

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu đô thị số 05, 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;

Căn cứ Kết luận số 2386-KL/TU ngày 02 tháng 6 năm 2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về nội dung đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 05, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 8311/SXD-QH ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 05, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 326/TTr-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2023 của UBND thị xã Nghi Sơn).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 05, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

1. Địa điểm, phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch

- Địa điểm lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính các phường Hải Hòa, Nguyên Bình, Bình Minh và xã Hải Nhân, thị xã Nghi Sơn. Ranh giới như sau:

+ Phía Bắc giáp khu trung tâm xã Hải Nhân (Phân khu đô thị số 06 và số 08 theo quy hoạch);

+ Phía Đông giáp kênh Than (Phân khu đô thị số 08 theo quy hoạch);

+ Phía Nam giáp phường Nguyên Bình, Bình Minh (Phân khu đô thị số 01 theo quy hoạch);

+ Phía Tây giáp đường sắt Bắc - Nam (Phân khu công nghiệp số CN-17 theo quy hoạch).

- Diện tích khu vực lập quy hoạch: 1.091 ha.

2. Tính chất, chức năng

Là khu đô thị trung tâm thuộc thị xã Nghi Sơn và Khu kinh tế Nghi Sơn với chức năng tổng hợp, đa ngành, đa lĩnh vực là: Khu trung tâm hành chính - chính trị, giáo dục, y tế, văn hóa - thể dục thể thao, thương mại - dịch vụ, tài chính - ngân hàng, các cơ quan văn phòng đại diện, các trung tâm công cộng... và các khu ở đô thị với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, đạt tiêu chuẩn theo định hướng phát triển đô thị.

3. Quy mô dân số

Dự báo khoảng: 50.000 người, trong đó:

- Dân số hiện tại khoảng 14.500 người;

- Dân số phát triển khoảng 35.500 người.

4. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được của đồ án

4.1. Chỉ tiêu về đất đai

- Đất nhóm nhà ở phát triển mới: tổng diện tích khoảng 101,1 ha; đáp ứng cho khoảng 25.800 người. Chỉ tiêu đất nhà ở phát triển mới theo quy hoạch phân khu là 36,29 m²/người.

- Đất dân cư tái định cư: Tổng quy mô diện tích 26,48 ha, đáp ứng cho khoảng 7.000 người, chỉ tiêu 37,83 m²/người.

- Chỉ tiêu đất công cộng (thuộc các đơn vị ở): Tổng quy mô diện tích: 31 ha; chỉ tiêu khoảng 6,2 m²/người.

- Chỉ tiêu đất cây xanh - thể thao: Tổng diện tích cây xanh, công viên, thể dục thể thao của phân khu đô thị khoảng 34,99 ha, chỉ tiêu đạt được khoảng 7 m²/người. Trong đó:

+ Đất cây xanh công viên diện tích khoảng 27,98 ha, đạt 5,6 m²/người;

+ Đất TDTT có diện tích khoảng 7,01 ha, chỉ tiêu đạt được khoảng 1,4 m²/người.

- Chỉ tiêu đất bãi đỗ xe: Tổng diện tích Bãi đỗ xe là 20,02 ha, chỉ tiêu đạt được khoảng 4 m²/người.

- Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tính đến đường phân khu vực khoảng 18,51%.

4.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tính đến đường phân khu vực 18,51%;

- Cấp nước: tiêu chuẩn cấp nước cho sinh hoạt 150 lít/ng.ngđ.

- Cấp điện: chỉ tiêu phụ tải cấp điện sinh hoạt áp dụng 0,45 KW/người.

- Thoát nước thải: Bố trí riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Tiêu chuẩn 100% chỉ tiêu cấp nước.

- Chất thải rắn: chỉ tiêu áp dụng là 1,2 kg/người/ng.đêm.

5. Phân khu chức năng và quy hoạch sử dụng đất

5.1. Phân khu chức năng

a) Các khu trung tâm của đô thị

Cơ bản ổn định vị trí các trung tâm chức năng đô thị xác định theo đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt, cụ thể như sau:

- Trung tâm hành chính - chính trị: Trung tâm hành chính - chính trị thị xã sẽ được ổn định vị trí và mở rộng với diện tích khoảng 6,18 ha (trên cơ sở toàn bộ diện tích hiện nay và mở rộng về phía các cơ quan tiếp giáp gồm Khối đoàn thể, Thị hành án... về phía Tây gồm đất sản xuất nông nghiệp và một phần đất dân cư hiện trạng); trung tâm hội nghị quy hoạch mới về phía Nam (thay thế cho BQL rừng), quy mô 1,01 ha.

