

Số: 845 /QĐ-UBND

Nga Sơn, ngày 26 tháng 3 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 cụm công nghiệp Tam Linh, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NGA SƠN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 3880/QĐ-UBND ngày 25/11/2011 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025.

Căn cứ Quyết định số 1362/QĐ-UBND ngày 18/4/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thành lập Cụm công nghiệp Tam Linh, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 346/QĐ-UBND ngày 23/01/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều ranh giới Cụm công nghiệp Tam Linh huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 của Chủ tịch UBND huyện Nga Sơn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 cụm công nghiệp Tam Linh, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Văn bản thỏa thuận số 1284/SXD-QH ngày 14/3/2019 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc ý kiến về hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 cụm công nghiệp Tam Linh, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và hạ tầng huyện tại văn bản thẩm định số 05/BCTĐQH-KT&HT ngày 25/3/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 cụm công nghiệp Tam Linh, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa với một số nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 cụm công nghiệp Tam Linh, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân huyện Nga Sơn.

3. Đơn vị đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Công ty CP đầu tư Skyland-Công ty TNHH BNB Hà Nội.

4. Đơn vị lập điều chỉnh quy hoạch: Công ty CP công nghệ Việt Đức.

5. Địa điểm: Xã Nga Mỹ, Nga Văn, huyện Nga Sơn.

6. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch cụm công nghiệp Tam Linh, huyện Nga Sơn:

Quy hoạch chung xây dựng và mở rộng thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 tầm nhìn sau năm 2025 đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 3880/QĐ-UBND ngày 25/11/2011; Ngày 02/11/2015, UBND huyện Nga Sơn phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 cụm công nghiệp Tam Linh, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Ngày 18/4/2018 UBND tỉnh có Quyết định số 1362/QĐ-UBND về việc thành lập Cụm công nghiệp Tam Linh, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Ngày 23/01/2019 UBND tỉnh có Quyết định số 346/QĐ-UBND về việc điều ranh giới Cụm công nghiệp Tam Linh huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Trong quá trình triển khai thực hiện, để cập nhật sự phát triển của khu vực cũng như đáp ứng nhu cầu đầu tư việc điều chỉnh quy hoạch cụm công nghiệp Tam Linh, huyện Nga Sơn là cần thiết.

7. Nội dung điều chỉnh:

7.1. Vị trí, quy mô ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính 2 xã Nga Mỹ, Nga Văn huyện Nga Sơn.

** Ranh giới cụ thể như sau:*

- + Phía Bắc giáp Công ty may Winners Vina và đất nông nghiệp trồng lúa;
- + Phía Nam giáp đất nông nghiệp trồng lúa;
- + Phía Đông giáp đường dọc kênh 19;
- + Phía Tây giáp Nghĩa Trang Mã Song và đất nông nghiệp trồng lúa.

** Quy mô:* Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là 39,62ha,

7.2. Tính chất, chức năng:

Đây là Cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp chất lượng cao tập trung của huyện Nga Sơn; Là Cụm công nghiệp đa ngành, bao gồm: Sản xuất da giày, tiểu thủ công nghiệp, nghề truyền thống, điện - điện tử, cơ khí và các nghề khác có liên quan.

7.3. Quy hoạch sử dụng đất:

a. Nguyên tắc bố trí:

- Các công trình sản xuất hợp khối, mô đun hoá phù hợp với quy mô đầu tư, thuận lợi cho việc phát triển mở rộng và ứng dụng công nghệ mới.
- Tiết kiệm tối đa đầu tư hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với địa hình, nguồn vốn, tính khả thi cao khi đầu tư và đi vào sử dụng.

- Tận dụng các quỹ đất có thể xây dựng tối đa, hạn chế việc xây dựng không cần thiết.
- Sắp xếp các cụm công trình theo chức năng hoặc có cùng nhóm tính chất.
- Các công trình độc hại, khói bụi đặt cuối hướng gió;
- Tận dụng cảnh quan, đảm bảo VSMT.

b. Tổ chức không gian, kiến trúc:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

STT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số SDĐ	Chiều cao (m)	MĐ (%)	Tỉ lệ (%)
I	Đất thành lập CCN		396.256				100
1	Đất công trình đầu mối	ĐM	3.962	0,5-1,5	1-3 tầng	50	1,0
2	Đất công nghiệp	CN	266.068	0,5-1,4		65	67,1
		CN-A	60.276		13		
		CN-B	65.059		13		
		CN-C	38.882		13		
		CN-D	14.199		13		
		CN-E	35.485		13		
		CN-F	23.877		13		
		CN-G	28.291		13		
3	Đất thương mại dịch vụ	TM-DV	35.146	1-3,5		70	8,9
		DV-CC	11.630		1-5 tầng		
		TM-DV2	23.516		1-5 tầng		
4	Đất cây xanh cách ly	CX	39.517				10,0
		CX-1	6.768				
		CX-2	1.476				
		CX-3	1.371				
		CX-4	2.176				
		CX-5	16.892				
		CX-6	8.128				
		CX-7	2.707				
5	Đất tôn giáo di tích (giữ lại)	TGDT	5.093				1,3
6	Đất giao thông	GT	46.470				11,7
	+ Đất giao thông đối ngoại	ĐI	13.511				
	+ Đất giao thông nội bộ cụm công nghiệp	ĐN	32.960				
II	Đất dự phòng phát triển	DPPT	246.085				
	TỔNG CỘNG (I+II)		642.341				

