

Số: /QĐ-UBND

Nghi Sơn, ngày tháng 3 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ  
dân phố Đoàn Hùng, phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn**

**CHỦ TỊCH UBND THỊ XÃ NGHI SƠN**

*Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;  
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến  
quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 30/8/2019 của Chính phủ sửa  
đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về  
lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số  
44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch  
xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng  
quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô  
thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018 của Thủ tướng  
Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi  
Sơn đến năm 2035, tầm nhìn 2050;*

*Căn cứ Văn bản số 13012/UBND-CN ngày 18/9/2020 của UBND tỉnh  
Thanh Hóa về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu dân cư  
trên địa bàn thị xã Nghi Sơn;*

*Căn cứ Văn bản số 1033/SXD-QH ngày 09/02/2021 của Sở Xây dựng Thanh  
Hóa về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân thôn Đoàn Hùng và  
Vạn Thắng 1 thị xã Nghi Sơn;*

*Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 94/QLĐT-  
TĐ ngày 23/3/2021 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư tổ dân phố Đoàn Hùng phường Hải Bình và Tờ trình số 10/TT-  
UBND ngày 18/01/2021 của UBND phường Hải Bình,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ  
dân phố Đoàn Hùng phường Hải Bình, với những nội dung chính như sau:

## 1. Quy mô, ranh giới lập quy hoạch

### 1.1. Phạm vi ranh giới:

- Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính tổ dân phố Đoàn Hùng, phường Hải Bình, ranh giới như sau:

- + Phía Đông giáp với quy hoạch khu dân cư;
- + Phía Tây giáp với đường Bắc Nam 2;
- + Phía Nam giáp với khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Bắc giáp với đường Đông Tây 1;

### 1.2. Quy mô:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 2.0261,81m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số: khoảng 400 - 450 người.

## 2. Tính chất

Là khu ở mới được đầu tư hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

## 3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án

### 3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở: 27,6m<sup>2</sup>/người
- Đất cây xanh: 4,7m<sup>2</sup>/người
- Đất giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật: 17,7m<sup>2</sup>/người

### 3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Cấp điện: 1.100 KWh/người/năm; phụ tải 450W/ người
- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,3 kg/người/ngày đêm.
- Rác thải: Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của thị xã.

## 4. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (M2)	Mật độ XD (%)	Hệ số SDD (lần)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở chia lô (81 lô)</b>		<b>11629.69</b>	<b>75-:-80</b>	<b>1,5-4.0</b>	<b>2-:-5</b>	<b>57.40</b>
1	Đất ở kiểu chia lô A (18 lô)	LK-A	2305,80	75-:-80	1,5-4,0	2-:-5	11,38
2	Đất ở kiểu chia lô B (18 lô)	LK-B	2516,88	75-:-80	1,5-4,0	2-:-5	12,42
3	Đất ở kiểu chia lô C (26 lô)	LK-C	3501,08	75-:-80	1,5-4,0	2-:-5	17,28
4	Đất ở kiểu chia lô D (12 lô)	LK-D	1852,47	75-:-80	1,5-4,0	2-:-5	9,14
5	Đất ở kiểu chia lô E (7 lô)	LK-E	1015,58	75-:-80	1,5-4,0	2-:-5	5,01
<b>II</b>	<b>Đất giao thông nội khu</b>	<b>GT</b>	<b>7168,25</b>				<b>35,38</b>
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH</b>	<b>CX</b>	<b>1901,75</b>				<b>9,39</b>
<b>TỔNG DIỆN TÍCH QH</b>			<b>20261.81</b>				<b>100,00</b>

## 5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Các khu đất tổ chức hiện đại, hài hoà hợp lý, gắn kết đồng bộ với nhau, đảm bảo sử dụng thuận tiện. Kết nối hài hoà không gian với các dự án lân cận, tạo những điểm nhấn cho khu vực dân cư của địa phương.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **6.1. Quy hoạch san nền**

San nền cục bộ trong từng lô chức năng, hướng dốc nền ra các tuyến đường giao thông quy hoạch; độ dốc san nền tối thiểu đảm bảo cho nước mặt tự chảy. Cao độ san nền trong các lô chức năng được lựa chọn (2.92 ÷ 2.96)m, hướng dốc Nam - Bắc.