- Trung tâm công cộng: Cơ bản ổn định các trung tâm công cộng của thị xã như hiện nay gồm các công trình chi cục quản lý đường bộ, hạt kiểm lâm, điện lực thị xã,.. Bố trí tập trung các công trình công cộng mới theo tiêu chuẩn đô thị như: trung tâm văn hóa, bảo tàng, rạp chiếu phim, rạp hát, thư viện... và quỹ đất dự phòng cho các công trình cơ quan, trụ sở, công trình công cộng khác. Tổng diện tích: 67,63 ha.

- Khu dịch vụ và đất hỗn hợp:

+ Đất khu dịch vụ: tổng diện tích khoảng 30,78 ha; Cơ bản ổn định các công trình TMDV hiện nay như: Siêu thị Vincom, Siêu thị A&S Mart, chợ Còng... Bố trí mới các công trình thương mại - dịch vụ dọc trục chủ đạo với tầng cao 3-20 tầng đáp ứng xây dựng các trung tâm thương mại, tài chính, ngân hàng có quy mô lớn gắn với trung tâm Khu kinh tế Nghi Sơn.

+ Các khu vực đất hỗn hợp có diện tích khoảng 46,80 ha; phân bổ chủ yếu dọc trục chủ đạo, đây là các công trình điểm nhấn cao tầng dọc trục cảnh quan quan trọng của đô thị. Các khu vực đất hỗn hợp được bố trí kết hợp các chức năng như dịch vụ công cộng; thương mại, văn phòng, khách sạn... với tầng cao 12-36 tầng. Các vị trí đất hỗn hợp gắn với đất các cơ quan, dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ hiện trạng tầng cao 3-9 tầng.

- Đất đào tạo, nghiên cứu: Quy hoạch cải tạo, mở rộng trường nghề Nghi Sơn có vị trí tại phường Hải Hòa với quy mô là: 2,03 ha.

- Trung tâm TDTT: Bố trí tại khu vực phía Tây, giáp đường sắt Bắc Nam trên cơ sở định hướng QHC đã được phê duyệt. Tổng diện tích: 18,14 ha, bố trí các công trình như sân vận động, nhà thi đấu, các sân luyện tập... Trung tâm TDTT đáp ứng nhu cầu luyện tập, thi đấu TDTT khu vực phía Nam tỉnh Thanh Hóa và toàn KKT Nghi Sơn, thị xã Nghi Sơn và khu vực.

- Công viên trung tâm: Là không gian mở, lõi xanh và khu chức năng quan trọng trong không gian thị xã Nghi Sơn. Công viên 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 giảm một phần diện tích nhằm cập nhật và ổn định khu dân cư hiện hữu với mật độ cao

của phường Bình Minh, theo đó đất cây xanh, công viên đã được bổ sung tại các khu vực quan trọng khác nhằm đảm bảo tiêu chuẩn (như tại khu vực công viên trước trung tâm hành chính - chính trị; dọc kênh Nam, sông kênh Than, phía Nam trục chủ đạo...). Tổng diện tích Công viên trung tâm 70,98 ha.

- Đất công viên cây xanh - TDDT: được bố trí tại phía Bắc phường Hải Nhân, có diện tích khoảng 6,9 ha.

- Quảng trường: là khoảng không gian mở quan trọng bố trí trước nhà ga trung tâm được định hướng là không gian mở tạo điểm nhấn ấn tượng khu vực điểm đầu của trục chủ đạo gắn với các hoạt động cộng đồng, tổ chức sự kiện văn hoá, lễ hội, diễu hành... Diện tích: 15,68 ha.

b) Các công trình, chức năng trong phân khu đô thị

* Đất nhóm nhà ở tại khu đô thị:

- Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo: Cơ bản ổn định các khu vực dân cư hiện hữu đô thị gồm các khu phố, tiểu khu và các thôn, làng thuộc phường Hải Hòa, Nguyên Bình, Bình Minh và xã Hải Nhân. Trên cơ sở phân bố dân cư và hiện trạng khu vực, bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo tiêu chuẩn, bán kính phục vụ và nhu cầu thực tế khu vực. Tổng diện tích: 334,80 ha (trong đó đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo trong các dự án cập nhật là 3,26 ha), đáp ứng nhu cầu ổn định cho khoảng 14.500 dân cư.

(Diện tích nêu trên bao gồm đất thổ canh trong thổ cư, đất giao thông nhóm ở, các công trình nhà văn hóa, nhà trẻ - mẫu giáo, cây xanh... trong nhóm ở. Các khu vực đất trống chưa sử dụng tùy nhu cầu thực tế có thể bố trí xen cư và tái định cư gắn với các đề án QHCT 1/500).

