

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 7,
thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/7/2017;

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/03/2023 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 24/10/2022 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 báo số 2741-KL/TU ngày 20/5/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy kết luận về các đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 4, số 5-6, số 7 thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 3651/QĐ-UBND ngày 19/10/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 07, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4491/SXD-QH ngày 20/6/2024 về việc đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực số 7, thuộc đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 839/TTr-UBND 20/6/2024 của UBND thành phố Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 7, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi lập quy hoạch

- Phạm vi lập quy hoạch: Gồm toàn bộ địa giới hành chính các phường Tào Xuyên, Long Anh và các xã Hoàng Đại, Hoàng Quang - thành phố Thanh Hóa, ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp các xã: Hoàng Hợp, Hoàng Quỳ, Hoàng Cát (huyện Hoàng Hóa);

+ Phía Nam giáp sông Mã;

+ Phía Đông giáp các xã: Hoàng Đức, Hoàng Đồng, Hoàng Thịnh, Hoàng Lộc, Hoàng Thành, Hoàng Trạch (huyện Hoàng Hóa);

+ Phía Tây giáp sông Mã.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 2.231 ha.

2. Tính chất, chức năng

Là khu vực phát triển đô thị mới xanh, thông minh, hiện đại gắn với dịch vụ thương mại cấp đô thị và là khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ theo hướng đô thị thông minh tại cửa ngõ phía Đông Bắc.

Tổ chức trục cảnh quan Bắc sông Mã, tạo lập hình ảnh khu đô thị sinh thái gắn với cảnh quan thiên nhiên ven bờ sông Mã với điểm nhấn tại khu vực cửa ngõ phía Bắc cầu Nguyệt Viên.

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 30.367 người.

- Dân số dự kiến đến năm 2040 toàn khu vực quy hoạch khoảng 145.000 người (bố trí trong khu dân dụng khoảng 105.000 người và 40.000 người được bố trí trong các khu dự trữ phát triển khi có điều kiện).

(Các chỉ tiêu tính toán đất cây xanh, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong đồ án quy hoạch được tính toán đảm bảo cho quy mô dân số 145.000 người).

3.2. Chỉ tiêu đất đai:

- Đất xây dựng đô thị khoảng 2.100,5 ha.
- 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 26,0 m²/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 duyệt, Quy hoạch chuyên ngành có liên quan và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Trong đó:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng đạt chỉ tiêu bình quân khoảng 14,65 m²/người; trong đó đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở khoảng 2,0 m²/người.

- Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở khoảng 83,1 ha, đạt chỉ tiêu bình quân: 5,7 m²/người.

- Đất bãi đỗ xe khoảng 69,6 ha, đạt chỉ tiêu 4,8 m²/người, đã bao gồm đất trạm sạc xe điện khoảng 20% (trong đó 34,5 ha trong các khu dân dụng, còn lại bố trí 5% trong các khu cây xanh và đất bãi đỗ xe công cộng trong các quy hoạch chi tiết).

- Đất giao thông tính đến đường phân khu vực (không bao gồm đất giao thông tĩnh) chiếm khoảng 19,2% đất xây dựng đô thị.

4. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích đất lập quy hoạch là 2.231,0 ha trong đó đất xây dựng đô thị là 2.149,96 ha chiếm 68,06%; đất nông nghiệp và chức năng khác là 712,56 ha chiếm 31,94%.

Bảng cơ cấu sử dụng đất

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Khu vực hiện hữu (ha)	Khu vực phát triển mới (ha)	TỔNG	TỶ LỆ (%)
TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH			2.231,00		
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	601,96	1.498,59	2.100,55	100
1	ĐẤT DÂN DỤNG ĐÔ THỊ	486,61	1.117,70	1.604,31	74,58
1.1	Đất đơn vị ở	441,21	429,84	871,0	28,68
a	Đất nhóm ở	348,82	194,83	543,7	13,00
b	Đất DV-CC đơn vị ở	23,96	59,04	83,0	3,94
c	Cây xanh cấp ĐVO	4,34	49,67	54,0	3,31

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Khu vực hiện hữu (ha)	Khu vực phát triển mới (ha)	TỔNG	TỶ LỆ (%)
d	Đất giao thông cấp đơn vị ở	40,12	126,30	166,4	8,43
1.2	Đất DV-CC đô thị	3,2	118,44	121,6	7,90
1.3	Đất giao thông cấp đô thị	42,2	166,20	208,4	11,09
2	ĐẤT XÂY DỰNG NGOÀI DÂN DỤNG	115,35	380,89	496,2	25.42
2.1	Đất sản xuất, kho bãi	46,82	62,05	108,9	2,78
2,2	Đất cây xanh công cộng đô thị	0,00	109,61	109,6	4,91
2,3	Đất công trình hỗn hợp đô thị	6,17	28,86	35,0	1,29
2,4	Đất tôn giáo, di tích	7,25	7,49	14,7	0,34
2,5	Đất HTKT	0,32	27,48	27,8	1,23
2,6	Đất quốc phòng, an ninh	0,58	0,90	1,5	0,04
2,7	Đất nghĩa trang	21,01	36,78	57,8	1,65
2,8	Đất bãi đỗ xe	0	34,50	34,5	1,55
2,9	Đất giao thông đối ngoại	33,20	73,22	106,4	3,28
II	ĐẤT NN VÀ CHỨC NĂNG KHÁC		732,41		100
1	Đất dự trữ phát triển đô thị		179,81		24,55
2	Đất sản xuất nông nghiệp		269,93		36,86
2	Đất chế biến khai thác khoáng sản, VLXD		26,22		3,58
3	Đất cây xanh sử dụng hạn chế		9,61		1,31
4	Đất cây xanh cảnh quan		22,11		3,02
5	Đất rừng sản xuất		1,90		0,26
6	Đất mặt nước (kênh, sông, hồ...)		222,83		30,42

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 09 khu (tương đương với các đơn vị ở), được tổ chức như sau.

a) Khu vực đơn vị ở 7.1:

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Hoàng Lý (cũ), tận dụng cơ sở hạ tầng đã xây dựng, bổ sung thêm hạ tầng khu vực phía Đông đường sắt Bắc - Nam:

- Diện tích: Khoảng 375,0 ha;
- Dân số: Khoảng 14.500 người (hiện trạng khoảng 3.540 người).

