

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGHI SƠN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /UBND-QLĐT

Nghi Sơn, ngày tháng năm 2022

V/v tham vấn ý kiến đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại thôn 7, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn thuộc dự án Di dân, sắp xếp dân cư, tái định cư một số hộ dân thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Ban Quản lý KKT Nghi Sơn và các KCN.

Thực hiện Công văn số 20438/UBND-THKH ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao triển khai thực hiện dự án Di dân, sắp xếp dân cư, tái định cư một số hộ dân thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Để có cơ sở phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại thôn 7, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn thuộc dự án Di dân, sắp xếp dân cư, tái định cư một số hộ dân thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, UBND thị xã Nghi Sơn tham vấn ý kiến Sở Xây dựng, Ban quản lý KKT Nghi Sơn và các KCN về đề án QHCT tỷ lệ 1/500 nêu trên, với một số nội dung sau:

1. Căn cứ pháp lý:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật số 35/2018/QH14 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 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;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, mã số QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

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

- Nghị quyết số 193/NQ-HĐND ngày 10/12/2021 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về chủ trương đầu tư dự án Di dân, sắp xếp dân cư, tái định cư một số hộ dân thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Văn bản số 20438/UBND-THKH ngày 23/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao triển khai thực hiện dự án Di dân, sắp xếp dân cư, tái định cư một số hộ dân thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 3156/QĐ-UBND ngày 18/4/2022 của Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại thôn 7, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn thuộc dự án Di dân, sắp xếp dân cư, tái định cư một số hộ dân thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại thôn 7, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn thuộc dự án Di dân, sắp xếp dân cư, tái định cư một số hộ dân thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3. Quy mô, ranh giới lập quy hoạch:

3.1. Phạm vi ranh giới

- Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thôn 7, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá. Ranh giới cụ thể:

+ Phía Bắc: Giáp đất ở hiện trạng, đường Anh Trỗi;

+ Phía Nam: Giáp khu TĐC xã Tân Trường phục vụ GPMB cao tốc Bắc Nam, đường giao thông và chợ Tân Trường;

+ Phía Đông: Giáp trụ sở UBND xã Tân Trường và đất nông nghiệp;

+ Phía Tây: Giáp trường mầm non, trường tiểu học và dân cư hiện trạng.

3.2. Quy mô

- Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 5,3ha.

- Dự kiến quy mô dân số: 600-620 người.

4. Tính chất, chức năng:

Là khu dân cư tái định cư với hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật kèm theo

5. Các khu chức năng chính:

- Đất nhà ở dạng liền kề;

- Đất cây xanh - TDTT;

- Đất công trình nhà văn hóa;

- Đất hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật kèm theo.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

ST T	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD (LẦN)	TỶ LỆ (%)
	Tổng diện tích lập quy hoạch			52.873,47				100,0
I	Đất ở	152		22.357,76	80	2-5	4,0	42,29
1	Đất nhà ở liền kề 01	12	LK-01	1.725,00	80	3-5	4,0	
2	Đất nhà ở liền kề 02	10	LK-02	1.492,16	80	3-5	4,0	
3	Đất nhà ở liền kề 03	12	LK-03	1.800,18	80	3-5	4,0	
4	Đất nhà ở liền kề 04	12	LK-04	1.800,18	80	3-5	4,0	
5	Đất nhà ở liền kề 05	7	LK-05	969,58	80	3-5	4,0	
6	Đất nhà ở liền kề 06	21	LK-06	3.140,98	80	3-5	4,0	
7	Đất nhà ở liền kề 07	8	LK-07	1.197,28	80	3-5	4,0	
8	Đất nhà ở liền kề 08	4	LK-08	651,52	80	3-5	4,0	
9	Đất nhà ở liền kề 09	9	LK-09	1.281,19	80	3-5	4,0	
10	Đất nhà ở liền kề 10	17	LK-10	2.402,40	80	3-5	4,0	
11	Đất nhà ở liền kề 11	18	LK-11	2.697,54	80	3-5	4,0	
12	Đất nhà ở liền kề 12	8	LK-12	1.199,85	80	3-5	4,0	
13	Đất nhà ở liền kề 13	10	LK-13	1.465,54	80	3-5	4,0	
14	Đất nhà ở liền kề 14	4	LK-14	534,36	80	3-5	4,0	
II	Đất công trình nhà văn hóa -TT		NVH-TT	981,90	40	1-2	0,8	1,9
III	Đất cây xanh - TDTT		CXTT	5.993,88	15	1	0,15	11,3
1	Đất cây xanh - TDTT		CXTT	5.227,95				
2	Đất cây xanh khuôn viên		CX-01	765,93				
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật		KN	23.539,93	-	-	-	44,5
1	Đất giao thông phân lô		PL	988,30	-	-	-	
2	Đất bãi đậu xe			450,52				
3	Đất trạm BTS		BTS	251,33				
4	Đất giao thông			21.849,78	-	-	-	
	Đất giao thông nội khu			18.682,54				
	Đất giao thông kết nối ngoại khu			3.167,24				

