

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HOÁ**

Số: 1141 /QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 01 tháng 4 năm 2016

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - Phân khu số 4  
(thuộc địa giới hành chính các xã Hoằng Lý, Hoằng Anh, Hoằng Long,  
thị trấn Tào Xuyên, thành phố Thanh Hóa và một phần  
xã Hoằng Minh, huyện Hoằng Hóa), tỉnh Thanh Hoá**

### **CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

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; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 16 tháng 01 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Theo đề nghị của UBND thành phố Thanh Hóa tại Tờ trình số 68/TTr-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2016; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 832/SXD-QH ngày 02 tháng 3 năm 2016 về việc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - Phân khu số 4 (thuộc địa giới hành chính các xã Hoằng Lý, Hoằng Anh, Hoằng Long, thị trấn Tào Xuyên, thành phố Thanh Hóa và một phần xã Hoằng Minh, huyện Hoằng Hóa), tỉnh Thanh Hoá,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - Phân khu số 4 (thuộc địa giới hành chính các xã Hoằng Lý, Hoằng Anh, Hoằng Long, thị trấn Tào Xuyên, thành phố Thanh Hóa và một phần xã Hoằng Minh, huyện Hoằng Hóa), tỉnh Thanh Hoá, với nội dung chính sau:

## **1. Phạm vi, ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch:**

a) Phạm vi khu vực quy hoạch phân khu: Bao gồm địa giới hành chính thành phố Thanh Hóa gồm phường Tào Xuyên (251,1 ha); các xã Hoàng Lý (289,79ha), Hoàng Anh (333,98ha), Hoàng Long (224,58ha) và một phần xã Hoàng Minh (205,1ha), Hoàng Quang (42,5ha), Hoàng Cát (14,65ha), Hoàng Đồng (71ha) huyện Hoàng Hóa.

b) Ranh giới nghiên cứu có giới hạn như sau:

+ Phía Bắc giáp xã Hoàng Quỳ, Hoàng Cát;

+ Phía Đông giáp đường vành đai phía Đông số 3, xã Hoàng Vinh, Hoàng Đồng;

+ Phía Nam giáp xã Hoàng Quang;

+ Phía Tây giáp sông Mã.

c) Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 1432,7ha.

d) Tính chất, chức năng:

- Là khu đô thị mới ven sông Mã, gắn với việc cải tạo nâng cấp các khu dân cư hiện có. Hình thành công viên cảnh quan ven sông Mã với điểm nhấn là công viên núi Ngọc.

- Xây dựng khu công nghiệp phía Bắc thành phố trên cơ sở khu công nghiệp Hoàng Long đã được phê duyệt.

## **2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai**

- Dân số hiện tại của khu vực quy hoạch: 18.945 người

- Dự báo quy mô dân số quy hoạch đến năm 2025 khoảng: 42.000 người. Trong đó, dự kiến công nhân khu công nghiệp Hoàng Long ở trong các khu nhà ở xã hội (đã được tính toán trong đề án quy hoạch chi tiết 1/2000 khu công nghiệp Hoàng Long mở rộng) trong địa bàn nghiên cứu khoảng 16.000 người.

- Tổng diện tích đất quy hoạch: 1432,7ha.

- Đất đơn vị ở đô thị : 61 m<sup>2</sup>/người, trong đó:

+ Đất ở mới: 37,6 m<sup>2</sup>/người;

+ Đất hiện trạng, cải tạo: 91,5 m<sup>2</sup>/người;

+ Đất cây xanh: 6,25 m<sup>2</sup>/người;

+ Đất công cộng: 8,1 m<sup>2</sup>/người;

+ Đất giao thông: 27 m<sup>2</sup>/người.

### 3. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch quỹ đất

STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MẬT ĐỘXD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SĐĐ
-	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU	-	1.432,70	-	-	-
A.	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	-	1.134,32			
I.	ĐẤT DÂN DỤNG	-	433,42			
1	Đất ở	-	259,96			
1.1	- Đất ở hiện trạng cải tạo	HT	173,34	60	1-3	1,8
1.2	- Đất dân cư phát triển	PT	56,86	80	2-5	4,0
1.3	- Đất xen cư, tái định cư	TDC	29,76	80	2-4	3,2
2	Đất công cộng	CC	34,12			
2.1	- Đất cơ quan hành chính	HC	5,72	40	3-5	2,0
2.2	- Đất công trình công cộng	CC	7,28	40	3-5	2,0
2.3	- Đất DV-TM hỗn hợp	TM	5,10	40	5-7	2,8
2.4	- Đất Giáo Dục	GD	14,68	40	2-4	1,6
2.5	- Đất Y tế	YT	1,34	40	2-4	1,6
3	Đất cây xanh đô thị	CX	26,26			
4	Đất giao thông đô thị	-	113,08			
II.	ĐẤT KHÁC TRONG KHU DÂN DỤNG	-	80,03			
1	Đất công trình công cộng	CC	8,09	40	3-5	2,0
2	Đất DVTM ngoài đô thị	TM	31,12	40	5-7	2,8
3	Đất Giáo dục - Đào tạo	GD	9,05	40	2-5	2,0
4	Đất cây xanh TDTT khu vực	CX	25,22			
5	Đất tôn giáo tín ngưỡng	TG	3,42			
6	Đất Hạ tầng kỹ thuật	HTKT	3,13			
III	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	-	620,87			
1	Đất cơ sở sản xuất ( C )		0,63			
2	Đất công nghiệp hiện trạng	CNHT	40,00			
3	Đất công nghiệp FLC	CN	286,00			
4	Đất kho tàng bên bãi	KT	5,35			
5	Đất cây xanh cách ly	CXCL	25,25			
6	Đất cây xanh cảnh quan	CQ	168,72			
7	Đất giao thông đối ngoại	-	94,92			
B	ĐẤT KHÁC	-	298,38			
1	Đất dự trữ phát triển	DT	150,77			
2	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	46,94			
3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	ND	9,79			
4	Đất đồi núi, kênh mương, mặt nước.	-	90,88			

