

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 4499 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 22 tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Dự án Trường mầm non Hong Fu, bãi đỗ, trông giữ xe và dịch vụ
cộng đồng tại các phường Nguyên Bình, Bình Minh và Xuân Lâm,
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 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;

Căn cứ Quyết định số 5027/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Trường mầm non Hong Fu, khu bãi đỗ, trông giữ xe và dịch vụ cộng đồng;

Căn cứ Quyết định số 440/QĐ-UBND ngày 04 tháng 02 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trường mầm non Hong Fu, khu bãi đỗ, trông giữ xe và dịch vụ cộng đồng tại các xã: Nguyên Bình, Bình Minh và Xuân Lâm, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6329/SXD-QH ngày 12 tháng 10 năm 2020 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trường mầm non Hong Fu, bãi đỗ, trông giữ xe và dịch vụ cộng đồng tại các phường Nguyên Bình, Bình Minh và Xuân Lâm, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 102/TTr-EH ngày 02 tháng 10 năm 2020 của Công ty TNHH đầu tư và phát triển Eagle Huge Việt Nam).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trường mầm non Hong Fu, bãi đỗ, trông giữ xe và dịch vụ cộng đồng tại các phường Nguyên Bình, Bình Minh và Xuân Lâm, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trường mầm non Hong Fu, khu bãi đỗ, trông giữ xe và dịch vụ cộng đồng.

2. Phạm vi, ranh giới khu đất lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính các phường Nguyên Bình, Bình Minh và Xuân Lâm, thị xã Nghi Sơn. Phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường giao thông theo quy hoạch Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia đã phê duyệt quy hoạch chi tiết;
- Phía Nam giáp đường Hải Thanh – Nguyên Bình theo quy hoạch;
- Phía Đông giáp dự án trung tâm đào tạo nghề Tập đoàn Hong Fu của Công ty TNHH Giấy Annora Việt Nam;

- Phía Tây giáp dự án chợ Bình Minh, dự án Bãi trồng giữ xe Anh Cường của Công ty TNHH dịch vụ vận tải và đường Hải Hòa – Bình Minh theo quy hoạch.

b) Quy mô diện tích QHCT: 87.946 m² (8,79 ha).

3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

- Tính chất: Là khu trường mầm non, khu đỗ xe và dịch vụ cộng đồng.

- Chức năng: Trường mầm non Hong Fu, khu rèn luyện thể chất, khuôn viên cây xanh, khu nhà văn phòng - cửa hàng, bãi đỗ xe vận tải, nhà để xe công nhân.

4. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trường mầm non	MN	10.477,13	25,00%	01-02	11,91
2	Đất khu nhà văn phòng, cửa hàng	VP-CH	5.789,20	47,16%	01-02	6,58
3	Đất bãi đỗ xe vận tải	P	11.440,20	1,00%	01-02	13,01
4	Đất nhà để xe công nhân	NX	38.170,91	65,00%	01-02	43,39
5	Đất rèn luyện thể chất	TC	13.113,95	7,73%	01-02	14,91
6	Đất khuôn viên cây xanh	CX	3.280,26			3,73
7	Đất giao thông HTKT	GT	5.692,80			6,47
	Tổng diện tích khu đất		87.946,45			100,00

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Khu vực quy hoạch được nghiên cứu thiết kế với một số chức công trình chính: Trường mầm non Hong Fu, khu rèn luyện thể chất, khuôn viên cây xanh, khu nhà văn phòng – cửa hàng, bãi đỗ xe vận tải, nhà để xe công nhân. Được tổ chức đường giao thông nội bộ chia khu đất thành hai khu vực xây dựng công trình, như sau:

- Các công trình ở phía Đông đường giao thông nội bộ:

+ Trường mầm non bố trí ở phía Đông khu đất, hướng chính tiếp xúc với đường giao thông theo quy hoạch Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia, gồm 01 dãy nhà hiệu bộ và 02 dãy nhà lớp học cao 2 tầng và các công trình phụ trợ, tổ chức dạng chữ U với sân chơi ở giữa.

+ Khu rèn luyện thể chất, khuôn viên cây xanh bố trí ở phía Đông Bắc khu đất, hướng chính tiếp xúc với đường giao thông theo quy hoạch Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia, gồm nhà đa năng và nhà dịch vụ cao 01 tầng và các sân thể thao ngoài trời, khuôn viên cây xanh.

+ Nhà để xe công nhân bố trí ở phía Đông Nam khu đất, hướng chính tiếp xúc với đường Hải Thanh – Nguyễn Bình, gồm 4 nhà để xe 1 tầng.

- Các công trình ở phía Tây đường giao thông nội bộ:

+ Bãi đỗ xe vận tải bố trí ở phía Tây Nam khu đất, hướng chính tiếp xúc với đường Hải Thanh – Nguyễn Bình, phần lớn diện tích là không gian để xe.

