

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu đô thị số 01, 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 8659/SXD-QH ngày 08 tháng 12 năm 2023 về việc đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ

1/2000 Khu đô thị số 01, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 324/TTr-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2023 của UBND thị xã Nghi Sơn).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 01, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

1. Địa điểm, phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch

- Thuộc địa giới hành chính các phường Xuân Lâm, Nguyên Bình và Bình Minh, thị xã Nghi Sơn. Ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Trung tâm xã Nguyên Bình, Bình Minh (phân khu đô thị DT-05 theo quy hoạch);

+ Phía Đông và phía Nam giáp: sông Bạng (phân khu sinh thái ST-03 theo quy hoạch);

+ Phía Tây giáp: Đường sắt Bắc Nam (phân khu công nghiệp CN-17 theo quy hoạch).

- Diện tích lập quy hoạch: 809,21 ha.

2. Tính chất, chức năng

Là khu đô thị thuộc đô thị trung tâm Khu kinh tế Nghi Sơn với chức năng tổng hợp chủ yếu: Khu công cộng, dịch vụ thương mại, y tế và các khu ở đô thị với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn.

3. Quy mô dân số

Dự báo khoảng: 50.000 người trong đó:

- Dân số hiện tại khoảng 12.376 người;

- Dân số phát triển khoảng 27.224 người.

- Dân số tái định cư tại chỗ và nơi khác đến khoảng 10.400 người (khu vực đảm bảo bố trí tái định cư cho khu công nghiệp số 17 và QHCT 1/500 Khu tái định cư xã Hải Hà tại phường Xuân Lâm, Hải Lĩnh tại Quyết định 4191/QĐ-UBND ngày 05/10/2020).

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

4.1. Chỉ tiêu về đất đai

- Chỉ tiêu đất nhóm nhà ở:

+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng có diện tích: 189,54 ha, chỉ tiêu khoảng 189,54 ha/12.376 người = 153,15 m²/người.;

+ Đất nhóm nhà ở mới có quy mô diện tích khoảng: 93,33 ha, chỉ tiêu khoảng 93,33 ha/23.865 người = 39,1 m²/người.

+ Dân số phân bố ở các loại hình nhà ở như sau:

TT	Các loại hình nhà ở trong phân khu đô thị	Diện tích (ha)	Dân số (người)
1	Nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	189,54	12.376
2	Nhà ở dân cư phát triển mới	105,85	27.224
-	<i>Nhóm nhà ở mới xác định theo quy hoạch phân khu</i>	93,33	23.865
-	<i>Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (các khu vực quy hoạch nhà ở xã hội tập trung).</i>	12,52	3.359
3	Nhóm nhà ở tái định cư	65,07	10.400
*	Tổng cộng	360,46	50.000

- Đất công cộng đô thị có quy mô diện tích: 32,84 ha, chỉ tiêu đạt được khoảng 32,84 ha/50.000 người = 6,57 m²/người.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị: có quy mô diện tích: 28,94 ha; chỉ tiêu khoảng 28,94 ha/50.000 người = 5,8 m²/người.

- Đất TDTT có quy mô diện tích khoảng 8,10 ha; chỉ tiêu đạt được khoảng 8,10 ha/50.000 người = 1,62 m²/người.

- Đất bãi đỗ xe có quy mô diện tích khoảng 20,11 ha, chỉ tiêu đạt được khoảng 20,11 ha/50.000 người = 4,02 m²/người.

- Quy mô diện tích đất giao thông khoảng 149,04 ha, chỉ tiêu đạt được khoảng 149,04 ha/50.000 người = 29,81 m²/người.

4.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: đất giao thông tối thiểu 18%.

- Cấp điện: 2.100 KWh/người/năm.

- Cấp nước: 150 l/người/ngày đêm.

- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngày đêm.
- Rác thải: thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của Khu kinh tế.

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

5.1. Phân khu chức năng

a) Các khu trung tâm của đô thị:

Cơ bản ổn định vị trí các trung tâm chức năng đô thị xác định theo đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt và cụ thể hóa với quy mô, thiết kế cụ thể như sau:

- Khu công cộng và thương mại dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 48,36 ha; Cụm công trình mang tính điểm nhấn quan trọng của khu vực. Bố trí dọc các trục giao thông lớn như Quốc lộ 1A, Bắc Nam 2, Hải Hòa - Bình Minh. Xây dựng các trung tâm thương mại, tài chính, ngân hàng có quy mô lớn gắn với khu trung tâm KKT Nghi Sơn.