#### **4. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:**

##### **4.1. Đất dân cư:**

\* Đất ở: 259,96 ha, chiếm 18,1% diện tích xây dựng đô thị, trong đó:

- Các khu dân cư hiện trạng: Bố cục, sắp xếp quy hoạch lại đáp ứng với yêu cầu phát triển của đô thị loại I. Khu vực dân cư cũ được nâng cấp, cải tạo, bao gồm phường Tào Xuyên, xã Hoàng Long, Hoàng Anh, Hoàng Lý và một phần xã Hoàng Cát, Hoàng Minh trong giới hạn nghiên cứu.

- Các khu vực dân cư ngoài đê Sông Mã từ sông Tào Xuyên xuống phía Nam giải tỏa, di dời vào các khu tái định cư, để tạo cảnh quan ven 2 bờ sông Mã.

- Diện tích đất dân cư hiện trạng: 173,34 ha, chiếm 12,1% đất xây dựng đô thị. Mật độ xây dựng đối với các khu dân cư hiện trạng là 60%, tầng cao từ 1-3 tầng; hệ số sử dụng đất 1.8 lần.

- Các khu dân cư mới: Hình thành một số khu dân cư mới đáp ứng cho yêu cầu phát triển với mô hình nhà vườn, nhà liền kề, nhằm tăng chiều dày cho đô thị đồng thời tạo cho đô thị có không gian hợp lý, môi trường trong lành, bền vững. Các khu dân cư dự kiến phát triển bố trí chủ yếu phát triển rộng từ các khu ở cũ. Cách ly với khu công nghiệp Hoàng Long.

- Diện tích đất khu vực phát triển dân cư mới: 56,86 ha. Chiếm 4,0% tổng diện tích xây dựng đô thị. Mật độ xây dựng đối với các khu dân cư mới là 80%, tầng cao từ 2-5 tầng; hệ số sử dụng đất 3,2 lần. Diện tích đất phát triển dân cư mới được phân bổ vào các khu:

+ Khu A: diện tích: 5,85 ha;

+ Khu B: diện tích: 5,77 ha;

+ Khu C: diện tích: 17,37 ha;

+ Khu E: diện tích: 20,22 ha;

+ Khu F: diện tích: 7,65 ha.

- Đất tái định cư: Diện tích được phân bổ vào các khu:

+ Khu A: diện tích: 1,43 ha; nằm xen cư trong các khu dân cư hiện trạng thuộc thôn 6 xã Hoàng Lý.

+ Khu C: diện tích: 7,37 ha;

+ Khu E: diện tích: 19,96 ha.

+ Khu F: diện tích: 1,03 ha.

Tổng diện tích đất tái định cư là: 29,76 ha; mật độ xây dựng: 80%.

#### **4.2. Đất công trình công cộng:**

\* Đất hành chính cơ quan:

- Khối hành chính cơ quan phường Tào Xuyên (khu F), xã Hoàng Lý (khu A) trong khu vực đã được đầu tư tương đối khang trang, ổn định do đó chủ yếu cải tạo và xây dựng trên vị trí như hiện nay.

- Bố trí mới ở các khu:

+ Khu B (phía Đông QL 1A xã Hoàng Lý) với diện tích 0,62 ha, mật độ xây dựng 40%, tương đương hệ số sử dụng đất 2.0 lần.

+ Khu C (xã Hoàng Anh) được bố trí trên trục chính Đông – Tây, nối QL 1A với QL10 với diện tích: khoảng 1,82 ha; mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 2.0 lần.

+ Khu E (xã Hoàng Long) được bố trí trên trục chính Đông Tây, nối QL 1A với đường vành đai 3 phía Nam khu vực nghiên cứu, diện tích 1,81 ha; mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất: 2.0 lần.

Tổng diện tích đất hành chính cơ quan là: 5,72 ha; chiếm 0,5% tổng diện tích đất; mật độ xây dựng: 80%.

#### **4.3. Đất công trình dịch vụ thương mại hỗn hợp:**

- Trên cơ sở nâng cấp các công trình dịch vụ thương mại hiện có, đồng thời xây dựng các tuyến phố thương mại dịch vụ phục vụ cho nhu cầu của nhân dân trong đô thị.

- Tổng diện tích đất công trình công cộng, dịch vụ thương mại hỗn hợp trong đô thị là 12,38 ha, chiếm 0,36% đất xây dựng đô thị.

- Các công trình dịch vụ thương mại ngoài đô thị được bố trí phát triển tại những trục, nút giao thông đối ngoại kết nối với các trục Quốc lộ, đường tránh. Tổng diện tích đất công cộng DV TM ngoài đô thị là 31,12 ha; chiếm 2,2% đất xây dựng đô thị, mật độ xây dựng 40%, tầng cao trung bình 5-7 tầng, hệ số sử dụng đất 2,8 lần.