+ Khu nhà văn phòng – cửa hàng bố trí ở phía Tây khu đất, hướng chính tiếp xúc với đường Hải Hòa – Bình Minh, hướng Nam tiếp xúc với đường Hải Thanh – Nguyễn Bình, gồm 01 công trình hợp khối cao 1 tầng.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

Trong khu vực nghiên cứu có 2 tuyến đường giáp ranh dự án hướng tuyến và quy mô các mặt cắt tuân thủ Điều chỉnh mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn đến năm 2035, tầm nhìn 2065 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018:

- Đường Hải Hòa - Bình Minh (Mặt cắt 1-1) tiếp giáp ở phía Tây khu đất:

+ Lộ giới : 34,0 m;

+ Mặt đường: $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{ m}$;

+ Phân cách giữa: 12,0 m;

+ Vía hè: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{ m}$.

- Đường Hải Thanh - Nguyễn Bình (Mặt cắt 2-2) tiếp giáp ở phía Nam khu đất:

+ Lộ giới : 22,5 m;

+ Mặt đường: 10,5 m;

+ Vía hè: $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{ m}$.

- Phía Bắc khu đất có đường giao thông quy hoạch khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia (Mặt cắt 3-3):

+ Lộ giới : 17,5m;

+ Mặt đường: 7,5m;

+ Vĩa hè: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0 \text{ m}$.

- Tuyến đường giao thông nội bộ dự án nối từ đường Hải Thanh - Nguyễn Bình với đường giao thông quy hoạch khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia (Mặt cắt 4-4), dài 345 m, thiết kế mặt cắt ngang đường 2 mái dốc, độ dốc ngang 2% hướng về hệ thống thoát nước mưa, độ dốc ngang vĩa hè 2.0% hướng về phía lòng đường:

+ Lộ giới : 16,5m;

+ Mặt đường: 10,5m;

+ Vĩa hè: $2 \times 3,0\text{m} = 6,0 \text{ m}$.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền

San nền của dự án chia làm 02 khu thoát nước:

- Khu văn phòng – cửa hàng; bãi đỗ xe vận tải chia làm 2 hướng dốc: 1 hướng dốc về phía đường Hải Hòa – Bình Minh (mốc M4), 1 hướng dốc về phía đường nội bộ của dự án (phía Nam) với độ dốc san nền là 0,2-0,3% đảm bảo cho nước mặt tự chảy.

+ Cao độ san nền cao nhất là : +5.25 m.

+ Cao độ san nền thấp nhất là : +5.00 m.

- Khu trường mầm non; khu rèn luyện thể chất - cây xanh; khu nhà để xe công nhân chia làm 2 hướng dốc: 1 hướng dốc về phía đường Hải Thanh – Nguyễn Bình (mốc M1), 1 hướng dốc về phía đường quy hoạch khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia với độ dốc san nền là 0,3-0,5% đảm bảo cho nước mặt tự chảy.

+ Cao độ san nền cao nhất là : +5.2 m.

+ Cao độ san nền thấp nhất là : +4.5 m.

b) Thoát nước

- Hệ thống thoát nước mưa của dự án được chia làm 3 hướng thoát

+ Khu văn phòng - cửa hàng, rãnh thoát nước theo công trình và mặt sân được chảy vào rãnh chính sau đó thoát ra rãnh thoát nước theo đường Hải Hòa – Bình Minh;

+ Thoát ra phía đường Hải Thanh – Nguyễn Bình gồm các khu: Bãi đỗ xe vận tải, nhà để xe công nhân, rãnh thoát nước theo công trình và mặt sân được chảy vào rãnh chính sau đó thoát ra rãnh thoát nước theo đường Hải Thanh – Nguyễn Bình;

+ Thoát ra phía đường giao thông quy hoạch khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia gồm các khu: Trường mầm non và khu rèn luyện thể chất, khuôn viên cây xanh rãnh thoát nước theo công trình và mặt sân được chảy vào rãnh chính sau đó thoát ra rãnh thoát nước theo đường quy hoạch.

- Mạng lưới thoát nước: Hệ thống thoát nước chính sử dụng Rãnh xây B600 và B400; Rãnh thoát nước theo công trình sử dụng rãnh xây B300 có nắp đan BTCT; tại một số vị qua đường và công vào sử dụng rãnh BTCT chịu lực kết hợp công tròn BTCT. Độ dốc dọc rãnh lấy tối thiểu là 1/D, khoảng cách (25-30)m bố trí 1 ga thăm, thu nước.

6.3. Quy hoạch cấp nước

- Giải pháp nguồn nước: Đầu nối với hệ thống đường ống nước sạch nằm trên đường Hải Thanh – Nguyễn Bình vào bể nước ngầm đặt tại khu cây xanh phía sau nhà để xe công nhân sau đó phân phối cho các hạng mục trong dự án bằng các đường ống chôn ngầm.