- Cấu trúc đơn vị ở bao gồm: các nhóm nhà ở hiện trạng và các khu vực dân cư tái định cư, các khu nhà ở xã hội và các khu đô thị phát triển mới có hệ thống hạ tầng xã hội kèm theo. Bổ sung cầu Hoàng Anh qua sông Tào và cầu vượt đường sắt kết nối phía Đông - Tây. Bảo vệ vùng ngoài đê sông Mã và đê sông Tào.

b) Khu vực đơn vị ở 7.2:

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính phường Tào Xuyên (cũ), sử dụng các cơ sở hạ tầng đã được đầu tư xây dựng và các khu quy hoạch mới đã bố trí.

- Diện tích khoảng: 125,0 ha;
- Dân số: khoảng 12.000 người (hiện trạng khoảng 6.559 người).

- Cấu trúc đơn vị ở bao gồm: các nhóm nhà ở hiện trạng, các khu vực tái định cư và các khu đô thị phát triển mới hệ thống hạ tầng xã hội kèm theo. Cập nhật dự án khu đô thị mới đã phê duyệt. Cải tạo hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khu vực thị trấn Tào Xuyên (cũ). Bổ sung cầu vượt đường sắt Nam cầu Tào kết nối phía Đông - Tây. Bảo vệ vùng ngoài đê sông Mã và đê sông Tào.

c) Khu vực đơn vị ở 7.3:

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Hoàng Anh cũ.

- Diện tích: 259,0 ha;
- Dân số: Khoảng 10.500 người (hiện trạng khoảng 4.367 người).

- Cấu trúc đơn vị ở bao gồm: Các nhóm nhà ở hiện trạng và các khu vực tái định cư và các khu đô thị phát triển mới hệ thống HTXH kèm theo. Cải tạo hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khu vực xã Hoàng Anh (cũ). Bổ sung thêm HTXH đáp ứng quy mô dân số tăng từ 3.600 người hiện nay lên 10.500 người theo quy hoạch. Bảo vệ vùng ngoài đê sông Tào.

- Khu vực dự trữ theo Quy hoạch chung đô thị.

d) Khu vực đơn vị ở 7.4:

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính phường Long Anh. Là khu vực quy hoạch mới theo định hướng quy hoạch chung đô thị được duyệt.

- Diện tích: 143,0 ha;
- Dân số: khoảng 12.000 người (hiện trạng 0 người).

- Cấu trúc đơn vị ở bao gồm: Các nhóm nhà ở dân cư phát triển với hệ thống hạ tầng xã hội kèm theo. Quy hoạch các khu ở hỗn hợp chung cư, nhà ở

xã hội cao tầng từ 15-30 tầng, các khu dân cư thấp tầng ven công viên trung tâm. Đơn vị ở này đảm nhiệm các chức năng cấp đô thị: công viên trung tâm, khu CN và đô thị Hoàng Long.

đ) Khu vực đơn vị ở 7.5:

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính phường Long Anh. Là khu vực quy hoạch mới theo định hướng Quy hoạch chung đô thị được duyệt.

- Diện tích: 104,0 ha;

- Dân số: khoảng 12.500 người (hiện trạng 0 người).

- Cấu trúc đơn vị ở bao gồm: Các nhóm nhà ở dân cư phát triển với hệ thống hạ tầng xã hội kèm theo. Xây dựng các hệ thống cơ sở hạ tầng mới, các khu dân cư mới dạng chung cư và nhà ở xã hội, các khu vực ở thấp tầng ven công viên. Các công trình cấp đô thị bao gồm: Trung tâm Thể dục thể thao; trung tâm Văn hoá; trung tâm Y tế cấp đô thị phục vụ nhân dân khu vực phía Bắc thành phố.

e) Khu vực đơn vị ở 7.6:

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính phường Long Anh (khu vực xã Hoàng Long cũ).

- Tổng diện tích: 254,0 ha;

- Dân số: khoảng 15.000 người (hiện trạng khoảng 4.125 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, với hệ thống hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở kèm theo. Khu vực bố trí quy hoạch trường Trung học phổ thông mới và cụm công nghiệp Bắc thành phố theo các Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư đã được duyệt.

- Xây dựng công viên ven sông khu vực Bắc sông Mã.

f) Khu vực đơn vị ở 7.7:

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Hoàng Quang (khu vực phía Tây Quốc lộ 1A).

- Diện tích: 271,0 ha;

- Dân số: Khoảng 10.000 người (hiện trạng khoảng 3.650 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. Các công trình dịch vụ thương mại đô thị ven Quốc lộ 1A. Di chuyển trường Trung học cơ sở Hoàng Quang vào trong đô, trước mắt khi chưa di chuyển vẫn sử dụng, cải tạo sửa chữa trường Trung học cơ sở Hoàng Quang để phục vụ cho các hoạt động giáo dục.

- Dành các quỹ đất dự trữ theo quy hoạch chung đô thị được duyệt cho các giai đoạn phát triển sau.

g) Khu vực đơn vị ở 7.8:

- Vị trí: Thuộc một phần xã Hoàng Quang một phần xã Hoàng Đại (giữa đường vành đai phía Đông số 3 và Quốc lộ 1A).

