ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2137 /QĐ-UBND	*Thanh Hóa, ngày 27 tháng 5 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 06, 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, tỉnh Thanh Hóa 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 3511/SXD-QH ngày 17 tháng 5 năm 2024 về việc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu

đô thị số 06, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 97/TTr-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2024 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 06, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch

- Phạm vi khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính các phường Hải Hòa, Ninh Hải và xã Hải Nhân, thị xã Nghi Sơn; ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp núi Am (đường Anh Sơn - Ninh Hải);

+ Phía Nam: Giáp phân khu đô thị ĐT-05;

+ Phía Đông: Giáp kênh Than (phân khu sinh thái ST-08 theo QH);

+ Phía Tây: Giáp đường sắt Bắc - Nam và núi Am Các.

- Diện tích lập quy hoạch: 744,25 ha; trong đó:

+ Diện tích lập quy hoạch theo nhiệm vụ được duyệt là 576,3 ha.

+ Diện tích mở rộng ranh giới để khớp nối với tuyến đường Anh Sơn – Ninh Hải phía Bắc khu vực quy hoạch khoảng 6,81 ha.

+ Diện tích khu vực dân cư hiện trạng, tiếp giáp với ranh giới phân khu theo quy hoạch chung đô thị: 161,14 ha, bao gồm: Diện tích phường Ninh Hải được đưa vào các chỉ tiêu quy hoạch đô thị 40,56 ha; Diện tích khu vực dân cư hiện trạng làng xóm xã Hải Nhân (đưa vào ranh giới lập quy hoạch để thuận lợi cho công tác quản lý, thực hiện quy hoạch): 120,58 ha.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Là khu đô thị thuộc khu đô thị trung tâm Khu kinh tế Nghi Sơn với các chức năng chính: Khu công cộng, dịch vụ thương mại, y tế, đầu mối giao thông đường bộ và các khu ở đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

3.1. Về dân số

Dân số dự báo khoảng 30.950 người, trong đó:

- Dân số hiện trạng: 6.576 người, trong đó:

+ Dân số hiện trạng trong ranh giới theo nhiệm vụ được duyệt, tại thời điểm lập quy hoạch là: 5.626 người (tăng 532 người so thời điểm phê duyệt nhiệm vụ - sử dụng số liệu điều tra năm 2020 là 5.094 người);

+ Dân số hiện trạng trong khu vực dân cư hiện trạng tiếp giáp với ranh giới phân khu theo quy hoạch chung đô thị, thuộc phường Ninh Hải vào chỉ tiêu dân số đô thị để tính toán các chỉ tiêu cho đô thị khoảng 950 người;

- Dân số dự báo tăng thêm: Khoảng 24.374 người.

3.2. Chỉ tiêu đất đai

- Đất đơn vị ở mới: 37,22 m^2/người;

- Đất công trình cộng cộng đơn vị ở: 7,19 m^2/người;

- Đất cây xanh cộng cộng đơn vị ở: 2,42 m^2/người;

- Đất bãi đỗ xe: 4,11 m^2/người.

3.3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

+ Giao thông: Tỷ lệ đất giao thông trong đất xây dựng đô thị, tính đến đường phân khu vực đạt: 20,55 %.

+ Cấp điện: Điện sinh hoạt 2100 KWh/người/năm; điện hoạt động dịch vụ - thương mại khoảng 40-45% điện sinh hoạt.

+ Cấp nước: Nước sinh hoạt 150-180 lít/người/ngđ.

+ Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt; Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường đạt tỷ lệ > 90%.

+ Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,3 kg/người/ngđ; Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của đô thị.

4. Cơ cấu sử dụng đất

4.1. Đất dân dụng

a) Đất đơn vị ở: diện tích 316,28 ha, chiếm 42,50% gồm:

* Đất đơn vị ở hiện trạng và tái định cư: diện tích 205,86 ha, chiếm 27,66% gồm:

- Đất nhóm nhà ở hiện trạng và tái định cư: Diện tích: 191,01 ha, chiếm 25,66% bao gồm: Đất nhóm nhà ở hiện trạng: 170,74 ha; đất nhóm nhà ở tái định cư: 20,27 ha;

- Đất dịch vụ công cộng hiện trạng: diện tích: 3,83 ha, chiếm 0,51% gồm: Đất công trình công cộng: 0,86 ha; Đất công trình y tế: 0,17 ha; Đất công trình giáo dục: 2,8 ha;

- Đất bố trí các công trình công cộng, cây xanh, thể thao, bãi đỗ xe bổ sung cho các đơn vị ở hiện trạng: 11,02 ha, chiếm 1,48% gồm:

+ Đất công trình giáo dục: 0,69 ha;

+ Đất sân tập luyện thể thao: 0,93 ha;

+ Đất khuôn viên cây xanh: 1,53 ha;

+ Đất bãi đỗ xe: 7,87 ha.

