

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH THANH HÓA



THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
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



Thanh Hóa 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG

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

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2025

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QH
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN
QUỸ ĐẤT THANH HÓA

Giám đốc



PHÓ GIÁM ĐỐC
Lê Hoàng Đông

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG
DELTA
Giám đốc



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Dương

Thanh Hóa - 2025

MỤC LỤC

PHẦN I: MỞ ĐẦU	6
1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch	6
1.2. Mục tiêu, quan điểm và yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực	7
1.2.1. Mục tiêu	7
1.2.2. Quan điểm lập quy hoạch	7
1.2.3. Các yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực lập quy hoạch:.....	8
1.3. Căn cứ lập quy hoạch.....	9
1.3.1. Các căn cứ pháp lý	9
1.3.2. Các cơ sở tài liệu:.....	10
PHẦN II: ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	11
2.1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch	11
2.2. Đặc điểm tự nhiên.....	12
2.2.1. Địa hình:.....	12
2.2.2. Đặc điểm khí hậu, thủy văn ảnh hưởng đến khu vực quy hoạch.....	12
2.2.3. Địa chất thủy văn, địa chất công trình.....	13
2.3. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch.....	13
2.3.1. Hiện trạng sử dụng đất và dân số:	13
2.3.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan & hạ tầng xã hội:.....	14
2.3.3. Hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật:	14
2.4. Đánh giá chung	15
2.4.1. Thuận lợi:	15
2.4.2. Khó khăn:	15
PHẦN III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN.....	17
3.1. Tính chất, chức năng.....	17
3.2. Nguyên tắc thiết kế quy hoạch	17
3.3. Quy mô dân số và đất đai:	17
3.4. Các chỉ tiêu kinh tế- kỹ thuật xây dựng chủ yếu:	19
PHẦN IV: PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH	23
4.1. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.	23
4.2. Quy hoạch sử dụng đất	23
4.2.1. Chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất của đồ án:	23
4.2.2. Tổng hợp chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất.....	27
- Chỉ tiêu đạt được của đồ án:	27

4.3. Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường và quản lý xây dựng.....	30
4.3.1. Đối với các lô đất ở thấp tầng.....	30
4.3.2. Đối với các công trình dịch vụ hỗn hợp.....	31
4.3.3. Đối với các khu cây xanh, cảnh quan.....	32
PHẦN V. TỔ CHỨC HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	34
5.1. Quy hoạch giao thông.....	34
5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.....	36
5.3. Quy hoạch cấp nước.	34
5.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường.....	42
5.5. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường	44
5.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:.....	45
5.7. Hạ tầng viễn thông thụ động.....	48
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	50
1.1. Mục tiêu & Nhiệm vụ:	50
1.2. Nguyên tắc thiết kế đô thị:	51
II. NHỮNG NÉT ĐẶC TRƯNG VỀ KHÔNG GIAN CẢNH QUAN ĐÔ THỊ: ..	52
III. GIẢI PHÁP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ CHO CÁC KHU VỰC QUAN TRỌNG: ..	53
IV. QUY ĐỊNH VỀ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG - TẦNG CAO XÂY DỰNG.....	54
4.1. Quy định đối với tầng cao xây dựng:	54
4.2. Quy định đối với mật độ xây dựng:	54
PHẦN VII: ĐỀ XUẤT BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	55
I. CƠ SỞ PHÁP LÝ THỰC HIỆN ĐMC.....	55
1.1. Văn bản pháp luật và kỹ thuật làm căn cứ cho việc thực hiện ĐMC:	55
1.2. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:	55
II. PHƯƠNG PHÁP ÁP DỤNG TRONG QUÁ TRÌNH ĐMC	55
III. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG SƠ BỘ.....	56
3.1. Đánh giá sự phù hợp giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các quan điểm, mục tiêu về bảo vệ môi trường:	56
3.2. Xây dựng tiêu chí đánh giá tác động môi trường:.....	57
3.3. Đánh giá các tác động đến môi trường kinh tế - xã hội.....	57
3.4. Đánh giá các tác động đến môi trường nước:	59
3.5. Đánh giá các tác động đến môi trường không khí:.....	61
3.6. Đánh giá tác động môi trường các do gia tăng khối lượng CTR	62
3.7. Đánh giá các tác động đến môi trường đất:	63

