

Số: /QĐ - UBND

Nga Sơn, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng  
xã Nga Phụng, huyện Nga Sơn đến năm 2030**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NGA SƠN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 31/2009/TT-BXD ngày 10/09/2009 của Bộ Xây dựng, ban hành kèm theo Tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng, ban hành kèm theo QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 31/03/2017 của Bộ Xây dựng, hướng dẫn quy hoạch xây dựng nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định 1629/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;*

*Căn cứ Quyết định số 558/QĐ-TTg ngày 05/04/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc Ban hành tiêu chí nông thôn mới và quy định thị xã, thành phố trực thuộc cấp tỉnh hoàn thành nhiệm vụ xây dựng nông thôn mới;*

*Căn cứ Nghị quyết số 786/NQ-UBTVQH14 ngày 16/10/2019 của UBTV Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh Thanh Hóa;*

*Căn cứ Quyết định số 1625/QĐ-UBND ngày 11/5/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch vùng huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 3770/QĐ-UBND ngày 28/09/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa;*

*Căn cứ Văn bản số 709/SXD - QH ngày 13/02/2020 của Sở xây dựng Thanh Hóa về việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã;*

*Căn cứ Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Chủ tịch UBND huyện Nga Sơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Nga Phụng, huyện Nga Sơn đến năm 2030;*

*Căn cứ Văn bản số 5168/SXD-QH ngày 23/7/2021 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc ý kiến về 10 hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng các xã: Ba Đình, Nga Bạch, Nga Phú, Nga Phương, Nga Thiện, Nga Vịnh, Nga Trung, Nga Tiến, Nga Thắng, Nga Thanh huyện Nga Sơn đến năm 2030;*

*Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 14/ BCTĐ-KT&HT ngày 10/01/2022 về việc thẩm định đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Nga Phương, huyện Nga Sơn đến năm 2030;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt: Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Nga Phương, huyện Nga Sơn đến năm 2030, do công ty CP xây dựng và phát triển đô thị Á Châu lập năm 2020 với những nội dung như sau:

### **1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:**

**1.1. Tên đồ án:** Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Nga Phương, huyện Nga Sơn đến năm 2030.

**1.2. Vị trí, phạm vi ranh giới:** Xã Nga Phương nằm ở phía Tây Nam, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa, cách trung tâm hành chính huyện 13 km.

- Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Bắc giáp xã Nga Thắng, Nga Văn và thị trấn Nga Sơn;

+ Phía Nam giáp xã Nga Thạch, huyện Nga Sơn và xã Quang Lộc, huyện Hậu Lộc (ranh giới tự nhiên là sông Lèn);

+ Phía Đông giáp xã Nga Trung và xã Nga Bạch, huyện Nga Sơn;

+ Phía Tây giáp xã Hà Hải và Hà Toại, huyện Hà Trung.

**1.3. Quy mô lập quy hoạch:** 854 ha (Theo kiểm kê đất đai năm 2019).

### **2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch, tính chất, chức năng của xã**

#### **2.1. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:**

- Cụ thể hóa đường lối chính sách của Đảng và Nhà nước về thực hiện các quy định về điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính gắn với việc thực hiện Nghị quyết số 786/NQ-UBTVQH14 ngày 16/10/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh Thanh Hóa;

- Cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Nga Sơn nói chung và của xã Nga Phương nói riêng.

- Rà soát, điều chỉnh bổ sung các quy hoạch ngành trong đồ án quy hoạch xã nông thôn mới gắn với tái cơ cấu các ngành cấp huyện, cấp vùng và cấp tỉnh. Xác lập quỹ đất ở, quỹ đất xây dựng công trình công cộng và các quỹ đất về hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả gắn kết giữa hoạt động sản xuất, bảo vệ môi trường, an ninh quốc phòng.

- Làm công cụ quản lý phát triển, kiểm soát không gian toàn xã, làm cơ sở để hướng dẫn quản lý trong việc lập các dự án quy hoạch, chương trình đầu tư

và hoạch định các chính sách phát triển, quản lý và phát triển các khu dân cư nông thôn, các khu vực phát triển công nghiệp, du lịch,... và hệ thống các công trình chuyên ngành.

- Gắn kết chặt chẽ với Chương trình xây dựng nông thôn mới, các chương trình mục tiêu, các chương trình, dự án khác đang triển khai trên địa bàn và gắn với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng sống, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

- Xây dựng mô hình tổ chức không gian, hình thành các khu chức năng đáp ứng các nhu cầu phát triển và khai thác quỹ đất của xã.

- Định hướng phát triển không gian, liên kết các khu chức năng trong xã, các xã trong huyện.

- Hoàn thiện, kết nối cơ sở hạ tầng kỹ thuật của xã (giao thông, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải và vệ sinh môi trường); xây dựng, cải tạo công trình; cảnh quan đáp ứng các chỉ tiêu của Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới.

- Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư, chính sách quản lý quy hoạch và kiến trúc đô thị và các giải pháp thực hiện đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Nga Thành, huyện Nga Sơn đến năm 2030.

- Bảo tồn, tôn tạo, phát huy các giá trị truyền thống, làm động lực cho sự phát triển kinh tế, xã hội của địa phương.

## **2.2. Tính chất, chức năng:**

- Là khu vực có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của xã Nga Phương cũng như của huyện Nga Sơn.

- Là đầu mối giao thông, cửa ngõ phía Tây của huyện Nga Sơn liên kết huyện Hà Trung và huyện Hậu Lộc với huyện Nga Sơn. Khu vực có tuyến đường TL 524 chạy qua, thuận lợi cho việc phát triển giao thông, hạ tầng, kinh tế.

- Là khu vực có nền kinh tế nông nghiệp chủ đạo, cung cấp nông sản cho khu vực huyện Nga Sơn. Đồng thời là địa bàn cung cấp nguồn lao động cho các cụm công nghiệp trên đại bàn huyện (cụm làng nghề liên xã thị trấn Nga Sơn, cụm CN Tam Linh, cụm CN Tư Sy).

## **3. Quy mô dân số, lao động; các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:**

### **3.1. Quy mô dân số, lao động:**

- Dân số toàn xã năm 2019 là 7.988 người với 2.205 hộ.

- Tỷ lệ phát triển dân số bình quân 7 năm gần đây khoảng 1%/năm.

- Tỷ lệ gia tăng dân số tự nhiên : 0,6%/năm.

Bảng 7: Dự báo quy mô dân số xã Nga Phương năm 2030

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Hiện trạng năm 2019	Dự báo 2025	Dự báo 2030
1	Tốc độ gia tăng dân số (dự kiến)	%/năm	1,6%	1,6%	1,6%
2	Tổng số dân	người	7.831	8.613	9.325
3	Số hộ	Hộ	1.960	2.153	2.331

- Lao động: Lực lượng lao động khá dồi dào, lực lượng lao động trẻ chiếm đa số, đây là điều kiện thuận lợi để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho quá trình CNH - HĐH nông thôn nói chung và xã Nga Phương nói riêng.

- Lao động xã Nga Phương hầu hết hoạt động trên mọi lĩnh vực.

### 3.2. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất xã Nga Phương đến năm 2030

<b>BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2030</b>					
TT	Mục đích sử dụng đất	Mã	Quy hoạch		Ghi chú
			Diện tích	Cơ cấu	
			(Ha)	(%)	
<b>Tổng diện tích đất tự nhiên</b>			<b>854,00</b>	<b>100</b>	
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>NNP</b>	<b>490,07</b>	<b>57,39</b>	
1.1	Đất trồng lúa	LUA	250,41	29,32	
1.2	Đất trồng trọt khác	CLN, BHK	91,09	10,67	
1.3	Đất lâm nghiệp	LNP	21,33	2,50	
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	41,95	4,91	
1.5	Đất làm muối	LMU	0	0,00	
1.6	Đất nông nghiệp khác	NKH	85,21	9,98	
<b>2</b>	<b>Đất xây dựng</b>	<b>PNN</b>	<b>326,24</b>	<b>38,20</b>	
2.1	Đất ở	ONT	136,6	1,60	
2.2	Đất công cộng	TSC, DSN	7,22	0,85	
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	DCX, DTT	2,93	0,34	
2.4	Đất tôn giáo, danh lam	TON, TIN	4,41	0,52	
2.5	Đất công nghiệp tiêu thủ công nghiệp và làng nghề	CSK	12,98	1,52	
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	SKX	0	0,00	
2.7	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	12,48	1,46	
2.8	Đất xây dựng các chức năng	PNK	0	0,00	

	khác				
2.9	Đất hạ tầng kỹ thuật		134,00	15,69	
	<i>Đất giao thông</i>	<i>CCC</i>	<i>118,44</i>	<i>13,87</i>	
	<i>Đất xử lý chất thải rắn</i>	<i>CCC</i>	<i>0,82</i>	<i>0,10</i>	
	<i>Đất nghĩa trang, nghĩa địa</i>	<i>NTD</i>	<i>13,54</i>	<i>1,59</i>	
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</i>	<i>CCC</i>	<i>0,77</i>	<i>0,09</i>	
2.10	Đất hạ tầng kỹ thuật sản xuất	CCC	14,86	3,03	
2.11	Đất quốc phòng, an ninh	CQP,CAN	0,76	0,09	
<b>3</b>	<b>Đất khác</b>		<b>37,69</b>	<b>4,41</b>	
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng	SON, MNC	24,85	2,91	
3.2	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	5,4	0,63	
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS	7,44	0,87	

*Ghi chú:*

- Đất ở mới bao gồm cả đất công trình công cộng, cây xanh, thể dục thể thao, bãi đỗ xe, đường giao thông... sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Đất cây xanh gồm công viên, vườn hoa, đất thể dục thể thao, mặt nước.

- Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh di tích đình đền đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và vùng bảo vệ sẽ được xác định chính xác khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư, biên bản khoanh vùng được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Đất tiểu thủ công nghiệp bao gồm đất cây xanh, bãi đỗ xe, bãi tập kết, đường giao thông... sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Đất nông nghiệp khác: gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh (Theo khoản h, Điều 10, Luật đất đai 2013).

- Đất trồng trọt khác: đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm khác.

- Các tuyến đường giao thông, phạm vi các khu chức năng trong quy hoạch chung chỉ mang tính chất định hướng, chỉ giới đường đỏ sẽ được xác định chính xác ở tỷ lệ 1/500.

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định chính xác ở tỷ lệ 1/500, tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng.

#### **4. Phân khu chức năng:**

Phân vùng khu vực kiểm soát gắn với các khu vực chức năng chính của xã Nga Phương

##### **4.1. Khu trung tâm xã:**

- Thuộc khu trung tâm xã hiện hữu tại thôn 3, qua kiểm kê, đánh giá hệ thống các công trình tương đối đầy đủ, đều được đầu tư xây dựng mới, khang trang, sạch đẹp đã đáp ứng đủ quy mô diện tích cũng như cơ sở vật chất.

- Với tính chất là khu trung tâm hành chính xã bố trí các công trình sau: Trụ sở làm việc của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Đảng ủy, công an, xã đội, các đoàn thể; Các công trình công cộng cấp xã: nhà văn hóa, câu lạc bộ, nhà truyền thống, thư viện, nhà trẻ, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trạm y tế, trung tâm văn hóa, sân thể thao, chợ, cửa hàng dịch vụ trung tâm, điểm phục vụ bưu chính viễn thông.

##### **4.2. Hệ thống thôn, các khu dân cư tập trung:**

- Khu dân cư xã gồm 10 thôn được bố trí rải rác trên địa bàn xã.

+ Khu vực cải tạo nhà ở cần tôn trọng nét đặc trưng nhà ở truyền thống nhưng phải tạo dựng được không gian sống hiện đại, môi trường trong sạch theo các tiêu chí nông thôn mới.

+ Khu dân cư ở cũ: chủ yếu cải tạo chỉnh trang, tôn trọng cấu trúc làng nghề truyền thống đã phát triển lâu đời tại xã, bổ sung các không gian cần thiết, cải tạo và xây mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phục vụ đời sống cho người dân.

+ Mở rộng giao thông thôn xóm, cải tạo và xây mới rãnh thoát nước, các công trình phụ (bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh...), xây dựng hệ thống chiếu sáng đi kèm với hệ thống cấp điện sinh hoạt. Khu vực chăn nuôi gia súc gia cầm cần bố trí và chăn nuôi hợp vệ sinh hoặc đưa ra phương án chuyển ra ngoài khu dân cư không ảnh hưởng tới không gian sinh sống.

+ Đối với các khu vực nằm trong hành lang an toàn bảo vệ đường điện cao thế 35kv chạy qua, sẽ không chế chiều cao xây dựng như sau: Khoảng cách từ bất cứ bộ phận nào của nhà ở, công trình đến đường dây dẫn điện gần nhất khi dây ở trạng thái võng cực đại  $\geq 3m$ .

(Theo nguồn: Nghị định số 14/2014 /NĐ-CP ngày 26/02/2014 Quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện).

- Khu dân cư mới:

1. Quy hoạch đất ở mới thôn Báo Văn, TL 508- đối diện nhà máy gạch. Diện tích 5,29 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

2. Quy hoạch đất ở. Diện tích 6,30 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

3. Quy hoạch đất ở mới giáp TL 508, cạnh nhà văn hóa thôn Báo Văn. Diện tích 3,11 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

4. Quy hoạch đất ở mới thôn Hội Khê, TL524- giáp đê . Diện tích 1,16 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

5. Quy hoạch đất ở mới thôn Hội Khê, phía Đông TL 524. Diện tích 4,91 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

6. Quy hoạch đất ở mới thôn Hội Khê, phía Tây TL 524. Diện tích 3,05 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

7. Quy hoạch đất ở mới thôn Hội Khê, phía Tây TL 524. Diện tích 1,34 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

8. Quy hoạch đất ở mới nằm trên đường đi xã Nga Thắng, giáp xã Nga Thắng. Diện tích 0,79 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

9. Quy hoạch đất ở mới thôn Đồng Đội, phía Bắc NVH thôn. Diện tích 0,33 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

