

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 1511 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 17 tháng 4 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11,
thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, 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 153/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2023 Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa, thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17 tháng 03 năm 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Kết luận số 2579-KL/TU ngày 04 tháng 12 năm 2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về các quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 09, 10, 11, 12 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2598/SXD-QH ngày 13 tháng 4 năm 2024 về việc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 74/TTr-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2024 của UBND huyện Đông Sơn).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

- Phạm vi lập quy hoạch: gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Đông Thịnh và một phần diện tích các xã Đông Yên, Đông Văn, Đông Phú (trừ phần diện tích thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp phía Tây thành phố Thanh Hóa), huyện Đông Sơn.

- Ranh giới khu vực lập quy hoạch như sau:

+ Phía Bắc giáp các xã Đông Hòa, Đông Minh, Đông Khê và thị trấn Rừng Thông;

+ Phía Đông giáp thành phố Thanh Hóa;

+ Phía Nam giáp xã Đông Quang, Đông Nam;

+ Phía Tây giáp khu công nghiệp phía Tây thành phố Thanh Hóa.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch : khoảng 1.881 ha.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch

- Là khu vực phát triển đô thị, công nghiệp, dịch vụ phía Tây thành phố Thanh Hóa. Bố trí khu đô thị dịch vụ thương mại, nhà ở và khu công nghiệp phía Tây gắn với trục phát triển từ thành phố đi cảng hàng không Thọ Xuân.

- Quy hoạch chung Đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 xác định xã Đông Văn và xã Đông Thịnh là khu vực thuộc nội thành, xã Đông Yên và xã Đông Phú là khu vực thuộc ngoại thành của đô thị loại I trực thuộc tỉnh.

3. Các chỉ tiêu cơ bản của đồ án

3.1. Chỉ tiêu dân số

- Dân số hiện trạng trong khu vực quy hoạch (năm 2023): Khoảng 19.677 người.

- Dân số quy hoạch toàn khu vực quy hoạch xác định theo quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá khoảng 115.000 người (bố trí trong khu dân dụng khoảng 105.000 người và 10.000 người được bố trí trong các khu dự trữ phát triển khi có điều kiện).

3.2. Chỉ tiêu đất đai

- Đất xây dựng khoảng 1.383,1 ha; trong đó đất xây dựng thuộc khu vực nội thành khoảng 865,9 ha, mật độ dân số thuộc khu vực nội thành trên diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 8.626,6 người/km²;

- Đất đơn vị ở tại các khu vực phát triển mới bình quân tương đương khoảng 28,0 m²/người; trong đó đất nhóm nhà ở xây mới khoảng 20,1 m²/người.

3.3. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

- Đất cây xanh sử dụng công cộng thuộc khu vực nội thành đạt chỉ tiêu bình quân khoảng 11,0 m²/người; trong đó đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở khoảng 2,57 m²/người.

- Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở khoảng 27,4 ha, đạt chỉ tiêu bình quân: 3,7 m²/người.

- Đất bãi đỗ xe khoảng 36,2 ha (trong đó đã bố trí đất trạm sạc xe điện khoảng 20%), đạt chỉ tiêu bình quân: 4,8 m²/người.

- Đất giao thông tính đến đường phân khu vực (không bao gồm đất giao thông tĩnh) chiếm khoảng 26,7% đất xây dựng đô thị.

4. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

- Khu vực thuộc nội thành có diện tích khoảng 1.075 ha (chiếm 57,2% so với tổng diện tích toàn khu); trong đó: đất xây dựng đô thị khoảng 865,9 ha chiếm 46,0%; đất nông nghiệp và chức năng khác khoảng 209,1 ha chiếm 19,4%.

- Khu vực thuộc ngoại thành có diện tích khoảng 806 ha (chiếm 42,8% so với tổng diện tích toàn khu); trong đó: đất xây dựng khoảng 571,2 ha chiếm 64,2%; đất nông nghiệp và chức năng khác khoảng 288,8 ha chiếm 35,8%.

Bảng cân bằng đất đai theo chức năng sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Khu vực hiện hữu (ha)	Khu vực phát triển mới (ha)	Tổng (ha)
	Tổng diện tích (A+B)	582,1	1.298,9	1.881,0
A	KHU VỰC THUỘC NỘI THÀNH	264,7	810,3	1.075,0
I	Đất xây dựng đô thị	184,1	681,8	866,0
1	Đất dân dụng đô thị	156,9	387,0	544,0
1.1	Đất đơn vị ở	124,0	180,3	304,4
	<i>Đất nhóm ở¹</i>	<i>103,0</i>	<i>129,1</i>	<i>232,1</i>
	<i>Đất dịch vụ - công cộng² đơn vị ở</i>	<i>11,4</i>	<i>16,0</i>	<i>27,4</i>
	<i>Đất cây xanh công cộng đơn vị ở</i>	<i>0,0</i>	<i>19,2</i>	<i>19,2</i>
	<i>Đất giao thông đơn vị ở</i>	<i>9,6</i>	<i>16,1</i>	<i>25,7</i>
1.2	Dịch vụ - công cộng đô thị	4,2	88,2	92,4
1.3	Đất giao thông đô thị	28,7	118,5	147,2
2	Đất xây dựng ngoài dân dụng đô thị	27,2	294,8	322,0
2.1	Đất Trung tâm Văn hóa, TDTT		30,6	30,6
2.2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	7,6	10,5	18,1
2.3	Đất cơ quan, trụ sở	1,6		1,6
2.4	Đất dịch vụ - du lịch	0,0	0,0	0,0
2.5	Đất tôn giáo, di tích	0,0		0,0
2.6	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	0,0	63,3	63,3
2.7	Đất an ninh	0,0	13,8	13,8
2.8	Đất nghĩa trang	0,0	0,0	0,0
2.9	Đất giao thông đối ngoại	18,0	66,4	84,4
2.10	Đất bãi đỗ xe		36,2	36,2
2.11	Đất dự trữ phát triển		74,0	74,0
II	Đất nông nghiệp và chức năng khác	80,6	128,5	209,1
B	KHU VỰC THUỘC NGOẠI THÀNH	317,4	488,6	806,0
I	Đất xây dựng	193,2	324,0	517,2
1	Đất xây dựng nông thôn	193,2	189,8	383,0

¹ Đất nhóm ở bao gồm đất nhóm ở đô thị và đất ở làng xóm đô thị hóa. Đất nhóm ở trong khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ được tính theo tỷ lệ đất ở trên tổng diện tích khu đất. Đất nhóm nhà ở không bao gồm đất nông nghiệp gắn với đất ở tại các lô đất nhà ở thô sơ, nhà ở có vườn.