- Trung tâm công cộng, y tế, giáo dục, di tích: Ổn định các trung tâm công cộng của thị xã như hiện nay gồm các công trình bệnh viện Hợp Lực, với diện tích 4,04 ha; Đất giáo dục đào tạo (trường Hưng Đô, Hongfu) với diện tích: 5,7 ha. Di tích lịch sử Đào Duy Từ với diện tích 2,99 ha.

b) Các công trình, chức năng trong phân khu đô thị

* Đất nhóm nhà ở tại khu đô thị:

- Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo: Cơ bản ổn định các khu vực dân cư hiện hữu đô thị gồm các khu phố và các thôn, thuộc phường Nguyên Bình, Bình Minh và Xuân Lâm. Trên cơ sở phân bố dân cư và hiện trạng khu vực, bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo tiêu chuẩn, bán kính phục vụ và nhu cầu thực tế khu vực. Tổng diện tích: 189,54 ha, đáp ứng nhu cầu ổn định cho khoảng 12.376 dân cư.

(Diện tích nêu trên bao gồm đất thổ canh trong thổ cư, đất giao thông nhóm ở, các công trình nhà văn hóa, nhà trẻ - mẫu giáo, cây xanh... trong nhóm ở).

- Đất nhóm nhà ở phát triển: Bao gồm các khu vực dự án quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cập nhật trong đồ án và các khu vực dân cư phát triển mới tại 03 đơn vị ở gắn với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo tiêu chuẩn đô thị với diện tích khoảng 93,33 ha; đáp ứng cho khoảng 23.865 người, mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 2-5 tầng.

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Đây là nhu cầu cần thiết và là xu hướng tất yếu về nhà ở hiện nay tại KKT Nghi Sơn, bố trí quỹ đất nhà ở xã hội

tập trung khu vực phía Tây Quốc lộ 1A và gần khu vực nhà máy giầy Annora với quy mô: 12,52 ha. Đáp ứng nhu cầu nhà ở cho khoảng 3.359 người. Tầng cao 7-25 tầng, mật độ xây dựng: 30-40%.

- Đất dân cư tái định cư: Nhằm đáp ứng nhu cầu di chuyển, tái định cư phục vụ các dự án phát triển đô thị gồm xây dựng các tuyến đường, khu chức năng và các dự án khác. Bố trí các khu vực tái định cư đảm bảo đem lại nơi ở mới với điều kiện sống tốt hơn và gắn với truyền thống văn hóa địa phương, việc lựa chọn phân bố ở nhiều vị trí sẽ đáp ứng định hướng này. Tổng diện tích 65,07 ha (mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 2-5 tầng). Đáp ứng cho khoảng 10.400 người.

* Các công trình dịch vụ - công cộng (của đơn vị ở): Bố trí chủ yếu khu vực trung tâm các đơn vị ở với các hạng mục công trình công cộng, TMDV cải tạo và xây dựng mới như: Trường học, y tế, nhà văn hóa, dịch vụ thương mại và các công trình công cộng, TMDV khác của khu đô thị. Quy mô và bán kính phục vụ đảm bảo nhu cầu sử dụng và theo tiêu chuẩn đô thị. Tổng diện tích: 32,84 ha.

* Cây xanh, công viên, TDTT: Bố trí các khu đất cây xanh, công viên, TDTT tại các đơn vị ở (03 đơn vị ở), đảm bảo tiêu chuẩn đô thị và là các không gian, khoảng mở cần thiết đáp ứng sinh hoạt văn hóa, TDTT và vui chơi, giải trí của người dân. Tổng diện tích Cây xanh, công viên sử dụng công cộng của phân khu đô thị là 28,94 ha; Đất TDTT của phân khu đô thị: 8,10 ha.

* Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật:

- Đất giao thông đối ngoại: 36,32 ha;

- Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị: 7,49 ha;

- Đất giao thông và HTKT khác của khu đô thị: 169,15 ha (trong đó đất bãi đỗ xe 20,11 ha; đất giao thông khoảng 149,04 ha).

