

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Tây Nam đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam,
phường Đông Quang, tỉnh Thanh Hóa¹**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hoá 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 Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 4475/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn, huyện Đông Sơn (nay là phường Đông Quang), tỉnh Thanh Hóa;

¹ Chính sửa, bổ sung tên đồ án để phù hợp với Nghị quyết 172/2024/QH15 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc-Nam và việc sắp xếp đơn vị hành chính theo mô hình chính quyền địa phương 2 cấp.

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6046/SXD-QH ngày 23 tháng 7 năm 2025 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tây Nam đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam, phường Đông Quang, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 682/TTr-TTPTQĐ ngày 12 tháng 7 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tây Nam đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam, phường Đông Quang, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tây Nam đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam, phường Đông Quang, tỉnh Thanh Hóa.

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

a) Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Đông Quang, tỉnh Thanh Hóa; phạm vi, ranh giới khu đất lập quy hoạch cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đất hiện trạng và UBND xã Đông Văn (cũ);
- Phía Đông Nam giáp đất quy hoạch đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam.
- Phía Tây Bắc giáp đất hiện trạng và đường nối thành phố Thanh Hóa với đường từ Cảng hàng không Thọ Xuân đi Khu kinh tế Nghi Sơn.
- Phía Tây Nam giáp đường giao thông theo quy hoạch.

b) Diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích quy mô lập quy hoạch: 483.306,24 m².
- Quy mô dân số khu vực nghiên cứu: Khoảng 3.620 người.

Trong đó: Dân cư mới là 3.504 người; dân cư hiện hữu là 116 người.

3. Tính chất, chức năng

- Là khu dân cư với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được xây dựng đồng bộ.
- Các chức năng chủ yếu: Đất ở, đất dịch vụ - công cộng, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật,... đáp ứng nhu cầu của người dân trong tương lai.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

STT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	Tỉ lệ (%)
A	Cấp đơn vị ở						
1	Đất dịch vụ	DV	9.014,05	≤ 2,8	≤ 7	30-40	1,87
2	Đất cây xanh	CX	14.688,25	≤ 0,05	1	≤ 5	3,04
		CX4	1.957,90				
		CX5	6.257,23				
		CX6	6.473,12				
3	Đất bãi đỗ xe	P12	1.351,97				0,28
4	Đất nghĩa trang hiện hữu	NTR	26.205,98				5,42
5	Đất trung tâm văn hóa - thể thao	TTVH	45.912,78	0,3-2,0	1-5	30-40	9,50
6	Mặt nước	MN	7.373,93				1,53
		MN1	3.327,45				
		MN2	4.046,48				
7	Đất sân chơi công cộng	SC4	1.220,43				0,25
8	Đất giao thông		120.245,86				24,88
B	Cấp nhóm ở						
1	Đất công cộng		6.695,95				1,39
1.1	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	SHCD	3.590,56	≤0,4	1	≤40	
		SHCD1	2.561,77				
		SHCD2	1.028,79				
1.2	Đất sân chơi công cộng	SC	3.105,39				
		SC1	1.228,20				
		SC2	1.018,01				
		SC3	859,18				
2	Đất ở mới		89.384,80				18,49
2.1	Đất ở dạng biệt thự	BT	13.370,33	1,0-1,6	2-3	50-55	
		BT01	6.832,00				
		BT02	6.538,33				
2.2	Đất ở dạng liền kề	LK	29.211,94	2,4-4,5	3-5	80-90	

STT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	Tỉ lệ (%)
		LK01-1	1.335,00				
		LK01-2	1.792,00				
		LK01-3	1.073,94				
		LK2	1.287,00				
		LK3	1.323,00				
		LK04-1	1.287,00				
		LK04-2	2.160,00				
		LK04-3	1.287,00				
		LK05-1	1.623,00				
		LK05-2	1.436,00				
		LK06-1	1.487,00				
		LK06-2	1.487,00				
		LK07-1	1.487,00				
		LK07-2	1.453,00				
		LK08-1	1.395,00				
		LK08-2	1.584,00				
		LK08-3	1.431,00				
		LK09-1	1.395,00				
		LK09-2	1.512,00				
		LK09-3	1.377,00				
2.3	Đất ở bố trí tái định cư	TDC	46.802,53	1,5-5,0	2-5	75-100	
		TDC01-1	1.175,00				
		TDC01-2	1.632,00				
		TDC01-3	1.472,00				
		TDC01-4	1.207,00				
		TDC02-1	1.159,00				
		TDC02-2	1.920,00				
		TDC02-3	1.143,00				
		TDC03-1	1.175,00				
		TDC03-2	1.495,00				
		TDC04-1	1.303,00				
		TDC04-2	1.760,00				

