

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 12,  
thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2023 Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa, thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17 tháng 03 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040;

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

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

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

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 8039/SXD-QH ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 12, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 188/TTr-UBND ngày 21 tháng 10 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 12, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

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

a) Phạm vi lập quy hoạch gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Đông Vinh (thuộc thành phố Thanh Hóa); xã Đông Quang và một phần xã Đông Nam (thuộc huyện Đông Sơn); ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp xã Đông Phú, Đông Văn, huyện Đông Sơn;
- Phía Nam giáp xã Quảng Yên, xã Quảng Thạch, huyện Quảng Xương;
- Phía Đông xã Quảng Thắng, xã Quảng Thịnh, thành phố Thanh Hoá;
- Phía Tây giáp Khu di tích Hoàng Nghiêu, huyện Nông Cống.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 1.778,0 ha; dân số hiện trạng 11.678 người.

*\* Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 12 theo Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá được phê duyệt khoảng 2.118,0 ha. Tuy nhiên, quy mô nêu trên có khoảng 340,0 ha, thuộc xã Đông Nam đang được lập quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi và phát huy giá trị di tích lịch sử văn hóa Thành Hoàng Nghiêu (thuộc loại hình quy hoạch khu chức năng), do đó phần diện tích này không đưa vào ranh giới lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 12.*

## **2. Tính chất, chức năng**

Là khu vực phát triển ngoại thành phía Tây Nam thành phố Thanh Hóa, kết nối với các huyện Nông Cống, Quảng Xương, với các chức năng chính gồm:

- Các khu đô thị sinh thái kết hợp trang trại hữu cơ và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.
- Khu đô thị dịch vụ y tế chất lượng cao.
- Bảo vệ môi trường và khai thác cảnh quan dọc sông Mơ, sông Nhà Lê, kênh Trường Tuế và các kênh tưới, tiêu lớn trong khu vực.
- Bố trí các hồ nước và các vùng giữ nước để tránh ngập úng trong quá trình đô thị hóa.

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

### **3.1. Chỉ tiêu dân số**

Dân số dự kiến đến năm 2040 toàn khu vực khoảng 20.000 người.

### **3.2. Chỉ tiêu đất đai**

- Diện tích đất xây dựng 958,67 ha, mật độ dân số trên diện tích đất xây dựng khoảng 2.105 người/km<sup>2</sup>.

- Đất dân dụng và các khu chức năng nông thôn với diện tích 603,96 ha, Trong đó:

+ Đất nhóm nhà ở tại khu vực phát triển mới Khu đô thị - dịch vụ y tế với diện tích 9,91 ha, dân số khoảng 3.600 người, chỉ tiêu đạt 27,5 m<sup>2</sup>/người.

+ Đất xây dựng các khu vực chức năng nông thôn, các khu dân cư (gồm hiện trạng và phát triển mới với các loại hình: Nhà ở sinh thái, nhà ở ven đô...) với diện tích 594,05 ha, dân số khoảng 16.400 người, chỉ tiêu khoảng 362,2 m<sup>2</sup>/người.

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

- Đất cây xanh sử dụng công cộng đạt chỉ tiêu bình quân khoảng 26,8 m<sup>2</sup>/người; trong đó đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở khoảng 8,08 m<sup>2</sup>/người.

- Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở khoảng 27,95 ha, đạt chỉ tiêu bình quân: 14,9 m<sup>2</sup>/người.

- Đất bãi đỗ xe khoảng 10,08 ha (gồm cả đất các trạm sạc xe điện), đạt chỉ tiêu bình quân: 5,04 m<sup>2</sup>/người.

- Đất giao thông tính đến đường phân khu vực (không bao gồm đất giao thông tỉnh) chiếm khoảng 19,3% đất xây dựng đô thị.