- Diện tích: 455,9 ha;

- Dân số: Khoảng 10.000 người (hiện trạng khoảng 4.150 người).

- Cấu trúc đơn vị ở bao gồm: Các nhóm nhà dân cư hiện trạng, tái định cư, các khu vực quy hoạch đô thị mới và nhà ở hỗn hợp cao tầng. Khu vực phía Bắc cầu Nguyệt Viên và cầu Đại Hưng bố trí các công trình dịch vụ hỗn hợp cao tầng, bố trí trường Trung học phổ thông quy hoạch mới vị trí tại giao Tỉnh lộ 510 và Đại lộ Bắc sông Mã.

- Đối với khu vực bãi bồi ngoài đê giữ nguyên theo định hướng quy hoạch chung đô thị, ổn định khu nghĩa địa cát táng hiện trạng khoảng 5,0 ha. Trùng tu, tôn tạo chùa Phúc Sơn.

- Bổ sung 2 nút giao khác mức giữa đại lộ Bắc sông Mã với Quốc lộ 1A và đường vành đai 3 nhánh Đông.

h) Khu vực đơn vị ở 7.9:

- Vị trí: Thuộc một phần xã Hoàng Đại (khu vực phía Đông đường vành đai 3 nhánh Đông).

- Diện tích: 245,0 ha;

- Dân số: Khoảng 8.000 người (hiện trạng khoảng 2.250 người).

- Cấu trúc đơn vị ở bao gồm: Các nhóm nhà dân cư hiện trạng, các khu đô thị mới đã có quy hoạch; các khu tái định cư và hỗn hợp cao tầng dọc đường vành đai phía Đông số 3, tận dụng cơ sở hạ tầng của xã Hoàng Đại và xây dựng các cơ sở hạ tầng xã hội đơn vị ở mới theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Đối với khu vực bãi bồi ngoài đê giữ nguyên theo định hướng quy hoạch chung đô thị, đất nông nghiệp sinh thái ven sông và bên thủy nội địa.

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

- 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: 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. 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 đất chức năng nhóm nhà ở chung cư và ô có chức năng hỗn hợp nhà ở và dịch vụ thương mại cao tầng: 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 15-30 tầng và không quá 120,0 m; chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 05 tầng và không quá 20,0 m. Hệ số sử dụng đất tối thiểu 6,0 lần; tối đa không quá 13,0 lần.

- Các ô đất nhà ở xã hội: Mật độ xây dựng tối đa 60%; chiều cao xây dựng phần trên mặt đất từ 15-30 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm từ 01-05 tầng.

- Các ô chức năng nhóm ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang: Mật độ xây dựng gộp toàn ô phố tối đa 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 xây dựng mật độ thấp tại các khu vực cải tạo, chỉnh trang. Các ô chức năng làng xóm đô thị hóa được xác định theo hướng dẫn tiệm cận với quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Tổ chức không gian các ô phố nhóm ở đô thị 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, 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 trong quá trình đô thị hóa, 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.

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

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

+ Giáo dục, Y tế: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng, bố trí mới hạ tầng giáo dục, Y tế theo quy mô dân số các ô đất chức năng giáo dục bao gồm: các trạm y tế, trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở hiện có đảm bảo chuẩn theo quy định ngành.

+ Văn hóa: Cải tạo, chỉnh trang các ô đất chức năng trung tâm văn hóa hiện

có, mở rộng và quy hoạch mới các trung tâm văn hóa cấp đơn vị ở đảm bảo các chức năng dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở.

+ Chợ, thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các ô đất chức năng chợ, dịch vụ thương mại cấp đơn vị ở. Bố trí mới các dịch vụ thương mại phân tán tiếp giáp các tuyến đường giao thông chính.

- Các ô đất 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 trung tâm y tế, trung tâm văn hóa và trung tâm thể thao cấp đô thị tại đơn vị ở 7.5 theo định hướng QHC thành phố.

+ Xây dựng mới 2 công trình giáo dục cấp đô thị (trường THPT).

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

- Các ô phố cây xanh sử dụng công cộng, đất cây xanh cách ly, đất cây xanh chuyên dụng (ký hiệu CXĐT, CX) có mật độ xây dựng gộp tối đa là 5%.

- 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. 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.

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

Các ô đất cơ quan, trụ sở 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.

5.2.5. Các ô đất sản xuất công nghiệp, kho tàng:

Gồm các ô đất thuộc Cụm công nghiệp Bắc thành phố và Khu công nghiệp - đô thị Hoàng Long, cơ sở sản xuất hiện trạng được cập nhật. Mật độ xây dựng thuần trong các lô đất tối đa 60%; tầng cao tối đa các công trình chính 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 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.

5.2.6. Các ô đất không quy định chung về chỉ tiêu sử dụng đất:

- Các ô đất chức năng đất an ninh: Cập nhật các khu vực đất an ninh cấp xã.
- Các ô đất chức năng di tích, tôn giáo: Cập nhật theo hồ sơ các di tích.
- Các ô đất chức năng hạ tầng kỹ thuật đầu môi: Các ô đất bến xe, trạm xử lý nước thải, trạm điện, trạm trung chuyển chất thải rắn; bãi đỗ xe
- Các ô đất chức năng nghĩa trang: Gồm các nghĩa trang hiện trạng được quy hoạch khoanh vùng và nghĩa trang cấp đô thị tại Hoàng Đại.
- Các ô đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất mặt nước, đất dự trữ phát triển.

