

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu số 2 thuộc Khu đô thị trung tâm, KKT Nghi Sơn – Thanh Hoá

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND các cấp ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng; Thông tư 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1364/QĐ-TTg ngày 10/10/2007 của Thủ Tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng KKT Nghi Sơn - Thanh Hoá; Quyết định số 3404/QĐ-UBND ngày 29/10/2008 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm KKT Nghi Sơn – Thanh Hóa;

Xét Tờ trình số 1341/TTr-BQLKKTNS ngày 31/12/2009 của Ban quản lý KKT Nghi Sơn và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 280/SXD-QH ngày 04/02/2010 về việc " Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu số 2 – Đô thị trung tâm, KKT Nghi Sơn – Thanh Hoá",

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu số 2 thuộc Khu đô thị trung tâm, Khu kinh tế (KKT) Nghi Sơn – Thanh Hoá với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu số 2 thuộc Khu đô thị trung tâm, Khu kinh tế Nghi Sơn - Thanh Hóa.

Đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị trung tâm có diện tích 1.613,28 ha, được lập và phê duyệt thành 3 dự án quy hoạch chi tiết độc lập, gồm:

- Khu số 1: Vị trí phía Bắc Khu đô thị trung tâm, là khu nhà ở đô thị, nhà ở chính sách, các công trình dịch vụ thương mại, trường PTTH và trung tâm công cộng khu ở. Diện tích 516.41ha;

- Khu số 2: Vị trí phía Tây đường sắt Bắc – Nam, là khu trung tâm văn hóa, TDTT của đô thị và khu ở sinh thái. Diện tích 542,52 ha;

- Khu số 3: Vị trí phía Đông đường sắt Bắc - Nam, là khu trung tâm hành chính đô thị kết hợp khu ở có mật độ cao. Diện tích 554.34ha.

3. Phạm vi và diện tích lập quy hoạch:

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

- + Phía Bắc giáp: Lạch Bạng và đất ruộng xã Xuân Lâm (giáp ranh giới phía Nam của Khu số 1);
 - + Phía Nam giáp: Núi Khoa Trường;
 - + Phía Đông giáp: Đường sắt (ranh giới phía Tây khu đô thị số 3);
 - + Phía Tây giáp: Núi Lâm Động và núi Gò Chùa.
- Thuộc địa giới hành chính của xã Trúc Lâm và một phần xã Xuân Lâm huyện Tĩnh Gia.

- Diện tích lập quy hoạch chi tiết: 542,52 ha.

3. Mục tiêu đề án quy hoạch:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn - Thanh Hoá đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1364/QĐ-TTg ngày 10/10/2007. Xác lập đầy đủ nội dung về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật khu vực đáp ứng yêu cầu phát triển KTXH đô thị;

- Phân định cụ thể chức năng khu đô thị, làm cơ sở lập, triển khai các DADT và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch:

- Là 1 phần của Khu đô thị trung tâm - Khu kinh tế Nghi Sơn với các chức năng chủ yếu: Trung tâm văn hóa, TDTT của Khu kinh tế; trung tâm du lịch sinh thái núi – hồ Khe Sanh; khu nhà ở sinh thái và các công trình công cộng khu ở.

5. Quy mô dân số và đất đai:

- Quy mô dân số:

+ Dân số hiện tại: 3.710 người

+ Dân số dự báo đến năm 2025 khoảng 26.000 người.

- Quy mô đất đai:

Tổng diện tích đất tự nhiên trong giới hạn nghiên cứu là : 542,52ha.

Bao gồm:

Đất dân dụng : 391,34 ha, gồm:

+ Đất ở: 157,07 ha;

+ Đất các công trình công cộng cấp đô thị: 99,65 ha.

Trong đó: • Trung tâm văn hoá: 38,29 ha;

• Trung tâm TDTT (sân vận động): 24,15 ha;

• Trường trung học phía Tây : 3,10 ha;

• Trung tâm DLST hồ Khe Sanh: 34,11 ha;

+ Đất công trình công cộng (trung tâm khu ở) 9,05 ha;

+ Đất giao thông đường nội thị: 60,75 ha;

+ Đất cây xanh, TDTT, mặt nước: 64,82 ha.

Đất ngoài dân dụng : 115,18 ha, Gồm:

- Đất giao thông đối ngoại: 8,00 ha;
- Đất cây xanh cách ly: 6.95 ha;
- Cây xanh sinh thái: 136.23 ha;

6. Phân khu chức năng và bố cục quy hoạch:

a) Các công trình dân dụng cấp đô thị.