(Các công trình công cộng bố trí bổ sung nhằm mục đích đảm bảo chỉ tiêu diện tích và bán kính phục vụ theo quy định cho các khu dân cư hiện trạng và các mặt bằng đang triển khai).

* Đất đơn vị ở mới: diện tích 110,42 ha, chiếm 14,84% gồm:

- Đất đơn vị ở thuộc các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đang triển khai: diện tích: 87,42 ha, chiếm 11,75% gồm:

+ Đất nhóm nhà ở: 30,95 ha, chiếm 4,16% gồm: Đất nhóm nhà ở liên kế: 25,88 ha; Đất nhóm nhà ở xã hội: 5,07 ha.

+ Đất dịch vụ công cộng: 7,52 ha, chiếm 1,01%;

+ Đất cây xanh: 4,28 ha, chiếm 0,57%

+ Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật: 44,67 ha, chiếm 6,00%.

- Đất đơn vị ở mới: diện tích: 23,00 ha, chiếm 3,09% gồm:

+ Đất nhóm nhà ở: Diện tích 14,57 ha, chiếm 1,96% gồm: Đất nhóm nhà ở liên kế: 11,30 ha; Đất nhóm nhà ở xã hội: 3,27 ha;

+ Đất dịch vụ công cộng: 3,95 ha, chiếm 0,53% bao gồm: Đất công trình công cộng: 0,31 ha; Đất công trình y tế: 0,16 ha; Đất công trình giáo dục: 1,94 ha; Đất sân tập luyện thể dục thể thao: 1,54 ha.

+ Đất cây xanh: 1,67 ha, chiếm 0,22%.

+ Đất bãi đỗ xe: 2,81 ha, chiếm 0,38%.

b) Đất dịch vụ công cộng đô thị: diện tích: 19,93 ha, chiếm 2,68% gồm:

- Đất công trình công cộng đô thị: diện tích: 8,86 ha;

- Đất công trình giáo dục đô thị: diện tích: 3,71 ha;

- Đất công trình y tế đô thị: diện tích: 0,36 ha;

- Đất công trình dịch vụ thương mại đô thị: diện tích: 2,73 ha;

- Đất xây dựng sân vận động, sân thể thao cơ bản: diện tích: 4,27 ha.

c) Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị: diện tích: 15,47 ha, chiếm 2,08%.

d) Đất giao thông đô thị: diện tích: 61,37 ha, chiếm 8,25%.

4.2. Đất ngoài dân dụng

Tổng diện tích 89,78 ha chiếm 12,06%, gồm :

a) Đất cơ quan, hành chính, dịch vụ công cộng cấp vùng:

Diện tích: 16,26 ha chiếm 2,18% gồm:

- Đất cơ quan hành chính xã: 1,08 ha, gồm: Đất Công sở xã Hải Nhân: 0,90 ha; Đất công an xã: 0,18 ha;

- Đất công công cấp vùng: 10,50 ha gồm: Đất công trình công công cấp vùng: 1,88 ha; Đất bệnh viện thị xã: 8,62 ha;

- Đất dịch vụ thương mại: 4,68 ha.

b) Đất tôn giáo, tín ngưỡng: diện tích: 0,58 ha, chiếm 0,08%.

c) Đất hạ tầng kỹ thuật: diện tích: 21,40 ha, chiếm 2,88% gồm:

- Đất bến xe: 15,41 ha;

- Đất trạm xử lý nước thải: 0,23 ha;

- Đất kênh mương: 5,76 ha.

d) Đất giao thông đối ngoại: diện tích: 41,93 ha, chiếm 5,63%;

e) Đất cây xanh cánh ly: 9,61 ha, chiếm 1,29%.

4.3. Đất khác

Tổng diện tích: 241,40 ha, chiếm 32,43%, gồm :

- Đất nông nghiệp: 71,02 ha, chiếm 9,54%.

- Đất dự phòng phát triển đô thị: 49,80 ha, chiếm 6,69%.

