

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
Khu đô thị số 11, 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 đề 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 9334/SXD-QH ngày 29 tháng 12 năm 2023 về việc đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu

*đô thị số 11, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 492/TTr-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2023 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 11, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

### **1. Phạm vi lập quy hoạch**

Bao gồm một phần diện tích chủ yếu của phường Hải Châu, phường Hải Ninh, phường Hải An. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc và phía Đông giáp Quốc lộ 1;
- Phía Nam giáp đường tỉnh 512;
- Phía Tây giáp kênh Than và đường quy hoạch Hải Châu - Ngọc Lĩnh.

### **2. Tính chất, chức năng**

Là khu đô thị với các chức năng chủ yếu: Dịch vụ công cộng, dịch vụ thương mại; các đơn vị ở đô thị bao gồm các khu ở hiện trạng, khu tái định cư, các khu nhà ở xã hội và các khu ở mới với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

### **3. Quy mô đất đai, dân số**

- Quy mô đất đai: khoảng 868 ha.
- Quy mô dân số: khoảng 25.000 người, gồm:
  - + Dân số hiện trạng năm 2022: khoảng 9.145 người.
  - + Dân số dự báo phát triển: khoảng 16.000 người.

### **4. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được**

#### **4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất đạt được của đồ án**

- Đất nhóm ở mới cho dân cư phát triển: 52,5 ha (32,8 m<sup>2</sup>/người); trong đó đất nhà ở xã hội 18,31 ha.
- Đất tái định cư 44,7 ha (TB khoảng 150 - 200 m<sup>2</sup>/hộ).
- Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở: 18,61 ha.
  - + Đất giáo dục: 6,93 ha.
  - + Đất y tế: 0,45 ha.
  - + Đất văn hoá - thể dục thể thao: 7,34 ha (trong đó: thể dục thể thao là 5,06 ha, văn hóa thể thao là 2,28 ha).

- + Đất thương mại - chợ: 3,89 ha.
- Đất cây xanh đơn vị ở: 9,08 ha (3,6 m<sup>2</sup>/người);
- Đất bãi đỗ xe: 11,81 ha (4,7 m<sup>2</sup>/người).
- Các chức năng dịch vụ công cộng cấp đô thị: theo quy hoạch chung được duyệt.

#### **4.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**

- Tỷ lệ đất giao thông (đến đường phân khu vực): 24% đất xây dựng đô thị;
- Chỉ tiêu điện năng: 1.500 KWh/người/năm; phụ tải 500 W/người;
- Cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người/ngđ; tỷ lệ cấp nước 100%;
- Thoát nước thải: 100% nước cấp;
- Chất thải rắn: 1,3 kg/người/ngđ;
- Thu gom xử lý rác thải sinh hoạt: 100%.

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

#### **5.1. Phân khu chức năng**

**5.1.1. Chức năng đô thị:** Các chức năng đô thị cơ bản tuân thủ theo định hướng của Quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn và Quy hoạch chung đô thị Tỉnh Gia được duyệt:

- Cơ quan hành chính: Tại vị trí giao giữa tuyến trung tâm đô thị và tuyến Hải Châu Ngọc Lĩnh. Giữ nguyên vị trí công sở phường Hải An hiện tại.

- Dịch vụ - công cộng:

- + Đất dịch vụ: gồm các công trình thương mại, văn phòng, khách sạn, nhà hàng, shop house, dịch vụ chăm sóc sức khỏe, xăng dầu... tổ chức dọc trục trung tâm và trục 525 kéo dài, trên trục đường 525 (phía Bắc nghề Ba Làng) và một số khu vực giao giữa các tuyến đường chính đô thị.

- + Đất công cộng (quảng trường, nhà văn hoá, rạp chiếu phim, công trình vui chơi giải trí, thư viện, phòng đọc...) tổ chức dọc trục trung tâm.

- Giáo dục đô thị: Giữ nguyên vị trí, mở rộng diện tích trường PTTH Tỉnh Gia 2 về phía Tây; Trường PTTH Tỉnh Gia 4 về phía Bắc.

- Thể dục thể thao đô thị: giữa đường tỉnh 525 và 525 kéo dài.