² Đất các công trình dịch vụ - công cộng gồm: đất giáo dục, y tế, văn hóa - thể dục thể thao, thương mại dịch vụ phân theo 03 cấp: cấp đơn vị ở, cấp đô thị, cấp vùng.

STT	Chức năng sử dụng đất	Khu vực hiện hữu (ha)	Khu vực phát triển mới (ha)	Tổng (ha)
1.1	Đất điểm dân cư nông thôn ³	167,7	0,0	218,4
1.2	Đất dịch vụ - công cộng	10,0	11,4	21,4
1.3	Đất cơ quan cấp xã	1,8	0,0	1,8
1.4	Đất cụm CN, tiểu thủ CN và làng nghề	0,0	30,2	30,2
1.5	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	0,0	0,0	0,0
1.6	Đất cây xanh, thể dục thể thao	0,0	14,3	14,3
1.7	Đất tôn giáo, di tích	1,3	0,0	1,3
1.8	Đất bãi đỗ xe	0,0	8,4	8,4
1.9	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	14,2	125,5	139,7
	<i>Đất giao thông</i>	<i>13,0</i>	<i>111,6</i>	<i>127,0</i>
	<i>Đất nghĩa trang</i>	<i>0,0</i>	<i>13,9</i>	<i>13,9</i>
	<i>Đất công trình HTKT khác</i>	<i>1,2</i>	<i>0,0</i>	<i>1,2</i>
2	Đất xây dựng các chức năng khác	0,0	134,2	134,2
2.1	Đất y tế	0,0	3,0	3,0
2.2	Đất dịch vụ hỗn hợp cấp đô thị		2,2	2,2
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị		129,0	129,0
II	Đất nông nghiệp và chức năng khác	124,2	164,6	288,8

5. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị; giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, thiết kế đô thị từng ô phố

5.1. Quy hoạch các đơn vị ở

Toàn khu vực được chia làm 07 khu (tương đương đơn vị ở), gồm khu vực nội thành (Khu A, B, C, D, E) và khu vực thuộc ngoại thành (Khu F, xã Đông Yên và Khu G xã Đông Phú), được tổ chức như sau:

a) Khu vực nội thành: Khu vực nội thành có diện tích khoảng 1.075,0 ha, dân số quy hoạch khoảng 74.700 người. Tổ chức thành 05 khu cụ thể như sau:

- Khu A

+ Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Đông Thịnh

+ Quy mô: Diện tích khoảng 237 ha, dân số quy hoạch tương đương 01 đơn vị ở khoảng 9.400 người, gồm 08 ô phố (A1-A8).

³ Đất điểm dân cư nông thôn bao gồm đất ở nông thôn (không bao gồm diện tích đất nông nghiệp gắn với đất ở); đất xây dựng công trình công cộng - dịch vụ của thôn, xóm; đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật; đất cây xanh công cộng và bãi đỗ xe của nhóm nhà ở.

+ Cấu trúc đơn vị ở: là khu vực hiện hữu của xã Đông Thịnh với các chức năng nhóm nhà ở hiện trạng và các công trình dịch vụ - công cộng hiện nay và trường THPT Đông Sơn 1.

- Khu B

+ Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Đông Thịnh

+ Quy mô: Diện tích khoảng 217 ha, dân số quy hoạch tương đương 01 đơn vị ở khoảng 17.500 người, gồm 04 ô phố (B1-B4).

+ Cấu trúc đơn vị ở: là khu vực phát triển mới của xã Đông Thịnh, với các chức năng nhóm nhà ở hiện trạng và các nhóm nhà ở mới, các công trình dịch vụ - công cộng mới phục vụ đơn vị ở, dịch vụ hỗn hợp dọc tuyến đường nối TP Thanh Hoá với CHK Thọ Xuân, công viên đô thị, khu an ninh.

- Khu C

+ Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn.

+ Quy mô: Diện tích khoảng 104 ha, dân số quy hoạch tương đương 01 đơn vị ở khoảng 10.000 người, gồm 03 ô phố (C1-C3).

+ Cấu trúc đơn vị ở: Là khu vực phát triển mới của xã Đông Văn, với các chức năng nhóm nhà ở hiện trạng, nhóm ở mới, các công trình dịch vụ - công cộng mới phục vụ đơn vị ở, dịch vụ hỗn hợp dọc tuyến đường nối thành phố Thanh Hoá với CHK Thọ Xuân.

- Khu D

+ Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn.

+ Quy mô: Diện tích khoảng 191 ha, dân số quy hoạch tương đương 01 đơn vị ở khoảng 19.000 người, gồm 04 ô phố (D1-D4).

+ Cấu trúc đơn vị ở: Là khu vực phát triển mới của xã Đông Văn, với các chức năng nhóm nhà ở hiện trạng, nhóm ở mới, các công trình dịch vụ - công cộng mới phục vụ đơn vị ở, dịch vụ hỗn hợp dọc tuyến đường nối thành phố Thanh Hoá với CHK Thọ Xuân, công viên đô thị, công trình văn hoá - TDTT cấp đô thị.

- Khu E

+ Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn.

+ Quy mô: Diện tích khoảng 326 ha, dân số quy hoạch tương đương 01 đơn vị ở khoảng 18.800 người, gồm 06 ô phố (E1-E6).

+ Cấu trúc đơn vị ở: Là khu vực hiện hữu của xã Đông Văn, với các chức năng nhóm nhà ở hiện trạng, nhóm ở mới, các công trình dịch vụ - công cộng

phục vụ đơn vị ở, dịch vụ hỗn hợp dọc tuyến đường nối TP Thanh Hoá với CHK Thọ Xuân, công viên đô thị, trường THPT Đông Văn, CCN Đông Văn.

b) Khu vực ngoại thành: Khu vực ngoại thành có diện tích khoảng 806,0 ha, dân số quy hoạch khoảng 30.300 người. Tổ chức thành 02 khu vực, cụ thể như sau:

- Khu F (xã Đông Yên)

+ Vị trí: Thuộc địa giới hành chính của xã Đông Yên.

+ Quy mô: Diện tích khoảng 342 ha. Dân số quy hoạch khoảng 15.300 người, gồm 07 ô phố (F1-F7).

+ Cấu trúc đơn vị ở: Là khu vực hiện hữu của xã Đông Yên, với các chức năng nhóm nhà ở hiện trạng, nhóm ở mới, các công trình dịch vụ - công cộng phục vụ đơn vị ở, công viên đô thị.

- Khu G (xã Đông Phú)

+ Vị trí: Thuộc địa giới hành chính của xã Đông Phú.

+ Quy mô: Diện tích khoảng 464 ha. Dân số quy hoạch khoảng 15.000 người, gồm 07 ô phố (G1-G7).

+ Cấu trúc đơn vị ở: là khu vực hiện hữu của xã Đông Phú, với các chức năng nhóm nhà ở hiện trạng, nhóm ở mới, các công trình dịch vụ - công cộng phục vụ đơn vị ở, công viên đô thị.

5.2. Chỉ tiêu sử dụng đất, tổ chức không gian, thiết kế đô thị trong từng ô phố

a) Các ô chức năng nhóm ở đô thị (khu vực thuộc nội thành), điểm dân cư nông thôn (khu vực thuộc ngoại thành)

- Các ô chức năng nhóm ở mới dạng nhà ở riêng lẻ, gồm nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập ký hiệu A7-TĐC1, B2-TĐC1, E1-TĐC1, E4-TĐC1-2, F1-TĐC1, F2-TĐC1, F4-TĐC1, A2-OM1-2, A4-OM1-2, A5-OM1-2, A6-OM1-4, B1-OM1-2, B2-OM1, B2-OM1-7, B4-OM1-3, C1-OM1-2, C2-OM1-3, C3-OM1-2, D1-OM1-3, D2-OM1-3, D3-OM1-3, D4-OM1-2, E1-OM1-3, E4-OM1-5, E5-OM1-5. Mật độ xây dựng tối đa toàn ô phố 60%; mật độ xây dựng thuần tối đa trong từng lô đất nhà ở riêng lẻ tùy thuộc vào quy mô diện tích lô đất tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất nhà ở riêng lẻ 03÷05 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 02 tầng; các trường hợp lô đất nhà ở riêng lẻ được cho phép xây dựng tầng cộng thêm được xác định trong Quy định quản lý ban hành theo đồ án. Hệ số sử dụng đất của các lô đất nhà ở liền kề và nhà ở độc lập tối

thiếu 2,0 lần; các lô đất nhà ở biệt thự tối thiểu 1,0 lần; hệ số sử dụng đất tối đa của các lô đất nhà ở riêng lẻ không quá 7,0 lần.

- Các ô có chức năng nhóm nhà ở chung cư và ô có chức năng hỗn hợp nhà ở và dịch vụ thương mại cao tầng ký hiệu DV-HH01 đến DV-HH25. Mật độ xây dựng tối đa toàn ô phố 60%; mật độ xây dựng thuần tối đa lô đất xây dựng công trình cao tầng tùy thuộc vào quy mô diện tích lô đất tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Chiều cao xây dựng phần trên mặt đất từ 15-25 tầng và không quá 100m; chiều sâu phần hầm, bán hầm từ 02-05 tầng và không quá 20 m. Hệ số sử dụng đất tối thiểu 6,0 lần; tối đa không quá 13,0 lần.

- Các ô đất dùng để xây dựng nhà ở xã hội gồm các ô: A6.NOXH-01, A6.NOXH-02, B4.NOXH-01, B4.NOXH-02, C3.NOXH-01, D4.NOXH-01, B4.NOXH-02, E1.NOXH-01. Mật độ xây dựng tối đa 60%; chiều cao xây dựng phần trên mặt đất từ 15-25 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm từ 01-05 tầng.

- Các ô phố có chức năng nhóm ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang ký hiệu A-HTCT, B-HTCT, C-HTCT, D-HTCT, E-HTCT. Mật độ xây dựng gộp toàn ô phố 40-70%. Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của các lô đất nhà ở riêng lẻ tại khu vực hiện hữu cải tạo, chỉnh trang không quá 07 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm không quá 02 tầng; hệ số sử dụng đất không quá 7,0 lần. Khuyến khích việc hợp lô và nâng tầng cao xây dựng tại các khu vực cải tạo, chỉnh trang.

- Các ô chức năng làng xóm đô thị hóa gồm các ô phố có ký hiệu F-LX, G-LX1. Các chỉ tiêu sử dụng đất ô phố làng xóm đô thị hóa được xác định theo hướng dẫn tiệm cận với quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Các ô chức năng điểm dân cư nông thôn có ký hiệu F-OM, G-OM. Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất nhà ở riêng lẻ 01-05 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 02 tầng.

- Tổ chức không gian các ô phố nhóm ở đô thị và điểm dân cư nông thôn theo hướng tiện nghi và an toàn; tăng cường không gian xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng và các dịch vụ tiện ích cho người dân sử dụng. Mỗi ô phố, điểm dân cư phải bố trí không gian vui chơi, nghỉ ngơi riêng cho trẻ em và người lớn; bố trí đảm bảo hành lang cho người đi bộ, bãi đỗ xe cho dân cư và khách.

- Thiết kế các công trình trong ô phố phải hài hòa về khối tích, chiều cao, màu sắc, hình dáng, thân thiện với môi trường và con người. Đối với các ô phố cải tạo, chỉnh trang, các ô phố làng xóm trong quá trình đô thị hóa, các điểm dân cư nông thôn cần xác định và lưu giữ các yếu tố đặc trưng, bản sắc truyền thống khi thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết. Việc thiết kế các điểm dân cư nông thôn phải đảm bảo gắn kết, thuận tiện với các hoạt động dịch vụ và sản xuất nông nghiệp tại khu vực ngoại thành.

b) Các ô có chức năng dịch vụ - công cộng

- Các ô có chức năng dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở, các ô đất công cộng tại nông thôn. Chiều cao xây dựng trên mặt đất của các công trình tối đa 7,0 tầng. Mật độ xây dựng thuần trong các lô đất từ 30-40%.

