

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 4191 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 05 tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xã Hải Hà tại phường Xuân Lâm, Hải Bình, 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;

Căn cứ Nghị quyết số 205/NQ-HĐND ngày 16 tháng 10 năm 2019 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ di dân xã Hải Hà, huyện Tĩnh Gia;

Căn cứ Nghị Quyết số 206/NQ-HĐND ngày 16 tháng 10 năm 2019 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án Hệ thống hạ tầng xã hội thuộc khu tái định cư xã Hải Hà tại xã Hải Bình xã Xuân Lâm, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa;

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 5774/SXD-QH ngày 17 tháng 9 năm 2020 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xã Hải Hà tại phường Xuân Lâm, Hải Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 197/TTr-UBND ngày 31 tháng 7 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 tái định cư xã Hải Hà tại phường Xuân Lâm, Hải Bình, 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

Phạm vi khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Xuân Lâm và phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn, có ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp đường Bắc Nam 2 và khu dân cư phường Xuân Lâm;
- + Phía Nam giáp sông Bạng;
- + Phía Đông giáp đường Bắc Nam 2;
- + Phía Tây giáp Quốc lộ 1A.

1.2. Quy mô

- Quy mô diện tích: Tổng diện tích khu đất nghiên cứu là: 1.020,038 m²

Trong đó:

- + Diện tích lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là: 697.000 m²;
- + Diện tích sông Bạng là: 323.038 m².

- Quy mô dân số: Khoảng 12.000 người.

2. Tính chất, chức năng: Là khu ở được đầu tư hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ di dân tái định cư cho toàn bộ xã Hải Hà, thị xã Nghi Sơn bị ảnh hưởng bởi các dự án đầu tư trong khu vực cảng Nghi Sơn trong Khu kinh tế Nghi Sơn.

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

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất cây xanh, vườn hoa: 2,1 m²/người
- Đất các công trình công cộng khoảng: 3,9 m²/người;
- Đất giáo dục khoảng: 2,4 m²/người.

3.2. Chỉ tiêu cơ sở hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước: Nhu cầu 2.900 m³/ngđ.
- Cấp điện: Nhu cầu 7.100,0 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	Mục đích sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xd (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sdd (lần)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở tái định cư	TDC	277.287,9	80-100	2 - 5	1,6 - 5	39,78
2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	9.927,0				1,42
	Đất thương mại dịch vụ 1	TMDV1	3.395,3	20 - 40	3 - 7	0,6 - 2,8	
	Đất thương mại dịch vụ 2	TMDV2	2.093,5	20 - 40	3 - 7	0,6 - 2,8	
	Đất thương mại dịch vụ 3	TMDV3	4.438,2	20 - 40	1 - 3	0,2 - 1,2	
3	Đất chợ	C	4.106,3	30 - 40	1 - 2	0,3 - 0,8	0,59
4	Đất giáo dục	GD	28.888,0	20 - 40	1 - 3	0,2 - 1,2	4,14
	Đất trường mầm non	GD1	7.206,0				
	Đất trường tiểu học	GD2	10.211,0				
	Đất trường trung học cơ sở	GD3	11.471,0				
5	Đất hành chính, văn hóa, trụ sở cơ quan		11.520,1				1,65
	Đất công sở	HC	5.316,8	20 - 40	1 - 3	0,2 - 1,2	
	Đất đài tưởng niệm liệt sỹ	LS	755,5	20 - 30	1	0,2 - 0,3	
	Đất trụ sở công an	CA	4.122,9	20 - 40	1 - 3	0,2 - 1,2	
	Đất bưu điện	BD	1.324,9	20 - 40	1 - 3	0,2 - 1,2	
6	Đất trạm y tế	YT	1.515,5	20 - 40	1 - 3	0,2 - 1,2	0,22
7	Đất nhà văn hóa	VH	7.750,6	20 - 40	1 - 3	0,2 - 1,2	1,11
8	Đất sân tập luyện TDTT	TT	11.398,5	-	-	-	1,64
9	Đất cây xanh, vườn hoa	CX	24.671,3	5	1	0,05	3,54
10	Đất bãi đỗ xe	P	10.465,3	-	-	-	1,50
11	Đất giao thông và HTKT		309.469,5	-	-	-	44,40
	Tổng diện tích		697.000,0				100,00

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

5.1. Tổ chức không gian

- Tổ chức khung giao thông dạng ô bàn cờ, đảm bảo tiếp cận thuận lợi đến các khu chức năng. Các khu phố được quy hoạch theo nhóm, khu cây xanh vườn hoa thiết kế phân tán gắn với nhà văn hóa được tổ chức tại trung tâm của khu phố nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho cộng đồng dân cư.