7.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Tuân thủ theo Quyết định số 3880/QĐ-UBND ngày 25/11/2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025.

a. Quy hoạch giao thông:

* Tuyến TL 508:

Căn cứ Quyết định số 1073/QĐ-SGTVT ngày 14/9/2016 của Giám đốc sở GTVT Thanh Hóa về việc phê duyệt TKBVTC và dự toán công trình cấm mốc lộ giới các tuyến đường tỉnh trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa (giai đoạn 1). Đường Hà Ninh - Nga Năm Hạnh (ĐT.508) có mốc lộ giới cấm theo quy mô đường Cấp III, mặt cắt ngang 42m. Trong đó chiều rộng nền đường là $B_n=12m$; Đất của đường bộ và hành lang an toàn đường bộ là $2 \times 15m$.

*** Giao thông nội bộ:**

Tuyến đường chính nội bộ trong cụm công nghiệp được thiết kế với các dạng mặt cắt cơ bản như sau:

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới: 18,5m (Lòng đường: $2 \times 3,50m + 1,75m$ (thô sơ); vỉa hè: $3,0 + 5,0m$);

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới: 15,5m (Lòng đường: $2 \times 3,75m$; vỉa hè: $3,0 + 5,0m$).

b. Quy hoạch san nền:

Thiết kế san nền phù hợp với quy hoạch chung, hiện trạng hạ tầng khu vực. Cốt san nền thiết kế riêng theo từng khu vực, đảm bảo nước mặt tự chảy; không ảnh hưởng các công trình kiến trúc, công trình xây dựng lân cận, chọn cao độ khống chế xây dựng cho khu vực từ +3,53m đến +4,16m.

c. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước: $Q=1.000 m^3/ng.đêm$.

- Giải pháp nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ Chi nhánh cấp nước 9 huyện Nga Sơn, thuộc Trung tâm nước sinh hoạt và vệ sinh môi trường Thanh Hóa.

d. Quy hoạch thoát nước:

- Nước thải sinh hoạt được thu gom xử lý riêng với nước thải sản xuất.

- Nước thải sản xuất trong hàng rào các nhà máy được xử lý bậc một đạt tiêu chuẩn theo quy định mới thoát ra hệ thống cống chung của khu công nghiệp trạm xử lý nước thải công nghiệp thông qua hệ thống đường ống tròn BTCT đường kính D300, D400. Trên hệ thống đường ống có các hố ga thu ga thăm, dốc cống tối thiểu tự chảy và tự làm sạch.

- Nhu cầu xử lý nước thải tính bằng 80% lượng nước cấp cho sản xuất CN, bằng $800 m^3/ngày.đêm$.

e. Cấp Điện:

Tổng nhu cầu sử dụng điện: 17,2 KVA.

- Nguồn điện:

+ Theo đường dây 35kV lộ 373E9.4, cấp điện cho toàn khu vực huyện Nga Sơn từ hai trạm trung gian Nga Sơn và Nga An với công suất là 37.770kVA.

+ Đường dây 10kV lộ 974 TG Nga Sơn được xây dựng từ năm 2003 cấp điện cho khu vực các xã Nga Trung, Nga Thắng, Nga Bạch, Nga Thủy ... từ trạm trung gian Nga Sơn với công suất là 9.000kVA.

- Bố trí máy biến áp: Các loại máy biến áp và công suất thiết kế cho các lô đất sản xuất công nghiệp được xác định theo dự án đầu tư xây dựng phụ thuộc vào nhu cầu sản xuất do nhà đầu tư thực hiện. Bố trí 01 máy biến áp công suất 100kVA-35/0,4kV cấp điện chiếu sáng công cộng.

- Lưới điện trung áp: Điện áp 35Kv và 22Kv.

- Điện chiếu sáng: Chiếu sáng đường sử dụng loại đèn cao áp S250W/220V, hệ thống điện chiếu sáng được điều khiển tự động bằng Role thời gian đặt trong tủ điều khiển chiếu sáng.

7.4. Các nội dung khác: Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 của Chủ tịch UBND huyện Nga Sơn

(Có hồ sơ quy hoạch điều chỉnh kèm theo)

Điều 2: Tổ chức thực hiện:

Giao Liên danh Công ty CP đầu tư Skyland-Công ty TNHH BNB Hà Nội có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định của Pháp luật và các văn bản quy định hiện hành.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND; Trưởng phòng Kinh tế & hạ tầng; Trưởng phòng Tài chính - KH; Trưởng phòng Tài nguyên môi trường; Giám đốc công ty CP đầu tư Skyland và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3-QĐ;
- Sở xây dựng – QH (b/c);
- Chủ tịch UBND huyện (b/c);
- Lưu: VT, KT&HT.

ck

CHỦ TỊCH



Trần Ngọc Quyết



