ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGHI SƠN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 14791 /QĐ-UBND	*Nghi Sơn, ngày 19 tháng 12 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ dân phố Trung Chính phường Hải Hòa, thị xã Nghi Sơn

CHỦ TỊCH UBND THỊ XÃ NGHI SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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 tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn 2050;

Căn cứ Văn bản số 11872/UBND-CN ngày 27/8/2020 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 Quyết định số 2874/QĐ-UBND ngày 12/4/2021 của UBND thị xã Nghi Sơn phê duyệt QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tổ dân phố Trung Chính phường Hải Hòa, thị xã Nghi Sơn;

Căn cứ Công văn số 9461/SXD-PTĐT ngày 17/12/2021 của Sở Xây dựng tham gia ý kiến về nội dung đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Trung Chính, phường Hải Hòa, thị xã Nghi Sơn;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 539/QLĐT-TĐ ngày 18/12/2021 thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ dân phố Trung Chính phường Hải Hòa, thị xã Nghi Sơn,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ dân phố Trung Chính phường Hải Hòa, thị xã Nghi Sơn, 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 Trung Chính phường Hải Hòa (phía Đông QL1A), ranh giới như sau:

+ Phía Đông giáp đất đơn vị ở và đường giao thông theo quy hoạch;

+ Phía Tây giáp đất đơn vị ở và đường QL1A;

+ Phía Nam giáp đường giao thông theo quy hoạch;

+ Phía Bắc giáp đất đơn vị ở.

1.2. Quy mô:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 117.200 m^2.

- Dự kiến dân số khoảng 2.500 người.

2. Tính chất:

Là khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

3. Các khu chức năng chính:

- Đất ở đô thị: Đất dân cư phát triển gồm nhà ở liền kề, nhà biệt thự, nhà ở xã hội.

- Đất thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, đất giáo dục, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe.

4. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh

STT	Tên loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Số lô	MĐXD (%)	Tầng cao	Tỷ lệ
1	**Đất ở**		**36.602,8**	**211**			***31,2***
1.1	***Đất Chia lô***	***CL***	***23.552,6***	***174***			
-	Chia lô A	CL-A	1.085,4	8	65-80	2-5	
-	Chia lô B	CL-B	2.325,7	17	65-80	2-5	
-	Chia lô C	CL-C	2.596,9	19	80-90	2-5	
-	Chia lô D	CL-D	2.325,3	17	75-80	2-5	
-	Chia lô E	CL-E	2.071,0	15	75-80	2-5	
-	Chia lô F	CL-F	2.845,4	20	75-80	2-5	
-	Chia lô K	CL-K	2.884,6	22	75-80	2-5	
-	Chia lô Y	CL-Y	1.697,0	14	75-80	2-5	
-	Chia lô M	CL-M	1.697,0	14	75-80	2-5	
-	Chia lô H	CL-H	2.012,2	14	75-80	2-5	
-	Chia lô Q	CL-Q	2.012,2	14	75-80	2-5	
1.2	***Đất biệt thự***	***BT***	***13.050,2***	***37***			
-	Biệt thự A	BT-A	3.016,3	10	60-65	2-4	

STT	Tên loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Số lô	MĐXD (%)	Tầng cao	Tỷ lệ
-	Biệt thự B	BT-B	2.997,3	10	55-60	2-4	
-	Biệt thự C	BT-C	978,4	3	60	2-4	
-	Biệt thự D	BT-D	1.409,6	4	60-65	2-4	
-	Biệt thự E	BT-E	829,3	3	55-60	2-4	
-	Biệt thự F	BT-F	1.638,9	3	55-60	2-4	
-	Biệt thự G	BT-G	2.180,4	4	55-60	2-4	
2	**Đất TM-DV**	**TM-01**	**2.627,7**		**50-60**	3-7	**2,2**
3	**Đất giáo dục**	**GD-01**	**2.610,3**		**30-40**	1-2	**2,2**
4	**Đất nhà ở XH**	**NOXH**	**10.074,1**		**40-60**	3-9	**8,6**
5	**Đất văn hóa**	**NVH**	**1.365,5**		**30-40**	1-2	
6	**Đất cây xanh**		**8.402,7**				**7,2**
7	**Đất bãi đỗ xe**		**3.529,4**				**3,0**
8	**Đất giao thông**		**51.987,5**				**44,4**
Tổng			**117.200,0**				**100,0**

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch san nền

- Cao độ san nền trong các lô chức năng được lựa chọn đảm bảo khớp nối với các tuyến đường hiện có, cao độ nền được khống chế phù hợp đảm bảo cho thoát nước mưa được thuận lợi không gây ra hiện tượng ngập lụt cục bộ. Ngoài ra, phải đảm bảo phương án kết nối với dự án khu vực lân cận đang triển khai thực hiện.

- Lựa chọn cao độ nền khu vực như sau: Cao độ san nền thấp nhất là: 4,2 m; Cao độ san nền lớn nhất là: 5,0m.

5.2. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Quốc lộ 1A (mặt cắt 1-1) phía Tây khu vực lập QH: Lộ giới 74,0m; lòng đường 2x12,0m = 24,0m; dải phân cách giữa 3m; phân cách với đường gom 2 phía là 10mx2=20m; mặt đường gom 7,5mx2=15,0m; vỉa hè 2x6,0m = 12,0m.