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 10,0 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 theo hướng chính của ô phố 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

- Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm các trục chính:
 - + Trục Quốc lộ 1A: Kiến trúc ven Quốc lộ 1A chủ yếu là các cụm điểm dân cư hiện trạng được cải tạo chỉnh trang phát triển thành các khu nhà ở tái định cư và phát triển xen kẽ đô thị mới, dịch vụ công cộng.
 - + Trục cải tuyến Quốc lộ 1A (cầu Nguyệt Viên): Phát triển các tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng kết hợp nhà ở với kiến trúc hiện đại, sử dụng đường gom nội bộ, hạn chế đầu nối, sử dụng trực tiếp tuyến đường (chi tiết theo đồ án thiết kế đô thị riêng đã được lập).
 - + Đường vành đai phía Đông số 3: Không gian cảnh quan các nút giao trên tuyến theo chủ đề để tạo sự hấp dẫn và hướng dẫn nhận biết cho hoạt động lưu thông dọc tuyến.

- Các trục cảnh quan gồm:

+ Trục sông Mã: Xây dựng công viên ngoài đô, bố trí tập trung các công trình dịch vụ du lịch, bến du lịch, các tiện ích phục vụ du lịch. Được thiết kế cảnh quan cây xanh, quảng trường, điểm nghỉ ngắm cảnh sinh động.

+ Trục sông Tào: Cải tạo hệ thống các công trình chức năng dọc sông và xây dựng mới các khu chức năng để tạo nên hình ảnh đô thị hấp dẫn, tạo cảnh quan và dịch vụ cho phát triển du lịch dọc sông.

- Các khu vực không gian mở:

+ Không gian 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 ngoài đô sông Mã, sông Tào được tổ chức thành các mảng cây xanh cảnh quan tạo cảnh quan cho khu vực.

+ 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 viên trung tâm: Chức năng là công viên đô thị phía Bắc của thành phố, với diện khoảng 50 ha, trong đó hồ điều hòa khoảng 25 ha. Đây là một trong các công viên lớn của thành phố, sẽ là điểm nhấn cảnh quan sinh thái của toàn đô thị, do đó yêu cầu thiết kế quy hoạch chi tiết khu công viên này phải có bản sắc, hấp dẫn, hiện đại.

+ Cửa ngõ: Bố trí 2 cửa ngõ gắn với điểm nút giao thông tạo điểm nhấn cho khu vực. Các cửa ngõ: Cửa ngõ phía Bắc cầu Nguyệt Viên trên tuyến tránh Quốc lộ 1A giao với đại lộ Bắc sông Mã; Cửa ngõ phía Bắc cầu Đại Hưng trên tuyến đường vành đai 3 giao với đại lộ Bắc sông Mã. Tại các khu vực cửa ngõ xây dựng công trình tạo điểm nhấn, mang tính biểu trưng cao, kết hợp với công trình xây dựng.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền:

- Khu vực xây dựng mới, cao độ nền xây dựng tuân thủ cao độ khống chế quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, đảm bảo $H_{xd} \geq +2,5m$; cao hơn mực nước ngập tính toán ($P=1\%$) lần lượt là 0,3m đối với đất dân dụng và 0,5 m đối với đất công nghiệp.

- 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.

- Hướng dốc san nền chủ đạo cao ở phía Bắc thấp dần về phía Nam và Đông sang Tây, hạn chế tối đa việc đào đắp, đảm bảo thoát nước mưa tự chảy về các trục tiêu chính.

- 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.

b) Thoát nước mưa và hệ thống thủy lợi

- Hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, riêng hoàn toàn, được thiết kế tự chảy, chu kỳ lặp lại trận mưa gây tràn cống tối thiểu đối với cống chính là 5 năm.

- 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.

- Căn cứ lưu vực thoát nước hiện trạng và phương án quy hoạch, tận dụng hệ thống thủy lợi hiện có để tiêu thoát ra sông Mã, sông Lạch Trường, sông Gông. Mạng lưới thoát nước mưa được chia làm 04 lưu vực, như sau:

- + Lưu vực 1: Khu vực phía Bắc, nước mưa tập trung về kênh tiêu Lý Cát và trạm bơm Hoàng Lý sau đó thoát ra Sông Mã.

- + Lưu vực 2: Khu vực ngoại đô sông Lạch Trường, nước mưa tập trung về sông Lạch Trường.

- + Lưu vực 3: Khu vực trung tâm, nước mưa tập trung về hồ điều hòa xây dựng mới diện tích khoảng 25 ha và hệ thống kênh tiêu: kênh Long Minh cải dịch, kênh Quang Minh cải dịch, kênh Phù Quang sau đó thoát ra Sông Mã qua 4 cửa xả chính là trạm bơm Hoàng Quang 1, trạm bơm Hoàng Quang 2 và 2 trạm bơm tiêu úng cho khu dân cư làng Yên Vực và một phần thoát ra Sông Gông.

- + Lưu vực 4: Khu vực Phía Nam, nước mưa tập trung về Kênh Lộc Vinh cải dịch, kênh Đại Tiền, sau đó thoát ra Sông Mã qua cống Đại Tiền.

- Các giải pháp thoát nước:

- + Nạo vét, khơi thông lòng dẫn các trục tiêu chính: kênh Long Minh, kênh Quang Minh, kênh Lộc Vinh, kênh Đại Tiền, kênh Phù Quang và mạng lưới các kênh tiêu (hành lang thoát lũ và vùng giữ nước của hệ thống tiêu được đảm bảo nguyên trạng và mở rộng). Mở rộng lòng dẫn và các khu vực hợp lưu, khu vực hắt cổ chai hiện trạng trên các dòng sông, nhằm điều tiết lưu lượng dòng chảy một cách tự nhiên, chống ngập úng và quản lý hệ thống thoát nước mặt của khu vực phía Đông Bắc thành phố Thanh Hóa.