STT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	Tỉ lệ (%)
		TDC04-3	1.143,00				
		TDC05-1	1.303,00				
		TDC05-2	1.440,00				
		TDC05-3	1.287,00				
		TDC06	1.335,00				
		TDC07	1.287,00				
		TDC08-1	1.207,00				
		TDC08-2	1.440,00				
		TDC08-3	1.207,00				
		TDC09-1	1.175,00				
		TDC09-2	1.760,00				
		TDC10-1	1.271,00				
		TDC10-2	1.760,00				
		TDC11-1	1.191,00				
		TDC11-2	1.600,00				
		TDC11-3	1.196,86				
		TDC12	648,46				
		TDC13-1	1.555,00				
		TDC13-2	1.385,00				
		TDC14-1	800,00				
		TDC14-2	1.591,00				
		TDC15-1	1.303,00				
		TDC15-2	1.431,00				
		TDC16	1.045,21				
3	Đất ở hiện hữu	ĐOHH	15.896,95				3,29
4	Đất trường mầm non	TR.MN	5.193,34	0,4-1,2	1-3	≤40	1,07
5	Đất cây xanh	CX	9.210,86				1,91
		CX1	3.010,50				
		CX2	3.679,30				
		CX3	2.521,06				
6	Bãi đỗ xe	P	21.734,72				4,50
		P1	2.286,00				

STT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	Tỉ lệ (%)
		P2	3.250,24				
		P3	2.689,17				
		P4	1.161,32				
		P5	2.205,19				
		P6	2.220,22				
		P7	3.298,43				
		P8	1.536,92				
		P9	408,08				
		P10	330,76				
		P11	2.348,39				
7	Đất trạm sạc xe điện	TS	4.851,18				1,00
		TS1	1.395,49				
		TS2	1.573,90				
		TS3	1.881,79				
8	Đất hạ tầng kỹ thuật		5.638,94	≤0,4	1	≤40	1,17
8.1	Đất trạm thu phát sóng	BTS	25,00				
8.2	Đất trạm điện	TĐ	185,07				
8.3	Đất khu xử lý nước thải	XLNT	3.276,09				
8.4	Đất trạm bơm PCCC cho khu dân cư	PCCC	1.005,55				
8.5	Rãnh thu nước 1	RTN1	654,80				
8.6	Rãnh thu nước 2	RTN2	492,43				
9	Đất giao thông		98.686,25				20,42
Tổng			483.306,24				100,00

5. Chỉ tiêu sử dụng đất và giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc

5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án

- Các lô đất ở gồm các lô đất xây dựng nhà ở dạng liền kề, nhà ở dạng biệt thự và bố trí tái định cư.

- Các lô đất dịch vụ, đất dịch vụ - công cộng, khu vực đất cây xanh, vườn hoa, sân chơi được bố trí đảm bảo tiếp cận và sử dụng thuận lợi.

- Mạng giao thông được tổ chức linh hoạt phù hợp với quy hoạch phân khu.
- Chỉ tiêu đạt được của đồ án:
 - + Đất ở mới đạt 25,51 m²/người;
 - + Đất dịch vụ - công cộng đạt 3,28 m²/người;
 - + Đất Trường mầm non 5.193,34 m² (đảm bảo có diện tích lớn hơn yêu cầu diện tích tối thiểu là 2.172,0 m²);
 - + Đất cây xanh nhóm ở đạt 2,54 m²/người;
 - + Đất bãi đỗ xe nhóm ở đạt 6,00 m²/người;
 - + Đất trạm sạc xe điện đạt 1,34 m²/người tương ứng 22,33% so với đất bãi đỗ xe nhóm ở.

5.2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất

5.2.1. Quy định chung:

Các chỉ tiêu sử dụng đất được xác định cụ thể theo vị trí, chức năng, diện tích của từng lô đất trên bản đồ quy hoạch. Trong đó mật độ xây dựng xác định cho các lô đất trong đồ án quy hoạch chi tiết này là mật độ xây dựng thuần của từng thửa đất (trường hợp quy định mật độ xây dựng là mật độ xây dựng tối đa thì hệ số sử dụng đất là hệ số sử dụng đất tối đa); Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng công trình tại các lô đất được xác định căn cứ vào chức năng lô đất, yêu cầu kiến trúc, cảnh quan tại từng vị trí trên bản đồ quy hoạch đảm bảo từ 0,0-10,0 m và phù hợp với Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng² (đối với các lô đất quy hoạch mới các công trình công cộng - dịch vụ bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên (nếu có) yêu cầu khoảng lùi (tối thiểu) của phần đế công trình là 10,0 m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường bao quanh; phần tháp công trình có khoảng lùi (tối thiểu) 15,0 m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường cấp khu vực trở lên và 10,0 m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường còn lại) và đảm bảo các quy định riêng sau đây:

5.2.2. Đất ở:

(1) Đất ở mới:

- Đất xây dựng nhà ở dạng liền kề (LK): Tổng diện tích là 29.211,94 m², bao gồm 268 thửa đất. Mật độ xây dựng tối đa từ 80-90%; Tầng cao từ 3-5 tầng (chiều cao công trình tối đa 18,0 m); Hệ số sử dụng đất từ 2,4-4,5 lần. Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Phần diện tích không chiếm đất (nếu có) của công trình kiến trúc trên thửa đất được bố trí về phía không tiếp giáp với đường giao thông.

² Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Đất xây dựng nhà ở dạng biệt thự (BT): Tổng diện tích là 13.370,33 m², bao gồm 38 thửa đất. Mật độ xây dựng tối đa từ 50-55%; Tầng cao từ 2-3 tầng (chiều cao công trình tối đa 18,0 m); Hệ số sử dụng đất từ 1,0-1,6 lần. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng là 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường bao quanh.

- Đất ở bố trí tái định cư (TDC): Tổng diện tích là 46.802,53 m², bao gồm 570 thửa đất. Mật độ xây dựng tối đa từ 75-100%; Tầng cao từ 2-5 tầng (chiều cao công trình tối đa 18,0 m); hệ số sử dụng đất từ 1,5-5,0 lần. Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Phần diện tích không chiếm đất (nếu có) của công trình kiến trúc trên thửa đất được bố trí về phía không tiếp giáp với đường giao thông.

(2) Đất ở hiện hữu (ĐỒHH) tổng diện tích là 15.896,95 m².

5.2.3. Đất xây dựng các công trình dịch vụ - công cộng:

(1) Đất trung tâm văn hóa-thể thao (TTVH): Tổng diện tích đất trung tâm văn hóa là: 45.912,78 m²; mật độ xây dựng từ 30-40%; tầng cao từ 1-5 tầng; hệ số sử dụng đất từ 0,3-2,0 lần. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng thực hiện theo quy định tại mục 5.2.1.

(2) Nhà sinh hoạt cộng đồng (SHCD): Vị trí quy hoạch tại các trung tâm nhóm ở đảm bảo phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt văn hóa cộng đồng của người dân trong khu vực lập quy hoạch; có tổng diện tích là 3.590,56 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 1 tầng; hệ số sử dụng đất 0,4 lần. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng thực hiện theo quy định tại mục 5.2.1.

(3) Đất sân chơi công cộng (SC): Vị trí quy hoạch phân tán tại các nhóm ở đảm bảo phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt, vui chơi của người dân trong khu vực lập quy hoạch; có tổng diện tích là 3.105,39 m².

(4) Đất xây dựng trường mầm non (TR.MN): với diện tích 5.193,34 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 1-3 tầng; hệ số sử dụng đất 0,4-1,2 lần. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng thực hiện theo quy định tại mục 5.2.1.

(5) Đất dịch vụ (DV): Diện tích 9.014,05 m²; tầng cao 3-7 tầng, mật độ xây dựng từ 30-40%, hệ số sử dụng đất 0,9-2,8 lần. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng thực hiện theo quy định tại mục 5.2.1.

5.2.4. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Tuân thủ quy hoạch phân khu và bố trí tại các trung tâm khu dân cư phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi, hoạt động thể thao của người dân trong khu vực lập quy hoạch; tầng cao 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, hệ số sử dụng đất tối đa 0,9-2,8 lần.

5.2.5. Về nhà ở xã hội: Đồ án xác định khu vực dự kiến để xác định số tiền phải đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội bao gồm các thửa đất thuộc các lô đất ở dạng

liền kề tại lô LK02 (trừ thửa đất LK02:07), lô LK03, lô LK05 và lô LK06 với tổng diện tích là 8.535,00 m² tương đương 20,04% tổng diện tích đất ở mới.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

6.1.1. Đường cấp khu vực trở lên:

- Tuyến đường nối thành phố Thanh Hóa với đường từ Cảng hàng không Thọ Xuân đi Khu kinh tế Nghi Sơn mặt cắt A - A (Lộ giới 80,0 m).

