

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 3 (nay là Khu đô thị DT-12), 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;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 8824/SXD-QH ngày 13 tháng 12 năm 2023 về việc đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 3 (nay là Khu đô thị DT-12), Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh*

*Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 3862/TTr-BQLKKTNS&KCN ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đề án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 3 (nay là Khu đô thị DT-12), 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 nghiên cứu lập quy hoạch: thuộc địa giới hành chính của phường Hải Bình, một phần phường Tĩnh Hải và phường Mai Lâm, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

- Ranh giới được giới hạn như sau: Phía Bắc giáp sông Bạng; phía Nam giáp đất phân khu công nghiệp CN-06 và CN-06A; phía Đông giáp biển Đông và đất phân khu công nghiệp CN-06A; phía Tây giáp sông Bạng.

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 483 ha.

### **2. Tính chất, chức năng**

Là khu đô thị thuộc Khu kinh tế Nghi Sơn với các chức năng chủ yếu: dịch vụ thương mại; công nghiệp chế biến thủy hải sản, hậu cần nghề cá gắn với cảng cá và du lịch; các đơn vị ở đô thị bao gồm các khu ở hiện trạng, khu tái định cư, các khu nhà ở xã hội phục vụ cán bộ, công nhân các khu công nghiệp và các khu ở mới đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

### **3. Quy mô dân số**

Quy mô dân số dự báo khoảng 32.000 người. Trong đó:

- Dân cư hiện hữu khoảng 18.300 người;
- Dân cư mới khoảng 13.700 người.

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

#### **4.1. Chỉ tiêu về đất đai**

- Các chỉ tiêu đất công cộng đạt được trong đơn vị ở:
  - + Đất giáo dục: 10,2 ha;
  - + Đất y tế: 0,75 ha;
  - + Sân luyện tập thể thao: 1,6 ha;
  - + Công trình văn hóa - thể thao: 2,7 ha;

+ Đất dịch vụ: 1,6 ha;

+ Đất cây xanh đơn vị ở: 7,05 ha.

- Đất đất bãi đỗ xe: 12,8 ha (tối thiểu 4 m<sup>2</sup>/người). Bên cạnh diện tích bãi đậu xe công cộng đã bố trí, trong các khu công viên cây xanh có thể bố trí thêm tối đa 5% diện tích cho đất bãi đậu xe công cộng.

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

- Đất giao thông (đến đường phân khu vực): 25% so với đất xây dựng đô thị.

- Cấp điện: Điện sinh hoạt 2100 KWh/người/năm. Điện cho hoạt động DV-TM khoảng 40-45% điện sinh hoạt.

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

- Thoát nước và vệ sinh môi trường: Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường đạt tỷ lệ >90%.

- Rác thải: Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác thải của đô thị.

### **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 cấp đô thị cơ bản được tuân thủ theo định hướng của Quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn và Quy hoạch chung Đô thị Tĩnh Gia đã được phê duyệt:

- Khu vực hành chính: Giữ nguyên vị trí công sở phường Hải Bình và phường Mai Lâm hiện tại. Bố trí đất công an phường Hải Bình ra khu giao giữa đường Bắc Nam 3 và Đông tây 1; Công an phường Mai Lâm bố trí bên cạnh khu đất quy hoạch văn hoá - thể thao, trên đường Bắc Nam 2.

- Dịch vụ, công cộng đô thị: Được bố trí dọc đường Đông Tây 2, khu vực đầu cầu dò Dừa (đường Đông Tây 1) và khu vực giao giữa các tuyến đường chính đô thị (hiện đã có 11 dự án), gồm đất dịch vụ thương mại, dịch vụ hỗn hợp (văn phòng, khách sạn, nhà hàng, shop house, dịch vụ chăm sóc sức khỏe, xăng dầu...);

- Giáo dục đô thị: Giữ nguyên vị trí trường PTTH Tĩnh Gia 3 tại khu vực thôn Liên Vinh; dự án trung tâm giáo dục nghề nghiệp Nghi Sơn bố trí giáp trường PTTH Tĩnh Gia 3 về phía Bắc, trên trục đường D6.

