

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17 tháng 3 tháng 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Kết luận số 2622-KL/TU ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1888/SXD-QH ngày 20 tháng 3 năm 2024 về việc đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 99/TTr-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2024 của UBND thành phố Thanh Hoá).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Tên đề án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

2. Địa điểm, phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch

- Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới quản lý hành chính phường Quảng Thành, Quảng Đông, Quảng Cát, Quảng Phú, Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa; xã Quảng Minh, thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Định, huyện Quảng Xương; ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp: Quốc lộ 47;
 - + Phía Tây Nam giáp: Đại lộ Võ Nguyên Giáp;
 - + Phía Đông Nam giáp: Quốc lộ 10 (theo quy hoạch);
 - + Phía Tây Bắc giáp: Đại lộ Hùng Vương.
- Quy mô đất đai: khoảng 1.489,2 ha.

3. Tính chất, chức năng khu đô thị

Là khu vực phát triển đô thị mới phía Đông Nam thành phố Thanh Hóa, kết nối với thành phố Sầm Sơn, với các chức năng chính gồm:

- Khu liên hợp thể thao cấp tỉnh và các dịch vụ khai thác kinh tế thể thao;
- Một phần của trung tâm giáo dục, đào tạo; trung tâm nghiên cứu, ứng dụng và chuyển giao công nghệ (R&D);
- Trung tâm thương mại, dịch vụ và vui chơi giải trí;
- Các khu ở đô thị với hệ thống hạ tầng theo tiêu chuẩn đô thị;
- Các khu vực dự trữ phát triển.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

4.1. Quy mô dân số

Quy mô dân số khu vực khoảng 130.000 người, trong đó: Dân số hiện trạng khoảng 20.270 người; dân số phát triển khoảng 109.730 người.

4.2. Quy mô đất đai

Tổng diện tích lập quy hoạch: 1.489,2 ha; các chỉ tiêu đạt được của quy hoạch phân khu:

- Đất cây xanh đô thị: 6,81 m²/người;
- Đất đơn vị ở mới: 26,65 m²/người;
- + Đất nhóm nhà ở xã hội: 20,19 %;
- + Đất cây xanh đơn vị ở: 2,08 m²/người;
- + Đất công cộng - dịch vụ đơn vị ở: 1,8 m²/người;
- + Đất TDTT đơn vị ở: 1,32 m²/người;
- + Đất bãi đỗ xe: 3,97 m²/người.

Chỉ tiêu đất ngoài dân dụng: gồm Trung tâm TDTT của tỉnh, có tính đến chức năng phục vụ vùng Bắc Trung Bộ và Quốc gia; trung tâm nghiên cứu, ứng dụng và chuyển giao công nghệ (R&D); các trung tâm thương mại dịch vụ... theo tiêu chuẩn hiện hành và định hướng quy hoạch chung được duyệt.

4.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Tỷ lệ giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tối thiểu tính đến đường phân khu vực 22,9%.
- Cấp nước: Chỉ tiêu cấp nước sạch dùng cho sinh hoạt tối thiểu 180 lít/người/ngđ. Tỷ lệ dân được cấp nước đạt 100%.
- Cấp điện: Điện sinh hoạt 700 W/người. Điện cho hoạt động DV-TM khoảng 40-45% điện sinh hoạt.
- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Thoát nước và vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn thải nước lấy theo tiêu chuẩn cấp nước tương ứng với từng đối tượng. Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường đạt tỷ lệ >100%.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,3 kg/người/ngđ.
- Rác thải: Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của đô thị.

5. Quy hoạch sử dụng đất

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	THÀNH PHẦN SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	MẬT ĐỘ XD	TẦNG CAO	Hệ Số SDD tối đa	DÂN SỐ
			(ha)	(%)	(tầng)	(lần)	(người)
TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH			1489,18				
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở		574,58	-	-	-	130000
I.	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở HIỆN TRẠNG	D-O	270,94	-	-	-	20270
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở HIỆN TRẠNG VÀ TÁI ĐỊNH CƯ		247,79	-	-	-	20270
1.1	Đất ở làng xóm hiện trạng	OHT	148,20	40÷60	2÷5	3,0	12898
1.2	Đất ở tái định cư	TĐC	99,59	40÷60	2÷5	3,0	7372
2	ĐẤT CÔNG CỘNG HIỆN TRẠNG	-	11,53	-	-	-	
2.1	Chợ Môi	TM:10	0,65	30-50%	5-9 T	4,5	
2.2	Trường hiện trạng	-	6,89	-	-	-	
	+ <i>Cụm trường PTCS Quảng Thành</i>	PTCS-HT:01	2,13	20-40%	3-7T	2,8	
	+ <i>Cụm trường PTCS Quảng Cát</i>	PTCS-HT:02	2,40	20-40%	3-7T	2,5	
	+ <i>Cụm trường PTCS Quảng Đông</i>	PTCS-HT:03	2,07	20-40%	3-7T	2,8	
	+ <i>Trường mầm non Quảng Thành</i>	PTCS-HT:04	0,29	20-40%	3-7T	2,8	
2.3	Đất thể dục thể thao hiện trạng	TDTT	2,88	-	-	-	
	+ Đất TDTT 02	TDTT-O:02	1,02	-	-	-	
	+ Đất TDTT 05	TDTT-O:05	1,25	-	-	-	
	+ Đất TDTT 06	TDTT-O:06	0,61	-	-	-	
2.4	Đất văn hóa thể thao	VHTT	1,11	0,40	1-5	2	
	+ Đất văn hóa thể thao	VHTT:01	0,40	-	-	-	
	+ Đất văn hóa thể thao	VHTT:04	0,23	-	-	-	
	+ Đất văn hóa thể thao	VHTT:06	0,48	-	-	-	
	+ Đất công cộng Quảng Thành	CC:02	1,01	20-40%	1-5 T	2	
	+ Đất công cộng Quảng Đông	CC:03	0,38	20-40%	1-5 T	2	
3	ĐẤT CÂY XANH HIỆN TRẠNG	CX-O	0,74	-	-	-	
	+ Đất cây xanh hiện trạng 19	CX-O:19	0,74	-	-	-	
II.	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở MỚI	-	292,40	-	-	-	109730
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở MỚI	O	188,51	-	-	-	109730
1.1	Đất nhóm ở mới (liên kế, biệt thự)	O-M	150,45	30÷50	2÷7	3,50	40100
1.2	Đất nhóm nhà ở xã hội	O-XH	38,06	30÷50	12-15T	6,4	69630
2	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở MỚI	-	37,17	-	-	-	
2.1	Đất trường phổ thông cơ sở quy hoạch mới	PTCS	15,75	20÷40	3÷7	2,80	
	+ <i>Cụm trường PTCS (Q. Đông I)</i>	PTCS-M:01	3,06	20-40%	3-7T	2,80	
	+ <i>Cụm trường PTCS (Q. Phú)</i>	PTCS-M:02	1,44	20-40%	3-7T	2,80	