- Các công trình hạ tầng xã hội: Công sở, tượng đài liệt sỹ, công an, bưu điện, trạm y tế được bố trí phân bố hợp lý tại khu vực giáp đường ven biển; khu trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở bố trí tại các trục đường nội bộ khu vực phường Xuân Lâm; Chợ và các khu thương mại dịch vụ được phân bố trên trục đường Bắc Nam 2 và Đông Tây 1. Các công trình được phân bố đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu sử dụng của dân cư đô thị, gắn với lựa chọn các khu vực có vị trí thuận lợi cho việc tiếp cận, thông thoáng và có hướng nhìn đẹp.

- Tạo các khoảng không gian mở, không gian chuyên tiếp giữa các khu chức năng bằng hệ thống vườn hoa, cây xanh và các nhà văn hóa khu.

5.2. Phân khu chức năng

a) Khu dân cư tái định cư

Được bố trí tại các trục đường giao thông tại 2 khu vực phường Xuân Lâm và Hải Bình. Mỗi khu tổ chức các công trình nhà ở tái định cư dạng liên kế với các modul lô đất dạng 60m²; 80m²; 100m²; 120m²; 150m². Trong đó Modul các lô 80m²; 100m²; 120m²; 150m² bố trí chiều sâu của lô là 20m. Modul lô 60m² bố trí chiều sâu của lô là 15m. Toàn bộ khu vực được chia thành 8 thôn, mỗi thôn có bố trí lô đất có chiều sâu khoảng 15m để bố trí tương ứng với lô 60m².

Tổng diện tích khoảng 277.287,9 m² (khu vực phường Xuân Lâm 197.706,9 m² tương đương 1.841 lô, khu vực phường Hải Bình 79.581 m² tương đương 735 lô); mật độ xây dựng 80-100%; tầng cao 2-5 tầng.

b) Khu hành chính, văn hóa, trụ sở cơ quan:

Được bố trí dọc tuyến đường bộ ven biển khu vực phường Xuân Lâm. Gồm các công trình công sở; trụ sở công an; bưu điện; đài tưởng niệm liệt sỹ (bố trí về phía Tây khu công sở).

Tổng diện tích khoảng 11.520,1 m²; mật độ xây dựng: Khu công sở, trụ sở công an, bưu điện 20-40%, Khu Đài tưởng niệm liệt sỹ 20-30%; tầng cao 1-3 tầng.

c) Khu trạm y tế: Được bố trí về phía Tây khu Buu điện. Tổng diện tích khoảng 1.515,5m²; mật độ xây dựng 20-40%; tầng cao 1-3 tầng.

d) Khu trường học: Được bố trí tại các trục giao thông nội bộ khu vực phường Xuân Lâm. Gồm trường mầm non; trường tiểu học; trường trung học cơ sở.

Tổng diện tích khoảng 28.888 m²; mật độ xây dựng 20-40%; tầng cao 1-3 tầng.

e) Khu tập luyện thể dục thể thao: Được bố trí tại khu vực bố trí về phía Tây khu hành chính. Bao gồm các sân thể thao cơ bản phục vụ nhu cầu rèn luyện sức khỏe của người dân. Diện tích toàn khu khoảng 11.398,5 m².

f) Khu thương mại dịch vụ: Gồm 3 khu, trong đó bố trí 2 khu phía Đông cầu Đồ Dừa, nằm về 2 phía của đường Đông Tây 1 thuộc khu vực phường Hải Bình; khu còn lại bố trí trên tuyến đường Bắc Nam 2, nằm về phía Đông khu chợ. Tổng diện tích khoảng 9.927 m²; mật độ xây dựng 20-40%; tầng cao 1-7 tầng.

