

Số: /QĐ - UBND

Nga Sơn, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng  
xã Nga Tiên, 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 53/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 Tiên, 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 Phụng, Nga Thiện, Nga Vĩnh, 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 16/ BCTĐ-KT&HT ngày 10/01/2022 về việc thẩm định đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Nga Tiến, huyện Nga Sơn đến năm 2030;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt: Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Nga Tiến, 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 Tiến, huyện Nga Sơn đến năm 2030.

**1.2. Vị trí, phạm vi ranh giới:** Xã Nga Tiến nằm ở trung tâm huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

+ Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Bắc giáp xã Nga Liên và xã Nga Thái
- Phía Nam giáp xã Kim Hải, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình, và xã Nga Tân, huyện Nga Sơn
- Phía Đông giáp thị trấn Bình Minh và xã Kim Hải, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình
- Phía Tây giáp các xã Nga Tân và Nga Liên.

**1.3. Quy mô lập quy hoạch:** 582,06 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 Tiến 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 đề án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Nga Tiến, 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 Tiến cũng như của huyện Nga Sơn.

- Là đầu mối giao thông, cửa ngõ phía Đông của huyện Nga Sơn liên kết huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình với huyện Nga Sơn.

- Xã Nga Tiến thuộc vùng phát triển du lịch, các ngành kinh tế biển và nông nghiệp, dịch vụ phía Đông của huyện Nga Sơn.

## **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 5.394 người với 1.382 hộ.

- Tỷ lệ phát triển dân số (*cơ học+tự nhiên*) bình quân 7 năm gần đây khoảng 1,5%/năm.

*Bảng 1: Dự báo quy mô dân số xã Nga Tiến năm 2030*

<b>BẢNG DỰ BÁO QUY MÔ DÂN SỐ ĐẾN NĂM 2030</b>					
<b>STT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Hiện trạng năm 2020</b>	<b>Dự báo năm 2025</b>	<b>Dự báo năm 2030</b>
1	Tốc độ gia tăng dân số (dự kiến)	% năm	1.50%	1.50%	1.50%
2	Tổng số dân	Người	5394	5843	6295
3	Tổng số hộ	Hộ	1382	1461	1574

- 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 Tiến nói riêng.

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

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

*Bảng 2: Bảng thống kê đất đai xã Nga Tiến đến năm 2030*

<b>BẢNG THỐNG KÊ ĐẤT ĐAI ĐẾN NĂM 2030</b>				
TT	Mục đích sử dụng đất	Mã	Năm 2030	
			Diện tích	Cơ cấu
			(Ha)	(%)
<b>Tổng diện tích đất tự nhiên</b>			<b>582,06</b>	<b>100,00</b>
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>NNP</b>	<b>275,69</b>	<b>47,36</b>
1.1	Đất trồng lúa	LUC	90,06	15,47
1.2	Đất trồng trọt khác	CLN, BHK	44,87	7,71
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	22,75	3,91
1.4	Đất nông nghiệp khác	NKH	118,01	20,27
<b>2</b>	<b>Đất xây dựng</b>	<b>PNN</b>	<b>289,59</b>	<b>49,75</b>
2.1	Đất ở	ONT	141,26	24,27
2.2	Đất công cộng	TSC, DSN	13,59	2,33
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	DCX, DTT	3,38	0,58
2.4	Đất công nghiệp tiêu thủ công nghiệp	SKC	4,55	0,78
2.5	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TON, TIN	0,50	0,09
2.6	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	9,61	1,65
2.7	Đất hạ tầng kỹ thuật		87,86	15,09
	<i>Đất giao thông</i>	<i>CCC</i>	<i>81,35</i>	<i>13,98</i>
	<i>Đất nghĩa trang, nghĩa địa</i>	<i>NTD</i>	<i>6,34</i>	<i>1,09</i>
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</i>	<i>CCC</i>	<i>0,17</i>	<i>0,03</i>
2.8	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	CCC	28,54	4,90
2.9	Đất quốc phòng, an ninh	CQP, CAN	0,30	0,05
<b>3</b>	<b>Đất khác</b>		<b>16,78</b>	<b>2,88</b>
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	0,00	0,00
3.2	Đất sông ngòi, mặt nước chuyên dùng	SON, MNC	16,78	2,88

*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 tiêu thụ 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 Tiến:

##### **4.1. Khu trung tâm xã:**

- 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 07 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 khống 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:

*Bảng 3: Bảng thống kê đất ở mới đến năm 2030*

<b>BẢNG THỐNG KÊ ĐẤT Ở MỚI ĐẾN NĂM 2030</b>				
<b>STT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Vị trí</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Ghi chú</b>
		<b>Lô đất</b>		
	<b>ĐẤT Ở MỚI</b>		<b>23,29</b>	
1	Đất ở mới 1	43	0,42	
2	Đất ở mới 2	44	0,28	
3	Đất ở mới 3	45	0,04	
4	Đất ở mới 4	46	0,02	
5	Đất ở mới 5	47	0,02	
6	Đất ở mới 6	48	0,05	
7	Đất ở mới 7	49	0,05	
8	Đất ở mới 8	50	0,06	
9	Đất ở mới 9	51	0,06	
10	Đất ở mới 10	52	1,81	
11	Đất ở mới 11	53	2,30	
12	Đất ở mới 12	54	2,47	
13	Đất ở mới 13	55	2,59	
16	Đất ở mới 14	56	0,74	
17	Đất ở mới 15	57	2,90	
18	Đất ở mới 16	58	0,58	
19	Đất ở mới 17	59	2,32	
20	Đất ở mới 18	60	2,68	
21	Đất ở mới 19	61	3,90	

#### **4.3. Các khu vực sản xuất:**

- Khu vực công nghiệp: Toàn xã bố trí thêm 02 khu Sản xuất kinh doanh.

*Bảng 4: Bảng thống kê đất công nghiệp đến năm 2030*

<b>BẢNG THỐNG KÊ ĐẤT CÔNG NGHIỆP</b>			
<b>STT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Vị trí</b>	<b>Diện tích (ha)</b>
		<b>Lô đất</b>	
<b>I</b>	<b>ĐẤT CÔNG NGHIỆP</b>		<b>4,55</b>
1	Đất công nghiệp 1	29	2,45
2	Đất công nghiệp 2	30	2,10

- Khu thương mại dịch vụ: Toàn xã bố trí 03 khu thương mại dịch vụ.

*Bảng 5: Bảng thống kê đất TMDV đến năm 2030*

<b>BẢNG THỐNG KÊ ĐẤT TMDV</b>			
<b>STT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Vị trí</b>	<b>Diện tích (ha)</b>
		<b>Lô đất</b>	
<b>I</b>	<b>ĐẤT TMVD</b>		<b>9,61</b>
1	Thương mại dịch vụ 1	27	4,33
2	Thương mại dịch vụ 2	28	2,13
3	Thương mại dịch vụ 3	29	3,15

**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 Tiến.

+ Khu vực ven đường Ven Biển và Tỉnh lộ 527B 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 Ven Biển, tuyến Tỉnh lộ 527B 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 quy hoạch đường Ven biển: mặt cắt 1-1 (38m).

- Cập nhật dự án quy hoạch đường Tỉnh lộ 527B: mặt cắt 2-2 (42m).

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:

- Quy hoạch mở rộng nghĩa trang C5.

### 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:

Bảng 6: Bảng định hướng quy hoạch đến năm 2030

TT	Hạng mục	Định hướng quy hoạch	Diện tích	Định hướng kiến trúc và các chỉ tiêu
1	Trụ sở UBND			
1.1	Trụ sở UBND cũ	Giữ nguyên hiện trạng	2754 m <sup>2</sup>	
1.2	Trụ sở UBND mới	Quy hoạch mới	20156 m <sup>2</sup>	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	Quy hoạch mới	3030 m <sup>2</sup>	Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;
3	Trường học			Đảm bảo an toàn, phù hợp với yêu cầu giáo dục và tuân theo các tiêu chuẩn hiện hành có liên quan.
3.1	Trường Mầm non	Giữ nguyên hiện trạng	4356 m <sup>2</sup>	TCVN 3907:2011 Trường Mầm non.
3.2	Trường Tiểu học	Giữ nguyên hiện trạng	6532 m <sup>2</sup>	TCVN 8793:2011 Trường Tiểu học.
3.3	Trường THCS	Quy hoạch mới	13747 m <sup>2</sup>	