#### ***4.4. Đất giáo dục đào tạo:***

- Hệ thống các cơ sở giáo dục trong đô thị như trường tiểu học, trường THCS đã được đầu tư tương đối hoàn chỉnh. Trong giai đoạn tới tiếp tục nâng cấp theo các yêu cầu phát triển và các tiêu chuẩn của ngành giáo dục. Mỗi khu ở dành diện tích đất theo quy mô dân số và bán kính phục vụ để xây dựng trường mầm non, cụm trường Tiểu học, trung học cơ sở, cụ thể:

+ Khu A bố trí thêm 1 cụm trường Tiểu học, trung học cơ sở, để đáp ứng dân cư đô thị mới phát triển: diện tích: khoảng 1,63 ha. mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất: 3.5 lần.

+ Khu B: bố trí mới 1 cụm trường tiểu học, trung học cơ sở, diện tích 0,87ha, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0.8 lần.

+ Khu C: giữ nguyên trường tiểu học, THCS Hoàng Anh, và Hoàng Minh tại vị trí hiện nay. Ngoài ra bố trí thêm 1 cụm trường Tiểu học, THCS khu đô thị mới trên trục đường nội đường tránh và đường đê Sông Mã, đáp ứng được nhu cầu đào tạo theo tiêu chuẩn quốc gia. Diện tích 2,32 ha, mật độ xây dựng 40%, tầng cao từ 2-4 tầng, hệ số sử dụng đất 0,8 lần.

+ Khu E, F giữ nguyên vị trí các cụm trường hiện nay, chỉnh trang nâng cấp hạ tầng, thiết bị, vật tư đáp ứng tiêu chuẩn ngành đào tạo, giáo dục.

+ Tổng diện tích đất giáo dục trong đơn vị ở 14,68 ha, mật độ xây dựng 40%, tầng cao trung bình 2-4 tầng, hệ số sử dụng đất 1,6 lần.

- Bố trí 2 trường THPT (cấp 3) phục vụ cho vùng phía Bắc Sông Mã. Vị trí 1 điểm tại xã Hoàng Anh hiện nay (cụ thể lô PTHT01) và 1 điểm tại vị trí xã Hoàng Long (cụ thể lô PTTH02), trên 2 trục giao thông Đông - Tây chính khu vực.

- Đất đào tạo lái xe hiện nay tại xã Hoàng Long vẫn giữ nguyên vị trí cũ, với quy mô diện tích khoảng: 3,96 ha.

#### ***4.5. Đất Y tế:***

- Ổn định cải tạo, chỉnh trang lại các trạm Y tế xã phường cũ, nâng cấp về quy mô diện tích, hạ tầng kỹ thuật,... để phục vụ tốt hơn cho người dân. Diện tích đất y tế 1,34 ha; mật độ xây dựng 40%, tầng cao trung bình 2-4 tầng; hệ số sử dụng đất 2,0 lần.

#### **4.6. Đất công trình văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng:**

##### **a) Đất công trình văn hóa:**

- Ổn định chỉnh trang nhà văn hóa ở các tiểu khu đã có, bố trí quỹ đất phù hợp để xây dựng nhà văn hóa khu phố kết hợp khuôn viên, cây xanh TĐTT sinh hoạt cộng đồng của các tiểu khu mới. Các công trình văn hóa như Đài tưởng niệm Liệt sĩ được nâng cấp, trùng tu tôn tạo....

##### **b) Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng:**

- Trong khu vực hệ thống di tích văn hóa đền, chùa, đình làng tương đối dày đặc, cần được tôn tạo, chỉnh trang để phục vụ nhu cầu tâm linh cho nhân dân, cũng là phát huy truyền thống văn hóa người Việt. Đáng lưu ý có chùa Yên Vực nằm ngoài đê sông Mã, giữ nguyên hiện trạng, đầu tư san nền nâng cấp nền, để tránh ngập lụt. Và đầu tư xây dựng để tạo cảnh quan trên sông Mã.

#### **4.7. Đất công viên, cây xanh đô thị:**

a) Diện tích đất công viên, cây xanh đô thị là 26,81 ha, chiếm 2,4% diện tích xây dựng đô thị; được phân bổ vào các khu như sau:

- Khu A: Tận dụng địa hình thấp trũng, xây dựng khu công viên cây xanh kết hợp hồ nước, phục vụ cho nhu cầu vui chơi giải trí của người dân. Làm điểm nhấn, lá phổi cho khu A, thu hút người dân sang khu vực phát triển dân cư mới... Tổng diện tích cây xanh trong khu A: 3,81 ha;

- Khu B: Với quỹ đất thuận lợi cho việc xây dựng công viên cây xanh, trong khu vực bố trí công viên cây xanh trong khu ở phục vụ nhu cầu thư giãn nghỉ ngơi của người dân trong các tiểu khu ở. Tổng diện tích đất công viên cây xanh 3,07 ha.

- Khu C: lô CX10, CX11, CX13, CX14 có chức năng là công viên cây xanh, sinh hoạt cộng đồng của các tiểu khu, phục vụ dân cư sinh sống tại khu vực đó, diện tích 6,47 ha.

- Khu E: tổng diện tích công viên cây xanh đô thị là 1,40 ha. Cụ thể lô CX15, có chức năng là công viên cây xanh, sinh hoạt cộng đồng của tiểu khu.

- Khu F: Tổng diện tích đất cây xanh, công viên 11, 15 ha;

b) Đất cây xanh cảnh quan bao gồm phần diện tích cây xanh ngoài đê sông Tào, sông Mã, diện tích 168,72 ha chiếm 11,8%.

