

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu vực số 02, 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 259/QĐ-TTg ngày 17 tháng 3 tháng 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 Kết luận số 2778-TB/TU ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 01, số 02, số 03 và một phần khu vực số 08, số 8A, 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 5314/SXD-PTĐT ngày 18 tháng 7 năm 2024 về việc đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 02, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 869/TTr-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2024 của UBND thành phố Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 02, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới và diện tích lập quy hoạch

- Phạm vi ranh giới: Phạm vi lập quy hoạch bao gồm địa giới hành chính phường Nam Ngạn, phường Đông Hương và phường Đông Hải thuộc thành phố Thanh Hóa; được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp phường Hàm Rồng;
 - + Phía Nam giáp các phường Quảng Hưng, Đông Sơn;
 - + Phía Đông giáp sông Mã;
 - + Phía Tây giáp các phường Đông Thọ, Trường Thi, Lam Sơn.
- Quy mô diện tích lập quy hoạch 1.274,94 ha.

2. Tính chất

Là khu vực đô thị mới phía Đông lõi trung tâm hiện hữu, gắn với trung tâm hành chính chính trị, văn hóa, thể thao và dịch vụ thương mại của thành phố. Hình thành khu vực hấp dẫn gồm các trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí và các khu đô thị mới chất lượng cao dọc đại lộ Lê Lợi, đại lộ Nguyễn Hoàng, đường Nam sông Mã, gắn với cảnh quan ven sông Mã.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai

- Chỉ tiêu dân số:
 - + Dân số hiện trạng: khoảng 39.684 người.
 - + Dân số dự kiến đến năm 2040: khoảng 105.000 người.
- Các chỉ tiêu về đất đai:
 - + Đất xây dựng đô thị khoảng: 1.062 ha;

+ Đất đơn vị ở tại khu vực phát triển mới: 27,4 m²/người, trong đó: Đất nhóm ở mới khoảng: 21,3 m²/người.

- Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng toàn khu vực bình quân khoảng: 4,4 m²/người, trong đó cây xanh công cộng cấp đơn vị ở khoảng 25,11 ha, bình quân khoảng: 2,39 m²/người.

+ Đất dịch vụ bình quân 4,69 m²/người.

+ Đất bãi đỗ xe: 9,26 ha được bố trí thành các bãi đỗ xe nhiều tầng (tầng nổi, tầng ngầm) để tăng diện tích sàn chỗ đỗ xe, đáp ứng chỉ tiêu theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường phân khu vực (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị: 18,49%.

+ Cấp điện sinh hoạt: 2.100 KWH/người/năm (phụ tải 700 W/người); cấp điện công trình công cộng, dịch vụ: ≥30W/m² sàn.

+ Cấp nước sinh hoạt: 150 lít/người/ngđ, cấp nước công trình công cộng, dịch vụ: ≥10% cấp nước sinh hoạt.

+ Lưu lượng thoát nước thải phát sinh: 100% chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng.

+ Khối lượng CTR phát sinh: tối đa 1,3 kg/người/ngày.

4. Cơ cấu sử dụng đất

TT	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)			TỶ LỆ
			HIỆN TRẠNG CẢI TẠO	QUY HOẠCH	TỔNG	
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[4]+[5]	[%]
	Tổng diện tích quy hoạch		870,58	404,36	1.274,94	100,00
1	Đất nhóm ở		435,39	106,24	541,63	42,48
-	Đất nhóm ở hiện trạng	OHT	388,96	0,00	388,96	
-	Đất nhóm ở hiện trạng theo dự án	OHT-DA	45,81	0,00	45,81	
-	Đất nhóm ở mới theo dự án	NOM-DA	0,00	58,63	58,63	
-	Đất nhóm ở mới	NOM	0,00	9,08	9,08	
-	Nhóm ở tái định cư	TDC	0,00	12,86	12,86	
-	Nhóm nhà ở xã hội	NOXH	0,62	25,67	26,29	