Tổ chức không gian các ô có chức năng dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở, các ô đất công cộng tại nông thôn theo hướng đảm bảo tiếp cận của người dân với các công trình tiện ích xã hội.

+ Giáo dục: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các ô đất chức năng trường mầm non hiện có 04 (ô ký hiệu A6-MN1, E4-MN1, F6-MN1, G2-MN1); các ô đất chức năng trường tiểu học hiện có 04 (ô ký hiệu A4-TH1, E1-TH1, F6-TH1, G6-TH1); các ô đất chức năng trường trung học cơ sở hiện có 04 (ô ký hiệu A4-THCS1, E5-THCS1, F6-THCS1, G6-THCS1). Bố trí mới các trường mầm non tại 05 (ô ký hiệu B1-MN1, C2-MN1, D4-MN1, E5-MN1, F1-MN1); các trường tiểu học tại 03 (ô ký hiệu B1-TH1, C2-TH1, D4-TH1); các trường trung học cơ sở tại 03 (ô ký hiệu B1-THCS1, C2-THCS1, D4-THCS1); trường học liên cấp tại xã Đông Thịnh 01 (ô ký hiệu B3-MN1, B3-TH1, B3-THCS1).

+ Y tế: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các ô đất chức năng trạm y tế hiện có 04 (ô ký hiệu A4-YT1, E1-YT1, G6-YT1, F1-YT1). Bố trí mới các trạm y tế tại 03 (ô ký hiệu B3-YT1, C2-YT1, F1-YT1).

+ Văn hóa: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các ô đất chức năng trung tâm văn hóa xã hiện có 04 (ô ký hiệu A4-VH1, E1-VH1, F6-VH1-01, G2-VH1). Bố trí mới các trung tâm văn hóa phường, xã tại 03 (ô ký hiệu B3-VH1, C2-VH1, D4-VH1).

+ Điểm phục vụ bưu chính viễn thông: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các ô đất chức năng bưu chính, viễn thông tại các xã.

+ Chợ, thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở, cấp xã: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các ô đất chức năng chợ, dịch vụ thương mại cấp xã, hiện có 03 (ô A6-C1, D3-C1, F1-C1). Bố trí mới các dịch vụ thương mại phân tán tiếp giáp các tuyến đường giao thông chính, ký hiệu DV.

- Các ô chức năng dịch vụ - công cộng cấp đô thị. Chiều cao xây dựng của các ô phố trên mặt đất tùy chức năng và vị trí theo thiết kế đô thị phân thành các loại ô thấp tầng có chiều cao tối đa 07 tầng (28 m); ô cao tầng có chiều cao 08-24 tầng (32-72 m); ô cao tầng có chiều cao 25-50 tầng (75-200 m); ô siêu cao tầng có chiều cao trên 50 tầng (200 m). Mật độ xây dựng thuần trong các lô đất từ 30-40%. Hệ số sử dụng đất tối đa phải đảm bảo theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam; đối với các ô xây dựng công trình cao tầng, siêu cao tầng mang tính chất điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan hệ số sử dụng đất tối đa 13,0 lần.

Tổ chức không gian các ô dịch vụ - công cộng cấp đô thị theo hướng tích hợp các chức năng, tối đa hóa hiệu quả sử dụng đất đô thị.

+ Đầu tư xây dựng mới công trình y tế cấp đô thị ký hiệu F4-YT1 giáp đường vành đai 2.5 thuộc xã Đông Yên.

+ Xây dựng mới công trình trung tâm văn hóa, thể thao cấp đô thị 02 (ô ký hiệu D-TTVH01, D-TTVH-02).

+ Cải tạo, mở rộng diện tích 02 trường hiện có nằm tại xã Đông Thịnh và Đông Văn, hiện nay, gồm: Trường THPT Đông Sơn 1 (ô ký hiệu A2-THPT) và trường THPT Đông Sơn 2 (ô ký hiệu E5-THPT); quy hoạch mới 01 trường THPT (ô ký hiệu B2-THPT) diện tích một phần thuộc xã Đông Tân, thành phố Thanh Hóa.

+ Bố trí các công trình thương mại, dịch vụ cấp đô thị theo quy hoạch chung được duyệt tại dọc tuyến đường nối thành phố Thanh Hóa đi CHK Thọ Xuân (ô ký hiệu DVHH1 đến DVHH25...).

- Thiết kế các ô dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở tại khu vực nội thành, ô đất công cộng tại khu vực ngoại thành phải đảm bảo hài hòa với các ô phố có chức năng nhóm nhà ở trong các đơn vị ở, các điểm dân cư nông thôn. Thiết kế các ô phố công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị phải theo từng cụm công trình, ưu tiên hợp khối thành các công trình khối tích lớn, tạo lập hình ảnh kiến trúc, cảnh quan chung cho đô thị.

c) Các ô phố có chức năng cây xanh, công viên, quảng trường, TDTT

- Các ô phố cây xanh công cộng, cây xanh cách ly, cây xanh chuyên dụng ký hiệu CXĐT, CX có mật độ xây dựng gộp tối đa là 5%; tỷ lệ đất cây xanh, mặt nước tối thiểu 60%.

- Tổ chức không gian các ô phố cây xanh, công viên, quảng trường, thể dục thể thao đảm bảo cho sự nghỉ ngơi, vui chơi và sinh hoạt cộng đồng của người dân. Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các ô đất chức năng trung tâm thể thao, sân luyện tập xã, hiện có 03 (ô ký hiệu A4-TT1, E-TT1, F2-TT1, G1-TT1). Bố trí mới các ô đất thể dục thể thao cấp xã, đơn vị ở tại 04 (ô ký hiệu B3-TT1, D4-TT1, E1-TT2, F1-TT1).