- Cây xanh sử dụng công cộng đô thị: Bố trí tại vị trí trung tâm khu vực, trên các trục giao thông chính: trục trung tâm đô thị, trục Hải Ninh - Hùng Sơn và khu vực phía sau khu đất xây dựng bến xe phía Bắc.

- Đất An ninh: Gồm đất xây dựng Công an phường Hải Châu (AN1) vị trí tại phía Bắc khu dân cư mới khu phố Thanh Bình, trên Quốc lộ 1 và công an phường Hải An (AN2) tại vị trí trường mầm non Hải An hiện nay.

- Quốc phòng: Là đất xây dựng công trình quân sự (QP) trên trục Đông Tây 12, đối diện với đất quy hoạch công an phường Hải An (ANQP2).

- Bến xe: Bến xe phía Bắc của đô thị được bố trí trên trục Quốc lộ 1, khu vực đầu cầu Ghép.

- Bãi đậu xe: Bố trí 17 bãi đậu xe trải đều khu vực, phù hợp với bán kính sử dụng của người dân (500 m);

- Đất nghĩa trang: Giai đoạn trước mắt sẽ khoanh vùng giữ lại khu nghĩa trang Rong Dọc ( NT1), phường Hải Châu và nghĩa trang Căng Ban (NT2) của phường Hải An + Tân Dân. Khu nghĩa trang Cồn Chéo chỉ sử dụng cho cát táng. Các nghĩa trang còn lại sẽ đóng cửa, lần lượt di dời về khu vực nghĩa trang tập trung Thọ Cửu của thị xã. Giai đoạn thích hợp sẽ chuyển hết về khu nghĩa trang tập trung Thọ Cửu và chuyển mục đích đất này thành đất bãi đậu xe, cây xanh hoặc công cộng đô thị.

- Hạ tầng kỹ thuật khác: Đất viễn thông (HTKT) tại khu vực phía Bắc tuyến đường tỉnh 525 kéo dài, sau lớp dân cư dọc Quốc lộ 1.

### **5.1.2. Chức năng đơn vị ở**

Khu vực được chia thành 3 khu để bố trí các chức năng công cộng đảm bảo được bán kính phục vụ cho người dân theo quy định.

- Công cộng đơn vị ở:

+ Cơ bản giữ nguyên các công trình công cộng hiện có của các phường Hải Ninh, Hải An có trong khu vực. Tổ chức thêm một số công trình công cộng tại các vị trí thích hợp đảm bảo khoảng cách sử dụng của người dân và tiêu chuẩn QCVN01: 2021.

+ Đất giáo dục gồm các trường mầm non, tiểu học, THCS: Cơ bản giữ nguyên vị trí hệ thống trường học hiện nay trong khu vực. Xây dựng thêm hệ thống giáo dục này tại các khu vực dân cư phát triển mới, đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân.

+ Đất văn hóa - thể thao: Giữ nguyên các vị trí sân thể bóng đá, các công trình văn hoá hiện có của các phường có trong khu vực. Bổ sung thêm đất thể thao, các công trình văn hoá kết hợp với đất cây xanh hoặc đất xây dựng sân thể thao cơ bản của đơn vị ở đảm bảo chỉ tiêu đất văn hoá - thể thao theo quy định.

+ Đất y tế: Giữ nguyên các công trình trạm y tế hiện hữu.

+ Dịch vụ: Xây dựng mới chợ Hải Ninh phía Nam trục đường 525, sau lớp dân dân cư hiện trạng dọc Quốc lộ 1. Tổ chức thêm các công trình thương mại phục vụ đơn vị ở tại các vị trí phía Bắc trục 525 thuộc phố Hồng Phong, khu vực đồng Đám Chè phường Hải An.

+ Cây xanh công viên, vườn hoa: Tổ chức các khu cây xanh đảm bảo khoảng cách sử dụng cho người dân theo tiêu chuẩn tại các khu vực: thôn Đông Lâm, thôn 6, thôn Hồng Phong, phường Hải Ninh; khu vực Đầm Thương, khu vực sau khu đất bố trí trường mầm non Hải An. Ngoài ra còn tổ chức các khu công viên vườn hoa tại những vị trí thích hợp cho từng nhóm ở khu vực.

