến đường giao thông hoặc trong các khu vực công cộng. Xe chuyên dụng sẽ thu gom và vận chuyển đến trạm trung chuyển rác thải. Rác thải sau khi được tập kết sẽ được chuyển đi xử lý tập trung tại Khu xử lý chất thải rắn Trường Lâm.

- Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang tập trung của Khu kinh tế Nghi Sơn tại sườn núi Lâm Động, phường Xuân Lâm và phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn.

6. Các dự án ưu tiên đầu tư

6.1. Các chương trình ưu tiên đầu tư

- Lập quy hoạch chi tiết các khu vực chức năng quan trọng trong khu vực theo lộ trình thực hiện các dự án đầu tư. Trong đó ưu tiên các dự án tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch.

- Lập dự án đầu tư và xây dựng, cải tạo hoàn chỉnh khung hạ tầng đô thị theo quy hoạch được duyệt, từng bước đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống cấp nước, xử lý nước thải đô thị;

- Cải tạo khu vực dân cư hiện trạng, môi trường và cảnh quan khu vực.

6.2. Phân kỳ đầu tư

- Giai đoạn 2022 - 2030: Đầu tư các công trình mang tính tạo lực phát triển đô thị và công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho tái định cư bao gồm:

- + Nhà ở, trường học, hành chính (công an, quân sự), y tế, chợ, văn hoá – thể thao, vườn hoa của đơn vị ở 1(khu vực phía Bắc);

- + Các cụm dịch vụ thương mại, dịch vụ tổng hợp;

- + Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật: giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp thoát nước, cấp điện, thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

- Giai đoạn 2030 - 2035: đầu tư tiếp các hạng mục công trình còn lại:

- + Công trình thương mại cho đơn vị ở 1 và đơn vị ở 2;

- + Công trình văn hoá - thể thao cho đơn vị ở 2;
- + Khu cây xanh công viên trung tâm;
- + Khu trung tâm văn hóa thể thao;
- + Các cụm thương mại dịch vụ; dịch vụ tổng hợp;
- + Cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan.

6.3. Nguồn vốn đầu tư

- Vốn từ ngân sách nhà nước và các nguồn hỗ trợ đầu tư phát triển: Lập quy hoạch chi tiết, đầu tư các công trình mang tính chất tạo lực đô thị và đảm bảo dân sinh. Giai đoạn 2022 - 2030, nguồn vốn ngân sách sẽ đầu tư các công trình như: trung tâm hành chính, trường học, công viên, văn hoá, y tế, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Vốn huy động đầu tư: Đầu tư vào các công trình xây dựng nhà ở mới, công trình công cộng đô thị có thu như: Phòng khám đa khoa, trường nghề, chợ đầu mối, sân tập thể dục thể thao...

- Vốn thu hút từ cá nhân, tổ chức và doanh nghiệp trong nước, liên doanh và đầu tư trực tiếp nước ngoài sản xuất, kinh doanh: đầu tư các công trình thương mại dịch vụ, công trình dịch vụ đa chức năng, công trình dịch vụ du lịch, công trình công nghiệp.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

- Rà soát, chịu trách nhiệm về tính chính xác của nội dung Tờ trình số 1122/TTr-BQLKKTNS&KCN ngày 14/4/2023, các số liệu, tài liệu kèm theo hồ sơ quy hoạch phân khu; có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ, đóng dấu, lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch theo quy định.

- Tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 12, Điều 29 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ quy hoạch phân khu cho Sở Xây dựng, UBND thị xã Nghi Sơn và các đơn vị liên quan làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Cập nhật các nội dung điều chỉnh tại đồ án Quy hoạch phân khu vào hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn, trình cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

- 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 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.

2. UBND thị xã Nghi Sơn

- Tổ chức, chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức rà soát các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có liên quan, trường hợp chưa phù hợp với nội dung quy hoạch phân khu thì thực hiện rà soát, lập điều chỉnh quy hoạch đảm bảo theo quy định hiện hành của pháp luật.

3. Sở Xây dựng và các sở ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và 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; 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 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 (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H7.(2023)QDPD_QHPK 14 Tân Truong

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



Mai Xuân Liêm