#### **4.8. Đất giao thông:**

Bao gồm: đất giao thông đối ngoại như đường Quốc lộ 1A; đường vành đai 3; Quốc lộ 10 có tổng diện tích 94,92 ha chiếm 6,6%. Đất giao thông đối nội gồm các đường giao thông nằm trong quy hoạch khu vực có tổng diện tích 113,08 ha chiếm 7,9 %.

#### **4.9. Đất công nghiệp:**

Đất cơ sở sản xuất công nghiệp diện tích: 326,63 ha (bao gồm khu công nghiệp Hoàng Long cũ, và khu CN Hoàng Long mở rộng), mật độ xây dựng: 65%, tầng cao trung bình: 1-3 tầng, hệ số sử dụng đất: 1,2-2,0 lần.

#### **4.10. Các thành phần đất khác:**

- Đất dự trữ phát triển đô thị diện tích 150,77 ha chiếm 10,5%; đất sản xuất nông nghiệp diện tích 46,94 ha, chiếm 3,3%; đất nghĩa trang, nghĩa địa diện tích 9,79 ha, chiếm 0,7%; đất đồi núi kênh mương mặt nước diện tích 90,88%, chiếm 6,3%; đất cây xanh cách ly diện tích 25,25 ha, chiếm 1,8%; đất kho tàng bến bãi diện tích 5,35 ha, chiếm 0,4%; đất cây xanh thể dục thể thao khu vực diện tích 25,22 ha, chiếm 1,8%.

### **5. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, thiết kế đô thị:**

\* Nguyên tắc bố cục chính như sau:

- Tuân thủ các định hướng của quy hoạch chung xây dựng thành phố Thanh Hóa được duyệt; Cập nhật các dự án đã và đang triển khai trên địa bàn khu vực;

- Khai thác các lợi thế cảnh quan của các khu đô thị xung quanh;

- Cải tạo các khu ở hiện có trong khu vực nhằm đạt đến sự hài hoà giữa khu ở mới hiện đại và khu ở cũ theo yêu cầu của quy hoạch chung thành phố Thanh Hóa.

- Việc nghiên cứu lập quy hoạch phân khu số 4 phải được gắn liền với nhau trong một tổng thể chung đồng nhất, để đảm bảo sự đồng bộ mối liên kết với các khu vực lân cận, đảm bảo bán kính phục vụ của các công trình hạ tầng kinh tế - xã hội, trên cơ sở hiệu quả, tiết kiệm.

a) Yêu cầu về kiến trúc:

\* Việc xây dựng nhà ở phải tuân thủ theo đúng qui hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà, độ đua ra của ban công, ô văng...



được quy định phù hợp với từng đường phố. Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn cấp giấy phép theo luật định) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của cơ quan trực tiếp quản lý xây dựng đô thị.

- Bố trí các công trình DVTM dọc tuyến là chính. Đảm bảo quy chuẩn về kiến trúc. Khuyến khích phát triển các mô hình xây dựng với chức năng tổng hợp nhà ở và dịch vụ trong khu đô thị.

- Ưu tiên xây dựng các công trình có chức năng sử dụng tổng hợp (nhà ở kết hợp với công cộng - dịch vụ) tạo điểm nhấn đô thị, sử dụng màu sắc và độ tương phản rõ ràng tạo đặc trưng về màu sắc.

- Cần quan tâm thiết kế các toà nhà tại các nút giao cắt của tuyến đường chính đô thị.

\* Tổ chức không gian các khu ở:

- Đối với nhà ở cải tạo: Các công trình nhà ở cải tạo chính trang hình thức kiến trúc phù hợp với đô thị; Loại bỏ các kiến trúc xây dựng bằng các vật liệu tạm. Các công trình đứng cạnh nhau không nên xây dựng chênh lệch nhiều về chiều cao. Hạn chế xây dựng manh mún, kiến trúc, màu sắc và vật liệu xây dựng không đồng nhất. Hạn chế sự khác biệt lớn về tỉ lệ kiến trúc giữa các công trình xây gần nhau. Bố trí xen cư tại chỗ nhằm cải tạo không gian khu ở hài hòa và đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật giữa khu ở cũ và khu ở mới.

- Đối với các khu xây mới với các loại hình ở.

+ Hạn chế không tăng mật độ xây dựng cao quá đối với các Khu hiện hữu. Tăng diện tích cây xanh trong mỗi lô đất ở.

+ Khu nhà ở áp dụng các hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, chú trọng tới công năng sử dụng và hiệu quả sử dụng đất. Bố trí chỗ để xe và có thể bố trí không gian công cộng như: nhà trẻ, dịch vụ...

\* Tổ chức không gian các công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

Các khu di tích lịch sử được xếp hạng cần bảo tồn chính trang cải tạo; cần có các nghiên cứu chuyên ngành cụ thể hơn, để xác định ranh giới kiểm soát và hành lang bảo vệ.

- Đối với di tích: Bảo tồn không gian kiến trúc trong và ngoài hàng rào công trình. Cho phép được tôn tạo, sửa chữa khi công trình có dấu hiệu xuống cấp. Việc bảo tồn, tôn tạo các công trình trong khu vực này cần tuân thủ các quy

định pháp luật của Nhà nước về bảo tồn, tôn tạo phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa. Hạn chế xây dựng các công trình có chiều cao quá 5 tầng và màu sắc lẫn át công trình di tích.

\* Mặt nước và cây xanh:

+ Giữ lại các mặt nước hiện có, bổ xung và mở rộng mặt nước kết hợp khơi thông các kênh rạch, gia cố taluy ổn định cho các dòng chảy được liên hoàn.

+ Bổ sung phong phú các loại cây trồng và kết hợp các không gian giải trí, thiết kế cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực.

## **6. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.1. Giao thông:**

a) Giao thông đối ngoại.

- Tuyến đường Quốc lộ 1A gồm 03 tuyến:

+ MCN B-B, CGĐĐ=36.0m, lòng đường 7,5mx2 + phân cách 3.0m + vỉa hè 9,0mx2.

+ MCN B'-B', CGĐĐ=49,5.0m, lòng đường 7,0mx2 + phân cách 6.0m (đường gom so với đường chính) + đường gom 10,5m, vỉa hè bên dân cư 4,0m + vỉa hè cách ly và đường sắt: 15,0m.

+ MCN B''-B'', CGĐĐ=43,5.0m, lòng đường 7,0mx2 + phân cách 3.0m (đường gom so với đường chính) + đường gom 7,5m + vỉa hè bên dân cư 4,0m, vỉa hè cách ly và đường sắt: 15,0m.

- Tuyến đường vành đai số 3 gồm 02 tuyến:

+ MCN A-A, CGĐĐ=91.0m, lòng đường 15mx2 + phân cách giữa 1,0m + đường gom 10,5mx2 + phân cách (đường gom so với đường chính) 12,0mx2+ vỉa hè 7,5mx2.

+ MCN A'-A', CGĐĐ=94.0m, lòng đường 15mx2 + phân cách giữa 1,0m + đường gom 10,5mx2 + phân cách đường chính phía Tây 12.00m, phía Đông (kênh tưới) là 15.00m, vỉa hè 7,5mx2.

b) Giao thông đối nội:

Mạng lưới đường nội bộ được thiết kế liên kết hợp lý các khu chức năng. Các khu vực có quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được nghiên cứu cập nhật theo hồ sơ đã phê duyệt, khớp nối thống nhất với khu vực xây dựng mới.

Các tuyến đường nội bộ được dự kiến với quy mô lộ giới từ 17.5 đến 39.0m theo các dạng mặt cắt điển hình như sau:

- MCN 1-1: Lòng đường:  $10,5\text{m} \times 2$  + phân cách giữa 6,0m + vỉa hè:  $(6,0 \times 2 = 12,0\text{m})$ ; CCĐĐ: 39,0m.

- MCN 2-2: Lòng đường:  $10,5\text{m} \times 2$  + phân cách giữa 1,0m + vỉa hè:  $(5,5 \times 2 = 11,0\text{m})$ ; CCĐĐ: 33,0m.

- MCN 3-3: Lòng đường: 15,0m + vỉa hè:  $(5,0 \times 2 = 10,0\text{m})$ ; CCĐĐ: 25,0m.

- MCN 4-4: Lòng đường: 14,0m + vỉa hè:  $(6,0 \times 2 = 12,0\text{m})$ ; CCĐĐ: 26,0m.

- MCN 5-5: Lòng đường: 10,5m + vỉa hè:  $(6,0 \times 2 = 12,0\text{m})$ ; CCĐĐ: 22,5m.

- MCN 6-6: Lòng đường: 10,5m + vỉa hè:  $(5,0 \times 2 = 10,0\text{m})$ ; CCĐĐ: 20,5m.

- MCN 7-7: Lòng đường: 12,0m + vỉa hè:  $(6,0 \times 2 = 12,0\text{m})$ ; CCĐĐ: 24,0m.

- MCN 8-8: Lòng đường: 7,5m + vỉa hè:  $(5,0 \times 2 = 10,0\text{m})$ ; CCĐĐ: 17,5m.

- MCN 9-9: Lòng đường:  $7,5\text{m} \times 2$  + phân cách giữa 3,0m + vỉa hè:  $(6,0 \times 2 = 12,0\text{m})$ ; CCĐĐ: 30,0m.

- MCN 10-10 (đoạn cải dịch mương tiêu): Lòng mương:  $19,5\text{m} \times 2$  + phân cách cây xanh  $(15,5\text{m} \times 2)$  + vỉa hè mương  $6,0\text{m} \times 2$  + lòng đường  $12\text{m} \times 2$  + vỉa hè  $6,0\text{m} \times 2$ ; CCĐĐ: 98,5,0m.

+ MCN C-C, CGĐĐ=56,0m, lòng đường  $10,5\text{m} \times 2$  + phân cách giữa 4.0m + đường gom  $7,5\text{m} \times 2$  + phân cách (đường gom so với đường chính)  $3,0\text{m} \times 2$  + vỉa hè 5,0m.

+ MCN E-E (đoạn đê sông Mã kết hợp đường đô thị), CGĐĐ=31,0m, lòng đường 7,5m (mặt đê) + lòng đường (đô thị) 10,5m + Taluy giữa 2 cấp đường 5,0m + vỉa hè phía dân cư 4,0m.

+ MCN E'-E' (đoạn đê sông Tào kết hợp đường đô thị), CGĐĐ=21,5m, lòng đường 7,5m (mặt đê) + Taluy đê, hành lang an toàn 10,0m + vỉa hè 4,0m.

- Tuyến đường Quốc lộ 10: MCN F-F, CGĐĐ=23.0m, lòng đường  $7,5\text{m} \times 2$  + vỉa hè  $4,0\text{m} \times 2$ .

c) Nút giao thông khác mức:

Thiết kế cầu vượt đường sắt, đường bộ trực giao thông tại nút giao giữa đường Quốc lộ 1 cũ và đường Đông Tây 1 theo hướng vượt đường Quốc lộ 1 và đường sắt Thống Nhất, tĩnh không 6.55m thiết kế theo quy định hiện hành, đảm bảo lưu thông liên tục trên các tuyến đường chính.

Nút vượt đường bộ: Thiết kết nút giao khác mức trực thông giữa đường QL10 và đường vành đai số 3, khoảng tĩnh không 4,75m.

\* Giao thông công cộng và giao thông tĩnh (quảng trường, bãi đỗ xe):

- Các tuyến xe buýt: Tuyến Quốc lộ 1A - thành phố Thanh Hóa; tuyến theo hướng vành đai 3, tuyến chạy theo hướng Bắc Nam theo tuyến đường chính đô thị, đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân, hỗ trợ phát triển du lịch, dịch vụ tại khu vực, khoảng cách trung bình giữa các điểm đỗ xe buýt 500-600m.

- Bãi đỗ xe kết hợp với các khu công viên cây xanh.

## ***6.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:***

a) San nền:

- Cao độ nền thiết kế trong đồ án quy hoạch phân khu 4, tuân thủ theo cao độ khống chế của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035 và đảm bảo đấu nối hài với cao độ nền các khu vực dân cư hiện hữu cũng như các dự án liên quan.

- Hướng tiêu thoát chính theo hướng kênh tiêu Hoàng Long (Riêng khu vực phía Tây – giới hạn bởi sông tào hướng thoát chính ra sông Mã do dự kiến xây dựng 01 trạm bơm tiêu mới).

b) Thoát nước mưa:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch chia thành các lưu vực thoát nước chính như sau:

- Lưu vực 1: Phía Nam khu vực với diện tích khoảng 106 ha, hướng thoát chính theo kênh tiêu Hoàng Long;

- Lưu vực 2: Lưu vực trung tâm phía Nam khu công nghiệp Hoàng Long với diện tích khoảng 270 ha, hướng thoát chính theo kênh tiêu Hoàng Long;

- Lưu vực 3: Lưu vực trung tâm phía Bắc khu công nghiệp Hoàng Long với diện tích khoảng 200 ha, hướng thoát chính theo kênh tiêu Hoàng Long;

- Lưu vực 4: Lưu vực phía Đông, được giới hạn bởi khu công nghiệp Hoàng Long, đường vành đai 3; diện tích lưu vực khoảng 150 ha, hướng thoát chính thoát ra kênh tiêu Hoàng Long và kênh tiêu Gòng cải dịch;

- Lưu vực 5: Lưu vực phía Bắc khu công nghiệp Hoàng Long, diện tích lưu vực khoảng 170 ha; hướng thoát chính thoát ra kênh tiêu Hoàng Long và kênh tiêu Gòng cải dịch;

- Lưu vực 6: Toàn bộ lưu vực phía Bắc sông Tào, diện tích lưu vực khoảng 190 ha; hướng thoát chính theo địa hình tự nhiên, theo các mương tiêu nội đồng để thoát ra sông Trường Giang phía Bắc khu vực;

- Lưu vực 7: Toàn bộ lưu vực phía Tây được giới hạn bởi đê sông Mã, sông Tào và Quốc lộ 1A hiện có; lưu vực này hiện nay thường xuyên ngập úng do bị hạn chế khả năng tiêu thoát nước, vì vậy trong lưu vực này dự kiến xây dựng 01 bơm tiêu mới kết hợp với giải pháp hồ điều hòa nhằm giảm khối lượng đắp nền khi xây dựng các khu chức năng.

### **6.3. Quy hoạch cấp điện:**

- Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện từ trạm 110kV Hoàng Long công suất (2x40)MVA- 110/35/22KV.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: 64.500KV.

- Mạng lưới: Trong giai đoạn tới cần cải tạo hoàn toàn lưới điện hiện có chuẩn hóa thành 22KV theo thiết kế mới. Các tuyến 35 KV hiện hữu sẽ được nắn chỉnh chuyển đổi thành 22kV và bố trí vào hành lang kỹ thuật các tuyến giao thông. Đầu tư xây dựng trạm 110kV Hoàng Long mới cấp điện cho phân khu số 4 và các khu vực lân cận, công suất trạm đến 2035 là (2x25)MVA- 110/35/22kV. Khu dân cư, các công trình công cộng, khu dịch vụ thương mại sử dụng tuyến 22KV chuyển đổi từ 35kV sang. Các đường trung thế 22KV được thiết kế mạch vòng, vận hành hở tại các điểm đã xác định trước.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Trong khu vực dân cư hiện hữu, lưới 0,4KV dùng dây có bọc cách điện ABC bắt trên cột bê tông ly tâm, tiết diện trục chính từ 70-120mm<sup>2</sup>, nhánh rẽ từ 35-70mm<sup>2</sup>.

+ Trong khu xây dựng mới có yêu cầu cao về mỹ quan, lưới 0,4 nên đi ngầm. Tiết diện trục sẽ tùy theo từng khu vực phụ tải để thiết kế đảm bảo an toàn và kinh tế.

+ Chiếu sáng đường dùng dây nổi có bọc cách điện ABC tiết diện 16mm<sup>2</sup>, các trục đường có mặt ngang lòng đường từ 11m trở lên, cột đèn đặt 2 bên hè đường, các đường có mặt ngang lòng đường nhỏ hơn 11m, cột đèn đặt 1 bên hè đường. Bóng đèn dùng loại natri cao áp công suất 125-250W.

