

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 09,  
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 đề 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 2662/SXD-QH ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 09, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 75/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 09, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch**

a) Phạm vi lập quy hoạch: Bao gồm toàn bộ địa giới hành chính thị trấn Rừng Thông, các xã Đông Tiến, Đông Thanh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp các xã Thiệu Trung và Thiệu Châu, huyện Thiệu Hoá;
- Phía Nam: Giáp phường Đông Tân, thành phố Thanh Hóa và xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn;
- Phía Đông: Giáp phường Đông Lĩnh, thành phố Thanh Hóa;
- Phía Tây: Giáp xã Đông Khê, huyện Đông Sơn.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 1.693,3 ha.

### **2. Tính chất, chức năng**

Là khu vực đô thị mở rộng gắn với thị trấn Đông Sơn hiện nay. Cải tạo chỉnh trang dân cư hiện có và phát triển dân cư mới kết hợp với các công trình hỗn hợp dịch vụ tại các khu vực hai bên QL45, QL47. Bảo vệ cảnh quan sinh thái, bảo tồn và khai thác di tích thắng cảnh Rừng Thông.

### **3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật**

#### **3.1. Chỉ tiêu dân số**

Dân số dự kiến đến năm 2040 toàn khu vực quy hoạch khoảng 40.000 người; trong đó khu vực thuộc nội thành khoảng 34.000 người, khu vực thuộc ngoại thành khoảng 6.000 người.

#### **3.2. Chỉ tiêu đất đai**

Đất xây dựng khoảng 1.112,4 ha; trong đó:

- Đất xây dựng thuộc khu vực nội thành khoảng 800,0 ha, mật độ dân số thuộc khu vực nội thành trên diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 42,5 người/km<sup>2</sup>.

- Đất đơn vị ở tại các khu vực phát triển mới bình quân tương đương khoảng 27,9 m<sup>2</sup>/người; trong đó đất nhóm nhà ở xây mới khoảng 19,2 m<sup>2</sup>/người.

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

Tuân thủ theo Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 được phê duyệt, Quy hoạch chuyên ngành có liên quan và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, trong đó:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng thuộc khu vực nội thành đạt chỉ tiêu bình quân khoảng 6,9 m<sup>2</sup>/người; trong đó đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở khoảng 4,1 m<sup>2</sup>/người.

- Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở khoảng 43,52 ha, đạt chỉ tiêu bình quân: 12,8 m<sup>2</sup>/người.

- Đất bãi đỗ xe khoảng 18,3 ha (trong đó đã bố trí đất trạm sạc xe điện khoảng 20%), đạt chỉ tiêu bình quân: 5,4 m<sup>2</sup>/người;

- Đất giao thông tính đến đường phân khu vực (không bao gồm đất giao thông tĩnh) chiếm khoảng 18,1% đất xây dựng đô thị.

### **4. Cơ cấu sử dụng đất**

- Khu vực thuộc nội thành có diện tích khoảng 1.113,5 ha; trong đó: Đất xây dựng đô thị chiếm 71,8%; đất khác chiếm 28,2%.

- Khu vực thuộc ngoại thành có diện tích khoảng 589,8 ha; trong đó đất xây dựng nông thôn và các khu chức năng chiếm 53,9%; đất khác chiếm 46,1%.

Bảng cân bằng đất đai theo chức năng sử dụng đất

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Khu vực hiện hữu (ha)	Khu vực phát triển mới (ha)	Tổng (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>TỔNG CỘNG TOÀN PHẦN KHU</b>	<b>1.592,6</b>	<b>100,6</b>	<b>1.693,3</b>	<b>100,0%</b>
<b>A</b>	<b>KHU VỰC NỘI THÀNH (KHU A)</b>	<b>1.056,7</b>	<b>56,9</b>	<b>1.113,5</b>	<b>65,8%</b>
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>743,1</b>	<b>56,9</b>	<b>800,0</b>	<b>47,2%</b>
<b>1</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>563,1</b>	<b>56,9</b>	<b>620,0</b>	<b>36,6%</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>468,6</b>	<b>56,9</b>	<b>525,4</b>	<b>31,0%</b>
	Đất nhóm ở <sup>1</sup>	304,7	33,5	338,2	20,0%
	Đất nhóm nhà ở và dịch vụ	21,1	5,7	26,8	1,6%
	Đất cây xanh đơn vị ở	18,4	5,1	23,6	1,4%
	Đất dịch vụ - công cộng <sup>2</sup> cấp đơn vị ở	37,8	5,7	43,5	2,6%
	Đất bãi đỗ xe	17,4	1,0	18,3	1,1%
	Đất giao thông đơn vị ở	69,2	5,9	75,0	4,4%
1.2	Đất dịch vụ công cộng đô thị	23,9	12,5	36,4	2,1%
1.3	Đất giao thông đô thị	51,2	7,0	58,2	3,4%
<b>2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>180,0</b>	<b>-</b>	<b>180,0</b>	<b>10,6%</b>
2.1	Đất công nghiệp	25,8	-	25,8	1,5%
2.2	Đất cơ quan, trụ sở	2,6	-	2,6	0,2%
2.3	Đất tôn giáo, di tích	2,5	-	2,5	0,1%
2.4	Đất cây xanh đô thị	50,8	-	50,8	3,0%
2.5	Đất an ninh, quốc phòng	7,3	-	7,3	0,4%
2.6	Đất nghĩa trang	11,4	-	11,4	0,7%
2.7	Đất dự trữ phát triển	17,3	-	17,3	1,0%
2.8	Đất giao thông đối ngoại	62,4	-	62,4	3,7%
<b>II</b>	<b>Đất nông nghiệp và chức năng khác</b>	<b>313,5</b>	<b>-</b>	<b>313,5</b>	<b>18,5%</b>
<b>B</b>	<b>KHU VỰC NGOẠI THÀNH (KHU B)</b>	<b>536,0</b>	<b>43,8</b>	<b>579,8</b>	<b>34,2%</b>
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng</b>	<b>268,6</b>	<b>43,8</b>	<b>312,4</b>	<b>18,5%</b>
1	Đất xây dựng nông thôn	139,8	43,8	183,5	10,8%

<sup>1</sup> 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 thổ cư, nhà ở có vườn.

<sup>2</sup> 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.

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Khu vực hiện hữu (ha)	Khu vực phát triển mới (ha)	Tổng (ha)	Tỷ lệ (%)
1.1	Đất điểm dân cư nông thôn <sup>3</sup>	93,3	43,8	137,1	8,1%
1.2	Đất cây xanh, TDTT	2,9	-	2,9	0,2%
1.3	Đất công cộng	9,0	-	9,0	0,5%
1.4	Đất bãi đỗ xe	2,7	-	2,7	0,2%
1.5	Đất tôn giáo, di tích	4,6	-	4,6	0,3%
1.6	Đất công trình HTKT	27,3	-	27,3	1,6%
	Đất giao thông	20,9	-	20,9	1,2%
	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	6,4	-	6,4	0,4%
2	Đất xây dựng chức năng khác	128,9	-	128,9	7,6%
2.1	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	44,0	-	44,0	2,6%
2.2	Đất an ninh, quốc phòng	0,3	-	0,3	0,02%
2.3	Đất cây xanh ngoài nông thôn	18,8	-	18,8	1,1%
2.4	Đất dự trữ phát triển	4,6	-	4,6	0,3%
2.5	Đất giao thông đối ngoại	61,1	-	61,1	3,6%
<b>II</b>	<b>Đất nông nghiệp và chức năng khác</b>	<b>267,4</b>	<b>-</b>	<b>267,4</b>	<b>15,8%</b>

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

### 5.1. Quy hoạch các đơn vị ở

Toàn khu vực được chia thành 06 đơn vị ở và 01 khu vực dân cư nông thôn tương đương đơn vị ở, cụ thể như sau:

\* Đơn vị ở A1:

- Vị trí: Nằm trên địa giới hành chính xã Đông Tiến và một phần thị trấn Rừng Thông.

- Quy mô: tổng diện tích khoảng 366,9 ha, quy mô dân số dự báo khoảng 6.200 người.

- Cấu trúc đơn vị ở: là khu chức năng ở hiện có chủ yếu ổn định, cải tạo chỉnh trang, Bao gồm các nhóm nhà ở hiện trạng và các công trình dịch vụ - công cộng hiện nay.

<sup>3</sup> 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.

\* Đơn vị ở A2:

- Vị trí: Nằm trên địa giới hành chính xã Đông Tiến và một phần thị trấn Rừng Thông.

- Quy mô: Tổng diện tích khoảng 198,0 ha, quy mô dân số dự báo khoảng 4.400 người.

- Cấu trúc đơn vị ở: Là khu chức năng ở hiện có và phát triển mới, bao gồm các nhóm nhà ở hiện trạng và phát triển mới thêm các khu đô thị ở phía Đông của xã Đông Tiến.

\* Đơn vị ở A3:

- Vị trí: Nằm trên địa giới hành chính thị trấn Rừng Thông và một phần xã Đông Tiến.

- Quy mô: Tổng diện tích khoảng 147,3 ha, quy mô dân số dự báo khoảng 5.400 người.

- Cấu trúc đơn vị ở: Là khu chức năng ở hiện có và phát triển mới, gồm các nhóm nhà ở hiện trạng và phát triển mới thêm các khu đô thị ở phía Đông.

\* Đơn vị ở A4:

- Vị trí: Nằm trên địa giới hành chính thị trấn Rừng Thông về vị trí UBND huyện Đông Sơn hiện trạng, vị trí cũ.