- Cây xanh, TDTT đô thị: Bố trí tại khu vực hồ tôm phía Đông đường Bắc Nam 2, thuộc khu phố Đoàn Hùng và khu phố Tân Vinh, phường Hải Bình.

- Khu vực sản xuất (Cảng Hải Bình, dịch vụ hậu cần Cảng và cụm làng nghề, chợ đầu mối hải sản): Phía Bắc khu vực. Hiện tại khu vực này đang hoạt động rất hiệu quả và đã thu hút các nhà đầu tư lấp đầy 80% diện tích.

- Khu dịch vụ du lịch: Khu vực ven biển, từ đường Đông Tây 2 đến trường THCS Hải Bình (hiện đã có nhà đầu tư).

#### 5.1.2. Chức năng đơn vị ở

Khu vực được chia thành 4 đơn vị ở để bố trí các chức năng công cộng đảm bảo được bán kính phục vụ cho người dân theo quy định.

##### a) Đất công trình công cộng:

Cơ bản giữ nguyên các công trình công cộng hiện có của 2 phường Hải Bình, Mai Lâm có trong khu vực. Tổ chức thêm một số công trình công cộng tại các vị trí thích hợp để phục vụ cộng đồng.

- Công cộng đơn vị ở: Cơ bản giữ nguyên các công trình công cộng hiện có của 2 phường Hải Bình, Mai Lâm có trong khu vực. Tổ chức thêm một số công trình công cộng tại các vị trí thích hợp để phục vụ cộng đồng.

+ Đất giáo dục: Cơ bản giữ nguyên vị trí hệ thống trường học hiện nay của 2 phường. Di chuyển trường mầm non Hải Bình ra khu vực sân bóng hiện tại của phường. Xây dựng thêm một cụm trường liên cấp tại khu vực gần trường THPT Tỉnh Gia 3 trên đường Bắc Nam 3, thuộc khu phố Liên Vinh, phường Tĩnh Hải.

+ Đất văn hóa - thể thao: Sân thể thao cơ bản phường Hải Bình di chuyển ra khu vực nghĩa địa thôn Đoan Hùng, giáp đường Đông Tây 1, tổ chức thêm một sân thể thao cơ bản tại khu vực đồng Chon, phố Liên Hải, phường Tĩnh Hải, trên trục đường Bắc Nam 3 và một sân thể thao tại góc giao giữa đường Bắc Nam 2 với đường D11 (đường vào công sở phường Mai Lâm hiện nay). Các công trình văn hóa của đơn vị ở được bố trí kết hợp với đất cây xanh hoặc đất xây dựng sân thể thao cơ bản của đơn vị ở.

+ Đất y tế: Tổ chức mỗi đơn vị ở 1 trạm y tế tại khu vực trung tâm đơn vị ở.

+ Chợ: Giữ nguyên vị trí chợ Hải Bình, xây dựng thêm chợ Xuân Lâm tại khu vực đất nuôi trồng thủy sản của khu phố Kim Cối, đường N13. Bố trí thêm 2 khu vực dịch vụ thương mại đơn vị ở tại ngã tư đường Đông Tây 2 với đường Tĩnh Hải – Cảng cá và ngã tư đường Tĩnh Hải – Cảng cá với đường N8.

b) Cây xanh công viên: Tổ chức các khu cây xanh đảm bảo khoảng cách sử dụng cho người dân theo tiêu chuẩn tại các khu vực: sân bóng Hải Bình, khu vực giáp đường Bắc Nam 2, thôn Đoan Hùng, khu vực giáp sông Bạng (gần trường TH Queens Land, khu vực giáp khu cư xá nhiệt điện, trên đường Đông

Tây 2, khu vực phía Tây công sở phường Mai Lâm. Ngoài ra còn tổ chức các khu công viên vườn hoa tại những vị trí thích hợp cho từng nhóm ở khu vực.

c) Các khu ở

- Khu ở mới: được quy hoạch tại khu vực đất muối phía Tây phường Hải Bình (giáp sông Bạng), đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản còn lại của phường Tĩnh Hải và phường Mai Lâm. Phía Nam đường Đông Tây 2 chủ yếu dành cho TĐC phường Mai Lâm.

