

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu đô thị số 08, 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 7508/SXD-QH ngày 27 tháng 10 năm 2023 về việc đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 08, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 249/TTr-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2023 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 08, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 08, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2. Địa điểm lập quy hoạch: Thuộc địa giới hành chính các phường Bình Minh, Hải Hòa, Ninh Hải, Hải Lĩnh, thị xã Nghi Sơn.

3. Phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới:

- Phía Bắc giáp phường Hải Lĩnh (phân khu đô thị số 9 theo quy hoạch);
- Phía Nam giáp phường Hải Thanh (phân khu đô thị số 7 theo quy hoạch);
- Phía Đông giáp Biển Đông;
- Phía Tây giáp Kênh Than (phân khu số 5 và số 6 theo quy hoạch).

b) Diện tích lập quy hoạch: 1.034 ha.

4. Tính chất, chức năng

Là khu đô thị ven biển thuộc khu đô thị trung tâm Khu kinh tế Nghi Sơn với chức năng chủ yếu là các khu dân cư đô thị, công trình công cộng, dịch vụ du lịch, các khu cây xanh sinh thái gắn với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

5. Quy mô dân số

Dự kiến đến năm 2035 khoảng 25.000 người, trong đó:

- Dân số hiện trạng khoảng: 7.010 người (trong đó có khoảng 1.875 người thuộc diện tái định cư);
- Dân số phát triển mới (bao gồm cả dân số quy đổi): khoảng 17.990 người.

6. Các nội dung quy hoạch phân khu

6.1. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng của ô phố/ lô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất lập quy hoạch		1.034,00				100,00
A	Đất xây dựng đô thị		725,82				70,20
I	Đất dân dụng		316,08				30,57
1	Đất đơn vị ở		206,00				19,92
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	HT	148,45	60	1-5	3,0	14,36
1.2	Đất nhóm nhà ở phát triển	PT	37,94	40-60	3-5	3,0	3,67
1.3	Đất nhóm nhà ở tái định cư	TDC	13,39	40-60	2-5	3,0	1,29
1.4	Đất nhà ở xã hội	NOXH	6,22	40	7-25	10,0	0,60
2	Đất công trình dịch vụ công cộng	HHNO	21,92	40	3-5	2,0	2,12

STT	Chức năng sử dụng của ô phố/ lô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Tỷ lệ (%)
	đơn vị ở						
2.1	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HHNO	1,41	40	3-5	2,0	0,14
2.2	Đất khu dịch vụ nhóm ở	DVNO	11,08	40	1-15	6,0	1,07
2.3	Đất y tế	YT	1,15	40	1-5	2,0	0,11
2.4	Đất giáo dục	GD	2,64	50	1-5	2,5	0,26
2.5	Đất văn hóa	VH	1,79	25	3-5	1,25	0,17
2.6	Đất Thể dục thể thao	TDTT	3,85	15	1-3	0,45	0,37
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	CXDT	29,27	5	1	0,05	2,83
4	Đất bãi đỗ xe	BĐX	10,09	-	-	-	0,98
5	Đất giao thông đô thị		48,80	-	-	-	4,72
II	Đất ngoài dân dụng		409,74	40	3-5	2,0	39,63
1	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	2,14	40	3-5	2,0	0,21
2	Đất quốc phòng	QP	8,80	-	-	-	0,85
3	Đất di tích, tôn giáo	DT	0,37	-	-	-	0,04
4	Đất khu dịch vụ đô thị	DV	10,45	60	3-5	3,0	1,01
5	Đất dịch vụ du lịch	DL	152,98	25	5-35	8,75	14,79
6	Đất cây xanh chuyên dụng	CVCD	36,95	25	1-5	1,25	3,57
7	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	121,27	-	-	-	11,73
8	Đất nghĩa trang	NT	5,56	-	-	-	0,54
9	Đất hệ thống công trình HTKT khác (bãi tập kết rác thải)	HTKT	0,65	-	-	-	0,06
10	Đất giao thông đối ngoại	GTĐN	70,57	-	-	-	6,82
B	Đất khác		308,18				29,80
1	Đất lâm nghiệp	LN	119,73	-	-	-	11,58
2	Đất nuôi trồng thủy sản	TS	2,80	15	1	0,15	0,27
3	Kênh, hồ	K	27,56	-	-	-	2,67
4	Mặt nước ven biển	MNVB	28,81	-	-	-	2,79
5	Đất chưa sử dụng	CSD	129,28	-	-	-	12,50