10. Quy hoạch đất ở mới thôn Vân Hoàn, phía Nam TL524 . Diện tích 0,15 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

11. Quy hoạch đất ở mới thôn Vân Hoàn, phía Bắc TL524 . Diện tích 0,27 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

12. Quy hoạch đất ở mới thôn Vân Hoàn. Diện tích 0,27 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

13. Quy hoạch đất ở mới thôn 5, phía nam TL524 . Diện tích 0,59 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

14. Quy hoạch đất ở mới thôn 5, phía Bắc TL524 . Diện tích 0,1 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

15. Quy hoạch đất ở mới thôn 3, phía Nam TL524 . Diện tích 0,62 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

16. Quy hoạch đất ở mới thôn 3, phía Đông STT xã . Diện tích 1,66 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

17. Quy hoạch đất ở mới thôn 2, phía Đông đường kênh liên xã. Diện tích 4,85 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

18. Quy hoạch đất ở mới thôn 3, phía Tây đường kênh liên xã. Diện tích 2,27 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

19. Quy hoạch đất ở mới thôn 1, phía Tây STT thôn 1. Diện tích 1,01 ha lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

20. Quy hoạch đất ở mới thôn 1, phía Tây STT thôn 1. Diện tích 0,72 ha lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

#### **4.3. Các khu vực sản xuất:**

- *Khu sản xuất kinh doanh:* Toàn xã bố trí thêm 2 khu SXKD.

<b>STT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Địa điểm</b>
1	Khu sản xuất kinh doanh 1	7,44	Thôn Báo Văn- TL508
2	Khu sản xuất kinh doanh 2	0,96	Thôn Vân Hoàn

- *Khu thương mại dịch vụ:* Toàn xã bố trí 02 khu thương mại dịch vụ.

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Địa điểm
1	Đất thương mại dịch vụ 1	12,15	Thôn Vân Hoàn và thôn 5
2	Đất thương mại dịch vụ 2	0,33	Thôn 1

- *Đất nông nghiệp: Quy hoạch các vùng sản xuất sau:*

STT	Vùng	Diện tích (ha)	Xứ đồng
1	Vùng trồng lúa	250,41	
2	Khu trồng trọt khác (vùng trồng rau sạch, vùng trồng cây ăn quả, vùng trồng cây hàng năm)	91,09	
3	Vùng nuôi trồng thủy sản	41,95	
4	Vùng kinh tế trang trại (khu kinh tế trang trại kết hợp giữa chăn nuôi gia súc, gia cầm, nuôi trồng thủy sản và trồng cây ăn quả)	85,21	

#### **4.4. Khu vực có khả năng phát triển, hạn chế phát triển:**

- Khu vực có khả năng phát triển:

+ Khu vực trung tâm xã Nga Phượng.

+ Khu vực ven đường Quốc lộ 10, TL524 và Tỉnh lộ 508 được định hướng bao gồm: đất dịch vụ thương mại, đất dân cư mới phát triển....;

- Khu vực hạn chế phát triển: bao gồm khu vực dân cư hiện trạng, làng xóm hiện hữu, các khu vực đất cây xanh, mặt nước xen kẽ trong khu dân cư.

#### **4.5. Khu vực cấm xây dựng:**

- Khu vực các công trình di tích tôn giáo là những khu vực nghiêm cấm xây dựng, lấn chiếm ngoài mục đích phục vụ tôn giáo tín ngưỡng.

- Khu vực đất nông nghiệp nghiêm cấm xây dựng các công trình xây dựng ngoài mục đích phục vụ sản xuất nông nghiệp.

- Hành lang lộ giới tuyến các đường gồm: tuyến Quốc lộ 10, tuyến Tỉnh lộ 524, 508 phải được cấm mốc, đảm bảo không được xây dựng mới lấn chiếm lộ giới tuyến đường sau khi quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

#### **4.6. Các công trình đầu mối, kết nối hạ tầng:**

Các công trình đầu mối, kết nối hạ tầng bao gồm:



*a. Hệ thống giao thông:*

- Cập nhật dự án mở rộng đường Quốc lộ 10: mặt cắt A-A (42 m).
- Cập nhật dự án quy hoạch đường Tỉnh lộ 524: mặt cắt B-B (43 m).
- Cập nhật dự án quy hoạch đường Tỉnh lộ 508: mặt cắt B-B (43 m).

*b. Hệ thống thu gom rác thải:*

- Sử dụng hệ thống thu gom rác thải dịch vụ từ công ty thu gom rác thải vệ sinh môi trường thuộc huyện Nga Sơn, vận chuyển đồ theo ngày.

*c. Hệ thống nghĩa trang:*

- Mở rộng nghĩa trang Mã Miên, nghĩa trang Mã Lốc các nghĩa trang còn lại giữ nguyên hiện trạng.