3.8. Xu hướng tác động đến hệ sinh thái cảnh quan:	63
IV. CÁC GIẢI PHÁP GIẢM THIỂU, PHÒNG NGỪA VÀ KHẮC PHỤC Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG	64
4.1. Lồng ghép mục tiêu bảo vệ môi trường trong các giải pháp quy hoạch:.....	64
4.2. Các quy định cụ thể nhằm phát triển môi trường bền vững:	64
PHẦN VIII:	66
DỰ KIẾN SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ CƠ CẤU NGUỒN VỐN	66
I. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN	66
1.1. Cơ sở pháp lý:.....	66
1.2. Tổng mức đầu tư dự kiến: 590.305.224.000 đồng.....	66
II. NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ DỰ ÁN, KHẢ NĂNG CÂN ĐỐI NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ CÔNG VÀ VIỆC HUY ĐỘNG CÁC NGUỒN VỐN, NGUỒN LỰC KHÁC ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	67
6. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	68

PHẦN I: MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Đông Sơn là một huyện đồng bằng châu thổ sông Mã, nằm ở trung tâm của tỉnh Thanh Hóa, phía Đông tiếp giáp trực tiếp với thành phố Thanh Hóa. Được kiến tạo trên một địa hình tương đối ổn định, có cảnh quan rất đẹp và hài hòa, đất đai màu mỡ phì nhiêu. Tiềm năng đất đai và con người, tạo cho Đông Sơn có vị trí quan trọng về kinh tế, văn hóa, xã hội của tỉnh Thanh. Diện tích tự nhiên: 8241ha, trong đó đất nông nghiệp là 5229, chiếm 63,45%. Dân số hơn 75 vạn người, trong đó số người trong độ tuổi lao động là 38 vạn người, chiếm 50,65%.

Ngày 25/01/2019, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số: 129/QĐ-TTg về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040. Với phạm vi, ranh giới bao gồm toàn bộ địa giới hành chính thành phố Thanh Hóa và toàn bộ địa giới hành chính huyện Đông Sơn, quy mô diện tích khoảng 232,64 km². Một trong những mục tiêu lập quy hoạch đô thị Thanh Hóa là: Quy hoạch mở rộng đô thị để thu hút đầu tư, phát triển đa dạng các ngành công nghiệp và dịch vụ thương mại, du lịch văn hóa - lịch sử - sinh thái với định hướng phát triển đô thị mạnh về dịch vụ, phát triển các quỹ đất để phát triển nhà ở và thị trường bất động sản; hoàn thiện và nâng cao chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, hệ thống hạ tầng xã hội và chất lượng sống người dân thành phố.

Ngày 05/8/2020, Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết số 58-NQ/TW về Xây dựng và Phát triển tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã xác định Thanh Hóa là tỉnh có vị trí chiến lược đặc biệt quan trọng, có vai trò kết nối vùng đồng bằng sông Hồng, Tây Bắc với Bắc Trung Bộ.

Nghị quyết Đảng bộ tỉnh Thanh Hóa XIX (nhiệm kỳ 2020-2025) và Quy hoạch xây dựng tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 (phê duyệt Nhiệm vụ tại Quyết định số: 1629/QĐ-TTg ngày 14/11/2019 của Thủ tướng chính phủ), hiện đang lập, đã đưa ra mô hình phát triển tỉnh Thanh Hóa: 4 trung tâm kinh tế động lực, 5 trụ cột tăng trưởng, 6 hành lang kinh tế & 6 vùng liên huyện. Trong đó khu đất dự kiến lập quy hoạch này nằm trên tuyến hành lang kinh tế trung tâm, kết nối TP. Sầm Sơn – TP. Thanh Hóa – huyện Thọ Xuân (đường nối từ Trung tâm TP. Thanh Hóa với đường từ Cảng hàng không Thọ Xuân đi khu kinh tế Nghi Sơn)

Dự án tuyến đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa nối với đường giao thông từ Cảng hàng không Thọ Xuân đi khu kinh tế Nghi Sơn đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số: 865/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 và

Quyết định số: 4599/QĐ-UBND ngày 05/11/2019, với lộ giới quy hoạch là 80,0m. Hiện nay đã thi công xong giai đoạn 1 với 04 làn xe.