5.2. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ (%)
*	Tổng diện tích lập quy hoạch	809,21				100
1	Đất nhóm nhà ở	360,46				44,54
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	189,54	50-60	1-5	0,5-3,0	23,42
1.2	Đất nhóm nhà ở phát triển	105,85				13,08

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
-	Đất nhóm nhà ở mới	93,33	50-60	2-5	1,0-3,0	11,53
-	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	12,52	30-40	7-25	1,0-3,0	1,55
1.3	Đất nhóm nhà ở tái định cư	65,07	50-60	2-5	1,0-3,0	8,04
2	Đất dịch vụ - công cộng	32,84	30-40	1-5	0,3-2,0	4,06
2.1	Đất văn hóa	4,34	30-40	1-3	0,3-1,2	0,54
2.2	Đất dịch vụ	0,74	30-40	1-3	0,3-1,2	
2.3	Đất y tế	2,19	30-40	1-3	0,3-1,2	0,27
2.4	Đất giáo dục	25,57	30-40	1-5	0,3-2,0	3,16
-	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	20,88	30-40	1-5	0,3-2,0	2,58
-	Đất THPT	4,69	30-40	2-5	0,6-2,0	0,11
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	28,94	5	1	0,05	3,58
4	Đất thể dục thể thao	8,10	25	1-5	0,25-1,25	52,47
5	Bãi đỗ xe	20,11				2,49
6	Đất giao thông đô thị	149,04				18,42
7	Khu dịch vụ thương mại, công cộng	48,36	30-60	1-15	0,3-9,0	5,98
8	Đất cơ quan, trụ sở	2,11	30-40	3-5	0,9-2,0	0,26
9	Đất sản xuất công nghiệp	21,70	50-70	1-3	0,5-2,1	2,68
10	Đất đào tạo, nghiên cứu	5,70	50-70	1-5	0,5-2,1	0,70
11	Đất y tế cấp vùng (BV Hợp Lực)	4,04	30-40	5-7	1,5-2,8	0,50
12	Đất di tích, tôn giáo	3,24	40	1-3	0,4-1,2	0,40
13	Đất cây xanh hạn chế	55,00	5	1	0,05	6,80
14	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	7,49				0,93
15	Đất giao thông đối ngoại	36,32				4,49
-	Đất đường quốc lộ 1A	19,76				2,44
-	Đất đường ven biển	14,46				1,79
-	Đất hành lang đường sắt	2,10				0,26
16	Mặt nước	25,76				3,18

Ghi chú: Ngoài các chỉ tiêu quy hoạch được quy định nêu trên, các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất (SĐĐ) còn phải phù hợp với các quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

6. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị

6.1. Định hướng không gian khu đô thị

- Không gian khu đô thị số 01 cơ bản được cấu thành từ các yếu tố định hình của điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực và các tuyến chính được định hướng theo đồ án quy hoạch chung đã được duyệt, bao gồm: Cảnh quan ven sông Cầu Đồi; các khu vực dân cư, công trình hiện hữu; Quốc lộ 1A, đường sắt Bắc Nam, các trục giao thông hiện có, đường bộ ven biển... hệ thống các trung tâm chức năng bệnh viện đa khoa Hợp Lực, nhà máy giầy Annora, di tích Đào Duy Từ... hạ tầng kỹ thuật đô thị xác định theo quy hoạch chung.

- Điểm nhấn trọng tâm toàn khu là không gian hai bên trục Bắc Nam 2 với các trung tâm thương mại dịch vụ cao tầng, các công trình công cộng.

- Tổ chức các không gian cây xanh cảnh quan khu đô thị ngoài các khu vực được định hướng theo Quy hoạch chung được duyệt như Công viên trung tâm, các không gian cây xanh cảnh quan gắn với hệ thống sông Cầu Đồi, Cầu Dừa. Ngoài ra còn tổ chức công viên tại các trung tâm của các đơn vị ở, nhóm ở đảm bảo theo tiêu chuẩn đô thị và tạo các không gian mở, xanh đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa - TDTT và vui chơi, giải trí cho dân cư khu vực và đô thị cũng như góp phần cụ thể hóa ý tưởng xây dựng khu đô thị xanh - sinh thái và phát triển bền vững.