- Đất khu vực dân cư làng xóm tiếp giáp với đô thị (đưa vào ranh giới lập quy hoạch để thuận lợi cho công tác quản lý, thực hiện quy hoạch): 120,58 ha, chiếm 16,20% trong đó: Đất nhóm nhà ở xóm làng hiện trạng: 45,31 ha; Đất công cộng (nhà văn hóa): 0,43 ha; Đất nghĩa trang, nghĩa địa: 1,53 ha; Đất bãi phế liệu: 3,08 ha; Đất nông nghiệp: 47,79 ha; Đất giao thông HTKT: 22,44 ha.

5. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị

TT	Tên đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số SDĐ tối đa	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích (A+B)		**744,25**				
A.	**Đất xây dựng đô thị**	**502,85**				**67,57**
I	Đất dân dụng	413,08				55,50
1	Đất đơn vị ở	316,28				42,50
1.1	Đất đơn vị ở hiện trạng, TĐC	205,86				27,66
a	*Đất nhóm nhà ở*	*191,01*	60			*25,66*
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	170,74	50	1-5	2,5	
	Đất nhóm nhà ở tái định cư	20,27	60	2-7	4,2	
b	*Đất DV-CC đơn vị ở hiện trạng*	*3,83*				*0,51*
	Đất công trình công cộng	0,86	40	1-3	1,2	
	Đất công trình y tế	0,17	40	1-5	2,0	
	Đất giáo dục	2,80	40	1-5	2,0	
c	*Hệ thống hạ tầng bổ sung cho đơn vị ở HT*	*11,02*				*1.48*
	Đất giáo dục	0,69	40	1-5	2,0	
	Đất Thể dục thể thao	0,93	20	1-3	0,6	
	Đất cây xanh công viên	1,53	5	1-2	0,1	
	Đất bãi đỗ xe	7,87				
1.2	Đất đơn vị ở mới	110,42				14,84
1.2.1	Đất đơn vị ở (thuộc QHCT 1/500)	87,42				
a	*Đất nhóm nhà ở mới*	*30,95*				
	Đất nhóm nhà ở liền kề	25,88				
	Đất nhà ở xã hội	5,07				
b	*Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở*	*7,52*				
c	*Đất cây xanh công viên, thể dục thể thao*	*4,28*				
d	*Đất giao thông, hạ tầng kĩ thuật*	*44,67*				
1.2.2	Đất đơn vị ở phát triển mới	23,00				
a	*Đất nhóm nhà ở mới*	*14,57*				
	Đất nhóm nhà ở liền kề	*11,30*	*60*	*2-7*	*4,2*	
	Đất nhà ở xã hội	*3,27*	*40*	*12-25*	*7,0*	
b	*Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở*	*3,95*				
	Đất công trình công cộng	0,31	40	1-3	1,2	
	Đất công trình y tế	0,16	40	1-5	2,0	
	Đất giáo dục	1,94	40	1-5	2,0	
	Đất Thể dục thể thao	1,54	20	1-3	0,6	

TT	Tên đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số SDĐ tối đa	Tỷ lệ (%)
c	*Đất cây xanh công viên*	*1,67*	*5*	1-2	1,0	
d	*Đất giao thông, hạ tầng kĩ thuật*	*2,81*				
2	Đất dịch vụ - công công đô thi	19,93				3,96
a	*Đất công trình công cộng đô thị*	*8,86*	*40*	*2-9*	*3,6*	
b	*Đất giáo dục đô thị*	*3,71*	*40*	*1-5*	*2,0*	
c	*Đất công trình y tế*	*0,36*	*40*	*1-5*	*2,0*	
d	*Đất dịch vụ thương mại*	*2,73*	*45*	*5-20*	*6,88*	
e	*Đất thể dục thể thao đô thị*	*4,27*	*20*	*1-5*	*1,0*	
3	Đất cây xanh đô thị	15,47	5	1-2	0,1	3,08
4	Đất giao thông đô thị	61,39				12,20
II	**Đất ngoài dân dụng**	**89,78**				**17,86**
1	Đất cơ quan, hành chính, dịch vụ công cộng cấp vùng	16,26				3,24
a	*Đất cơ quan, hành chính*	*1,08*				
b	*Đất công trình công cộng cấp khu vực*	*10,50*				
c	*Đất dịch vụ thương mại*	*4,68*				
2	Đất tôn giáo tín ngưỡng	0,58	40	1-3	1,2	0,08
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	21,40				2,88
4	Đất giao thông đối ngoại	41,93				5,63
5	Đất CXCL, khoanh vùng các nghĩa trang hiện trạng	9,61				1,29
B	**Đất khác**	**241,40**				**32,43**
1	Đất nông nghiệp trong đô thị	71,02				9,54
2	Đất dự trữ phát triển	49,80				6,69
3	Đất khu vực dân cư làng xóm tiếp giáp với đô thị	120,58				16,20