- Thiết kế các ô phố có chức năng cây xanh, công viên, quảng trường, thể dục thể thao thành các không gian trống, gắn kết các ô phố xây dựng công trình xung quanh thành hệ thống không gian đặc - rỗng trong đô thị một cách hợp lý.

d) Các ô đất có chức năng cơ quan, trụ sở: Các ô đất cơ quan, trụ sở có ký hiệu A4-CQ1, E1-CQ1, F6-CQ1, G-CQ1, có mật độ xây dựng 30-40%. Tổ chức không gian các cơ quan, trụ sở theo đặc thù, tính chất, chức năng của đơn vị.

Thiết kế các công trình phải đảm bảo sự hài hòa với xung quanh, tăng cường diện tích cây xanh sử dụng hạn chế trong các ô đất xây dựng cơ quan, trụ sở.

e) Các ô đất sản xuất công nghiệp, kho tàng: Gồm các ô đất thuộc Cụm công nghiệp Đông Văn có ký hiệu E3-CN1, E5-CN1; các ô đất thuộc Cụm công nghiệp Đông Phú có ký hiệu G5-CN1, G5-CN2, G6-CN1, G6-CN2; các ô đất công nghiệp, sản xuất kinh doanh có ký hiệu F2-CN1, F7-CN1. Mật độ xây dựng thuần trong các lô đất từ 30-60%; tầng cao trung bình các công trình chính 05 tầng (22 m); đối với các công trình đặc thù có lò cao, ống khói phải được xem xét riêng khi thẩm định thiết kế. Tổ chức không gian và thiết kế đô thị các ô đất sản xuất công nghiệp, kho tàng phải đảm bảo vận hành hợp lý, thiết kế các khu vực cây xanh cách ly đảm bảo che chắn tốt, hạn chế tối đa các ảnh hưởng môi trường không khí, tiếng ồn đối với đô thị.

g) Các ô đất không quy định chung về chỉ tiêu sử dụng đất

- Các ô đất chức năng đất an ninh: Ô đất hiện trạng Công an xã Đông Thịnh (ô ký hiệu A4-CQ2,); Công an xã Đông Văn (ô ký hiệu E1-CQ2); Công an xã Đông Yên (ô ký hiệu F6-CQ2); Công an xã Đông Phú (ô ký hiệu G2-CQ2). Quy hoạch mới các ô đất an ninh, thuộc trại giam (ô ký hiệu B1-AN).

- Các ô đất chức năng di tích, tôn giáo: Mở rộng Khu di tích Đền thờ Nguyễn Nhữ Soạn (ô ký hiệu F6-DT) thuộc xã Đông Yên.

- Các ô đất chức năng hạ tầng kỹ thuật đầu mối: Các ô đất bến xe, trạm xử lý nước thải, trạm điện, trạm trung chuyển chất thải rắn có ký hiệu HTKT.

- Các ô đất có chức năng là bãi đỗ xe (ô ký hiệu là P).

- Các ô đất chức năng nghỉ trang: gồm nghỉ trang cấp đô thị tại Đông Phú (ô ký hiệu G5-NT1).

- Các ô đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất mặt nước, đất dự trữ phát triển có ký hiệu DTPT.

6. Giải pháp thiết kế đô thị

6.1. Các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi

Khoảng lùi xây dựng công trình tại các ô đất được xác định căn cứ chỉ giới xây dựng các tuyến đường và yêu cầu kiến trúc, cảnh quan tại từng vị trí; đồng thời phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Tại các ô phố quy hoạch mới, yêu cầu khoảng lùi tối thiểu của các công trình công cộng - dịch vụ là 10,0m so với chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) các tuyến đường xung quanh; phần tháp của các công trình cao tầng có khoảng lùi tối thiểu 15,0m so với CGĐĐ tuyến đường theo hướng chính của ô phố và 10,0m so với CGĐĐ các tuyến còn lại.

6.2. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn

- Cảnh quan đô thị các khu vực trung tâm:

+ Khu vực trung tâm dịch vụ hỗn hợp thương mại, tài chính dọc tuyến đường nối TP Thanh Hóa và CHK Thọ Xuân. Tổ chức các công trình cao tầng với hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ. Bố trí các công trình mang tính điểm nhấn tạo hình ảnh đặc trưng cho khu vực.

+ Khu vực trung tâm văn hóa, thể dục thể thao cấp đô thị tại xã Đông Văn. Tổ chức các công trình kiến trúc mang tính biểu tượng, tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính: Bố cục, hình khối, màu sắc mặt đứng công trình hai bên; hình thức cây xanh, các kiến trúc tiện ích, chiếu sáng, biển quảng cáo...

- Các khu vực không gian mở:

+ Không gian 04 công viên cây xanh lớn gắn với hồ điều hòa: Tổ chức cây xanh, đường dạo và các khu vực vui chơi giải trí, thể dục thể thao phục vụ người dân.

+ Không gian ven kênh Trường Tuế, kênh Tân Thành: Tổ chức cây xanh cảnh quan ven kênh, tạo cảnh quan và đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực.

+ Không gian dọc tuyến đường sắt cao tốc Bắc Nam: Bố trí cây xanh cách ly, đảm bảo hành lang an toàn đến khu vực dân cư và các công trình dân dụng của đô thị.

+ Không gian kiến trúc cảnh quan tại các ngã, nút giao thông lớn: Tổ chức các cây xanh vườn hoa, các công trình mang tính biểu tượng, bố trí hài hòa không ảnh hưởng đến giao thông.

- Các công trình điểm nhấn: Công trình điểm nhấn là tòa nhà cao tầng tại khu vực trung tâm tại nút giao giữa đường nối thành phố Thanh Hóa - CHK Thọ Xuân với đường Nam TP – Nam Sầm Sơn; Tượng đài, vật kiến trúc lớn tại vị trí cửa ngõ, vị trí điểm cao.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đường bộ

* Các tuyến đường cấp đô thị

- Đường tỉnh 517 đoạn từ đường An Hưng - Rừng Thông đến đường Đông Văn - Đông Hòa (MCN 11-11) lộ giới 18,0 m. Trong đó, lòng đường 11,0 m, vỉa hè 3,5 m x2. Đoạn còn lại (MCN 11'-11') lộ giới 27,0 m. Trong đó, lòng đường 16,0 m, vỉa hè 5,5 m x2.