- Cơ bản ổn định các khu vực dân cư hiện hữu và các cơ sở hạ tầng hiện có của đô thị, định hướng trong quy hoạch chủ yếu sẽ bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn và cải tạo, chỉnh trang tạo sự đồng bộ trong không gian đô thị giữa các khu vực phát triển mới và cũ.

- Lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại là chủ đạo trong không gian khu đô thị, sử dụng hình khối mạch lạc, màu sắc trong sáng nhằm tạo lập được một hình ảnh khu trung tâm của thành phố Nghi Sơn trong tương lai. Khuyến khích việc hợp khối để xây dựng các công trình có quy mô và khối tích lớn nhằm góp phần thay đổi không gian kiến trúc đô thị, tuy nhiên phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch và tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

6.2. Các trục không gian chính

Trong không gian khu đô thị, có các trục giao thông và cũng là các trục không gian chính được xác định trong đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt bao gồm: Trục theo hướng Bắc Nam (gồm 5 trục): Quốc lộ 1A; đường bộ ven biển; đường Hải Nhân - Xuân Lâm; đường Hải Hòa - Bình Minh và đường Ninh Hải - Bình Minh. Trục theo hướng Đông Tây (gồm 3 trục): Đường Bắc Nam 2; Trục kết nối từ nhà máy giầy Annora qua bệnh viện Hợp Lực; Trục đường phía sau nhà máy giầy Annora.

6.3. Các khu vực trọng tâm, điểm nhấn khu đô thị

- Bao gồm các khu vực: Trung tâm công cộng, thương mại - dịch vụ gắn với trục Bắc Nam 2; Khu vực bệnh viện đa khoa Hợp Lực; Khu vực các công trình hỗn hợp khu vực gần nhà máy giấy Annora; Các trung tâm đơn vị ở (phường Xuân Lâm, Nguyên Bình và Bình Minh)...vv. Đây là các khu vực, chức năng trọng tâm và cũng là các động lực quan trọng thúc đẩy phát triển, góp phần thay đổi về không gian, kiến trúc cảnh quan toàn đô thị.

- Các công trình điểm nhấn trọng tâm: gồm các công trình dọc trục Bắc Nam 2, với các công trình công cộng, thương mại - dịch vụ cao tầng, bệnh viện đa khoa Hợp Lực, đền thờ Đào Duy Từ và các trung tâm công cộng khác... tất cả sẽ tạo nên cái nhìn hiện đại về một đô thị mới.

6.4. Định hướng phân chia đơn vị ở

Trên cơ sở điều kiện thực tế khu vực, phân thành 03 đơn vị ở với đường phân ranh là Quốc lộ 1A và trục Bắc Nam 2.

- Đơn vị ở số 1 (phía Đông Quốc lộ 1A): thuộc khu vực các phường Xuân Lâm, Nguyên Bình và Bình Minh với dân số khoảng 20.000 người, diện tích khoảng 367 ha;

- Đơn vị ở số 2 (phía Tây Bắc Quốc lộ 1A): thuộc khu vực phường Bình Minh và Xuân Lâm với dân số khoảng 10.000 người, diện tích khoảng 181 ha;

- Đơn vị ở số 3 (phía Tây Nam Quốc lộ 1A): chủ yếu thuộc khu trung tâm phường Xuân Lâm với dân số khoảng 20.000 người, diện tích khoảng 261 ha.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

a) Đường sắt:

Giữ nguyên quy mô tuyến đường sắt Bắc Nam khổ rộng 1000 mm; trong tương lai nâng cấp tuyến đường sắt Bắc Nam lên khổ rộng 1435 mm đạt tốc độ tàu trung bình đạt 100 km/h.

b) Tổ chức mạng lưới đường bộ:

* Giao đối ngoại:

Cơ bản tuân thủ quy mô, hướng tuyến đã được định hướng trong quy hoạch chung KKT Nghi Sơn gồm:

Quốc lộ 1A (quy mô 04 làn xe chính): đóng vai trò đường đối ngoại và là trục Bắc Nam quan trọng của KKT Nghi Sơn; CGDD rộng 74,0 m có ký hiệu mặt cắt là 1-1.