- Khu ở hiện trạng được khoanh vùng cải tạo dần hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xen ghép thêm đất ở mới tại các khu vực đất sản xuất nông nghiệp xen kẹt trong đất ở hiện trạng.

## 5.2. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Tầng cao	Mđxd (%)	Diện tích (ha)
	<b>Tổng diện tích đất lập quy hoạch</b>				<b>483,07</b>
1	Đất nhóm ở				188,80
1.1	Đất nhóm ở hiện trạng	HTCT			120,20
1.2	Đất nhóm ở mới	DCM	2-5	40-60	68,60
2	Đất công cộng đơn vị ở				7,65
2.1	Đất thương mại (chợ)	DV_DVO	1-5	30-40	2,60
2.2	Đất công trình văn hoá thể thao	VH	1-3	40-60	2,70
2.3	Đất y tế		1-3	30-40	0,75
2.4	Đất sân luyện tập TĐTT	TĐTT	1	10-20	1,60
3	Đất dịch vụ đô thị		1-15	30-60	46,50
4	Đất giáo dục				13,8
4.1	Đất Giáo dục đơn vị ở		1-5	30-40	10,20
	Đất trường Mầm non	MN	1-3	40-60	2,50
	Đất Trường tiểu học		2-5	40-60	1,40
	Đất trường THCS		2-5	40-60	1,60
	Đất Trường liên cấp		1-5	40-60	4,70
4.2	Đất giáo dục đô thị				3,60
	Đất trường dạy nghề	TDN	2-5	30-40	0,30
	Đất trường THPT	THPT	1-4	30-50	3,3
5	Đất cơ quan hành chính	HC	2-5	30-40	0,90
6	Đất cây xanh đô thị				27,75

STT	Loại đất	Ký hiệu	Tầng cao	Mdxđ (%)	Diện tích (ha)
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng Đô thị	CX-CH	1	5	3,50
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng ĐVO	CX_DVO	1	5	7,05
6.3	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCL	-	5	17,20
7	Đất du lịch nghỉ dưỡng	DL	3-12	30-40	9,50
8	Đất công nghiệp, cảng, hậu cần		1-3	20-50	20,77
9	Đất quốc phòng ( Trạm biên phòng Đảo Mê)	QP	1-5	50-60	0,20
10	Đất an ninh	AN	2-3	50-60	0,50
11	Đất năng lượng viễn thông	VT	-	-	0,2
12	Bến xe, bãi đỗ xe	BX, P	1	5	13,10
13	Giao thông				113,30
14	Đất khác				40,30
14.1	Đất đồi núi	NUI	-	-	21,00
14.2	Đất mặt nước ( Sông, Biển)	-	-	-	19,30

## 6. Tổ chức không gian

- Không gian khu vực được xác định bởi các tuyến đường chính như sau:

+ Các trục Bắc Nam: Đường Bắc Nam 1, đường Bắc Nam 2, Bắc Nam 3 và một số tuyến đường quy hoạch khác.

+ Các trục Đông Tây: Đông Tây 1, Đông Tây 2 và một số tuyến đường quy hoạch khác.

- Toàn khu vực được chia thành 6 khu vực không gian, kiến trúc cảnh quan:

+ Không gian khu vực ven biển:

Phía Bắc khu vực ven biển Hải Bình là khu dân cư làng chài ven biển với nhà ở thấp tầng, mật độ cao. Đây là khu vực có cảnh quan rất đẹp, khu vực này dự kiến khi có điều kiện có thể chuyển đổi một số vị trí giáp biển thành các công trình đa chức năng với tầng cao từ 5-15 tầng.

Khu vực từ trường THCS Hải Bình đến đường Đông Tây 2 là hệ thống dịch vụ du lịch của dự án khu du lịch công viên Biển Xanh với các biệt thự nghỉ dưỡng, khách sạn có tầng cao 2-12 tầng. Tại cửa biển đường Đông Tây 2 bố trí công trình khách sạn và trung tâm thương mại có tầng cao từ 9-12 tầng tạo điểm nhấn không gian.

Khu nghĩa trang hiện nay của phường tạm thời khoanh vùng. Khi khu nghĩa trang tập trung của thị xã đi vào hoạt động sẽ di dời vào khu vực nghĩa trang tập trung, dành đất cho dịch vụ du lịch và chức năng khác.