STT	THÀNH PHẦN SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	MẬT ĐỘ XD	TẦNG CAO	Hệ Số SDD tối đa	DÂN SỐ
			(ha)	(%)	(tầng)	(lần)	(người)
		PTCS-M:03	0,78	20-40%	3-7T	2,80	
		PTCS-M:04	1,82	20-40%	3-7	2,80	
		PTCS-M:05	2,22	20-40%	3-7	2,80	
	+ Cụm trường liên cấp mầm non - PTCS	PTCS-M:06	3,46	20-40%	3-7	2,80	
		PTCS-M:07	1,67	20-40%	3-7	2,80	
		PTCS-M:08	1,30	20-40%	3-7	2,80	
2.2	Đất văn hóa thể thao	NVH	3,75	40	1-2	0,80	
2.3	Đất thể dục thể thao	TDTT	14,24	-	-	-	
2.4	Đất Thương mại dịch vụ	TMDV	3,43	30÷50	5÷9	4,5	
3	ĐẤT CÂY XANH	CX	22,79	-	-	-	
4	ĐẤT GIAO THÔNG HTKT	-	43,93	-	-	-	
5.1	Bãi đỗ xe	P	43,93	-	-	-	
III	ĐẤT HTXH, HTKT BỔ SUNG CHO HIỆN TRẠNG, TĐC		11,24	-	-	-	
1	ĐẤT CÂY XANH	CX	3,45	-	-	-	
2	ĐẤT GIAO THÔNG HTKT	-	7,79	-	-	-	
2.1	Bãi đỗ xe	P	7,79	-	-	-	
B	ĐẤT CHỨC NĂNG CẤP ĐỘ THỊ, NGOÀI DÂN DỤNG	-	744,31	-	-	-	
1	ĐẤT CƠ QUAN	CQ	5,26	25÷40	2÷5	2,0	
1.1	Công Sở hiện trạng	CQ-HT	1,66	25÷40	2÷5	2,0	
	+ Công sở P. Quảng Thành	CQ-HT:01	0,50	25-40%	2-5	2,0	
	+ Công sở P. Quảng Cát	CQ-HT:02	0,83	25-40%	2-5	2,0	
	+ Công sở P. Quảng Đông	CQ-HT:03	0,33	25-40%	2-5	2,0	
1.2	Trung tâm dược liệu	CQ-HT:04	3,60	25-40%	2-5	2,0	
2	ĐẤT GD, TT NGHIÊN CỨU - ĐÀO TẠO	ĐT-NC	70,92	20÷40	3÷9	4,5	
2.1	Trung tâm nghiên cứu đào tạo		58,40	-	-	-	
2.1.1	Trung tâm nghiên cứu đào tạo 01	ĐT-NC:01	15,79	20÷40	3÷9	4,5	
2.1.2	Trung tâm nghiên cứu đào tạo 02	ĐT-NC:02	27,83	20÷40	3÷9	4,5	
2.1.3	Trung tâm nghiên cứu đào tạo 03	ĐT-NC:03	14,78	-	-	-	
2.2	Đất trường THPT	THPT	12,52	20÷40	2÷7	2,8	
2.2.1	Trường hiện trạng (THPT Quảng Xương III)	THPT:HT	3,07	20÷40	2÷7	2,80	
2.2.2	Trường THPT mới	THPT-M	9,45	20÷40	3÷7	2,80	
	+ Trường THPT 01	THPT-M:01	3,43	20-40%	3-7	2,80	
	+ Trường THPT 02	THPT-M:02	6,02	20-40%	3-7	2,80	
3	ĐẤT CÔNG CỘNG	CC	5,49	20÷40	1÷5	2,0	
	+ Đất công cộng 01	CC:01	0,86	20-40%	1-5	2,00	
	+ Đất công cộng 04	CC:04	4,63	20-40%	1-5	2,00	
4	ĐẤT HỖN HỢP - THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	TMDV	74,88	25÷50	9÷40	16	
4.1	Đất hỗn hợp (Dịch vụ, thương mại, VP..)	HH	27,47	25÷40	9÷40	16,00	
	+ Đất hỗn hợp 01	HH-01	3,71	25-40%	9-30	12,00	

STT	THÀNH PHẦN SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	MẬT ĐỘ XD	TẦNG CAO	Hệ Số SDD tối đa	DÂN SỐ
			(ha)	(%)	(tầng)	(lần)	(người)
	+ Đất hỗn hợp 02	HH-02	15,12	25-40%	9-40	16,00	
	+ Đất hỗn hợp 03	HH-03	4,70	25-40%	9-30	12,00	
	+ Đất hỗn hợp 04	HH-04	3,94	25-40%	9-25	10,00	
4.2	Đất Thương mại dịch vụ - VP	TMDV	47,41	30÷50	5÷9	4,5	
5	ĐẤT BỆNH VIỆN	YT	5,39	25-40%	5-15	6,00	
6	ĐẤT TÔN GIÁO DI TÍCH	TG-DT	2,28	-	-	-	
	Đất tôn giáo, di tích	TG-DT:01	0,05	-	-	-	
	Đất tôn giáo, di tích	TG-DT:02	1,70	-	-	-	
	Đất tôn giáo, di tích	TG-DT:03	0,53	-	-	-	
7	ĐẤT CT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	ĐM	13,53			-	
7.1	Đất Bến xe	BX	0,83	5÷10	1÷3	0,3	
7.2	Đất Trạm đầu mối cấp nước (PCCC)	PCCC	1,38	-	-	-	
7.3	Đất hạ tầng kỹ thuật (XLNT, Trạm Biến áp,...)	HTKT	6,46	-	-	-	
7.4	Đất hành lang kỹ thuật (AT lưới điện, thoát nước,...)	HL-KT	4,86	-	-	-	
8	ĐẤT TRUNG TÂM TDTT	TDTT-ĐT	138,53	20-40%	1-7	1,0	
8.1	Trung tâm thể dục thể thao 01	TDTT-ĐT:01	85,21	20-40%	1-7T	1	
8.2	Trung tâm thể dục thể thao 02	TDTT-ĐT:02	53,32	20-40%	1-7T	1	
9	ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG	QS	2,26	-	-	-	
10	ĐẤT NGHĨA TRANG (khoanh vùng không chế)	NT	8,30	-	-	-	
11	ĐẤT GIAO THÔNG	GT	328,94	-	-	-	
12	ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ	CX	88,53	-	-	-	
12.1	Đất cây xanh cảnh quan - mặt nước	CX-MN	24,49	-	-	-	
12.2	Đất cây xanh đô thị	CX-ĐT	64,04	-	-	-	
C	ĐẤT KHÁC		170,29	-	-	-	
1	Đất dự trữ phát triển	DTPT	170,29	-	-	-	

Lưu ý: Quy định về Mật độ XD nêu trên đối với các loại đất ở (đất nhóm ở mới, đất ở tái định cư, đất ở hiện trạng,) là MĐXD gộp.

5.2. Phân khu chức năng

a) Đơn vị ở:

Xác định ranh giới phân chia đơn vị ở trên cơ sở các trục đường chính, các trục hạ tầng chính đô thị phân chia ngăn cách, có tính đến bán kính phục vụ của các công trình dịch vụ công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe cho đơn vị ở và tuân thủ quy chuẩn về quy mô dân số (tối thiểu 4.000 người, tối đa 20.000 người). Phương án quy hoạch phân khu xác định khu đô thị Đông Nam thành phố được phân chia thành 08 đơn vị ở.

Trong mỗi đơn vị ở được phân chia thành các nhóm nhà ở theo dạng khối phố, có bố trí các công trình công cộng, nhà văn hóa, sân tập luyện và các khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho dân cư tại các khu vực này. Vị trí, quy mô và cấu trúc như sau:

*** Đơn vị ở số 01:**

- Vị trí: Tại khu vực phía Tây khu đô thị, thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thành, có giới hạn cụ thể như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp: Đại lộ Hùng Vương;
- + Phía Tây Nam giáp: Đại lộ Võ Nguyên Giáp;
- + Phía Đông Nam giáp: Đường chính mạng vòng nội khu;
- + Phía Đông Bắc giáp: Đường nối TP Thanh Hoá - TP Sầm Sơn.
- Tổng diện tích: 51,28 ha.
- Dân số: 14.720 người.
- Cấu trúc đơn vị ở bao gồm: các nhóm nhà ở dân cư phát triển mới.

*** Đơn vị ở số 02:**

- Vị trí: Tại khu vực phía Tây khu đô thị, thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thành, có giới hạn cụ thể như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp: Đại lộ Hùng Vương;
- + Phía Tây Nam giáp: Đường nối TP Thanh Hoá - TP Sầm Sơn;
- + Phía Đông Nam giáp: Đường nối 2 khu hỗn hợp và khu DV-TM;
- + Phía Đông Bắc giáp: khu trung tâm thương mại theo quy hoạch chung.
- Tổng diện tích: 58,91 ha.
- Dân số: 8.850 người.
- Cấu trúc đơn vị ở bao gồm: các nhóm nhà dân cư hiện trạng, tái định cư, nhà ở dân cư phát triển mới và nhà ở hỗn hợp cao tầng.

*** Đơn vị ở số 03:**

- Vị trí: Tại khu vực phía Đông khu đô thị, thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thành và Quảng Đông, có giới hạn cụ thể như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp: Đường nối 2 khu hỗn hợp và khu DV-TM;
- + Phía Tây Nam giáp: Đường nối TP Thanh Hoá - TP Sầm Sơn;
- + Phía Đông Nam giáp: Đường vành đai số 3 phía Đông thành phố;

+ Phía Đông Bắc giáp: Quốc lộ 45.

- Tổng diện tích: 31,67 ha.

- Dân số: 17.580 người.

- Cấu trúc đơn vị ở bao gồm: các nhóm nhà ở dân cư phát triển mới.

*** Đơn vị ở số 04:**

- Vị trí: Tại khu vực phía Tây khu đô thị, thuộc địa giới hành chính phường Quảng Cát, Quảng Phú và Quảng Tâm, có giới hạn cụ thể như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp: đường nhánh dọc kênh tiêu Minh Phú;

+ Phía Tây Nam giáp: Đường nối TP Thanh Hoá - TP Sầm Sơn;

+ Phía Đông Nam giáp: Đường theo quy hoạch;

+ Phía Đông Bắc giáp: Quốc lộ 45.

- Tổng diện tích: 57,82 ha.

- Dân số: 16.560 người.

- Cấu trúc đơn vị ở bao gồm: các nhóm nhà ở dân cư phát triển mới và nhà ở hỗn hợp cao tầng.

*** Đơn vị ở số 05:**

- Vị trí: Tại khu vực phía Tây khu đô thị, thuộc địa giới hành chính phường Quảng Cát và Quảng Tâm, có giới hạn cụ thể như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp: Đường quy hoạch;

+ Phía Tây Nam giáp: Đường nối TP Thanh Hoá - TP Sầm Sơn;

+ Phía Đông Nam giáp: Quốc lộ 10 cải dịch;

+ Phía Đông Bắc giáp: Quốc lộ 45.

- Tổng diện tích: 80,69 ha.

- Dân số: 36.070 người.

- Cấu trúc đơn vị ở bao gồm: các nhóm nhà dân cư hiện trạng, tái định cư, nhà ở dân cư phát triển mới và nhà ở hỗn hợp cao tầng.

*** Đơn vị ở số 06:**

- Vị trí: Tại khu vực phía Tây khu đô thị, thuộc địa giới hành chính phường Quảng Cát và Quảng Minh, có giới hạn cụ thể như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp: Đường quy hoạch;

+ Phía Tây Nam giáp: Đại lộ Võ Nguyên Giáp;

- + Phía Đông Nam giáp: đơn vị ở số 07;
- + Phía Đông Bắc giáp: Đường nối TP Thanh Hoá - TP Sầm Sơn.
- Tổng diện tích: 113,86 ha.
- Dân số: 7.655 người.
- Cấu trúc đơn vị ở bao gồm: các nhóm nhà dân cư hiện trạng, tái định cư và nhà ở hỗn hợp cao tầng.

*** Đơn vị ở số 07:**

- Vị trí: Tại khu vực phía tây khu đô thị, thuộc địa giới hành chính phường Quảng Cát và Quảng Minh, có giới hạn cụ thể như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp: Đường quy hoạch;
- + Phía Tây Nam giáp: Đại lộ Võ Nguyên Giáp;
- + Phía Đông Nam giáp: Quốc lộ 10 cải dịch;
- + Phía Đông Bắc giáp: đơn vị ở số 06.
- Tổng diện tích: 73,49 ha.
- Dân số: 4.200 người.
- Cấu trúc đơn vị ở bao gồm: các nhóm nhà dân cư hiện trạng, tái định cư và nhà ở hỗn hợp cao tầng.

*** Đơn vị ở số 08:**

- Vị trí: Tại khu vực phía tây khu đô thị, thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thành và Quảng Đông, có giới hạn cụ thể như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp: Đường nối đơn vị ở 1 đến khu hỗn hợp DV-TM;
- + Phía Tây Nam giáp: Đại lộ Võ Nguyên Giáp;
- + Phía Đông Nam giáp: Đường vành đai số 3 phía Đông TP;
- + Phía Đông Bắc giáp: Đường nối 2 khu hỗn hợp và khu DV-TM;
- Tổng diện tích: 69,79 ha;
- Dân số: 21.139 người.

Cấu trúc đơn vị ở bao gồm: các nhóm nhà dân cư hiện trạng, tái định cư và nhà ở hỗn hợp cao tầng.

*** Đất hiện trạng trong khu vực đất dự trữ phát triển:**

- Tổng diện tích: 37,07 ha.
- Dân số: 3.226 người.

b) Vị trí, quy mô các công trình HTXH cấp đô thị trở lên:

- Đất cơ quan công sở: Tổng diện tích cơ quan công sở trong khu vực khoảng 5,26 ha, bao gồm:

+ Đất công sở hiện trạng: tại các lô đất có ký hiệu (CQHT-01 đến CQHT-03); Diện tích khoảng 1,66 ha; mật độ xây dựng 25%-40%; Tầng cao 2-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần.

+ Đất trung tâm dược liệu Bắc Trung Bộ: tại lô đất có ký hiệu (CQHT-04); Diện tích khoảng 3,60 ha; mật độ xây dựng 25%-40%; Tầng cao 2-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần.

- Đất giáo dục - đào tạo, gồm:

+ Trung tâm nghiên cứu và đào tạo (R&D) bố trí tiếp giáp với Quốc lộ 47 và đường vành đai 3 phía Đông thành phố; tại các lô đất có ký hiệu (ĐT-NC:01 đến ĐT-NC:03); Diện tích khoảng 58,40 ha; mật độ xây dựng 20%-40%; Tầng cao 3-9 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần. Là tổ hợp các khối công trình phục vụ nghiên cứu và đào tạo lực lượng lao động tri thức cao.

- Hệ thống trường học, gồm có:

+ Trường Trung học phổ thông hiện trạng: tại lô đất có ký hiệu: (THPT-HT) quy mô khoảng 3,07 ha; mật độ xây dựng 20%-40%; Tầng cao 3-7 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,8 lần (trường THPT Chu Văn An tại xã Quảng Minh);

+ Trường Trung học phổ thông quy hoạch mới: tại các lô đất có ký hiệu: (THPT-M:01 và THPT-M:02): diện tích khoảng: 9,45 ha; mật độ xây dựng 20%-40%; Tầng cao: 3-7 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,8 lần (phường Quảng Thành và phường Quảng Cát, Quảng Tâm).

- Đất xây dựng công trình dịch vụ công cộng: tại các lô đất có ký hiệu (CC-01 và CC-04); diện tích: 5,49 ha; mật độ xây dựng 20%-40%; Tầng cao 1-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 2 lần, bố trí các trung tâm văn hoá của đô thị.

- Đất Dịch vụ, thương mại hỗn hợp, bao gồm 02 khu vực lớn tập trung:

+ Khu phía Đông Bắc: bố trí các lô đất có chức năng là đất hỗn hợp; ký hiệu (HH-01 đến HH-04), tại nút giao Quốc lộ 47 và Quốc lộ 1A (Đại lộ Hùng Vương) tạo điểm nhấn về không gian cao tầng với các khối tích công trình lớn, tầng cao từ 9-40 tầng. Quy mô khoảng: 27,47 ha; mật độ xây dựng 25%-40%; hệ số sử dụng đất tối đa: 6,4 lần.

+ Khu phía Nam: bố trí các lô đất có chức năng là đất Dịch vụ thương mại, văn phòng, trung tâm mua sắm, dịch vụ vui chơi giải trí, ký hiệu (TMDV-03 đến TMDV-08; TMDV-11; TMDV-12 và khu đất thương mại hiện trạng nằm

trong khu vực dự trữ phát triển TMHT); tại khu vực tiếp giáp với đại lộ Võ Nguyên Giáp; quy mô khoảng: 47,41 ha; mật độ xây dựng 30%-50%; Tầng cao: 5-9 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 4,6 lần.

- Đất bệnh viện: tại lô đất có ký hiệu (YT-01); diện tích: 5,39 ha; mật độ xây dựng 25%-40%; Tầng cao 5-15 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 6,0 lần.

- Đất tôn giáo, di tích: ổn định chính trang các khu vực có các công trình di tích tại các lô đất có ký hiệu (TG-DT:01 đến TG-DT:03); diện tích: 2,28 ha.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối: Tổng diện tích đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 11,44 ha, bao gồm:

+ Đất bến xe phục vụ cho khu vực phía Đông Nam thành phố, tại lô đất có ký hiệu (BX); diện tích: 0,83 ha; mật độ xây dựng 5%-10%; Tầng cao 1-3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 0,3 lần.

+ Đất xây dựng công trình cấp nước phòng cháy chữa cháy: tại lô đất có ký hiệu (PCCC); diện tích: 1,38 ha.

+ Đất trạm điện 110 kV quy hoạch: tại lô đất có ký hiệu (HTKT:04); diện tích: 2,35 ha.

- Đất xây dựng hệ thống trạm xử lý nước thải: tại lô đất có ký hiệu (HTKT:01 đến HTKT:03); diện tích: 4,11 ha.

+ Đất hành lang hạ tầng kỹ thuật (an toàn lưới điện, thoát nước): tại lô đất có ký hiệu (HLKT:01 đến HLKT:03); diện tích: 4,86 ha.

- Đất trung tâm thể dục thể thao: với các tổ hợp Sân vận động chính quy mô khoảng 30.000 chỗ. Các sân vận động, nhà thi đấu chuyên đề, các sân tập, Nhà thi đấu đa năng, làng vận động viên và khu đào tạo thể dục thể thao cũng như các công trình tiện ích phục vụ TDTT khác, kết hợp Khu vui chơi giải trí thể thao đa ngành, hoạt động quanh năm phục vụ cho người dân địa phương và khách du lịch. Được bố trí tại trung tâm khu vực, tiếp giáp với đường vành đai 3 phía Đông thành phố Thanh Hóa, các lô đất có ký hiệu (TDTT:01 và TDTT:02); tổng diện tích: 138,53 ha; mật độ xây dựng 20%-40%; Tầng cao 1-7 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,8 lần.

- Đất an ninh quốc phòng: tại lô đất có ký hiệu (QS); diện tích: 2,26 ha.

- Đất khoanh vùng không chế phát triển nghĩa trang hiện trạng: tại lô đất có ký hiệu (NT:01 đến NT:03); tổng diện tích: 8,30 ha.

- Đất giao thông đô thị: Tổng diện tích khoảng 328,94 ha trong đó:

+ Đất giao thông đối ngoại: mạng lưới đường giao thông đối ngoại bao gồm: Quốc lộ 1A (phía Tây Bắc), Quốc lộ 47 (phía Bắc), Đại lộ Võ Nguyên

Giáp (phía Nam), Quốc lộ 10 (phía Đông) và trục xuyên tâm đường vành đai 3 phía Đông thành phố. Tổng diện tích giao thông đối ngoại khoảng: 128,74 ha.

+ Đất giao thông phân khu đô thị: được quy hoạch phục vụ giao thông kết nối các đô thị khác, và liên kết nội khu như: đường kết nối Đông – Tây kết nối trung tâm thành phố Thanh Hóa với trục cảnh quan thành phố Sầm Sơn, các trục liên kết Bắc – Nam, trục vành tròn khép kín xung quanh khu Công viên – Liên hợp thể dục thể thao... Diện tích đất giao thông đô thị khoảng: 193,45 ha.

+ Đất bãi đỗ xe bổ sung cho khu liên hợp thể thao và công viên trung tâm tại các lô đất có ký hiệu P:12 và P:30 tổng diện tích 6,75 ha.

- Đất cây xanh đô thị: Tổng diện tích khoảng: 88,53 ha.

- Đất dự trữ phát triển đô thị: Tổng diện tích đất dự trữ phát triển đô thị khoảng: 170,29 ha.

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

6.1. Tổ chức không gian trong Khu Liên hợp thể dục thể thao

- Đảm bảo tầm nhìn thông thoáng từ các hướng trung tâm thể dục thể thao, hạn chế xây dựng công trình tầng cao xung quanh, để đảm bảo cảnh quan kiến trúc.