- Nhu cầu sử dụng nước:

+ Nước sử dụng cho dự án: 162 m³/ngđ.

+ Dự trữ nước chữa cháy: 864 m³.

- Hệ thống mạng lưới đường ống thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác

- Ống thiết kế là ống HDPE có đường kính từ D32, D50, D100. Đường ống được thiết kế đi trong hành lang kỹ thuật của các tuyến đường, chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0,7m.

- Thiết kế hồ van kỹ thuật tại các điểm đầu tuyến ống cấp nước để xử lý sự cố trên tuyến.

- Dọc các tuyến ống cấp nước chữa cháy cứ trung bình khoảng 100m bố trí một họng cứu hoả.

6.4. Quy hoạch thoát nước thải

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà thương mại, công trình sau khi được xử lý - Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch : $i \geq i_{min} = 1/D$.

- Nước thải trong dự án là nước thải sinh hoạt tại các công trình được xử lý qua bể tự hoại sau đó được dẫn vào hệ thống xử lý nước thải của dự án đặt tại khu cây xanh (phía sau khu nhà để xe công nhân) trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung của khu vực;

- Mạng lưới đường ống thoát nước thải sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính D200, D125, kết hợp rãnh chịu lực UB500;

- Dọc tuyến công thoát nước thải bố trí hố ga thoát nước thải để xử lý sự cố và vét bùn, khoảng cách hố ga đảm bảo tiêu chuẩn thoát nước thải.

6.5. Quy hoạch quản lý chất thải rắn

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 1,3kg/người/ ngày;

- Chi tiêu thu gom: 100%;

- Bố trí vị trí điểm thu gom rác thải sinh hoạt tại vị trí thuận tiện trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyển đến bãi xử lý rác;

- Chất thải rắn từ các khu chức năng và các khu công cộng được thu gom vào các thùng rác có nắp đậy đặt dọc theo các tuyến đường giao thông hoặc trong các khu vực công cộng. Xe chuyên dụng sẽ chạy theo lịch trình và thu gom chất thải rắn từ các thùng rác này và vận chuyển đến bãi xử lý thác thải của đô thị.

- Kích thước các thùng rác công cộng có dung tích khoảng 60 lít, đặt dọc theo các trục giao thông hoặc các khu vực công cộng với khoảng cách giữa các thùng từ 50 - 100m.

- Chất thải rắn trong dự án sẽ được Chủ đầu tư ký hợp đồng với đơn vị thu gom rác thải chuyển đến bãi xử lý rác thải hàng ngày.

- Trồng cây xanh trong các khu chức năng theo mật độ mà quy hoạch quy định, vừa tạo bóng mát tạo cảnh quan vừa cải tạo môi trường.

6.6. Quy hoạch cấp điện - chiếu sáng

- Sử dụng nguồn cung cấp điện chung của khu vực. Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ đường điện 35kV nằm dọc trên đường Hải Thanh – Nguyễn Bình.

- Tổng công suất sử dụng điện: 431,3 Kw.

- Xây dựng mới tuyến điện trung áp 35kV đầu nối từ đường điện hiện trạng cấp điện cho TBA. Kết cấu lưới điện được thiết kế chôn ngầm.

- Xây dựng 01 trạm biến áp có công suất 400KVA đặt tại khu Văn phòng – cửa hàng, từ TBA xây dựng đường dây 0.4KV cấp cho các hạng mục công trình.

- Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ các trạm biến áp cấp tới tủ điện tổng của các hạng mục công trình chính, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Tại các vị trí tuyến cáp đi ngang qua đường, công ra vào được luồn trong ống thép chịu lực D150 để đảm bảo an toàn.

- Chiều sáng cho đường giao thông, bãi đậu xe, khu rèn luyện thể chất, khu văn phòng - cửa hàng và khu vực trường mầm non được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V lắp trên cột thép bát giác 10m. Độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m² . Khu vực sân bóng đá và sân cầu lông được chiếu sáng bằng đèn cao áp 400w-220V lắp trên cột thép bát giác 10m.

- Khu nhà để xe công nhân, phía trước của 2 dãy nhà lớp học và một phần cảnh quan của khu rèn luyện thể chất được chiếu sáng bằng cột đèn chiếu sáng 4 bóng nhánh, mỗi nhánh gồm 1 bóng có công suất 25W- 220V lắp trên cột thép bát giác 4m.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Công ty TNHH đầu tư và phát triển Eagle Huge Việt Nam có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung nêu trên; gửi Sở Xây dựng kiểm tra đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý, thực hiện.

- 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; Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn; Công ty TNHH đầu tư và phát triển Eagle Huge Việt Nam 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);
 - Lưu: VT, CN.
- H28.(2020)QDPĐ QH 1-500 TMN HongFu



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm