

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu dân cư
hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường
Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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

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

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;

Căn cứ Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4563/SXD-QH ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường

từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 574/TTr-TTPTQĐ ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa, với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa.

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

2.1. Phạm vi ranh giới

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, thuộc đơn vị ở C và E theo quy hoạch phân khu, có ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch Nam thành phố Thanh Hóa nối Nam Sầm Sơn;
- Phía Tây Bắc giáp đất dự phòng phát triển và đất dân cư hiện trạng;
- Phía Tây Nam giáp đất dân cư hiện trạng, trường tiểu học, đất thể dục thể thao, nhà văn hóa và công sở xã Đông Văn;
- Phía Đông Nam giáp đất quy hoạch cây xanh dọc đường sắt cao tốc.

2.2. Diện tích lập quy hoạch

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 43,15 ha;
- Quy mô dân số khoảng: 2.740 người.

Trong đó: Dân cư mới là 2.600 người; dân cư hiện hữu là 140 người.

3. Tính chất, chức năng

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

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	HS SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QH		431.556,77				100
I	Thuộc chức năng cấp đô thị		172.429,78				39,96
1	Đất sử dụng hỗn hợp	HH	93.220,33				21,60
	Đất sử dụng hỗn hợp 01	HH-01	38.354,55	40	50	20	
	Đất sử dụng đất hỗn hợp 02	HH-02	54.865,78	40	50	20	
2	Đất cây xanh đô thị	CXĐT	4.235,09				0,98
	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	2.436,10				
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CVCQ	1.798,99				
3	Đất giao thông		46.226,85				10,71
4	Đất bãi đỗ xe - Trạm sạc		21.958,15				
4.1	Đất bãi đỗ xe	P	18.188,58				4,21
	Đất bãi đỗ xe 01	P-01	3.002,92				
	Đất bãi đỗ xe 02	P-02	5.775,47				
	Đất bãi đỗ xe 03	P-03	2.495,97				
	Đất bãi đỗ xe 04	P-04	2.905,60				
	Đất bãi đỗ xe 05	P-05	442,19				
	Đất bãi đỗ xe 06	P-06	692,58				
	Đất bãi đỗ xe 07	P-07	854,14				
	Đất bãi đỗ xe 08	P-08	2.019,71				
4.2	Đất cung cấp năng lượng (trạm sạc, nạp pin cho phương tiện giao thông)	TS	3.769,57				0,87
	Trạm sạc 01	TS-01	589,85				
	Trạm sạc 02	TS-02	2.183,35				
	Trạm sạc 03	TS-03	661,11				
	Trạm sạc 04	TS-04	335,26				
II	Thuộc chức năng cấp đơn vị ở		264.641,88				61,32
1	Đất ở		79.555,83				18,43
1.1	Đất ở hiện hữu	HT	13.836,98	100	7	7	3,21
	Đất ở hiện hữu 01	HT-01	5.089,90	100	7	7	
	Đất ở hiện hữu 02	HT-02	1.263,69	100	7	7	
	Đất ở hiện hữu 03	HT-03	551,00	100	7	7	
	Đất ở hiện hữu 04	HT-04	2.117,70	100	7	7	
	Đất ở hiện hữu 05	HT-05	1.296,19	100	7	7	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	HS SĐĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Đất ở hiện hữu 06	HT-06	2.521,48	100	7	7	
	Đất ở hiện hữu 07	HT-07	997,02	100	7	7	
1.2	Đất ở bố trí tái định cư	TDC	3.437,31	75-88	5	3,75-4,40	0,80
	Đất ở bố trí tái định cư 01	TDC01	1.912,37	79-88	5	3,95-4,40	
	Đất ở bố trí tái định cư 02	TDC02	1.524,94	75-88	5	3,75-4,40	
1.3	Đất ở dạng liền kề	LK	50.823,95	62-88	5	3,10-4,40	11,78
	Đất ở dạng liền kề 01	LK01	1.039,35	79-86	5	3,95-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 02	LK02	2.439,66	79-87	5	3,95-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 03	LK03	2.430,82	83-86	5	4,15-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 04	LK04	2.511,02	75-86	5	3,75-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 05	LK05	2.880,00	86	5	4,30	
	Đất ở dạng liền kề 06	LK06	2.115,36	71-86	5	3,55-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 07	LK07	1.992,15	79-86	5	3,95-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 08	LK08	1.729,68	78-87	5	3,90-4,35	
	Đất ở dạng liền kề 09	LK09	1.452,82	72-86	5	3,60-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 10	LK10	2.400,00	86	5	4,30	
	Đất ở dạng liền kề 11	LK11	1.811,02	75-86	5	3,75-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 12	LK12	2.375,87	62-86	5	3,10-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 13	LK13	2.160,00	86	5	4,30	
	Đất ở dạng liền kề 14	LK14	2.586,14	67-86	5	3,35-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 15	LK15	1.877,30	66-86	5	3,30-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 16	LK16	1.760,00	78-86	5	3,90-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 17	LK17	1.440,00	86	5	4,30	
	Đất ở dạng liền kề 18	LK18	2.583,25	78-86	5	3,90-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 19	LK19	1.877,30	74-86	5	3,70-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 20	LK20	1.997,78	75-86	5	3,75-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 21	LK21	1.440,00	86	5	4,30	
	Đất ở dạng liền kề 22	LK22	2.346,51	73-86	5	3,65-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 23	LK23	2.400,00	86	5	4,30	
	Đất ở dạng liền kề 24	LK24	1.680,00	86	5	4,30	
	Đất ở dạng liền kề 25	LK25	728,56	80-88	5	4,00-4,40	
	Đất ở dạng liền kề 26	LK26	769,36	86-88	5	4,30-4,40	
1.4	Đất ở dạng biệt thự	BT	11.457,59	45-56	3	1,35-1,68	2,65
	Đất ở dạng biệt thự 01	BT01	6.687,65	45-56	3	1,35-1,68	
	Đất ở dạng biệt thự 02	BT02	4.769,94	48-56	3	1,44-1,68	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	16.539,49				3,83
	Đất cây xanh sử dụng công cộng 01	CX-01	11.840,43				
	Đất cây xanh sử dụng	CX-02	3.495,41				