Các chỉ tiêu đạt được của đồ án:

- Chỉ tiêu đất dân dụng: 80,0 m²/người;

Trong đó:

- Đất đơn vị ở: 40,0 m²/người;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng và TDTT: 11,7 m²/người;

- Đất công trình dịch vụ - công cộng: 8,8 m²/người;

(trong đó, đất công trình thể dục thể thao đạt: 1,5 m²/người)

- Đất giao thông: 19,5 m²/người;
- Chỉ tiêu đất đỗ xe: 4,0 m²/người.
- Dân số phân bố ở các loại hình nhà ở như sau:

TT	Quy mô dân số và các loại hình nhà ở trong phân khu đô thị	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu m ² /người
1	Đất ở hiện trạng		7.010	
-	Nhà ở hiện trạng cải tạo	148,45	5.135	
-	Nhà ở tái định cư	13,39	1.875	
2	Đất ở phát triển mới		17.990	
-	Nhà ở phát triển mới (dạng thấp tầng và NOXH)	44,16	10.802	40
-	Các căn hộ lưu trú (dân số quy đổi) (Bố trí tại các khu vực đất dịch vụ du lịch)	152,98	7.188	
3	Tổng cộng		25.000	

6.2. Phân khu chức năng

6.2.1. Đất dân dụng

- Đất đơn vị ở: Bố trí chủ yếu nằm phía Tây đường bộ ven biển và phía Đông sông Kênh Than, theo trục Bắc - Nam; bao gồm đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo, đất nhóm nhà ở mới, đất nhóm nhà ở tái định cư và đất dành để phát triển nhà ở xã hội cho mỗi đơn vị ở.

- Đất công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở

+ Các công trình công cộng được bố trí tại trung tâm của các đơn vị ở với chức năng chính là các cơ quan, các công trình phục vụ công cộng cho người dân... đáp ứng theo tiêu chuẩn đô thị.

+ Các khu thương mại dịch vụ được xác định theo nhu cầu phát triển của đô thị, được tính toán đảm bảo tiêu chuẩn cho khu đô thị. Các khu chợ hải sản, chợ mới được bố trí trong các khu dân cư mới nhằm đáp ứng nhu cầu cho người dân cũng như khách du lịch.

+ Các khu đất thể dục thể thao cấp đơn vị ở được bố trí và được tính toán đảm bảo tiêu chuẩn cho khu đô thị.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Bố trí các khu công viên cây xanh phục vụ đô thị tại các trung tâm của đơn vị ở, trung tâm của các nhóm nhà ở.

- Đất bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe cho đô thị đảm bảo bán kính phục vụ cho từng khu vực.

- Đất giao thông đô thị: Bao gồm các công trình HTKT của đô thị, giao thông nội khu.

6.2.2. Đất ngoài dân dụng

- Đất cơ quan, trụ sở: Khu đất hành chính thuộc được cải tạo, chỉnh trang, mở rộng.

- Đất quốc phòng: Các khu vực đất này được giữ nguyên hiện trạng, không di dời hay xây dựng vào khu vực này.

- Đất di tích, tôn giáo: Các di tích này sẽ được khoanh vùng bảo vệ, mở rộng, cải tạo, chỉnh trang cảnh quan xung quanh nhằm tăng giá trị của di tích và quảng bá hình ảnh đến du khách.

- Đất khu dịch vụ đô thị: Các khu dịch vụ đô thị với chức năng chính là các công trình phục vụ công cộng cho người dân, các tuyến phố thương mại chợ đêm, kinh doanh tổng hợp..., đáp ứng theo tiêu chuẩn đô thị.

- Đất dịch vụ du lịch: Theo đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt, toàn bộ khu vực giáp mặt biển được bố trí đất dịch vụ du lịch.

- Đất cây xanh chuyên dụng: Bố trí đất công viên cây xanh chuyên đề dọc trục cảnh quan Đông Tây xuống biển Hải Lĩnh.

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế: Đất cây xanh cảnh quan được bố trí chủ yếu dọc sông kênh Than và dọc biển.

- Đất nghĩa trang: Các khu vực nghĩa địa hiện nằm trong ranh giới các dự án sẽ được di dời đến các khu vực nghĩa trang tập trung phường Tân Dân. Một số nghĩa địa nằm trong các khu dân cư dần được đóng cửa không tổ chức hung táng để đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các khu dân cư.