- + Xây dựng mới các hồ điều hòa tại các khu vực thấp trũng, gần các trục tiêu chính của khu vực, kết hợp với khu vực cây quanh công viên. Xây dựng hồ

điều hòa tại khu vực phường Long Anh (phía Đông khu công nghiệp Hoàng Long), có diện tích khoảng 25,0 ha và các hồ điều hòa thuộc xã Hoàng Quang khoảng 8,0 ha nhằm: dự trữ nước, điều tiết lưu lượng dòng chảy nước mưa một cách tự nhiên, chống ngập úng và quản lý hệ thống thoát nước mặt của khu vực phường Long Anh và xã Hoàng Quang.

+ Hệ thống thoát nước mưa dự kiến là hệ thống thoát nước tự chảy kết hợp với các công trình đầu mối của hệ thống tiêu thoát thủy lợi hiện có, độc lập với hệ thống thoát nước thải.

+ Hướng thoát: nước mưa được thoát về các sông, hồ và kênh tiêu chính.

+ Mạng lưới thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính từ D600-D1500, kết hợp với rãnh xây có kích thước B600-B1000 dọc các tuyến đường giao thông. Tại các vị trí kênh tiêu đi qua đường giao thông sử dụng cống hộp có kích thước từ BxH =(1500x1500) đến BxH =(3000x2000).

7.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Đường sắt:

Giữ nguyên quy mô tuyến đường sắt Bắc Nam khổ rộng 1000 mm; cải tạo, nâng cấp đảm bảo an toàn chạy tàu, nâng cao hiệu quả khai thác. Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin để giám sát chặt chẽ các điểm giao cắt, ngã giao, đặc biệt là những điểm có lưu lượng giao thông qua lại lớn. Với những ngã giao, điểm giao cắt bố trí thêm hệ thống đèn, biển cảnh báo, hệ thống còi và các gác chắn tự động... để tăng cường bảo đảm an toàn giao thông đường sắt. Trong tương lai nâng cấp tuyến đường sắt Bắc Nam lên khổ rộng 1435 mm.

b) Tổ chức mạng lưới đường bộ:

* Đường đối ngoại: Tuân thủ quy mô, hướng tuyến đã được định hướng trong quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa gồm:

- Quốc lộ 1A (đường Văn Tiến Dũng), có ký hiệu mặt cắt A-A, chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) từ 28,0 m đến 31,0 m; lòng đường rộng 14,0 m; vỉa hè 7,0 m x 2 =14,0 m.

- Đường tránh Quốc lộ 1A (đường Nguyễn Kim), có ký hiệu mặt cắt A1-A1, CGĐĐ 91,0 m; lòng đường chính rộng 15,0 m x 2 =30,0 m; dải phân cách giữa 1,0 m; lòng đường gom 10,5 m x 2 =21,0 m; dải phân cách đường gom 12,0 m x 2 =24,0 m; vỉa hè rộng 7,5 m x 2 =15,0 m.

- Đường Vành đai số 3 phía Đông có ký hiệu mặt cắt A2-A2, CGĐĐ 76,0 m; lòng đường chính rộng 12,25 m x 2 =24,5 m; dải phân cách giữa 6,0 m; lòng đường gom 14,25 m x 2 =28,5 m; dải phân cách đường gom 2,5 m x 2 =5,0 m; vỉa hè 2 bên rộng 6,0 m x 2 =12,0 m.

- Quốc lộ 10 (đường Nguyễn Đình Ngân), có ký hiệu mặt cắt B-B, CGĐĐ 23,0 m; lòng đường chính rộng 7,5 m x 2 =15,0 m; vỉa hè rộng 4,0 m x 2 =8,0 m.

- Tỉnh lộ 510: Tuyến đê Bắc sông Mã hiện nay là tuyến đê cấp II kết hợp đường giao thông, tuyến đường ký hiệu mặt cắt C-C có quy mô cụ thể như sau: CGĐĐ 21,5 m; lòng đường chính rộng 6,5 m; taluy hai phía 5,0 m x 2 = 10,0 m; hành lang bảo vệ đê phía dân cư 5,0 m. Đoạn không đi trùng với đường đê (đi qua khu vực xã Hoàng Đại) có ký hiệu mặt cắt 8-8, CGĐĐ 27,0 m; lòng đường chính rộng 7,5 m x 2 = 15,0 m; vỉa hè rộng 6,0 m x 2 = 12,0 m.

* Đường đô thị:

- Tuyến đường chính đô thị (Tuyến đường Bắc Sông Mã) có ký hiệu mặt cắt 1-1, CGĐĐ 56,0 m; lòng đường chính rộng 10,5 m x 2 = 21,0 m; phân cách giữa 4,0 m; lòng đường gom 7,5 m x 2 = 15,0 m; phân cách đường gom 3,0 m x 2 = 6,0 m; vỉa hè rộng 5,0 m x 2 = 10,0 m.

- Tuyến đường chính khu vực:

+ Tuyến đường kết nối từ đường Bắc Sông Mã (khu vực xã Hoàng Đại) đi đô thị Thịnh Đông theo hướng Đông Tây, có ký hiệu mặt cắt 2-2, CGĐĐ 41,0 m; lòng đường chính rộng 10,5 m x 2 = 21,0 m; phân cách giữa 10,0 m; vỉa hè rộng 5,0 m x 2 = 10,0 m.

+ Tuyến đường kết nối từ đường Bắc Sông Mã (khu vực phường Long Anh) đi KCN Phú Quý theo hướng Bắc Nam: Đoạn phía Nam sông Lạch Trường có ký hiệu mặt cắt 3-3, CGĐĐ 39,0 m; lòng đường chính rộng 10,5 m x 2 = 21,0 m; phân cách giữa 6,0 m; vỉa hè rộng 6,0 m x 2 = 12,0 m.

Đoạn phía Bắc sông Lạch Trường có ký hiệu mặt cắt 11-11, CGĐĐ 25,0 m; lòng đường chính rộng 7,5 m x 2 = 15,0 m; vỉa hè rộng 5,0 m x 2 = 10,0 m.