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	HS SĐĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	công cộng 02						
	Đất cây xanh sử dụng công cộng 03	CX-03	1.203,65				
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng		19.620,29				4,55
3.1	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	SHCĐ	1.226,44	40	3	1,2	0,28
		SHCĐ-01	591,69	40	3	1,2	
		SHCĐ-02	634,75	40	3	1,2	
3.2	Đất giáo dục	GD	7.746,66	40	3	1,2	1,80
	Đất trường mầm non	MN	3.749,65	40	3	1,2	
	Đất trường tiểu học	TH	3.997,01	40	3	1,2	
3.3	Đất y tế	YT	2.012,31	40	5	2,0	0,47
3.4	Đất sân chơi công cộng	SC	8.634,88				2,00
	Đất sân chơi 01	SC-01	4.075,13				
	Đất sân chơi 02	SC-02	1.842,60				
	Đất sân chơi 03	SC-03	2.717,15				
4	Đất giao thông - Hạ tầng kỹ thuật		148.926,27				34,51
4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.653,11				0,38
	Khu xử lý nước thải	HTKT-01	1.449,86				
	Trạm thu phát sóng thông tin di động	HTKT-02	28,25				
	Trạm thu phát sóng thông tin di động	HTKT-03	25,00				
	Đất trạm bơm	HTKT-04	150,00				
4.2	Đất giao thông		147.273,16				34,13
III	Đất khác		1.274,47				0,30
	Đất an ninh	AN	1.274,47	40	4	1,6	

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

5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án

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

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

- Mạng giao thông tổ chức linh hoạt phù hợp với quy hoạch phân khu.