**5. Định hướng tổ chức không gian xã:**

Xác định đặc trưng, bản sắc địa phương:

Cấu trúc của xã được tổ chức theo từng khu:

- + Khu trung tâm xã.
  - + Khu dân cư hiện hữu, khu ở mới.
  - + Khu sản xuất: nông nghiệp, công nghiệp tiểu thủ công nghiệp.
- ⇒ Các khu được liên kết với nhau bằng các tuyến đường giao thông.

Giữ các khu cần bố trí các không gian đệm là cây xanh mặt nước.

Đối với các công trình xây dựng mới cần phù hợp với cảnh quan xung quanh, xây dựng bằng những vật liệu thân thiện với môi trường và của địa phương nhằm tạo ra sự hài hòa giữa không gian mới và cũ.

Đối với các công trình di tích lịch sử văn hóa, công trình kiến trúc của địa phương xây dựng với mật độ trung bình, các công trình thấp tầng và được bảo vệ bằng các không gian cây xanh xung quanh.

Trồng cây xanh dọc theo các tuyến giao thông trục chính kết nối các khu quan trọng nhằm tăng cảnh quan cho các tuyến phố.

**5.1. Vị trí, quy mô, định hướng kiến trúc cho các công trình công cộng, dịch vụ cấp xã, thôn, bản:**

TT	Hạng mục	Vị trí	Định hướng quy hoạch	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Định hướng kiến trúc và các chỉ tiêu
1	Trụ sở UBND	Thôn 3	Mở rộng	9.337	Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành; TCVN 4454: 2012, mục 7.3.3
2	Trụ sở Công An – quân sự xã		Giữ nguyên hiện trạng	Thuộc khuôn viên ủy ban xã	Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;
3	Trường học				

3.1	Trường mầm non (Nga Nhân cũ)	Thôn 3	Giữ nguyên hiện trạng	4.463	<p><i>Đảm bảo an toàn, phù hợp với yêu cầu giáo dục và tuân theo các tiêu chuẩn hiện hành có liên quan.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- TCVN 3907:2011 Trường Mầm non.</li> <li>- TCVN 8793:2011 Trường Tiểu học</li> <li>- TCVN 8794:2011 Trường Trung học</li> </ul>
3.2	Trường mầm non (Nga Lĩnh cũ)	Thôn Đồng Đội		5.382	
3.3	Trường tiểu học (Nga Nhân cũ)	Thôn 3		5.016	
3.4	Trường tiểu học (Nga Lĩnh cũ)	Thôn Đồng Đội		3.290	
3.5	Trường Trung học cơ sở (Nga Nhân cũ)	Thôn 2		6.614	
3.6	Trường Trung học cơ sở (Nga Lĩnh cũ)	Thôn Đồng Đội		4.917	
4	Hợp tác xã	Thôn 3	Quy hoạch mới	578	Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;
5	Trạm Y tế (Nga Nhân cũ)	Thôn 4	Giữ nguyên hiện trạng	2.267	<p><i>Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiêu chuẩn 52 CN-CTYT 0001:2002 Trạm Y tế cơ sở;</li> </ul>
6	Trạm Y tế (Nga Lĩnh cũ)	Thôn Đồng Đội	Giữ nguyên hiện trạng	1.112	<p><i>Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiêu chuẩn 52 CN-CTYT 0001:2002 Trạm Y tế cơ sở;</li> </ul>
7	Buru điện (Nga Nhân cũ)	Thôn 1	Giữ nguyên hiện trạng	600	<i>Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;</i>
8	Buru điện (Nga Lĩnh cũ)	Thôn Đồng Đội	Giữ nguyên hiện trạng	222	<i>Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;</i>
9	Trung tâm văn				