+ Tuyến đường kết nối khu vực phía Bắc sông Lạch Trường thuộc phường Tào Xuyên đi huyện Hoàng Hóa theo hướng Đông Tây:

Đoạn phía Đông Quốc lộ 1A có ký hiệu mặt cắt 4-4, CGĐĐ 41,0 m; lòng đường chính rộng 10,5 m x 2 = 21,0 m; phân cách giữa 10,0 m (kết hợp kênh Lý Cát cải dịch); vỉa hè rộng 5,0 m x 2 = 10,0 m.

Đoạn phía Tây Quốc lộ 1A có ký hiệu mặt cắt 4A-4A, CGĐĐ 39,0 m; lòng đường chính rộng 12,0 m x 2 = 24,0 m; phân cách giữa 3,0 m; vỉa hè rộng 6,0 m x 2 = 12,0 m.

+ Tuyến đường đôi kết nối xã Hoàng Quang và Hoàng Đại theo hướng Bắc Nam, đi giữa tuyến đường Vành đai số 3 phía Đông và đường Bắc Sông Mã có ký hiệu mặt cắt 5-5, CGĐĐ 35,0 m; lòng đường chính rộng 9,0 m x 2 = 18,0 m; phân cách giữa 3,0 m; vỉa hè rộng 7,0 m x 2 = 14,0 m.

+ Tuyến đường kết nối từ Quốc lộ 10 (khu vực phường Long Anh) đi thị trấn Bút Sơn theo hướng Đông Tây có ký hiệu mặt cắt 6-6, CGĐĐ 30,0 m; lòng đường chính rộng 7,5 m x 2 = 15,0 m; phân cách giữa 3,0 m; vỉa hè rộng 6,0 m x 2 = 12,0 m.

+ Tuyến đường kết nối từ khu vực phường Tào Xuyên đi đường tránh Quốc lộ 1A theo hướng Đông Tây (tiếp giáp phía Bắc ranh giới lập quy hoạch) có ký hiệu mặt cắt 8-8, CGĐĐ 27,0 m; lòng đường chính rộng $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$; vỉa hè rộng $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$.

+ Tuyến đường kết nối từ Tỉnh lộ 510 (khu vực gầm cầu Nguyệt Viên) đi đô thị Thịnh Lộc theo hướng Đông Tây có ký hiệu mặt cắt 10-10, CGĐĐ 26,0 m; lòng đường chính rộng $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$; vỉa hè rộng $5,5 \text{ m} \times 2 = 11,0 \text{ m}$.

+ Tuyến đường kết nối từ đường Bắc Sông Mã (khu vực phường Long Anh) tiếp giáp phía Đông KCN Hoàng Long theo hướng Bắc Nam có ký hiệu mặt cắt 10A-10A, CGĐĐ 26,0 m; lòng đường chính rộng $7,0 \text{ m} \times 2 = 14,0 \text{ m}$; vỉa hè rộng $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$.

+ Tuyến đường kết nối từ đường tỉnh 510 (khu vực xã Hoàng Quang) đi đường tránh Quốc lộ 1A theo hướng Bắc Nam (phía Đông hồ điều hòa); tuyến đường kết nối từ khu vực phía Nam KCN Hoàng Long đi Quốc lộ 1A theo hướng Đông Tây có ký hiệu mặt cắt 12-12, CGĐĐ 24,0 m; lòng đường chính rộng $7,0 \text{ m} \times 2 = 14,0 \text{ m}$; vỉa hè rộng $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$.

+ Tuyến đường kết nối từ khu vực phía Bắc KCN Hoàng Long đi đường tránh Quốc lộ 1A theo hướng Đông Tây có ký hiệu mặt cắt 14-14, CGĐĐ 22,0 m; lòng đường chính rộng $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$; vỉa hè rộng $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

- Tuyến đường khu vực và đường phân khu vực được thiết kế bởi các mặt cắt ngang đường:

+ Mặt cắt 7-7: CGĐĐ 28,0 m; lòng đường rộng $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$; phân cách giữa 3,0 m; vỉa hè rộng $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 8-8: CGĐĐ 27,0 m; lòng đường rộng $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$; vỉa hè rộng $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 9-9: CGĐĐ 26,5 m Lòng đường rộng $8,25 \text{ m} \times 2 = 16,5 \text{ m}$; vỉa hè rộng $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 11-11: CGĐĐ 25,0 m; lòng đường rộng $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$; vỉa hè rộng $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 12-12: CGĐĐ 24,0 m; lòng đường rộng $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$; vỉa hè rộng $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 13-13: CGĐĐ 24,5 m; lòng đường rộng $5,25 \text{ m} \times 2 = 10,5 \text{ m}$; vỉa hè rộng $7,0 \text{ m} \times 2 = 14,0 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 15-15: CGĐĐ 20,5 m; lòng đường rộng $5,25 \text{ m} \times 2 = 10,5 \text{ m}$; vỉa hè rộng $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 16-16: CGĐĐ 17,5 m; lòng đường rộng $3,75 \text{ m} \times 2 = 7,5 \text{ m}$; vỉa hè rộng $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 17-17: CGĐĐ 17,0 m; lòng đường rộng $4,5 \text{ m} \times 2 = 9,0 \text{ m}$; vỉa hè rộng $4,0 \text{ m} \times 2 = 8,0 \text{ m}$.

+ Các tuyến đường khu vực, phân khu vực đi qua khu vực dân cư hiện trạng được nâng cấp và cải tạo đảm bảo mặt cắt 18-18: CGĐĐ 13,5 m; lòng đường rộng $3,75 \text{ m} \times 2 = 7,5 \text{ m}$; vỉa hè rộng $3,0 \text{ m} \times 2 = 6,0 \text{ m}$.

