ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1534 /QĐ-UBND	*Thanh Hóa, ngày 19 tháng 4 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 10, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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 QCXDVN 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 2659/SXD-QH ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 10, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 73/TTr-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2024 của UBND huyện Đông Sơn).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 10, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi lập quy hoạch

- Phạm vi lập quy hoạch: Gồm toàn bộ địa giới hành chính các xã Đông Khê, Đông Minh, Đông Ninh, Đông Hoàng và một phần xã Đông Hòa, ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp huyện Thiệu Hóa;

+ Phía Nam: Giáp huyện Triệu Sơn;

+ Phía Đông: Giáp các xã Đông Thanh, Đông Thịnh, Đông Yên và thị trấn Rừng Thông;

+ Phía Tây: Giáp huyện Triệu Sơn.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 2.649 ha.

2. Tính chất, chức năng

Là khu phát triển đô thị sinh thái gắn với dịch vụ vận tải đầu mối, kho tàng xung quanh nút giao Đông Xuân; phát triển vùng sinh thái và du lịch trải nghiệm nông nghiệp phía Tây huyện Đông Sơn.

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

3.1. Chỉ tiêu dân số

Dân số dự kiến đến năm 2040 toàn khu vực quy hoạch khoảng 35.000 người; trong đó khu vực thuộc nội thành khoảng 12.500 người, khu vực thuộc ngoại thành khoảng 22.500 người.

3.2. Chỉ tiêu đất đai

- Đất xây dựng khoảng 1.123,04 ha; trong đó:

+ Đất xây dựng thuộc khu vực nội thành khoảng 489,58 ha, mật độ dân số thuộc khu vực nội thành trên diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 1.952 người/km^2.

+ Đất đơn vị ở tại các khu vực phát triển mới bình quân tương đương khoảng 27,5 m^2/người; trong đó đất nhóm nhà ở xây mới khoảng 14,7 m^2/người.

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

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

- Đất cây xanh sử dụng công cộng thuộc khu vực nội thành đạt chỉ tiêu bình quân khoảng 10,4 m^2/người; trong đó đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở khoảng 6,8 m^2/người.

- Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở khoảng 16,81 ha, đạt chỉ tiêu bình quân: 13,45 m^2/người.

- Đất bãi đỗ xe khoảng 6,38 ha (trong đó đã bố trí đất trạm sạc xe điện khoảng 20%), đạt chỉ tiêu bình quân: 5,1 m^2/người;

- Đất giao thông tính đến đường phân khu vực (không bao gồm đất giao thông tĩnh) chiếm khoảng 18,0% đất xây dựng đô thị.

4. Cơ cấu sử dụng đất

- Khu vực thuộc nội thành có diện tích khoảng 650,75 ha; trong đó: đất xây dựng đô thị chiếm 75,2%; đất khác chiếm 24,8%.

- Khu vực thuộc ngoại thành có diện tích khoảng 1.997,2 ha; trong đó đất xây dựng nông thôn và các khu chức năng chiếm 31,7%; đất khác chiếm 68,3%.

Bảng cân bằng đất đai theo chức năng sử dụng đất

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Khu vực hiện hữu	Khu vực phát triển mới	Tổng	Tỷ lệ (%)
		Diện tích (ha)			
	TỔNG CỘNG TOÀN PHÂN KHU	**2.382,09**	**265,87**	**2.647,96**	**100,0%**
A	**KHU VỰC NỘI THÀNH (KHU A)**	**481,02**	**169,72**	**650,75**	**24,6%**
I	**Đất xây dựng đô thị**	**319,85**	**169,72**	**489,58**	**18,5%**
1	**Đất dân dụng**	***257,53***	***52,91***	***310,43***	***11,7%***
1.1	***Đất đơn vị ở***	***183,72***	***14,89***	***198,61***	***7,5%***
	Đất nhóm ở [1]	*112,75*	*4,70*	*117,45*	*4,4%*
	Đất nhóm nhà ở và dịch vụ	*24,64*	*3,39*	*28,03*	*1,1%*
	Đất cây xanh ĐVO	*11,56*	*1,63*	*13,19*	*0,5%*
	Đất dịch vụ - công cộng [2] cấp đơn vị ở	*14,57*	*2,24*	*16,81*	*0,6%*
	Đất bãi đỗ xe	*2,74*	*3,64*	*6,38*	*0,2%*
	Đất giao thông ĐVO	*17,46*	*0,94*	*18,40*	*0,7%*
1.2	Đất dịch vụ công cộng đô thị	4,92	17,96	22,88	0,9%
1.3	Đất giao thông đô thị	68,89	18,40	87,29	3,3%
2	**Đất ngoài dân dụng**	**62,33**	**116,81**	**179,14**	***6,8%***
2.1	Đất công nghiệp	7,32	1,15	8,47	0,3%
2.2	Đất cơ quan, trụ sở	0,64	-	0,64	0,0%
2.3	Đất tôn giáo, di tích	2,06	-	2,06	0,1%
2.4	Đất cây xanh đô thị	-	70,25	70,25	2,7%
2.5	Đất an ninh, quốc phòng	0,22	-	0,22	0,0%
2.6	Đất nghĩa trang	-	-	-	0,0%
2.7	Đất dự trữ phát triển	-	28,21	28,21	1,1%
2.8	Đất giao thông đối ngoại	46,76	22,53	69,29	2,6%
II	**Đất nông nghiệp và chức năng khác**	**137,49**	**-**	**137,49**	**5,2%**
B	**KHU VỰC NGOẠI THÀNH (KHU B)**	**1.901,07**	**96,15**	**1.997,21**	**75,4%**
I	**Đất xây dựng**	**537,32**	**96,15**	**633,47**	***23,9%***

[1] Đất nhóm ở bao gồm đất nhóm ở đô thị và đất ở làng xóm đô thị hóa. Đất nhóm ở trong khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ được tính theo tỷ lệ đất ở trên tổng diện tích khu đất. Đất nhóm nhà ở không bao gồm đất nông nghiệp gắn với đất ở tại các lô đất nhà ở thổ cư, nhà ở có vườn.

[2] Đất các công trình dịch vụ - công cộng gồm: đất giáo dục, y tế, văn hóa - thể dục thể thao, thương mại dịch vụ phân theo 03 cấp: cấp đơn vị ở, cấp đô thị, cấp vùng.

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Khu vực hiện hữu	Khu vực phát triển mới	Tổng	Tỷ lệ (%)
		Diện tích (ha)			
1	Đất xây dựng nông thôn	433,13	48,07	***481,20***	18,2%
1.1	*Đất điểm dân cư nông thôn [3]*	*404,31*	*12,89*	*417,20*	*15,8%*
1.2	*Đất cây xanh, TDTT*	*1,23*	*11,40*	*12,63*	*0,5%*
1.3	*Đất công cộng*	*23,32*	*5,84*	*29,16*	*1,1%*
1.4	*Đất bãi đô xe*	-	*16,81*	*16,81*	*0,6%*
1.5	*Đất tôn giáo, di tích*	*3,67*	*0,92*	*4,59*	*0,2%*
1.6	*Đất công trình HTKT*	*0,60*	*0,22*	*0,82*	*0,0%*
1.7	*Đất giao thông*	*71,61*	*17,89*	*89,50*	*3,4%*
1.8	*Đất nghĩa trang, nghĩa địa*	*38,02*	-	*38,02*	*1,4%*
2	Đất xây dựng chức năng khác	83,77	68,49	152,26	***5,8%***
2.1	*Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ*	*17,62*	*24,46*	*42,08*	*1,6%*
2.2	*Đất an ninh, quốc phòng*	-	*1,77*	*1,77*	*0,1%*
2.3	*Đất cây xanh ngoài nông thôn*	-	*37,19*	*37,19*	*1,4%*
2.4	*Đất dự trữ phát triển*	-	*0,00*	*0,00*	*0,0%*
2.5	*Đất giao thông đối ngoại*	*66,16*	*5,07*	*71,23*	*2,7%*
II	**Đất nông nghiệp và chức năng khác**	**1.248,50**	**0,00**	**1.248,50**	***47,1%***

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

5.1. Quy hoạch các đơn vị ở

Toàn khu vực được chia làm 06 khu (tương đương đơn vị ở), gồm khu vực nội thành (Khu A) và khu vực thuộc ngoại thành (Khu B) như sau:

a) Khu vực thuộc nội thành: Có diện tích khoảng 650,75 ha, dân số quy hoạch khoảng 12.500 người. Tổ chức thành 02 đơn vị ở như sau:

* Đơn vị ở A1:

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Đông Khê.

- Quy mô: Diện tích khoảng 235,94 ha, dân số quy hoạch tương đương 01 đơn vị ở khoảng 6.100 người.

[3] Đất điểm dân cư nông thôn bao gồm đất ở nông thôn (không bao gồm diện tích đất nông nghiệp gắn với đất ở); đất xây dựng công trình công cộng - dịch vụ của thôn, xóm; đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật; đất cây xanh công cộng và bãi đỗ xe của nhóm nhà ở.

- Cấu trúc đơn vị ở: Là khu vực hiện hữu của xã Đông Khê với các chức năng nhóm nhà ở và các công trình dịch vụ - công cộng hiện trạng. Phát triển mới thêm các khu đô thị ở phía Đông Nam.

* Đơn vị ở A2:

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Đông Khê

- Quy mô: Diện tích khoảng 412,55 ha, dân số quy hoạch tương đương 01 đơn vị ở khoảng 6.400 người.

- Cấu trúc đơn vị ở: Là khu vực hiện hữu của xã Đông Khê với các chức năng nhóm nhà ở và các công trình dịch vụ - công cộng hiện trạng. Phát triển mới thêm các khu đô thị ở hai phía Đông - Tây, khu đất dịch vụ thương mại, logistics tại nút giao Đông Xuân.

b) Khu vực thuộc ngoại thành: Có diện tích khoảng 1.997,21 ha, dân số quy hoạch khoảng 22.500 người. Tổ chức thành 04 khu vực, cụ thể như sau:

- Khu B-1 (xã Đông Hoàng):

+ Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Đông Hoàng.

+ Quy mô: Diện tích khoảng 509,66 ha, quy mô dân số quy hoạch khoảng 6.300 người.

+ Khu B-2 (xã Đông Ninh):

+ Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Đông Ninh.

+ Quy mô: Diện tích khoảng 557,46 ha, quy mô dân số quy hoạch khoảng 5.800 người.

+ Khu B-3 (xã Đông Minh):

+ Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Đông Hoàng.