6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc và thiết kế đô thị

6.1. Tổ chức không gian

- Các tuyến đường tuân thủ theo định hướng của quy hoạch chung gồm: Kết nối theo hướng Bắc - Nam (QL.1A; Đường Hải Hòa - Bình Minh; Đường Ninh Hải - Bình Minh; Đường Hải Nhân - Xuân Lâm; tuyến đường đi qua trung tâm công cộng TTB1); Kết nối theo hướng Đông - Tây (Đường Anh Sơn - Ninh Hải; Đường Hải Hòa - Nghi Sơn Sao Vàng).

- Riêng tuyến đường kết nối theo hướng Bắc - Nam: (Tuyến từ khu vực phía Tây bến xe theo quy hoạch chung, liên kết về phía trung tâm hành chính của thị xã Nghi Sơn) và kết nối theo hướng Đông - Tây (Tuyến đường Hải Nhân - Hải Hóa), đi qua khu vực dân cư hiện trạng đông đúc, ổn định, do đó lựa chọn giải pháp khả thi, giảm thiểu giải phóng mặt bằng với đề xuất điều chỉnh hướng tuyến các đoạn này về tuyến giao thông hiện trạng có khả năng mở rộng, đảm bảo kết nối điểm đầu và điểm cuối theo định hướng quy hoạch chung.

- Khu đô thị hình thành 03 khu trung tâm gắn với các chức năng chính đô thị bao gồm:

+ Trung tâm đầu mối giao thông vận tải giáp phía Tây QL.1A, bao gồm các khu chức năng: Bến xe, kho bãi, dịch vụ thương mại tổng hợp;

+ Trung tâm hành chính, công cộng dịch vụ, giáo dục, văn hoá thể thao phía Tây QL.1A;

+ Trung Tâm y tế, giáo dục, công cộng dịch vụ, văn hoá thể thao phía Đông QL.1A;

- Các không gian mở, điểm nhấn:

+ Công viên cây xanh: Các công viên được bố trí tại các trung tâm khu ở, được xem là hạt nhân xanh của đô thị, gắn với các trục giao thông chính, liên kết các trung tâm, các khu chức năng trong và ngoài phân khu, phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt văn hóa, nghỉ ngơi, vui chơi giải trí của dân cư đô thị, một số khu vực còn được xem như vùng đệm không gian để chuyển tiếp các khu chức năng đô thị.

+ Trung tâm thể dục thể thao, công cộng dịch vụ đô thị: Các khu chức năng trung tâm thể dục thể thao, sân vận động và công trình công cộng đô thị (trung tâm văn hóa, cung thiếu nhi…) được bố trí thành một quần thể để tạo liên kết tương hỗ không gian giữa các chức năng, tạo nên các khu vực không gian mở. Là nơi tập trung của người dân trong khu vực với các hoạt động vui chơi giải trí, hoạt động TDTT. Đồng thời là nơi phục vụ các hoạt động văn hóa của khu vực, tổ chức lễ hội và các hoạt động - sự kiện.

6.2. Kiến trúc và thiết kế đô thị

- 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 1-5 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.

- 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: Dự kiến tổ chức các mô hình nhà ở dạng nhà liên kế, nhà ở có vườn, với tầng cao từ 2-7 tầng. Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc trang nhã, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường.

- Khu vực công cộng: bao gồm các công trình công cộng đô thị như hành chính, y tế, thương mại, dịch vụ tổng hợp, các công trình văn hoá - thể thao, công trình vui chơi giải trí, và các dịch vụ khác cấp đô thị trở lên được khuyến khích hợp khối, có tầng cao 5-20 tầng, tạo nên 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. Không gian công cộng đơn vị ở (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. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường bộ: Tuyến QL.1A ký hiệu mặt cắt là 1-1, quy mô đường rộng 74,0 m; lòng đường chính 12,0 x 2 = 24,0 m, dải phân cách giữa 3 m, dải phân cách với đường gom 10,0 x 2 = 20,0 m, lòng đường gom 2 bên 7,5 x 2 = 15,0 m; vỉa hè 6,0 x 2 = 12,0 m.