- Đất nhóm nhà ở phát triển: Ngoài các khu vực dự án quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cập nhật trong đồ án (khoảng 55,38 ha, đáp ứng cho khoảng 13.200 người), bố trí các khu vực dân cư phát triển mới tại 04 đơn vị ở gắn với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo tiêu chuẩn đô thị với diện tích khoảng 45,72 ha; đáp ứng cho khoảng 12.600 người). Tổng diện tích đất ở mới: 101,10 ha; mật độ xây dựng từ 30-60 %, tầng cao từ 2-7 tầng.

- Đất dân cư tái định cư: Nhằm đáp ứng nhu cầu di chuyển, tái định cư phục vụ các dự án phát triển đô thị gồm xây dựng các tuyến đường, khu chức năng và các dự án khác. Bố trí các khu vực tái định cư đảm bảo đem lại nơi ở mới với điều kiện sống tốt hơn và gắn với truyền thống văn hóa địa phương, việc lựa chọn phân bố ở nhiều vị trí sẽ đáp ứng định hướng này. Tổng diện tích 26,48 ha (mật độ xây dựng từ 30-60 %, tầng cao từ 2-7 tầng). Đáp ứng cho khoảng 7.000 người.

Dự kiến nhu cầu tái định cư đáp ứng thực hiện các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các khu chức năng trong đồ án dự báo khoảng 7.000 người, trong đó:

- + Dự án Trục chủ đạo: nhu cầu TĐC khoảng 3.500 người (925 hộ);
- + Các dự án HTKT và khu chức năng khác trong quy hoạch: khoảng 1.000 người;
- + Các dự án ngoài phạm vi quy hoạch phân khu đô thị số 5: khoảng 2.500 người.
- Đất nhà ở xã hội: Bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tập trung khu vực phía Đông Quốc lộ 1A với quy mô 5,3 ha. Đáp ứng nhu cầu nhà ở cho khoảng 2.700 người. Tầng cao 9-25 tầng, mật độ xây dựng từ 30-40%.

Với các khu vực xây dựng nhà ở xã hội thuộc các khu dân cư phát triển mới theo quy định Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, tầng cao tối đa 25 tầng.

* Các công trình dịch vụ - công cộng: Bố trí chủ yếu khu vực trung tâm các đơn vị ở với các hạng mục công trình công cộng, TMDV cải tạo và xây dựng mới như: Trường học, y tế, nhà văn hóa, dịch vụ thương mại và các công trình công cộng, TMDV khác của khu đô thị. Quy hoạch mới đất trường PTTH khu vực phía Đông thuộc phường Hải Hoà). Quy mô diện tích: 31,0 ha.

* Cây xanh, công viên, TDTT:

- Bố trí các khu đất cây xanh, công viên, TDTT tại các đơn vị ở (04 đơn vị ở), đảm bảo tiêu chuẩn đô thị và là các không gian, khoảng mở cần thiết đáp ứng sinh hoạt văn hóa, TDTT và vui chơi, giải trí của người dân. Điều chỉnh tổ chức không gian khu vực ngã 4 giao Quốc lộ 1A với trục chủ đạo nhằm cập nhật và mở rộng khu công viên hiện có (phía Tây Quốc lộ 1A, phía trước trung tâm hành chính - chính trị) đã hoàn thành đầu tư xây dựng nhằm tận dụng tối đa cơ sở hạ tầng hiện có, diện tích công viên phía Tây Quốc lộ 1A sau điều chỉnh quy hoạch có diện tích khoảng 5,5 ha. Tổng diện tích Cây xanh, công viên, TDTT của phân khu đô thị: 34,99 ha. Trong đó: đất cây xanh công viên có diện tích khoảng 27,98 ha; đất thể dục thể thao có diện tích khoảng 7,01 ha.

* Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật:

- Đất giao thông đối ngoại: 81,28 ha;
- Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị: 13,52 ha;
- Đất giao thông và HTKT khác của khu đô thị: 176,2 ha (trong đó đất bãi đỗ xe 20,02 ha; đất giao thông và HTKT khoảng 155,18 ha).