+ Quy mô: Diện tích khoảng 412,83 ha, quy mô dân số quy hoạch khoảng 5.100 người.

+ Khu quy hoạch B-4 (xã Đông Hoà).

+ Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Đông Hoàng.

+ Quy mô: Diện tích khoảng 510,42 ha, quy mô dân số quy hoạch khoảng 5.300 người.

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

5.2.1. Các lô đất có chức năng nhóm ở đô thị (khu vực thuộc nội thành), điểm dân cư nông thôn (khu vực thuộc ngoại thành):

- Các lô có chức năng nhóm ở mới dạng nhà ở riêng lẻ, gồm nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập có ký hiệu: A1.4-DCM:01 đến A1.4-DCM:03; A1.4-TĐC:01; A2.3-DCM:01 đến A2.3-DCM:02; A2.2-TĐC:01. Mật độ xây dựng gộp 40-80%; mật độ xây dựng thuần tối đa trong từng lô đất nhà ở riêng lẻ tùy thuộc vào quy mô diện tích lô đất tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất nhà ở riêng lẻ 01-05 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 02 tầng; các trường hợp lô đất nhà ở riêng lẻ được cho phép xây dựng tầng cộng thêm được xác định trong Quy định quản lý ban hành theo đồ án. Hệ số sử dụng đất của các lô đất nhà ở liền kề và nhà ở độc lập tối thiểu 2,0 lần; các lô đất nhà ở biệt thự tối thiểu 1,0 lần; hệ số sử dụng đất tối đa của các lô đất nhà ở riêng lẻ không quá 7,0 lần.

- Các lô có chức năng nhóm nhà ở chung cư và lô có chức năng hỗn hợp nhà ở và dịch vụ thương mại cao tầng ký hiệu: A1.1-HH:01 đến A1.1-HH:02; A1.2-HH:03 đến A1.2-HH:06; A1.3-HH:07 đến A1.3-HH:08; A1.4-HH:09 đến A1.4-HH:12; A2.2-HH:01 đến A2.2-HH:03; A2.3-HH:04; A2.4-HH:05 đến A2.4-HH:08; B2.1-HH:01; B3.3-HH:01 đến B3.3-HH:03. Mật độ xây dựng gộp 40-80%; mật độ xây dựng thuần tối đa lô đất xây dựng công trình cao tầng tùy thuộc vào quy mô diện tích lô đất tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Chiều cao xây dựng phần trên mặt đất từ 15-25 tầng và không quá 100m; chiều sâu phần hầm, bán hầm từ 02-05 tầng và không quá 20 m. Hệ số sử dụng đất tối thiểu 6,0 lần; tối đa không quá 13,0 lần. Các lô đất dùng để xây dựng nhà ở xã hội thì được phép thiết kế với các chỉ tiêu sử dụng đất khác với quy định chung tại quy hoạch phân khu; mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất vượt không quá 1,5 lần quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Các lô đất có chức năng nhà ở xã hội kí hiệu A2.4-HHM:01, diện tích khoảng 0,9 ha. Mật độ xây dựng tối đa 60%; chiều cao xây dựng phần trên mặt đất từ 1-9 tầng và không quá 36m; chiều sâu phần hầm, bán hầm từ 0-02 tầng. Hệ số sử dụng đất tối đa không quá 6,0 lần.

- Các lô có chức năng nhóm ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang ký hiệu A1.1-DCHT:01 đến A1.1-DCHT:07; A1.2-DCHT:15 đến A1.2-DCHT:20; A1.3-DCHT:21; A1.4-DCHT:22 đến A1.4-DCHT:28; A2.2-DCHT:09 đến A2.2-DCHT:15; A2.3-DCHT:16 đến A2.3-DCHT:22. Mật độ xây dựng gộp 30-80%. Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của các lô đất nhà ở riêng lẻ tại khu vực hiện hữu cải tạo, chỉnh trang không quá 07 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm không quá 02 tầng; hệ số sử dụng đất không quá 7,0 lần. Khuyến khích việc hợp lô và nâng tầng cao xây dựng tại các khu vực cải tạo, chỉnh trang.

- Các lô có chức năng làng xóm gồm các khu vực có ký hiệu: B1.1-LX:04, B1.1-LX:13 đến B1.1-LX:15; B1.2-LX:18 đến B1.2-LX:19; B1.3-LX:01 đến B1.3-LX:07; B1.4-LX:08 đến B1.4-LX:17; B1.5-LX:20 đến B1.5-LX:22; B2.2-LX:17 đến B2.2-LX:18; B2.3-LX:01 đến B2.3-LX:12; B2.3-LX:24 đến B2.3-LX:25; B2.4-LX:13 đến B2.4-LX:16; B2.5-LX:20 đến B2.5-LX:23; B3.3-LX:07 đến B3.3-LX:13; B3.5-LX:18; B3.6-LX:14 đến B3.6-LX:17; B4.1-LX:01; B4.2-LX:02 đến B4.2-LX:07; B4.3-LX:08 đến B4.3-LX:09; B4.4-LX:13 đến B4.4-LX:14; B4.5-LX:10 đến B4.5-LX:12; B4.6-LX:11. Các chỉ tiêu sử dụng đất làng xóm đô thị hóa được xác định theo hướng dẫn tiệm cận với quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Các lô có chức năng điểm dân cư nông thôn có ký hiệu B1.4-LXM:01; B1.4-LXM:02; B1.4-TĐC:01; B2.3-LXM:01; B2.3-TĐC:01; B2.4-LXM:02; B2.4-LXM:03; B3.3-LXM:01 đến B3.3-LXM:03; B3.3-TĐC:01; B3.6-LXM:04; B4.1-LXM:01; B4.2-LXM:02. Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất nhà ở riêng lẻ 02-05 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 02 tầng.