- Đất hệ thống công trình HTKT khác: Bố trí để chung chuyển đến khu xử lý tập trung tại khu vực núi Nồi.

- Đất giao thông đối ngoại: Bao gồm diện tích đường bộ ven biển, Quốc lộ 1A.

6.2.3. Đất khác

- Đất lâm nghiệp: Bao gồm toàn bộ diện tích núi Nồi, núi Chay, núi Thúi.

- Đất nuôi trồng thủy sản: Giữ nguyên hiện trạng khu vực đã cấp cho doanh nghiệp.

- Gồm kênh Than, mặt nước ven biển, đất chưa sử dụng (đất bãi cát, đồi núi...).

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

6.3.1. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Về tổ chức không gian:

+ Các khu chức năng cần phải được xây dựng thành cụm công trình, tạo bộ mặt khang trang cho đô thị, tránh xây dựng đơn lẻ, hình thức kiến trúc phải phong phú và hài hoà với cảnh quan, tăng cường trồng cây xanh trong các cụm công trình để hài hoà với môi trường và thiên nhiên.

+ Không gian kiến trúc của đô thị được nhấn mạnh bởi cụm công trình là: Trung tâm thương mại, công cộng, cây xanh dọc theo tuyến đường Đông Tây từ Quốc lộ 1A đi biển.

+ Khu vực ven biển cần được bảo vệ cảnh quan, tạo không gian, điểm nhấn cho đô thị.

+ Tận dụng và khai thác tối đa cây xanh mặt nước, hiện có để gắn kết các khu chức năng của đô thị.

- Về kiến trúc cảnh quan:

+ Kiến trúc công trình trụ sở cơ quan: Các công trình trụ sở cơ quan được chỉnh trang, cải tạo, hợp khối, công trình xây dựng mới bố trí trên các tuyến phố, tầng cao từ 3 - 5 tầng hiện đại, đảm bảo về hiệu quả sử dụng và có tính thẩm mỹ cao.

+ Kiến trúc công trình công cộng: Phù hợp với yêu cầu hoạt động đa dạng của cộng đồng dân cư. Hình thức kiến trúc phong phú và hài hoà với không gian chung, khai thác các yếu tố văn hoá truyền thống.

+ Kiến trúc nhà ở: Tuân thủ quy định về chỉ giới xây dựng, đường đỏ, thống nhất về chiều cao tầng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc và quy định về mỹ quan của kiến trúc đường phố. Các khu ở cũ được cải tạo, chỉnh trang, xen cây nâng cao mật độ trên cơ sở hiện trạng, bổ sung hệ thống cơ sở hạ tầng, sân chơi, vườn hoa cây xanh, từng bước cải tạo, nâng cấp đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và tiện nghi đô thị.

6.3.2. Thiết kế đô thị cho từng ô phố

a) Tầng cao xây dựng và khoảng lùi xây dựng công trình

- Tầng cao xây dựng: Tuỳ thuộc vào tính chất lô đất, định hướng tổ chức không gian khu vực đã được nghiên cứu và đặc điểm hiện trạng của lô đất xây dựng, cụ thể đối với mỗi lô đất được ghi trong “Bảng chỉ tiêu sử dụng đất”.

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Chỉ giới xây dựng các ngôi nhà lùi vào sau đường đỏ để tạo các khoảng không gian xanh đô thị, đồng thời là diện tích để xe, tụ tập người của các nhà công cộng.

+ Đối các công trình dự án ven biển thì tuỳ theo quy hoạch chi tiết khu đất, quy mô và tính chất, khoảng cách ly tối thiểu công trình để quy định khoảng lùi công trình.

+ Đối với các công trình mang tính chất dịch vụ thương mại, dịch vụ tổng hợp thì tuỳ trường hợp cụ thể có thể cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

b) Các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan:

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng nền đường và cốt xây dựng vỉa hè:

+ Đối với các công trình nhà ở chia lô, dân tự xây thì khoảng lùi xây dựng công trình bắt buộc trùng với chỉ giới xây dựng.

+ Đối với các công trình công cộng, công trình thương mại, nhà ở chung cư thì khoảng lùi xây dựng có thể nằm phía trong chỉ giới xây dựng công trình tùy theo việc thiết kế cụ thể cho ô phố xây dựng.

- Chiều cao công trình và chiều cao tầng 1 công trình:

+ Đối với các công trình nhà ở thông thường: Chiều cao công trình tính từ cao độ nền của tầng 1, cách mặt nền tự nhiên tối đa 50 cm; chiều cao tầng 1 công trình cho phép tối đa 3,9 m; chiều cao tầng 2 trở lên cho phép tối đa là 3,6 m;

+ Đối với các công trình nhà ở chung cư cao tầng, chiều cao phần đế công trình (sử dụng làm khu siêu thị, thương mại) tối đa là 3 tầng, chiều cao tối đa 10,5 m.

- Đối với các công trình công cộng, chiều cao cụ thể phụ thuộc vào tính chất đặc thù của công trình.

- Hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái, mái hiên, ô văng, ban công:

+ Đối với các công trình trong khu phố trung tâm có mật độ cao, yêu cầu hình khối kiến trúc, mặt đứng công trình, chiều cao và cốt sàn các tầng phải thống nhất. Khối tích công trình đầy đặn và liền mạch trong một khu phố. Mặt đứng kiến trúc các công trình liền kề phải tạo thành mảng, miếng, khối đặc, khối rỗng theo bố cục nhất định.

+ Đối với các công trình mang tính riêng biệt, đơn lẻ hình khối và mặt đứng công trình yêu cầu đa dạng hơn. Các công trình phải được sắp xếp, tổ hợp trong ô phố theo một bố cục chặt chẽ.

+ Các công trình chung cư, nhà công cộng có thể tùy theo đặc trưng nhưng phải tương đối thống nhất trong một ô phố.

- Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất như: mái, mái hiên, ô văng, ban công, phần nhô ra không cố định: yêu cầu tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình:

+ Đối với khu vực trung tâm có mật độ cao, khu nhà ở, khu các công trình công cộng: Nên dùng các vật liệu và màu sắc ấm áp, dễ hài hoà. Các màu sơn hoàn thiện nên sử dụng: trắng, màu vỏ trứng, các màu nhã (dịu), thổ hoàng và hồng. Màu sắc khuôn cửa nên sử dụng: xanh da trời sẫm, boóc đô, hạt dẻ, xanh lá cây sẫm, màu hoàng thổ. Các tông màu của các chi tiết gỗ và màu của mặt đứng công trình hài hoà với nhau.

+ Hạn chế dùng các vật liệu và màu sắc kiểu như: gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng, các màu quá mạnh (tím hoa cà, xanh da trời, xanh lá cây, đỏ,) cũng như việc trang trí giả đá.

- Đối với các công trình xây dựng nằm trong khu vực cây xanh cảnh quan, cây xanh:

+ Nên dùng các vật liệu và sơn hoàn thiện như: màu trắng, hoàng thổ, các vật liệu tự nhiên thô (gỗ, toóc-xi,). Các khuôn cửa làm bằng gỗ hoặc sơn giả gỗ, sử dụng kính trắng.

+ Hạn chế sử dụng các vật liệu và màu sắc như: gạch men sứ, các khuôn cửa kim loại không sơn màu, kính màu, các màu quá sáng và sẫm (tím hoa cà, xanh da trời, xanh lá cây, đỏ,) cũng như việc trang trí giả đá.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

7.1.1. Giao thông đối ngoại

- Quốc lộ 1A (quy mô 06 làn xe chính): mặt cắt là 1-1, chỉ giới đường đỏ 74,0 m.

- Tuyến đường bộ Ven biển (quy mô 08 làn xe): mặt cắt 2-2, chỉ giới đường đỏ 48,0 m.

7.1.2. Giao thông đô thị:

- Đường cấp đô thị:

+ Tuyến Định Hải - Hải Lĩnh (mặt cắt 3-3): chỉ giới đường đỏ 53,0 m; Mặt đường: 10,5 m x2 =21,0 m; Hè đường 6,0 m x2= 12,0 m; phân cách = 20,0 m;

+ Tuyến Ninh Hải - Bình Minh 1 (mặt cắt 4-4): chỉ giới đường đỏ 36,5 m; Mặt đường: 9,0 m x2 =18,0 m; Hè đường 6,0 m x2 =12,0 m; Phân cách = 20,0 m;

- Đường cấp khu vực:

+ Tuyến Ninh Hải - Bình Minh 2 (mặt cắt 4-4): chỉ giới đường đỏ 36,5 m; Mặt đường: 9,0 m x2 =18,0 m; Hè đường 8,0 m x2 =16,0 m;