- Các nhóm ở:

+ Các nhóm ở mới: Được quy hoạch tại khu vực đất nông nghiệp, đất trồng cây hàng năm của khu phố Thanh Bình - phường Hải Châu; khu phố Hồng Phong - phường Hải Ninh và phố 3, 4 - phường Hải An.

+ Các nhóm ở hiện trạng được khoanh vùng cải tạo dần hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xen ghép thêm đất ở tái định cư tại các khu vực đất sản xuất nông nghiệp xen kẹt trong đất ở hiện trạng.

### 5.1.3. Đất sản xuất

- Giữ nguyên vị trí nhà máy nước mắm Thanh Hương và nước mắm Hải Châu tại khu vực đầu cầu Ghép.

- Đất nông nghiệp: trong giai đoạn đến năm 2035, quỹ đất dự trữ phát triển đô thị được định hướng trong QHC vẫn là đất sản xuất nông nghiệp còn lại của các phường.

## 5.2. Quy hoạch sử dụng đất

Số TT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD(%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Nhóm nhà ở		310,18			
1.1	<i>Nhóm nhà ở mới</i>		97,20	25-60	2-15	0,75-5,25
	Nhóm ở thương mại	NOM	35,60	40-60	2-7	0,8-4,2
	Nhóm nhà ở xã hội	NXH	16,90	25-40	3-15	0,75-5,25
	Nhóm ở tái định cư	TDC	44,7	40-60	2-7	0,8-4,2
1.2	<i>Nhóm ở hiện trạng</i>	<i>NOHT</i>	212,98	40-60	2-7	0,8-4,2
2	Y tế - đvơ (trạm y tế hiện hữu)	YT	0,45	40-60	2-3	0,8-1,8
3	Văn hoá		13,13		1-5	0,2-2,0
3.1	<i>Văn hoá - đvơ</i>	<i>VH-DVO</i>	2,28	20-40	1-2	0,2-0,8
3.2	<i>Văn hoá - cấp huyện</i>	<i>VH-CH</i>	10,85		2-5	0,4-2,0
4	Thể dục - thể thao		20,20	35-40	1-5	0,35-2,0
4.1	<i>Tdtt- đvơ</i>	<i>TT-DVO</i>	5,06	-	-	-
4.2	<i>Tdtt- cấp huyện</i>	<i>TT-CH</i>	15,14	35-40	1-5	0,35-2,0
5	Giáo dục		16,23	30-40	2-5	0,6-2,0

Số TT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD(%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
5.1	Giáo dục - đvo	GD-DVO	6,93	30-40	2-5	0,6-2,0
5.2	Giáo dục- cấp huyện	GD-CH	9,30	30-40	2-5	0,6-2,0
6	Cây xanh công cộng		26,83	-	-	-
6.1	Cây xanh - đvo	CX-DVO	9,08	5	1	0,05
6.2	Cây xanh - cấp huyện	CX-CH	17,75	5	1-2	0,05-0,1
7	Cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	18,59	20-25	1-3	0,2-0,75
8	Cây xanh chuyên dụng	CXCD	4,20	-	-	-
9	Sản xuất, kho bãi	SXKD	5,03	40-50	1-3	0,4-1,5
10	Cơ quan, trụ sở	CQ	7,23	30-40	3-5	1,05-2,0
11	Khu dịch vụ		41,02	35-60	1-15	0,35-9
11.1	Dịch vụ - đơn vị ở	DV-DVO	3,89	35-60	1-3	0,35-1,8
11.2	Dịch vụ - cấp huyện	DV-CH	37,13	40-60	2-15	0,8-9,0
12	Di tích, tông giáo	TG	1,17	-	-	-
13	An ninh	AN	0,75	40-60	3-5	1,2-3,0
14	Quốc phòng	QP	0,17	40-60	3-5	1,2-3,0
15	Giao thông		160,25	-	-	-
16	Bến xe, bãi đậu xe		20,34		1-2	0,05-0,2
16.1	Bến xe	BX	8,53	5-10	1-2	0,05-0,2
16.2	Bãi đậu xe	P	11,81	-	-	-
17	Nghĩa trang	NT	12,02	-	-	-
18	Htkk khác	HTKK	0,55	30-40	3-5	0,9-2,0
19	Sản xuất nông nghiệp		201,69	-	-	-
20	Sông, suối, kênh, rạch		8,22	-	-	-
	<b>Tổng</b>		<b>868,25</b>			

## 6. Tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

Tổ chức không gian theo tuyến được xác định bởi các tuyến đường chính như sau:

- Các trục Bắc Nam: Quốc lộ 1, đường Hải Châu - Ngọc Lĩnh, đường Hải Châu - Hải An và một số tuyến đường quy hoạch khác.