* Mạng lưới giao thông vận tải hành khách công cộng: Định hướng cơ bản của hệ thống lộ trình xe buýt.

Các tuyến xe buýt ngoại thị, liên tỉnh chủ yếu phát triển theo Quốc lộ 1A và các tuyến đường tránh Quốc lộ 1A. Các tuyến xe buýt nội 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; Các tuyến xe buýt phụ phát triển chủ yếu theo tuyến đường Bắc Sông Mã và các tuyến đường chính khu vực. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được: Mật độ lưới giao thông công cộng $2,0 \text{ Km/Km}^2$ đất xây dựng đô thị. Khoảng cách giữa các bến xe buýt tối đa là 600 m.

* Công trình phục vụ giao thông:

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, bãi đỗ xe kết hợp với khuôn viên cây xanh.

Khi thực hiện quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các 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.

* Cầu, nút giao thông khác mức:

- Quy hoạch mới 01 nút giao khác mức giữa đường Bắc Sông Mã và đường Vành đai số 3 phía Đông.

- Quy hoạch mới 01 nút giao khác mức giữa đường Bắc Sông Mã và đường tránh Quốc lộ 1A.

- Quy hoạch mới 01 nút giao khác mức giữa đường Bắc Sông Mã và Quốc lộ 1A.

- Quy hoạch mới 01 cầu vượt sông Lạch Trường trên tuyến đường kết nối từ đường Bắc Sông Mã (khu vực phường Long Anh) đi KCN Phú Quý theo hướng Bắc Nam.

7.3. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu dùng nước của khu vực lập quy hoạch là: $31.800 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực số 07 được đầu nối từ nhà

máy nước Hoàng Vinh và nhà máy nước Hoàng Hoá tại xã Hoàng Đông.

- Giải pháp cấp nước: Xây dựng thêm mạng lưới đường ống để cung cấp nước cho toàn bộ khu vực nghiên cứu.

- Tổ chức mạng lưới đường ống.

+ Hệ thống 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.

+ Ống thiết kế là ống gang, ống HDPE, ống PVC. Đường ống được thiết kế đi trong hành lang kỹ thuật của các tuyến đường, chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0,7 m tính đến đỉnh ống có bố trí lưới cảnh báo để đảm bảo mạng lưới đường ống được hoạt động bình thường.

+ Thiết kế hố van chặn và hố van quản lý điểm đầu cấp tuyến ống cấp nước để xử lý sự cố trên tuyến.

- Cấp nước PCCC:

+ Dọc các tuyến ống cấp nước chữa cháy cứ trung bình khoảng 120-150 m bố trí một họng cứu hỏa.

+ 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.

+ Lắp đặt trụ cứu hỏa trên các tuyến ống $\Phi 110$ - $\Phi 300$, bán kính phục vụ của các họng cứu hỏa ≤ 150 m. Sử dụng hệ thống cứu hỏa áp lực thấp, họng cứu hỏa đặt nổi.

7.4. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực khoảng: 168,5 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 Hoàng Hóa E9.14 và Trạm 110 kV KCN Hoàng Long E9.39. Lưới điện:

+ Cao thế: Giữ nguyên tuyến điện hiện trạng và dành hành lang hạ tầng kỹ thuật đảm bảo cho tuyến điện cao thế 110 kV đi qua khu vực lập quy hoạch.

+ Lưới điện 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 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.

+ Lưới điện 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 xây dựng mới, bố trí đi ngầm dọc vỉa hè khu vực quy hoạch. Đèn chiếu sáng dùng các loại đèn có mẫu mã, hình dáng đẹp, hài hòa với cảnh quan chung, đảm bảo các tiêu chuẩn chiếu sáng đường phố.

- Trạm biến thế: Cấp điện áp của trạm hạ thế xây dựng mới theo tiêu chuẩn là 22/0,4 kV. Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ nhỏ hơn hoặc bằng 500 m và gần đường giao thông để tiện thi công. Trạm hạ thế khuyến khích sử dụng loại trạm xây hoặc trạm hợp bộ.

7.5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

- Đầu tư, xây dựng hạ tầng mạng băng rộng cáp quang phủ đến 100% hộ gia đình; ngầm hóa toàn bộ mạng cáp viễn thông trong khu đô thị; xây dựng hệ thống công bề có khả năng sử dụng chung cho các doanh nghiệp. Cải tạo, chỉnh trang đối với các hệ thống cáp viễn thông hiện hữu, đảm bảo an toàn, mỹ quan đô thị và đồng bộ với quy hoạch hạ tầng KT-XH. Nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch: khoảng 34.780,0 đường dây thuê bao. Phủ sóng mạng thông tin di động công nghệ 4G, 5G đến 100% các cụm công nghiệp, khu dân cư trong đô thị.

Tiếp tục duy trì nâng cấp đáp ứng nhu cầu cung cấp các dịch vụ bưu chính, viễn thông công cộng phục vụ nhu cầu sử dụng trên địa bàn.

Hạ tầng viễn thông:

- Với nhu cầu dự báo nhu cầu sử dụng dịch vụ viễn thông trong khu vực nghiên cứu khoảng 34.780 đường dây thuê bao cần đầu tư nâng cấp trạm truy nhập quang (AON, PON); 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.

- Hạ ngầm các tuyến cáp treo thuộc các khu vực, tuyến hướng theo quy hoạch phải ngầm hóa mạng cáp;

- Đầu tư 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 xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

a) *Quy hoạch thoát nước thải:*

Tổng nhu cầu xử lý nước thải sinh hoạt cho khu vực nghiên cứu lập quy hoạch trong vòng một ngày đêm (làm tròn) 27.400,0 m³/ngđ.