	<i>hóa – thể thao xã</i>				
9.1	Nhà văn hóa xã	Thôn 3	Giữ nguyên hiện trạng	Thuộc khuôn viên ủy ban xã	<i>Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;</i> <i>Thông tư số 12/2010/TTBVH- TTDL ngày 22 tháng 12 năm 2010 của Bộ Văn hóa - Thể thao và Du lịch.</i>
9.2	Khu thể thao xã	Thôn 3		15.000	
10	<i>Nhà văn hóa thôn</i>				
10.1	NVH thôn 1	Thôn 1	Giữ nguyên hiện trạng	3.053	<i>Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;</i> <i>Thông tư số 12/2010/TTBVH- TTDL ngày 22 tháng 12 năm 2010 của Bộ Văn hóa - Thể thao và Du lịch.</i>
10.2	NVH thôn 2	Thôn 2		2.507	
10.3	NVH thôn 3	Thôn 3		2.500	
10.4	NVH thôn 4	Thôn 4		613	
10.5	NVH thôn 5	Thôn 5		876	
10.6	NVH thôn Đồng Đội	Thôn Đồng Đội		1.339	
10.7	NVH thôn Vân Hoàn	Thôn Vân Hoàn		1.334	
10.8	NVH thôn Hội Khê	Thôn Hội Khê		600	
10.9	NVH thôn Giải Uẩn	Thôn Giải Uẩn		707	
10.10	NVH thôn Báo Văn	Thôn Báo Văn		1.063	
11	<i>Khu thể thao thôn</i>				
11.1	KTT thôn 1		Giữ nguyên hiện trạng	2.000	<i>Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;</i> <i>Thông tư số 12/2010/TTBVH- TTDL ngày 22 tháng 12 năm 2010 của Bộ Văn hóa - Thể thao và Du lịch.</i>
11.2	KTT thôn 3			2.500	
11.3	KTT thôn 4			2.503	
11.4	KTT thôn 5			1.500	
11.5	KTT thôn Đồng Đội			2.000	
11.6	KTT thôn Vân Hoàn		Quy hoạch mới	2000	
11.7	KTT thôn Hội Khê		Giữ nguyên hiện trạng	535	
11.8	KTT thôn Giải Uẩn			3.929	

11.9	KTT thôn Báo Văn			734	
12	<i>Công trình tôn giáo – tín ngưỡng</i>				
12.1	Chùa Thông	Thôn Báo Văn	Giữ nguyên hiện trạng	0,96 ha	
12.2	Chùa Vân Lỗi	Thôn Vân Hoàn	Mở rộng	2,91 ha	
12.3	Chùa Giải Uẩn	Thôn Giải Uẩn	Giữ nguyên hiện trạng	0,04 ha	
12.4	Nghè Mái	Thôn 3	Quy hoạch mới	0,5 ha	
13	<i>Nghĩa trang</i>				
13.1	NT Bãi Liếp	Thôn Báo Văn	Giữ nguyên hiện trạng	1,3 ha	
13.2	NT Mã Miên	Thôn Báo Văn	Mở rộng	1,82 ha	
13.3	NT Mã Lốc	Thôn Giải Uẩn	Giữ nguyên hiện trạng	1,31 ha	
13.4	NT Eo Làng	Thôn Vân Hoàn	Giữ nguyên hiện trạng	2 ha	
13.5	NT Mã Trén	Thôn 6		0,5 ha	
13.6	NT Bãi Ngậy	Thôn 2		0,5 ha	
13.7	NT Mã Ham	Thôn 1		1,56 ha	
13.8	NT giáp Mũ Núi và Lâu Phụng	Thôn 4		3,91 ha	
14	<i>Đất sxkd</i>				
14.1	SXKD	Thôn Báo Văn	Quy hoạch mới	7,44ha	<i>Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;</i>
14.2	SXKD	Thôn Vân Hoàn		0,96 ha	
15	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>				
15.1	TMDV 1	Thôn Vân Hoàn	Quy hoạch mới	12,15 ha	Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;
15.2	TMDV 2	Thôn 1	Quy hoạch mới	0,33 ha	
16	Đất dân cư cải tạo		Giữ nguyên hiện trạng	104,11 ha	Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn

					hiện hành;
17	Đất dân cư mới		Quy hoạch mới	32,49 ha	Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;

**5.2. Chỉ tiêu, hình thức kiến trúc cho từng loại đất ở khu dân cư mới và cải tạo thôn, bản cũ:**

a. Đối với khu dân cư cũ:

Về chỉ tiêu:

- Mật độ xây dựng tối đa: 60 %.
- Tầng cao khống chế tối đa: 03 tầng.
- Về tổ chức không gian kiến trúc, hình thái công trình:
  - Nhà ở hiện trạng cần cải tạo chỉnh trang, xây dựng trên cơ sở các công trình chính hiện có, phá bỏ nhưng công trình phụ đã xuống cấp.
  - Đối với các công trình nhà ở trên các tuyến đường chính, đường liên xã có bề rộng mặt đường lớn cần được cải tạo đồng nhất về hình thức kiến trúc, màu sắc, các biển quảng cáo... Tăng cường không gian xanh theo mặt đứng, các khối nhà kiến trúc đơn giản chủ yếu theo phong cách hiện đại, nhà ống.
  - Đối với các công trình nhà ở trong các ngõ xóm cần có tường bao quanh xung quanh, có sân trong và sân trước và trồng cây quanh nhà.
  - Không tổ chức các hoạt động sản xuất có gây độc hại, ô nhiễm đến môi trường ở trong khu dân cư. Khuyến khích đưa các hoạt động sản xuất mang tính thương mại, quy mô lớn ra nơi sản xuất tập trung;
  - Khai thác các quỹ đất trống làm các điểm nghỉ, điểm tránh và quay xe;
  - Tăng cường trồng cây xanh dọc đường tạo cảnh quan.