### **6.2. Quy hoạch giao thông**

Khớp nối mạng đường khu vực dự án với mạng đường đã có là đường Đông Tây 1 và Bắc Nam 2; đồng thời tạo mối liên hệ với khu vực ở dân cư quy hoạch liền kề.

- Các tuyến đường giao thông ngoại khu gồm tuyến đường Bắc Nam 2, đường Đông Tây 1 theo quy hoạch (mặt cắt 1-1): Chỉ giới đường đỏ: 36m; Mặt đường: 10,5m x 2 = 21m; dải phân cách giữa: 3m; vỉa hè: 6,0m x 2 = 12,0m.

- Các tuyến đường giao thông nội khu (mặt cắt 2-2): Chỉ giới đường đỏ: 17,5m; Mặt đường: 7,5m; vỉa hè: 5,0m x 2 = 10,0m.

### **6.3. Quy hoạch cấp nước**

Nguồn nước cấp cho khu vực dự kiến được đầu nối từ đường ống D110 hiện có cấp nước cho khu tái định cư Hải Bình phía Bắc khu vực lập quy hoạch. Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng hở cấp nước cho nhu cầu sản xuất, sinh hoạt, cứu hoả và các nhu cầu khác. Vật liệu dùng ống nhựa HDPE. Các trụ cứu hoả ngoài nhà D110 bố trí đảm bảo khoảng cách theo quy định.

### **6.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng**

Nguồn điện được đầu nối từ đường dây trung áp 22KV lộ 475 trạm 110KV Tỉnh Gia 2 phía Bắc khu vực quy hoạch.

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu vực nghiên cứu đề xuất xây dựng mới 01 trạm biến áp công suất 400KVA-22/0,4KV. Cấp hạ thế đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu. Hệ thống đèn chiếu sáng được điều khiển bằng tủ điện chiếu sáng trọn bộ.

### **6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa**

Hệ thống thoát nước mưa thiết kế riêng hệ thống nước thải. Toàn bộ nước mưa trong khu vực sau khi được thu gom vào hệ thống rãnh thoát nước dọc theo các trục đường giao thông, đầu nối về rãnh thoát nước dọc đường Bắc Nam 2. Độ dốc dọc tính toán đảm bảo khả năng tiêu thoát nước tự chảy. Ga thăm có khoảng cách 30-40m/1ga. Các giếng thu trực tiếp được bố trí sát mép bó vỉa đường giao thông.

### **6.6. Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường**

#### **a) Quy hoạch thoát nước thải:**

Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại đầu nối vào các ga thăm và thu dẫn theo mạng lưới cống tròn D300 đặt ngầm dưới vỉa hè, thu gom về hệ thống thoát nước dọc đường Bắc Nam 2. Trên tuyến công bố trí các hố ga thăm trung bình khoảng 25-35m /hố. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi.

b) Xử lý chất thải rắn:

Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 1,3 kg/người-ngày.

Chỉ tiêu thu gom được 100%.

Trong khu dân cư phải thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước thu gom chuyển đến bãi xử lý rác thải của khu vực.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. UBND phường Hải Bình:

- Phối hợp với phòng Quản lý đô thị gửi hồ sơ về Sở Xây dựng Thanh Hóa kiểm tra, đóng dấu và lưu trữ theo quy định.

- Tổ chức công bố Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ dân phố Đoàn Hùng phường Hải Bình để các tổ chức và nhân dân biết, thực hiện và giám sát thực hiện. Thực hiện theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

2. Các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý thực hiện theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật có liên quan.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND&UBND thị xã; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Hải Bình và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3 QĐ;

- Lưu: VT.

**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tiến Dũng**