- Quy mô: Tổng diện tích khoảng 86,6 ha, quy mô dân số quy hoạch dự báo khoảng 6.200 người.

- Cấu trúc đơn vị ở: Là khu chức năng ở hiện có và phát triển mới, gồm các nhóm nhà ở hiện trạng và phát triển mới thêm các khu đô thị ở phía Bắc.

\* Đơn vị ở A5:

- Vị trí: Nằm trên địa giới hành chính thị trấn Rừng Thông và một phần xã Đông Tiến.

- Quy mô: Có tổng diện tích khoảng 134,9 ha, quy mô dân số quy hoạch dự báo khoảng 5.300 người.

- Cấu trúc đơn vị ở: Là khu chức năng ở hiện có và phát triển mới, gồm các nhóm nhà ở hiện trạng và phát triển mới thêm các khu đô thị ở phía Bắc.

\* Đơn vị ở A6:

- Vị trí: Nằm trên địa giới hành chính thị trấn Rừng Thông.

- Quy mô: Tổng diện tích khoảng 130,9 ha, quy mô dân số quy hoạch dự báo khoảng 6.500 người.

- Cấu trúc đơn vị ở: Là khu chức năng ở hiện có và phát triển mới, gồm các nhóm nhà ở hiện trạng và phát triển mới thêm các khu đô thị ở phía Nam.

\* Khu vực tương đương đơn vị ở (xã Đông Thanh):

- Vị trí: Bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên xã Đông Thanh.

- Quy mô: Diện tích khoảng 579,8 ha, quy mô dân số dự báo khoảng 6.000 người.

- Cấu trúc khu ở: Là khu chức năng ở nông thôn hiện có chủ yếu ổn định, cải tạo chỉnh trang, bao gồm các nhóm nhà ở hiện trạng và các công trình dịch vụ - công cộng hiện nay của xã.

## **5.2. Chỉ tiêu sử dụng đất, tổ chức không gian, thiết kế đô thị**

5.2.1. 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: A1.2:TĐC-01, A2.2:TĐC-01, A3.3:TĐC-01; A2.4:OM-01 đến A2.4:OM-04, A2.6:OM-01, A3.3:OM-01 đến A3.3:OM-02, A4.1:OM-01, A4.2:OM-01 đến A4.2:OM-04, A5.1:OM-01 đến A5:OM-05, A5.2:OM-01, A5.3:OM-01 đến A5.3:OM-07, A6.5:OM-01, A6.7:OM-01 đến A6.7:OM-03. Mật độ xây dựng tối đa 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 02-05 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 thiểu 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 chức năng hỗn hợp nhà ở và dịch vụ thương mại ký hiệu: B06:HH-01, B08:HH-01, A1.7:HH-01 đến A1.7:HH-03, A1.8:HH-01, A2.6:HH-01, A3.2:HH-01, A4.3:HH-01 đến A4.3:HH-02, A5.5:HH-01, A6.1:HH-02, A6.4:HH-01, A6.7:HH-01, A6.8:HH-01. Mật độ xây dựng trung bình 35-50%; 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; 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 chức năng nhà ở xã hội gồm các ô: A1.8:NOXH-01, A3.3:NOXH-01, A5.1:NOXH-01, A5.3:NOXH-01, A5.3:NOXH-02, mật độ xây dựng tối đa 60%; chiều cao xây dựng phần trên mặt đất từ 05-25 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm từ 01-05 tầng.

- Các ô chức năng nhóm ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang ký hiệu HT, mật độ xây dựng tối đa 60%. 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, ký hiệu LX. Các chỉ tiêu sử dụng đất 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 B05:TĐC-01, B01:LXM-01 đến B01:LXM-02, B02:LXM-01 đến B02:LXM-02, B03:LXM-01 đến B03:LXM-03, B06:LXM-01 đến B06:LXM-03. Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất nhà ở riêng lẻ 02÷05 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 02 tầng.

- Tổ chức không gian 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.

#### 5.2.2. Các ô có chức năng dịch vụ - công cộng:

- Các chức năng dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở, các lô đất công cộng tại nông thôn có ký hiệu DV Chiều cao xây dựng trên mặt đất của các công trình tối đa 7 tầng. Mật độ xây dựng tối đa trong các lô đất 80%.



