

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 4296 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 12 tháng 10 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư đô thị tại phường Hải Hòa, phường Ninh Hải và  
xã Hải Nhân, thị xã 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 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;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6138/SXD-QH ngày 02 tháng 10 năm 2020 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại phường Hải Hòa, phường Ninh Hải và xã Hải Nhân, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 230/TTr-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2020 của UBND thị xã Nghi Sơn).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại phường Hải Hòa, phường Ninh Hải và xã Hải Nhân, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

### **1. Quy mô, phạm vi, ranh giới lập quy hoạch**

#### **1.1. Phạm vi ranh giới**

- Phía Bắc giáp : Đường giao thông theo quy hoạch;
- Phía Nam giáp : Khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông giáp : Giáp hành lang QL 1A;
- Phía Tây giáp : Đường giao thông theo quy hoạch.

#### **1.2. Quy mô**

- Quy mô diện tích: Tổng diện tích khu đất nghiên cứu 58,0 ha ;
- Quy mô dân số dự báo: Khoảng 9.000 người.

**2. Tính chất, chức năng:** Là khu dân cư đô thị và bến xe đô thị với các chức năng chủ yếu: Bến xe, khu công cộng dịch vụ, khu ở đô thị với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo tiêu chuẩn hiện hành.

### **3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án**

#### **3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất.**

- Đất cây xanh, vườn hoa: 4,75 m<sup>2</sup>/người
- Đất giáo dục:
  - + Trường mầm non: 15 m<sup>2</sup>/cháu;
  - + Trường tiểu học: 13,6 m<sup>2</sup>/cháu;

#### **3.2. Chỉ tiêu cơ sở hạ tầng kỹ thuật:**

- Cấp nước: 2.423,8 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Cấp điện: 11.567,73 KVA.

- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Rác thải: Chỉ tiêu 1,3kg/người/ngđ; thu gom và xử lý 100%.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất

| STT        | Phân loại đất                 | Ký hiệu  | Diện tích (m2) | Hệ số SDĐ tối đa | Tầng cao tối đa (tầng) | MĐXD tối đa (%) | Tỷ lệ (%) |
|------------|-------------------------------|----------|----------------|------------------|------------------------|-----------------|-----------|
| <b>I</b>   | <b>ĐẤT Ở CHIA LÔ</b>          |          | 112622.0       |                  |                        |                 | 19.41     |
| 1          | Đất nhà ở liền kề (852 lô)    | LK       | 83278.0        | 4.0-5.0          | 5                      | 80-100          | 14.36     |
| 2          | Đất biệt thự (58 lô)          | BT       | 17358.0        | 1.2-1.8          | 3                      | 40-60           | 2.99      |
| 3          | Đất tái định cư (122 lô)      | TDC      | 11986.0        | 4.0-5.0          | 5                      | 80-100          | 2.07      |
| <b>II</b>  | <b>ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI</b>       | NOXH     | 23218.6        | 3.5              | 7                      | 50              | 4.00      |
| 1          | Nhà ở xã hội 1                | NOXH1    | 11838.8        |                  |                        |                 |           |
| 2          | Nhà ở xã hội 2                | NOXH2    | 4862.0         |                  |                        |                 |           |
| 3          | Nhà ở xã hội 3                | NOXH3    | 6517.8         |                  |                        |                 |           |
| <b>III</b> | <b>ĐẤT DỊCH VỤ HỖN HỢP</b>    | DVHH     | 6471.0         | 4.0              | 5                      | 80              | 1.12      |
| 1          | Đất dịch vụ hỗn hợp 1         | DVHH1    | 3235.5         |                  |                        |                 |           |
| 2          | Đất dịch vụ hỗn hợp 2         | DVHH2    | 3235.5         |                  |                        |                 |           |
| <b>IV</b>  | <b>ĐẤT VĂN HÓA</b>            |          | 12013.0        | 0.4              | 1                      | 40              | 2.07      |
| 1          | Đất nhà văn hóa 1             | NVH1     | 1466.7         |                  |                        |                 |           |
| 2          | Đất nhà văn hóa 2             | NVH2     | 1565.1         |                  |                        |                 |           |
| 3          | Đất nhà văn hóa 3             | NVH3     | 1388.9         |                  |                        |                 |           |
| 4          | Đất nhà văn hóa 4             | NVH4     | 1388.9         |                  |                        |                 |           |
| 5          | Đất trung tâm văn hóa         | TTVH     | 6203.4         |                  |                        |                 |           |
| <b>V</b>   | <b>ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI</b> | DVTM     | 4766.0         | 2.8              | 7                      | 40              | 0.82      |
| <b>VI</b>  | <b>ĐẤT CÂY XANH</b>           |          | 40449.2        |                  |                        |                 | 6.97      |
| 1          | Đất công viên - vườn hoa      | CV - VH  | 8907.0         | 0.05             | 1                      | 5               |           |
| 2          | Đất cây xanh - cảnh quan      | CX - CQ  | 20100.3        |                  |                        |                 |           |
|            | Đất cây xanh - cảnh quan 1    | CX - CQ1 | 8595.5         |                  |                        |                 |           |
|            | Đất cây xanh - cảnh quan 2    | CX - CQ2 | 2167.7         |                  |                        |                 |           |
|            | Đất cây xanh - cảnh quan 3    | CX - CQ3 | 1002.5         |                  |                        |                 |           |
|            | Đất cây xanh - cảnh quan 4    | CX - CQ4 | 776.0          |                  |                        |                 |           |
|            | Đất cây xanh - cảnh quan 5    | CX - CQ5 | 7558.6         |                  |                        |                 |           |
| 3          | Đất cây xanh - mặt nước       | CX - MN  | 9720.4         |                  |                        |                 |           |
| 4          | Đất cây xanh - cách ly        | CX - CL  | 1721.5         |                  |                        |                 |           |
|            | Đất cây xanh - cách ly 1      | CX - CL1 | 1195.5         |                  |                        |                 |           |
|            | Đất cây xanh - cách ly 2      | CX - CL2 | 526.0          |                  |                        |                 |           |