b. Đối với khu dân cư mới:

Về chỉ tiêu quản lý:

- Đối với hộ nông nghiệp:  $\geq 200$  m<sup>2</sup>/hộ
- Đối với hộ phi nông nghiệp:  $\geq 100$  m<sup>2</sup>/hộ
- Mật độ xây dựng tối đa : 80%
- Tầng cao khống chế: 03 tầng.
- Về tổ chức không gian kiến trúc, hình thái công trình:
  - Hình thái kiến trúc: hiện đại, hướng đến công trình xanh, thân thiện với môi trường.
  - Khối công trình: nhà có sân trước, kiến trúc hiện đại.
  - Mặt đứng kiến trúc: đơn giản, không bố trí nhiều chi tiết;
  - Màu sắc: hạn chế những màu đậm, lòe loẹt, có tính phản quang;
  - Vật liệu: khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

**5.3. Tổ chức các khu vực sản xuất (tiểu thủ công nghiệp, làng nghề và phục vụ sản xuất nông nghiệp...), dịch vụ và các khu vực đặc thù khác:**

a. Khu tiểu thủ công nghiệp làng nghề:

- Xây dựng các khu, cụm công nghiệp phù hợp với quy hoạch được duyệt với cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, đặc biệt là hệ thống giao thông, gắn kết với hệ thống kho tàng, bến bãi;

- Công trình kiến trúc công nghiệp bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường;

b. Khu sản xuất nông nghiệp:

- Tổ chức không gian khu nông nghiệp theo hướng khai thác hiệu quả đất đai, đáp ứng các nhu cầu phục vụ đời sống dân sinh, sản xuất nông nghiệp hàng hoá. Khuyến khích việc đồn điền đổi thửa để phát triển sản xuất nông nghiệp.

**6. Quy hoạch mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất, công trình đầu mối trong phạm vi xã:**

**6.1. Quy hoạch giao thông:**

a. Đường đối ngoại:

- Cập nhật dự án mở rộng đường Quốc lộ 10: mặt cắt A-A (42 m).

- Cập nhật dự án quy hoạch đường Tỉnh lộ 524: mặt cắt B-B (43 m).

- Cập nhật dự án quy hoạch đường Tỉnh lộ 508 : mặt cắt B-B (43 m).

b. Đường đối nội:

- Quy hoạch mới tuyến giao thông đi qua khu dân cư mới: mặt cắt C-C (13m).

- Nâng cấp, mở rộng các trục đường liên thôn: mặt cắt D-D (7,5– 9m).

- Nâng cấp, mở rộng các trục đường ngõ xóm: mặt cắt E-E (5 – 7m).

- Nâng cấp, mở rộng các trục giao thông nội đồng: mặt cắt F-F (3 – 5m).

**6.2. Quy hoạch san nền:**

- Khu dân cư hiện hữu: cơ bản cao độ được giữ nguyên. Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng mới cần san nền phù hợp với cao độ các công trình lân cận tránh gây ngập úng cục bộ.

- Đối với các khu vực phát triển mới: cao độ từ +2.0m - +2.85m cần có giải pháp kết nối hạ tầng phù hợp hoặc thiết kế cao độ san nền phù hợp với cao độ dân cư hiện trạng nhưng phải đảm bảo không để xảy ra ngập úng.

**6.3. Quy hoạch thoát nước:**

- Phòng chống lũ lụt: Nạo vét các kênh tiêu kết hợp với kè hai bên.

- Thoát nước đối với khu dân cư hiện có: Xây dựng cải tạo hệ thống thoát nước chung hiện có.

- Thoát nước đối với khu vực xây dựng mới: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng.

- Khu vực nội đồng tiêu nước động lực; nước mặt tập trung về kênh tiêu.

- Bố trí điểm thu gom nước thải diện tích 500m<sup>2</sup> tại vị trí cạnh cửa xả sông ngang, thu gom, lắng lọc và xử lý sơ bộ trước khi thải ra môi trường.

#### **6.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn cấp nước dự kiến lấy từ nhà máy nước sạch xã Nga Thiện.  
- Mạng lưới cấp nước phân phối được thiết kế dạng mạch vòng, mạng dịch vụ thiết kế dạng mạch nhánh. Mạng phân phối cấp nước cho các tuyến dịch vụ, mạng dịch vụ cấp nước đến từng hộ dân. Trên tuyến ống phân phối bố trí các họng cứu hỏa với khoảng cách từ 120-150m một họng.