g) Khu chợ dân sinh: Được bố trí tại nút giao của đường Bắc Nam 2 với đường đi Hải Hòa phục vụ nhu cầu buôn bán, trao đổi hàng hóa của khu tái định cư và khu vực phường Xuân Lâm. Diện tích khoảng 4.106,3 m²; mật độ xây dựng 30-40%; tầng cao 1-2 tầng.

h) Khu nhà văn hóa, cây xanh, vườn hoa và bãi đỗ xe: Bao gồm 8 nhà văn hóa; 10 khu cây xanh, vườn hoa (trong đó có 01 khu vườn hoa diện tích 5.639,2 m²) và 6 khu bãi đỗ xe được bố trí đan xen giữa các nhóm nhà ở phục vụ nhu cầu sinh hoạt, văn hóa văn nghệ hàng ngày của người dân. Tổng diện tích nhà văn hóa khoảng 7.750,6 m²; mật độ xây dựng 20-40%; tầng cao 1 tầng.

Tổng diện tích cây xanh, vườn hoa khoảng 24.671,3 m²; mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao 1 tầng.

Tổng diện tích bãi đỗ xe khoảng 10.465,3 m².

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật xây dựng

a) San nền:

- Khu vực Xuân Lâm, san lấp tạo độ dốc về phía Tây Nam.
- Khu vực Hải Bình, san lấp tạo độ dốc về phía Tây Bắc.
- Cao độ nền thiết kế thấp nhất 2,85m, cao nhất 3,55m.

b) Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, theo nguyên tắc tự chảy.
- Nước mưa được thu gom bằng các ga thu vào hệ thống cống nằm dọc theo các tuyến đường giao thông, đổ ra tuyến mương hồ thoát nước (khu vực Xuân Lâm) rồi xả ra sông Bạng qua các cống ngang đê (05 cống khu vực phường Xuân Lâm, 01 cống khu vực phường Hải Bình).

6.2. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại

Các tuyến đối ngoại, hướng tuyến và quy mô mặt cắt tuân thủ 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:

- Quốc lộ 1A: phía Tây khu vực lập quy hoạch (MCN 1-1): Lòng đường 12,0mx2; phân cách giữa 3,0m; mặt đường gom 7,5mx2; khoảng cách ly 10,0mx2; hè 6,0mx2; CGDD 74,0m.

- Đường bộ ven biển, kết hợp là tuyến đường Động lực KKT Nghi Sơn: (MCN 2-2): Lòng đường 8,0mx2; phân cách giữa 3,0m; mặt đường gom 5,5mx2; khoảng cách ly 4,0mx2; hè 5,0mx2; CGDD 48,0m.

- Các tuyến Bắc Nam 2, Đông Tây 1 KKT Nghi Sơn (MCN 3-3): Lòng đường 10,5mx2; phân cách giữa 3,0m; hè 6,0mx2; CGDD 36,0m.

b) Giao thông nội bộ

Các tuyến đường phía Hải Bình: Đường HB1, HB5 có quy mô (MCN 4-4): Lòng đường 7,5mx2; phân cách giữa 3,0m; hè 6,0mx2; CGDD 30,0m.

Mạng lưới đường theo dạng ô bàn cờ có quy mô (MCN 5-5, 6-6, 7-7): Lòng đường 7,5m-10,5m; hè 5,0m-6,0m; CGDD 17,5m-22,5m.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

a) Nguồn nước

- Theo định hướng quy hoạch chung Khu Kinh tế Nghi Sơn được duyệt, nguồn cấp cho Khu tái định cư được lấy từ 2 nhà máy nước. Khu vực phường Xuân Lâm lấy từ nhà máy nước Hao Hao. Khu vực phường Hải Bình lấy từ nhà máy nước Bình Minh.

- Giai đoạn trước mắt khi hệ thống đường ống từ các nhà máy nêu trên chưa được đầu tư đến khu tái định cư thì nguồn cấp lấy từ nhà máy nước Nguyên Bình (CN cấp nước Tĩnh Gia).

b) Tổng nhu cầu sử dụng nước: $Q = 2.900 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

c) Mạng lưới đường ống:

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

- Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả $100 \div 150\text{m/trụ}$.