+ Không gian trục thương mại Đông Tây 2: Đường Đông Tây 2 là trục thương mại chính của khu vực cũng là trục chính hướng biển. Quy hoạch tổ chức các công trình thương mại, dịch vụ hỗn hợp cao tầng (từ 7 tầng trở lên) với hình thức kiến trúc hiện đại hài hoà với nhau.

+ Không gian khu vực dân cư hiện có: Các khu ở hiện có được khoanh vùng cải tạo, sắp xếp 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. Nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn, vệ sinh môi trường, tổ chức vườn hoa, cây xanh tạo thêm không gian mở cho khu vực, dần tạo sự hài hoà với các khu ở mới.

+ Không gian khu vực dân cư mới: Đất ở mới trong khu vực chủ yếu bố trí cho đất ở tái định cư. Hình thức nhà ở chủ yếu là chia lô với tầng cao từ 2-5 tầng. Khu vực bố trí cho dân cư phát triển mới khuyến khích hình thức nhà ở dạng biệt thự, nhà ở có vườn với tầng cao 2-3 tầng tại các khu vực ven sông Bạng, khu vực có cảnh quan đẹp 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 có tầng cao từ 6-11 tầng, hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc trang nhã tạo công trình điểm nhấn cho khu vực.

+ Không gian cảnh quan ven sông Bạng: Tổ chức các công viên cây xanh, các khu vui chơi giải trí, du lịch trên sông. Tạo những điểm nhấn tại những vị trí quan trọng bằng những biểu tượng, đài phun nước, các công trình kiến trúc mang tính hình tượng, ánh sáng để thay đổi thị giác.

+ Không gian khu công nghiệp nhỏ và dịch vụ hậu cần nghề cá, cảng cá: Chủ yếu là những nhà xưởng nhỏ phục vụ sản xuất, chế biến thủy hải sản, các loại công cụ cho nghề cá, cung cấp các nhiên liệu và các vật dụng cần thiết cho tàu thuyền. Với các công trình là điểm nhấn trong khu vực như nhà điều hành khu công nghiệp, chợ cá đầu mối được xây dựng với tầng cao 2-3 tầng và các công trình thương mại phía Nam khu cảng cá với tầng cao 5-7 tầng.

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

### **7.1. Quy hoạch giao thông**

#### **a. Giao thông đối ngoại**

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. Đường Đông Tây 1 đoạn qua khu vực dân

cur hiện trạng khó giải phóng mặt bằng nên đề xuất giảm quy mô mặt cắt so với quy hoạch chung:

- Đường Đông Tây 1 đoạn từ nút N1 –N35 (MCN 1-1): Lòng đường 2x10,5 m, phân cách giữa 3,0 m, vỉa hè 2 x 6,0 m, CGDD 36,0 m. Đoạn qua khu vực dân cư hiện trạng từ nút N35 – N37 (MCN 2-2): Lòng đường 10,5 m, vỉa hè 2x5,0 m, CGDD 20,5 m;

- Đường Đông Tây 2 (MCN 3-3): Lòng đường chính 2 x 15,0 m; đường gom 2 bên 2 x 3,5 m, phân cách giữa 5,0 m, phân cách bên 2 x 2,5 m, vỉa hè 2 x 5,0 m, CGDD 57,0 m;

- Đường Bắc Nam 2 (MCN 1-1): Lòng đường 2 x 10,5 m, phân cách giữa 3,0 m, vỉa hè 2 x 6,0 m, CGDD 36,0 m;

- Đường bộ ven biển (MCN 2'-2'): Lòng đường chính 2 x 8,0 m, đường gom 2 bên 2 x 5,5 m, phân cách giữa 3,0 m, phân cách bên 2 x 4,0 m, vỉa hè 2 x 5,0 m, CGDD 48,0 m.