Tổ chức không gian các cơ 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 lô đất chức năng trường mầm non hiện có: trường mầm non xã Đông Thanh (B02:GD-01), trường mầm non tại thôn Triệu Tiên, xã Đông Tiến (A1.4:GD-01), trường mầm non tại phố Xuân Lưu, thị trấn Rừng Thông (A6.2:GD-01); các lô đất chức năng trường tiểu học hiện có: Trường tiểu học Đông Thanh (B03:GD-02), trường tiểu học Lê Thế Long (B5.2:GD-01); các lô đất chức năng trường trung học cơ sở hiện có: Trường THCS Đông Tiến (A2.3:GD-03) và trường THCS Nguyễn Chí Chích (A5.4:GD-07); các lô đất trường liên cấp hiện có: Trường tư thục kết hợp thể thao học đường Nobel tại TT Rừng Thông (A5.4:GD-06). Bố trí mới các trường mầm non tại: phố Thống Nhất, TT Rừng Thông (A5.1:GD-01); các trường tiểu học tại thôn Triệu Tiên, xã Đông Tiến (A1.5:GD-01), tại phố Thống Nhất, TT Rừng Thông (A5.1:GD-02); các trường trung học cơ sở tại phố Thống Nhất - TT Rừng Thông (A5.1:GD-03), tại khối 1 - TT Rừng Thông (A5.3:GD-05) và các trường học liên cấp tại xã Đông Thanh (B04:GD-01), tại thôn Nhuận Trạch - xã Đông Tiến (A1.4:GD-03), tại thôn Hiệp Khởi - xã Đông Tiến (A2.2:GD-01), tại phố Hàm Hạ - TT Rừng Thông (A3.3:GD-01) và tại phố Xuân Lưu – TT Rừng Thông (A6.2:GD-01).

+ Y tế: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các lô đất chức năng trạm y tế hiện có tại thôn Kim Bôi - xã Đông Thanh (B05:YT-01), tại phố Xuân Lưu – TT Rừng Thông (A6.2:YT-01). Bố trí mới các trạm y tế tại thôn Triệu Xá 2 – xã Đông Tiến (A1.4:YT-01), tại thôn Hiệp khởi – xã Đông Tiến (A2.4:YT-01), tại phố Hàm Hạ - TT Rừng Thông (A3.3:YT-01), tại phố Thống Nhất – TT Rừng Thông (A5.1:YT-01).

+ Văn hóa: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các lô đất chức năng trung tâm văn hóa xã, thị trấn hiện có tại thôn Ngọc Tích - xã Đông Thanh (ô B04:VH-01), tại thôn Triệu Xá 1 - xã Đông Tiến (A1.2:VH-01), tại phố Hàm Hạ - TT Rừng Thông (A3.3:VH-01), tại phố Phương Lĩnh - TT Rừng Thông (A5.5:VH-01). Bố trí mới các trung tâm văn hóa phường, xã tại thôn Hiệp Khởi - xã Đông Tiến (A2.4:VH-01) và tại phố Xuân Lưu - TT Rừng Thông (A6.3:VH-01).

+ Điểm phục vụ bưu chính viễn thông: Bố trí mới lô đất bưu chính, viễn thông tại thôn Ngọc Tích – Xã Đông Thanh (B06:CQ- 01).

+ Chợ, thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở, cấp xã: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các lô đất chức năng chợ, dịch vụ thương mại cấp xã, thị trấn hiện có: Chợ TT Rừng Thông (A6.3-CH:01) và khu DVTM Hùng Sơn - TT Rừng Thông

(A2.5:DV-01). Bố trí mới các lô đất chợ tại thôn Ngọc Tích – xã Đông Thanh (B01:CH-01), tại thôn Triệu Tiên – xã Đông Tiên (A1.5:CH-01); các lô đất dịch vụ thương mại thuộc xã Đông Thanh (B01:DV-01, B09:DV-01); và các vị trí thuộc xã Đông Tiên (A1.3:DV-01, A1.3:DV-02, A2.1:DV-01, A2.2:DV-01, A2.3:DV-01, A2.3:DV-02); 15 vị trí thuộc TT Rừng Thông (A1.8:DV-01, A2.4:DV-01, A2.5:DV-01, A2.6:DV-01, A2.6:DV-02, A3.2:DV-01, A4.2:DV-01, A5.4:DV-01, A5.4:DV-02, A6.3:DV-01, A6.3:DV-02, A6.8:DV-01).

- Các lô đất có chức năng dịch vụ cấp đô thị, ký hiệu A1.8:DVĐT-01, A1.8:DVĐT-02, A4.1:CHĐT-01, A6.6:CHĐT-01. Chiều cao xây dựng của các trên mặt đất tùy chức năng và vị trí theo thiết kế đô thị phân thành các khu vực thấp tầng có chiều cao tối đa 07 tầng; khu vực cao tầng có chiều cao 08-24 tầng. Mật độ xây dựng tối đa trong các lô đất 80%. Hệ số sử dụng đất tối đa phải đảm bảo theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

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.

+ Cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp Bệnh viện đa khoa huyện Đông Sơn hiện nay kết hợp với Trung tâm Y tế cấp huyện (A4.3:BV-01).

+ Cải tạo, mở rộng diện tích 02 trường hiện có nằm tại thị trấn Rừng Thông hiện nay, gồm: Trường THPT Nguyễn Mộng Tuân (A5.4:THPT-01) và trường THPT Đông Sơn 1 (A6.5:THPT-01).