- Chỉ tiêu đạt được của đồ án:

+ Đất ở mới đạt 22,73 m²/người;

- + Đất sân chơi công cộng đạt 3,15 m²/người;
- + Đất cây xanh đơn vị ở đạt 6,04 m²/người;
- + Đất bãi đỗ xe đạt 6,64 m²/người;
- + Đất trạm sạc xe điện đạt 1,38 m²/người tương ứng 20,72% so với đất bãi đỗ xe.

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

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

5.2.2. Đất ở:

(1) Đất ở mới:

- Đất ở dạng liền kề: Tổng diện tích là 50.823,95 m²; bao gồm 403 thửa đất; mật độ xây dựng tối đa từ 62-88% theo diện tích từng thửa đất; tầng cao tối đa 5 tầng (chiều cao công trình tối đa 18,0 m); hệ số sử dụng đất tối đa 3,10-4,40 lần; Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (từ LK:01 đến LK:26). Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Phần diện tích không chiếm đất (nếu có) của công trình kiến trúc trên thửa đất được bố trí về phía không tiếp giáp với đường giao thông.

- Đất ở dạng biệt thự: Tổng diện tích là 11.457,59 m²; bao gồm 28 thửa đất; mật độ xây dựng tối đa từ 45-56% theo diện tích từng lô; tầng cao tối đa 3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,35-1,68 lần; Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (BT:01, BT:02). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng là 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường bao quanh.

(2) Đất ở hiện hữu và bố trí tái định cư

- Đất ở hiện hữu: Tổng diện tích là 13.836,98 m²; mật độ xây dựng tối đa

100%; tầng cao tối đa 7 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần. Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (HT: 01 đến HT: 07).

- Đất ở bố trí tái định cư: Tổng diện tích là 3.437,31 m²; bao gồm 28 thửa đất; mật độ xây dựng tối đa 75-88%; tầng cao tối đa 5 tầng (chiều cao công trình tối đa 18,0m); hệ số sử dụng đất tối đa 3,75-4,4 lần. Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (TDC: 01, TDC: 02). Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Phần diện tích không chiếm đất (nếu có) của công trình kiến trúc trên thửa đất được bố trí về phía không tiếp giáp với đường giao thông.

5.2.3. Đất công trình dịch vụ - công cộng:

(1) Đất nhà sinh hoạt cộng đồng: Bố trí tại trung tâm các nhóm ở, đảm bảo phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt văn hóa cộng đồng của người dân trong khu vực lập quy hoạch; tổng diện tích là 1.226,44 m²; Mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao tối đa 3 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần. Tại các lô đất có ký hiệu (SHCĐ: 01, SHCĐ:02). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng thực hiện theo quy định tại mục 5.2.1.

(2) Đất sân chơi công cộng (SC): Vị trí quy hoạch phân tán tại các nhóm ở đảm bảo phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt, vui chơi của người dân trong khu vực lập quy hoạch; tổng diện tích 8.634,88 m²; được bố trí tại các lô đất có ký hiệu (SC:01, SC:02, SC:03).

(3) Đất trường tiểu học và mầm non: Tổng diện tích 7.746,66 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần. Trường mầm non bố trí tại lô đất có ký hiệu (GD-MN); Trường tiểu học bố trí tại lô đất có ký hiệu (GD-TH). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng thực hiện theo quy định tại mục 5.2.1.

(4) Đất y tế: Tổng diện tích 2.012,31 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần. Bố trí tại thửa đất có ký hiệu (YT). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng thực hiện theo quy định tại mục 5.2.1.

5.2.4. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Tuân thủ quy hoạch phân khu và bố trí tại các trung tâm khu dân cư phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi, hoạt động thể thao của người dân trong khu vực lập quy hoạch. Tổng diện tích đất là 16.539,49 m²; Tại các lô đất có ký hiệu CX: 01, CX:02, CX:03.