6.4. Quy hoạch cấp điện

a) Nguồn điện:

- Nguồn điện lấy từ trạm 110kV Tĩnh Gia 2. Giai đoạn trước mắt nguồn điện cấp cho khu vực phường Xuân Lâm được đấu nối vào đường dây 35kV hiện có phía Đông Quốc lộ 1A; Khu vực phường Hải Bình được đấu nối vào đường dây 35kV hiện có và đường dây 10(22)kV sau trạm Xuân Lâm.

b) Nhu cầu dùng điện: 7.100,0 kVA.

c) Trạm biến áp: Xây dựng mới các trạm biến áp 250kVA, 400kVA, 560kVA kiểu kiost hợp bộ để cấp điện sinh hoạt.

d) Mạng lưới điện:

- Mạng lưới hình tia kết hợp mạng vòng đôi với điện trung áp; mạng lưới hình tia đôi với điện sinh hoạt.

- Nấn chỉnh hướng tuyến các đường dây trung áp hiện đang cắt qua khu vực lập quy hoạch.

- Hệ thống cấp điện sinh hoạt sử dụng hệ thống cáp ngầm, bán kính cấp điện đối với lưới điện hạ áp khoảng 250m.

e) Chiều sáng: Mạng lưới điện chiếu sáng bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông; Khoảng cách giữa các cột trung bình 30 - 35m/cột. Đối với đường có chiều rộng $\leq 10,5\text{m}$ được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên treo cao 8m đến 9m.

6.5. Thoát nước thải

Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa.

- Tổng công suất: $Q = 2.005 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Hệ thống thoát nước thải là hệ cống tròn BTCT đặt trên hè. Khoảng cách giữa các ga từ 30m - 40m.

- Khu vực phường Xuân Lâm: Nước thải sinh hoạt được gom rồi dẫn về trạm xử lý nước thải đô thị Còng (theo điều chỉnh mở rộng quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa).

- Khu vực phường Hải Bình: Nước thải sinh được thu gom rồi dẫn về trạm xử lý nước thải Hải Bình, công suất 9.000 m³/ngđ (theo điều chỉnh mở rộng QHC xây dựng khu KT Nghi Sơn tỉnh Thanh Hóa).

6.6. Vệ sinh môi trường:

- Tổng khối lượng chất thải rắn: 18 tấn/ngđ.

- Rác thải được thu gom 100% chuyển về xử lý tại nhà máy xử lý rác thải tại xã Trường Lâm (theo điều chỉnh mở rộng QHC xây dựng khu Kinh tế Nghi Sơn đến năm 2035 tầm nhìn 2050 đã được phê duyệt).

7. Phân kỳ đầu tư:

Phân kỳ đầu tư không quá 03 năm (Đầu tư theo từng giai đoạn phù hợp với nhu cầu và tiến độ di dân);

* Năm 2020: Hoàn thành bước lập quy hoạch chi tiết khu tái định cư; lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư; lập dự án đầu tư; phê duyệt các dự án hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu TĐC trong Quý IV năm 2020.

* Năm 2021:

- Quý I năm 2021: Lựa chọn nhà thầu tư vấn lập thiết kế BVTC & dự toán; thẩm định, phê duyệt thiết kế BVTC & dự toán các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu TĐC;

- Quý II - Quý III năm 2021: Lựa chọn nhà thầu các gói thầu xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu TĐC; Chuẩn bị hồ sơ địa chính và tiến hành kiểm kê, lập phương án bồi thường GPMB xây dựng khu TĐC trình phê duyệt và tiến hành chi trả, hoàn thành toàn bộ công tác GPMB trong quý III năm 2021;

- Tổ chức triển khai thi công xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu TĐC đảm bảo quỹ đất làm cơ sở để tiến hành di dân TĐC vào Quý IV năm 2021;

* Năm 2022 - 2023:

- Tiếp tục đầu tư xây dựng để hoàn chỉnh các hạ tầng khu TĐC xong trong Quý II năm 2023;

- Hoàn thành mặt bằng khu TĐC và các hạng mục hạ tầng xã hội khác để tổ chức di dời dân lên khu TĐC, di chuyển tàu thuyền lên khu neo đậu, hoàn thành trong Quý IV năm 2023.

- Hoàn thiện hồ sơ trình thẩm tra, phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành.

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 chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xã Hải Hà tại phường Xuân Lâm, Hải Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (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.
- H24(2020)QDPĐ QH 1-500 TDC Hải Hà



Mai Xuân Liêm