

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HOÁ**

Số: 245 /QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 09 tháng 7 năm 2012

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
Khu vực Đông ga đường sắt cao tốc Bắc Nam đến giáp phường Phú Sơn,  
thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hoá**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 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;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1623/TTr-QH ngày 20 tháng 6 năm 2012 về việc xin phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông ga đường sắt cao tốc Bắc Nam đến giáp phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hoá,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông ga đường sắt cao tốc Bắc Nam đến giáp phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa với những nội dung chủ yếu sau:

#### **1. Mục tiêu, nhiệm vụ:**

- Cụ thể hoá Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Thanh Hoá đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 84/QĐ - TTg ngày 16/01/2009.

- Xây dựng khu đô thị phía Đông ga đường sắt cao tốc thành phố Thanh Hóa thành khu đô thị hiện đại theo tiêu chí đô thị loại I; là đầu mối giao

thông, trung tâm thương mại, dịch vụ vận tải, y tế quan trọng phía Tây thành phố Thanh Hóa.

- Tạo lập quỹ đất ở đô thị, cải thiện khu đô thị hiện hữu, phục vụ tăng trưởng kinh tế, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trong khu vực.

- Tạo cơ sở pháp lý để thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## **2. Phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch**

a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Tây Bắc giáp: Đường vành đai phía Tây thành phố Thanh Hóa và thị trấn Rừng Thông;

- Phía Tây Nam giáp: Đường quy hoạch;

- Phía Đông Nam giáp: Khu đô thị mới Đông Sơn;

- Phía Đông giáp: Khu đô thị mới Tây Ga.

b) Diện tích lập quy hoạch: khoảng 500 ha, thuộc địa giới hành chính xã Đông Tân và phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa.

## **3. Tính chất, chức năng:**

Là đầu mối giao thông, trung tâm thương mại, dịch vụ vận tải, y tế và khu đô thị mới phía Tây thành phố Thanh Hóa.

## **4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

a) Quy mô dân số:

- Dân số dự báo khoảng 20.000 người (Quá trình lập quy hoạch yêu cầu tư vấn luận chứng trên cơ sở khoa học về quy mô dân số đô thị theo dự báo).

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Chỉ tiêu đất dân dụng: 68 – 80 m<sup>2</sup>/ người;

Trong đó:

+ Đất ở: 35 – 40 m<sup>2</sup>/ người;

+ Đất giao thông: 19 – 22 m<sup>2</sup>/ người;

+ Đất công trình dịch vụ đô thị: 5 – 10 m<sup>2</sup>/ người;

+ Đất cây xanh, TĐTT: 8 – 10 m<sup>2</sup>/ người;

- Đất công trình y tế: 100 m<sup>2</sup>/ giường bệnh/1000 người;

c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện:

- + Điện sinh hoạt: 5 kw/hộ;
- + Điện công trình công cộng: 50 W/ m<sup>2</sup> sàn;
- + Điện cây xanh công viên: 10 kw/ ha;
- + Điện chiếu sáng đường phố: 10 kw/ ha;
- Cấp nước: Nước sinh hoạt: 180 l/ng-ng.đ;
- Thoát nước và vệ sinh môi trường: 100% chất thải rắn, nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý.

### **5. Các yêu cầu cần nghiên cứu:**

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các khu chức năng; Xác định chỉ tiêu sử dụng đất, về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng lô phố; khoảng lùi đối với các trục đường; vị trí, qui mô công trình ngầm.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố. Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe. Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp nước, vị trí quy mô công trình, nhà máy, trạm bơm, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật. Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị. Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc. Xác định lượng nước thải, mạng lưới thoát nước, vị trí qui mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

- Dự kiến các dự án ưu tiên.

- Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng điều kiện địa hình, tự nhiên, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn, các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên. Phân tích, dự báo tác động môi trường, đề xuất tiêu chí bảo vệ môi trường đưa ra giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu. Đề ra các giải pháp khắc phục đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, tiếng ồn.. Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc.

## **6. Hồ sơ sản phẩm.**

### **a) Phần khảo sát địa hình:**

- Bản đồ tỷ lệ 1/2.000 phục vụ nghiên cứu quy hoạch phân khu (Hệ toạ độ, độ cao VN-2000).

### **b) Phần nghiên cứu quy hoạch:**

- Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2.000;

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2.000;

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2.000;

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000;

- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2.000;

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, tỷ lệ 1/2.000

- Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2.000;

- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/2.000;

- Các bản vẽ Thiết kế đô thị;

- Báo cáo tổng hợp (Thuyết minh, các văn bản pháp lý liên quan, dự thảo tờ trình, dự thảo quyết định phê duyệt, Quy định quản lý theo QHPK).

### **c) Các yêu cầu về hồ sơ.**

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh được thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;

- Bản đồ dùng cho việc báo cáo thẩm định phê duyệt, in màu;

- Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy theo yêu cầu của hội nghị.

- Hồ sơ trình duyệt lập thành 8 bộ in đen trắng với đầy đủ thành phần như mục 4, kèm theo 02 bộ hồ sơ màu (chủ đầu tư 01 bộ, cơ quan quản lý - thẩm định 01 bộ), 02 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

## **7. Tổ chức thực hiện**

- Cơ quan chủ quản đầu tư và phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Thanh Hoá.

- Cơ quan chủ đầu tư và trình hồ sơ: Viện QHXD Thanh Hóa.
- Cơ quan thẩm định trình duyệt: Sở Xây dựng.
- Đơn vị lập quy hoạch: Lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định tại Luật Đấu thầu hiện hành, Nghị định số 85/2009/NĐ-CP ngày 15/10/2009 của Chính phủ.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch: 06 tháng, kể từ khi nhiệm vụ được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt.
- Sau khi nhiệm vụ được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt, căn cứ quy mô, diện tích lập quy hoạch; Viện QHXD Thanh Hóa có trách nhiệm lập dự toán kinh phí lập quy hoạch, gửi Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt trong tháng 7/2012.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Chủ tịch UBND huyện Đông Sơn; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các cấp, ngành, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2 Quyết định;
  - Chủ tịch UBND tỉnh (b/cáo);
  - Lưu: VT, CN.
- (H14.QDPD NV&DT Dong Ga duong sat cao toc.doc)

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



*(Handwritten signature)*

**Nguyễn Ngọc Hồi**