#### 4. Cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Khu vực hiện trạng cải tạo	Khu vực phát triển mới	Tổng	
			Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>		<b>1.778,00</b>		<b>1.778,00</b>	<b>100</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng</b>		<b>541,20</b>	<b>417,47</b>	<b>958,67</b>	<b>53,9</b>
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng và các khu chức năng nông thôn</b>		<b>395,13</b>	<b>208,83</b>	<b>603,96</b>	<b>34,0</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>		<b>302,32</b>	<b>92,2</b>	<b>394,52</b>	<b>22,2</b>
1.1.1	<i>Nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo</i>	<i>HT</i>	302,32		302,32	
1.1.2	<i>Nhóm nhà ở phát triển mới</i>	<i>PT</i>	-	62,55	62,55	
1.1.3	<i>Nhóm nhà ở tái định cư</i>	<i>TDC</i>	-	14,56	14,56	
1.1.4	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	<i>OXH</i>		8,65	8,65	
1.1.5	<i>Đất nhóm nhà ở và dịch vụ</i>	<i>DV</i>	-	6,44	6,44	0,4
<b>1.2</b>	<b>Các công trình dịch vụ - công cộng</b>		<b>16,16</b>	<b>11,79</b>	<b>27,95</b>	<b>1,6</b>
1.2.1	<i>Công sở, cơ quan</i>	<i>CQ</i>	3,3	1,97	5,27	
1.2.2	<i>Trụ sở công an; Ban CHQS cấp xã</i>	<i>AN-QP</i>	1,18		1,18	
1.2.3	<i>Giáo dục</i>	<i>GD</i>	7,72	4,81	12,53	
1.2.4	<i>Trạm Y tế</i>	<i>YT</i>	0,75		0,75	
1.2.5	<i>Văn hoá, công trình công cộng</i>	<i>CC</i>	0,57	5,01	5,58	
1.2.6	<i>Chợ, công trình dịch vụ</i>		2,64		2,64	
<b>1.3</b>	<b>Cây xanh sử dụng công cộng</b>		<b>3,61</b>	<b>57,35</b>	<b>60,96</b>	<b>3,4</b>
1.3.1	<i>Thể dục thể thao</i>	<i>TT</i>	3,61	3,79	7,40	
1.3.2	<i>Cây xanh công viên - TDTT</i>	<i>CX</i>	-	53,56	53,56	
<b>1.4</b>	<b>Đất giao thông, bãi đỗ xe</b>		<b>73,04</b>	<b>47,49</b>	<b>120,53</b>	<b>6,8</b>
1.4.1	<i>Đất giao thông khu vực</i>		73,04	37,41	110,45	
1.4.2	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>P</i>	-	10,08	10,08	
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>146,07</b>	<b>208,64</b>	<b>354,71</b>	<b>19,9</b>
<b>2.1</b>	<b>Trường trung học phổ thông</b>	<b>GD-03</b>	-	<b>1,75</b>	<b>1,75</b>	<b>0,1</b>
<b>2.2</b>	<b>Đất An ninh</b>	<b>AN</b>	-	<b>2,70</b>	<b>2,7</b>	<b>0,2</b>
<b>2.3</b>	<b>Đất di tích, tôn giáo</b>	<b>TG</b>	<b>2,24</b>		<b>2,24</b>	<b>0,1</b>
<b>2.4</b>	<b>Khu trung tâm y tế chất lượng cao</b>		-	<b>80,00</b>	<b>80,00</b>	<b>4,5</b>

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Khu vực hiện trạng cải tạo	Khu vực phát triển mới	Tổng	
			Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
2.4.1	Đất trung tâm y tế		-	66,38	66,38	
2.4.2	Cây xanh công viên	CXY	-	3,60	3,60	
2.4.3	Đất giao thông nội khu		-	10,02	10,02	
2.5	Sản xuất công nghiệp, nhà máy	CN	59,02	18,87	77,89	4,4
2.6	Đất Khu dịch vụ	KDV		48,51	48,51	2,7
2.7	Đất dịch vụ du lịch sinh thái	DL	-	24,61	24,61	1,4
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp vùng	HTKT	-	12,00	12,00	0,7
2.9	Đất công trình HTKT (trạm bơm)		0,24		0,24	
2.10	Đất nghĩa trang, nghĩa địa		25,64	-	25,64	1,4
2.11	Đất giao thông đối ngoại		58,93	13,76	72,69	4,1
B	Khu đất nông nghiệp và chức năng khác		1236,8		819,3	46,1
3.1	Đất nông nghiệp		1.162,74	475,58	687,16	38,6
3.1.1	Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao	TNN		30,0	30,0	
3.1.2	Sinh thái nông nghiệp	STN	-	135,1	135,1	
3.1.3	Đất nông nghiệp chất lượng cao	NN	1.162,74	682,06	480,68	
3.1.4	Đất nông nghiệp khác (ĐP phát triển)	DP	-	41,38	41,38	
3.3	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước		45,36	52,99	98,35	5,5
3.4	Đất cây xanh cách ly		-	5,12	5,12	0,3
3.5	Đất đồi núi (núi Vức)		28,70	28,70	28,70	1,6

## 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 thành 03 đơn vị ở, cụ thể như sau:

- Đơn vị ở 01: Vị trí tại khu vực phía Tây Bắc đô thị, phía Bắc trục đường Đông Vinh - Đông Nam, thuộc địa giới hành chính xã Đông Quang; có tổng diện tích 418,47 ha; dân số 6.000 người. Cấu trúc đơn vị ở bao gồm các nhóm nhà dân cư hiện trạng, tái định cư, nhà ở dân cư phát triển mới và nhà ở hỗn hợp cao tầng.

- Đơn vị ở 02: Vị trí phía Đông Nam đô thị, phía Nam trục đường Đông Vinh - Đông Nam, thuộc địa giới hành chính xã Đông Vinh và một phần xã Đông Quang; tổng diện tích 616,13 ha; dân số 8.629 người. Cấu trúc đơn vị ở bao gồm các nhóm nhà dân cư hiện trạng, tái định cư, nhà ở dân cư phát triển mới và nhà ở hỗn hợp cao tầng, trường THPT, trung tâm dịch vụ y tế chất lượng cao.

- Đơn vị ở 03: Vị trí tại khu vực phía Tây Nam đô thị, thuộc địa giới hành chính xã Đông Nam; tổng diện tích 743,4 ha; dân số 5.371 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.

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

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 liền kề và nhà ở độc lập ký hiệu: PT-01 đến PT-25; TĐC-01 đến TĐC-11. 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 kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng. 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 đa 3,0 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 khu dịch vụ cao tầng ký hiệu: KDV-01 đến KDV-13. Các chức năng chính bao gồm: Dịch vụ thương mại; sản xuất kinh doanh; dịch vụ công cộng. Mật độ xây dựng trung bình 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 1-15 tầng và không quá 60 m; chiều sâu phần hầm, bán hầm từ 01-03 tầng và không quá 10 m. Hệ số sử dụng đất tối đa 7,5 lần.

- Các ô chức năng nhà ở xã hội: mật độ xây dựng tối đa toàn ô phố 60%; chiều cao xây dựng phần trên mặt đất 9-15 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm từ 01-03 tầng và không quá 10 m. Hệ số sử dụng đất tối đa 7,5 lần.

- Các ô chức năng nhóm ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang ký hiệu HT-01 đến HT-101. 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 05 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm không quá 02 tầng; hệ số sử dụng đất

không quá 3,0 lần. Khuyến khích việc hợp lô và nâng tầng cao xây dựng tại các khu vực cải tạo, chỉnh trang.

- Các ô phố có chức năng làng xóm 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 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.

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

- Các ô chức năng dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở, các ô đất công cộng tại nông thôn (có ký hiệu CC) chiều cao xây dựng trên mặt đất của các công trình tối đa 05 tầng. Mật độ xây dựng tối đa trong các lô đất 40%.

- Tổ chức không gian các ô 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 như sau:

- + Giáo dục: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các ô đất chức năng trường mầm non hiện có, Các Trường Trung học cơ sở: tại các lô đất có ký hiệu: (GD-04; GD-06; GD-09; GD-12; GD-15): tổng diện tích khoảng: 4,78 ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao: 1-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần. Trường tiểu học: tại các lô đất có ký hiệu: (GD-01; GD-07; GD-10; GD-14): tổng diện tích khoảng: 3,84 ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao: 1-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần. Trường Mầm non: tại các lô đất có ký hiệu: (GD-02; GD-05; GD-011; GD-13): tổng diện tích khoảng: 2,74 ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao: 1-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần. Trường liên cấp: tại lô đất có ký hiệu: (GD-08): có diện tích khoảng: 1,17 ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao: 1-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần. Bố trí mới 01 trường THPT tại xã Đông Vinh, tại phía Bắc đường Tây Đô (Nam thành phố - Nam Sầm Sơn), có quy mô khoảng: 1,75 ha, mật độ xây dựng 40%; tầng cao 1-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 ha.

+ Y tế: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các ô đất chức năng trạm y tế hiện có tại xã Đông Vinh (YT-01); xã Đông Quang (YT-02); xã Đông Nam (YT-03); tổng diện tích: 0,75 ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao 1-3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần. Ôn định vị trí hiện nay tại 03 khu vực đã được xác định tại 03 đơn vị ở. Bổ sung trung tâm dịch vụ y tế chất lượng cao: tại lô đất có ký hiệu (TTYT-01 đến TTYT-09); tổng diện tích: 66,38 ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao 3-20 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 8,0 lần. Bố trí tại trung tâm đơn vị ở số 02 tiếp giáp với tuyến đường Đông Vinh - Đông Nam.