TT	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)			TỶ LỆ
			HIỆN TRẠNG CẢI TẠO	QUY HOẠCH	TỔNG	
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[4]+[5]	[%]
2	Hỗn hợp nhà ở và dịch vụ	HH	7,03	29,60	36,63	2,87
3	Đất y tế	YT	4,21	0,40	4,61	0,36
-	Đất y tế cấp đô thị, vùng	YTDĐT	3,89	0,00	3,89	
-	Đất y tế cấp đơn vị ở	YT	0,32	0,40	0,72	
4	Đất văn hóa		12,26	42,09	54,35	4,26
-	Đất văn hóa cấp đô thị, vùng	VH	11,42	39,84	51,26	
-	Đất văn hóa cấp đơn vị ở	VH-ĐVO	0,84	2,25	3,09	
5	Đất thể dục thể thao		3,56	4,17	7,73	0,61
-	Thể dục thể thao đô thị		1,20	2,29	3,49	
-	Thể dục thể thao đơn vị ở	TDTT	2,36	1,88	4,24	
6	Đất giáo dục		16,48	26,26	42,74	3,35
-	Trường THPT	GD-THPT	0,00	2,72	2,72	
-	Trường THCS, TH, mầm non	GD	16,48	23,54	40,02	
	Trường mầm non	GD-MN	2,68	6,25	8,93	
	Trường tiểu học	GD-TH	4,63	5,13	9,76	
	Trường trung học cơ sở	GD-THCS	2,07	7,71	9,78	
	Trường liên cấp	GD-LC	7,10	4,45	11,55	
7	Cây xanh công cộng		31,91	14,80	46,71	3,66
-	Cây xanh công cộng cấp đô thị	CXĐT	18,35	3,25	21,60	
-	Cây xanh công cộng cấp đơn vị ở	CX-ĐVO	13,56	11,55	25,11	
8	Cây xanh sử dụng hạn chế		2,45	5,06	7,51	0,59
9	Cây xanh chuyên dụng		0,00	81,63	81,63	6,40
10	Đất cơ quan, trụ sở	CQTS	14,33	3,37	17,7	1,39
11	Khu dịch vụ	DV	24,24	9,51	33,75	2,65
-	Dịch vụ cấp đô thị, khu vực	DV	22,76	9,29	32,05	
-	Dịch vụ đơn vị ở (chợ)	DV-C	1,48	0,22	1,70	
12	Di tích tôn giáo	DT-TG	3,36	0,00	3,36	0,26
13	An ninh	AN	5,79	0,00	5,79	0,45
14	Quốc phòng	QP	0,00	6,00	6,00	0,47
15	Đất giao thông		177,46	58,26	235,72	18,49

TT	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)			TỶ LỆ
			HIỆN TRẠNG CẢI TẠO	QUY HOẠCH	TỔNG	
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[4]+[5]	[%]
16	Bãi đỗ xe	P	0,00	9,26	9,26	0,73
17	Nghĩa trang đô thị	NT	3,27	3,27	3,27	0,26
18	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,49	1,12	1,61	0,13
19	Đất thực hiện theo QĐ 396/QĐ-TTg ngày 05/3/2013		0,00	3,32	3,32	0,26
20	Đất sông suối mặt nước		131,62	0,00	131,62	10,32

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

5.1. Quy hoạch đơn vị ở

Với tổng diện tích khu vực 1.275,35 ha, dân số quy hoạch khoảng 105.000 người được phân bổ thành 08 khu tương đương 08 đơn vị ở (ký hiệu: Khu A, B, C, D, E, F, G và H) được bố trí các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

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

a) Quy định chung về chỉ tiêu sử dụng đất, tổ chức không gian, thiết kế đô thị

Chỉ tiêu sử dụng đất được xác định theo vị trí (khu vực quy hoạch mới, khu vực hiện hữu), chức năng, diện tích của từng lô đất đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, như sau:

- Các ô đất chức năng nhóm ở:

+ Các ô chức năng nhóm ở mới dạng nhà ở riêng lẻ (gồm: nhà ở biệt thự, nhà ở chia lô liền kề, nhà ở độc lập): mật độ xây dựng gộp toàn ô phố tối đa 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 kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; chiều cao tối đa 09 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 9,0 lần; không gian ngầm (phần hầm, bán hầm) tối đa 02 tầng.