|             |                                  |       |          |     |   |    |        |
|-------------|----------------------------------|-------|----------|-----|---|----|--------|
| <b>VII</b>  | <b>ĐẤT GIÁO DỤC</b>              |       | 14708.0  |     |   |    | 2.54   |
| 1           | Trường mầm non                   | MN    | 6765.1   | 0.8 | 2 | 40 |        |
| 2           | Trường Tiểu học                  | TH    | 7942.9   | 1.2 | 3 | 40 |        |
| <b>VIII</b> | <b>ĐẤT Y TẾ</b>                  | YTE   | 1420.5   | 0.4 | 1 | 40 | 0.24   |
| <b>IX</b>   | <b>ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>      |       | 2325.4   |     |   |    | 0.40   |
| 1           | Khu tập kết rác thải             | TKRT  | 1125.4   |     |   |    |        |
| 2           | Trạm xử lý nước thải             | XLNT  | 1200.0   |     |   |    |        |
| <b>X</b>    | <b>ĐẤT BÃI ĐỖ XE</b>             | P     | 5449.1   |     |   |    | 0.94   |
| 1           | Đất bãi đỗ xe 1                  | P1    | 1466.7   |     |   |    |        |
| 2           | Đất bãi đỗ xe 2                  | P2    | 1990.0   |     |   |    |        |
| 3           | Đất bãi đỗ xe 3                  | P3    | 1992.4   |     |   |    |        |
| <b>XI</b>   | <b>ĐẤT BẾN XE CẤP NHẬT</b>       | BXCN  | 50464.8  |     |   |    | 8.70   |
| <b>XII</b>  | <b>ĐẤT DỰ TRỮ BẾN XE</b>         | DTBX  | 103615.4 |     |   |    | 17.86  |
| 1           | ĐẤT DỰ TRỮ BẾN XE 1              | DTBX1 | 33465.6  |     |   |    |        |
| 2           | ĐẤT DỰ TRỮ BẾN XE 2              | DTBX2 | 27675.8  |     |   |    |        |
| 3           | ĐẤT DỰ TRỮ BẾN XE 3              | DTBX3 | 42474.0  |     |   |    |        |
| <b>XIII</b> | <b>ĐẤT THƯƠNG MẠI HIỆN TRẠNG</b> | TMHT  | 12008.2  |     |   |    | 2.07   |
|             | <b>ĐẤT GIAO THÔNG, VÍA HÈ</b>    | GT    | 190546.8 |     |   |    | 32.85  |
|             | <b>TỔNG</b>                      |       | 580078.0 |     |   |    | 100.00 |

### 5. Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Trên cơ sở tuân thủ các tuyến giao thông chính được xác định trong quy hoạch 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, phương án quy hoạch tổ chức trục cảnh quan chính trên cơ sở QL1A và đường các tuyến giao thông xung quanh kết nối khu vực. Tổ chức các trục giao thông nội bộ theo dạng ô cờ. Thiết kế các tuyến giao thông xung quanh các khu dân cư hiện hữu.

- Thiết kế tuyến đường giao thông vào khu vực dân cư đô thị kết nối với đường QL 1A làm trục giao thông và cảnh quan chính của khu vực, bố trí các công viên, vườn hoa cây xanh, thể dục thể thao trong từng nhóm nhà ở đáp ứng theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành.

- Tổ chức các khu chức năng chính của toàn khu bao gồm:

+ Các khu dân cư tái định cư, dân cư mới (nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự..).

+ Các công trình hạ tầng xã hội như: Cây xanh, khu thể thao, nhà văn hóa phục vụ cho dân cư khu vực.

- + Công trình công cộng cấp đô thị.
- + Công trình hỗn hợp và bến xe...