+ Đất khu dịch vụ, bao gồm 02 khu vực: Khu phía Tây Bắc đô thị, dọc các tuyến đường chính: bố trí các lô đất có chức năng là đất dịch vụ; ký hiệu (KDV-01 đến KDV-13), tại nút giao tạo điểm nhấn về không gian cao tầng với các khối tích công trình lớn, tầng cao từ 1-15 tầng. Tổng diện tích khoảng: 52,38 ha; mật độ xây dựng tối đa 50%; hệ số sử dụng đất tối đa: 7,5 lần. Khu phía Đông dọc đường Tây Đô. Ngoài ra bố trí các lô đất có chức năng là đất công trình dịch vụ, ký hiệu (DV-01 đến DV-06). Tổng diện tích khoảng: 6,44 ha; mật độ xây dựng tối đa 50%; Tầng cao: 1 - 15 tầng; hệ số SĐĐ tối đa: 7,5 lần.

+ Đất dịch vụ du lịch sinh thái: Bố trí tại các lô đất có ký hiệu DL-01 đến DL-03 có tổng diện tích khoảng 24,61 ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao: 1-3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

+ Chợ, đất dịch vụ cấp đơn vị ở, cấp xã: Đất chợ, đất công trình dịch vụ: Ôn định vị trí và mở rộng diện tích các chợ xã Đông Quang khoảng 0,71 ha; xã Đông Nam khoảng 0,58 ha. Bố trí quỹ đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở tại khu vực phía Nam đường Tây Đô (Nam Sầm Sơn - Nam Thanh Hoá) thuộc xã Đông Vinh để đáp ứng nhu cầu thực tế của nhân dân xã Đông Vinh với quy mô diện tích khoảng 1,35 ha (DV-02).

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

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

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

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



60%. Các ô đất thể dục thể thao có mật độ xây dựng tối đa 40%. Các ô 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 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. Bố trí mới các ô đất thể dục thể thao cấp xã, đơn vị ở tại xã Đông Quang, Đông Nam và xã Đông Vinh.

- 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 - rộng 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 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 ô đất xây dựng cơ quan, trụ sở.

#### 5.2.5. Các ô đất sản xuất công nghiệp, SXKD, kho tàng, nhà máy:

- Gồm các ô đất có ký hiệu CN-01 đến CN-04, mật độ xây dựng thuần<sup>1</sup> tối đa 70%; các ô đất dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh, mật độ xây dựng, mật độ xây dựng tuân thủ các quy định tại QCVN 01: 2021/BXD. 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.

- Trong phạm vi ranh giới lập quy hoạch có một số dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư và giao đất (các dự án được tổng hợp, thống kê và thể hiện tại bản đồ hiện trạng), các nhà đầu tư tiếp tục được thực hiện đến hết thời hạn giao đất. Khi hết thời hạn giao đất sẽ thực hiện theo quy hoạch phân khu được duyệt. Ngoài ra có một số dự án đã được thuê đất và đã thực hiện dự án tuy nhiên chức năng sử dụng có nguy cơ làm ô nhiễm môi trường (không khí, nguồn nước, tiếng ồn) và nằm trên các tuyến đường quy hoạch chiến lược quan trọng của tỉnh, trong kỳ quy hoạch này cần di dời và sắp xếp bố trí tại một khu vực có quy hoạch cụ thể.

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

- Các ô đất chức năng đất an ninh: Gồm trụ sở công an xã Đông Quang, Đông Nam và xã Đông Vinh. Đất quốc phòng (Bộ Chỉ huy Quân sự các xã); mật độ xây dựng tối đa 40%.

---

<sup>1</sup> Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

- Các ô đất chức năng di tích, tôn giáo; mật độ xây dựng tối đa 20%.
- Các ô đất chức năng hạ tầng kỹ thuật đầu mối: các ô đất bến xe, trạm xử lý nước thải, trạm điện, trạm trung chuyển chất thải rắn có ký hiệu HTKT.
- Các ô đất chức năng nghĩa trang.

Đối với các ô 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**

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi được xác định theo chỉ giới đường đỏ của đường giao thông trên bản đồ quy hoạch, tuân thủ các quy định tại QCVN 01: 2021/BXD.

- 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 cao tầng 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 các khu vực trung tâm: Khu vực trung tâm bố trí đất các khu dịch vụ, tài chính dọc tuyến đường Nam thành phố - Nam Sầm Sơn (đường Tây Đô); tuyến đường trung tâm đô thị Đông Vinh đi Đông Nam. Tổ chức các công trình cao tầng với hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ. Bố trí các công trình mang tính điểm nhấn tạo hình ảnh đặc trưng cho khu vực.

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

- Các khu vực không gian mở:

+ Không gian công viên cây xanh gần với mặt nước: Tổ chức cây xanh, đường dạo và các khu vực vui chơi giải trí, thể dục thể thao phục vụ người dân.

+ Không gian ven sông Hoàng, sông Mơ và sông Nhà Lê: Tổ chức cây xanh cảnh quan ven sông, tạo cảnh quan và đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực.

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

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

- Các công trình điểm nhấn: Công trình điểm nhấn là tòa nhà cao tầng tại khu vực trung tâm đô thị dọc tuyến Nam thành phố - Nam Sầm Sơn (đường Tây Đô); tuyến đường trung tâm Đông Nam đi xã Đông Vinh; tượng đài, vật kiến trúc lớn tại vị trí cửa ngõ, vị trí điểm cao.

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

### **7.1. Quy hoạch giao thông**

#### **a) Đường sắt:**

- Giữ nguyên quy mô tuyến đường sắt Bắc Nam khổ rộng 1000 mm; 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 cần 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 1.435 mm.

- Dành hành lang xây dựng tuyến đường sắt tốc độ cao theo định hướng quy hoạch quốc gia, là tuyến đường đôi khổ 1.435 mm, đoạn qua đô thị được định hướng đi trên cao.

#### **b) Tổ chức mạng lưới đường bộ:**

\* Giao thông đối ngoại: Quốc lộ 45, có ký hiệu mặt cắt A-A, CGĐĐ 32,0 m; Mặt đường chính  $10,5 \times 2 = 21,0$  m; Phân cách giữa 1,0 m; Hè đường  $5,0 \times 2 = 10,0$  m.

\* Giao thông đô thị (theo quy hoạch chung đô thị):

- Tuyến đường chính đô thị:

+ Tuyến đường Tây Đô (đường nối Nam thành phố - Nam Sầm Sơn) đoạn trùng với đường vành đai phía Tây kết nối từ đường Bộ ven biển đến Quốc lộ 47, tuyến đường kết nối các khu vực phát triển công nghiệp chính của đô thị. Là tuyến đường có tính kết nối theo hướng Bắc Nam của khu vực, kết nối khu vực (trung tâm tế chất lượng cao) với tuyến đường Quốc lộ 1A và Quốc lộ 47 một cách thuận tiện, có ký hiệu mặt cắt 1-1, CGĐĐ 76,0 m; Mặt đường chính  $11,5 \times 2 = 23,0$  m; Phân cách giữa 5,0 m; Mặt đường gom  $10,0 \times 2 = 20,0$  m; Phân cách đường gom  $5,0 \times 2 = 16,0$  m; Hè đường  $6,0 \times 2 = 12,0$  m;

+ Tuyến đường vành đai 2.5 phía Tây là tuyến đường kết nối khu công nghiệp phía Tây thành phố Thanh Hóa với các khu chức năng khác phía Bắc và phía Nam đô thị, kết nối khu vực nghiên cứu lập quy hoạch với tuyến đường Quốc lộ 45; tuyến đường nối từ thành phố Thanh Hóa với đường CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn và khu vực lân cận một cách thuận tiện, có ký hiệu mặt cắt 2-2, CGĐĐ 45,0 m; Mặt đường  $15,0 \times 2 = 30,0$  m; phân cách giữa 3,0 m; Hè đường  $6,0 \times 2 = 12,0$  m;

+ Tuyến đường Đông Vinh - Đông Nam, tuyến đường được thiết kế có chức năng giảm tải cho Quốc lộ 45 kết nối từ khu vực nhà máy gạch Quảng Yên qua khu vực cầu Voi. Là tuyến đường kết nối theo hướng Đông Tây của khu vực, kết nối trung tâm dịch vụ y tế chất lượng cao và khu vực nông nghiệp chất lượng cao với trung tâm thành phố Thanh Hóa, có ký hiệu mặt cắt 3-3, CGĐĐ 45,0 m; Mặt đường chính  $7,5 \times 2 = 15,0$  m; Phân cách giữa 3,0 m; Mặt đường gom  $7,5 \times 2 = 15,0$  m; Phân cách đường gom  $1,0 \times 2 = 2,0$  m; Hè đường  $5,0 \times 2 = 10,0$  m.