- Đường nối thành phố Thanh Hóa - đường CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn đoạn từ đầu tuyến đến nút giao với đường vành đai phía Tây (MCN 1-1) lộ giới 43,0 m. Trong đó, lòng đường 15,0 m x2, dải phân cách 3,0 m, vỉa hè 5,0 m x2. Đoạn còn lại (MCN 2-2) lộ giới 80,0 m. Trong đó, lòng đường chính 12,0 m x2, dải phân cách giữa 18,0 m (bố trí tuyến đường cao tốc chạy trên cao), phân cách với đường gom 3,0 m x2, đường gom 10,0 m x2, vỉa hè 6,0 m x2.

- Đường Nam thành phố - Nam Sầm Sơn đoạn đi trùng với đường vành đai phía Tây (MCN 3-3) lộ giới 76,0 m. Trong đó, lòng đường chính 11,5 m x2, dải phân cách giữa 5,0 m, phân cách với đường gom 8,0 m x2, đường gom 10,0 m x2, vỉa hè 6,0 m x2. Đoạn còn lại (MCN 4-4) lộ giới 56,0 m. Trong đó, lòng đường chính 10,5 m x2, dải phân cách giữa 3,0 m, phân cách với đường gom 2,5 m x2, đường gom 7,5 m x2, vỉa hè 6,0 m x2.

- Đường vành đai 2.5 (MCN 5-5) lộ giới 45,0 m. Trong đó, lòng đường 15,0 m x2, dải phân cách 3,0 m, vỉa hè 6,0 m x2.

- Đường vành đai phía Tây (MCN 3-3) lộ giới 76,0 m. Trong đó, lòng đường chính 11,5 m x2, dải phân cách giữa 5,0 m, phân cách với đường gom 8,0 m x2, đường gom 10,0 m x2, vỉa hè 6,0 m x2.

- Đường Nguyễn Thị Lợi kéo dài (MCN 7'-7') lộ giới 36,0 m. Trong đó, lòng đường 10,5 m x2, dải phân cách 5,0 m, vỉa hè 5,0 m x2. Đoạn đi giáp đường sắt Bắc Nam (MCN 12-12) lộ giới 20,5 m. Trong đó, lòng đường 10,5 m, vỉa hè 5,0 m x2.

- Đường Đông Thịnh - Đông Minh (MCN 8-8) lộ giới 25,0 m. Trong đó, lòng đường 15,0 m, vỉa hè 5,0 m x2.

- Đường Đông Văn đoạn phía Tây đường Đông Văn 3 (MCN 7-7) lộ giới 36,0 m. Trong đó, lòng đường 10,5 m x2, dải phân cách 3,0 m, vỉa hè 6,0 m x2. Đoạn phía Đông đường Đông Văn 3 (MCN 12-12) lộ giới 20,5 m. Trong đó, lòng đường 10,5 m, vỉa hè 5,0 m x2.

- Đường Đông Văn - Đông Quang (MCN 10-10) lộ giới 28,0 m. Trong đó, lòng đường 16,0 m, vỉa hè 6,0 m x2.

* Các tuyến đường cấp khu vực

- Đường Đông Khê - Đông Yên (MCN 7-7) lộ giới 36,0 m. Trong đó, lòng đường 10,5 m x2, dải phân cách 3,0 m, vỉa hè 6,0 m x2.

- Đường Đông Khê - Đông Yên 2 (MCN 10-10) lộ giới 28,0 m. Trong đó, lòng đường 16,0 m, vỉa hè 6,0 m x2.

- Đường Đông Khê - Đông Thịnh (MCN 12-12) lộ giới 20,5 m. Trong đó, lòng đường 10,5 m, vỉa hè 5,0 m x2.

- Đường An Hưng - Rừng Thông (MCN 10-10) lộ giới 28,0 m. Trong đó, lòng đường 16,0 m, vỉa hè 6,0 m x2.

- Đường Đông Tân - Rừng Thông (MCN 12-12) lộ giới 20,5 m. Trong đó, lòng đường 10,5 m, vỉa hè 5,0 m x2.

- Đường Đông Thịnh - Đông Văn (MCN 10-10) lộ giới 28,0 m. Trong đó, lòng đường 16,0 m, vỉa hè 6,0 m x2.

- Đường Đông Thịnh - Đông Hòa (MCN 10-10) lộ giới 28,0 m. Trong đó, lòng đường 16,0 m, vỉa hè 6,0 m x2.

- Đường Đông Thịnh - Đông Quang (MCN 10-10) lộ giới 28,0 m. Trong đó, lòng đường 16,0 m, vỉa hè 6,0 m x2.

- Đường Đông Văn - Đông Hòa (MCN 10-10) lộ giới 28,0 m. Trong đó, lòng đường 16,0 m, vỉa hè 6,0 m x2.

- Đường Đông Văn 2 (MCN 10-10) lộ giới 28,0 m. Trong đó, lòng đường 16,0 m, vỉa hè 6,0 m x2.

- Đường Đông Văn 3 (MCN 12-12) lộ giới 20,5 m. Trong đó, lòng đường 10,5 m, vỉa hè 5,0 m x2.

- Đường Đông Văn - Đông Phú (MCN 13-13) lộ giới 17,5 m. Trong đó, lòng đường 7,5 m, vỉa hè 5,0 m x2.

*** Các tuyến đường nội bộ**

- Các tuyến đường phân khu vực xây dựng mới được quy hoạch với lộ giới tối thiểu 17,5 m, mặt đường tối thiểu 7,5 m, vỉa hè mỗi bên 5,0 m.

- Các tuyến đường phân khu vực trong khu dân cư hiện trạng, khó khăn về giải phóng mặt bằng sẽ được cải tạo, chỉnh trang với lộ giới tối thiểu 12,0 m, mặt đường 6,0 m, vỉa hè mỗi bên 3,0 m.

*** Các nút giao thông**

- Nút giao khác mức: Bố trí 02 nút giao khác mức trên đường Vành đai phía Tây (Vạn Lại - Yên Trường) giao với đường nối thành phố Thanh Hóa đi CHK Thọ Xuân và đường sắt Bắc Nam. Chi tiết cụ thể cũng như các yếu tố kỹ thuật của nút sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Nút giao bằng: các nút giao thông khác trong khu vực được tổ chức giao bằng, bố trí hệ thống đèn tín hiệu điều khiển giao thông.