#### **6.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:**

Tổng nhu cầu dùng nước trung bình toàn khu là 18.000 m<sup>3</sup>/ngày/đ.

a) Nguồn nước và công trình đầu mối:

- Sử dụng nguồn nước mặt tại kênh Bắc và sông Chu (tại trạm bơm cấp I Thiệu Khánh) như hiện nay và dự kiến thêm nguồn nước sông Mã (tại Hoàng Giang) để làm nguồn nước thô cấp nước cho thành phố Thanh Hóa và vùng phụ cận.

- Điểm đầu nối lấy từ đường ống D200 và D300 hiện có trên quốc lộ 1A.

- Đến năm 2025 dự kiến bốn nhà máy nước đưa vào sử dụng gồm: Nhà máy nước Hàm Rồng; Nhà máy nước Mật Sơn; Nhà máy nước Hoàng Long; Nhà máy nước Quảng Cát (hoặc trạm bơm tăng áp).

b) Cấu tạo mạng lưới đường ống:

- Cấu tạo mạng lưới đường ống cấp nước của khu vực được chia làm 3 cấp và được thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng kết hợp mạng ống nhánh dịch vụ. Các ô mạng lưới có cấu tạo độc lập với nhau, mỗi ô gồm: đường ống phân phối, dịch vụ và đồng hồ khách hàng. Đường ống thiết kế mới là mạng lưới phân phối có đường kính từ DN100 - 300 với tổng chiều dài khoảng 16,5 km. Phân chia khu vực thành 03 vùng cấp nước chính, cụ thể:

+ Vùng 1: gồm khu vực xã Hoàng Lý hay phía Bắc sông Tào hiện tại, được cấp nước từ tuyến ống D200 chạy dọc tuyến QL1A và tuyến ống D250 nằm trên tuyến đường đôi theo hướng Bắc Nam qua trung tâm khu công nghiệp.

+ Vùng 2: gồm khu vực nằm phía Tây QL1A và Nam sông Tào (một phần Xã Tào Xuyên và xã Hoàng Long) được cấp nước từ tuyến ống D200-300 dọc phía Tây Quốc lộ 1A.

+ Vùng 3: gồm khu vực phía Đông QL 1A và phía Nam sông Tào (khu vực xã Hoàng Anh, khu công nghiệp Hoàng Long...), được cấp nước từ tuyến ống D250 nằm trên tuyến đường đôi theo hướng Bắc Nam qua trung tâm khu công nghiệp.

#### **6.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

\* Thoát nước thải: Quy hoạch phân khu số 4 theo quy hoạch chung, nước thải được thu gom và xử lý qua trạm xử lý nước thải Bắc sông Mã (Khu công nghiệp Hoàng Long) công suất 8.000m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Thiết kế 2 hệ thống thoát nước thải riêng biệt cho nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt.

- Phân khu được phân làm 3 lưu vực thoát nước, toàn bộ nước thải thu gom được bằng các đường cống tự chảy tập trung vào 3 trạm bơm (TB) thoát nước thải, trong đó: TB1,  $Q_1 = 3.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ ; TB2  $Q_2 = 5.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ ; TB3,  $Q = 3.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ . Nước thải sau trạm bơm chuyển bậc được đưa tới trạm xử lý nước thải thông qua đường ống áp lực D250 với tổng chiều dài 1.050 m. Nước thải công nghiệp được tập trung ở khu vực trung tâm của phân khu số 4, hệ thống cống tròn BTCT dẫn nước thải tự chảy về trạm xử lý nằm ở phía Đông phân khu.

- Mạng lưới đường ống thoát nước: Được phân làm 3 cấp thu gom và quản lý:

+ Hệ thống thu gom khu ở: Nước thải sinh hoạt được xử lý bậc 1 tại các công trình qua hệ thống bể tự hoại sau đó mới thoát ra hệ thống cống chung. Thu nước vào cống bằng các hố ga thu trên hệ thống cống tròn, hoặc trực tiếp vào hệ thống qua hệ thống rãnh xây.

+ Hệ thống thoát nước khu phố: Được đấu nối với hệ thống cống rãnh khu ở và thu dọc đường tuyến ống đi qua, chuyển dẫn và thu gom ra hệ thống cống chính dẫn về trạm xử lý nước thải đã được quy hoạch của thị xã Sầm Sơn ở phía Bắc xã Quảng Phú. Hệ thống thu gom nước thải này được thiết kế là các tuyến cống tròn BTCT có D300-400.

\* Vệ sinh môi trường:

Chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp và chất thải rắn y tế được thu gom và xử lý riêng. Thu gom 100% chất thải rắn về khu vực xử lý nằm rác thải theo QHC thành phố đã được phê duyệt. Sử dụng công nghệ tiên tiến để xử lý chất thải rắn.

Chất thải rắn sinh hoạt phải được phân loại tại nguồn thành chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ. Chất thải vô cơ sẽ được thu gom hàng tuần và đưa về khu xử lý chất thải rắn để tái sử dụng hoặc đưa đi chôn lấp. Chất thải rắn hữu cơ sẽ được thu gom hàng ngày và được đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung để chế biến thành phân hữu cơ. Sử dụng khu xử lý rác thải chung với thành phố Thanh Hóa.

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

Các khu dân cư ngoài đê sông Mã, từ điểm đầu sông Tào (sông Lạch Trường) xuống phía Nam, giải tỏa mặt bằng trả lại cảnh quan sông Mã, di chuyển các hộ dân này vào khu E (thuộc xã Hoàng Long hiện nay). Một số hộ dân nằm trong các tuyến đường quy hoạch chính, được giải phóng đền bù vào các khu vực tái định cư và xen cư.