+ Tuyến Hải Hòa - SV.KKTNS (mặt cắt 8-8): chỉ giới đường đỏ 43,0 m; Mặt đường: 15,0 m x2 =30,0 m; Hè đường 5,0 m x2 =10,0 m; Phân cách = 3,0 m;

+ Tuyến Hải Hòa - Trục Chủ Đạo (mặt cắt 9-9): chỉ giới đường đỏ 28,0 m; Mặt đường: 7,5 m x2 =15,0 m; Hè đường 5,0 m x2 =10,0 m; Phân cách = 3,0 m;

+ Tuyến Quốc lộ 1A - Biển Ninh Hải 1 & 2 (mặt cắt 7-7): chỉ giới đường đỏ 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 Quốc lộ 1A - Biển Ninh Hải 3 (mặt cắt 6-6): chỉ giới đường đỏ 38,0 m; Mặt đường: 10,5 m x2 = 21,0 m; Hè đường 7,0 m x2 = 14,0 m; Phân cách = 3,0 m;

+ Tuyến Quốc lộ 1A - Biển Ninh Hải 4 (mặt cắt 5-5): chỉ giới đường đỏ 51,5 m; Mặt đường: 15,25 m x2 = 30,5 m; Hè đường 8,0 m x2 = 16,0 m; Phân cách = 5,0 m;

+ Tuyến đường sát bờ Biển (mặt cắt 7-7 và 12-12): chỉ giới đường đỏ 36,0 m và 25,0 m đây là tuyến phân cách giữa bờ biển với các dự án du lịch dọc bãi Biển Hải Hòa và Ninh Hải, Hải Lĩnh đảm bảo quyền tiếp cận cho người dân.

+ Mặt cắt 7-7: Mặt đường: $10,5 \text{ m} \times 2 = 21,0 \text{ m}$; Hè đường $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$; Phân cách $3,0 \text{ m}$;

+ Mặt cắt 12-12: Mặt đường: $15,0 \text{ m}$; Hè đường $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

- Đường cấp nội bộ: Nâng cấp và xây mới các tuyến đường phân khu vực tạo sự liên hệ thuận tiện giữa các tuyến đường nội bộ với các đường cấp khu vực. Các tuyến đường phân khu vực có bề rộng mặt cắt ngang đường $17,5 \text{ m} - 34,5 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 10-10: chỉ giới đường đỏ $34,5 \text{ m}$; Mặt đường: $9,0 \text{ m} \times 2 = 18,0 \text{ m}$; Hè đường: $7,0 \text{ m} \times 2 = 14,0 \text{ m}$; Phân cách $2,5 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 11-11: chỉ giới đường đỏ $27,0 \text{ m}$; Mặt đường: $15,0 \text{ m}$; Hè đường: $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$;

+ Mặt cắt 12-12: chỉ giới đường đỏ $25,0 \text{ m}$; Mặt đường: $15,0 \text{ m}$; Hè đường: $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$;

+ Mặt cắt 13-13: chỉ giới đường đỏ $22,5 \text{ m}$; Mặt đường: $10,5 \text{ m}$; Hè đường $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$;

+ Mặt cắt 14-14: chỉ giới đường đỏ $20,5 \text{ m}$; Mặt đường: $10,5 \text{ m}$; Hè đường $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$;

- Mặt cắt 15-15: chỉ giới đường đỏ $17,5 \text{ m}$; Mặt đường: $7,5 \text{ m}$; Hè đường $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$;

- Giao thông tỉnh, 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 ga 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 biển Hải Hòa – đường Sao Vàng đi Khu kinh tế Nghi Sơn.

+ 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 .

+ Các khu vực trung tâm thương mại, khu du lịch, dịch vụ và nhà ở xã hội cần xây dựng bãi đỗ xe tập trung đảm bảo nhu cầu trong tương lai.

+ 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.

+ Các bãi đỗ xe tập trung của khu đô thị được bố trí kết hợp các khu cây xanh và công trình công cộng nhằm tiết kiệm đất xây dựng. Chỉ tiêu đất dành cho bãi đỗ xe công cộng là $4,0\text{m}^2/\text{người}$.

7.2. Quy hoạch san nền

Tuân thủ cao độ khống chế quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn: Phường Hải Lĩnh và phường Ninh Hải $H \geq +3,4$ m; phường Hải Hòa $H \geq +3,0$ m.