* Giao thông công cộng

- Tuyến xe buýt: Khoảng cách các trạm khoảng 300-500 m và không quá 800 m; xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường. Cụ thể sẽ được xác định theo quy hoạch chuyên ngành.

- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe tập trung tại các khu vực dân cư, trung tâm hành chính, dịch vụ thương mại đảm bảo bán kính phục vụ $R \leq 500$ m.

b) Giao thông đường sắt

- Tuyến đường sắt Bắc Nam giữ nguyên đường đơn khổ 1000 mm.

- Tuyến đường sắt tốc độ cao xây dựng mới đường đôi, khổ 1.435 mm, đoạn qua đô thị được định hướng đi trên cao.

7.2. Chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền

- Tuân thủ cao độ khống chế Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa: Các khu vực xây dựng mới tôn nền khu vực dân dụng lên cao độ tối thiểu +3,0 m; khu công nghiệp tối thiểu +3,2 m, đảm bảo cao hơn mực nước ngập tính toán ($P=1\%$) lần lượt là 0,3 và 0,5 m.

- Hướng dốc san nền phù hợp với hướng dốc tự nhiên, hạn chế tối đa việc đào đắp, đảm bảo thoát nước mưa tự chảy về các trục tiêu chính.

- Đối với khu đô thị hiện trạng đã có mật độ xây dựng cao, có cốt nền tương đối ổn định giữ nguyên cao độ san nền hoặc chỉ san nền cục bộ cho phù hợp với hiện trạng và thoát nước mặt của khu vực.

b) Thoát nước mưa

- Giữ nguyên lưu vực thoát nước như hiện trạng, tận dụng hệ thống thủy lợi hiện có để tiêu thoát ra kênh Trường Tuế, kênh Tân Thành - Chiếu Thượng và kênh tiêu trạm bơm Đông Tân. Phân thành 03 lưu vực cụ thể như sau:

+ Lưu vực 1: Bao gồm xã Đông Thịnh, phía Bắc xã Đông Yên và xã Đông Phú, nước mưa được thu gom vào kênh Trường Tuế thoát về sông Nhà Lê.

+ Lưu vực 2: Phía Đông Bắc xã Đông Thịnh, tiêu động lực về sông Nhà Lê qua trạm bơm Đông Tân.

+ Lưu vực 3: Bao gồm phía Nam xã Đông Yên, xã Đông Phú và xã Đông Văn, nước mưa được thu gom vào kênh Tân Thành - Chiếu Thượng thoát về sông Mơ.

- Bố trí hồ điều hòa tại các khu vực thấp trũng, gần các trạm bơm tiêu Đông Thịnh, Đông Yên, Bãi Tây và kênh tiêu Tân Thành - Chiểu Thượng để điều tiết, giảm áp lực tiêu cho hệ thống kênh, trạm bơm hiện có.

- Cải dịch một số đoạn kênh tưới B16, kênh B10A, kênh tưới trạm bơm Bãi Tây, lên via hè và dải phân cách các tuyến đường giao thông, hoành triệt trạm bơm Châu Văn.

- Hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, riêng hoàn toàn, kết cấu công tròn bê tông cốt thép.

7.3. Cấp nước

- Nhu cầu dùng nước của khu vực khoảng 22.700 m³/ngđ. Nguồn cấp nước từ nhà máy nước Mật Sơn và nhà máy nước Quảng Thịnh.

- Lựa chọn mạng lưới cấp nước mạng vòng với ống phân phối và mạng cụt đối với ống dịch vụ. Trên mạng bố trí các trụ cứu hoả với khoảng cách trung bình 100-150 m/trụ. Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ.

7.4. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn khu khoảng 137 MVA. Nguồn điện được lấy từ trạm biến áp 110 kV Núi Một; trạm 110 kV Tây thành phố và trạm 110 kV Đông Sơn.

- Cải tạo, nâng cấp các trạm biến áp hiện có và xây mới các TBA trung gian;

- Mạng lưới trung thế (35 kV, 22 kV, 10 kV): Duy trì lưới điện 35 kV và phát triển lưới điện 22 kV. Toàn bộ lưới điện vận hành ở cấp điện áp 10 kV sẽ được chuyển sang vận hành cấp điện áp 22 kV và đi theo các tuyến đường quy hoạch. Các tuyến điện trung áp hiện không phù hợp sẽ được di chuyển đi theo các tuyến đường quy hoạch. Các khu đô thị mới và khu vực trung tâm thành phố lưới 35 kV, 22 kV được xây dựng mới, cải tạo và bố trí đi ngầm.

- Chiếu sáng đô thị: Cải tạo các tuyến đường dây hạ thế hiện hữu không đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật và mỹ quan đô thị. Xây dựng các tuyến đường được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng hiệu suất cao Sodium công suất (150-250)W- 220V hoặc đèn Led tiết kiệm điện.

7.5. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu viễn thông của khu vực là: 26.500 đường dây thuê bao.

- Bổ sung thêm các trạm thu phát sóng tại các khu vực quy hoạch mới để đảm bảo bán kính phục vụ và nâng cao chất lượng dịch vụ internet di động 5G

và sau 5G. Xây dựng các tuyến cáp quang ngầm dọc các tuyến giao thông từ trạm viễn thông trung tâm về trạm truy nhập quang trong khu vực nghiên cứu. Xây dựng các cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động không công kênh, nguy trang, dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực nghiên cứu. Phạm vi bán kính phủ sóng của 01 trạm từ 300 đến 500 m, đáp ứng nhu cầu cung cấp dịch vụ thông tin di động băng thông rộng tốc độ cao.

7.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Tổng nhu cầu nước thải của khu vực khoảng 18.500 m³/ngđ.
- Quy hoạch xây dựng mạng lưới thu gom vận chuyển nước bẩn riêng với mạng lưới thoát nước mưa.
- Mạng lưới thoát nước thải sử dụng cống tròn BTCT D300 – D800 đi trên vỉa hè - dưới lòng đường.
- Nước thải được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải số 2 (vị trí đặt tại khu đất phía Nam xã Đông Quang) theo quy hoạch tỉnh Thanh Hóa có công suất tính toán là $Q = 30.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ (năm 2040). Nguồn tiếp nhận sông Mơ, tiêu chuẩn xả thải đạt cột B.
- Chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0,5 m tính từ mặt đất đến đỉnh ống và không quá 5,0m tính đến đáy ống.