5.2. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Tên đất	Diện tích (ha)	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH		1091,00				100
I	KHU ĐẤT DÂN DỤNG	708,87				64,97
1	Đất nhóm nhà ở	467,68				42,87
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	334,80	-	-	-	30,69
a	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	331,54	-	-	-	30,39
b	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (thuộc dự án đã được phê duyệt) *	3,26	-	-	-	0,30
1.2	Đất nhóm nhà ở phát triển	101,10	2-7	30-60	0,6-4,2	9,27
a	Đất nhóm nhà ở phát triển	45,72	2-7	30-60	0,6-4,2	4,19
b	Đất nhóm nhà ở phát triển (thuộc dự án đã được phê duyệt)	55,38	2-7	30-60	0,6-4,2	5,08
1.3	Đất nhóm nhà ở tái định cư	26,48	2-7	30-60	0,6-4,2	2,43
1.4	Đất nhà ở xã hội	5,30	9-25	30-40	2,7-10	0,49
2	Đất công trình công cộng	31,00				2,84
2.1	Đất cơ quan, trụ sở, công cộng	8,23	2-9	40	0,8-3,6	0,75
2.2	Chợ	3,16	2-9	40	0,8-3,6	0,29
2.2	Đất y tế	1,59	2-9	40	0,8-3,6	0,15
2.3	Đất giáo dục	18,02	2-9	40	0,8-3,6	1,65
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	34,99				3,21
a	Đất cây xanh công viên	27,98	1-2	5	005-1,0	2,56
b	Đất cây xanh công viên - TDTT	7,01	1-2	5	005-1,0	0,64
4	Đất giao thông, hạ tầng kĩ thuật	175,20				16,06
4.1	Đất bãi đỗ xe	20,02	-	-	-	1,84
4.2	Đất giao thông	131,24	-	-	-	12,03
4.3	Đất giao thông, hạ tầng kĩ thuật (thuộc dự án đã được phê duyệt)	23,94	-	-	-	2,19
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	382,13				35,03
1	Đất cơ quan, trụ sở, công trình công cộng	67,63	2-9	40	3,6	6,20
2	Đất đào tạo, nghiên cứu (Trường cao đẳng nghề Nghi Sơn)	2,03	2-9	40	3,6	0,19
3	Đất nhà ga	14,35	-	-	716	1,32
4	Đất trung tâm thể dục thể thao	18,14	1-5	5-20	0,1-1,0	1,66
5	Đất cây xanh công viên 01	6,90	1-2	5	005-1,0	0,63
6	Đất công viên trung tâm	70,98	1-2	5	005-1,0	6,51
7	Đất quảng trường Ga	15,68	-	-	-	1,44
8	Đất cây xanh cảnh quan	6,68	-	-	-	0,61

TT	Tên đất	Diện tích (ha)	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
9	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,61	1-2	40	0,8	0,06
10	Đất khu dịch vụ	30,78	3-20	40-55	1,2-9,0	2,82
11	Đất hỗn hợp	46,80	3-36	40-55	1,2-13	4,29
12	Đất hạ tầng kỹ thuật	13,52	-	-	-	1,24
13	Đất giao thông đối ngoại	81,28	-	-	-	7,45
14	Đất mặt nước	6,75				0,62
<i>Đất nhóm nhà ở: Tổ hợp các công trình nhà ở có không gian sử dụng chung (vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường khu vực..)</i>						
<i>Đất hỗn hợp: Đất xây dựng nhà, công trình hỗn hợp được sử dụng với mục đích như: công trình cơ quan - công trình công cộng, thương mại dịch vụ</i>						

Chú thích: (*) Các dự án quy hoạch chi tiết 1/500 cập nhật trong quy hoạch

STT	Tên các dự án trong ranh giới quy hoạch	Diện tích (ha)	Dân số (người)
1	Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yên	14,95	2276
2	Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu công viên cây xanh TDTT kết hợp nghỉ dưỡng Bình Minh	6,75	
3	Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư thôn Đông Tiến và thôn Phú Minh, phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn	10,65	2000
4	Quy hoạch chi tiết 1/500 Lô đất đối ứng thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, thị xã Nghi Sơn	55,84	9000

6. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị

6.1. Định hướng không gian khu đô thị

- Không gian khu đô thị số 05 cơ bản được cấu thành từ các yếu tố định hình của điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực và “hệ khung” được định hướng theo đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt, bao gồm: sông Kênh Than; các khu vực dân cư, công trình hiện hữu; Quốc lộ 1A, đường sắt Bắc Nam, các trục giao thông hiện có, đường bộ ven biển, hệ thống các kênh nước lớn... hệ thống các trung tâm chức năng, hạ tầng kỹ thuật đô thị xác định theo quy hoạch chung và đặc biệt là định hướng “trục chủ đạo”, trục định hình quan trọng nhất quyết định không gian kiến trúc cảnh quan khu vực và toàn thị xã Nghi Sơn.

- Điểm nhấn trọng tâm toàn khu là không gian hai bên trục chủ đạo với các trung tâm thương mại dịch vụ cao tầng, các công trình công cộng, quảng trường... được bắt đầu từ công trình điểm nhấn là nhà ga trung tâm và kết thúc là biểu tượng KKT Nghi Sơn được đặt trên núi Thúi (cuối trục chủ đạo, thuộc phân khu đô thị số 8).