- Tuyến đường Đông Thịnh - Đông Quang: Tuyến số T13 mặt cắt 1-1 (Lộ giới: 28,0 m; $B_m = 16,0$ m; $B_{hè} = 2 \times 6,0$ m). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0 m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

- Tuyến đường Đông Văn: Tuyến số T12 mặt cắt 1A - 1A (Lộ giới: 36,0 m; $B_m = 2 \times 10,5$ m; $B_{hè} = 2 \times 6,0$ m, $B_{đp} = 3,0$ m). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0 m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

- Tuyến số T7 (Đ.Đông Văn 2), T19 mặt cắt 2-2 (Lộ giới: 32,0 m; $B_m = 16,0$ m; $B_{hè} = 2 \times 8,0$ m). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-3,0 m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

- Tuyến số T19A mặt cắt 2A-2A (Lộ giới: 28,0 m; $B_m = 16,0$ m; $B_{hè} = 2 \times 6,0$ m). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0 m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

- Tuyến số T11 mặt cắt 3-3 (Lộ giới: 24,0 m; $B_m = 12,0$ m; $B_{hè} = 2 \times 6,0$ m). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0 m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

- Tuyến số T1, T24 (Đ.Đông Văn 3) mặt cắt 5A-5A (Lộ giới: 20,5 m; $B_m = 10,5$ m; $B_{hè} = 2 \times 5,0$ m). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0 m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

6.1.2. Đường cấp nội bộ:

- Mặt cắt 3A-3A: Tuyến số T16 (Lộ giới: 24,0 m; $B_m = 12,0$ m; $B_{hè} = 2 \times 6,0$ m). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0 m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

- Mặt cắt 4-4: Tuyến số T2, T3, T4, T6 (Lộ giới: 22,5 m; $B_m = 10,5$ m; $B_{hè} = 2 \times 6,0$ m). Khoảng lùi 0,0-3,0 m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

- Mặt cắt 5-5: Tuyến số T8, T14, T26 (Lộ giới: 20,5 m; $B_m = 10,5$ m; $B_{hè} = 2 \times 5,0$ m). Khoảng lùi 0,0 m.

- Mặt cắt 6-6: Tuyến số T5, T9, T10, T12, T13, T15, T17, T18, T20, T21, T22, T23, T25 (Lộ giới: 17,5 m; $B_m = 7,5$ m; $B_{hệ} = 2 \times 5,0$ m). Khoảng lùi 0,0-10,0 m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

- Bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe được bố trí phân tán tại các nhóm nhà ở và tại các tuyến đường.

6.2. Quy hoạch san nền

- Tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đất san lấp, đào đắp; Cao độ, hướng dốc nền san phù hợp với quy hoạch cấp trên được phê duyệt; Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực đất ở hiện hữu, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan khu dân cư mới.

- Cao độ nền thiết kế khu vực xây dựng mới được tính toán theo cao độ thiết kế tìm đường giao thông thấp nhất 3.50 m và cao nhất 4.81 m. Đối với khu vực đất ở hiện hữu cao độ nền được ổn định sau này được cải tạo để phù hợp với khu vực xây dựng mới.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Trên cơ sở rà soát hệ thống thoát nước của khu vực và tuân thủ định hướng quy hoạch cấp trên được phê duyệt, tận dụng tối đa các công trình thoát nước hiện có để thiết kế mạng lưới thoát nước, đảm bảo nước mặt được thoát hết, không để xảy ra hiện tượng ngập lụt cục bộ trong khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận.

- Giải pháp thoát nước: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải; Hệ thống cống và ga được bố trí trên vỉa hè, trên tuyến bố trí các hố ga thu thăm kết hợp, hố thu trực tiếp (mạng lưới hệ thống thoát nước mưa được xác định cụ thể trên bản đồ quy hoạch).

6.4. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu cấp nước: Tổng lưu lượng cấp nước cho khu quy hoạch dự kiến khoảng 1.292 m³/ng.đ.

- Nguồn cấp nước: Vị trí lấy nước được đầu nối với đường ống cấp nước quy hoạch chạy dọc theo tuyến đường phía Bắc từ nhà máy nước Mật Sơn cấp về theo quy hoạch chung đã phê duyệt.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng hở (ưu tiên mạng vòng để đảm bảo áp lực cấp nước cho khu lập quy hoạch). Đường ống cấp nước đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,5 m tính từ đỉnh ống, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Các trụ cứu hỏa ngoài nhà chọn loại nổi, khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa 120 - 150 m/trụ đảm bảo bán kính phục vụ chữa cháy cho khu vực.