+ Xây dựng hoàn thiện Khu chợ đầu mối phía Tây hiện có (A6.6:CHĐT-01); bố trí các công trình thương mại, dịch vụ đô thị theo QHC được duyệt tại phố Đông Xuân – TT Rừng Thông (A4.1:CHĐT-01).

- Thiết kế đô thị khu chức năng dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở tại khu vực nội thành, đất công cộng tại khu vực ngoại thành phải đảm bảo hài hòa với các khu vực có chức năng nhóm nhà ở trong các đơn vị ở, các điểm dân cư nông thôn. Thiết kế các 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.

### 5.2.3. Các ô chức năng cây xanh, công viên, quảng trường, TDTT:

- Các khu vực cây xanh công cộng, cây xanh cách ly, cây xanh chuyên dụng có mật độ xây dựng tối đa là 5%; tỷ lệ đất cây xanh, mặt nước tối thiểu 60%. Các lô đất thể dục thể thao có mật độ xây dựng tối đa 40%. Các lô đất xây dựng quảng trường có mật độ xây dựng tối đa 10%, tỷ lệ đất cây xanh, mặt nước tối thiểu 50%.

- Tổ chức không gian các khu vực 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. Bố trí mới các lô đất thể dục thể thao cấp xã, đơn vị ở tại xã Đông Thanh (B01:TT-01), xã Đông Tiến (A1.4:TT-01, A2.4:TT-01). Xây dựng hoàn thiện Khu sân vận động huyện Đông Sơn hiện có (A4.1:TTĐT-01). Bố trí mới quảng trường gắn với Khu di tích tưởng niệm Bác Hồ tại núi Rừng Thông (A5.2:QT- 01).

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

#### 5.2.4. Các lô đất có chức năng cơ quan, trụ sở:

Các ô đất cơ quan, trụ sở có mật độ xây dựng tối đa 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 lô đất xây dựng cơ quan, trụ sở.

5.2.5. Các ô đất sản xuất công nghiệp, kho tàng: Gồm các lô đất thuộc Cụm công nghiệp Đông Tiến có ký hiệu A1.8:CN-01 đến A1.8:CN-05; các lô đất công nghiệp, kho tàng thuộc Khu trung tâm Logistics có ký hiệu B08:CN-01; Mật độ xây dựng trong các lô đất tối đa 70%; tầng cao trung bình các công trình chính 01-05 tầng; 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 lô 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.

#### 5.2.6. Các lô đất đặc thù không quy định chung về chỉ tiêu sử dụng đất:

- Các lô đất chức năng đất an ninh: Gồm trụ sở công an huyện Đông Sơn (A5.4:AN-01); Quy hoạch mới trụ sở công an xã Đông Thanh (B06:AN-01), trụ sở công an xã Đông Tiến (AN-A1:01), trụ sở công an thị trấn Rừng Thông (A6.3:AN-01).

- Các lô đất chức năng quốc phòng gồm các lô đất hiện trạng Sư đoàn 341 (A5.1:QP-01), Kho xăng dầu 661 (A5.2:QP-01), Đội xe (A5.2:QP-02), BCH quân sự huyện Đông Sơn (A5.4:QP-05).

- Các lô đất chức năng di tích, tôn giáo gồm khu di tích Đền thờ Nguyễn Văn Nghi (B01:DT-01), Đền thờ Thượng Đẳng Phúc Thần Đại Vương Thiệu Thôn (A1.1:DT-01), Đền thờ Nguyễn Khải (B09:DT-02), Cụm di tích Đình Hàm Hạ (A3.2:DT-01, A3.3:DT-01).

- Các lô đất chức năng hạ tầng kỹ thuật đầu mối: đất bến xe, trạm xử lý nước thải, trạm điện, trạm trung chuyển chất thải rắn có ký hiệu HTKT.
- Các lô đất có chức năng là bãi đỗ xe (ký hiệu là P).
- Các lô đất chức năng nghĩa trang: gồm nghĩa trang cấp đô thị tại Đông Tiến (A1.1:NTĐT-A1), nghĩa trang cấp khu vực (B01:NT-01, B01:NT-02).
- Các lô đất lâm nghiệp có ký hiệu RSX, RPH: Đối với các lô đất nêu trên, khi xây dựng căn cứ theo điều kiện thực tế và yêu cầu chuyên ngành được xác định chỉ tiêu sử dụng đất và tổ chức không gian.