- Đường sắt Bắc - Nam vẫn giữ nguyên hướng tuyến, hạn chế giao cắt trực tiếp đường sắt và đường bộ bằng cách xây dựng cầu vượt đường sắt và bố trí đường gom.

b) Giao thông khu vực:

* Cấp đường đô thị: xây dựng các tuyến đường đáp ứng khả năng thông hành lớn, nối các trung tâm của khu vực, kết nối giữa các tuyến đường đối ngoại vào khu vực,

- Tuyến đường nối Hải Hòa - đường CHK Thọ Xuân - KKT Nghi Sơn, ký hiệu mặt cắt 2-2, quy mô rộng 43,0 m; lòng đường 15,0x2 = 30,0 m; dải phân cách 3,0 m; vỉa hè 5,0x2 = 10,0 m.

- Tuyến đường QL.1A - Biển Ninh Hải 1, QL.1A - Biển Ninh Hải 2, đường Hải Nhân - Xuân Lâm, ký hiệu mặt cắt 3-3, quy mô rộng 36,0 m; lòng đường 10,5x2 = 21,0 m; dải phân cách 3,0 m; vỉa hè 6,0x2 = 12,0 m.

- Tuyến đường Ninh Hải - Bình Minh, ký hiệu mặt cắt 4-4, quy mô rộng 36,5 m; lòng đường 9,0x2 = 18,0 m; dải phân cách 12,0 m; vỉa hè 8,0x2 = 16,0 m.

- Tuyến đường Hải Nhân - Xuân Lâm, ký hiệu mặt cắt 5-5, quy mô rộng 36,0 m; lòng đường 10,5x2 = 12,0 m; dải phân cách 3,0 m; vỉa hè 6,0x2 = 12,0 m.

- Tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, ký hiệu mặt cắt 5C-5C, quy mô rộng 34,0 m; lòng đường 6,0x2 = 12,0 m; dải phân cách 3,0 m; vỉa hè 5,0x2 = 10,0 m.

* Cấp đường khu vực: Các tuyến liên kết các tiểu khu, gắn kết các đường nội bộ để đấu nối vào mạng đường liên khu.

- Mặt cắt 6-6, quy mô đường 31,5 m: lòng đường 15,5 m; vỉa hè 8,0x2 = 16,0 m.

- Mặt cắt 7-7, quy mô đường 27,0 m: lòng đường 15,0 m; vỉa hè 6,0x2 = 12,0 m.

* Cấp đường phân khu vực:

- Mặt cắt 8-8, quy mô đường 25,5 m: lòng đường 15,5 m; vỉa hè 5,0x2 = 10,0 m.

- Mặt cắt 9-9, quy mô đường 25,0 m: lòng đường 15,0 m; vỉa hè 5,0x2 = 12,0 m.

- Mặt cắt 10-10, quy mô đường 22,5 m: lòng đường 10,5 m; vỉa hè 6,0x2 = 10,0 m.

- Mặt cắt 11-11, quy mô đường 20,5 m: lòng đường 10,5 m; vỉa hè 5,0x2 = 10,0 m.

- Mặt cắt 12-12, quy mô đường 17,5 m: lòng đường 7,5 m; vỉa hè 5,0x2 = 10,0 m.

- Các tuyến đường khu vực, phân khu vực đi qua khu vực dân cư hiện trạng được nâng cấp và cải tạo đảm bảo mặt cắt 13,5 m; lòng đường 3,75x2 = 7,5 m; vỉa hè 3,0x2 = 6,0 m.

c) Bến xe, bãi đỗ xe:

- Bến xe: Cập nhật QHCT 1/500 Khu dân cư đô thị tại phường Hải Hòa, phường Ninh Hải và xã Hải Nhân, thị xã Nghi Sơn đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 4296/QĐ-UBND ngày 12/10/2020. Trong đó đối với chức năng bến xe đã xác định: Bến xe giai đoạn 1 khoảng 5 ha và đất dự trữ phát triển bến xe khoảng 10 ha, đảm bảo phục vụ cho khu vực theo định hướng QHC. Khi triển khai thực hiện, khu vực bến xe cần có các giải pháp

nhằm hạn chế tiếng ồn, khói bụi như: Quy hoạch, tổ chức hệ thống cây xanh cách ly, màn chống tiếng ồn, bụi xung quanh bến xe, bố trí khu vực kiểm soát, kiểm tra vệ sinh của xe ra vào bến.

- Bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe đô thị bố trí gần các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, và các khu chức năng. Kết nối vị trí các bãi đỗ xe liên thông với mạng lưới giao thông đô thị thuận lợi, mạch lạc. Chỉ tiêu đất bãi đỗ xe 4,11 m^2/người.