- Các công trình được hợp khối liên kết chặt chẽ, không để các công trình nhỏ lẻ rải rác làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

- Lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại, khuyến khích kiến trúc theo xu hướng mới để tạo hình ảnh đặc trưng.

6.2. Tổ chức công trình hỗn hợp điểm nhấn về tầng cao

Công trình hỗn hợp được bố trí tại nút giao Quốc lộ 47 với đại lộ Hùng Vương, quy định tầng cao xây dựng từ 9 đến 40 tầng, được tổ chức thành nhiều khối nhà, đồng bộ về hình thức kiến trúc, kết nối chặt chẽ khối công trình.

6.3. Tổ chức không gian dọc tuyến đối ngoại

- Quốc lộ 47 phía Đông Bắc phân khu: Là trục giao thông đối ngoại liên kết chính từ khu trung tâm thành phố Thanh Hóa với trung tâm thành phố Sầm Sơn.

+ Đoạn qua khu vực xây dựng mới được mở rộng, tổ chức đường gom, để trồng cây xanh và tổ chức lối đi bộ;

+ Các công trình dọc tuyến bao gồm: Khu hỗn hợp cao tầng làm điểm nhấn về tầng cao xây dựng và khối tích công trình lớn; khu ở đô thị mới, được thiết kế đồng bộ về hình thức kiến trúc hiện đại, sang trọng; khu nghiên cứu R&D là tổ hợp các công trình phục vụ cho nghiên cứu học tập, triển khai công nghệ.

- Tổ chức không gian dọc tuyến Quốc lộ 1A (Đại lộ Hùng Vương) phía Tây Bắc phân khu:

+ Đoạn qua khu vực lập quy hoạch: Thiết kế khoảng lùi xây dựng lớn, bố trí bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm (kênh mương, đường điện 110 kV), và cây xanh cảnh quan hè phố, lối đi bộ,... tạo không gian thông thoáng đối với khu vực lập quy hoạch;

+ Các công trình chủ yếu dọc tuyến gồm: Đất hỗn hợp cao tầng; các công trình nhà ở đô thị mới, khuyến khích phát triển các mô hình xây dựng với chức năng tổng hợp nhà ở và dịch vụ trong khu đô thị.

+ Ưu tiên xây dựng các công trình có chức năng sử dụng tổng hợp (nhà ở kết hợp với công cộng) tạo điểm nhấn đô thị, sử dụng màu sắc và độ tương phản rõ ràng tạo đặc trưng về màu sắc cho thành phố.

+ Liên kết 2 bên đường sử dụng cầu vượt đi bộ.

+ Khuyến khích dành quỹ đất trồng cây xanh hoặc tạo mặt hè rộng để tổ chức lối đi bộ trên tuyến đường.

- Tuyến đường Võ Nguyên Giáp, phía Tây Nam khu đất, đoạn qua khu vực: Nghiên cứu bố trí không gian cây xanh trong khu vực khoảng lùi xây dựng, tạo cảnh quan sinh thái khu ở mới.

+ Các chức năng dọc tuyến bao gồm: đất ở mới được thiết kế dạng ở liên kế với hình thức kiến trúc hiện đại; Khu dịch vụ thương mại, với tổ hợp các công trình bố trí mật độ thưa, tạo lối đi bộ, cây xanh nội bộ trong khu đất; Khu ở dạng chung cư cao tầng; các khu chức năng hiện hữu khác (công trình công cộng, trường học, nghĩa trang,...)

- Quốc lộ 10: phía Đông khu đất, đây là tuyến quy hoạch mới (bố trí đường gom 2 bên) chủ yếu là các khu ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang, và các khu ở mới tái định cư.

- Đường vành đai 3 phía Đông thành phố: là trục xuyên tâm Đông Bắc – Tây Nam qua khu đô thị Đông Nam. Đã được cập nhật hướng tuyến theo báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, đoạn qua khu vực quy hoạch đề xuất mở rộng bố trí đường gom, dải phân cách và khoảng lùi:

+ Đoạn qua khu vực quy hoạch vừa có chức năng là trục giao thông đối ngoại, vừa có chức năng là trục cảnh quan chính của đô thị, phân luồng giao thông, khi qua trung tâm tổ hợp thể dục thể thao, công viên đô thị, khu nghiên cứu R&D.

+ Đối với các khu chức năng: Thể dục thể thao, khu nghiên cứu R&D, khu Thương mại dịch vụ trên tuyến phố, thiết kế khoảng lùi xây dựng lớn để

đảm bảo sự thông thoáng trên tuyến phố, hạn chế đưa công trình cao tầng dọc tuyến để đảm bảo không che khuất tầm nhìn các công trình phía sau.

- Tuyến giao thông liên kết từ khu đô thị Nam thành phố với thành phố Sầm Sơn đi qua khu Công viên đô thị và Khu liên hợp thể thao: Bố trí các công trình cao tầng như các trung tâm thương mại, các khu nhà ở cao tầng nhằm làm điểm nhấn toàn tuyến và tạo không gian mở cho khu vực.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 1A (Đại lộ Hùng Vương): là tuyến đường đóng vai trò đường đối ngoại và là trục Bắc Nam quan trọng của thành phố Thanh Hóa; có ký hiệu mặt cắt A-A với lộ giới quản lý đoạn đi qua khu vực lập quy hoạch: 91,0 m. (Mặt đường chính: $15,0 \text{ m} \times 2 = 30,0 \text{ m}$; Mặt đường gom: $11,0 \text{ m} \times 2 = 22,0 \text{ m}$; Phân cách chính: 2,0 m; Phân cách đường chính, đường gom: $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$; Hè đường: $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$; hành lang kỹ thuật: 15,0 m (hạ ngầm đường 110 kV, cải dịch kênh tiêu Thành Hưng).

- Đường vành đai 3 phía Đông (theo QH): là tuyến đường đóng vai trò đường đối ngoại và là trục Bắc Nam quan trọng của thành phố Thanh Hóa; có ký hiệu mặt cắt B-B với lộ giới quản lý đoạn đi qua khu vực lập quy hoạch: 96,0 m (mặt đường chính: $12,25 \text{ m} \times 2 = 24,5 \text{ m}$; mặt đường gom: $14,25 \text{ m} \times 2 = 28,5 \text{ m}$; phân cách chính: 6,0 m; phân cách đường chính, đường gom: $2,5 \text{ m} \times 2 = 5,0 \text{ m}$; Hè đường: $16,0 \text{ m} \times 2 = 32,0 \text{ m}$).

- Quốc lộ 47: Tuyến đường vừa đóng vai trò đường đối ngoại, vừa đóng vai trò là trục chính đô thị có ký hiệu mặt cắt C-C với lộ giới quản lý đoạn đi qua khu vực lập quy hoạch: 49,0 m (Mặt đường: $9,0 \text{ m} \times 2 = 18,0 \text{ m}$; Phân cách chính: 4,0 m; Hè đường: $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$; Phía khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bố trí đường gom với Mặt đường gom: 9,0 m; Hè đường gom: 6,0 m).