#### b. Giao thông đối nội

Mạng lưới đường đô thị được thiết kế liên kết hợp lý các khu chức năng. Các khu vực có quy hoạch chi tiết, dự án đã phê duyệt, khớp nối thống nhất giữa khu vực xây dựng mới với khu hiện trạng. Các tuyến đường giao thông đối nội có lộ giới từ 6,0 m đến 39,0 m, với quy mô mặt cắt ngang như sau:

- Đường Bắc Nam 3 đoạn từ nút N8 - N21(MCN 4-4): Lòng đường 14,0 m, vỉa hè 4,5 m, CGDD 18,5 m;

- Đường Bắc Nam 3 đoạn từ nút N21 – N113 (MCN 5-5): Lòng đường: 14,0 m, vỉa hè 2 x 4,5 m, CGDD 23,0 m;

- Đường Bắc Nam 4 đoạn qua khu dân cư hiện trạng đi sát tuyến đê biển xã Hải Bình khó giải phóng mặt bằng nên đề xuất giảm quy mô mặt cắt ngang so với quy hoạch chung và hướng tuyến đi song song với tuyến đê biển Hải Bình.

- Đường Tỉnh Hải – Cảng cá; đường D1 (MCN 11-11): Lòng đường 2 x 7,5 m, phân cách giữa 3,0 m, vỉa hè 2 x 6,0 m, CGDD 30,0 m. Đường Tỉnh Hải - Cảng cá đoạn N2 - N9 và N2 - N90 (MCN 11'-11') đi song song với đê sông Bạng: Lòng đường 2 x 7,5 m, phân cách giữa 3,0 m, vỉa hè 0 m - 6,0 m. Đường Tỉnh Hải – Cảng Cá đoạn từ nút N90 – N113 (MCN 12-12): Lòng đường 2 x 7,5 m, vỉa hè 2 x 4,0 m, CGDD 15,5 m.

- Đường D2 đoạn từ nút N13 – N32, đường D7, đường N13 (MCN 2-2): Lòng đường 10,5 m, vỉa hè 2 x 5,0 m, CGDD 20,5 m;

- Đường D2 đoạn từ nút N32 – N92, đường N1, đường N6, đường N8 (MCN 13-13): Lòng đường 10,5 m, vỉa hè 6,0 m x 2, CGDD 22,5 m;



- Đường D3; D4 (đoạn nút N7 - N34); D7 (đoạn nút N97 - N117); D8; D11; D12; D13; D14; N3; N4; N5; N7; N9; N10; N11; N12 (MCN 14-14): Lòng đường 7,5 m, vỉa hè 2 x 5,0 m, CGĐĐ 17,5 m; Đoạn còn lại đường D4: Lòng đường 10,5 m, Vỉa hè 2 x 3,5 m, CGĐĐ 17,5 m.

- Đê hữu sông Bạng mở rộng mặt đê B = 6,0 m, đoạn qua phường Mai Lâm Htk từ 3,80 m – 3,83 m, đoạn qua phường Tĩnh Hải Htk = 3,61 m, đoạn qua phường Hải Bình Htk = 3,62 m.

- Đê biển xã Hải Bình mở rộng mặt đê B = 6,0 m, xây dựng đường giao thông kết hợp với đê.

#### c. Giao thông tĩnh, giao thông công cộng

- Các khu vực trung tâm thương mại, khu du lịch, dịch vụ và nhà ở xã hội cần xây dựng bãi đỗ xe.

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

#### d. Giao thông vận tải hành khách công cộng

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 Đông Tây 1, Đông Tây 2, Bắc Nam 2, Bắc Nam 4. 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. Quy hoạch san nền

Chọn đường D6 là trục phân thủy chính. Phía Đông đường D6 tạo độ dốc thoát nước ra biển. Phía Tây đường D6 tạo độ dốc thoát nước ra sông Bạng. Khu vực phường Mai Lâm tạo độ dốc về phía sông Bạng.

Cao độ san nền cao nhất 4,50 m tại khu vực dân cư hiện trạng phường Hải Bình. Cao độ san nền thấp nhất 2,50 m tại khu vực phường Mai Lâm giáp đê sông Bạng.

### 7.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước

#### a) Thoát nước mưa:

Khu vực phân khu số 12 được phân thành 2 khu vực chính:

- Khu vực 01 (toàn bộ diện tích đất thuộc xã Hải Bình, Tĩnh Hải): lấy trục đường D6 làm đường phân lưu, chia thành 2 lưu vực:

+ Lưu vực số 1 (toàn bộ diện tích phía Tây đường D6) nước mưa được thu gom vào hệ thống cống dọc đường và thoát ra sông Bạng.