6.5. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu cấp điện dự kiến khoảng 6.686 KVA.
- Nguồn cung cấp điện: Nguồn điện Đầu nối từ đường dây trung áp dịch chuyển chạy qua khu đất quy hoạch cấp từ đường dây trung thế hiện trạng 22 kV phía Bắc dự án của Trạm 110 kV Núi 1 - Lộ 475E9.1 cấp đến.
- Lưới điện: Để đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan đô thị, hạ ngầm tuyến đường dây trung thế đang đi nổi và hoàn trả tuyến trung thế 22 kV hạ ngầm dọc trục đường quy hoạch. Xây dựng đường dây hạ thế cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè. Dây sử dụng dẫn điện là dây bọc đồng cách điện. Tủ điện chiếu sáng được bố trí riêng đầu đường dây cấp điện. Đường dây điện chiếu sáng đặt ngầm trên vỉa hè.
- Trạm điện: Xây dựng mới các trạm biến áp dạng Kios.
- Điện hạ thế: Xây dựng đường điện hạ thế cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè.
- Tất cả các tuyến đường trong khu vực được chiếu sáng dọc đường.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải dự kiến khoảng 660 m³/ng.đ.
- Nước thải được thu gom vào hệ thống dọc theo hè đường về trạm xử lý nước thải dự kiến công suất 660 m³/ng.đ, sau khi nước thải được xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường sẽ thoát ra hệ thống thoát nước.

6.7. Quy hoạch quản lý chất thải rắn

- Tổng lượng rác thải rắn dự kiến tối đa là 5,18 (tấn/ng.đ).
- Chất thải rắn sinh hoạt thu gom, phân loại tại các điểm tập kết rác thải hàng ngày và được vận chuyển đến bãi xử lý theo quy định.

6.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

Nguồn cấp: Điểm đầu nối thông tin liên lạc từ bưu điện của xã cấp đến. Tổng nhu cầu thông tin liên lạc cho dự án dự kiến khoảng 2138 thuê bao.

7. Thiết kế đô thị

- Nhà ở dạng chia lô liền kề được bố trí tập trung thành khu vực, lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc sử dụng hài hòa. Thiết kế, thi công xây dựng công trình trong khu vực yêu cầu phải tuân thủ về chiều cao, mật độ, khoảng lùi....
- Thiết kế cây xanh cảnh quan: Cây xanh trồng trên hè phố, khuôn viên, cần được nghiên cứu sử dụng phù hợp nhằm tăng tính thẩm mỹ, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí của dân cư khu vực.

8. Giải pháp tổ chức tái định cư

Đất ở bố trí tái định cư được xác định cụ thể trên bản đồ quy hoạch³.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn: Giảm lượng bụi, tiếng ồn và dầu mỡ trong khu vực xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật liệu, đất của công trình; Sử dụng máy có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

- Bảo vệ môi trường nguồn nước: Xử lý nước thải tập trung tại các khu vực hợp lý, đảm bảo đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn nước tiếp nhận; bảo vệ nguồn nước, vệ sinh môi trường tại khu vực.

- Bảo vệ môi trường đất và cảnh quan: Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng, đặc biệt là các khu vực trũng, thấp vào mùa mưa, khu vực san gạt để đảm bảo giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường đất, cảnh quan.

- Chất thải được thu gom triệt để và vận chuyển về các khu xử lý tập trung.

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

- Các hạng mục ưu tiên đầu tư đầu tư: Xây dựng khu tái định cư, xây dựng các khu vực còn lại.

- Nguồn lực thực hiện: Từ ngân sách theo quy định và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị theo đồ án kèm theo quyết định phê duyệt này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết theo quyết định phê duyệt, gửi Sở Xây dựng đóng dấu để lưu trữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Phối hợp với UBND phường Đông Quang và các đơn vị liên quan thực hiện trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án được phê duyệt

- Lập hồ sơ cắm mốc và tổ chức thực hiện cắm mốc ngoài thực địa hoặc áp dụng công nghệ thông tin theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

³ Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa đã tiến hành điều tra về đất đai hiện trạng của các hộ dân phải di chuyển và phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa để xác định nhu cầu tái định cư cũng như bố trí khu vực tái định cư trong đồ án.

- “Không cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở” thuộc khu đất thực hiện Quy hoạch chi tiết này theo ý kiến của Công an tỉnh tại Công văn số 3215/CAT-ANKT ngày 11/9/2024.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của nội dung, thông tin và các số liệu của đồ án quy hoạch chi tiết; nội dung hồ sơ tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư.

2. UBND phường Đông Quang phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết theo quy định.

3. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa có trách nhiệm đăng tải đồ án quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt 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.

4. Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Đông Quang và các đơn vị khác liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa, Chủ tịch UBND phường Đông Quang, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất 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 UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H33.(2025)QDPD_QHCT Tay Nam d sat

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



Mai Xuân Liêm