7.2. Quy hoạch san nền

- Tôn trọng địa hình tự nhiên đảm bảo thoát nước mặt.

- Khu vực phát triển đô thị và điểm dân dân cư san gạt, đào đắp đảm bảo cảnh quan tuy nhiên hạn chế tối đa việc san lấp, đào đắp làm thay đổi cao độ nền tự nhiên.

- Tuân thủ định hướng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, phân khu đô thị số 06 Nghi Sơn thuộc tiểu lưu vực Hữu sông Bạng với cao độ đảm bảo chống được lũ với mức P=10%, lựa trọn cao độ nền xây dựng khống chế là H_{xd} = +3.60 m. Hướng dốc chủ đạo là hướng từ Tây sang Đông, Bắc xuống Nam.

7.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước

a) Thoát nước mưa

Nguyên tắc thiết kế: Hệ thống thoát nước hoạt động theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo tính kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt, phù hợp với hiện trạng và dự báo phát triển của khu vực thiết kế, bền vững trong điều kiện biến đổi khí hậu.

Hệ thống: Thoát nước riêng kết hợp hệ thống mương hở tăng cường khả năng thoát nước

- Phân chia lưu vực: Phân thành 03 lưu vực thoát nước như hiện trạng:

+ Lưu vực 1: Phía Tây kênh Nam hồ Yên Mỹ, thoát về kênh tiêu dọc đường sắt Bắc Nam sau đó thoát về sông Cầu Đối.

+ Lưu vực 2: Kẹp giữa kênh Nam hồ Yên Mỹ và đường Hải Nhân - Xuân Lâm, thoát về kênh cầu Trắng.

+ Lưu vực 3: Phía Đông đường Hải Nhân - Xuân Lâm, thoát về sông Cẩm Lệ và một số kênh tiêu qua Quốc lộ 1 về kênh Than.

b) Thoát nước thải:

Tổng lưu lượng nước thải phát sinh (làm tròn): 6.600 m^3/ngđ.

Xây dựng hệ thống thoát nước cơ bản là riêng hoàn toàn, những khu vực dân cư hiện trạng trước mắt sẽ xây dựng cống bao tách nước thải, dài hạn khi có điều kiện sẽ xây dựng hệ thống thoát nước riêng. Khu vực xây dựng mới sẽ sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

Hệ thống đường cống thoát nước đường kính D300-D400 bằng BTCT, độ dốc tối thiểu i = 1/d. Nước thải sinh hoạt từ các công trình phải được xử lý sơ bộ. Nước thải được thu gom theo nguyên tắc tự chảy kết hợp bơm nâng cốt tại các khu vực có chiều sâu chôn cống lớn.

Nước thải sẽ được thu gom theo hệ thống đường ống bố trí đihọc theo các tuyến đường giao thông, sau đó được thu dẫn về trạm xử lý nước thải của đô thị được bố trí tại phường Bình Minh (nằm phía Nam của khu vực lập quy hoạch), công suất dài hạn của trạm xử lý là 55.000 m^3/ngđ.

Nước thải y tế phải thu gom và xử lý riêng đạt các tiêu chuẩn chuyên ngành trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước chung.

7.4. Quy hoạch hệ thống công trình phòng, chống lũ

Đối với hồ điều hòa và các kênh hở dẫn nước: Bố trí kè hồ cứng, kè mềm bằng các vật liệu thân thiện môi trường (gỗ, thân cây liễu, xen kẽ bê tông…) chống sạt lở bảo vệ bờ kênh bờ hồ.

Các tuyến kênh tự nhiên và xây mới giữ khoảng cách ly 5-10m mỗi bên làm hành lang an toàn.

Nạo vét định kỳ lòng kênh mương nhằm tăng khả năng thông thuỷ và tăng khả năng tiêu thoát lũ.

Quy hoạch thiết kế giữ lại và cải tạo hệ thống thủy lợi hệ thống kênh vừa tạo cảnh quan cho đô thị, đảm bảo thoát nước an toàn. Áp dụng các giải pháp thiết kế thoát nước bền vững, đẩy mạnh tính thích nghi với biến đổi khí hậu.