- Trung tâm văn hóa :

+ Trung tâm văn hóa: Nhà văn hoá; thư viện, bảo tàng, quảng trường, cung văn hoá thanh thiếu niên, công viên, hồ nước, cây xanh, tượng đài .v.v. Vị trí phía Nam khu quy hoạch, bố trí tiếp giáp phía Đông khu sinh thái hồ Khe Sanh. Diện tích khu đất khoảng 12,02 ha, mật độ xây dựng: 30 – 350 %; tầng cao trung bình 5 tầng.

+ Công viên trung tâm: Được xác định trên khu đất ven hồ Cây Trầu và 1 phần đất phía Đông hồ Cây Trầu nhằm tạo không gian mở cho khu trung tâm đô thị. Diện tích khu đất khoảng 26,27 ha, mật độ xây dựng: 5 %; tầng cao 1 tầng.

- Trung tâm thể thao:

+ Xây dựng khu trung tâm thể thao cấp đô thị từ 7.000 – 10.000 chỗ ngồi, nhà thi đấu luyện tập 2.000 chỗ; bể bơi 500 chỗ; sân thể thao ngoài trời .v.v..

+ Vị trí phía Nam khu quy hoạch, bố trí liền kề khu trung tâm văn hóa;

+ Diện tích khu đất: 24,15 ha;

+ Mật độ xây dựng: 10 – 20%.

- Trung du lịch sinh thái:

+ Đầu tư xây dựng khai thác khu vực mặt nước phục vụ cho nghỉ dưỡng du lịch sinh thái (công trình này sẽ có dự án riêng), được xác định trên khu đất hồ Khe Sanh, có vị trí phía Đông chân núi Thù Đà , phía Nam khu quy hoạch.

+ Diện tích khu đất: 34,11 ha;

+ Mật độ xây dựng: 5%;

- Trường PTTH:

+ Xây dựng trường phổ thông trung học mới phía Tây Bắc quy mô 2000 học sinh với 36 lớp theo mô hình trường chuẩn quốc gia, vị trí xác định phía Đông hồ Cây Trầu hiện nay;

+ Diện tích chiếm đất: 3,10 ha;

+ Mật độ xây dựng: 30 % tầng cao 3 - 5 tầng.

b) Các công trình dân dụng cấp đơn vị ở, khu ở.

- Công trình công cộng trung tâm đơn vị ở:

+ Gồm các công trình dịch vụ như Trụ sở cơ quan hành chính, trạm y tế, chợ, trường cấp 1, cấp 2 và khu cây xanh, sân thể thao. Vị trí trung tâm phường

được xác định về phía Đông hồ Cây Trầu, cách đường Sắt Bắc Nam khoảng 250m;

+ Diện tích chiếm đất các công trình: 9,05 ha;

+ Mật độ xây dựng: 20 – 30%;

+ Tầng cao trung bình 3 tầng.

- *Khu cây xanh, thể thao, mặt nước:*

+ Khai thác hệ thống mặt nước, cây xanh ven hồ Cây Trầu, khu công viên cây xanh, mặt nước tập trung tại trung tâm khu ở cùng với việc trồng cây xanh dọc theo hành lang thoát nước hồ Cây Trầu, hồ Khe Sanh đáp ứng cho yêu cầu môi trường sinh thái, cảnh quan đô thị;

+ Diện tích đất cây xanh thể thao, mặt nước: 64,82 ha.

- *Các khu ở:*

Diện tích 157,07 ha bao gồm các loại hình nhà ở như sau:

* Khu dân cư hiện có.

+ Cải tạo nâng cấp các thôn, làng hiện có theo mô hình làng sinh thái, nhà ở có vườn, chú trọng đến việc cải tạo nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, song không làm thay đổi đến địa hình cảnh quan tự nhiên.

+ Diện tích chiếm đất: 58,49 ha.

+ Tầng cao trung bình 1 – 2 tầng.

* Khu ở mới.