- Các trục Đông Tây: tuyến đường tỉnh 525, 525 kéo dài, đường tỉnh 512, trục trung tâm và một số tuyến đường quy hoạch khác.

Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị theo khu vực:

- Không gian khu vực dân cư hiện có: Các khu ở hiện có được khoanh vùng cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp diện mạo kiến trúc, các công trình có mật độ xây dựng thấp được tổ chức theo kiểu nhà ở có vườn với tầng cao từ 1 đến 3 tầng. Khu vực dân cư thưa có thể tổ chức xen ghép thêm dân cư và công viên, vườn hoa, cây xanh, thể thao - văn hoá. Nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật như mở rộng đường giao thông theo tiêu chuẩn (lòng đường tối thiểu 5,5 m, vỉa hè tối thiểu 3 m), điện chiếu sáng, vệ sinh môi trường... gắn kết hài hòa với khu ở mới.

- Không gian khu vực dân cư mới: Đa dạng hình thức ở với các loại hình chung cư, liên kế, nhà vườn để đa dạng hóa hình thức kiến trúc của khu ở cũng như đáp ứng nhu cầu sử dụng đa dạng của người dân: Khu vực nhà ở xã hội với đầy đủ các thiết chế công đoàn; Dự kiến khu ở cho chuyên gia theo kiểu biệt thự, kết hợp với nhà ở công nhân tầng cao từ 5-9 tầng. Các khu vực khác tổ chức dạng nhà liên kế, nhà ở có vườn, với tầng cao từ 2-5 tầng. Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc trang nhã, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường.

- Không gian khu vực công cộng: Khu vực giữa tuyến đường tỉnh 525 và 525 kéo dài và khu vực trung tâm đô thị, bao gồm các công trình công cộng đô thị như thương mại, dịch vụ tổng hợp, các công trình văn hoá - thể thao, rạp chiếu phim, công trình vui chơi giải trí, thư viện, phòng đọc và các dịch vụ khác... với tầng cao 5-15 tầng, tạo nên trục cảnh quan chủ đạo của đô thị và là các điểm nhấn cảnh quan trong đô thị. Khu vực này cần quản lý chặt chẽ về mặt kiến trúc, mật độ xây dựng, tầng cao và màu sắc của từng loại công trình. Các công trình cần có màu sắc tươi sáng, hình thức kiến trúc hiện đại, đa dạng về hình thức kiến trúc, tạo ấn tượng cho người nhìn. Không gian mở trong khu vực là quảng trường, vườn hoa công viên đô thị. Không gian công cộng đơn vị ở (hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, chợ) cần có màu sắc nhẹ nhàng, trang nhã, thân thiện với người dân sử dụng, tầng cao 2-5 tầng.

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

### **7.1. Giao thông**

#### **7.1.1. Giao thông đối ngoại theo quy hoạch chung**

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.

- Quốc lộ 1 mở rộng đảm bảo tiêu chuẩn đường cấp III, quy mô 6 làn xe có bố trí đường gom 2 bên, lộ giới 74 m.

- Các tuyến đường tỉnh 512, 525, 525 kéo dài: Lòng đường chính 7,5 m x 2; đường gom 2 bên 7,0 m x 2, phân cách giữa 1,0 m, phân cách bên 1,0 m x 2, vỉa hè 5,0 m x 2, chỉ giới đường đỏ 42,0 m.

- Đường tỉnh 525: Lòng đường 10,5 m x 2, phân cách giữa 5,0 m, vỉa hè 7,0 m x 2, chỉ giới đường đỏ 40,0 m.