Các khu vực đã xây dựng có cao độ nền $H \geq +3,4$ m (thuộc phường Hải Lĩnh và phường Ninh Hải) và $H \geq +3,0$ m (thuộc phường Hải Hòa) giữ nguyên địa hình tự nhiên, khi cải tạo và xây dựng công trình mới chỉ san lấp cục bộ, cao độ nền 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 $H < +3,4$ m (thuộc xã phường Hải Lĩnh và phường Ninh Hải) và $H < +3,0$ m (thuộc phường Hải Hòa) khi xây dựng cần đảm bảo cao độ tối thiểu.

7.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, riêng hoàn toàn.

Hướng thoát: Thoát về sông Kênh Than và thoát trực tiếp ra biển Đông.

Kết cấu công: Chọn kết cấu cống tròn và công hộp bê tông cốt thép.

Chọn phương pháp nổi cống là nổi ngang đỉnh cống. Chiều sâu chôn cống ở hố ga đầu tiên là 0,7 m tính từ mặt đất tới đỉnh cống.

Kè hạn chế xói lở bờ biển và sông Kênh Than trong khu vực quy hoạch: sử dụng vật liệu bề mặt thân thiện môi trường, đảm bảo cảnh quan, kết hợp với việc thiết kế không gian công cộng.

7.4. Quy hoạch cấp điện

Tổng phụ tải điện yêu cầu của khu vực, giai đoạn định hình là 39.879 MW tương đương 47 MVA.

- Nguồn cấp điện:

+ Giai đoạn đầu nguồn điện cung cấp cho khu vực vẫn sẽ được lấy trạm 110 kV Tĩnh Gia 1, công suất $S = 63$ MVA – 110/35/22kV.

+ Dự kiến sử dụng nguồn điện theo quy hoạch được lấy từ mạng lưới điện quốc gia, thông qua trạm 110 kV Tĩnh Gia 2, công suất $S = (2 \times 63)$ MVA – 110/35/22 kV, cách khu vực thiết kế khoảng 6 km về phía Tây Nam.

+ Giai đoạn dài hạn theo điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Nghi Sơn đến năm 2035 sẽ đầu tư xây dựng mới Trạm biến áp 110 kV Tĩnh Gia 2, công suất $S = 2 \times 63$ MVA – 110/35/22kV nằm cách khu vực thiết kế khoảng 6 km về phía Tây Nam.

- Lưới điện trung thế: Khu vực nghiên cứu 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.

- Lưới điện hạ thế: 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 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.

- Trạm biến áp: Dự kiến, đến giai đoạn định hình, cần xây dựng mới các trạm hạ thế 22/0,4 kV có các gam máy 400 KVA; 560 KVA; 630 KVA; 800 KVA và 1.000 KVA với tổng công suất 45.600 KVA để cấp điện ổn định và lâu dài cho khu vực.

7.5. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu dùng nước của khu vực lập quy hoạch là 10.716 m³/ng.đêm.

- Nguồn nước.

+ Sử dụng nguồn nước từ hệ thống cấp nước theo quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn. Cụ thể khu vực thiết kế được 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 Đạt.

+ Trong 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/ng.đêm.

- Giải pháp cấp nước: Xây dựng thêm hệ thống mạng lưới đường ống để cung cấp nước cho toàn bộ khu vực nghiên cứu.

- Tổ chức mạng lưới đường ống.

+ Xây dựng thêm hệ thống mạng lưới phân phối, cấp nước cho các khu vực của khu vực. Mạng lưới đường ống phân phối được tổ chức thành 3 vòng khép kín và mạng đường ống cụt (cành cây).

+ 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.

7.6. Quy hoạch thoát nước thải

- Lượng nước thải của khu vực thiết kế là 8.000 m³/ ng.đêm (90% tổng lượng thải).

- Dùng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Nước thải được thu gom từ các công trình công cộng, các cụm nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải đô thị.

- Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực.

- Hệ thống đường cống thoát nước bao gồm các cỡ đường kính D300 - D500 bằng BTCT, độ dốc tối thiểu $i = 1/d$.

- Theo quy hoạch chung trạm xử lý Còng tại phường Bình Minh (nằm phía Nam khu vực quy hoạch), công suất dài hạn của trạm xử lý là 55.000 m³/ng.đêm; hiện nay đang thực hiện đầu tư xây dựng giai đoạn đầu theo dự án đô thị Đông Lục với công suất là 600 m³/ng.đêm.

7.7. Viễn thông thụ động

- Nhu cầu dịch vụ viễn thông của Khu quy hoạch đô thị: 2.921.300 đường dây thuê bao.