- Tổ chức các không gian cây xanh cảnh quan khu đô thị ngoài các khu vực được định hướng theo Quy hoạch chung được duyệt như tại Công viên trung tâm, các không gian cây xanh cảnh quan gắn với hệ thống sông Kênh Than, kênh Cầu Trắng và kênh Nam... Ngoài ra còn tổ chức công viên phía trước trung tâm hành chính - chính trị trên cơ sở thực tế hiện nay và tại các trung tâm của các đơn vị ở, nhóm ở đảm bảo theo tiêu chuẩn đô thị và tạo các không gian mở, xanh đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa - TDTT và vui chơi, giải trí cho dân cư khu vực và đô thị cũng như góp phần cụ thể hóa ý tưởng xây dựng khu đô thị xanh - sinh thái và phát triển bền vững.

- Cơ bản ổn định các khu vực dân cư hiện hữu và các cơ sở hạ tầng hiện có của đô thị, định hướng trong quy hoạch chủ yếu sẽ bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn và cải tạo, chỉnh trang tạo sự đồng bộ trong không gian đô thị giữa các khu vực phát triển mới và cũ.

- Lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại là chủ đạo trong không gian khu đô thị, sử dụng hình khối mạch lạc, màu sắc trong sáng nhằm tạo lập được một hình ảnh khu trung tâm của thành phố Nghi Sơn trong tương lai “năng động - hiện đại - sinh thái”. Khuyến khích việc hợp khối để xây dựng các công trình có quy mô và khối tích lớn nhằm góp phần thay đổi không gian kiến trúc đô thị, tuy nhiên phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch và tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

6.2. Các trục không gian chính

Trong không gian khu đô thị, có 07 trục giao thông và cũng là các trục không gian chính được xác định trong đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt bao gồm: Trục theo hướng Bắc Nam (gồm 4 trục) Quốc lộ 1A; đường bộ ven biển; đường Hải Nhân - Xuân Lâm và đường Hải Hòa - Bình Minh. Trục theo hướng Đông Tây (gồm 3 trục): Trục chủ đạo; đường từ biển Hải Hòa kết nối với đường Sao Vàng - Nghi Sơn và đường Bình Minh - Nguyên Bình.

6.3. Các khu vực trọng tâm, điểm nhấn khu đô thị

- Bao gồm các khu vực: Trung tâm hành chính - chính trị; trung tâm công cộng, thương mại - dịch vụ gắn với trục chủ đạo; Trung tâm Văn hóa, TDTT; Công viên trung tâm; Quảng trường và nhà ga trung tâm và các trung tâm đơn vị ở (phường Hải Hòa, Nguyên Bình và Bình Minh)... Đây là các khu vực, chức

năng trọng tâm và cũng là các động lực quan trọng thúc đẩy phát triển, góp phần thay đổi về không gian, kiến trúc cảnh quan toàn đô thị.

- Các công trình điểm nhấn trọng tâm: gồm không gian dọc theo trục chủ đạo, với các công trình công cộng, thương mại - dịch vụ cao tầng, quảng trường và trung tâm hành chính - chính trị, công trình nhà ga trung tâm gắn với quảng trường, sân vận động, công viên trung tâm, và các trung tâm công cộng khác... tất cả sẽ tạo nên cái nhìn hiện đại về một đô thị mới.

6.4. Định hướng phân chia đơn vị ở

Trên cơ sở điều kiện thực tế khu vực, phân thành 4 đơn vị ở với đường phân ranh là Quốc lộ 1A và trục chủ đạo.

- Đơn vị ở số 1 (phía Đông Bắc): chủ yếu thuộc khu vực phường Hải Hòa với dân số khoảng 10.000 người, diện tích khoảng 180 ha;

- Đơn vị ở số 2 (phía Tây Bắc): thuộc khu vực phường Hải Hòa và xã Hải Nhân với dân số khoảng 5.000 người, diện tích khoảng 170 ha;

- Đơn vị ở số 3 (phía Tây Nam): chủ yếu thuộc khu trung tâm phường Nguyên Bình với dân số khoảng 16.500 người, diện tích khoảng 340 ha.

- Đơn vị ở số 4 (phía Đông Nam): chủ yếu thuộc khu trung tâm phường Bình Minh và một phần phường Nguyên Bình, dân số 18.500 người, diện tích 415 ha.

(Các đơn vị ở được phân chia phục vụ các tính toán chỉ tiêu quy hoạch và phân bổ các công trình hạ tầng xã hội đảm bảo tiêu chuẩn. Các nội dung về địa giới hành chính, địa danh... sẽ theo thực tế hiện nay).