- Đường Hải Ninh - Hùng Sơn (mặt cắt 3-3) có lộ giới 40,0 m, trong đó: Mặt đường 10,5 m x 2 = 21,0 m; phân cách giữa 5,0 m; vỉa hè 7,0 m x 2 = 14,0 m.

- Đường trục trung tâm (mặt cắt 5-5) có lộ giới 43,0 m, trong đó: Mặt đường 10,5 m x 2 = 21,0 m; phân cách giữa 10,0 m; vỉa hè 6,0 m x 2 = 12,0 m.

### **7.1.2. Đường khu vực**

- Đường Hải Châu - Hải An; đường Hải An - Tân Dân (mặt cắt 7-7) có lộ giới 46,0 m, trong đó: Mặt đường 13,5 m x 2 = 27,0 m; phân cách giữa 5,0 m; vỉa hè 7,0 m x 2 = 14,0 m.

- Đường Hải Châu - Ngọc Lĩnh (mặt cắt 3-3) có lộ giới 40,0 m, trong đó: Mặt đường 10,5 m x 2 = 21,0 m; phân cách giữa 5,0 m; vỉa hè 7,0 m x 2 = 14,0 m.

- Đường Triều Dương - Hải Ninh, đường Đông Tây 11 (mặt cắt 8-8) có lộ giới 20,5 m, trong đó: Mặt đường 10,5 m; vỉa hè 5,0 m x 2 = 10,0 m.

### **7.1.3. Đường phân khu vực**

- Đường Bắc Nam 1; đường Bắc Nam 3 (đoạn từ đường Hải Ninh - Hùng Sơn đến đường Đông Tây 6); đường Đông Tây 4; đường Đông Tây 5 (MCN 9-9) có lộ giới 17,5 m, trong đó: Mặt đường 7,5 m; vỉa hè 5,0 m x 2 = 10,0 m.

- Đường Bắc Nam 2 (đoạn từ đường Hải Châu - Hải An đến đường tỉnh 525); đường Bắc Nam 3 (đoạn từ Quốc lộ 1 đến đường Hải Ninh - Hùng Sơn); đường Bắc Nam 5; đường Đông Tây 1; đường Đông Tây 2; đường Đông Tây 3; đường Đông Tây 6; đường Đông Tây 7; đường Đông Tây 8; đường Đông Tây 9; đường Đông Tây 10; đường Đông Tây 12; đường Đông Tây 13; đường Đông Tây 14; đường Đông Tây 15 (mặt cắt 8-8) có lộ giới 20,5 m, trong đó: Mặt đường 10,5 m; vỉa hè 5,0 m x 2 = 10,0 m.

- Đường Bắc Nam 4 (mặt cắt 6-6) có lộ giới 41,0 m, trong đó: Mặt đường 12,5 m x 2 = 25,0 m; phân cách giữa 6,0 m; vỉa hè 5,0 m x 2 = 10,0 m.

- Đường Bắc Nam 6 (mặt cắt 7-7) có lộ giới 46,0 m, trong đó: Mặt đường 13,5 m x 2 = 27,0 m; phân cách giữa 5,0 m; vỉa hè 7,0 m x 2 = 14,0 m.

- Đường Hải An (mặt cắt 11-11) có lộ giới 38,0 m, trong đó: Mặt đường 10,5 m x 2 = 21,0 m; phân cách giữa 5,0 m; vỉa hè 6,0 m x 2 = 12,0 m.

### **7.1.4. Giao thông tỉnh, giao thông công cộng**

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



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

- Chỉ tiêu quỹ đất dành cho bãi đỗ xe công cộng được tính và lựa chọn trên cơ sở chỉ tiêu áp dụng ở các đô thị Việt Nam ( $4 \text{ m}^2/\text{người}$ ).

- Theo định hướng quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn sẽ khai thác các tuyến xe bus dọc theo các tuyến đường Quốc lộ 1, đường tỉnh 512, đường tỉnh 525, đường trục trung tâm và đường Hải Ninh - Hùng Sơn. Bố trí các điểm dừng xe buýt cách nhau không quá 600 m. Tại các chỗ giao nhau giữa các tuyến đường có phương tiện giao thông công cộng bố trí các điểm dừng xe buýt cách nhau tối đa 200 m để thuận tiện cho hành khách chuyển từ phương tiện này sang phương tiện khác.