+ Hình thành các khu dân cư mới đáp ứng cho yêu cầu phát triển của đô thị theo mô hình nhà ở liền kề, nhà ở có vườn, mật độ xây dựng 60 - 70%, tầng cao 2 – 3 tầng. Ngoài ra bố trí thêm hai khối nhà ở cao tầng vị trí phía Tây khu trung tâm phường nối liền đến khu công viên thể thao và hồ Cây Trầu, mật độ xây dựng: 30 – 35%

+ Tổng diện tích chiếm đất: 157,07ha;

7. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Diện tích đất giao thông: 68,75 ha, chiếm tỷ lệ 12,67%;

- Tổng chiều dài mạng lưới đường: 27.020 m;

* *Giao thông đối ngoại:*

- Tuyến đường từ đường bao núi Gò Chùa qua khu trung tâm nối với đường bao phía Tây gắn kết với khu 1: Giới hạn đường đỏ 27,0 m (lòng đường 15,0m, vỉa hè 2x6,0m).

- Tuyến đường sắt Bắc Nam: Giới hạn đường đỏ 52,0 m (hành lang bảo vệ đường sắt 13,0 m, vỉa hè 4x6 m, đường gom 2 bên 7,5 m).

- Truyền đường hiện có phía Tây nối với đường cao tốc Bắc Nam, phía Đông vượt qua đường Sắt gắn kết với khu số 3: Giới hạn đường đỏ 36,0 m (lòng đường 2x15,5 m, vỉa hè 2x6,0m).

- Bố trí 1 bên xe phía Nam khu đô thị (thuộc khu số 3, tiếp giáp khu số 2 về phía Nam).

** Giao thông đối nội:*

+ Các tuyến đường nội bộ khu số 2 có giới hạn đường đỏ 22,5 m (lòng đường 10.5 m, vỉa hè 2x6,0 m); 19,5 m (lòng đường 7,5 m, vỉa hè 2x6,0 m);

+ Các bãi đỗ xe: Bố trí 2 bãi đỗ xe tập trung thuộc khu vực trung tâm phường và trung tâm thể thao, ngoài ra bố trí thêm các bãi đỗ xe kết hợp công viên cây xanh tại các khu nhà ở.

b) Chuẩn bị kỹ thuật.

Độ dốc san nền được thiết kế căn cứ vào địa hình thiên nhiên hiện có và hướng dốc từ Tây sang Đông (về phía đường sắt Bắc Nam) để thoát nước vào các kênh mương qui hoạch trên cơ sở kênh mương hiện có.

Khu đất quy hoạch xây dựng có địa hình tự nhiên phía Tây và Nam tiếp giáp với núi, để giảm khối lượng đào đắp, tôn trọng địa hình tự nhiên, quy hoạch san nền chia làm 2 khu vực như sau:

- Khu vực 1: Thuộc lưu vực Hồ Khe Sanh đến tiếp giáp đường Sắt Bắc Nam. Nền khu đất xây dựng thiết kế thấp nhất là: 2,70 m, cao nhất là 7,5 m, cá biệt đường triển núi Khoa Trường có thể đến cao độ 23,0 m.

+ Độ dốc nền $i = 0,005 - 0,01$

- Khu vực 2: Thuộc lưu vực Hồ Cây Trầu đến tiếp giáp đường Sắt Bắc Nam. Nền khu đất xây dựng thiết kế thấp nhất là: 2,70 m, cao nhất là 15,5 m.

+ Độ dốc nền $i = 0,005 - 0,01$.

c) Cấp điện:

- Tổng công suất các trạm biến áp: **15.790 KVA**.

- Nguồn điện: Lấy từ lộ xuất tuyến 22KV của Trạm biến áp 110KV/22KV Tỉnh Gia 2 đặt tại phía Tây Bắc của khu quy hoạch , thuộc xã Xuân Lâm – Tỉnh Gia.

- Lưới điện 22 KV: Tổng chiều dài các tuyến điện 22KV xây dựng mới khoảng 13.700 m, cấp điện cho các trạm biến áp tiêu thụ dùng cáp bọc tiêu chuẩn chôn ngầm. Dây dẫn được đặt trong mương kỹ thuật chạy dọc theo các tuyến giao thông chính của đô thị.

- Lưới điện hạ thế và chiếu sáng: Với lưới điện 0.4KV vào các khu phố dân cư được chôn ngầm dưới vỉa hè, đường điện này kết hợp chiếu sáng đường phố cho các khu dân cư đô thị.

- Hệ thống chiếu sáng: Dùng cột thép bát giác liên căn 9 m hai phía đối xứng và so le đặt trên vỉa hè, tim cột trồng cách mép đường 0,7m, khoảng cách giữa

các cột trung bình 30 - 35m/cột. Nguồn điện hệ thống chiếu sáng được cấp từ các trạm biến áp xây dựng mới thuộc hạng mục cấp điện của dự án. Dây dẫn dùng cáp lõi đồng loại 3 pha chôn ngầm.