- Tuyến đường liên khu vực:

+ Tuyến đường Nguyễn Thị Lợi tiếp giáp phía Bắc khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, có ký hiệu mặt cắt 4-4, CGĐĐ 36,0 m; Mặt đường  $10,5 \times 2 = 21,0$  m; Phân cách giữa 3,0 m; Hè đường  $6,0 \times 2 = 12,0$  m;

+ Tuyến đường Đông Văn - Đông Quang, có ký hiệu mặt cắt 5-5, CGĐĐ 28,0 m; Mặt đường  $8,0 \times 2 = 16,0$  m; Hè đường  $6,0 \times 2 = 12,0$  m.

- Tuyến đường chính khu vực: Tuyến đường Đông Thịnh - Đông Quang, có ký hiệu mặt cắt 5-5, CGĐĐ 28,0 m; Mặt đường  $8,0 \times 2 = 16,0$  m; Hè đường  $6,0 \times 2 = 12,0$  m.

- Tuyến đường khu vực và đường phân khu vực được thiết kế bởi các mặt cắt từ 6-6 đến mặt cắt 12-12 với quy mô từ 15,5 m đến 30 m;

- Các tuyến đường cải tạo: Chủ yếu cải tạo trên cơ sở nền đường hiện có trong các khu vực dân cư hiện trạng, lòng đường cải tạo mở rộng từ 3,5 m đến 5,5 m; hè đường rộng 3,0 m.

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

- 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 đường Tây Đô (đường nối Nam thành phố - Nam Sầm Sơn).

- Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được: Mật độ lưới giao thông công cộng 2,0 km/km<sup>2</sup> đất xây dựng đô thị. Khoảng cách giữa các bến xe buýt tối đa là 600 m.

d) 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. Tổng diện tích 10,08 ha. (trong đó đã bố trí đất trạm sạc xe điện khoảng 20%).

- Khi 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.

e) Nút giao thông khác mức: Bố trí xây dựng mới 01 nút giao khác mức giữa đường vành đai 2.5 phía Tây với đường sắt Bắc Nam.

## 7.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt

### a) Quy hoạch san nền

- Tuân thủ cao độ khống chế quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, khu vực nền xây dựng mới đảm bảo  $H_{xd} \geq +3.2$  m; đối với khu vực dân cư hiện trạng và cải tạo tùy điều kiện thực tế khi cải tạo và xây dựng công trình mới chỉ san lấp cục bộ, cao độ nền phải đảm bảo phối kết với cao độ nền xung quanh và không được ảnh hưởng tới tiêu thoát nước chung.

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

- Hướng dốc san nền chủ đạo cao ở phía Bắc thấp dần về phía Nam.

### b) Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, riêng hoàn toàn, được thiết kế tự chảy, chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán (năm) đối với khu chức năng  $P=1\%$ .

- 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.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tự chảy. Mạng lưới thoát nước mưa được chia làm 04 lưu vực, như sau:

+ Lưu vực 01: Khu vực phía Tây Bắc có diện tích khoảng 180,0 ha; nước mưa được thu gom thoát về kênh Nấp Bùi, ra kênh Tân Thành và thoát ra sông Mơ.

+ Lưu vực 02: Khu vực phía Tây Nam có diện tích khoảng 250,0 ha; nước mưa được thu gom thoát về sông Nhà Lê và sông Hoàng.

+ Lưu vực 03: Khu vực trung tâm có diện tích khoảng 820,0 ha; nước mưa được thu gom thoát về kênh Phú Bình - Cần Liêm, sông Mơ, sông Nhà Lê và sau đó thoát ra sông Lý.

+ Lưu vực 04: Khu vực phía Đông có diện tích khoảng 670,0 ha; nước mưa được thu gom thoát về khu vực hồ điều hòa, kênh Đồng Dinh, kênh Cần Bàn, ra sông Nhà Lê và sau đó thoát ra sông Lý.

- Cải tạo nâng cấp các hệ thống đê sông kết hợp với đường giao thông để phù hợp với phương án quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và cao độ xây dựng như: Đê sông Hoàng, đê sông Nhà Lê và đê sông Mơ.

- Nạo vét, khơi thông lòng dẫn các trục tiêu chính: sông Nhà Lê, sông Hoàng, sông Mơ 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).