## **7.2. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật**

### **7.2.1. San nền**

- Đường trục trung tâm là trục phân lưu chính, khu vực phía Bắc đường trục trung tâm san nền tạo độ dốc chính về phía Tây Bắc thuận lợi cho việc thoát nước ra kênh Than.

- Khu vực phía Nam đường trục trung tâm san nền tạo độ dốc chính về phía Tây Nam thuận lợi cho việc thoát nước vào các hồ điều hòa và thoát ra kênh Than.

- Đối với các khu vực dân cư hiện trạng, cao độ nền cơ bản giữ nguyên hiện trạng chỉ san lấp cục bộ.

- Cao độ san nền thấp nhất 2,20 m tại khu vực giáp kênh Than phía Tây Bắc phường Hải Châu. Cao độ san nền cao nhất 5,50 m tại khu vực giao giữa Quốc lộ 1 và đường trục trung tâm.

### **7.2.2. Thoát nước mưa**

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa cho phân khu số 11 thuộc thị xã Nghi Sơn là hệ thống thoát nước tự chảy, độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Nước mưa theo hệ thống cống dọc đường (trên hè) thoát vào kênh Cầu Đáy, kênh Than qua các cửa cống.

Theo điều kiện tự nhiên và bố cục không gian đô thị, hệ thống thoát nước mưa phân khu 11 được chia thành 3 khu vực thoát nước:

- Lưu vực I: Khu vực phía Bắc đường Triệu Dương – Hải Ninh, hướng thoát nước tập trung vào kênh cầu Đáy và kênh Than.

- Lưu vực II: Giới hạn bởi phía bắc tuyến Đông Tây 13 và phía Nam trục trung tâm và một phần Nam tuyến đường Triệu Dương - Hải Ninh. Hướng thoát nước tập trung vào hồ điều hòa khu vực trung tâm.

- Khu vực III: Khu vực phía Nam đường Đông Tây 13, hướng thoát chính ra kênh Than (qua cống Ngao).

### **7.3. Lòng ghép các giải pháp phòng chống thiên tai**

Khu vực nằm bên cạnh hệ thống sông Yên, chịu ảnh hưởng bởi triều cường và lũ sông Yên. Do vậy để phòng chống lũ cần:

- Nâng cấp và hoàn chỉnh các tuyến đê sông Yên (đê cấp IV) đảm bảo đúng tiêu chuẩn thiết kế, thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu nước biển dâng; đảm bảo chống ngập lụt. Hành lang bảo vệ đê được quy định Quyết định số 1720/QĐ-UBND ngày 13/6/2008 của UBND tỉnh quy định hành lang bảo vệ đê đối với đê sông cấp IV, cấp V và hành lang bảo vệ đê biển trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Phạm vi bảo vệ đê điều sau khi nâng cấp phải tuân thủ quy định tại Luật Đê điều, Luật Phòng chống thiên tai.

- Phương án quy hoạch không bố trí xây dựng công trình mới trong phạm vi bảo vệ đê điều. Cấm mốc chỉ giới độ sâu ngập lụt; chỉ giới không gian thoát lũ, chứa lũ. Có phương án chủ động đảm bảo an toàn trong trường hợp xảy ra thiên tai.

### **7.4. Quy hoạch cấp điện**

- Nhu cầu sử dụng điện: 38 MVA.

- Giai đoạn 2021-2025: Trạm biến áp 110 kV Nông Công có công suất 2x40 MVA.

- Giai đoạn 2031-2040: Trạm biến áp 110 kV Tĩnh Gia 3 cách khu đất lập quy hoạch khoảng 1,5 km về phía Tây, có công suất 2x63 MVA - 110/22 kV (Theo đề án Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt).

- Xây dựng và nâng cấp các trạm biến áp khoảng 93 trạm biến áp

- Tất cả lưới điện trung áp trong khu vực được thiết kế sử dụng điện áp 22 kV để chuẩn hóa thiết bị toàn quốc. Xây dựng mới từ trạm 110 kV Tĩnh Gia 3, sử dụng loại cáp ngầm chống thấm dọc chôn trực tiếp trong đất.