Tuyến đường bộ Ven biển (quy mô 08 làn xe): đóng vai trò trục dọc chính đô thị có ký hiệu mặt cắt 2-2, CGĐĐ 48,0 m.

Tuyến đường Thọ Xuân - Nghi Sơn (quy mô 06 làn xe và 02 làn thô sơ): đóng vai trò đường đối ngoại và là trục Bắc Nam quan trọng của KKT Nghi Sơn có ký hiệu mặt cắt 3-3, CGĐĐ rộng 76,0 m.

* Đường chính đô thị:

Tuyến đường Bắc Nam 2 đoạn phía Tây Quốc lộ 1A có ký hiệu mặt cắt 5-5, CGĐĐ 41,0 m. Mặt đường 10,5 m x2 =21,0 m; Hè đường 5,0 m x2 =10,0 m; Phân cách =10,0 m.

Tuyến đường Bắc Nam 2 đoạn phía Đông Quốc lộ 1A có ký hiệu mặt cắt 7-7, CGĐĐ 36,0 m. Mặt đường 10,5 m x2 =21,0 m; Hè đường 6,0 m x2 =12,0 m; Phân cách =3,0 m.

* Đường liên khu vực:

Tuyến Hải Nhân - Xuân Lâm có ký hiệu mặt cắt 7-7, CGĐĐ 36,0 m. Mặt đường 10,5 m x2 = 21,0 m; Hè đường 6,0 m x2=12,0 m; Phân cách = 3,0 m.

Tuyến Ninh Hải - Bình Minh từ nút N102 đến nút N132 có ký hiệu mặt cắt 6-6, CGĐĐ 40,0 m. Mặt đường 10,5 m x2 =21,0 m; Hè đường 6,0 m x2 = 12,0 m; Phân cách = 7,0 m; từ nút N132 đến nút N139 có ký hiệu mặt cắt 9-9, CGĐĐ 27,0 m. Mặt đường: 7,5 m x2 = 15,0 m; Hè đường 6,0 m x2 = 12,0 m.

* Đường chính khu vực:

Tuyến Hải Hòa - Bình Minh có ký hiệu mặt cắt 8-8, CGĐĐ 34,0 m. Mặt đường 6,0 m x2 = 12,0 m; Hè đường 5,0 m x2 = 10,0 m; Phân cách = 12,0 m.

* Đường khu vực:

Tuyến Đông đường sắt Bắc Nam có ký hiệu mặt cắt 10-10, CGĐĐ 25,0 m. Mặt đường: 7,5 m x2 = 15,0 m; Hè đường 5,0 m x2 = 10,0 m.

Trục cảnh quan có ký hiệu mặt cắt 4-4, CGĐĐ 44,0 m; Mặt đường: 13,5 m x2 = 27,0 m; Hè đường: 6,0 m x2 = 12,0 m; Phân cách: 5,0 m.

* Đường phân khu vực:

Nâng cấp và xây mới hệ thống đường phân khu vực tạo sự liên hệ thuận tiện giữa các khu vực trong đô thị, bề rộng mặt cắt ngang đường 17,5 m - 22,5 m.

Mặt đường: 5,25 m x2 = 10,5 m; Hè đường 6,0 m x2 = 12,0 m;

Mặt đường: 5,25 m x2 = 10,5 m; Hè đường 5,0 m x2 = 10,0 m;

Mặt đường: 3,75 m x2 = 7,5 m; Hè đường 5,0 m x2 = 10,0 m;

Mặt đường: $3,75 \text{ m} \times 2 = 7,5 \text{ m}$; Hè đường $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$.