- Đường Hải Hòa - Đường Sao Vàng đi KKT Nghi Sơn (mặt cắt 2-2): Lộ giới 43,0m; rộng mặt đường Bm = 15m x2 = 30m; dải phân cách giữa Bpc = 3m; chiều rộng vỉa hè Bh = 5m x2=10m.

- Đường Hải Hòa- Bình Minh (mặt cắt 3-3): Lộ giới 34m; rộng mặt đường Bm = 10,5mx2 = 21,0m; dải phân cách giữa Bpc = 3,0m; chiều rộng vỉa hè Bh = 5m x2=10m.

b) Đường cấp nội bộ:

- Điều chỉnh tuyến T3 và C4 trục chính trong nội khu (mặt cắt 4-4): lộ giới 22,5m; rộng mặt đường Bm = 10,5m; chiều rộng vỉa hè Bh = 6m x2=12m.

- Các tuyến đường nội khu khu vực quy hoạch (mặt cắt 5-5): lộ giới 17,5m; rộng mặt đường Bm = 7,5m; chiều rộng vỉa hè Bh = 5m x2=10m.

- Tuyến đường kết nối từ đường giao thông phía Nam vào khu vực quy hoạch (mặt cắt 6-6): lộ giới 13,5m; rộng mặt đường Bm = 7,5m; chiều rộng vỉa hè Bh = 3m x2=6m.

5.3. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày làm tròn: Q=573 m3/ng.đêm. Nguồn cấp nước lấy từ đường ống cấp nước hiện có chạy dọc vỉa hè phía Đông Quốc lộ 1A.

- 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. Dọc các tuyến đường bố trí các trụ cứu hoả ngoài nhà D110, đảm bảo khoảng cách các trụ cứu hoả theo quy định của phòng cháy chữa cháy.

5.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực quy hoạch: 1961 KVA. Nguồn điện cấp cho khu vực lấy từ đường dây 35KV hiện có trong khu vực được cải tạo hạ ngầm.

- Căn cứ vào nhu cầu tiêu thụ điện bố trí mới 02 trạm biến áp 35/0,4KV và 3 trạm biến áp 22/0,4KV tại các vị trí thuận lợi, đảm bảo bán kinh cấp điện.

- Đường dây trung áp: tháo dỡ di chuyển đi ngầm các tuyến 35KV và 22KV hiện có và di chuyển vào hành lang các tuyến giao thông theo quy hoạch.

- Lưới điện hạ thế: cấp từ trạm biến áp phân phối cấp cho các đối tượng tiêu thụ. Lưới điện 0.4KV được quy hoạch ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường.

- Quy hoạch điện chiếu sáng: Nguồn cấp điện cho chiếu sáng lấy từ trạm biến áp số 1 với công suất 320KVA và trạm biến áp 2 với công suất 560KVA

5.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Lưu lượng thoát nước thải: lấy bằng 80% lưu lượng nước cấp cho khu vực lập quy hoạch: 460m^3/ng.đêm.

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế riêng hệ thống nước thải. Mạng lưới thoát nước được bố trí phân tán để giảm tiết diện cống, giảm chiều sâu chôn cống. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống ga thu bố trí tại mép các tuyến đường trong khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước dùng cống tròn đặt ngầm dưới lòng đường. Nước mưa sau khi được thu gom bằng các cống nhánh sẽ được đưa về cống trên đường phía Nam khu đất và thoát về phía sông kênh Than.

5.6. Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Lưu lượng thoát nước thải bằng 80% lưu lượng nước cấp cho khu vực lập quy hoạch: 315 m3/ng.đêm.

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

Mạng lưới thoát nước thải sử dụng cống D300 bố trí ngầm trên vỉa hè các tuyến giao thông thu gom toàn bộ nước thải của khu dân cư sau đó thoát vào mạng lưới thoát nước chung của thị xã về phía Bắc khu vực quy hoạch.

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.

5.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu viễn thông trong khu vực: 1070 lines.

- Giải pháp mạng thông tin: Nguồn cấp thông tin từ tủ OLT tại trung tâm thị xã Nghi Sơn hiện tại hoặc tủ FDH gần nhất. Toàn bộ cáp viễn thông được luồn trong ống nhựa PVC đi ngầm dưới vỉa hè: Đối với cáp chính luồn trong ống PVC D63, đối với cáp phối luồn trong ống PVC D32. Tại các vị trí qua đường cáp chính luồn trong ống thép D63, cáp phối luồn trong ống thép D32. Trên mạng lưới thông tin bố trí hệ thống bể cáp tại các vị trí rẽ nhánh, đấu nối cáp chính và cáp phối...

- Tủ cáp: Toàn bộ tủ cáp (FDH, ODF) được lắp đặt trên bệ xây trên vỉa hè các tuyến giao thông. Tủ cáp sử dụng loại có vỏ sơn tĩnh điện, khung kín chống mưa, chống ẩm, côn trùng, có cửa khóa an toàn, có cấu tạo thuận tiện cho việc lắp đặt, vận hành và quản lý.

- Hộp cáp: Bố trí trên vỉa hè các tuyến giao thông, đảm bảo bán kinh phục vụ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND phường Hải Hòa:

- 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.

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 Hòa 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