- Xây dựng mới 2 lộ cáp ngầm 22 kV từ trạm 110 kV Tĩnh Gia 3 dọc phía Nam tỉnh lộ 525 kéo dài; 2 lộ cáp ngầm 22 kV từ trạm 110 kV Tĩnh Gia 3 dọc phía Nam tỉnh lộ 512 kéo dài tới ranh giới lập quy hoạch.

### **7.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:**

Nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực là: 7.700 đường dây thuê bao.

Với nhu cầu sử dụng khoảng 7.700 đường dây thuê bao thì các trạm truy nhập quang hiện có đã đáp ứng được nhu cầu sử dụng dịch vụ viễn thông trên địa bàn, tuy nhiên các khu dân cư phát triển mới cần phải bổ sung thêm các trạm thu phát sóng để đảm bảo bán kính phục vụ và nâng cao chất lượng dịch vụ internet di động 5G và sau 5G.

Tiếp tục duy trì nâng cấp kháng trang các điểm BĐ-VH hiện có đáp ứng nhu cầu cung cấp các dịch vụ bưu chính, viễn thông công cộng phục vụ cấp ủy Đảng, Chính quyền và nhu cầu sử dụng dịch vụ của nhân dân trên địa bàn.

Dỡ bỏ điểm bưu cục cấp II hiện có; Xây dựng mới Bưu cục cấp II (Trung tâm viễn thông cấp đô thị) mới cách vị trí cũ khoảng 500 m về phía Nam (theo QHC KKT Nghi Sơn) với diện tích khoảng 5.500 m<sup>2</sup>.

Đầu tư xây dựng các cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động không công kênh, ngụy trang, dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực nghiên cứu.

### **7.6. Quy hoạch cấp nước**

- Dự báo nhu cầu dùng nước lớn nhất trong ngày: 7.500 m<sup>3</sup>/ngày;

- Nguồn nước cấp cho khu vực nghiên cứu được lấy từ nhà máy nước Hao Hao.

- Công suất NMN 125.000 m<sup>3</sup>/ngày (GD1:105.000 m<sup>3</sup>/ngày; GD2 thêm 20.000 m<sup>3</sup>/ngày).

- Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0.7m. Lựa chọn 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 hoả với khoảng cách trung bình 100-150 m/trụ.

### **7.7. Thoát nước thải**

- Lưu lượng nước thải phát sinh trong ngày của toàn khu: 6.000 m<sup>3</sup>/ngày.

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn để thoát nước thải cho toàn khu.

- Lưu vực 1: toàn bộ phần diện tích phía Bắc tuyến đường Đông Tây 10. Trạm xử lý nước thải Hải Ninh (theo QHC Nghi Sơn) công suất 25.000 m<sup>3</sup>/ngày (Giai đoạn đầu, công suất: 3.000 m<sup>3</sup>/ngày), được bố trí tại khu đất giao giữa tuyến đường Đông Tây 1 với đường Hải Châu – Hải An.

- Lưu vực 2: toàn bộ phần diện tích phía Nam tuyến đường Đông Tây 10. Trạm xử lý nước thải số 02 được bố trí tại khu đất phía Nam tuyến đường tỉnh 512. Công suất: 3.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nước thải được xử lý đạt loại B (TCVN - 51:1984) sẽ được xả vào kênh Than.

### **7.8. 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: Trước mắt giữ lại 2 khu nghĩa địa: Nghĩa địa Rong Rọc, phường Hải Châu và nghĩa địa Ban Căng phường Hải An và Tân để đáp ứng nhu cầu trước mắt của nhân dân. Đến năm 2035 di chuyển toàn bộ các khu nghĩa trang trong khu vực về Nghĩa trang Thọ Cửu (phường Hải Lĩnh, Tân Dân). Khu vực này sẽ được trồng cây xanh để hình thành các công viên tâm linh hoặc có thể chuyển đổi mục đích sử dụng khác khi có nhu cầu.

### **8. Giải pháp tái định cư**

Trong khu vực lập quy hoạch có khoảng 1.113 hộ dân (Hải Châu khoảng 165 hộ, Hải Ninh 628 hộ, Hải An 277 hộ, Tân Dân 43 hộ) với tổng diện tích đất khoảng 66 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 là khoảng 150 m<sup>2</sup>/hộ.