- Tổ chức không gian các ô đất 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 đất phải hài hòa về khối tích, chiều cao, màu sắc, hình dáng, thân thiện với môi trường và con người. Đối với các ô phố cải tạo, chỉnh trang, các ô phố làng xóm trong quá trình đô thị hóa, các điểm dân cư nông thôn cần xác định và lưu giữ các yếu tố đặc trưng, bản sắc truyền thống khi thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết. Việc thiết kế các điểm dân cư nông thôn phải đảm bảo gắn kết, thuận tiện với các hoạt động dịch vụ và sản xuất nông nghiệp tại khu vực ngoại thành.

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

- Các lô có chức năng dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở, các lô đất công cộng tại nông thôn có ký hiệu DV Chiều cao xây dựng trên mặt đất của các công trình tối đa 7 tầng. Mật độ xây dựng thuần trong các lô đất từ 40-80%.

Tổ chức không gian các có chức năng dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở, các lô đất công cộng tại nông thôn theo hướng đảm bảo tiếp cận của người dân với các công trình tiện ích xã hội.

+ Giáo dục: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các lô đất chức năng trường mầm non hiện có: trường mầm non Đông Anh (A1.2-GD:01), trường

mầm non Đông Khê (A2.2-GD:01), trường mầm non Đông Hoàng (B1.4-GD:01), trường mầm non Đông Ninh (B2.4-GD:01), trường mầm non Đông Minh (B3.3-GD:01), trường mầm non Đông Hòa (B4.3-GD:01); các lô đất chức năng trường tiểu học hiện có: trường tiểu học Đông Anh (A1.2-GD:02), trường tiểu học Đông Hoàng (B1.4-GD:02), trường tiểu học Đông Ninh (B2.4-GD:02), trường tiểu học Đông Hòa (B4.3-GD:02); các lô đất chức năng trường trung học cơ sở hiện có: trường THCS Đông Anh (A1.2-GD:03), trường THCS Đông Hoàng (B1.4-GD:03), trường THCS Đông Ninh (B2.4-GD:03), trường THCS Đông Hòa (B4.3-GD:03); các lô đất trường liên cấp tiểu học - trung học cơ sở hiện có: trường liên cấp Đông Khê (A2.2-GD:02), trường liên cấp Đông Minh (B3.3-GD:02).

Bố trí mới trường liên cấp mầm non – tiểu học tại thôn Tâm Binh, xã Đông Hoàng (kí hiệu B1.5-GD:04) và tại thôn Viên Khê 2, xã Đông Khê.

+ Y tế: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các lô đất chức năng trạm y tế hiện có tại: thôn Chợ Rủn, xã Đông Khê (kí hiệu A2.2-YT); thôn Hoàng Học, xã Đông Hoàng (kí hiệu B1.4-YT); thôn Thế Giới, xã Đông Ninh (kí hiệu B2.4-YT); thôn 3, xã Đông Minh và thôn Phú Minh, xã Đông Hòa. Bố trí mới các phòng khám đa khoa tại thôn Tuyên Hóa, xã Đông Khê (kí hiệu A1.1-YTM:01) và tại thôn Viên Khê 2, xã Đông Khê (kí hiệu A1.4-YT:02).

+ Văn hóa: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các lô đất chức năng trung tâm văn hóa xã hiện có tại: thôn Chợ Rủn, xã Đông Khê (kí hiệu A2.2-VHC:06), đình hát tại thôn Viên Khê 1 (kí hiệu A1.2-VHC:05); tại thôn Hoàng Học, xã Đông Hoàng (kí hiệu B1.4-VH). Bố trí mới các trung tâm văn hóa thôn, xã tại: thôn Tuyên Hóa, xã Đông Khê (kí hiệu A1.1-VHM:01); tại thôn Đồng Chùy, xã Đông Hoàng (kí hiệu A1.1-VHM:01); tại thôn Thế Giới, xã Đông Ninh (kí hiệu B2.4-VHM và lô B2.3-VHM:01); tại thôn Trường Xuân, xã Đông Ninh (kí hiệu B2.3-VHM:02); tại thôn Phù Bình, xã Đông Ninh (kí hiệu B2.3-VHM:03); tại thôn 1, xã Đông Minh (kí hiệu B3.3-VHM:01); tại thôn Tân Đại, xã Đông Hòa (kí hiệu B2.3-VH); tại thôn Cựu Tự, xã Đông Hòa (kí hiệu B2.3-VHM:01).

+ Điểm phục vụ bưu chính viễn thông: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các lô đất chức năng đất bưu chính, viễn thông xã hiện có.