7.5. Quy hoạch cấp điện

a) Nhu cầu: cấp điện cho khu vực nghiên cứu khoảng 27 MVA.

b) Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực nghiên cứu từ trạm 110 kV Tĩnh Gia 2 - (2x63)MVA cách khu vực nghiên cứu khoảng 5,0 km về phía nam. Nguồn điện đảm bảo cấp điện cho khu vực nghiên cứu và vùng lân cận.

c) Lưới điện:

- Lưới điện trung thế: Sử dụng cấp điện áp chuẩn 22 kV cấp điện cho các phụ tải trong khu vực, các xuất tuyến được lấy từ trạm 110 kV Tĩnh Gia 2 nằm ở phía Nam khu vực.

- Lưới điện hạ thế 0,4 kV:

+ Đối với các tuyến 0,4 kV hiện có, vẫn giữ nguyên để cung cấp điện cho các phụ tải. Trong giai đoạn dài hạn sẽ cải tạo ngầm hóa dọc theo các trục đường giao thông trong khu vực nội thị.

+ Mạng lưới 0,4 kV xây dựng mới, bố trí đi ngầm dọc vỉa hè khu vực quy hoạch.

+ Lưới điện hạ thế có bán kính cấp điện không quá 300 m trong đô thị, không quá 500 m phạm vi ngoài đô thị, tránh độ sụt áp cuối đường dây quá định mức cho phép.

- Chiếu sáng đường:

+ Lưới điện chiếu sáng trong các khu ở được bố trí đi cùng cột với lưới điện hạ thế, lưới điện chiếu sáng trong các khu trung tâm dùng cáp ngầm.

+ Đèn đường sử dụng loại đèn LED tiết kiệm năng lượng.

d) Trạm biến áp: Các trạm biến áp trung thế hiện có, nằm trong ranh giới nghiên cứu thiết kế sẽ vẫn được sử dụng, nhưng sẽ được cải tạo đưa về cấp điện áp chuẩn 22 kV, nâng công suất cho phù hợp với phụ tải tính toán. Cấp điện áp của trạm hạ thế xây dựng mới là 35/22/0,4 kV. Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn khu vực cây xanh, quảng trường để không ảnh hưởng đến dân cư.

7.6. Quy hoạch cấp nước

a) Nhu cầu, nguồn cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước phân khu đô thị số 06 khoảng: 7.000 m^3/ngđ.

- Nguồn nước: Giai đoạn trước mắt khu vực phân khu đô thị số 6 sẽ được lấy nước từ nhà máy nước Nguyên Bình. Giai đoạn sau sẽ sử dụng nguồn nước cấp từ nhà máy nước khu vực hồ Hao Hao.

b) Mạng lưới cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước dự kiến bao gồm tuyến ống cấp nước truyền dẫn; tuyến ống cấp nước phân phối chính và tuyến ống cấp nước phân phối khu vực được thiết kế mạng vòng đảm bảo cấp nước an toàn.

- Mạng lưới cấp nước phân phối chính có đường kính D160mm - D225mm được thiết kế mạng vòng

- Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực được đấu nối với mạng lưới cấp nước phân phối chính. Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực có đường kính D110mm. Họng cứu hỏa bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D110mm trở lên với khoảng cách giữa hai họng cứu hỏa tối đa là 150 m.

7.7. Viễn thông thụ động

Nhu cầu sử dụng dịch vụ viễn thông trong khu vực nghiên cứu khoảng 10.000 đường dây thuê bao.

Tiếp tục duy trì nâng cấp khang trang các điểm BĐ-VH phường, xã 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.

Với nhu cầu dự báo nhu cầu thuê bao điện thoại cố định, Internet băng thông rộng cố định, truyền hình qua mạng viễn thông trong khu vực nghiên cứu cần đầu tư xây dựng mới 04 trạm BTS; xây dựng các tuyến cáp quang ngầm dọc các tuyến giao thông từ trạm trung tâm của thị xã về trạm vệ tinh trong khu vực nghiên cứu.

7.8. Chất thải rắn, vệ sinh môi trường

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh phân khu đô thị khoảng 52,40 tấn/ngđ. Giải pháp: 100% CTR được thu gom, phân loại tại nguồn. Chất thải rắn sau thu gom chuyển về khu xử lý chung của KKT Nghi Sơn tại Khu xử lý CTR xã Trường Lâm.

- Nghĩa trang: Không bố trí mới nghĩa trang trong khu vực phát triển đô thị. Khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly, đóng cửa các nghĩa trang hiện trạng nằm trong ranh giới phát triển đô thị. Có kế hoạch thu hồi, giải tỏa khi có nhu cầu sử dụng đất.