- Đường Võ Nguyên Giáp: Tuyến đường vừa đóng vai trò đường đối ngoại, vừa đóng vai trò trục chính đô thị có ký hiệu mặt cắt D-D với tổng lộ giới quản lý đoạn đi qua khu vực lập quy hoạch: 60,0 m (Mặt đường: $12,0 \text{ m} \times 2 = 24,0 \text{ m}$; Phân cách đường chính: 5,0 m; Hè đường: 10,5 m; Phân cách đường chính và đường gom: 5,5 m; Phía khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bố trí đường gom với mặt đường gom: 9,0 m; Hè đường gom: 6,0 m).

- Quốc lộ 10 (theo QH): là tuyến đường đóng vai trò đường đối ngoại và là trục Bắc Nam quan trọng của thành phố Thanh Hóa; có ký hiệu mặt cắt E-E với lộ giới quản lý đoạn đi qua khu vực lập quy hoạch: 71,0 m (Mặt đường

chính: $12,0 \text{ m} \times 2 = 24,0 \text{ m}$; Mặt đường gom: $11,0 \text{ m} \times 2 = 22,0 \text{ m}$; Phân cách chính: $5,0 \text{ m}$; Phân cách đường chính, đường gom: $3,0 \text{ m} \times 2 = 6,0 \text{ m}$; Hè đường: $7,0 \text{ m} \times 2 = 14,0 \text{ m}$).

b) Giao thông đô thị:

- Đường chính đô thị:

+ Tuyến đường trục chính có ký hiệu mặt cắt 1-1, CGĐĐ 56,0 m (Mặt đường: $15,0 \text{ m} \times 2 = 30,0 \text{ m}$; Hè + cây xanh, đi bộ: $12,0 \text{ m} \times 2 = 24,0 \text{ m}$; Phân cách: $2,0 \text{ m}$).

+ Tuyến đường liên kết các khu chức năng trong khu đô thị có ký hiệu mặt cắt 2-2, CGĐĐ 49,0 m (Mặt đường: $12,0 \text{ m} \times 2 = 24,0 \text{ m}$; Hè + cây xanh, đi bộ: $10,0 \text{ m} \times 2 = 20,0 \text{ m}$; Phân cách: $5,0 \text{ m}$).

- Đường chính khu vực:

+ Tuyến đường liên kết các khu chức năng trong khu đô thị có ký hiệu mặt cắt 3-3, CGĐĐ 40,0 m (Mặt đường: $10,5 \text{ m} \times 2 = 21,0 \text{ m}$; Hè + cây xanh, đi bộ: $8,0 \text{ m} \times 2 = 16,0 \text{ m}$; Phân cách: $3,0 \text{ m}$).

+ Tuyến đường liên kết các khu chức năng trong khu đô thị có ký hiệu mặt cắt 4-4, CGĐĐ 30,0 m (Mặt đường: $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$; Hè + cây xanh, đi bộ: $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$; Phân cách: $3,0 \text{ m}$).

+ Tuyến đường liên kết các khu chức năng trong khu đô thị có ký hiệu mặt cắt 5-5, CGĐĐ 27,0 m (Mặt đường: $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$; Hè + cây xanh, đi bộ: $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$; Phân cách: $2,0 \text{ m}$).

+ Tuyến đường liên kết các khu chức năng trong khu đô thị có ký hiệu mặt cắt 3-3, CGĐĐ 40,0 m (Mặt đường: $10,5 \text{ m} \times 2 = 21,0 \text{ m}$; Hè + cây xanh, đi bộ: $8,0 \text{ m} \times 2 = 16,0 \text{ m}$; Phân cách: $3,0 \text{ m}$).

+ Tuyến đường liên kết các khu chức năng trong khu đô thị có ký hiệu mặt cắt 4-4, CGĐĐ 30,0 m (Mặt đường: $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$; Hè + cây xanh, đi bộ: $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$; Phân cách: $3,0 \text{ m}$).

+ Tuyến đường liên kết các khu chức năng trong khu đô thị có ký hiệu mặt cắt 5-5, CGĐĐ 26,0 m (Mặt đường: $7,0 \text{ m} \times 2 = 14,0 \text{ m}$; Hè + cây xanh, đi bộ: $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$; Phân cách: $2,0 \text{ m}$).

- Đường phân khu vực:

+ Mặt cắt 6-6: CGĐĐ: $20,5 \text{ m}$ (Mặt đường: $5,25 \text{ m} \times 2 = 10,5 \text{ m}$; Hè đường: $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$).

+ Mặt cắt 7-7: CGĐĐ: $17,5 \text{ m}$ (Mặt đường: $3,75 \text{ m} \times 2 = 7,5 \text{ m}$; Hè đường: $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$).

- Các tuyến đường cải tạo: Chủ yếu cải tạo trên cơ sở nền đường hiện có trong các khu vực dân cư hiện trạng, lòng đường cải tạo mở rộng từ 3.5 đến 5.5m; hè đường rộng 3.0m.

c) Mạng lưới giao thông vận tải hành khách công cộng:

- Bố trí 01 bến xe, quy mô 0,83 ha tại khu vực phía Nam Quốc lộ 47 (thuộc phường Quảng Đông).

- Định hướng cơ bản của hệ thống lộ trình xe buýt: Được buýt bố trí đến cấp đường chính đô thị. Lộ trình xe buýt trong khu vực nội thị sẽ phục vụ các khu vực chức năng chính và các khu vực ga trung tâm. Các tuyến xe buýt chính phát triển chủ yếu theo tuyến trục trung tâm đến cấp đường chính đô thị; Các tuyến xe buýt phụ phát triển đến tuyến đường phân khu vực.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng các bãi đỗ xe tại các khu vực công cộng như khu vực trung tâm đô thị, khu thương mại dịch vụ, khu vui chơi. Tổng quy mô 52,34 ha.

- Đối với khu vực có nhu cầu vận chuyển lớn, trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí phải bố trí bãi đỗ xe, điểm đỗ xe công cộng thuận tiện cho hành khách và phương tiện, kết nối liên thông với mạng lưới đường phố, đảm bảo khoảng cách đi bộ tối đa là 500 m trong các bước tiếp theo.

- Đối với các công trình cao tầng bố trí bãi đỗ xe ngầm đáp ứng nhu cầu của công trình, đồng thời để phục vụ du khách và người dân.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền:

- Tuân thủ cao độ khống chế theo quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, khu vực nền xây dựng mới đảm bảo $H_{xd} \geq +3,2$ m; đối với khu vực dân cư hiện trạng và cải tạo tùy điều kiện thực tế khi cải tạo và xây dựng công trình mới chỉ san lấp cục bộ, cao độ nền phải đảm bảo phối kết với cao độ nền xung quanh và không được ảnh hưởng tới tiêu thoát nước chung.

- Cao độ nền toàn khu vực thiết kế được khống chế bởi hệ thống cao độ tại các điểm giao nhau của đường, thể hiện trên bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

- Hướng dốc san nền chủ đạo của khu vực là: cao ở phía Tây Nam thấp dần về phía Đông Bắc (dốc về phía sông Thống Nhất).

b) Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, riêng hoàn toàn, được thiết kế tự chảy. Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo phù hợp với tình hình hiện trạng, các quy hoạch và các dự án xung quanh, không bị ngập úng, khả năng tiêu thoát nhanh, hiệu quả.