## **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 lô 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 khu vực quy hoạch mới, yêu cầu khoảng lùi tối thiểu của các công trình công cộng - dịch vụ là 10,0 m 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 15,0 m so với CGĐĐ tuyến đường và 10,0 m 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**

Khung thiết kế đô thị tổng thể Khu vực số 09 gồm 02 khu vực trung tâm - 03 trục đường chính - 03 Khu vực không gian mở - 02 Công trình điểm nhấn như sau:

#### **6.2.1. Cảnh quan đô thị các khu vực trung tâm:**

- Khu vực trung tâm huyện lỵ hiện nay tại Thị trấn Rừng Thông: Tổ chức cải tạo, chỉnh trang đạt tiêu chuẩn khu vực trung tâm đô thị loại I, trong đó sử dụng các quỹ đất công cộng, dân cư sau khi sắp xếp đơn vị hành chính và các cơ quan nhà nước để bổ sung các công trình công cộng-dịch vụ, quảng trường và các khu cảnh quan.

- Khu vực trung tâm dịch vụ logistics và đô thị động lực: Tổ chức các cụm công trình gắn với nút giao đường cao tốc chào đón khách đến với Thành phố Thanh Hóa được kết nối với hệ thống cây xanh, mặt nước phía Đông bằng hệ thống giao thông ngầm để tạo ấn tượng đầu tiên của thành phố Thanh Hóa, một thành phố Hiện đại - Năng động và Thân thiện.

### 6.2.2. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

- Đối với trục cảnh quan theo hướng Đông – Tây là đường trung tâm TT Rừng Thông, nghiên cứu giải pháp đường viền tạo bởi các công trình hai bên tuyến đường, sẽ có độ cao thấp dần ở khu vực đường Nguyễn Mộng Tuân để không che lấp núi Rừng Thông. Cao dần về phía Tây Bắc đến trục đường từ nút giao Đông Xuân - TP Thanh Hóa, tạo điểm nhấn cho ranh giới giữa khu vực nội ngoại thị.

- Đối với các trục cảnh quan theo hướng Bắc – Nam là tuyến đường vành đai 2.5 và tuyến đường N9: Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu với hình thức thấp tầng kết hợp các công trình công cộng đô thị, nhà ở với tầng cao trung bình được định hướng đồng bộ, hiện đại tại các khu đô thị mới nằm hai bên các tuyến đường này để tạo điểm nhấn cho khu vực trung tâm hiện hữu mở rộng.

### 6.2.3. Các khu vực không gian mở:

- Không gian lâm viên và quảng trường Rừng Thông: Núi Rừng Thông sẽ được định hướng theo mô hình “rừng trong đô thị” với các yêu cầu nghiêm ngặt như: Giữ nguyên hiện trạng, không tác động đến diện tích rừng phòng hộ hiện có; Chỉ tổ chức các đường dạo bộ, các điểm dừng, chòi nghỉ. Quảng trường được thiết kế cách điệu giữa các bồn hoa, thảm cỏ, đài phun nước và hình ảnh trống đồng Đông Sơn.

- Không gian ven sông Lê: Cải tạo hệ thống đê kè, cảnh quan, phát triển hệ thống giao thông đi bộ và xe đạp dọc theo hai bên bờ sông.

- Không gian hai bên đường Cao tốc: Hình thành các khu đất dịch vụ thương mại, logistics với tầng cao trung bình, hình thức kiến trúc đồng bộ, hiện đại về phía Tây và các khu đất cây xanh chuyên đề kết hợp mặt nước cảnh quan về phía Đông nút giao Đông Xuân để tạo điểm nhấn cho toàn bộ khu vực

- Không gian vùng nông nghiệp: Định hướng chuyển đổi chức năng sử dụng đất tại khu vực Đồng Nhâm theo hướng nông nghiệp sinh thái kết hợp du lịch trải nghiệm, tạo không gian mở, vùng xanh để tạo khoảng đệm giữa khu vực phát triển đô thị và khu vực xã ngoại thành.

- Không gian kiến trúc cảnh quan tại các ngã, nút giao thông lồng ghép nút giao đường cao tốc Đông Xuân, cầu vượt cao tốc QL45, cầu vượt cao tốc đường từ nút giao Đông Xuân đi TP Thanh Hóa.

### 6.2.4. Các công trình điểm nhấn:

Ý tưởng kiến trúc cụ thể đối với các công trình điểm nhấn, gồm:

- Công trình điểm nhấn là các tòa nhà cao tầng tại khu vực trung tâm dịch vụ logistic và khu đất dịch vụ thương mại giáp cụm công nghiệp Đông Tiến.

- Tượng đài, vật kiến trúc lớn tại vị trí cửa ngõ phía Tây (nút giao giữa đường từ nút giao Đông Xuân – thành phố Thanh Hóa và đường Ba Chè - Nút giao Đông Xuân) và tại lâm viên - quảng trường Rừng Thông.

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **7.1. Giao thông**

a) Giao thông đối ngoại theo quy hoạch chung:

- QL47: Chỉ giới đường đỏ 55 m, Lòng đường chính 10,5 m x 2, đường gom hai bên 7,5 m x 2, dải phân cách giữa 3 m, dải phân cách với đường gom 2 m x 2, vỉa hè 6 m x 2. Đoạn qua dân cư hiện trạng chỉ giới đường đỏ 36 m, lòng đường chính 10,5 m x 2, dải phân cách giữa 3 m, vỉa hè 6 m x 2.