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

* Giao đối ngoại:

Cơ bản tuân thủ quy mô, hướng tuyến đã được định hướng trong quy hoạch chung KKT Nghi Sơn gồm:

- Quốc lộ 1A, có ký hiệu mặt cắt 1-1, CGĐĐ 74,0m; Mặt đường chính 12,0 m x2; phân cách giữa 3 m; mặt đường gom 7,5 m x2 =15 m; phân cách đường gom 10,0 m x2 =20 m; hè đường 6,0 m x2 = 12,0 m.

- Tuyến đường bộ ven biển, có ký hiệu mặt cắt 2-2, CGĐĐ 48,0 m; mặt đường chính 8,0 m x2 =16 m; phân cách giữa 3 m; mặt đường gom 7,5 m x2 =15 m; phân cách đường gom 5,5 m x2 =11,0 m; hè đường 5,0 m x2 = 10,0 m.

*** Đường đô thị:**

- Tuyến đường Trục chủ đạo là đường liên khu vực, có ký hiệu mặt cắt 3-3, CGĐĐ 96,0 m; mặt đường 21,0 m x2 =42 m; phân cách giữa 30 m; hè đường 12,0 m x2 = 24,0 m.

- Sao Vàng KKT Nghi Sơn - Biển Hải Hòa là tuyến đường chính đô thị, có ký hiệu mặt cắt 4-4 CGĐĐ 43,0 m; Mặt đường 15,0 m x2 =30,0 m; Hè đường 5,0 m x2 = 10,0 m; phân cách 3,0 m.

- Tuyến Ninh Hải - Bình Minh 1: Đoạn phía Nam đường Bình Minh - Nguyên Bình có mặt cắt 5-5, CGĐĐ 40,0 m; mặt đường 11,0 m x2 =22,0 m; hè đường 6,0 m x2 = 12,0 m; phân cách 6,0 m. Đoạn phía Bắc Bình Minh - Nguyên Bình có ký hiệu mặt cắt 9-9, CGĐĐ 27,0 m; mặt đường 15,0 m; hè đường 6,0 m x2 =12,0 m.

- Tuyến Hải Nhân - Xuân Lâm có ký hiệu mặt cắt 6-6 CGĐĐ 36,0 m; mặt đường 10,5 m x2 =21,0 m; hè đường 6,0 m x2 = 12,0 m; phân cách 3,0 m.

*** Đường khu vực:**

- Tuyến Hải Hòa - Bình Minh có ký hiệu mặt cắt 7-7, CGĐĐ 34,0 m; mặt đường 10,5 m x2 =21,0 m; hè đường 5,0 m x2 =10,0 m; phân cách 3,0 m.

- Tuyến Hải Hòa - Trục Chủ Đạo và Bình Minh - Trục Chủ Đạo có ký hiệu mặt cắt 8-8, CGĐĐ 28,0 m; mặt đường 7,5 m x2 =15,0 m; hè đường 5,0 m x2 =10,0 m; phân cách 3,0 m.

- Tuyến Ninh Hải - Bình Minh 2 có ký hiệu mặt cắt 9-9, CGĐĐ 27,0 m; mặt đường 15,0 m; hè đường 6,0 m x2 =12,0 m.

- Tuyến Bình Minh - Nguyên Bình: Đoạn từ đường sắt Bắc Nam đến Quốc lộ 1A mặt cắt 9-9, CGĐĐ 27,0 m; mặt đường 15,0 m; hè đường 6,0 m x2 =12,0 m. Đoạn từ Quốc lộ 1A đến đường bộ ven biển mặt cắt 7-7, CGĐĐ 34,0 m; mặt đường 10,5 m x2 =21,0 m; hè đường 5,0 m x2 =10,0 m; phân cách 3,0 m.

*** Đường phân khu vực:**

Nâng cấp và xây mới hệ thống đường phân khu vực tạo sự liên hệ thuận tiện giữa các khu vực trong đô thị, bề rộng mặt cắt ngang đường 17,5-30,0 m (*Chi tiết xem Bảng thống kê mạng lưới giao thông*).

- Mặt cắt 9-9: CGĐĐ 27,0 m; mặt đường 15,0 m; hè đường 6,0 m x2 =12,0 m.

- Mặt cắt 10-10: CGĐĐ 30,0 m; mặt đường 7,5 m x2 =15,0 m; hè đường 6,0 m x2 = 12,0 m; phân cách 3,0 m.

- Mặt cắt 11-11: CGĐĐ từ 25,0 m; mặt đường: 15,0 m; hè đường 5,0 m x2 = 10,0 m;

- Mặt cắt 12-12: CGĐĐ 20,5 m; mặt đường 10,5 m; hè đường 5,0 m x2 = 10,0 m.