5.2.5. Đất sử dụng hỗn hợp: Đất sử dụng hỗn hợp có tổng diện tích là 93.220,33 m²; bao gồm 2 lô đất ký hiệu (HH 01, HH 02); mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao công trình tối đa 50 tầng ; hệ số sử dụng đất tối đa 20 lần; Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng thực hiện theo quy định tại mục 5.2.1.

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

dạng liền kề tại lô LK07, LK08, LK10, LK11, LK12, LK13 với tổng diện tích là 12.456,31 m² tương đương 20,02% tổng diện tích đất ở mới.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

6.1.1. Đường cấp khu vực trở lên:

- Tuyến đường nối Trung tâm thành phố Thanh Hóa - Đường Sao Vàng - Nghi Sơn, đoạn qua khu vực lập quy hoạch có lộ giới 82,0 m, trong đó: Lòng đường $12,0 \times 2 = 24,0$ m; Dải phân cách giữa (có bố trí đường trên cao) 18,0 m; Dải phân cách 2 bên $3,0 \times 2 = 6,0$ m; Đường gom 2 bên $10,0 \times 2 = 20,0$ m; Hệ đường $7,0 \times 2 = 14,0$ m. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0 m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

- Tuyến đường Nam thành phố Thanh Hóa - Nam Sầm Sơn, tiếp giáp phía Đông Bắc có lộ giới 57,0 m, trong đó: Lòng đường $10,5 \times 2 = 21,0$ m; Dải phân cách giữa 3,0 m; Dải phân cách 2 bên $2,5 \times 2 = 5,0$ m; Đường gom 2 bên $7,5 \times 2 = 15,0$ m; Hệ đường phía Đông Bắc 6,0 m; Hệ đường phía Tây Nam 7,0 m. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0 m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

- Tuyến D3 mặt cắt 3-3, lộ giới 29,0-30,0 m, trong đó: Lòng đường 16,0 m; Hệ đường phía Đông Bắc 7,0 m; Hệ đường phía Tây Nam 7,0 m (đối với khu vực dân cư hiện hữu có bề rộng 6,0 m); Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0 m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

- Tuyến N2 mặt cắt 4-4, lộ giới 24,0 m, trong đó: Lòng đường 12,0 m; Hệ đường $6,0 \times 2 = 12,0$ m. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-3,0 m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

- Tuyến D6, N10 mặt cắt 5-5, lộ giới 20,5 m trong đó: Lòng đường rộng 10,5 m; Hệ đường rộng $5,0 \times 2 = 10,0$ m. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0 m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

6.1.2. Đường cấp nội bộ:

- Các tuyến số N1, N3 đến N8, N11 đến N13, D1, D2, D4, D5 mặt cắt 5-5: Lộ giới: 20,5 m; $B_m = 10,5$ m; $B_{hè} = 2 \times 5,0$ m. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0 m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

- Tuyến số N9 mặt cắt 6-6: Lộ giới: 17,5 m; $B_m = 7,5$ m; $B_{hè} = 2 \times 5,0$ m. Khoảng lùi 0,0-3,0 m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

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

6.2. Quy hoạch san nền

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

- Cao độ nền thiết kế khu vực xây dựng mới được tính toán theo cao độ thiết kế tim đường giao thông thấp nhất 3.50 m và cao nhất 4.75 m. Đối với khu vực đất ở hiện hữu cao độ nền được ổn định sau này được cải tạo để phù hợp với khu vực xây dựng mới.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa

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

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

6.4. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu cấp nước: Tổng lưu lượng cấp nước cho khu quy hoạch dự kiến khoảng 2.020,0 m³/ng.đ.

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

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

6.5. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu cấp điện dự kiến khoảng 18.160 KVA.

- Nguồn cung cấp điện: Nguồn điện được đầu nối từ đường dây trung thế lộ 475.E9.1 cấp cho khu vực lập quy hoạch. Bổ sung lộ xuất tuyến mới 22 kV từ trạm 110 kV Núi Một E9.1 (theo quy hoạch phân khu) để phục vụ các công trình công cộng và thương mại dịch vụ.