+ Chợ, thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở, cấp xã: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các lô đất chức năng chợ, dịch vụ thương mại cấp xã, thị trấn hiện có: Chợ Rủn, xã Đông Khê (kí hiệu A2.2-CH:03); chợ Đông Ninh (kí hiệu B2.3-CHO); chợ Đông Minh (kí hiệu B3.3-CHO) và chợ Đông Hòa (kí hiệu B4.3-CHO). Bố trí mới đất chức năng chợ Đông Khê 2 tại thôn Viên Khê 1, xã Đông Khê (kí hiệu A1.3-CHO) và chợ Đông Hoàng tại thôn Hoàng Học, xã Đông Hoàng (kí hiệu B1.4-CHO).

- Các lô có chức năng dịch vụ thương mại cấp đô thị (cửa hàng xăng dầu, trung tâm đăng kiểm…) bao gồm các vị trí: tại xã Đông Khê các lô A1.1-DVM:01, A1.1-DVM:02, A1.1-DVM:04, A1.2-DV:06, A1.3-DV:05, A1.3-DVM:01, A1.4-DV:07, A1.4-DV:08, A1.4-DV:09, A2.2-DVM:01, A2.4-DV:01; tại xã Đông Hoàng các lô B1.1-DV:01, B1.1-DVM:02, B1.5-DVM:04; tại xã Đông Ninh các lô B2.2-DV:01, B2.2-DVM:03, B2.2-DVM:05, B2.3-DVM:01, B2.3-DVM:02, B2.4-DVM:03, B2.4-DVM:05; tại Đông Minh các lô B3.3-DVM:04, B3.3-DVM:05, B3.3-DVM:06, B3.3-DVM:08, B3.6-DVM:07; tại Đông Hòa các lô B4.4-DV:01, B4.5-DVM:05. Chiều cao xây dựng của các công trình trên mặt đất tùy chức năng, vị trí theo thiết kế đô thị phân thành các loại khu vực thấp tầng có chiều cao tối đa 07 tầng (28 m); khu vực cao tầng có chiều cao 08-24 tầng (32-72 m). Mật độ xây dựng thuần trong các lô đất từ 40-80%. Hệ số sử dụng đất tối đa phải đảm bảo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

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

+ Bố trí mới công trình y tế cấp đô thị tại thôn Chợ Rủn, xã Đông Khê (kí hiệu A2.4-YTM:01).

+ Bố trí mới trung học phổ thông tại Thôn 1, xã Đông Minh (kí hiệu B3.3-GDĐ); bố trí mới trường.

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

5.2.3. Các lô đất có chức năng cây xanh, công viên, quảng trường, TDTT:

- Các khu vực có chức năng 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 lô đất thể dục thể thao có mật độ xây dựng tối đa 40%. Các lô đất xây dựng quảng trường có mật độ xây dựng tối đa 10%, tỷ lệ đất cây xanh, mặt nước tối thiểu 50%.

- Tổ chức không gian các lô đất cây xanh, công viên, quảng trường, thể dục thể thao đảm bảo cho sự nghỉ ngơi, vui chơi và sinh hoạt cộng đồng của người dân. Bố trí mới các lô đất thể dục thể thao cấp xã, đơn vị ở: tại xã Đông Khê (A1.1-TTM:01, A1.1-TTM:02, A1.2-TTM:01, A1.2-TTM:02, A2.2-TTM:01, A2.2-TTM:02, A2.3-TTM:03, A2.3-TTM:04, A2.2-TTM:05); xã Đông Hoàng (B1.1-TTM:01, B1.4-TTM:02, B1.4-TTM:03, B1.5-TTM:04, B1.5-TTM:05); tại xã Đông Ninh (B2.3-TTM:01, B2.5-TTM:02).

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

5.2.4. Các lô đất có chức năng cơ quan, trụ sở: Có mật độ xây dựng 30-40%. Tổ chức không gian theo đặc thù, tính chất, chức năng của đơn vị. Thiết kế các công trình phải đảm bảo sự hài hòa với xung quanh, tăng cường diện tích cây xanh sử dụng hạn chế trong các lô đất xây dựng cơ quan, trụ sở.

5.2.5. Các lô đất sản xuất công nghiệp, kho tàng, hỗn hợp: Gồm các lô đất thuộc Cụm công nghiệp Đông Ninh có ký hiệu B2.1-CN:05, B2.1-CNM:01, B2.1-CNM:02; các lô đất nhà máy hiện trạng nhà máy A4.1-CN:01, B1.2-CN:02, B1.4-CN:01, B1.5-CN:04, B2.1-CN:02; các lô đất hỗn hợp giáp quốc lộ 47… Mật độ xây dựng thuần trong các lô đất từ 30-40%; tầng cao trung bình các công trình chính 05 tầng (22 m); đối với các công trình đặc thù có lò cao, ống khói phải được xem xét riêng khi thẩm định thiết kế. Tổ chức không gian và thiết kế đô thị các lô đất sản xuất công nghiệp, kho tàng phải đảm bảo vận hành hợp lý, thiết kế các khu vực cây xanh cách ly đảm bảo che chắn tốt, hạn chế tối đa các ảnh hưởng môi trường không khí, tiếng ồn đối với đô thị.

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

- Các lô đất chức năng đất an ninh: Gồm trụ sở công an xã Đông Khê (kí hiệu A1.2-AN); Quy hoạch mới trụ sở công an xã Đông Hoàng (kí hiệu B1.4-AN), trụ sở công an xã Đông Ninh (kí hiệu B2.4-AN), trụ sở công an xã Đông Minh (kí hiệu B3.3-AN) và trụ sở công an xã Đông Hòa (kí hiệu B4.2-AN).

- Các lô đất chức năng quốc phòng gồm các lô đất hiện trạng tại xã Đông Hoàng (kí hiệu B1.4-QP:01 và B1.5-QP:02).

- Các lô đất chức năng di tích, tôn giáo gồm Đền thờ và lăng mộ Nguyễn Chích (kí hiệu B2.4-DT:04), đền thờ Tể Tướng Lê Hy (kí hiệu A2.2-DT:02), đền thờ Lê Giám (kí hiệu B2.3-DT:01), đền thờ Lê Ngọc (kí hiệu B2.3-DT:03), đền thờ Trịnh Khắc Phục (kí hiệu B3.3-DT:01), đền thờ Phan Độc Giác (kí hiệu B1.5-DT:01), và các khu từ đường, nhà thờ họ... trong khu vực lập quy hoạch.

- Các lô đất chức năng hạ tầng kỹ thuật đầu mối: các lô đất bến xe, trạm xử lý nước thải, trạm điện, trạm trung chuyển chất thải rắn có ký hiệu HTKT.

- Các lô đất chức năng nghĩa trang: gồm nghĩa trang cấp đô thị tại Đông Tiến (kí hiệu A1.1-NTDT:A1), các nghĩa trang cấp khu vực (kí hiệu B01-NT:01, B01-NT:02).

- Các lô đất lâm nghiệp có ký hiệu RSX, RPH.

Đối với các lô đất nêu trên, khi xây dựng căn cứ theo điều kiện thực tế và yêu cầu chuyên ngành được xác định chỉ tiêu sử dụng đất và tổ chức không gian.

6. Giải pháp thiết kế đô thị

6.1. Các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi

Khoảng lùi xây dựng công trình tại các lô đất được xác định căn cứ chỉ giới xây dựng các tuyến đường và yêu cầu kiến trúc, cảnh quan tại từng vị trí; đồng thời phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Tại các khu vực quy hoạch mới, yêu cầu khoảng lùi tối thiểu của các công trình công cộng - dịch vụ là 10,0m 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 15,0m so với CGĐĐ tuyến đường chính và 10,0m so với CGĐĐ các tuyến còn lại.

6.2. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn

Khung thiết kế đô thị tổng thể Khu vực số 10 gồm 02 khu vực trung tâm - 03 trục đường chính - 03 Khu vực không gian mở - 02 Công trình điểm nhấn như sau:

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

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

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

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

- Đối với trục cảnh quan theo hướng Đông - Tây là QL47, nghiên cứu giải pháp đường viền tạo bởi các công trình hai bên tuyến đường, sẽ có độ cao giảm dần từ nút giao Đông Xuân - TP Thanh Hóa về phía Tây, tạo điểm nhấn cho ranh giới giữa khu vực nội ngoại thị.

- Đối với các trục cảnh quan theo hướng Bắc – Nam (tuyến TL.515B, tuyến nối QL.47-QL.45, tuyến D53, tuyến D37, D22…): Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu với hình thức thấp tầng kết hợp các công trình công cộng đô thị, nhà ở với tầng cao trung bình được định hướng đồng bộ, hiện đại tại các khu đô thị mới nằm hai bên các tuyến đường này để tạo điểm nhấn cho khu vực trung tâm hiện hữu mở rộng.

6.2.3. Các khu vực không gian mở:

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

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

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

- Không gian kiến trúc cảnh quan tại các ngã, nút giao thông lớn gồm nút giao đường cao tốc Đông Xuân, cầu vượt cao tốc QL45, cầu vượt cao tốc đường Nam Thành Phố - Nam Sầm Sơn.

6.2.4. Các công trình điểm nhấn:

- Công trình điểm nhấn gồm các tòa nhà cao tầng tại khu vực trung tâm dịch vụ logistic tại nút giao Đông Xuân.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại theo quy hoạch chung:

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

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

- Tuyến Nam thành phố đi Nam Sầm Sơn: Chỉ giới đường đỏ 30 m, lòng đường 7,5 m x 2, dải phân cách giữa 5 m, vỉa hè 5 m x 2.

b) Đường liên khu vực:

- Tuyến đường D10, D17: Chỉ giới đường đỏ 34 m, lòng đường 10,5 m x 2, dải phân cách giữa 3 m, vỉa hè 5 m x 2.

- Tuyến đường D5: Chỉ giới đường đỏ 25 m, lòng đường 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

c) Đường cấp khu vực:

- Đường chính khu vực: Chỉ giới đường đỏ 25 m, lòng đường 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

- Đường khu vực: Chỉ giới đường đỏ 20,5 m, lòng đường 10,5 m, vỉa hè 5 m x 2.

d) Đường nội bộ: Chỉ giới 9,0-17,5 m, lòng đường 5-7,5 m, vỉa hè 3 m.

e) Giao thông tĩnh, giao thông công cộng:

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

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

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

- Khoảng cách các trạm xe bus khoảng 300-500 m và không quá 800 m; xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường (cụ thể sẽ được xác định theo quy hoạch chuyên ngành).

7.2. Chuẩn bị kỹ thuật

7.2.1. San nền

- Quy hoạch san đắp nền kết hợp chặt chẽ với quy hoạch thoát nước mưa, đảm bảo không bị ảnh hưởng của lũ lụt, sạt lở, các tác động bất lợi của thiên nhiên và việc biến đổi khí hậu.

