

Số: /QĐ - UBND

Nga Sơn, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng
xã Nga Văn, 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 51/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2021 về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Nga Văn, huyện Nga Sơn đến năm 2030;

Căn cứ Văn bản số 2773 /SXD-QH ngày 29/4/2021 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc ý kiến về đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng các xã: Nga An, Nga Giáp, Nga Thành, Nga Tân, Nga Thái, Nga Thạch, Nga Văn, Nga Trường, Nga Yên, Nga Hải huyện Nga Sơn đến năm 2030;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 09/ BCTĐ-KT&HT ngày 10/01/2022 về việc thẩm định đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Nga Văn, huyện Nga Sơn đến năm 2030;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Nga Văn, huyện Nga Sơn đến năm 2030, do công ty CP xây dựng và phát triển đô thị Á Châu lập 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 Văn, huyện Nga Sơn đến năm 2030.

1.2. Vị trí, phạm vi ranh giới: - Xã Nga Văn nằm ở trung tâm huyện Nga Sơn Tỉnh Thanh Hoá, cách trung tâm huyện khoảng 3km.

- Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Bắc giáp xã Nga Trường;

+ Phía Nam giáp xã Nga Phương;

+ Phía Đông giáp thị trấn Nga Sơn;

+ Phía Tây giáp xã Ba Đình và xã Nga Thắng;

1.3. Quy mô lập quy hoạch: 617,07 ha.

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;

- 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.

2.2. Tính chất, chức năng:

- Là đầu mối giao thông chính TL527B và TL508, Long Sơn đi qua kết nối trung tâm huyện qua thị xã Bỉm Sơn, huyện Hậu Lộc.

- Là xã nông nghiệp đang chuyển dịch cơ cấu theo hướng tiêu thụ công nghiệp - Thương mại, dịch vụ;

- Là khu vực có nền kinh tế nông nghiệp chủ đạo, cung cấp nông sản cho toàn xã và các xã lân cận, đồng thời là địa bàn cung cấp nguồn lao động cho các cụm công nghiệp huyện Nga Sơn (khu công nghiệp Tam Linh).

- Theo quy hoạch vùng huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt, xã Nga Văn, thuộc vùng phát triển đô thị trung tâm huyện. Đây là hạt nhân trung tâm của toàn vùng, tập trung phát triển đô thị với các chức năng là trung tâm hành chính, văn hóa, xã hội dọc theo tuyến TL527B. Định hướng phát triển công nghiệp chế biến nông-thủy hải sản, sản xuất hàng tiêu dùng và hàng xuất khẩu, dịch vụ thương mại du lịch kết nối cơ sở hạ tầng giao thông của huyện với các tuyến quốc lộ, cao tốc và các địa phương lân cận tạo điều kiện cho mở rộng giao thương và thu hút đầu tư.

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 2020 là 5.026 người với 1.558 hộ.

- Tỷ lệ gia tăng dân số tự nhiên những năm gần đây khoảng 0,5%/năm.

- Dự kiến đến năm 2030 tỷ lệ gia tăng cơ học: khoảng 1 % căn cứ vào định hướng phát triển các khu công nghiệp, thương mại dịch vụ trên toàn xã và huyện Nga Sơn.

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

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Hiện trạng năm 2020	Dự báo năm 2025	Dự báo 2030
1	Tốc độ gia tăng dân số dự kiến (tự nhiên và cơ học)	%/năm	1.5%	1.5%	1.5%
2	Tổng số dân	người	5.026	5.496	5.920
3	Số hộ	Hộ	1.558	1.374	1.480
4	Lao động	người	3.894	4.587	4.858

- 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 Văn nói riêng.

- Lao động xã Nga Văn 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 Văn đến năm 2030