- Tuyến đường từ Nút giao Đông Xuân đi thành phố Thanh Hóa: Chỉ giới đường đỏ 52 m, Lòng đường chính 10,5 m x 2, đường gom 7,5 m x 2, dải phân cách giữa 3 m, dải phân cách bên rộng 1,5 m x 2, vỉa hè 5 m x 2.

- Tuyến đường vành đai 2.5: Chỉ giới đường đỏ 45 m, lòng đường chính 15 m x 2, dải phân cách giữa 3 m, vỉa hè 6 m x 2.

b) Đường liên khu vực:

+ Tuyến đường N9: Chỉ giới đường đỏ 34 m, lòng đường chính 10,5 m x 2, dải phân cách giữa 3 m, vỉa hè 5 m x 2.

+ QL45: Chỉ giới đường đỏ 25 m, lòng đường chính 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

+ Đường gom phía Đông cao tốc: Chỉ giới đường đỏ 25 m, lòng đường chính 20 m, vỉa hè 5 m.

c) Đường cấp khu vực:

- Đường chính khu vực:

+ Đường Nguyễn Mộng Tuân: Chỉ giới đường đỏ 20,5 m, lòng đường chính 10,5 m, vỉa hè 5 m x 2.

+ Đường D1: Chỉ giới đường đỏ 25 m, lòng đường chính 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

+ Đường D2: Chỉ giới đường đỏ 25 m, lòng đường chính 15 m, vỉa hè 5 m x 2. Đoạn qua dân cư hiện trạng chỉ giới đường đỏ 13,5 m, lòng đường chính 7,5 m, vỉa hè 3 m x 2.

+ Đường gom phía Tây cao tốc: Chỉ giới đường đỏ 25 m, lòng đường chính 20 m, vỉa hè 5 m.

+ Đường N5: Chỉ giới đường đỏ 25 m, lòng đường chính 15 m, vỉa hè 5 m x 2, đoạn qua dân cư hiện trạng chỉ giới đường đỏ 15,5 m, lòng đường chính 7,5 m, vỉa hè 4 m x 2.

+ Đường D7: Chỉ giới đường đỏ 25 m, lòng đường chính 15 m, vỉa hè 5 m x 2, đoạn qua dân cư hiện trạng chỉ giới đường đỏ 20,5 m, lòng đường chính 10,5 m, vỉa hè 5 m x 2.

+ Đường nối QL45 - QL47: Chỉ giới đường đỏ 36 m, lòng đường chính 10,5 m x 2, dải phân cách giữa 3 m, vỉa hè 6 m x 2, đoạn qua dân cư hiện trạng chỉ giới đường đỏ 25 m, lòng đường chính 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

- Đường khu vực:

+ Các tuyến đường ven Kênh Bắc, N1, N5, N18, D4: Chỉ giới đường đỏ 20,5 m, lòng đường chính 10,5 m, vỉa hè 5 m x 2.

+ Đường D11: Chỉ giới đường đỏ 22,5 m, lòng đường chính 10,5 m, vỉa hè 6 m x 2.

- Đường phân khu vực: Chỉ giới đường đỏ từ 9,5 - 17,5 m, lòng đường chính từ 5 - 7,5 m, vỉa hè từ 3 - 5 m.

\* Giao thông tĩnh, giao thông công cộng:

- Các khu vực trung tâm thương mại, khu du lịch, dịch vụ và nhà ở xã hội xây dựng bãi đỗ xe tập trung đảm bảo nhu cầu trong tương lai.

- Tại khu vực phát triển mới, các bãi đỗ xe được bố trí hợp lý, có thể bố trí trong các khu cây xanh và công trình công cộng nhằm tiết kiệm đất xây dựng.

- Chỉ tiêu quỹ đất dành cho bãi đỗ xe công cộng được tính và lựa chọn trên cơ sở chỉ tiêu áp dụng ở các đô thị Việt Nam (4 m<sup>2</sup>/người).

- Khoảng cách các trạm xe bus 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).

## **7.2. Chuẩn bị kỹ thuật**

### **7.2.1. San nền**

- Sử dụng hệ thống sông nhà Lê và kênh Bắc làm trục phân lưu chính của khu vực để hạn chế ngập lụt cục bộ khi mưa lớn và quá tải về môi trường.

- Độ dốc nền lớn nhất là 1,5% nhỏ nhất 0,1%. Nền khu đất xây dựng  $\geq 3,0$  m, bảo đảm thoát nước tốt không bị ngập úng.

- Cao độ nền xây dựng hiện trạng cao nhất còn lại khoảng 6,5 m trung bình từ 3,5-5,0 m. cao độ nền cơ bản giữ nguyên hiện trạng chỉ san lấp cục bộ.