+ Các ô đất có chức năng nhóm nhà ở chung cư và ô có chức năng hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: mật độ xây dựng gộp toàn ô phố tối đa 60%; mật độ xây dựng thuần tối đa lô đất xây dựng công trình cao tầng tùy thuộc vào quy mô

diện tích lô đất tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; chiều cao tối đa 36 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 13,0 lần (trừ các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhân đô thị); không gian ngầm (phần hầm, bán hầm) tối đa 05 tầng.

+ Các ô đất xây dựng nhà ở xã hội: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; chiều cao tối đa 25 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 13,0 lần; không gian ngầm (phần hầm, bán hầm) tối đa 05 tầng.

- Các ô đất chức năng dịch vụ - công cộng:

+ Các ô đất có chức năng dịch vụ, công cộng đô thị: chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất trong các ô phố theo thiết kế đô thị phân thành các loại thấp tầng (tối đa 07 tầng); cao tầng (08-24 tầng); siêu cao tầng (25-36 tầng); mật độ xây dựng thuần trong các lô đất và hệ số sử dụng đất phải đảm bảo theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; đối với các ô xây dựng công trình cao tầng mang tính chất điểm nhân kiến trúc, cảnh quan, hệ số sử dụng đất tối đa 13,0 lần. Tổ chức không gian các ô dịch vụ, công cộng đô thị theo hướng tích hợp các chức năng, tối đa hóa hiệu quả sử dụng đất đô thị.

+ Các ô có chức năng dịch vụ - công cộng cấp đô thị, cấp đơn vị ở: mật độ xây dựng thuần đối với khu vực quy hoạch mới tối đa 40%, khu vực hiện hữu tối đa 60%; chiều cao tối đa 10 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 5,0 lần.

- Các ô đất chức năng cơ quan, trụ sở: mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao tối đa 12 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 7,2 lần. Được tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế các công trình đảm bảo sự hài hòa trong khu vực, phù hợp với công năng sử dụng.

- Các ô đất chức năng cây xanh, công viên, quảng trường, TDTT:

+ Đối với các ô đất cây xanh, công viên: Các ô cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh cách ly, cây xanh chuyên dụng có mật độ xây dựng gộp tối đa là 5%; Đối với ô đất có chức năng công viên chuyên đề mật độ xây dựng gộp tối đa 25%. Khuyến khích bố trí các không gian ngầm phục vụ công cộng (như: để xe, các công trình hạ tầng khác,...);

+ Đối với các ô đất quảng trường, TDTT: được cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các ô đất chức năng trung tâm thể thao, sân luyện tập phường hiện có. Mật độ xây dựng thuần trong các lô đất khu vực quy hoạch mới tối đa 40%, trong khu vực hiện hữu tối đa 60%.

b) Các ô đất không quy định chung về chỉ tiêu sử dụng đất:

Được xem xét thực hiện trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư, với các chỉ tiêu phù hợp theo quy định quản lý chuyên ngành.

- Các ô đất chức năng đất an ninh: Ô đất hiện trạng Công an thành phố, Phòng cảnh sát PCCC, Phòng cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Phòng cảnh sát xuất nhập cảnh TH, Phòng quản lý xuất nhập cảnh.

- Các ô đất chức năng quốc phòng: các ô đất hiện trạng Quân khu 4 Bộ chỉ huy quân sự tỉnh, Ban chỉ huy quân sự thành phố.

- Các ô đất chức năng di tích, tôn giáo: Chùa Mật Đa, Đền thờ Chu Nguyên Lương, Trận địa pháo, chỉ huy sở, Chùa Chanh, Đền Ái Sơn, Chùa Lai Thành, Đền thờ Trần Nhật Duật, Chùa Tu Ba, Đình Giáp Bắc, Phủ Cốc, Nghè Cả.

- Các ô đất chức năng hạ tầng kỹ thuật đầu mối: các ô đất trạm điện, trạm bơm tăng áp Nam sông Mã,... đất bảo vệ hành lang đê điều, thủy lợi và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

- Các ô đất chức năng nghĩa trang: gồm nghĩa trang liệt sỹ Hàm Rồng tại phường Nam Ngạn.

- Các ô đất sản xuất nông nghiệp, đất mặt nước, đất bãi sông.

6. Giải pháp thiết kế đô thị

a) Các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi:

Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu được xác định theo quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

b) 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 hành chính, chính trị, thương mại, văn hoá đô thị thành phố dọc Đại lộ Lê Lợi. Tổ chức các công trình với hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ, phù hợp với tính chất công trình và công năng sử dụng; 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 là các khu vực:

+ Không gian quảng trường trung tâm văn hóa thành phố Thanh Hóa được bố trí tiếp giáp với Đại lộ Lê Lợi phục vụ cho các hoạt động công cộng, lễ hội, sự kiện của khu vực.

+ Không gian kênh Vinh, sông Thống Nhất được cải tạo, chỉnh trang, tôn tạo cảnh quan thiên nhiên.

+ Không gian xanh ngoài đê sông Mã được quy hoạch thành các không gian cây xanh - mặt nước tạo vi khí hậu, vừa kết hợp phát triển kinh tế với các dịch vụ vui chơi giải trí, bơi thuyền, check in... (không làm ảnh hưởng đến tiêu thoát lũ), đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

+ Các khu không gian cây xanh, thể dục thể thao khác trong đô thị.

- Các công trình điểm nhấn: Công trình điểm nhấn là các tòa nhà có chức năng hỗn hợp ở và dịch vụ cao tầng tại khu vực ngã tư Đại lộ Lê Lợi và đại lộ Nguyễn Hoàng, ngã tư đường Bùi Khắc Nhất và đường Nguyễn Duy Hiệu; Các công trình mang hình thức tính chất đặc trưng riêng như công trình hành chính đô thị; công trình văn hoá; Các công trình tượng đài, biểu tượng tại các vị trí cửa ngõ, nút giao chính,...

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a) Quy hoạch cao độ nền xây dựng

Cao độ nền được không chế theo Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa với tần suất chống ngập lụt $P = 1\%$, tối thiểu là +3.0 m. Các khu vực dân cư hiện hữu có cao độ nền thấp sẽ từng bước thực hiện theo quy hoạch cao độ nền mạng lưới đường trong khu vực.

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt:

- Khu vực quy hoạch thuộc vùng tiêu Quảng Châu với các lưu vực thoát nước như sau:

+ Lưu vực 1: Bao gồm phường Nam Ngạn và phường Đông Hương, thoát về sông Bến Ngự.

+ Lưu vực 2: Phần lớn diện tích Phường Đông Hải (phía Tây Đại lộ Nam Sông Mã) thoát về sông Thống Nhất.

+ Lưu vực 3: Một phần diện tích Phường Đông Hải (phía Đông Đại lộ Nam Sông Mã) thoát ra sông Mã qua cống Ái Sơn và cống Đồng Tròn.

- Kiên cố hóa, nạo vét, khơi thông lòng dẫn Kênh Vinh, sông Thống Nhất và các trục tiêu thoát trong khu vực.

- Đối với các khu trũng thấp cần có giải pháp, bố trí các hồ điều hòa để điều tiết, giảm áp lực cho hệ thống thoát nước, tránh ngập úng cục bộ.

7.2. Giao thông

a) Các tuyến đường cấp đô thị:

- Đường Nguyễn Chí Thanh (mặt cắt 1-1): Lộ giới 41,0 m; lòng đường 10,5 m x 2 = 21,0 m, phân cách 1,0 m, vỉa hè 9,5 m x 2 = 19,0 m.

- Đường Lê Lai (mặt cắt 2-2): Lộ giới 30,0 m; lòng đường 14,0 m, vỉa hè $8,0 \text{ m} \times 2 = 16,0 \text{ m}$.

- Đại lộ Lê Lợi (mặt cắt 3-3): Lộ giới 43,0 m; lòng đường $15,0 \text{ m} \times 2 = 30,0 \text{ m}$, phân cách 3,0 m, vỉa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

- Đại lộ Nguyễn Hoàng (mặt cắt 4-4): Lộ giới 91,0 m; lòng đường chính $11,5 \text{ m} \times 2 = 23,0 \text{ m}$, phân cách giữa 18,0 m, phân cách với đường gom $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$, đường gom $7,0 \text{ m} \times 2 = 14,0 \text{ m}$, vỉa hè $12,0 \text{ m} \times 2 = 24,0 \text{ m}$.