				<i>TCVN 8794:2011 Trường Trung học</i>
4	Trạm Y tế	Giữ nguyên hiện trạng	4616 m <sup>2</sup>	
5	Bưu điện	Giữ nguyên hiện trạng	142 m <sup>2</sup>	
6	Công viên cây xanh	Quy hoạch mới	20197 m <sup>2</sup>	Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;
7	Đài tưởng niệm	Quy hoạch mới	1705 m <sup>2</sup>	Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;
8	Chợ	Quy hoạch mới	4,66 ha	Thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;
9	Trung tâm văn hóa - thể thao xã			
9.1	Nhà văn hóa xã	Giữ nguyên hiện trạng	Thuộc khuôn viên UBND	
9.2	Khu thể thao xã	Quy hoạch mở rộng	13604 m <sup>2</sup>	
10	Nhà văn hóa thôn			
10.1	Nhà văn hóa thôn 1	Giữ nguyên hiện trạng	740 m <sup>2</sup>	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: ≤ 40%; + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
10.2	Nhà văn hóa thôn 2	Quy hoạch mới	550 m <sup>2</sup>	
10.3	Nhà văn hóa thôn 3	Quy hoạch mới	650 m <sup>2</sup>	
10.4	Nhà văn hóa thôn 4	Quy hoạch mới	1270 m <sup>2</sup>	
10.5	Nhà văn hóa thôn 5	Quy hoạch mới	496 m <sup>2</sup>	
10.6	Nhà văn hóa thôn 6	Quy hoạch mới	514 m <sup>2</sup>	
10.7	Nhà văn hóa thôn 7	Quy hoạch mới	515 m <sup>2</sup>	
11	Khu thể thao thôn			
11.1	Khu thể thao	Quy hoạch	4778 m <sup>2</sup>	Kiến trúc phù hợp với khu

	<i>thôn 1</i>	<i>mới</i>		vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, mang đặc trưng của công trình văn hóa. + Mật độ xây dựng: $\leq$ 40%; + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
11.2	<i>Khu thể thao thôn 2</i>	<i>Quy hoạch mới</i>	1647 m <sup>2</sup>	
11.3	<i>Khu thể thao thôn 3</i>	<i>Quy hoạch mới</i>	5421 m <sup>2</sup>	
11.4	<i>Khu thể thao thôn 4</i>	<i>Quy hoạch mới</i>	5065 m <sup>2</sup>	
11.5	<i>Khu thể thao thôn 5</i>	<i>Quy hoạch mới</i>	4503 m <sup>2</sup>	
11.6	<i>Khu thể thao thôn 6</i>	<i>Quy hoạch mới</i>	4519 m <sup>2</sup>	
11.7	<i>Khu thể thao thôn 7</i>	<i>Quy hoạch mới</i>	4659 m <sup>2</sup>	
12	Công trình tôn giáo - tín ngưỡng	Giữ nguyên hiện trạng	0,50 ha	Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, mang đặc trưng của công trình văn hóa - tín ngưỡng.
13	Nghĩa trang			
13.1	<i>Nghĩa trang C3</i>	<i>Giữ nguyên hiện trạng</i>	2,21 ha	
13.2	<i>Nghĩa trang C5</i>	<i>Quy hoạch mở rộng</i>	4,13 ha	
14	Đất SXKD	Quy hoạch mới	4,55 ha	Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng. + Mật độ xây dựng: $\leq$ 80%; + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
15	Đất TMDV	Quy hoạch mới	9,61 ha	Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng. + Mật độ xây dựng: $\leq$ 80%; + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
15	Đất dân cư cải tạo	Quy hoạch mới	117,97 ha	Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng. + Mật độ xây dựng: $\leq$ 80%; + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
16	Đất dân cư mới	Quy hoạch mới	23,29 ha	Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã,

				khu vực đồng bằng. + Mật độ xây dựng: $\leq$ 80%; + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
--	--	--	--	--

**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 không chế tối đa: 03 tầng.

- b) 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.

- c) 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 không chế: 03 tầng.

- d) 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:**

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;
- 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 Ven biển: mặt cắt 1-1 (38m).
- Cập nhật dự án quy hoạch đường Tỉnh lộ 527B: mặt cắt 2-2 (42m).

b) Đường đối nội:

- Quy hoạch mới – mở rộng giao thông đi qua khu dân cư mới: mặt cắt 3-3 (13m).
- Nâng cấp, mở rộng các trục đường ngõ xóm: mặt cắt 4-4 (5 – 9m).
- Nâng cấp, mở rộng các trục giao thông nội đồng: mặt cắt 5-5 (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 +1.50m trở xuống 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: 04 trạm biếp áp hiện trạng và quy hoạch bổ sung thêm 01 trạm biếp áp.

#### **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:**

- Giữ nguyên hiện trạng các nghĩa trang.

### **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
<b>A</b>	<b>Các dự án an sinh xã hội:</b>
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>B</b>	<b>Các dự án phát triển:</b>
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 Tiến, 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 Tiến 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 Tiến tổ chức triển khai thực hiện điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Nga Tiến 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 841/QĐ-UBND ngày 13/6/2012 của UBND huyện Nga Sơn về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Nga Tiến, 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 Tiến 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**