+ Lưu vực số 2 (toàn bộ diện tích phía Đông đường D6) nước mưa được thu gom vào hệ thống cống dọc đường và thoát ra biển

- Khu vực 02 (toàn bộ diện tích đất thuộc xã Mai Lâm): nước mưa được thu gom vào hệ thống cống dọc đường thoát ra sông Bạng.

#### b) Thoát nước thải

- Khu vực từ đường Tỉnh Hải - Cảng cá lên phía Bắc: với tổng lượng nước thải khoảng 5.610 m<sup>3</sup>/ngđ, được thu gom bằng hệ thống cống BTCT (D300-400) dẫn về trạm xử lý phía Tây Nam tuyến đường Đông Tây 2, giáp sông Bạng (công suất: 9.000 m<sup>3</sup>/ngđ theo điều chỉnh mở rộng quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn).

- Khu vực từ đường Tỉnh Hải - Cảng cá xuống phía Nam (phường Mai Lâm): với tổng lượng nước thải khoảng 1.000 m<sup>3</sup>/ngđ được thu gom bằng hệ thống cống BTCT D300 dẫn về trạm xử lý khu vực phía Bắc khu tái định cư Mai Lâm, công suất 1000 m<sup>3</sup>/ngày đêm (ngoài ranh giới lập quy hoạch).

Nước thải sau khi được xử lý, chất lượng nước thải đạt tiêu chuẩn xả vào nguồn loại B theo QCVN 14:2008-BTNMT trước khi thải ra sông Bạng.

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

Phương án quy hoạch không bố trí xây dựng công trình mới trong phạm vi hành lang bảo vệ đê điều theo 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.

- Đối với đê sông Bạng: từ chân đê trở ra 5 m về phía sông và phía đông.

- Đối với đê biển Hải Bình: từ chân đê trở ra 200 m về phía biển và từ chân đê trở ra 5 m về phía đông. Với khu vực đã thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển (từ cửa Lạch Bạng đến khu dịch vụ du lịch công viên Biển Xanh) cần thực hiện theo quy định về hành lang bảo vệ bờ biển.

#### **7.5. Quy hoạch cấp điện**

- Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn khu khoảng: 57 MVA.

- Nguồn cấp:

+ Giai đoạn 2021-2025: Trạm biến áp 110kV Tỉnh Gia 2 có công suất 2x40 MVA cách khu đất lập quy hoạch khoảng 3 km về phía Tây ; Trạm 110 kV KCN Nghi Sơn 2 có công suất 1x63 MVA (là trạm quy hoạch mới).

+ Giai đoạn 2031-2040: Trạm biến áp 110 kV Tỉnh Gia 2 có công suất 2x63 MVA; Trạm 110 kV KCN Nghi Sơn 2 có công suất 2x63 MVA.

- Trạm biến áp: cải tạo và xây mới khoảng 104 trạm biến áp, với tổng công suất 58.670 kVA.

### **7.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động**

- Tổng nhu cầu sử dụng dịch vụ viễn thông của khu vực là 10.500 đường dây thuê bao. Xây mới trung tâm viễn thông cấp đô thị với diện tích 1500 m<sup>2</sup>. Cải tạo 9 trạm (BTS) hiện có, xây mới 3 trạm viễn thông (BTS).

- Tiếp tục duy trì nâng cấp khang trang các điểm BĐ-VH hiện có đáp ứng nhu cầu cung cấp các dịch vụ bưu chính, viễn thông công cộng.

- Bố trí lại hệ thống các trạm phát sóng (BTS) hiện có nhằm đảm bảo quy cách và an toàn theo quyết định 3705/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

- Từ trạm viễn thông trung tâm kéo các tuyến cáp đến các tủ cáp trong các khu vực đô thị. Từ các tủ cáp đầu nối tới hộp cáp và từ hộp cáp sẽ dẫn đến các thuê bao (thiết bị đầu cuối).