- Mạng điện thoại cố định, Internet cố định: Đầu tư xây dựng 01 trạm truy nhập vệ tinh; 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.

- Mạng thông tin di động

+ Cần phải đầu tư xây dựng các cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động thân thiện với môi trường, dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực nghiên cứu.

+ Phạm vi bán kính phủ sóng của 01 trạm từ 300 đến 500 m, đáp ứng nhu cầu cung cấp dịch vụ thông tin di động băng thông rộng tốc độ cao, dự kiến trong khu vực nghiên cứu cần bố trí 20 vị trí để xây dựng cột ăng ten thân thiện với môi trường.

- Mạng truyền dẫn: Sử dụng cáp quang Singlemode (SM) có đường kính core khá nhỏ (khoảng 9μm), sử dụng nguồn phát laser truyền tia sáng xuyên suốt vì vậy tín hiệu ít bị suy hao và có tốc độ khá lớn. Đối với các tuyến cáp từ tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp (cáp chính), sử dụng các sợi cáp quang dung lượng từ 24 – 48 core.

7.8. Chất thải rắn, vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn, vệ sinh môi trường:

+ Tổng lượng chất thải rắn (làm tròn): 58 tấn/ng.đêm.

+ Bố trí 01 trạm trung chuyển CTR nằm tại vị trí phía núi Nồi được bao bọc bởi cây xanh cảnh quan và xung quanh là nghĩa trang và các công trình công cộng, đảm bảo khoảng cách ly cho toàn bộ khu vực.

+ CTR sau khi phân loại chuyển về khu xử lý chất thải rắn tại xã Trường Lâm công suất 2.500 tấn/ng.đêm (theo Điều chỉnh QHC xây dựng khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa).

- Nghĩa trang:

+ Đối với các lô đất nghĩa địa NĐ-01 đến NĐ-04: giữ lại nguyên trạng các nghĩa địa trên, từng bước đóng cửa, không chôn cất, đồng thời trồng cây xanh và cây xanh cách ly đảm bảo môi trường và tạo cảnh quan cho khu vực.

+ Đối với lô đất nghĩa địa NĐ-05: điều chỉnh một phần đất cây xanh cảnh quan theo QHC (nằm trong địa giới hành chính phường Ninh Hải) thành đất nghĩa địa, đây được xác định nghĩa địa chỉ có loại hình cát táng, có cây xanh cách ly đảm bảo khoảng cách an toàn với các khu vực xung quanh theo quy chuẩn, quy định của pháp luật.

8. Giải pháp tổ chức tái định cư

Hiện tại trong khu vực lập quy hoạch có khoảng 2.233 hộ dân với tổng diện tích đất khoảng 162,49 ha bao gồm cả đất ở và đất vườn bị ảnh hưởng bởi quy hoạch. Sau khi triển khai dự án các hộ dân này sẽ được bố trí đất tái định cư với diện tích tương ứng tại 2 khu vực sau:

- Đơn vị ở 01: gồm phường Hải Lĩnh, phường Ninh Hải; Diện tích khoảng 9,55 ha, trong đó:

+ Diện tích khu tái định cư thôn Sơn Hải 1: 5,37 ha.

+ Diện tích khu tái định cư thôn Sơn Hải 2: 4,18 ha.

- Đơn vị ở 02: gồm phường Hải Hòa, phường Bình Minh, phường Hải Thanh; Diện tích khoảng 4,66 ha, trong đó:

+ Diện tích khu tái định cư tuyến đường Bộ ven biển (ký hiệu TĐC-04): diện tích 1,85 ha.

+ Diện tích khu tái định cư cho khu du lịch sinh thái Golden coast (ký hiệu TĐC-05): diện tích 2,81 ha.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

9.1. Giải pháp bảo vệ môi trường đất

- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh gây ô nhiễm môi trường đất, cụ thể trong đồ án:

+ Nước thải được thu gom và đưa về xử lý tại trạm xử lý nước thải Công trường xã Bình Minh, công suất 55.000 m³/ng.đêm.

+ Chất thải rắn sau khi phân loại tại nguồn được chuyển về khu xử lý chất thải rắn tại xóm Bài, xã Xuân Phú.

- Việc phát triển đô thị không tránh khỏi sự đào xới đến mặt đất, cần tính toán lượng đất đào đắp thật hợp lý để hạn chế tối đa ảnh hưởng đến môi trường đất.