Dự kiến sẽ bố trí tái định cư tại chỗ cho các phường với tổng diện tích khoảng 44,7 ha.

### **9. Giải pháp bảo vệ môi trường**

- Nước thải sau khi xử lý tại mỗi khu, đưa ra hệ thống cống thu gom và đưa về trạm xử lý tập trung tại 2 trạm xử lý nước thải được quy hoạch ở phía Tây Bắc và phía Nam khu vực. Nước thải được xử lý đạt loại B (TCVN - 51:1984) sẽ được xả vào kênh Than.

- Việc phát triển đô thị không tránh khỏi sự đào xới đến mặt đất, cần tính toán lượng đất đào đắp thật hợp lý để hạn chế tối đa ảnh hưởng đến môi trường đất.

- Khuyến khích dùng khí tự nhiên hay dùng điện thay cho việc sử dụng nhiên liệu than dầu trong các công trình dịch vụ phục vụ ăn uống.

- Phương tiện giao thông công cộng hoạt động trong khu vực ưu tiên sử dụng xe điện hoặc xe sử dụng nhiên liệu là khí hoá lỏng (CNG) hoặc khí thiên nhiên (NG) thay nhiên liệu là xăng hay dầu diesel.

- Trồng cây xanh cách ly và bảo tồn mặt nước: Cây xanh, mặt nước trong khu vực có tác dụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí (giảm bụi, ồn).

- Các trục giao thông chính bố trí dải cây xanh để hạn chế bụi và tiếng ồn.

- Chất thải rắn các khu chức năng phải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh, cụ thể chất thải rắn sinh hoạt phân thành 3 loại: chất thải rắn hữu cơ, chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn có thể tái chế

- Chất thải rắn sau khi phân loại tại nguồn được chuyển về khu xử lý chất thải rắn tại xã Trường Lâm.

## **10. Những hạng mục ưu tiên đầu tư, nguồn lực thực hiện**

**10.1.** Vốn từ ngân sách nhà nước và các nguồn hỗ trợ đầu tư phát triển: Đầu tư các công trình mang tính chất tạo lực đô thị và đảm bảo dân sinh như:

- Nạo vét, mở rộng và kè lại tuyến sông Kênh Than đoạn qua ranh giới quy hoạch để đảm bảo thoát nước và tạo cảnh quan đô thị.

- Lập dự án đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: đầu tư các tuyến đường khoảng 12,5 km; cấp nước 37,2 km; thoát nước 101,6 km; Hạ tầng viễn thông (cáp quang ngầm 22,45 km, trạm BTS 13 vị trí); Cấp điện, thoát nước thải...

- Cải tạo, xây mới hệ thống giáo dục, cơ quan hành chính (công an phường) và các công trình văn hoá, vườn hoa đơn vị ở.

**10.2.** Vốn huy động đầu tư (vốn tín dụng đầu tư, vốn viện trợ và vay nợ quốc tế, vốn đầu tư từ doanh nghiệp, hợp tác liên doanh, huy động của tư nhân, trái phiếu): Đầu tư vào các công trình xây dựng nhà ở mới, công trình công cộng đô thị có thu như:

- Đầu tư xây dựng mới chợ Hải Ninh và các công trình dịch vụ trong các khu đô thị mới, trường học liên cấp theo quy hoạch, tạo động lực phát triển cho khu vực.

- Lập các quy hoạch chi tiết các khu chức năng đô thị, quy hoạch chuyên ngành làm cơ sở quản lý và chỉ đạo thực hiện.

- Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình văn hoá – thể thao.

- Thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong các khu quy hoạch chi tiết các khu dân cư mới đã phê duyệt.

**10.3.** 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.

Bên cạnh đó, UBND thị xã Nghi Sơn chủ động xây dựng kế hoạch cụ thể đấu giá đất trình phê duyệt. Vận động doanh nghiệp, nhân dân tham gia đóng góp thực hiện những mục tiêu đề ra.

### **11. 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 11, 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, Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa 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.

- 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 chung 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 Quy hoạch phân khu vào 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 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 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; 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, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H1.(2024)QDPD\_QHPK KDT so 11

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



**Mai Xuân Liêm**