- Sử dụng hệ thống sinh thái tự nhiên (sông, hồ) để hạn chế ngập lụt cục bộ khi mưa lớn và quá tải về môi trường.

- Cao độ nền xây dựng hiện trạng cao nhất còn lại khoảng 6,8 m, cao độ trung bình từ 3,2-5,0 m; cao độ thấp nhất trung bình từ 2,6-3,2 m. Cao độ nền cơ bản giữ nguyên hiện trạng chỉ san lấp cục bộ.

- Khu vực mở rộng có địa hình bằng phẳng, dân cư ổn định tập trung, đất xây dựng phát triển lớn. Độ chênh lệch chiều cao đất đã xây dựng và chưa xây dựng không cao từ (0,5-1,5 m). Thuận lợi cho việc phát triển xây dựng công nghiệp vừa và nhỏ và xây dựng dân dụng.

7.2.1. Thoát nước mưa

- Căn cứ cao độ hiện trạng; căn cứ cao độ ngập lụt khu vực lựa chọn cao độ san nền phù hợp cao độ khống chế khu vực theo Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTG ngày 17/03/2023.

- Địa hình bằng phẳng độ dốc nền lớn nhất ở nội thị là 1,5% nhỏ nhất 0,1%; Mặt nền dân cư xây dựng theo quy hoạch tương đối ổn định theo quy hoạch. Nền khu đất xây dựng 3,0 m, bảo đảm thoát nước tốt không bị ngập úng.

- Chia làm 3 lưu vực thoát nước mưa: Lấy đường QL47 và kênh B10 làm đường chia lưu vực chính trong cả phân khu

+ Lưu vực 1: Phía Bắc đường QL47 được thu nước chủ yếu vào hồ Rủn và chảy ra sông nhà Lê

+ Lưu vực 2: Phía Nam đường QL 47 đến kênh B10 được thu nước chủ yếu và hệ thống kênh Ba Xã và đổ nước vào kênh Trường Tuế.

+ Lưu vực 3: Phía Nam kênh B10 đến sông Hoàng được thu nước về sông Hoàng.

7.3. Cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước trong ngày lớn nhất: Q_{max}=10.341 m^3/ngđ.

- Nguồn cấp nước hiện trạng từ nhà máy cấp nước Triệu Sơn được giữ nguyên, bổ sung nguồn cấp nước từ nhà máy nước Mật Sơn có công suất đến năm 2040 là 125.000 m^3/ngđ theo quy hoạch tỉnh Thanh Hóa.

- Mạng lưới cấp nước: Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,7 m. Lựa chọn mạng lưới cấp nước mạng vòng với ống phân phối và mạng cụt đối với ống dịch vụ. Trên mạng bố trí các trụ cứu hoả với khoảng cách trung bình 100-150 m/trụ. Chọn 2 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng 15 l/s mỗi đám cháy.

- Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tuỳ thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Đường kính ống lồng lớn hơn các ống tương ứng hai cấp tùy trường hợp thực tế.

7.4. Cấp điện và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện: S_{tt}=78,76 MVA.

- Nguồn cung cấp điện năng: từ Trạm biến áp 110 kV Đông Sơn có công suất hiện trạng 1x40MVA định hướng đến năm 2040 là 2x63MVA và từ trạm biến áp Núi Một công suất 2x63MVA.

- Duy trì vận hành lưới điện 110 kV, 220 kV hiện trạng đi qua khu vực và lưới điện 500 kV được phê duyệt trong quy hoạch chung thành phố Thanh Hóa.

- Duy trì lưới điện 35 kV và phát triển lưới điện 22 kV. Toàn bộ lưới điện vận hành ở cấp điện áp 10 kV sẽ được chuyển sang vận hành cấp điện áp 22 kV và đi theo các tuyến đường quy hoạch. Các tuyến điện trung áp hiện không phù hợp sẽ được di chuyển đi theo các tuyến đường quy hoạch. Các khu đô thị mới

và khu vực trung tâm thành phố lưới 35 kV, 22 kV được xây dựng mới, cải tạo và bố trí đi ngầm.

- Đối với các trạm biến áp hiện có: Chuyển đổi thống nhất cấp điện áp của các trạm về 22 kV. Đảm bảo bán kính cấp điện ≤ 300 m với khu vực có mật độ dân cư cao và ≤ 500 m với khu vực có mật độ dân cư thấp.

- Đối với các trạm biến áp dự kiến: Chỉ thể hiện các trạm biến áp ở điểm cuối của tuyến cáp trung thế 35 kV, 22 kV. Trong các giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết, Dự án sau này sẽ bổ sung các trạm biến áp dọc theo tuyến cáp quy hoạch. Công suất mỗi trạm được tính toán trên nguyên tắc đảm bảo khả năng cấp điện trong vòng bán kính phục vụ. Công suất các trạm biến áp của khách hàng trong khu công nghiệp và cụm công nghiệp tùy theo dây chuyền công nghệ sẽ thiết kế gam máy thích hợp.