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

### **6.1. Quy hoạch giao thông:**

a) Giao thông đối ngoại tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt:

- Tuyến QL1A (phía Đông khu vực lập QHCT): Lộ giới: 74,0m; Lòng đường:  $12,0 \times 2 = 24,0\text{m}$ ; Dải phân cách: 3,0m; dải phân cách đường gom:  $10,0 \times 2 = 20,0\text{m}$ ; đường gom:  $7,50 \times 2 = 15,0\text{m}$ , Vĩa hè:  $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$ ;

- Các tuyến giao thông đối ngoại tiếp giáp khu vực, gồm:

- + Mặt cắt 4-4: Lộ giới 25,5m; lòng đường 15,0m; vĩa hè  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ .

- + Mặt cắt 5-5: Lộ giới 30,5m; lòng đường 7,5m; vĩa hè 1 = 5,0m; vĩa hè 2 = 2,0m; sông Cẩm Lệ = 16,0m;

- + Mặt cắt 6-6: Lộ giới 20,5m; lòng đường 10,50m; vĩa hè  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ .

- + Mặt cắt 7-7: Lộ giới 36,0m; lòng đường  $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$ , GPC = 3,0m; vĩa hè:  $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$ .

b) Giao thông nội bộ:

- Do các ô đất chủ yếu là đất ở liền kề và đất ở biệt thự nên mạng lưới giao thông được tổ chức theo dạng ô bàn cờ để thuận lợi cho việc kết nối, tiết kiệm tối đa quỹ đất. Trong khu vực nghiên cứu các tuyến đường có quy mô các mặt cắt như sau:

- + Mặt cắt 1-1: Lộ giới 13,5m; lòng đường 7,5m; vĩa hè  $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$ .

- + Mặt cắt 2-2: Lộ giới 17,5m; lòng đường 7,5m; vĩa hè  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ .

- + Mặt cắt 3-3: Lộ giới 34,0m; lòng đường  $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$ , GPC = 3,0m; vĩa hè:  $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$ .

### **6.2. Quy hoạch san nền:**

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục trực đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định.

- San nền tạo bề mặt đảm bảo khả năng thoát nước; cao độ san nền được khống chế theo dự án đường có liên quan trong khu vực. Cao độ san nền tối thiểu cho toàn khu vực là 4,10m (tại khu vực phía Tây Nam khu đất).

### 6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, tự chảy thu gom toàn bộ nước mặt của khu vực quy hoạch.

- Trên cơ sở quy hoạch cốt cao độ, khu vực nghiên cứu thuộc lưu vực thoát nước sông Cẩm Lệ và một số vị trí thoát nước hiện trạng của khu vực. Nước mưa được thu gom bằng các giếng thu vào hệ thống cống tròn BTCT-D600 nằm dọc theo các tuyến đường giao thông, sau đó đưa về hệ thống thoát nước chung của khu vực theo quy hoạch chung và vị trí thoát nước hiện trạng qua cửa xả thoát nước hiện có phía Nam khu vực nghiên cứu.

- Mạng lưới mương thoát được bố trí phân tán để giảm kích thước đường mương.

### 6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Công suất tiêu thụ nước cần thiết: 2423.8 m<sup>3</sup>/ngày đêm

- Nguồn nước cấp cho khu trung được lấy từ hệ thống cấp nước sạch của phường Hải Hòa hiện có.

- Mạng lưới đường ống cấp nước là mạng cụt kết hợp mạng vòng cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hỏa và mọi nhu cầu khác.

### 6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện 9613.17 KVA.

- Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp trong khu dân cư đô thị được lấy nguồn từ trạm biến áp Hải Nhân 320-10(22)/0.4KVA cách khu vực dự án 300m.

- Tổng công suất tiêu thụ điện: Tổng nhu cầu dùng điện 11567,73 KVA, xây mới 11 TBA trong khu vực lập quy hoạch, phục vụ các khu vực chính nhà ở xã hội và khu dân cư mới.

- Lưới điện trung thế và lưới điện 10(22)kV được thiết kế ngầm hóa.

### 6.6. Quy hoạch thoát nước thải:

- Nhu cầu thoát được tính bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt: 2423.8 m<sup>3</sup>/ng.đ

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo một mạng lưới riêng biệt và dẫn về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch chung đã được phê duyệt

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT - D300 chạy dọc theo các vỉa hè, sau đó thoát về điểm thoát nước chung của khu vực.

6.7. Xử lý chất thải rắn: Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 1,3 kg/người-ngày. Chỉ tiêu thu gom được: 100%. Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực được xử lý theo kế hoạch vệ sinh môi trường của UBND thị xã Nghi Sơn.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. UBND thị xã Nghi Sơn**

- 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 quy hoạch (thành phần hồ sơ theo quy định hiện hành, hồ sơ tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các hồ sơ, văn bản pháp lý khác có liên quan) cho Sở Xây dựng, địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- 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.

2. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thị xã Nghi Sơn, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định.

## **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.

H25(2020)QDPĐ QH 1-500 KDC Hai Hoa

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**