Tổng diện tích đất xen cư, tái định cư là: 29,76 ha; mật độ xây dựng: 80%, tầng cao trung bình 2-4 tầng.

## **8. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

### **a) Giải pháp quy hoạch bảo vệ môi trường đất:**

- Xây dựng các hệ thống thoát nước một cách phù hợp và khoa học.
- Đảm bảo nước mưa từ khu vực nghiên cứu quy hoạch không chảy ra đất tại các khu vực xung quanh làm ô nhiễm đất.
- Giám sát chặt chẽ các loại rác thải, nước thải của các công trình dịch vụ, thương mại và công nghiệp.
- Cải tạo đất và ngăn ngừa ô nhiễm đất:
  - + Áp dụng kỹ thuật canh tác phù hợp với điều kiện đất đai thực tế trong khu vực, sử dụng đất nông nghiệp đi đôi với việc bồi bổ đất, tránh khai thác làm thoái hóa đất.
  - + Hạn chế sử dụng quá nhiều phân bón hóa học, thuốc bảo vệ thực vật trong sản xuất nông – lâm nghiệp, tích cực bồi bổ làm giàu đất, chống ô nhiễm môi trường đất.
  - + Các khu xử lý nước thải và khu tập kết rác thải phải có hệ thống chống thấm tốt để tránh gây ô nhiễm đất và nước ngầm.
- \* Các giải pháp giảm ô nhiễm tới nguồn nước:
  - Nước thải sinh hoạt trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung phải được xử lý đảm bảo đáp ứng mọi chỉ tiêu bảo vệ môi trường theo quy chuẩn Việt Nam, tiêu chuẩn Việt Nam.
- \* Các giải pháp bảo vệ môi trường không khí:
  - Để giảm lượng bụi, khí và tiếng ồn trong khu vực khi triển khai các dự án theo quy hoạch chi tiết, cụ thể thực hiện bằng các giải pháp sau:
    - Sử dụng xe, máy thi công có lượng thải khí, bụi và độ ồn thấp hơn giới hạn cho phép.
    - Có biện pháp che chắn phủ bạt đối với các loại xe chuyên chở nguyên vật liệu, nhiên liệu, che chắn cách ly giữa khu vực san ủi đối với khu vực xung quanh bằng các hàng rào bạt. Các dải cây xanh được bố trí để hạn chế sự lan tỏa của bụi, khí thải và tiếng ồn. Ngoài ra các công viên, vườn hoa được bố trí để hạn chế và cũng tham gia một phần trong việc cải tạo không khí.
    - Làm ẩm bề mặt của lớp đất san ủi bằng cách phun nước giảm lượng bụi bị cuốn theo gió và phân tán trong khu vực.



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

### a) Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Các dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương, địa điểm ven tuyến Quốc Lộ 1A (tiểu dự án 2).
- Khu công nghiệp Hoàng Long mở rộng hiện nay Chủ đầu tư là tập đoàn FLC.
- Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Mã, ven Sông Tào.
- Các dự án mang tính chất cửa ngõ khu vực: như cải tạo chỉnh trang xây dựng công viên Ngọc Nữ, với Núi Ngọc làm điểm nhấn.
- Các tuyến đường gom dọc tuyến đường quốc Lộ 1A (tiểu dự án 2).
- Tuyến đường đại lộ Bắc Sông Mã.
- Tuyến đường nối đê Hữu sông Mã với núi giao Quốc lộ 1 đi Hoàng Hóa, thuộc xã Hoàng Anh hiện nay.
- Dự án tổng thể nâng cấp cải tạo HTXH và HTKT các khu dân cư hiện có theo các tiêu chí đô thị loại I;
- Kêu gọi các nhà đầu tư vào khu vực bố trí DV-TM dọc tuyến đường Quốc Lộ 1A (tiểu dự án 2) và tại cửa ngõ phía Đông Bắc thành phố;
- Lập dự án các khu tái định cư, xen cư theo quy hoạch;

### b) Nguồn lực thực hiện

- Thực hiện từ nguồn vốn ngân sách nhà nước:
  - + Vốn từ Trung ương thực hiện các tuyến đường Quốc lộ;
  - + Vốn của tỉnh: Thực hiện các tuyến đường tỉnh lộ và cải tạo các kênh mương liên đô thị và các công trình cấp tỉnh.
  - + Vốn địa phương: Thực hiện các mạng đường chính phân khu vực và hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị, cấp xã.
- Nguồn vốn xã hội hóa: Nguồn vốn từ kêu gọi các nhà đầu tư thực hiện các dự án cho khu đất bằng các hình thức ưu đãi đầu tư, đầu tư theo hình thức đối tác công tư...
- Các nguồn vốn khác: Vốn hỗ trợ của nước ngoài, vốn từ các công trình mục tiêu Quốc gia...

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **a) UBND thành phố Thanh Hóa**

- Phối hợp với Sở xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch phân khu được duyệt theo quy định.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - Phân khu số 4 cho địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ...).

- Tổ chức, chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố Thanh Hóa theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định hiện hành.

## **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, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như điều 3 Quyết định;
  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
  - Viện QHKT Thanh Hóa;
  - Lưu: VT, CN.
- H9.(2016)QDPD\_QHPK số 4 TPTH

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Ngô Văn Tuấn**