9.2. Giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn

- Hoạt động sinh hoạt: Khuyến khích dùng khí tự nhiên hay dùng điện thay cho việc sử dụng nhiên liệu than dầu trong các công trình dịch vụ phục vụ ăn uống.

- Phương tiện giao thông công cộng hoạt động trong khu vực ưu tiên sử dụng xe điện hoặc xe sử dụng nhiên liệu là khí hoá lỏng (CNG) hoặc khí thiên nhiên (NG) thay nhiên liệu là xăng hay dầu diesel.

- Trồng cây xanh cách ly và bảo tồn mặt nước: Cây xanh, mặt nước trong khu vực có tác dụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí (giảm bụi, ồn).

- Các trục giao thông chính nên bố trí dải cây xanh để hạn chế bụi và tiếng ồn.

9.3. Giải pháp bảo vệ môi trường nước

- Thực hiện xử lý sơ bộ nước thải phát sinh theo từng khu chức năng.

- Sau khi xử lý tại mỗi khu, nước thải đưa ra hệ thống cống thu gom và đưa về trạm xử lý tập trung của khu vực. Cụ thể trong đồ án, nước thải được thu gom và đưa về xử lý nước thải Công thuộc xã Bình Minh, công suất 55.000 m³/ng.đêm.

9.4. Giải pháp bảo vệ môi trường do chất thải rắn gây ra

- Để nâng cao công tác quản lý chất thải rắn, chất thải rắn các khu chức năng phải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh, cụ thể chất thải rắn sinh hoạt phân thành 3 loại: chất thải rắn hữu cơ, chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn có thể tái chế.

- Chất thải rắn sau khi phân loại tại nguồn được chuyển về khu xử lý chất thải rắn tại xã Trường Lâm.

9.5. Giải pháp bảo vệ tài nguyên hệ sinh thái

Qua đồ án, một phần lớn cây xanh hiện trạng được chuyển đổi thành đất dân cư, đất trung tâm đô thị, đất công cộng... do đó cần bố trí trồng bổ sung thêm cây xanh mặt nước để tăng tính đa dạng sinh học, tạo cảnh quan cũng như làm trong lành không khí.

10. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

10.1. 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 như:

- Nạo vét, mở rộng và kè lại tuyến sông Kênh Than đoạn qua ranh giới quy hoạch để đảm bảo thoát nước và tạo cảnh quan đô thị.

- Lập dự án đầu tư tuyến đường bộ ven biển kéo dài kết nối Bắc Nam có chiều dài khoảng 5,8 km (đoạn qua đô thị mặt cắt đường theo quy hoạch là: 48,0 m, giai đoạn 1: 28,0 m).

10.2. 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:

- Đầu tư xây dựng mới một số chợ hải sản trong các khu dân cư mới và các khu đô thị mới, theo quy hoạch, tạo động lực phát triển cho khu vực.

- Lập các quy hoạch chi tiết các khu chức năng đô thị, quy hoạch chuyên ngành làm cơ sở quản lý và chỉ đạo thực hiện.

- Lập dự án đầu tư xây dựng khu trung tâm văn hóa – Thể dục thể thao mới phía Tây gắn với trục động lực kết nối Bắc – Nam.

- Thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong các khu quy hoạch chi tiết các khu dân cư mới đã phê duyệt.

10.3. 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.

- Lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng các khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái dọc biển. Làm cơ sở đầu tư hạ tầng thu hút đầu tư, thu hút lao động, tạo công ăn việc làm cho dân cư trong khu vực.

Bên cạnh đó, UBND thị xã Nghi Sơn chủ động xây dựng kế hoạch cụ thể đấu giá đất trình phê duyệt. Vận động doanh nghiệp, nhân dân tham gia đóng góp thực hiện những mục tiêu đề ra.

11. Về 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 cắm 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 cắm mốc hành lang bảo vệ bờ biển thì thực hiện theo quy định.

12. Về độ cao tĩnh không

Khi lập quy hoạch chi tiết từng hạng mục công trình, đơn vị tổ chức lập quy hoạch hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng có trách nhiệm xin ý kiến chấp thuận về độ cao tĩnh không theo quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ Quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa bảo vệ vùng trời Việt Nam.

13. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 08, 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:

- 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 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 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 thay đổi tại Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 08 vào các nội dung điều chỉnh cục bộ 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 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 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.
- H11.(2023)QDPD_QHPK KDT so 8

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



Mai Xuân Liêm