Nhằm quản lý các quỹ đất hiệu quả dọc tuyến đường hành lang kinh tế của tỉnh (tuyến đường nối trung tâm thành phố Thanh Hóa đi Thọ Xuân), thực hiện cụ thể hóa theo Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 (hiện đang trình phê duyệt dự thảo) và Quy hoạch sử dụng đất huyện Đông Sơn thời kỳ 2021-2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số: 3234/QĐ-UBND ngày 23/8/2021. Việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là hết sức cần thiết để đáp ứng việc quản lý, đầu tư xây dựng và phát triển khu vực theo đúng quy hoạch được duyệt, từng bước đưa quy hoạch vào cuộc sống, đáp ứng nhu cầu đời sống tinh thần vật chất của người dân đô thị và khu vực.

Đồ án được phê duyệt sẽ tạo cơ sở pháp lý quan trọng đảm bảo việc quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng với quy hoạch, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội trong giai đoạn mới, khai thác, định hướng phát triển đô thị theo hướng hiện đại - xanh - sinh thái và phát triển bền vững.

1.2. Mục tiêu, quan điểm và yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực

1.2.1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa thành phố Thanh Hoá;

- Từng bước xây dựng hoàn chỉnh các khu chức năng đô thị, kết nối không gian và kết cấu hạ tầng đô thị tạo thành thể thống nhất, hài hòa với cảnh quan, thân thiện với môi trường tạo tiền đề cho mục tiêu phát triển bền vững của xã hội;

- Xây dựng một đô thị hiện đại, đồng bộ về công trình kiến trúc, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân;

- Làm cơ sở pháp lý quản lý xây dựng theo quy hoạch và là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng.

1.2.2. Quan điểm lập quy hoạch

- Tuân thủ định hướng của đồ án Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, khớp nối đồng bộ với các quy hoạch có liên quan, thiết kế hiện đại với cơ sở hạ tầng đồng bộ, phân khu chức năng hợp lý.

- Cấu trúc quy hoạch cần rõ ràng và linh hoạt nhằm đáp ứng cho hiện tại cũng như tương lai lâu dài;

- Tạo dựng cảnh quan để tạo nên một khu dân cư xanh, sinh thái, tiện nghi, thân thiện và an toàn cho người sử dụng;

- Gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu với mạng lưới hiện có và mạng lưới chung của toàn khu vực tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh.

- Phương án thiết kế không ảnh hưởng xấu đến các khu vực đang khai thác sử dụng, các khu dân cư hiện trạng.

1.2.3. Các yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực lập quy hoạch:

Tuân thủ các chức năng theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11 đã được UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt tại Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 17/4/2024.

Tổng diện tích quy mô lập quy hoạch: 43,15 ha. Bao gồm các chức năng theo quy hoạch phân khu số 11, đô thị Thanh Hóa cụ thể như sau:

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH				
STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ% (%)
I	Đất công cộng y tế	YTE	0,24	0,55%
II	Đất cơ quan	E1:CQ2	0,15	0,34%
III	Đất dịch vụ hỗn hợp		9,63	22,31%
3,1	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH13	4,12	
3,2	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH12	5,51	
IV	Đất ở mới		15,60	36,15%
4.1		C1:OM1	2,28	
4.2		C1:OM2	3,4	
4.3		C2:OM3	1,25	
4.4		E1:OM1	4,35	
4.5		E1:OM2	2,84	
4.6		E1:OM3	1,48	
V	Đất ở cải tạo chỉnh trang		1,95	4,52%
5.1		C1:HTCT2	0,78	
5.2		E1:HTCT3	0,54	
5.3		E1:HTCT4	0,63	
VI	Đất cây xanh		2,48	5,75%
	Đất cây xanh cảnh quan đô thị	CXCQ2	0,40	
	Đất cây xanh hạn chế		0,48	

	Đất cây xanh đơn vị ở	C1:CX1	1,25	
	Đất cây xanh đơn vị ở	C2:CX2	0,35	
VII	Đất giao thông		13,41	31,07%
7,1	Đất giao thông		11,11	25,74%
7,2	Bãi đỗ xe		2,30	5,33%
-		C1:P1	0,48	
-		C1:P2	1,16	
-		C2:P1	0,45	
-		E1:P1	0,21	
	TỔNG		43,16	100,00%

1.3. Căn cứ lập quy hoạch.

1.3.1. Các căn cứ pháp lý.

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật số: 35/2018/QH14 về sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xây dựng;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 /04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Quyết định số 01/2021/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11/02/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn đến năm 2040.
- Quyết định số 3234/QĐ-UBND ngày 23/8/2021 của UBND tỉnh Thanh

Hóa về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021, huyện Đông Sơn.

- Quyết định số 129/QĐ-TTg ngày 25/01/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040.