#### **6.5. Quy hoạch cấp điện:**

- Giữ nguyên hiện trạng: 14 trạm biếp áp hiện trạng

#### **6.6. Quy hoạch hệ thống thu gom chất thải rắn:**

- Toàn bộ CTR sinh hoạt được thu gom và phân loại tại nguồn. Khu dịch vụ, khu ở,...đều được trang bị 02 loại thùng thu gom rác theo các màu sắc khác nhau và có ghi loại rác thu gom bao gồm: rác hữu cơ (thực phẩm thừa, rau củ,...), rác vô cơ thông thường (giấy, nhựa, hộp kim loại...).

- CTR từ các khu nhà ở, khu dịch vụ, công cộng ....sẽ được công ty môi trường thu gom hàng ngày

- Trung chuyển CTR toàn khu sẽ được xây dựng nhằm hỗ trợ cho chiến lược quản lý chất thải rắn.

- CTR sau khi phân loại → Công ty môi trường thu gom → Khu xử lý.

#### **6.7. Quy hoạch nghĩa trang:**

- Quy hoạch mở rộng nghĩa trang Mã Miên và giữ nguyên hiện trạng các nghĩa trang, cụ thể như sau:

STT	Hạng Mục	Diện tích	Ghi chú
1	Nghĩa trang Bãi Liếp	1,29 ha	Giữ nguyên hiện trạng
2	Nghĩa trang Mã Miên	1,82 ha	Mở rộng 0,85 ha về phía Nam và phía Bắc
3	Nghĩa trang Mã Lốc	1,31ha	Giữ nguyên hiện trạng
4	Nghĩa trang Eo Làng	2,10 ha	Giữ nguyên hiện trạng
5	Nghĩa trang Mã Ham	0,64 ha	Giữ nguyên hiện trạng
6	Nghĩa trang Mã Trén	0,46 ha	Giữ nguyên hiện trạng
7	Nghĩa trang Bãi Ngãy	0,5 ha	Giữ nguyên hiện trạng
8	Nghĩa trang Mũ Núi	2,66ha	Giữ nguyên hiện trạng
9	Nghĩa trang Lâu Phụng	1,24ha	Giữ nguyên hiện trạng

## 7. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn vốn:

### 7.1. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư:

STT	Hạng mục
A	<i>Các dự án an sinh xã hội:</i>
1	Cập nhật nâng cấp, mở rộng các tuyến giao thông đối ngoại, đối nội.
2	Mở rộng khu thể thao các thôn, các loại hình sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ, mở rộng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng, mở rộng nghĩa trang và cơ sở hạ tầng.
3	Đầu tư xây hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu người dân, chú trọng đầu tư về sản xuất tăng năng suất lao động.
B	<i>Các dự án phát triển:</i>
1	Xây dựng các khu ở mới, khu đấu giá quyền sử dụng đất.
2	tập trung hoàn thiện tất cả các hạng mục còn thiếu trên địa bàn.

**7.2. Nguồn vốn:** Nguồn vốn xây dựng từ nguồn ngân sách xã, huy động từ các doanh nghiệp, các nguồn vốn xã hội hóa, huy động đóng góp của nhân dân và vốn hợp pháp khác.

### 8. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch:

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định trong Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Nga Phụng, huyện Nga Sơn đến năm 2030 ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt và hồ sơ quy hoạch này.

### 9. Tiến độ, giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch chung xây dựng xã:

#### 9.1. Tiến độ thực hiện quy hoạch:

Danh mục, trình tự triển khai lập các quy hoạch xây dựng từng cấp độ theo kế hoạch 10 năm, 5 năm và hàng năm; danh mục và thứ tự đầu tư các dự án hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở các giai đoạn quy hoạch dài hạn, trung hạn và hàng năm.

Phù hợp với Kế hoạch, khả năng cân đối nguồn vốn của UBND xã Nga Phụng và UBND huyện Nga Sơn.

#### 9.2. Giải pháp tổ chức thực hiện:

- UBND xã lập Kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch được duyệt.
- Đối với nhóm dự án hạ tầng xã hội, an sinh xã hội sử dụng vốn ngân sách.
- Nhóm dự án hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư như giao thông ngõ xóm...thực hiện chủ trương xã hội hóa Nhà nước và nhân dân cùng làm.
- Đối với nhóm dự án phát triển như hạng mục sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ có thể kêu gọi các nhà đầu tư, tư nhân tham gia thực hiện.

(Chi tiết như Đồ án điều chỉnh quy hoạch kèm theo)



**Điều 2: Tổ chức thực hiện:**

Giao UBND xã Nga Phương tổ chức triển khai thực hiện điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Nga Phương theo đúng nội dung được duyệt của Quyết định này.

Các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường; Tài chính - Kế hoạch theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, quản lý thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 13/6/2012 của UBND huyện Nga Sơn về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Nga Nhân, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế & Hạ tầng; Tài chính - Kế hoạch; Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Nga Phương và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3-QĐ;
- Lưu: VT, KT&HT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Lê Văn Dậu**