* Các tuyến đường cải tạo: Chủ yếu cải tạo trên cơ sở nền đường hiện có trong các khu vực dân cư hiện trạng, lòng đường cải tạo mở rộng từ 3,5 đến 5,5 m; hè đường rộng từ 1,0 đến 3,0 m.

c) Hệ thống bến bãi đỗ xe:

Tổng quy mô 20,11 ha (đảm bảo chỉ tiêu $201.100 \text{ m}^2/50.000 \text{ người} = 4,02 \text{ m}^2/\text{người}$). Khi quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu vực có nhu cầu vận chuyển lớn, trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí phải bố trí bãi đỗ xe, điểm đỗ xe công cộng thuận tiện cho hành khách và phương tiện, kết nối liên thông với mạng lưới đường phố, đảm bảo khoảng cách đi bộ tối đa là 500 m.

d) Tổ chức giao thông công cộng:

- Các tuyến xe buýt ngoại thị, liên tỉnh chủ yếu phát triển theo các tuyến chính là Quốc lộ 1A, đường Ven Biển.

- Các tuyến xe buýt nội thị: Lộ trình xe buýt trong khu vực nội thị sẽ phục vụ các khu vực chức năng chính và các khu vực trung tâm. Các tuyến xe buýt chính phát triển chủ yếu theo tuyến trục trung tâm; Các tuyến xe buýt phụ phát triển chủ yếu theo tuyến đường Bắc Nam 2 và đường Bình Minh - Nguyễn Bình.

- Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được: Mật độ lưới giao thông công cộng $2,0 \text{ km/km}^2$ đất xây dựng đô thị. Khoảng cách giữa các bến xe buýt tối đa là 600 m.

7.2. Quy hoạch san nền

Tuân thủ cao độ khống chế quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn: Khu vực phía Tây Quốc lộ 1A thuộc phường Nguyễn Bình $H \geq +3,2 \text{ m}$ và phường Xuân Lâm $H \geq +2,8 \text{ m}$; Khu vực phía Đông Quốc lộ 1A thuộc phường Nguyễn Bình $H \geq +3,8 \text{ m}$; phường Xuân Lâm $H \geq +3,0 \text{ m}$; phường Bình Minh $H \geq +3,7 \text{ m}$. Các khu vực phải đảm bảo phối kết với cao độ nền xung quanh và không được ảnh hưởng tới tiêu thoát nước chung.

Các khu vực có cao độ nền $H < +3,2 \text{ m}$ thuộc Nguyễn Bình và Bình Minh và $H < +2,8 \text{ m}$ thuộc phường Xuân Lâm khi xây dựng cần đảm bảo cao độ tối thiểu.

7.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước

a) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, riêng hoàn toàn. Sử dụng hệ thống cống tròn BTCT và hướng thoát vào các sông, hồ và hệ thống cống thoát nước theo quy hoạch chung KKT Nghi Sơn.

- Kè hạn chế xói lở bờ các sông cầu Đồi, cầu Dừa và sông Lạch Bạng trong khu vực quy hoạch: sử dụng vật liệu bê mặt thân thiện môi trường, đảm bảo cảnh quan, kết hợp với việc thiết kế không gian công cộng.

b) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải của khu đô thị số 01 thiết kế dùng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải đều phải được xử lý bằng bể tự hoại tại chỗ sau đó được thu gom vào hệ thống cống thoát nước thải đô thị.

- Trạm xử lý được đặt tại phường Bình Minh (thuộc phân khu số 5), công suất dài hạn của trạm xử lý là 55.000 m³/ngày đêm; hiện đang thực hiện đầu tư xây dựng giai đoạn đầu theo dự án đô thị Động Lực với công suất là 600 m³/ngày đêm.

Lượng nước thải của khu vực thiết kế là 12.500 m³/ngày đêm.

7.4. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu sử dụng điện dự kiến: 75.000 kVA

- Nguồn điện: đầu tư xây dựng mới Trạm biến áp 110 kV Tĩnh Gia 2, công suất S=2x63MVA - 110/35/22 kV nằm phía Tây Nam khu quy hoạch.

- Lưới điện: điện trung thế sẽ sử dụng lưới điện phân phối 22 kV. Xây dựng mới các mạch vòng 22 kV lấy nguồn từ trạm 110 kV Tĩnh Gia 2, để cấp điện cho các trạm biến áp 22 kV khu vực và vùng phụ cận. Sử dụng cáp ngầm. Điện hạ thế với các tuyến 0,4 kV hiện có, vẫn giữ nguyên để cung cấp điện cho các phụ tải, giai đoạn dài hạn sẽ cải tạo ngầm hóa dọc theo các trục đường giao thông, mạng lưới 0,4 kV xây dựng mới, bố trí đi ngầm dọc vỉa hè khu vực quy hoạch.

- Chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng hiện có trong khu vực dân cư sẽ được đi kết hợp với tuyến hạ thế 0,4 kV cấp điện cho sinh hoạt. Mạng lưới chiếu sáng xây dựng mới, bố trí đi ngầm dọc vỉa hè khu vực quy hoạch.

7.5. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu dùng nước của khu vực thiết kế là 16.300 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho Khu đô thị số 01 về lâu dài được sử dụng từ hệ thống cấp nước từ nhà máy nước Hao Hao đặt tại xã Định Hải công suất 125.000 m³/ng.đêm, nguồn nước thô được lấy Hồ Yên Mỹ và Hồ Cửa Đát. Giai đoạn đầu khi chưa đầu tư xây dựng nhà máy nước Hao Hao; nguồn nước cấp cho đô thị được từ nhà máy nước Nguyên Bình, công suất hiện tại là 4.000 m³/ng.đêm và nâng cấp lên 10.000 m³/ngày đêm.

- Xây dựng thêm hệ thống mạng lưới phân phối, cấp nước cho các khu vực,

được tổ chức thành 3 vòng khép kín và mạng đường ống cắt. Xây dựng mạng lưới đường ống từ các ống chính D110-D300 của đô thị sẽ nối các ống có đường kính từ D90 - D40 vào các khu dân cư. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,4 m, ống qua đường xe chạy độ sâu chôn ống không được nhỏ hơn 0,7 m.

7.6. Viễn thông thụ động:

- Nhu cầu dịch vụ viễn thông của Khu vực lập quy hoạch khoảng: 15.000 đường dây thuê bao.

- Tiếp tục duy trì nâng cấp các điểm Bưu điện các phường, xã trong khu vực đáp ứng nhu cầu cung cấp các dịch vụ bưu chính, viễn thông công cộng.

- Đầu tư xây dựng 01 trạm truy nhập vệ tinh; các tuyến cáp quang ngầm dọc các tuyến giao thông từ trạm trung tâm của thị xã về các trạm vệ tinh trong khu vực đáp ứng nhu cầu cho các thuê bao điện thoại cố định, Internet băng thông rộng cố định, truyền hình qua mạng viễn thông trong khu vực.

7.7. Chất thải rắn, vệ sinh môi trường

- CTR sau khi phân loại chuyển về xử lý tập trung tại khu xử lý chất thải rắn Trường Lâm. Tổng lượng chất thải rắn tại khu vực quy hoạch khoảng: 72 tấn/ngày đêm.

- Nghĩa trang hiện hữu trong khu vực nghiên cứu quy hoạch cơ bản đóng cửa và dần từng bước di dời về nghĩa trang Nguyên Bình (phía Tây đường sắt) theo định hướng Quy hoạch chung KKT Nghi Sơn.

8. Giải pháp tái định cư

Dự kiến nhu cầu tái định cư (TĐC) đáp ứng thực hiện các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các khu chức năng trong đề án dự báo khoảng 10.400 người, trong đó:

- Dự án tuyến đường bộ ven biển và các tuyến đường quy hoạch khác có nhu cầu TĐC khoảng 500 người;

- Tái định cư cho khu công nghiệp số 17 nhu cầu khoảng 2.800 người;

- Dự án tái định cư xã Hải Hà tại phường Xuân Lâm khoảng 7.100 người.

Bố trí các khu vực tái định cư đảm bảo đem lại nơi ở mới với điều kiện sống tốt hơn và gắn với truyền thống văn hóa địa phương, việc lựa chọn phân bố ở nhiều vị trí sẽ đáp ứng định hướng này. Tổng diện tích 65,07 ha, mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao 2-5 tầng.

9. Quy định quản lý theo đề án quy hoạch chung đô thị

Ban hành Quy định quản lý theo Đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ

lệ 1/2000 Khu đô thị số 01, Khu kinh tế Nghi Sơn kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. UBND thị xã Nghi Sơn 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 (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.

- 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.

- 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 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.

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.

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 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.
- H15.(2023)QDPD_QHPK KDT so 1

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



Mai Xuân Liêm