- Đường Trần Hưng Đạo (mặt cắt 5-5): Lộ giới 32,0 m; lòng đường 14,0 m, vỉa hè $9,0 \text{ m} \times 2 = 18,0 \text{ m}$.

- Đại lộ Nam Sông Mã:

+ Đoạn qua phường Nam Ngạn (mặt cắt 6-6): Lộ giới 63,5 m; lòng đường chính $11,5 \text{ m} \times 2 = 23,0 \text{ m}$, phân cách giữa 10,0 m, phân cách với đường gom $3,5 \text{ m} + 2,0 \text{ m}$, đường gom $7,0 \text{ m} \times 2 = 14,0 \text{ m}$ kết hợp với đê tả sông Mã, vỉa hè $8,0 \text{ m} + 3,0 \text{ m}$.

+ Đoạn qua phường Đông Hải (mặt cắt 7-7 và 8-8): lộ giới 67,0 m, lòng đường chính $11,5 \text{ m} \times 2 = 23,0 \text{ m}$, phân cách giữa 12,0 m, phân cách với đường gom $0,5 \text{ m} \times 2$, đường gom $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$, vỉa hè $8,0 \text{ m} \times 2 = 16,0 \text{ m}$.

- Đại lộ Hùng Vương:

+ Đoạn qua phường Nam Ngạn (mặt cắt 9-9) và phường Đông Hương (mặt cắt 10-10): Lộ giới 76,0 m; lòng đường chính $10,5 \text{ m} \times 2 = 21,0 \text{ m}$, phân cách giữa 5,0 m, phân cách với đường gom $9,0 \text{ m} \times 2$, đường gom $11,0 \text{ m} \times 2 = 22,0 \text{ m}$, vỉa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

+ Đoạn qua phường Đông Hải (mặt cắt 11-11): lộ giới 79,0 m; lòng đường chính $10,5 \text{ m} \times 2 = 21,0 \text{ m}$, phân cách giữa 5,0 m, phân cách với đường gom $9,0 \text{ m} \times 2$, đường gom $14,0 \text{ m} + 11,0 \text{ m} = 25,0 \text{ m}$, vỉa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

b) Các tuyến đường khu vực

- Mặt cắt 12-12: Lộ giới 24,0 m; lòng đường 14,0 m, vỉa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$. Đoạn còn lại (mặt cắt 13-13) có lộ giới 29,0 m; lòng đường 15,0 m, vỉa hè $7,0 \text{ m} \times 2 = 14,0 \text{ m}$.

- Mặt cắt 13-13: Lộ giới 29,0 m; lòng đường 15,0 m, vỉa hè $7,0 \text{ m} \times 2 = 14,0 \text{ m}$.

- Mặt cắt 14-14: Lộ giới 36,0 m; lòng đường $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$, phân cách 4,0 m, vỉa hè $8,5 \text{ m} \times 2 = 17,0 \text{ m}$.

- Mặt cắt 15-15: Lộ giới 36,0 m; lòng đường $10,5 \text{ m} \times 2 = 21,0 \text{ m}$, phân cách 5,0 m, vỉa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

- Mặt cắt 16-16: Lộ giới 42,0 m; lòng đường $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$, phân cách 12,0 m, vỉa hè $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$.

- Đường Bùi Khắc Nhất (đoạn phía Bắc đường Nguyễn Duy Hiệu, mặt cắt 17-17): Lộ giới 42,0 m; lòng đường $10,5 \text{ m} \times 2 = 21,0 \text{ m}$, phân cách 3,0 m, vỉa hè $9,0 \text{ m} \times 2 = 18,0 \text{ m}$. Đoạn còn lại (mặt cắt 17'-17'): lộ giới 42,0 m; lòng đường $10,5 \text{ m} \times 2 = 21,0 \text{ m}$, phân cách 3,0 m, vỉa hè $6,0 \text{ m} + 12,0 \text{ m}$.

- Mặt cắt 18-18: Lộ giới 36,0 m; lòng đường $10,5 \text{ m} \times 2 = 21,0 \text{ m}$, phân cách 3,0 m, vỉa hè $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$.

- Mặt cắt 19-19: Lộ giới 24,0 m; lòng đường 14,0 m, vỉa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$. Đoạn từ đường Hàm Nghi đến Bệnh viện Thanh Hà (mặt cắt 20-20): lộ giới 28,5 m; lòng đường 14,0 m, vỉa hè $7,25 \text{ m} \times 2 = 14,5 \text{ m}$.

- Mặt cắt 21-21: Lộ giới 24,0 m; lòng đường 14,0 m, vỉa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

- Mặt cắt 22-22: Lộ giới 20,5 m; lòng đường 10,5 m; vỉa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

c) Các tuyến đường nội bộ

- Các tuyến đường phân khu vực xây dựng mới được quy hoạch với lộ giới tối thiểu 17,5 m, mặt đường tối thiểu 7,5 m, vỉa hè mỗi bên 5,0 m.

- Các tuyến đường phân khu vực trong khu dân cư hiện trạng, khó khăn về giải phóng mặt bằng sẽ được cải tạo, chỉnh trang với lộ giới tối thiểu 12,0 m, mặt đường 6,0 m, vỉa hè mỗi bên 3,0 m.

d) Giải pháp tổ chức giao thông

- Tổ chức các nút giao khác mức:

+ Nút giao Đại lộ Hùng Vương với đường Trần Hưng Đạo, cầu vượt hiện có trên hướng Đại lộ Hùng Vương;

+ Nút giao Đại lộ Hùng Vương với Đại lộ Lê Lợi, xây dựng mới hầm chui trên hướng Đại lộ Hùng Vương;

+ Nút giao Đại lộ Nam sông Mã với Đại lộ Nguyễn Hoàng, xây dựng mới hầm chui trên hướng Đại lộ Nam Sông Mã.

+ Xây dựng mới hầm chui qua Đại lộ Hùng Vương kết nối đường Bùi Khắc Nhất với đường Hoàng Quốc Việt.

e) Cầu qua sông: bố trí mới 08 cầu gồm:

- 05 cầu qua Sông Bến Ngự để kết nối khu vực phía Bắc (phường Nam Ngạn) với khu vực phía Đông Nam (phường Đông Hương, phường Đông Hải).

- 03 cầu vượt sông Thống Nhất để kết nối khu vực phía Đông Nam (phường Đông Hải) với khu vực phía Nam (phường Quảng Hưng).

f) Giao thông tĩnh

Bãi đỗ xe: được bố trí nhiều tầng (tầng nổi, ngầm) để tăng diện tích sàn chỗ đỗ xe, đáp ứng chỉ tiêu theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

g) Giao thông công cộng

Từng bước phát triển bền vững vận tải hành khách công cộng. Mục tiêu nhằm tăng cường tỷ lệ đảm nhận của vận tải hành khách công cộng bằng xe buýt, đáp ứng nhu cầu của cộng đồng dân cư.

h) Giao thông đường thủy

Theo Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 22/9/2021, điều chỉnh tại Quyết định số 442/QĐ-TTg ngày 22/5/2024 và các quy định chuyên ngành có liên quan.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước trong ngày lớn nhất: $Q_{\max} = 23.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.
- Nguồn cấp nước từ nhà máy nước Mật Sơn và nhà máy nước Hàm Rồng.
- Bố trí các trụ cứu hoả với khoảng cách trung bình 100-150 m/trụ. Các ống cấp nước được đặt trên hè, đoạn qua đường có biện pháp kỹ thuật phù hợp để bảo vệ, đảm bảo theo quy định.