- Lưới điện: Để đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan đô thị, hạ ngầm tuyến đường dây trung thế đang đi nổi và hoàn trả tuyến trung thế 22 kV hạ ngầm dọc trục đường quy hoạch. Xây dựng đường dây hạ thế cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè. Dây sử dụng dẫn điện là dây bọc đồng cách điện. Tủ điện chiếu sáng được bố trí riêng đầu đường dây cấp điện. Đường dây điện chiếu sáng đặt ngầm trên vỉa hè.

- Trạm điện: Xây dựng mới các trạm biến áp dạng Kios.

- Điện hạ thế: Xây dựng đường điện hạ thế cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè.

- Tất cả các tuyến đường trong khu vực được chiếu sáng dọc đường.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải dự kiến khoảng 1.900,0 m³/ng.đ.

- Nước thải được thu gom vào hệ thống dọc theo hè đường về trạm xử lý nước thải dự kiến công suất 1.900,0 m³/ng.đ, sau khi nước thải được xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường sẽ thoát ra hệ thống thoát nước.

6.7. Quy hoạch quản lý chất thải rắn

- Tổng lượng rác thải rắn dự kiến tối đa là 4,73 (Tấn/ng.đ).

- Chất thải rắn sinh hoạt thu gom, phân loại; bố trí các điểm tập kết rác thải hằng được vận chuyển đến bãi xử lý theo quy định.

6.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

Nguồn cấp: Điểm đầu nối thông tin liên lạc từ bưu điện của xã cấp đến. Tổng nhu cầu thông tin liên lạc cho dự án khoảng 6.564 đường dây thuê bao.

7. Thiết kế đô thị

- Nhà ở dạng chia lô liền kề được bố trí tập trung thành khu vực, lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc sử dụng hài hòa. Thiết kế, thi công xây dựng công trình trong khu vực yêu cầu phải tuân thủ về chiều cao, mật độ, khoảng lùi,....

- Thiết kế cây xanh cảnh quan: Cây xanh trồng trên hè phố, khuôn viên, cần được nghiên cứu sử dụng phù hợp nhằm tăng tính thẩm mỹ, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí của dân cư khu vực.

8. Giải pháp tổ chức tái định cư

Đất ở bố trí tái định cư được xác định cụ thể trên bản đồ quy hoạch¹.

¹ Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa đã tiến hành điều tra về đất đai hiện trạng của các hộ dân phải di chuyển và phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa để xác định nhu cầu tái định cư cũng như bố trí khu vực tái định cư trong đồ án.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

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

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

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

- Rác thải được thu gom và vận chuyển về các khu vực xử lý tập trung.

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

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

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

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

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

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

- Phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa (hoặc UBND cấp phường mới thành lập sau khi tổ chức thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp) và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết theo quy định.

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

2. UBND thành phố Thanh Hóa (hoặc UBND cấp phường mới thành lập sau khi tổ chức thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp):

- Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa và các đơn vị liên quan thực hiện trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án được phê duyệt.

- Tổ chức cắm mốc ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, các khu vực bảo vệ, quản lý, khai thác ...) theo quy định của pháp luật.

3. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa có trách nhiệm: Đăng tải đồ án quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (<http://quyhoach.xaydung.gov.vn>) chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

4. Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; UBND thành phố Thanh Hóa (hoặc UBND cấp phường mới thành lập sau khi tổ chức thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp) và các đơn vị khác liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định của pháp luật; Đồng thời lưu ý nội dung tham gia của Công an tỉnh tại công văn số 3857/CAT-ANKT ngày 24/10/2024, trong đó có nội dung xác định khu đất thực hiện quy hoạch chi tiết nêu trên thuộc khu vực cần đảm bảo an ninh, không cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở để thực hiện đảm bảo quy định.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- H29.(2025)QDPD_QHCT DC Dong Van

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



Mai Xuân Liêm