- Xây dựng mới 02 hồ điều hòa tại khu vực trước đây đã từng khai thác đất sét tại xã Đông Quang, với tổng diện tích khoảng 30,0 ha, nhằm 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 phía Đông khu vực số 12 và khu vực phía Tây của thành phố Thanh Hóa.

- 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 Bxh=2000x2000 và Bxh=2x(2000x2000).

### **7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước**

- Nhu cầu sử dụng nước: Tổng nhu cầu sử dụng nước của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch làm tròn: 8.800 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Nguồn nước: Nguồn nước đầu nối từ mạng lưới đường ống dẫn nước từ nhà máy nước Mật Sơn, công suất hiện trạng 50.000 m<sup>3</sup>/ng.đ; công suất quy hoạch dự kiến nâng lên 125.000 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Giải pháp thiết kế:

+ Xây dựng thêm hệ thống mạng lưới phân phối, cấp nước cho các khu vực của khu vực.

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

+ Dự kiến sẽ xây dựng mạng lưới đường ống từ các ống chính D110 - D300 của đô thị sẽ nối các ống có đường kính từ D90 - D40 vào các khu dân cư.

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

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

+ Quy hoạch khu đất 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  $\leq 5$  km, với diện tích khoảng 3.000 m<sup>2</sup>.

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

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

- Nhu cầu sử dụng điện của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: 63,0 MVA.

- Nguồn điện cung cấp cho khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được giữ nguyên theo hiện trạng từ mạng lưới điện quốc gia, thông qua trạm 110 kV Tây thành phố là chủ yếu, và một phần từ trạm 110 kV Nông Cống; Trạm 110 kV thành phố và trạm 110 kV Núi Một cấp điện cho khu vực đất công nghiệp phía Bắc.

- Lưới điện cao áp: Cập nhật hướng tuyến đường dây 220 kV trạm 500 kV Thanh Hóa - trạm 220 kV Sầm Sơn, đi qua khu vực phía Tây khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

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

- 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 hiện có trong khu vực dân cư sẽ được đi kết hợp với tuyến hạ thế 0,4 kV cấp điện cho sinh hoạt. Sử dụng cáp vặn xoắn ABC tiết diện 4x16 mm<sup>2</sup>. Mạng lưới chiếu sáng xây dựng mới, bố trí đi ngầm dọc vỉa hè khu vực quy hoạch.

#### **7.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải**

- Nhu cầu xử lý nước thải sinh hoạt cho khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: 7.550 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Nhu cầu xử lý nước thải công nghiệp cho khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: 1.250 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Hệ thống thoát nước thải riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa để thu gom toàn bộ lưu lượng nước thải trong khu công nghiệp. Nước thải được xử lý triệt để đảm bảo đạt chất lượng đầu ra theo quy định của pháp luật.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt đặt tại khu vực phía Nam của khu vực lập quy hoạch theo định hướng quy hoạch chung đô thị, công suất  $Q=30.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ ; xử lý nước thải cho khu vực nghiên cứu lập quy hoạch và vùng Tây Nam đô thị Thanh Hóa, tại đây nước thải sẽ được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Mạng lưới đường ống: Sử dụng ống tròn bê tông cốt thép D300 - D400 thu gom toàn bộ nước thải về các trạm xử lý. Mạng lưới đường ống quy hoạch tuân thủ các quy định, quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành cũng như các yêu cầu và nguyên tắc vạch tuyến mạng lưới.

### **7.6. Quy hoạch hệ thống quản lý chất thải rắn và nghĩa trang**

- Chất thải rắn: Nhu cầu xử lý chất thải rắn (CTR) của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch:  $52,5 \text{ tấn/ng.đ}$ .

- Chất thải rắn sinh hoạt sau khi phân loại chuyển về khu xử lý CTR Đông Nam tuân thủ định hướng quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa. Xe chuyên dụng thu gom và vận chuyển đến trạm trung chuyển rác thải, bố trí các trạm trung chuyển không cố định với quy mô cỡ lớn là  $50 \text{ m}^2/\text{trạm}$ , bán kính phục vụ tối đa là 7,0 km được tích hợp trong các công viên cây xanh.

- Chất thải rắn 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. CTR công nghiệp thông thường được thu gom, vận chuyển và xử lý như CTR sinh hoạt. CTR công nghiệp nguy hại được thu gom và xử lý riêng.