7.4. Hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện: 144.070 kVA (khoảng 144 MVA)
- Nguồn điện: Từ 02 trạm biến áp
- + Trạm 110 kV Bắc thành phố công suất $S = 2 \times 63 \text{ MVA}$ (đang triển khai)
- + Trạm 110 kV Thành phố hiện có công suất $S = 2 \times 63 \text{ MVA}$.
- Chiếu sáng đô thị: Các loại hình chiếu sáng như, chiếu sáng các công trình giao thông, chiếu sáng các công trình công cộng và chiếu sáng quảng cáo, lễ hội... được cải tạo, chỉnh trang đáp ứng nhu cầu của đô thị. Trang bị hệ thống điều khiển tự động, tiết kiệm năng lượng.

7.5. Viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu viễn thông của khu vực là 28.000 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. Phạm vi bán kính phủ sóng của 01 trạm từ 300 đến 500 m, đảm bảo theo quy định chuyên ngành.

7.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn.

a) Thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải: 18.600 m³/ngđ;
- Nước thải được xử lý cục bộ, thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải Quảng Thịnh. Nước thải sau xử lý (đạt tiêu chuẩn xả thải đảm bảo theo quy định tại QCVN14:2008/BTMT về nước thải sinh hoạt) được thoát ra sông nhà Lê.

Các khu vực quy hoạch dân cư mới (khi chưa đầu tư xây dựng hệ thống truyền dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung) sẽ được xây dựng trạm xử lý nước thải riêng theo quy định.

b) Chất thải rắn (CTR):

- Tổng lượng CTR phát sinh: khoảng 140,4 tấn/người/ngày.
- Rác thải được thu gom với tỷ lệ 100% và chuyển về xử lý tại nhà máy xử lý rác thải tập trung thành phố Thanh Hóa tại xã Đông Nam.
- Các điểm tập kết rác được bố trí vị trí phù hợp, đảm bảo về vệ sinh môi trường trong khu vực.

8. Giải pháp tổ chức tái định cư

Bố trí quỹ đất tái định cư khoảng 12,86 ha, phục vụ cho công tác giải phóng mặt bằng bố trí tái định cư của các dự án trong khu vực và của thành phố.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn: Trên các vỉa hè, khuôn viên trong các khu đất khuyến khích trồng cây xanh kết hợp các không gian thoáng để giảm bụi, tiếng ồn, tạo thông thoáng cho khu vực.

- Bảo vệ môi trường nguồn nước: Bố trí hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt. Xử lý nước thải tập trung tại các khu vực hợp lý, đảm bảo đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn nước tiếp nhận; bảo vệ nguồn nước, vệ sinh môi trường tại các sông, hồ trong đô thị, khu dân cư.

- Bảo vệ môi trường đất và cảnh quan: Bảo vệ các khu vực cảnh quan tự nhiên. kiểm soát việc xả các chất độc hại ra môi trường.

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

- Ngoài các giải pháp nêu trên, các nội dung quy định về bảo vệ môi trường còn phải thực hiện tuân thủ theo quy định của pháp luật có liên quan.

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

- Các hạng mục ưu tiên đầu tư gồm: Các công trình hạ tầng kỹ thuật khung, công trình đầu mối (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, môi trường,...); các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu trong khu vực (Giáo dục, Y tế, Công viên, khuôn viên, trung tâm văn hóa, thể dục thể thao,...); các dự án tái định cư, khu dân cư mới và chỉnh trang các khu vực hiện hữu.

- Nguồn lực thực hiện: Vốn ngân sách nhà nước, nguồn vốn xã hội hóa, vốn của nhà đầu tư và các nguồn vốn hợp pháp khác.

11. Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng

Ban hành Quy định quản lý đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 02, thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa có trách nhiệm:

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

- 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.

- UBND thành phố Thanh Hóa chịu trách nhiệm về: tính chính xác của số liệu, tài liệu điều tra quy mô dân số, bản đồ khảo sát, đánh giá hiện trạng, đánh giá sự phù hợp các dự án đã và đang đầu tư xây dựng trên địa bàn.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Đông Sơn để rà soát, kiểm soát quy mô dân số trong toàn đô thị theo Quy hoạch chung là 01 triệu người.

2. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa có trách nhiệm 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, chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

3. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, UBND thành phố Thanh Hóa, Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài chính, Công Thương, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, 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.

H10.(2024)QDPD_QHPK so 02

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



Mai Xuân Liêm