#### 7.2.1. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa hệ thống thoát nước tự chảy, độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa theo hệ thống cống dọc đường (trên hè) thoát vào sông Nhà Lê, kênh Đô Cương qua các cửa cống.

- Phân chia làm 2 lưu vực thoát nước như sau:

+ Lưu vực 1: Phía Bắc kênh Bắc, thoát chủ yếu vào kênh Đô Cương.

+ Lưu vực 2: Phía nam kênh Bắc, thoát chủ yếu vào sông nhà Lê.

- Hệ thống cống thoát nước mưa gồm các cống tròn BTCT D600-1200 được bố trí cùng với các giếng thu đặt trong phạm vi chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường.

### 7.3. Cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước trong ngày lớn nhất:  $Q_{\max}=12.052$  m<sup>3</sup>/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. Cấp điện và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện:  $S_{tt}=78,87$  MVA. Nguồn cấp hiện tại từ TBA 110 kV Núi Một, giai đoạn tiếp theo nguồn điện được cấp từ TBA 110 kv Đông Sơn theo quy hoạch.

- Cải tạo, nâng cấp 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, nâng cấp, phát triển tất cả các loại hình chiếu sáng, gồm: chiếu sáng các công trình giao thông, chiếu sáng các công trình công cộng và chiếu sáng quảng cáo, lễ hội... Trang bị hệ thống điều khiển tự động, tập trung cho hệ thống chiếu sáng công cộng đô thị.

### **7.5. Viễn thông thụ động**

- Tổng nhu cầu viễn thông của khu vực là 9.200 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, ngụy 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. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn**

- Khu vực lập quy hoạch phân thành 3 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Thuộc phần diện tích khu B nước thải dẫn về trạm xử lý nước thải số 2 được quy hoạch mới (theo quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá) đến năm 2040 với công suất 30.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

+ Lưu vực 2: Thuộc phần diện tích khu A gồm các đơn vị ở A1, A2, A3, A4, A5 nước thải được dẫn về trạm xử lý nước thải số 5 được quy hoạch mới (theo quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá) đặt tại xã Thiệu Vân với công suất đến năm 2040 là 20.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

+ Lưu vực 3: Thuộc phần diện tích khu A gồm đơn vị ở A6 nước thải được dẫn về trạm xử lý nước thải số 2 được quy hoạch mới (theo quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá) đến năm 2040 với công suất 30.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Tổng nhu cầu thu gom và xử lý chất thải rắn: 73,57 tấn/ngđ. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về khu xử lý CTR tại xã Đông Nam.

### **7.7. Nghĩa trang**

- Các nghĩa địa hiện có diện tích 0,3 ha trở xuống từng bước đóng cửa, cải tạo thành các vườn hoa, khu cây xanh. Những nghĩa địa có diện tích 0,3 ha trở lên có thể mở rộng và đảm bảo khoảng cách vệ sinh môi trường theo quy định thì vẫn sử dụng để đáp ứng nhu cầu trước mắt của nhân dân, lâu dài cải tạo thành các khu cây xanh, công viên tâm linh.

- Bố trí quy hoạch nghĩa trang tập trung tại khu vực xã Đông Tiến.

### **8. Giải pháp tổ chức tái định cư**

Tổ chức tái định cư cho khoảng 1.052 hộ dân có đất ở bị ảnh hưởng với quy mô diện tích khoảng 12,78 ha phục vụ GPMB khi thực hiện các dự án có liên quan trong khu vực. Quy hoạch các khu đất ở tái định cư gồm tại xã Đông Thanh, có ký hiệu TĐC-B:01; tại xã Đông Tiến, có ký hiệu TĐC-A1:01 và TĐC-A2:02.

### **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 sau đó được bơm về nhà máy xử lý nước thải đặt tại xã Thiệu Vân, TP Thanh Hóa. Nước thải được xử lý đạt yêu cầu vệ sinh môi trường theo quy định hiện hành trước khi thoát vào sông Nhà Lê.

- Việc phát triển đô thị không tránh khỏi sự đào xới đến 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.

### **10. Những 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:

- Nạo vét, mở rộng và kè lại tuyến sông Nhà Lê đoạn qua ranh giới quy hoạch để đảm bảo thoát nước và tạo cảnh quan đô thị.

- Lập dự án đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: đầu tư các tuyến đường giao thông; cấp nước; thoát nước; hạ tầng viễn thông (cáp quang ngầm, trạm BTS); cấp điện, thoát nước thải...

- Cải tạo, xây mới hệ thống giáo dục, cơ quan hành chính và các công trình văn hoá, vườn hoa đơn vị ở.

b) Vốn huy động đầu tư 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 chợ Đông Xuân và 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 09, thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa kèm theo Quyết định này.

### **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.
- H2.(2024)QDPD\_QHPK KĐT số 9 DS

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



**Mai Xuân Liêm**