### **7.7. Quy hoạch cấp nước**

- Nhu cầu dùng nước trung bình của khu vực là: 8.800 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn nước cấp cho phân khu đô thị số 12 được cấp lấy từ 02 Nhà máy nước theo điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung khu kinh tế Nghi Sơn:

+ Nhà máy nước tại hồ Đồng Chùa: cấp nước cho khu vực phía Tây đường Bắc Nam 2, khu vực các phường Mai Lâm và phường Tĩnh Hải.

+ Nhà máy nước hồ Hao Hao: cấp nước cho khu vực phường Hải Bình (phía Đông đường Bắc Nam 2).

- Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0.7m. 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.

### **7.8. 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: Sử dụng nghĩa trang tập trung của Khu kinh tế Nghi Sơn tại sườn núi Lâm Động, phường Xuân Lâm và phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn.

### **8. Giải pháp tái định cư**

Khu vực lập quy hoạch có tính chất đặc thù chủ yếu là đất ở tái định cư.

- Toàn bộ diện tích đất ở mới hai bên đường Đông Tây 1 dành cho tái định cư phường Hải Hà giai đoạn 2(NOM1-NOM7).

- Dự kiến toàn bộ diện tích đất ở mới khu vực phía Nam đường Đông Tây 2 dành cho tái định cư phường Mai Lâm (NOM21-NOM39).

- Diện tích đất ở mới còn lại của phường Hải Bình (NOM14-NOM16) cho tái định cư các hộ dân của phường Hải Bình phải di chuyển khi thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

## **9. Các chương trình ưu tiên đầu tư, nguồn lực thực hiện**

Ưu tiên đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình có tính chất tạo động lực phát triển kinh tế.

### **9.1. Phân kỳ đầu tư**

- Giai đoạn 2022 – 2030: Đầu tư các công trình mang tính tạo lực phát triển đô thị và công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho tái định cư bao gồm:

+ Nhà ở, trường học, hành chính ( công an phường), y tế, chợ, văn hoá – thể thao, vườn hoa của đơn vị ở 1 và đơn vị ở 4;

+ Các cụm dịch vụ thương mại, dịch vụ tổng hợp;

+ Công trình dịch vụ du lịch;

+ Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật: giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp thoát nước, cấp điện, thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

- Giai đoạn 2030 – 2035: đầu tư tiếp các hạng mục công trình còn lại:

+ Công trình thương mại (chợ) cho đơn vị ở 1 và đơn vị ở 3;

+ Công trình văn hoá – thể thao cho đơn vị ở 1 và đơn vị ở 3;

+ Cây xanh công viên – thể dục thể thao;

+ Các cụm thương mại dịch vụ; dịch vụ tổng hợp

+ Cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan.

### **9.2. Nguồn vốn đầu tư**

- 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. Giai đoạn 2022 – 2030, nguồn vốn ngân sách sẽ đầu tư các công trình như: trung tâm hành chính, trường học, công viên, văn hoá, y tế, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- 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: Phòng khám đa khoa, trường nghề, chợ đầu mối, sân tập thể dục thể thao.

- 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, công trình dịch vụ du lịch, công trình công nghiệp.

### **10. Hành lang bảo vệ bờ biển**

Đối với khu vực phải thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển theo quy định tại Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 02/3/2022 của UBND tỉnh:

- Trong khi chưa được cấp thẩm quyền thiết lập, phê duyệt, công bố và cấm mốc hành lang bảo vệ bờ biển, trong phạm vi 100 m tính từ đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm về phía đất liền thì thực hiện quản lý như đối với hành lang bảo vệ bờ biển.

- Sau khi được cấp thẩm quyền thiết lập, phê duyệt, công bố và cấm mốc hành lang bảo vệ bờ biển thì thực hiện theo quy định.

### **11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị**

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 3 (nay là Khu đô thị DT-12), Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

1. Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các KCN có trách nhiệm:

- 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 (cấm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tim tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ) quản lý theo quy định của pháp luật.

- 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.

- 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.

## 2. UBND thị xã Nghi Sơn có trách nhiệm

- 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.

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 và thay thế Quyết định số 1599/QĐ-UBND ngày 14/5/2010 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 3, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

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.

H16.(2023)QDPD\_QHPK KDT so 3 DT12

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



**Mai Xuân Liêm**