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

7.5. Viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu viễn thông của khu vực là 8.170 đường dây thuê bao.

- Bổ sung thêm các trạm thu phát sóng tại các khu vực quy hoạch mới để đảm bảo bán kính phục vụ và nâng cao chất lượng dịch vụ internet di động 5G và sau 5G. Xây dựng các tuyến cáp quang ngầm dọc các tuyến giao thông từ trạm viễn thông trung tâm về trạm truy nhập quang trong khu vực nghiên cứu. Xây dựng các cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động không cồng kềnh, ngụy trang, dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực nghiên cứu. Phạm vi bán kính phủ sóng của 01 trạm từ 300-500 m, đáp ứng nhu cầu cung cấp dịch vụ thông tin di động băng thông rộng tốc độ cao.

7.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Tổng nhu cầu thoát nước thải : 8.342 m^3/ngđ.

- Giải pháp thu gom nước thải cho toàn khu vực như sau: Nước thải các công trình hiện có và xây mới sau khi được xử lý cục bộ trong công trình sẽ được thoát vào tuyến cống thoát nước mưa thông qua giếng tách nước thải sẽ được thu gom vào các tuyến cống bao thoát nước thải để về trạm xử lý cục bộ của khu quy hoạch;

- Nước thải được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải số 2 (vị trí đặt tại khu đất phía Nam xã Đông Quang) theo quy hoạch tỉnh Thanh Hóa có công suất tính toán là Q=30.000 m^3/ngđ (năm 2040). Nguồn tiếp nhận sông Mơ, tiêu chuẩn xả thải đạt cột B.

- Tổng nhu cầu thu gom và xử lý chất thải rắn: 73,0 tấn/ngđ. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về Khu xử lý CTR tại xã Đông Nam.

7.7. Nghĩa trang

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

- Các nghĩa địa hiện có sẽ từng bước di chuyển về nghĩa trang tập trung tại xã Đông Tiến theo quy hoạch chung.

8. Giải pháp tổ chức tái định cư

Tổ chức tái định cư cho các hộ dân có đất ở bị ảnh hưởng với quy mô diện tích khoảng 32,78 ha phục vụ GPMB khi thực hiện các dự án có liên quan trong khu vực. Quy hoạch các khu đất ở tái định cư gồm tại xã Đông Khê (kí hiệu A1.4-TĐC:01, A2.2-TĐC:01); tại xã Đông Hoàng (kí hiệu B1.4-TĐC:01), tại xã Đông Ninh (kí hiệu B2.3-TĐC:01), tại xã Đông Minh (kí hiệu B3.3-TĐC:01).

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 nước thải số 2 (vị trí đặt tại khu đất phía Nam xã Đông Quang). Nước thải được xử lý đạt yêu cầu vệ sinh môi trường theo quy định hiện hành trước khi thoát ra hệ thống sông tự nhiên.

- Việc phát triển đô thị không tránh khỏi sự đào xới đến mặt đất, cần tính toán lượng đất đào đắp 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 đụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí (giảm bụi, ồn).

- Các trục giao thông chính bố trí dải cây xanh để hạn chế bụi và tiếng ồn.

- Chất thải rắn các khu chức năng phải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh, cụ thể chất thải rắn sinh hoạt phân thành 3 loại: chất thải rắn hữu cơ, chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn có thể tái chế

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

a) Vốn từ ngân sách nhà nước và các nguồn hỗ trợ đầu tư phát triển: Đầu tư các công trình mang tính chất tạo lực đô thị và đảm bảo dân sinh như:

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

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

- Đầu tư xây dựng mới trường trung học phổ thông tại Đông Minh. Cải tạo, xây mới hệ thống giáo dục, cơ quan hành chính và các công trình văn hoá, vườn hoa đơn vị ở.

b) Vốn huy động đầu tư (vốn tín dụng đầu tư, vốn viện trợ và vay nợ quốc tế, vốn đầu tư từ doanh nghiệp, hợp tác liên doanh, huy động của tư nhân, trái phiếu): Đầu tư vào các công trình xây dựng nhà ở mới, công trình công cộng đô thị có thu như:

- Đầu tư xây dựng mới các công trình dịch vụ trong các khu đô thị mới, trường học liên cấp theo quy hoạch, tạo động lực phát triển cho khu vực.

- Lập các quy hoạch chi tiết các khu chức năng đô thị, quy hoạch chuyên ngành làm cơ sở quản lý và chỉ đạo thực hiện.

- Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình văn hoá – thể thao.

- Thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong các khu quy hoạch chi tiết các khu dân cư mới đã phê duyệt.

c) Vốn thu hút từ cá nhân, tổ chức và doanh nghiệp trong nước, liên doanh và đầu tư trực tiếp nước ngoài sản xuất, kinh doanh: đầu tư các công trình thương mại dịch vụ, công trình dịch vụ đa chức năng.

11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 09, thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa kèm theo quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Đông Sơn có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố, công khai nội dung quy hoạch phân khu, chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ quy hoạch phân khu cho Sở Xây dựng, Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa và địa phương làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch đô thị, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan được giao, bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

- Tổ chức lập các quy hoạch chi tiết đô thị, trình phê duyệt và phê duyệt theo thẩm quyền, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chung được phê duyệt.

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

2. Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa đăng tải nội dung phê duyệt quy hoạch phân khu trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (http://quyhoach.xaydung.gov.vn), chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

3. Sở Xây dựng và các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ cụ thể của mình có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Đông Sơn; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
- Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
- UBND thành phố Thanh Hóa;
- Lưu: VT, CN.

H3.(2024)QDPD_QHPK KDT so 10 DS

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

Mai Xuân Liêm