- Bố trí trạm biến áp: Bán kính phục vụ của một trạm không quá 500m.

- Công suất trạm biến áp chọn từ 630 KVA – 1.000 KVA

- Tổng số trạm biến áp là 19 trạm, bao gồm :

+ Trạm biến áp 22/0.4KV-630 KVA : 8 trạm. tổng 5.040 KVA;

+ Trạm biến áp 22/0.4KV-750KVA : 1 trạm. tổng 750 KVA;

+ Trạm biến áp 22/0.4KV-1.000KVA : 10 trạm. tổng 10.000 KVA.

d) Cấp nước:

- Nhu cầu sử dụng nước khu đô thị số 2 là : **Q = 6.616 m³/ngàyđêm.**

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước theo quy hoạch chung KKT Nghi Sơn đã được duyệt.

- Mạng lưới đường ống cấp nước: Thiết kế mạng lưới cấp nước đối với tuyến chính (từ 100 đến $\Phi 200$) là mạch vòng, đối với tuyến ống phân phối là các nhánh cụt. Sử dụng ống gang cầu dẻo có đường kính từ $\Phi 100$ -:- $\Phi 200$ cho mạng lưới truyền tải cấp 1, ống HDPE đối với mạng lưới truyền tải cấp 2 và mạng phân phối có đường kính $< \Phi 100$.

- Tổng chiều dài đường ống gang cầu dẻo 11.245 m.

- Hạng cứu hỏa được bố trí trên đường ống $\Phi 100$ ở các vị trí ngã ba, ngã tư. Khoảng cách trung bình cho một hạng là 150m. Tổng số hạng cứu hỏa 62 trụ.

e) Hệ thống thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát nước mưa của Khu số 2 được thiết kế bám sát theo độ dốc san nền.

- Công thoát nước mưa được đặt ở hè đường. Độ dốc công thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu và độ dốc san nền chạy sát mép bó vỉa, tại vị trí có cột mương sẽ đi vòng để tránh cột điện.

- Sử dụng thoát nước mưa là công tròn BTCT từ D400 - D1.800, tổng chiều dài các tuyến ống khoảng 57.985 m.

f) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- *Thoát nước thải:*

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa, sử dụng công tròn BTCT đúc sẵn đường kính từ ≥ 300 -:- $\Phi 400$, tổng chiều dài là 27.545 m.

+ Xây dựng 02 trạm bơm chuyên cột có công suất từ 65 m³/giờ và 135 m³/giờ nhằm tránh trường hợp nước chảy vòng và đạt hiệu suất thu gom lớn. Toàn bộ nước thải khu số 2 được thoát và thu gom về trạm xử lý nước thải đặt tại thôn Lâm Trà, xã Trúc Lâm – giáp sông Bạng (thuộc Khu số 3 - Đô thị trung tâm);

- Tổng nhu cầu cần sử lý nước thải là: 6.093,75 m³/ngày.đ.

- *Vệ sinh môi trường:*

+ Tổ chức thực hiện việc thu gom và sử lý chất thải rắn 100%, tại các khu ở có bố trí các điểm thu gom rác thải tập trung, chất thải được thu gom và vận chuyển đến khu sử lý CTR của huyện Tĩnh Gia.

+ Nghĩa trang: Sử dụng theo định hướng quy hoạch chung KKT Nghi Sơn, vị trí phía Tây khu quy hoạch thuộc thôn Xuân Nguyên, xã Nguyên Bình – Tĩnh Gia.

Điều 2. Giao Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn:

a) Sau khi quy hoạch chi tiết được phê duyệt, có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ thiết kế theo quy hoạch được duyệt để làm cơ sở quản lý, thực hiện quy hoạch.

b) Phối hợp với UBND huyện Tĩnh Gia tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết Khu số 2 – Đô thị trung tâm, KKT Nghi Sơn cho các tổ chức, cơ quan, nhân dân biết.

c) Tổ chức kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch được duyệt và xử lý việc xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia; Giám đốc sở Xây dựng; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn; Giám đốc các Sở, Ban, ngành và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3/QĐ;
- T,Tr Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (B/cáo);
- Chủ tịch, Các PCT/UB;
- Lưu: VT, CN (G15).

(G10QD.QHCT 1.2000 Khu so2-DTTT-Nghi Sơn)

CHỦ TỊCH

Mai Văn Ninh (đã ký)