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2030					
STT	Mục đích sử dụng đất	Mã	Quy Hoạch		Ghi chú
			Diện tích	Cơ cấu	
			(Ha)	(%)	
Tổng diện tích đất tự nhiên			617,07	100,00	
1	Đất nông nghiệp	NNP	356,31	57,74	
1.1	Đất trồng lúa	LUC	263,73	42,74	
1.2	Đất trồng trọt khác	CLN, BHK	76,73	12,43	
1.3	Đất lâm nghiệp	LNP	0,00	0,00	
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	15,85	2,57	
1.5	Đất làm muối	LMU	0,00	0,00	
1.6	Đất nông nghiệp khác	NKH	0,00	0,00	
2	Đất xây dựng	PNN	245,00	39,70	
2.1	Đất ở	ONT	94,40	15,30	
2.2	Đất công cộng	TSC, DSN	4,00	0,65	
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	DCX, DTT	4,32	0,70	
2.4	Đất tôn giáo, danh lam	TON, TIN	0,26	0,04	
2.5	Đất công nghiệp tiêu thủ công nghiệp và làng nghề	SKC	30,78	4,99	
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	SKX	0,00	0,00	
2.7	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	4,18	0,68	
2.8	Đất xây dựng các chức năng khác	PNK	0,00	0,00	
2.9	Đất hạ tầng kỹ thuật		97,13	15,74	
	Đất giao thông	CCC	88,20	14,29	
	Đất xử lý chất thải rắn	CCC	0,85	0,14	
	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	7,98	1,29	
	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	CCC	0,1	0,02	
2.10	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	CCC	8,46	1,37	
2.11	Đất quốc phòng, an ninh	CQP, CAN	1,47	0,24	

3	Đất khác		15,76	2,55	
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng	SON, MNC	10,20	1,65	
3.2	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	5,56	0,90	

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 Văn.

4.1. Khu trung tâm xã:

- Thuộc khu trung tâm xã hiện hữu tại thôn 4, 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 06 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 $\geq 3\text{m}$.

(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 mới tại vị trí khu dân cư tỉnh lộ 527b-đi xã Ba Đình(khu Ấp Tự). Diện tích 2,2 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

2. Quy hoạch mới tại vị trí khu dân cư tỉnh lộ 527B đi xã Ba Đình (khu Gò Gáo-Hoi Luyện). Diện tích 2,2 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

3. Quy hoạch mới tại vị trí khu dân cư Mã Nác-Chài Thôn 3. Diện tích 1,3 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

4. Quy hoạch mới tại vị trí khu dân cư Tây khu thể thao xã. Diện tích 1,3 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

5. Quy hoạch mới tại vị trí khu dân cư nam nghĩa địa Mã Khánh. Diện tích 0,5ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

6. Quy hoạch mới tại vị trí khu dân cư Núi Sến-Đình Xuân Đài(giáp Nga Mỹ cũ). Diện tích 1,6 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

7. Quy hoạch mới tại vị trí khu dân cư Núi Sến-Đình Xuân Đài, phía bắc kcn Tam Linh. Diện tích 1,25 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

8. Quy hoạch mới tại vị trí khu dân cư Núi Sến-Đình Xuân Đài(giáp Nga Thằng). Diện tích 2,11 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

9. Quy hoạch mới tại vị trí khu dân cư phía nam STT thôn 6. Diện tích 0,7 ha, lấy vào diện tích đất canh tác nông nghiệp.

10. Quy hoạch mới tại vị trí khu dân cư Tây nhà máy may Winner Vina. Diện tích 2,26 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 01 khu SXKD.

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Địa điểm
1	Khu Công nghiệp Tam Linh	30,36	Phía nam TL508 kéo dài xuống giáp Nga Phụng

- *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	3,7	Phía bắc TL527B, giáp xã Ba Đình
2	Đất thương mại dịch vụ	0,48	Phía bắc công ty XD Văn Lâm

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

STT	Vùng	Diện tích (ha)	Ghi chú
1	Vùng trồng lúa	263,73	
2	Khu trồng trọt khác (vùng trồng rau sạch, vùng trồng cây ăn quả, vùng trồng cây hàng năm)	76,73	
3	Vùng nuôi trồng thủy sản	15,85	

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 Văn.

+ Khu vực ven đường Tỉnh lộ 527b, Tỉnh lộ 508 và đường Long Sơn được định hướng bao gồm: đất dịch vụ thương mại, đất sản xuất kinh doanh 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 Tỉnh lộ 527b, tỉnh lộ 508 và đường từ KCN Bim Sơn đến đường ven biển 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:

- Đường tỉnh lộ 527B kết nối thị trấn Nga Sơn-Nga Văn-Ba Đình.
- Đường tỉnh lộ 508 kết nối Nga Phương-Nga Văn-Nga Thắng.
- Đường từ KCN Bim Sơn đến đường ven biển kết nối thị xã Bim Sơn-Nga Sơn.
- Đường du lịch, Bắc Hưng Long đi Động Từ Thức.
- Đường Bắc Hưng Long đi xã Nga Trường.
- Đường liên xã Nhân Thiện An kết nối xã Nga Trường-Nga Văn-Nga Phương-Nga Thiện.

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 đổ theo ngày.

c) Hệ thống nghĩa trang:

- Mở rộng nghĩa trang Đồng Nghệ thôn 3 tăng 0,32 ha (tổng diện tích sau khi mở rộng là 1,1 ha); 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:

STT	Hạng mục	Vị trí	Định hướng quy hoạch	Diện tích (m ²)	Định hướng kiến trúc và các chỉ tiêu
1	Trụ sở UBND	Thôn 4	Giữ nguyên hiện trạng	5,705	Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, phù hợp với công trình cấp xã + DT đất xây dựng: $\geq 1.000\text{m}^2$; + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$. + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
2	Trụ sở Công An - quân sự xã	Thôn 4	Quy hoạch mới	1,000	Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, phù hợp với công trình cấp xã + Diện tích đất xây dựng: không nhỏ hơn 500m^2 ; + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$. + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
3	<i>Trường học</i>				
3.1	Trường mầm non	Thôn 4	Giữ nguyên hiện trạng	3,701	Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, phù hợp với cảnh quan xung quanh + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$. + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
3.2	Trường tiểu học	Thôn 4	Giữ nguyên hiện trạng	11,339	Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, phù hợp với cảnh quan

					xung quanh + Mật độ xây dựng: \leq 40%. + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
3.3	Trường Trung học cơ sở	Thôn 4	Giữ nguyên hiện trạng	7,956	Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, phù hợp với cảnh quan xung quanh + Mật độ xây dựng: \leq 45%. + Tầng cao tối đa: 4 tầng.
4	Trạm Y tế	Thôn 4	Giữ nguyên hiện trạng	1,719	Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, mang đặc trưng ngành y tế. + Chiều cao từ 1-3 tầng; + Mật độ xây dựng \leq 40% + Diện tích cây xanh \leq 45%
5	Bưu điện	Thôn 4	Giữ nguyên hiện trạng	252	Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, mang đặc trưng ngành. + Mật độ xây dựng: \leq 40%. + Tầng cao tối đa: 2 tầng.
6	<i>Trung tâm văn hóa – thể thao xã</i>				
6.1	Nhà văn hóa xã	Thôn 4	Giữ nguyên hiện trạng	Đổi diện UBND xã	Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, mang đặc trưng của công trình văn hóa + Mật độ xây dựng: \leq 35%.

					+ Tầng cao tối đa: 3 tầng.
6.2	Khu thể thao xã	Thôn 4	Giữ nguyên hiện trạng	14,158	
7	Nhà văn hóa thôn				
7.1	NVH thôn 1		Giữ nguyên hiện trạng	620	Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, mang đặc trưng của công trình văn hóa + Mật độ xây dựng: ≤ 35%. + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
7.2	NVH thôn 2			1,072	
7.3	NVH thôn 3			1,205	
7.4	NVH thôn 4			807	
7.5	NVH thôn 5			1,464	
7.6	NVH thôn 6			444	
8	Khu thể thao thôn				
8.1	KTT thôn 1		Quy hoạch mới	4.500	
8.2	KTT thôn 2			4.500	
8.3	KTT thôn 3			4.500	
8.4	KTT thôn 4		Quy hoạch mới	4.500	
8.5	KTT thôn 5		Quy hoạch mới	1.500	
8.6	KTT thôn 6		Quy hoạch mới	4.500	
9	Công trình tôn giáo – tín ngưỡng				
9.1	Chùa Mậu Lâm	Thôn 1	Giữ nguyên hiện trạng	0,21 ha	
9.2	Phủ Mậu Xuân	Thôn 5	Giữ nguyên hiện trạng	162m ²	
9.3	Nghè làng Loan	Thôn 3		85 m ²	
10	Nghĩa trang				
10.1	NT Hoàng Tiến	Thôn 1	Giữ nguyên hiện trạng	3,8 ha	
10.2	NT Xa Loan	Thôn 4	Giữ nguyên hiện trạng	0,4 ha	
10.3	NT Đồng Nghệ -thôn 3	Thôn 4	Mở rộng	1,12 ha	
10.4	NT Văn Tiến	Thôn 4	Giữ nguyên	1,3 ha	
10.5	NT Sùng Bằng	Thôn 6		0,4 ha	

10.6	NT Mả Lĩnh	Thôn 6	hiện trạng	0,9 ha	
10.7	NT Mả Song	Thôn 6		0,8 ha	
11	<i>Đất sxkd</i>				
11.1	Khu CN Tam Linh	Thôn 5 và thôn 6	Mở rộng	30,36 ha	+ Mật độ xây dựng tối đa: 40% + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
11.2	Công ty XD Văn Lâm	Thôn 6	Giữ nguyên hiện trạng	0,7 ha	
12	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>				
12.1	TMDV 1	Thôn 6	Quy hoạch mới	0,48 ha	+ Mật độ xây dựng tối đa: 40% + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
12.2	TMDV 2	Thôn 2		3,7 ha	
13	Đất dân cư cải tạo		Giữ nguyên hiện trạng	73,98 ha	Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng + Mật độ xây dựng tối đa: 50% + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
14	Đất dân cư mới		Quy hoạch mới	20,42 ha	Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng + Mật độ xây dựng tối đa: 70-80% + Tầng cao tối đa: 5 tầng.

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

a) Đối với khu dân cư cũ:

Về chỉ tiêu:

- Mật độ xây dựng tối đa: 60 %.

- Tầng cao không 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: ≥ 200 m²/hộ

- Đối với hộ phi nông nghiệp: ≥ 100 m²/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 quy hoạch đường Tỉnh lộ 527B : mặt cắt A-A (43 m).

Cập nhật dự án quy hoạch đường từ KCN Bim Sơn đến đường bộ ven biển : mặt cắt B-B (38m).

Cập nhật dự án đường huyện : mặt cắt C-C (27m).

Cập nhật đường dự án đường từ Bắc Hưng Long-đi Động Từ Thức mặt cắt D-D (19m).

b) Đường đối nội:

Quy hoạch mới tuyến giao thông đi qua khu dân cư mới: mặt cắt E-E (13,5 m).

Nâng cấp, mở rộng các trục đường ngõ xóm: mặt cắt F-F (7,5-9 m).

Nâng cấp, mở rộng các trục giao thông nội đồng: mặt cắt G-G (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 $<+ 3,7$ m 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.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước dự kiến lấy từ nhà máy nước sạch thị trấn Nga Sơn.

- 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: 6 trạm biếp áp hiện trạng

- Dự kiến bổ sung thêm 3 trạm biến áp. Tổng công suất: 1.690 kva.

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 cỏ,...), rác vô cơ thông thường (giấy, nhựa, hộp kim loại...).

- CTR từ các khu nhà ở, khu dịch vụ, công cộngsẽ 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 Đồng Nghệ thôn 3 và giữ nguyên hiện trạng các nghĩa trang còn lại, cụ thể như sau:

BẢNG THỐNG KÊ NGHĨA TRANG				
STT	Nghĩa Trang	Diện tích (ha)	Vị Trí	Ghi chú
1	Nghĩa Trang Hoàng Tiến	2,7	tại thôn 1	giữ nguyên hiện trạng
2	Nghĩa Trang Xa Loan	0,4	tại thôn 3	giữ nguyên hiện trạng
3	Nghĩa Trang Đồng Nghệ	1,12	tại thôn 3	mở rộng diện tích. Tăng thêm 0.32ha
4	Nghĩa Trang Văn Tiến	1,3	tại thôn 4	giữ nguyên hiện trạng
5	Nghĩa Trang Sùng Bằng	0,43	tại thôn 6	giữ nguyên hiện trạng
6	Nghĩa Trang Mả Lĩnh	0,9	tại thôn 6	giữ nguyên hiện trạng
7	Nghĩa Trang Mả Song	0,8	tại thôn 6	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	Các dự án an sinh xã hội:
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 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	Các dự án phát triển:
1	Xây dựng các 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 Văn, 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 Văn 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 đề án điều chỉnh quy hoạch kèm theo)

Điều 2: Tổ chức thực hiện:

Giao UBND xã Nga Văn tổ chức triển khai thực hiện điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Nga Văn đến năm 2030 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 836/QĐ-UBND ngày 30/6/2012 của UBND huyện Nga Sơn về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Nga Văn, 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 Văn 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