- Mạng lưới thoát nước mưa được chia làm 03 lưu vực, như sau:

+ Lưu vực 01: Khu vực phía Tây Bắc tuyến đường vành đai số 3 phía Đông, nước mưa được thu gom qua mạng lưới cống thoát nước mưa dọc đường sau đó thoát về kênh tiêu Thành Hưng, kênh Chùa và thoát ra sông Huyện và sông Thống Nhất.

+ Lưu vực 02: Khu vực trung tâm, nước mưa được thu gom qua mạng lưới cống thoát nước mưa dọc đường sau đó thoát về hồ điều hòa và kênh tiêu Minh Phú sau đó thoát ra sông Huyện.

+ Lưu vực 03: Khu vực phía Đông Nam, nước mưa được thu gom qua mạng lưới cống thoát nước mưa dọc đường sau đó thoát về kênh tiêu Minh Tâm sau đó thoát ra sông Huyện.

- Nạo vét, khơi thông lòng dẫn các trục tiêu chính: Kênh Chùa, kênh Minh Phú và mạng lưới các kênh tiêu hiện trạng, cải dịch kênh tiêu Thành Hưng BxH=2x(3000x2000) đi dọc theo hành lang hạ tầng kỹ thuật đại lộ Hùng Vương.

- Xây dựng mới hồ điều hòa tại trung tâm khu vực nghiên cứu lập quy hoạch và tiếp giáp với các kênh tiêu chính của khu vực, nhằm điều tiết lưu lượng dòng chảy nước mưa một cách tự nhiên, chống ngập úng và quản lý hệ thống thoát nước mặt cho khu vực.

- Mạng lưới thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính từ D600 – D1500 và cống hộp kích thước từ B1500 đến B3000. Tại các vị trí kênh tiêu đi qua đường giao thông sử dụng cống hộp BxH=2000x2000 và BxH=2x(2000x2000).

7.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Nhu cầu xử lý nước thải của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tính bằng 100% lưu lượng nước sạch cấp cho khu vực (không tính lưu lượng nước tưới cây, rửa đường) làm tròn: 34.000,0 m³/ngđ.

- Hệ thống thoát nước thải riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải sinh hoạt, nước thải tại đây sẽ được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Trong đó:

+ Trạm XLNT số 01: Xử lý nước thải cho khu vực phía Tây Bắc tuyến đường vành đai số 3 phía Đông có công suất thiết kế: 16.000 m³/ngđ.

+ Trạm XLNT số 02: Xử lý nước thải cho khu vực phía Đông Nam tuyến đường vành đai số 3 phía Đông có công suất thiết kế: 18.000 m³/ngđ.

- Mạng lưới đường ống: sử dụng cống tròn D300 ÷ D400 thu gom toàn bộ nước thải về các trạm xử lý. Mạng lưới đường ống quy hoạch tuân thủ các quy

định, quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành cũng như các yêu cầu và nguyên tắc vạch tuyến mạng lưới.

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân cư, công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sau đó được thu gom theo mạng lưới cống thoát nước thải khu dân cư đến trạm bơm chuyển bậc nước thải, bơm về trạm xử lý nước thải để xử lý.

7.4. Quy hoạch cấp điện

- Nhu cầu sử dụng điện của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 202,5 MVA.

- Nguồn điện cung cấp cho khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được giữ nguyên theo hiện trạng từ mạng lưới điện quốc gia, thông qua trạm 110 kV Tây thành phố; Trạm 110 kV thành phố; Trạm 110 kV Núi Một; Trạm 110 kV Sầm Sơn và trạm 110 kV Nam thành phố được bố trí trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có công suất quy hoạch (2x63)MVA.

- Lưới điện:

+ Cao thế: Hạ ngầm tuyến 110 kV hiện trạng đi dọc hành lang hạ tầng kỹ thuật của tuyến đại lộ Hùng Vương và đường Võ Nguyên Giáp đến trạm 110 kV Nam thành phố được bố trí mới tại khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

+ Trung thế: Các tuyến điện trung thế được chuẩn hóa về cấp điện 22 kV, các đường điện được thiết kế ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch đến đến từng khu đất. Tuyến đường dây 35(22) kV đi qua khu vực nghiên cứu không phù hợp với phương án quy hoạch sẽ được dỡ bỏ và cải dịch.

+ Hạ thế: Đối với các tuyến 0,4 kV hiện có, vẫn giữ nguyên để cung cấp điện cho các phụ tải. Trong giai đoạn dài hạn sẽ cải tạo ngầm hóa dọc theo các trục đường giao thông trong khu vực nội thị. Mạng lưới 0,4 kV xây dựng mới, bố trí đi ngầm dọc vỉa hè khu vực quy hoạch. Bán kính phục vụ của mạng lưới điện hạ thế đảm bảo nhỏ hơn hoặc bằng 300 m. Kết cấu lưới hạ thế theo mạng hình tia.

+ Lưới chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng hiện có trong khu vực dân cư sẽ được đi kết hợp với tuyến hạ thế 0,4 kV cấp điện cho sinh hoạt.

- Mạng lưới chiếu sáng xây dựng mới, bố trí đi ngầm dọc vỉa hè khu vực quy hoạch.

7.5. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu sử dụng nước của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 38.000 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Cấp cho khu vực từ hệ thống cấp nước hiện có từ nhà máy nước Mật Sơn có công suất quy hoạch 125.000 m³/ngđ.

- Giải pháp cấp nước:

+ Xây dựng thêm hệ thống mạng lưới phân phối, cấp nước cho các khu vực chức năng của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

+ Mạng lưới đường ống thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục tới từng đối tượng dùng nước.

+ Dự kiến sẽ xây dựng mạng lưới đường ống từ các ống chính D110-D400 của đô thị sẽ nối các ống có đường kính từ D90 – D40 vào các khu dân cư.

+ Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,4 m, ống qua đường xe chạy độ sâu chôn ống không được nhỏ hơn 0,7m.

+ Đường ống cấp nước chạy dọc theo các tuyến đường giao thông và đi ngầm dưới vỉa hè.

+ Đề xuất xây dựng trụ sở đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy của khu vực tại vị trí trung tâm, tiếp giáp với các tuyến đường giao thông chính thuận lợi cho phương tiện chữa cháy ra vào an toàn, nhanh chóng, đảm bảo bán kính phục vụ ≤ 5 km, với diện tích 1,38 ha.

+ Lắp đặt trụ cứu hoả trên các tuyến ống chính, bán kính phục vụ của các họng cứu hoả ≤ 150 m. Sử dụng hệ thống cứu hoả áp lực thấp, họng cứu hoả đặt nổi.

7.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch làm tròn: 72.000 đường dây thuê bao.

- Tiếp tục duy trì nâng cấp khung trang các điểm bưu điện, văn hóa phường đáp ứng nhu cầu cung cấp các dịch vụ bưu chính, viễn thông công cộng phục vụ cấp ủy Đảng, Chính quyền và nhu cầu sử dụng dịch vụ của nhân dân trên địa bàn.