Tổng nhu cầu xử lý nước thải công nghiệp trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch trong vòng một ngày đêm (làm tròn) 1.450,0 m³/ngđ.

Các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trên địa bàn 04 phường xã, khu vực thiết kế dùng hệ thống thoát nước thải độc lập.

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân cư, công trình công cộng được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sau đó được thoát ra mạng lưới thoát nước thải và được dẫn về nhà máy xử lý nước thải để xử lý;

- Khu vực dân cư hiện trạng, sử dụng hệ thống thoát nước thải nửa riêng. Nước mưa và nước thải từ các hộ dân được thu gom chung bằng hệ thống rãnh thoát nước, xây dựng các ga tách nước mưa và nước thải tại các điểm cuối của hệ thống trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước mưa chính của khu vực.

- Khu vực xây dựng mới, sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

- Tuyến công thoát nước thải chính trong khu vực được thiết kế theo hướng tự chảy và sử dụng bơm chuyển bậc đến trạm xử lý nước thải.

Xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt đặt tại khu vực phía Đông Bắc của khu vực lập quy hoạch theo định hướng quy hoạch chung đô thị, công suất Q=20.000 m³/ngđ; xử lý nước thải cho khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, một số dự án thiết kế trạm xử lý nước thải riêng. Nước thải sau khi được thu gom về trạm xử lý sẽ được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

b) Xử lý chất thải rắn:

Tổng lượng chất thải rắn của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch trong vòng một ngày đêm (làm tròn): 263,67 tấn/ngđ. Giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt được tổ chức phân loại từ nguồn phát sinh thành ba loại chính:

+ Chất thải rắn vô cơ: được định kỳ thu gom.

+ Chất thải rắn có thể tái chế.

+ Chất thải rắn hữu cơ: thực phẩm, lá cây... được thu gom hàng ngày. 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. Bố trí các trạm trung chuyển không cố định, bán kính phục vụ tối đa là 7,0 km được kết hợp trong các công viên cây xanh. Đảm bảo thời gian vận hành không quá 45 phút/ca và không quá 3 h/ngày. Khoảng cách an toàn môi trường cách công trình nhà ở và các khu vực thường xuyên đông người ≥ 20 m (theo QCVN 01:2021/BXD). Các nội dung cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết 1/500. Đối với chất thải công nghiệp: phải được phân loại tại nguồn thành CTR thông thường và CTR nguy hại và được tập kết tại các cơ sở trong cụm công nghiệp.

8. Giải pháp tổ chức tái định cư

- Nhu cầu tái định cư của khu vực phục vụ các dự án: đường vành đai phía Đông số 3; đại lộ Bắc sông Mã, các công trình cơ sở hạ tầng khác.
- Dành quỹ đất với quy mô diện tích khoảng 36,75 ha phục vụ Giải phóng mặt bằng khi thực hiện các dự án có liên quan trong khu vực và toàn thành phố.

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. Nước thải được xử lý đạt loại B (TCVN - 51:1984) sẽ được xả ra môi trường.
- Việc phát triển đô thị 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) Các hạng mục ưu tiên đầu tư

- Các dự án hạ tầng cho khu dân cư tái định cư.
- Đầu tư xây dựng hạ tầng giao thông như: Cầu vượt Quốc lộ 1A đoạn phía Bắc cầu Nguyệt Viên; trục kết nối Hoàng Long - Hoàng Anh; tuyến Nam cầu Tào đi Hoàng Minh...
- Hoàn thiện hạ tầng khu đô thị tại Hoàng Quang và Hoàng Long.
- Hạ tầng cụm Công nghiệp Bắc thành phố.
- Các dự án hạ tầng xã hội.

- Xây dựng trường THPT khu vực Bắc sông Mã; Di chuyển trường THCS Hoàng Quang vào trong đô.
- Xây dựng khu trung tâm văn hoá, trung tâm thể thao cấp đô thị.
- Xây dựng công viên ngoài đô Bắc sông Mã (khu vực phường Long Anh).
- Khoanh vùng quản lý các nghĩa trang hiện có.

b) Nguồn lực thực hiện

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. Thu hút các nguồn lực đầu tư xã hội, nguồn vốn đầu tư nước ngoài để phát triển để từng bước hình thành đô thị đồng bộ, hiện đại.

Huy động các nguồn lực của cộng đồng để phát triển, cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện trạng, cung cấp các dịch vụ đô thị và tham gia quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch được duyệt.

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.

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 7, 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 thành phố Thanh Hóa 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.
- Chịu trách nhiệm: Đánh giá, rà soát hiện trạng, số liệu; xem xét các quy hoạch và các dự án đảm bảo định hướng của thành phố và của tỉnh, tuân thủ quy định của pháp luật.
- Quản lý, phát triển các khu vực ngoài đô sông Mã theo Nghị quyết 84/NQ-HĐND ngày 07/12/2017 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Thanh Hóa; quản

lý xây dựng các khu vực ven đô Sông Mã đảm bảo các quy định của pháp luật về đô thị và phòng chống thiên tai.

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

2. UBND huyện Hoàng Hóa: Rà soát cập nhật, đầu nôi quy hoạch phân khu được duyệt với quy hoạch chung đô thị Hoàng Hóa hiện đang trong quá trình lập và các quy hoạch có liên quan trên địa bàn để đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ giữa các cấp độ quy hoạch.

3. 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>).

4. Sở Xây dựng và các sở, ngành, đơn vị 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 từ ngày ký ban hành.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Chủ tịch UBND huyện Hoàng Hóa, Thủ trưởng các ngành, các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
- TTr Thành ủy thành phố Thanh Hóa;
- TTr Huyện ủy Hoàng Hóa;
- Lưu: VT, CN.

H8.(2024)QDPD_QHPK KDT so 7

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



Mai Xuân Liêm