- Mặt cắt 13-13: CGĐĐ 17,5 m; mặt đường 7,5 m; hè đường 5,0 m x2 = 10,0 m.

* Mạng lưới giao thông vận tải hành khách công cộng:

- Định hướng cơ bản của hệ thống lộ trình xe buýt:

+ Các tuyến xe buýt ngoại thị, liên tỉnh chủ yếu phát triển theo các tuyến chính là Quốc lộ 1A, đường Ven biển.

+ Các tuyến xe buýt nội thị: Lộ trình xe buýt trong khu vực nội thị sẽ phục vụ các khu vực chức năng chính và các khu vực ga trung tâm. Các tuyến xe buýt chính phát triển chủ yếu theo tuyến trục trung tâm; các tuyến xe buýt phụ phát triển chủ yếu theo tuyến đường biển Hải Hòa - đường Sao Vàng đi Khu kinh tế Nghi Sơn.

- Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được: Mật độ lưới giao thông công cộng 2,0 km/km² đất xây dựng đô thị. Khoảng cách giữa các bến xe buýt tối đa là 600 m.

* Công trình phục vụ giao thông:

Bãi đỗ xe: Xây dựng các bãi đỗ xe tại các khu vực công cộng như khu vực trung tâm đô thị, khu thương mại dịch vụ, khu vui chơi. Tổng quy mô 20,02 ha. Khi quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu vực có nhu cầu vận chuyển lớn, trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí phải bố trí bãi đỗ xe, điểm đỗ xe công cộng thuận tiện cho hành khách và phương tiện, kết nối liên thông với mạng lưới đường phố, đảm bảo khoảng cách đi bộ tối đa là 500 m.

7.2. Quy hoạch san nền

- Tuân thủ cao độ khống chế quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn: Khu vực thuộc phường Hải Hòa và Bình Minh $H \geq +3,2$ m; Khu vực thuộc phường Nguyên Bình $H \geq +3,6$ m. Khu vực thuộc xã Hải Nhân $H \geq +4,6$ m.

- Các khu vực đã xây dựng có cao độ nền $H \geq +4,0$ m thuộc phường Nguyên Bình; và $H \geq +3,2$ m thuộc phường Bình Minh và $H \geq +4,1$ m thuộc xã Hải Nhân giữ nguyên địa hình tự nhiên, khi cải tạo và xây dựng công trình mới chỉ san lấp cục bộ, cao độ nền phải đảm bảo phối kết với cao độ nền xung quanh và không được ảnh hưởng tới tiêu thoát nước chung.

- Các khu vực có cao độ nền $H < +3,2$ m thuộc phường Hải Hòa và Bình Minh khi xây dựng cần đảm bảo cao độ tối thiểu.

- Cao độ nền toàn khu vực thiết kế được không chế bởi hệ thống cao độ tại các điểm giao nhau của đường, thể hiện trên bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

7.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước

a) Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, riêng hoàn toàn. Sử dụng hệ thống cống tròn BTCT và hướng thoát vào các sông, hồ và hệ thống cống thoát nước theo quy hoạch chung KKT Nghi Sơn.

- Kè hạn chế xói lở bờ các kênh cầu Trắng, kênh Than và sông Lạch Bạng trong khu vực quy hoạch: sử dụng vật liệu bề mặt thân thiện môi trường, đảm bảo cảnh quan, kết hợp với việc thiết kế không gian công cộng.

b) Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải của khu đô thị số 05 thiết kế dùng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải đều phải được xử lý bằng bể tự hoại tại chỗ sau đó được thu gom vào hệ thống cống thoát nước thải đô thị.

- Trạm xử lý được đặt tại phường Bình Minh (cuối kênh Cầu Trắng), công suất dài hạn của trạm xử lý là $55.000 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$; hiện đang thực hiện đầu tư xây dựng giai đoạn đầu theo dự án đô thị Đông Lược với công suất là $600 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

Lượng nước thải của khu vực thiết kế là $9.000 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

7.4. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu sử dụng điện dự kiến: 26.000 kVA

- Nguồn điện: đầu tư xây dựng mới Trạm biến áp 110 kV Tĩnh Gia 2, công suất $S = 2 \times 63 \text{ MVA}$ - 110/35/22 kV nằm phía Tây Nam khu quy hoạch.

- Lưới điện: điện trung thế sẽ sử dụng lưới điện phân phối 22 kV. Xây dựng mới các mạch vòng 22 kV lấy nguồn từ trạm 110 kV Tĩnh Gia 2, để cấp điện cho các trạm biến áp 22 kV khu vực và vùng phụ cận. Sử dụng cáp ngầm. Điện hạ thế với các tuyến 0,4 kV hiện có, vẫn giữ nguyên để cung cấp điện cho các phụ tải, giai đoạn dài hạn sẽ cải tạo ngầm hóa dọc theo các trục đường giao thông, mạng lưới 0,4 kV xây dựng mới, bố trí đi ngầm dọc vỉa hè khu vực quy hoạch.

- Chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng hiện có trong khu vực dân cư sẽ được đi kết hợp với tuyến hạ thế 0,4 kV cấp điện cho sinh hoạt. Mạng lưới chiếu sáng xây dựng mới, bố trí đi ngầm dọc vỉa hè khu vực quy hoạch.

7.5. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu dùng nước của khu vực thiết kế là 12.000 m³/ng.đêm.

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho Khu đô thị số 05 về lâu dài được sử dụng từ hệ thống cấp nước từ nhà máy nước Hao Hao đặt tại xã Định Hải công suất 125.000m³/ng.đêm, nguồn nước thô được lấy Hồ Yên Mỹ và Hồ Cửa Đặt. Giai đoạn đầu khi chưa đầu tư xây dựng nhà máy nước Hao Hao; nguồn nước cấp cho đô thị được từ nhà máy nước Nguyên Bình công suất hiện tại là 4.000m³/ng.đêm và nâng cấp lên 10.000 m³/ng.đêm.

- Xây dựng thêm hệ thống mạng lưới phân phối, cấp nước cho các khu vực, được tổ chức thành 3 vòng khép kín và mạng đường ống cụt. Xây dựng mạng lưới đường ống từ các ống chính D110 - D300 của đô thị sẽ nối các ống có đường kính từ D90 - D40 vào các khu dân cư. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,4 m, ống qua đường xe chạy độ sâu chôn ống không được nhỏ hơn 0,7 m.

7.6. Viễn thông thụ động

- Nhu cầu dịch vụ viễn thông của Khu vực lập quy hoạch khoảng: 2.327.825 đường dây thuê bao.

- Tiếp tục duy trì nâng cấp các điểm Bưu điện thị xã, các phường, xã trong khu vực đáp ứng nhu cầu cung cấp các dịch vụ bưu chính, viễn thông công cộng.

- Đầu tư xây dựng 01 trạm truy nhập vệ tinh; các tuyến cáp quang ngầm dọc các tuyến giao thông từ trạm trung tâm của thị xã về các trạm vệ tinh trong khu vực đáp ứng nhu cầu cho các thuê bao điện thoại cố định, Internet băng thông rộng cố định, truyền hình qua mạng viễn thông trong khu vực.

7.7. Chất thải rắn, vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn sau khi phân loại chuyển về xử lý tập trung tại khu xử lý chất thải rắn Trường Lâm. Tổng lượng chất thải rắn tại khu vực quy hoạch khoảng: 72 tấn/ng.đêm.

- Ổn định nghĩa trang khu vực phía Đông phường Hải Hòa (giáp kênh Than) trong khu vực, cơ bản đóng cửa và dần từng bước di dời các nghĩa trang hiện hữu trong khu vực nghiên cứu quy hoạch về nghĩa trang Nguyên Bình theo định hướng Quy hoạch chung KKT Nghi Sơn.

8. Giải pháp tái định cư

Dự kiến quy mô tái định cư khoảng 7.000 người, gồm:

- Dự án Trục chủ đạo: nhu cầu tái định cư khoảng 3.500 người (925 hộ);

- Các dự án hạ tầng kỹ thuật và khu chức năng khác trong quy hoạch: khoảng 1.000 người;

- Các dự án ngoài phạm vi quy hoạch Khu đô thị số 5: khoảng 2.500 người.

Bố trí các khu vực tái định cư đảm bảo đem lại nơi ở mới với điều kiện sống tốt hơn và gắn với truyền thống văn hóa địa phương, việc lựa chọn phân bố ở nhiều vị trí sẽ đáp ứng định hướng này. Tổng diện tích 26,48 ha (mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 2-7 tầng).

9. 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 xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 05, Khu kinh tế Nghi Sơn kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Hoàn chỉnh, xuất bản hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án cho cơ quan quản lý về quy hoạch đô thị, cơ quan quản lý đất đai các cấp để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch được 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 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.

- 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 thống nhất, đồng bộ với quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

- Tổ chức lập các quy hoạch chi tiết đô thị, trình phê duyệt và phê duyệt theo thẩm quyền, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- 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. 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 đồ án Quy hoạch phân khu vào hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

3. Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa đăng tải nội dung phê duyệt quy hoạch trên Công thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (<http://quyhoach.xaydung.gov.vn>), chậm nhất là 15 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 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.
- H14.(2023)QDPD_QHPK KDT so 5

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



Mai Xuân Liêm