- Với nhu cầu dự báo nhu cầu thuê bao điện thoại cố định, Internet băng thông rộng cố định, truyền hình qua mạng viễn thông trong khu vực nghiên cứu cần đầu tư xây dựng 01 trạm truy nhập vệ tinh; xây dựng các tuyến cáp quang ngầm dọc các tuyến giao thông từ trạm trung tâm của thị xã về trạm vệ tinh trong khu vực nghiên cứu.

- Quản lý đô thị trên nền tảng số: Xây dựng và thực hiện số hóa nội dung cơ sở dữ liệu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật giao thông, đô thị theo phân cấp trên địa bàn thành phố và các phường, xã để thu thập số liệu hiện trạng, đánh giá

hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị (như mạng lưới cấp, thoát nước; chiếu sáng công cộng, cây xanh) và quy hoạch xây dựng để hỗ trợ các quyết định về quản lý và phát triển đô thị. Tiến tới áp dụng các công nghệ số để công tác quản lý đô thị quận được hiệu quả.

7.7. Quy hoạch chất thải rắn, vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn: Nhu cầu xử lý chất thải rắn của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: 253,5 tấn/ngđ.

- Chất thải rắn sinh hoạt sau khi phân loại chuyển về khu xử lý chất thải rắn Đông Nam tuân thủ định hướng quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa. Xe chuyên dụng thu gom và vận chuyển đến trạm trung chuyển chất thải rắn, bố trí các trạm trung chuyển không cố định với quy mô cỡ lớn là 50 m²/trạm, bán kính phục vụ tối đa là 7,0 km.

- Nghĩa trang: Chính trang, mở rộng 03 nghĩa trang lớn trong khu vực quy hoạch, gồm: Nghĩa trang Mít Rừng, nghĩa trang Đồng Nhôi (phường Quảng Thành) và nghĩa trang Cồn Thánh (phường Quảng Cát); di dời các nghĩa trang khác trong khu vực quy hoạch vào 03 nghĩa trang trên.

7.8. Quy hoạch công trình ngầm

a) Xác định các khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm

- Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng thành phố và khu ở.

- Vị trí không gian ngầm công cộng này được xác định trong bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất phân sơ đồ quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị.

- Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ cấp đô thị và khu ở cao tầng; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe.

- Quy hoạch không gian công cộng ngầm được minh họa, nhằm thể hiện ý đồ tổ chức không gian ngầm và mối liên hệ không gian ngầm công cộng với nhau.

- Đối với không gian công cộng ngầm thuộc các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt. Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt mà chưa thực hiện đầu tư xây dựng, cần được nghiên cứu xem xét điều chỉnh theo quy định hiện hành.

- Đối với đất ở, chỉ nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng và sử dụng để đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết. Vị trí, quy mô cụ thể các không gian ngầm này sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn và dự án đầu tư xây dựng.

- Đối với bãi đỗ xe: Khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm thuộc đất cây xanh thành phố khu ở và đơn vị ở, nhằm tiết kiệm đất, nhưng phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch công viên cây xanh, không ảnh hưởng đến không gian trồng cây xanh trên mặt đất phục vụ mục đích chung cho khu vực.

- Đối với đất công cộng khác và cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất, tăng cường không gian cây xanh.

- Khi nghiên cứu xây dựng các không gian ngầm cụ thể của từng khu vực, phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và quy định hiện hành của nhà nước.

b) Nguyên tắc, yêu cầu đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm

Đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ theo hệ thống. Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm.

Không gian ngầm công cộng phải được kết nối với không gian công cộng nổi, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý và được cụ thể hóa ở giai đoạn sau.

8. Giải pháp tái định cư

a) Xác định khu vực di cư:

Hiện tại trong khu đất quy hoạch có một phần đất thuộc 3 xã lớn nhất được chỉ định là khu vực cần di cư: xã Quảng Thành, Quảng Tâm, Quảng Cát.

b) Nhu cầu quỹ đất tái định cư:

- Nhu cầu tái định cư dự kiến khoảng 36,8 ha.

- Diện tích đất dành tái định cư là 99,56 ha, được bố trí tại các xã, phường trong khu vực quy hoạch, đảm bảo nhu cầu tái định cư bị ảnh hưởng.

c) Việc di dời các nghĩa địa trong khu vực

- Theo thống kê, rà soát lại thực tế hiện trạng trong khu vực có 16 khu vực nghĩa địa rải rác tại các xã phường, các khu vực có diện tích từ vài chục mét vuông đến khoảng 1,0 ha/1khu. Các khu vực nghĩa địa này khó xác định thực tế ranh giới. Trong đó có 3 khu vực chôn lấp lớn nhất là: nghĩa trang Mít Rừng; nghĩa trang Đồng Nhò; nghĩa trang Còn Thánh mỗi khu vực có diện tích khoảng 1,0 ha.

- Đồ án đã quy hoạch chỉnh trang, mở rộng 3 nghĩa trang (nghĩa trang Mít Rừng; nghĩa trang Đồng Nhò; nghĩa trang Còn Thánh) từ khoảng 3,0 ha (tổng diện tích cả 3 khu) lên 8,3 ha; phục vụ nhu cầu di chuyển từ các khu vực khác đến 3 nghĩa trang này; phần còn lại nếu còn sẽ chuyển về nghĩa trang tập trung theo quy hoạch của thành phố.

9. Các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

a) Hạng mục ưu tiên đầu tư

- Xây dựng hệ thống hạ tầng khung đô thị theo quy hoạch kết hợp tái định cư và sắp xếp dân cư.
- Dự án san nền, xây dựng hệ thống thoát nước mưa xây dựng đợt đầu;
- Bố trí tái định cư cho các khu dân cư hiện trạng phải di dời để dành mặt bằng xây dựng các khu chức năng đô thị.

b) Nguồn lực thực hiện: Ngân sách nhà nước sẽ thực hiện kinh phí đầu tư khu tái định cư, nghĩa trang, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các chi phí khác theo quy định.

10. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị

Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Thanh Hoá có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh, xuất bản hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án cho cơ quan quản lý về quy hoạch đô thị, cơ quan quản lý đất đai các cấp để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chung được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 12, Điều 29 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ) quản lý theo quy định của pháp luật.

- Chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch đô thị, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan, bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

- Tổ chức lập các quy hoạch chi tiết đô thị, trình phê duyệt và phê duyệt theo thẩm quyền, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Lập kế hoạch, chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch đô thị.

2. UBND thành phố Sầm Sơn và UBND huyện Quảng Xương có trách nhiệm phối hợp với UBND thành phố Thanh Hoá cập nhật các nội dung điều chỉnh tại Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa để quản lý và thực hiện quy hoạch.

3. Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa đăng tải nội dung phê duyệt trên Công thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (<http://quyhoach.xaydung.gov.vn>), chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

4. Sở Xây dựng và các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ cụ thể của mình có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định 974/QĐ-UBND ngày 09/4/2012 của UBND tỉnh Thanh Hóa về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài chính, Công Thương, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
 - Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- H4.(2024)QDPD_DC Dong Nam TP

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Xuân Liêm