- Chất thải rắn y tế: Phải được thu gom, phân loại ngay tại nơi phát thải và tổ chức thu gom, vận chuyển và xử lý CTR y tế theo đúng quy định của Bộ Y tế và Bộ Tài nguyên và Môi trường. CTR y tế thông thường vận chuyển và xử lý chung với chất thải rắn sinh hoạt. CTR y tế nguy hại được xử lý tại Cụm xử lý số 1, Bệnh viện Nhi Thanh Hóa.

- Nghĩa trang: Trước mắt đóng cửa các khu vực nghĩa trang nhỏ lẻ, phân tán tại trung tâm thị trấn và các xã, bổ sung hệ thống cây xanh bao bọc, đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường, về lâu dài sẽ di chuyển về các khu vực nghĩa trang tập trung là nghĩa trang Đông Phú.

### **7.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động**

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



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

Quản lý đô thị trên nền tảng số: Xây dựng và thực hiện số hóa nội dung cơ sở dữ liệu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật giao thông, đô thị theo phân cấp trên địa bàn thành phố và các phường, xã để thu thập số liệu hiện trạng, đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị (như mạng lưới cấp, thoát nước; chiếu sáng công cộng, cây xanh) và quy hoạch xây dựng để hỗ trợ các quyết định về quản lý và phát triển đô thị. Tiến tới áp dụng các công nghệ số để công tác quản lý đô thị quận được hiệu quả.

### **7.8. Quy hoạch công trình ngầm**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tổ chức tái định cư cho khoảng 500 hộ dân có đất ở bị ảnh hưởng với quy mô diện tích khoảng 14,56 ha phục vụ GPMB khi thực hiện các dự án có liên quan trong khu vực.

### **9. Giải pháp bảo vệ môi trường**

- Nước thải sau khi xử lý tại mỗi khu, đưa ra hệ thống cống thu gom và đưa về trạm xử lý tập trung tại 02 khu vực phía Tây Bắc đô thị thuộc xã Đông Vinh (TP Thanh Hoá) và phía Đông Nam xã Đông Nam. Nước thải được xử lý đạt loại B (TCVN - 51:1984) sẽ được xả ra môi trường.

- Việc phát triển đô thị không tránh khỏi 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.

- Chất thải rắn sau khi phân loại tại nguồn được chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung của khu vực tại khu xử lý chất thải rắn Đông Nam tuân thủ định hướng quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa.

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

### a) Hạng mục ưu tiên đầu tư

TT	Danh mục	Nguồn vốn
1	Lập QHCT 1/500 các khu vực, chức năng quan trọng: QHCT khu trung tâm dịch vụ y tế chất lượng cao; QHCT CCN Đông Phú	Ngân sách và XHH
2	Giải phóng mặt bằng và tái định cư cho các khu vực dự án quan trọng.	Ngân sách và XHH
3	Lập dự án đầu tư và xây dựng, cải tạo hoàn chỉnh các trục chính đô thị đoạn qua khu vực	Ngân sách và XHH
-	Tuyến đường Tây Đô (Nam thành phố - Nam Sầm Sơn);	Ngân sách và XHH
-	Tuyến đường vành đai 2.5;	Ngân sách và XHH
-	Tuyến đường Đông Vinh – Đông Nam;	Ngân sách và XHH
-	Tuyến đường Đông Văn – Đông Quang;	Ngân sách và XHH
-	Tuyến đường Đông Thịnh – Đông Quang	Ngân sách và XHH
4	Xây dựng trạm xử lý nước thải đô thị	Ngân sách và XHH
5	Lập QHCT 1/500 và dự án đầu tư các khu vực dân cư, tái định cư: (gồm: các khu dân cư xã Đông Vinh khoảng 25,0 ha; các khu dân cư xã Đông Quang khoảng 13,0 ha; các khu dân cư xã Đông Nam khoảng 8,0 ha. Không kể các khu vực dự án đã lập và phê duyệt quy hoạch)	UBND huyện, thành phố; Nhà đầu tư
6	Cải tạo môi trường, cảnh quan khu vực (khu vực cảnh quan ven sông Mơ và sông nhà Lê)	Ngân sách và XHH

### b) Nguồn kinh phí thực hiện:

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

- Vốn huy động đầu tư 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 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.

- 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 12, 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 thành phố Thanh Hóa, 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 UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H6.(2024)QDPD\_QHPK KDT so 12 DS

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



**Mai Xuân Liêm**