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Thiết kế, bố trí các lô đất, công trình trong đô thị phải hợp lý và chính xác về hướng gió năng lượng mặt trời, nhằm đáp ứng nhu cầu thiết kế công trình phù hợp với điều kiện khí hậu và phát triển bền vững.

- Bố cục không gian kiến trúc hợp lý, các công trình cần được thiết kế phù hợp nhiều nhu cầu và sự phân bổ sử dụng khác nhau, nhằm hạn chế các giao thông đi lại không cần thiết.

- Cung cấp chính xác, tiện nghi hệ thống không gian mở cho người dân và người làm việc trong đô thị.

- Bố cục không gian kiến trúc có nhịp điệu, có sự chuyển đổi hợp lý về hình khối kiến trúc, giữa công trình thấp tầng.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch giao thông:

* *Giao thông kết nối ngoại khu*

- Tuyến đường vào Khu tái định cư xã Tân Trường phục vụ GPMB dự án đường bộ cao tốc Bắc - Nam tiếp giáp phía Nam khu vực lập quy hoạch có mặt cắt ngang: Lộ giới: 17,5m; mặt đường: 7,5m; hè đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

* *Giao thông nội bộ*

Bề rộng các tuyến đường được thiết kế với quy mô mặt cắt ngang cụ thể như sau:

- Mặt cắt 1-1 (tuyến N02): Lộ giới: 28,5m; mặt đường: $6,5 + 5,5 = 12,00\text{m}$; phân cách + bãi đỗ xe: 6,5m; hè đường: $5,0 + 5,0 = 10,0\text{m}$.

- Mặt cắt 2-2 (tuyến D02, D03, N04, N05): Lộ giới: 17,5m; mặt đường: 7,50m; hè đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Mặt cắt 3-3 (tuyến D01): Lộ giới: 16,5m; mặt đường: 7,50m; hè đường: $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$.

- Mặt cắt 4-4 (tuyến D04, N01): Lộ giới: 15,5m; mặt đường: 7,50m; hè đường: $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$.

- Mặt cắt 5-5 (tuyến N03): Lộ giới: 13,5m; mặt đường: 5,50m; hè đường: $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$.

8.2. Quy hoạch san nền:

- Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình tự nhiên quá lớn, tận dụng các cơ sở hiện trạng.

- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị mới.

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến

đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định.

- San nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 0,04\%$. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng cao ở Tây Bắc thấp dần về phía Đông Nam.

+ Cao độ san nền khu đất cao nhất : + 10,3m

+ Cao độ san nền khu đất thấp nhất : + 9,20m

8.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng với thoát nước thải, vận hành tự chảy hoàn toàn. Nước mưa sau khi được thu gom thoát về cống tiêu hiện có phía Đông Nam ra sông nước Tiên.

- Hệ thống thoát nước sử dụng rãnh xây có nắp đan kích thước B500 - B800; Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$. Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách 30-60m.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

8.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 160m³/ngđ.

- Nguồn nước cấp cho khu vực được đầu nối từ đường ống cấp nước D225 phía Đông khu vực theo định hướng quy hoạch chung mở rộng KKT Nghi Sơn.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng hờ.

- Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D50-:-D110. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng hờ, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa không chế.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. 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, được thu dẫn theo một mạng lưới riêng biệt và thoát vào hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch rồi được đưa về khu xử lý nước thải.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch: $i \geq i_{\min} = 1/D$.

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực được xây dựng riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo tiêu chuẩn là một khu đô thị hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị.

- Nước thải được thu gom qua hệ thống đường ống trên các tuyến đường sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của khu TĐC xã Tân Trường tiếp

giáp phía Nam khu vực và đấu nối vào mạng lưới thoát nước thải theo định hướng QHC mở rộng KKT Nghi Sơn ở phía Đông khu vực lập quy hoạch.

b. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Phân loại chất thải rắn: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nơi thải ra. Chất thải rắn phân thành 2 loại: chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ được thu gom vào 2 thùng riêng biệt. Chất thải rắn sau khi phân loại sẽ đưa về các công trình xử lý phù hợp: chất thải rắn vô cơ không thể tái chế đưa về bãi chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh, chất thải rắn hữu cơ đưa về nhà máy chế biến chất thải rắn thành phân hữu cơ.

- Chất thải rắn của khu vực sẽ được thu gom và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của đô thị.

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

8.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

a. Đường dây trung thế và trạm biến áp

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực lập quy hoạch là: 543,0 kVA.

- Nguồn điện cấp khu vực lập quy hoạch được đấu nối từ đường điện trung thế hiện có trên tuyến đường tiếp giáp phía Nam khu dân cư đấu nối từ đường dây trung thế 35kV lộ 373E9.I3.

- Tuyến điện trung thế 35kV xây dựng mới cấp điện cho trạm biến áp được thiết kế đi ngầm dọc theo tuyến đường D01. Cấp đi ngang qua đường ô tô cần được luồn trong ống thép chịu lực D150 để đảm bảo an toàn.

- Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư xây dựng mới 01 trạm biến áp có gam công suất từ 560kVA. đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải. Trạm có kết cấu kiểu trạm kiot, vị trí đặt trạm biến áp tại vị trí đất nhà văn hóa.

b. Hệ thống điện hạ thế

Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ các trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ gom công tơ được chôn ngầm đất, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

c. Hệ thống điện chiếu sáng

- Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn Led, cột đèn là loại cột thép liền cần đơn .

8.7. Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Hệ thống viễn thông thụ động của khu vực là một bộ phận trực thuộc và được đấu nối trực tiếp trong hệ thống viễn thông TX. Nghi Sơn.

- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho Khu vực lập quy QH được đấu nối từ bưu cục xã Tân Trường tiếp giáp phía Bắc.

- Từ điểm đấu nối, xây dựng các tuyến cáp chính cấp tín hiệu đến tủ cáp

phân phối IDF trong khu vực quy hoạch. Các tuyến cáp nhánh đi ngầm trên vỉa hè hoặc đi chung trong hào cáp kỹ thuật cùng với các tuyến hạ tầng khác. Tủ đầu nối IDF được đặt nổi trên bề bê tông để đảm bảo vận hành trong mọi điều kiện thời tiết.

- Cáp viễn thông được chôn ngầm dưới vỉa hè và được luồn trong ống nhựa PVC luồn cáp. Các đoạn qua đường luồn trong ống thép đen chịu lực. Chiều sâu chôn ống tối thiểu 0,7m đối với đoạn qua đường, 0,5m đối với đoạn đi dưới vỉa hè. Vị trí và khoảng cách bề cáp được bố trí phù hợp với quy hoạch.

Do yêu cầu về tiến độ thực hiện di dân giải phòng mặt bằng khu dân cư thôn Lâm Quảng xã Tân Trường phục vụ GPMB dự án nhà máy hoá chất Đức Giang UBND thị xã Nghi Sơn báo cáo và đề nghị Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các KCN sớm quan tâm, giải quyết và có văn bản tham gia ý kiến trước ngày 05/5/20022 ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLĐT.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Tiến Dũng