7.7. Quy hoạch hệ thống quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Rác thải: Tổng lượng rác thải phát sinh trong ngày khoảng: 127,7 tấn/ngđ. Rác thải được thu gom 100% chuyển về xử lý tại nhà máy xử lý rác thải của thành phố. Rác thải của các khu, cụm công nghiệp cần được xử lý cục bộ tại các cơ sở sản xuất sau đó thu gom tại khu xử lý chung của đô thị.
- Nghĩa trang: Bố trí khu nghĩa trang mới tập trung cho khu vực tại xã Đông Phú quy mô 23,8 ha theo mô hình cát táng đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường. (theo định hướng QHC đô thị Thanh Hóa đến năm 2040). Đối với các khu vực nghĩa trang hiện hữu sẽ từng bước được đóng cửa, tạo cây xanh cách ly khoanh vùng đảm bảo vệ sinh môi trường.

8. Giải pháp tổ chức tái định cư

- Nhu cầu tái định cư của khu vực phục vụ mở rộng các tuyến đường giao thông, ảnh hưởng của tuyến đường sắt cao tốc và bố trí các chức năng của khu vực như công nghiệp, công viên và một số chức năng khác.

- Tổ chức tái định cư cho khoảng 930 hộ dân có đất ở bị ảnh hưởng với quy mô diện tích khoảng 35,8 ha phục vụ GPMB khi thực hiện các dự án có liên quan trong khu vực.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Nước thải sau khi xử lý tại mỗi khu, đưa ra hệ thống cống thu gom và đưa về trạm xử lý tập trung tại xã Đông Quang. Nước thải được xử lý đạt loại B (TCVN - 51:1984) sẽ được xả ra môi trường.

- Việc phát triển đô thị không tránh khỏi sự đào xới mặt đất, cần tính toán lượng đất đào đắp thật hợp lý để hạn chế tối đa ảnh hưởng đến môi trường đất.

- Khuyến khích dùng khí tự nhiên hay dùng điện thay cho việc sử dụng nhiên liệu than dầu trong các công trình dịch vụ phục vụ ăn uống.

- Phương tiện giao thông công cộng hoạt động trong khu vực ưu tiên sử dụng xe điện hoặc xe sử dụng nhiên liệu là khí hoá lỏng (CNG) hoặc khí thiên nhiên (NG) thay nhiên liệu là xăng hay dầu diesel.

- Trồng cây xanh cách ly và bảo tồn mặt nước: Cây xanh, mặt nước trong khu vực có tác dụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí (giảm bụi, ồn).

- Các trục giao thông chính bố trí dải cây xanh để hạn chế bụi và tiếng ồn.

- Chất thải rắn các khu chức năng phải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh, cụ thể chất thải rắn sinh hoạt phân thành 3 loại: chất thải rắn hữu cơ, chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn có thể tái chế.

- Chất thải rắn sau khi phân loại tại nguồn được chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố.

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

a) Vốn từ ngân sách nhà nước và các nguồn hỗ trợ đầu tư phát triển: Đầu tư các công trình mang tính chất tạo lực đô thị và đảm bảo dân sinh như:

- Đường giao thông cấp đô thị:

+ Đầu tư hoàn chỉnh, mở rộng tuyến đường nối TP Thanh Hóa đi CHK Thọ Xuân lộ giới 80 m, dài 3,1 km.

+ Đầu tư mới tuyến đường vành đai 2.5 với lộ giới 45 m, dài 6,3 km.

+ Đầu tư mới tuyến đường Nam TP – Nam Sầm Sơn với lộ giới 56 m, dài 4,7 km.

+ Mở rộng, nâng cấp tuyến đường tỉnh 517 với lộ giới 27 m, dài 4,7 km.

+ Đầu tư tuyến đường Nguyễn Thị Lợi kéo dài lộ giới 36 m, dài 4,4 km.

- Nâng cấp, cải tạo, cải dịch hệ thống kênh mương thoát nước của khu vực (Trường Tuế, Tân Thành và hệ thống các kênh mương nhánh...) đảm bảo tiêu thoát nước.

- Lập dự án đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: khu nghĩa trang tập trung Đông Phú, nâng cấp, cải tạo và đầu tư mới các trạm bơm.

- Các công trình hạ tầng xã hội cơ bản: Nâng cấp, cải tạo các công trình công cộng cấp đơn vị ở (trụ sở hành chính phường xã, giáo dục, y tế, văn hóa thể thao...).

b) Vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác: Đầu tư vào các công trình xây dựng nhà ở mới, công trình công cộng đô thị có thu như:

- Đầu tư xây dựng mới các công trình dịch vụ trong các khu đô thị mới, trường học liên cấp theo quy hoạch, tạo động lực phát triển cho khu vực.

- Lập các quy hoạch chi tiết các khu chức năng đô thị, quy hoạch chuyên ngành làm cơ sở quản lý và chỉ đạo thực hiện.

- Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình văn hoá – thể thao.

- Thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong các khu quy hoạch chi tiết các khu dân cư mới đã phê duyệt.

c) Vốn thu hút từ cá nhân, tổ chức và doanh nghiệp trong nước, liên doanh và đầu tư trực tiếp nước ngoài sản xuất, kinh doanh: đầu tư các công trình thương mại dịch vụ, công trình dịch vụ đa chức năng.

11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Đông Sơn có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố, công khai nội dung quy hoạch phân khu, chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ quy hoạch phân khu cho Sở Xây dựng, Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa và địa phương làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- 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 được giao, bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với quy hoạch phân khu đô thị được 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. Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa đăng tải nội dung phê duyệt quy hoạch phân khu trên Cổng 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.

3. 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 thi hành kể từ ngày ký.

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; Chủ tịch UBND huyện Đông Sơn; 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;
- UBND thành phố Thanh Hóa;
- Lưu: VT, CN.

H1.(2024)QDPD_QHPK KDT số 11

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



Mai Xuân Liêm