- Đến năm 2035 có kế hoạch di dời về các nghĩa trang tập trung tại nghĩa trang nhân dân phường Nguyên Bình và nghĩa trang Thọ Cửu phường Tân Dân.

8. Giải pháp tái định cư và bố trí nhà ở xã hội

8.1. Đất nhóm nhà ở tái định cư

- Đất bố trí tái định cư mới tại các lô đất có ký hiệu TDC-01 đến TDC-09, trên 03 đơn vị hành chính trong ranh giới quy hoạch; Tổng diện tích 15,14 ha;

- Đất đã bố trí tái định cư trong các mặt bằng quy hoạch chi tiết có diện tích 5,13 ha.

8.2. Bố trí nhà ở xã hội

Tổng quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội: 8,34 ha bao gồm:

- Đất xây dựng nhà ở xã hội trong phân khu được xác định từ các quy hoạch chi tiết: (QHCT Khu dân cư đô thị tại phường Hải Hòa, Ninh Hải và xã Hải Nhân; QHCT Khu dân cư Thượng Nam xã Hải Nhân; QHCT Khu dân cư

Vườn Thiên, thôn Trung Chính, phường Hải Hòa; QHCT Khu dân cư mới Trung Chính, phường Hải Hòa). Tổng diện tích đất nhà ở xã hội: 5,07 ha.

- Đất xây dựng nhà ở xã hội bố trí mới tại lô đất có ký hiệu: OXH-01; OXH-02; diện tích: 3,27 ha; mật độ xây dựng tối đa: 40%; tầng cao: 12-25 tầng, có thể dung nạp tối thiêu khoảng 3.920 người.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Xây dựng phát triển đô thị theo đúng quy hoạch phê duyệt. Đảm bảo các khoảng cách ly về giao thông để hạn chế tối đa ô nhiễm bụi và tiếng ồn.

- Xây dựng hệ thống xử lý nước thải hoàn thiện tính toán cho cả đô thị vả xử lý nước thải cho các khu dân cư lân cận nhằm đảm bảo chất lượng nước đạt tiêu chuẩn trước khi xả vào tự nhiên.

- Đối với công tác thu gom chất thải rắn, mô hình xử lý chất thải rắn tại nguồn và nâng cao ý thức của cộng đồng cũng như sự tham gia của cộng đồng trong công tác quy hoạch.

- Đối với các khu nghĩa trang hiện hữu từng bước đóng cửa di chuyển ra khu nghĩa trang tập trung, trồng cây xanh cách ly đảm bảo vệ sinh môi trường tại các khu vực này. - Xây dựng kế hoạch phòng chống ảnh hưởng của biến đổi khí hậu, nước biển dâng trong việc bảo vệ khu dân cư vien biển.

10. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

10.1. Danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

Sau khi quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt, dự kiến các dự án cần ưu tiên đầu tư để thực hiện quy hoạch như sau:

- Tổ chức lập các quy hoạch chi tiết 1/500 nhằm cụ thể hóa định hướng quy hoạch phân khu được duyệt (ưu tiên các quy hoạch tái định cư để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng cho các dự án);

- Lập kế hoạch thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng các dự án.

- Xây dựng hoàn chỉnh dự án trục hạ tầng giao thông chính của phân khu đô thị;

- Xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng như cấp điện, cấp nước, thu gom xử lý nước thải và hệ thống thoát nước mặt;

- Xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội đô thị theo quy hoạch;

- Thu hút, kêu gọi đầu tư bằng nguồn vốn xã hội hóa để đầu tư các dự án có sử dụng đất.

10.2. Nguồn vốn và nguồn lực thực hiện

Nguồn vốn ngân sách nhà nước sẽ thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, xây dựng các khu tái định cư để thực hiện BTGPMB tạo mặt bằng sạch để thu hút các dự án đầu tư.

Thu hút các nguồn lực đầu tư xã hội, nguồn vốn đầu tư nước ngoài để phát triển các dự án đầu tư xây dựng các khu chức năng theo quy hoạch, để từng bước hình thành khu đô thị đồng bộ, hiện đại.

Huy động các nguồn lực của cộng đồng để phát triển, cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện trạng, cung cấp các dịch vụ đô thị và tham gia quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch được duyệt.

11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt

Ban hành kèm theo quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 06, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

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 chính quyền 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 kế hoạch, chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch đô thị.

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 tại Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 06 vào các nội dung điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn, báo cáo cấp thẩm quyền theo quy 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 20 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 UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H5.(2024)QDPD_QHPK KDT so 6

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

Mai Xuân Liêm