- Văn bản số 9561/UBND-CN ngày 05/7/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chủ trương lập quy hoạch khai thác quỹ đất.

- Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa.

1.3.2. Các cơ sở tài liệu:

- Hồ sơ đồ án quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040.

- Hồ sơ Quy hoạch sử dụng đất huyện Đông Sơn thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2025;

- Bản đồ địa chính các xã Đông Văn, huyện Đông Sơn;

- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 khu đất lập quy hoạch;

- Các dự án đã và đang triển khai trong khu vực nghiên cứu quy hoạch;

- Các tài liệu, số liệu điều tra mới nhất về điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu vực nghiên cứu quy hoạch.

PHẦN II: ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

2.1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

Nhiệm vụ quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021. Ranh giới tuân thủ theo khung hạ tầng của đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2019. Cụ thể như sau:

***. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch theo nhiệm vụ**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa, 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 nông nghiệp và đất dân cư hiện trạng;
- Phía Tây Nam giáp: đường hiện trạng Đông Văn - Đông Yên;
- Phía Đông Nam giáp: đất quy hoạch cây xanh dọc đường sắt cao tốc.
- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết khoảng 43,15 ha.

Tuy nhiên, tại thời điểm trình duyệt bước lập quy hoạch chi tiết, UBND tỉnh đã 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 tại Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 17/4/2024. Tính chất chức năng đã được xác định cụ thể cho khu vực lập quy hoạch. Do đó để phù hợp và đảm bảo tuân thủ đối với đồ án quy hoạch phân số 11 nêu trên, ranh giới lập quy hoạch được xác định cụ thể như sau:

***. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa, thuộc đơn vị ở C và E theo QHPK, có ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: đường quy hoạch Nam TP. 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 TDTT, nhà văn hóa và công sở xã Đông Văn.
- Phía Đông Nam giáp: đất quy hoạch cây xanh dọc đường sắt cao tốc.

Quy mô lập quy hoạch khoảng: 43,15 ha.

2.2. Đặc điểm tự nhiên

2.2.1. Địa hình:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, dốc từ Tây sang Đông; địa hình có 2 dạng: khu vực trồng lúa có cao độ từ +1,8 đến +2,4; khu dân cư hiện hữu xã Đông Văn tiếp giáp với khu đất phía Tây & Tây Nam, cao độ: +2,5 đến +3,2

2.2.2. Đặc điểm khí hậu, thủy văn ảnh hưởng đến khu vực quy hoạch

- Đồ án quy hoạch thuộc địa phận thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá có khí hậu khu vực Bắc Trung Bộ, thời tiết chia làm 4 mùa rõ rệt: xuân, hạ, thu, đông.

*** Nhiệt độ:**

+ Nhiệt độ không khí cao nhất trung bình năm: 38,20C

+ Nhiệt độ không khí trung bình năm: 230C

+ Nhiệt độ không khí thấp nhất trung bình năm: 50C

*** Độ ẩm:**

+ Độ ẩm cao nhất 94 %

+ Độ ẩm thấp nhất 31 %

+ Độ ẩm trung bình 86%

*** Mưa:**

- Lượng mưa phân bố không đều theo các tháng trong năm chủ yếu tập trung từ tháng 5 và tháng 10. Chiếm tới (60-:70)% tổng lượng mưa của cả năm.

+ Lượng mưa trung bình năm : 1620 mm.

+ Lượng mưa trung bình năm cao nhất: 2497,1 mm.

+ Lượng mưa trung bình tháng: 135 mm.

+ Lượng mưa 3 ngày ứng với các tần suất.

- Mưa phùn: Số ngày có mưa phùn trung bình năm 38,7 ngày

* Nắng: Tổng số giờ nắng trung bình năm 1464 giờ.

*** Gió:**

+ Hướng gió chủ đạo mùa hè: Đông Nam.

+ Hướng gió chủ đạo mùa đông: Đông Bắc.

* Bão: Trung bình một năm có hai cơn bão ảnh hưởng đến địa bàn với cấp

(8:-12). Tốc độ gió $V = 40\text{m/s}$.

2.2.3. Địa chất thủy văn, địa chất công trình.

- Địa chất công trình:

Khu vực lập quy hoạch hiện chưa được khoan thăm dò địa chất công trình. Qua tham khảo từ các lỗ khoan địa chất phục vụ xây dựng công trình và các dự án lân cận cho thấy, cường độ chịu nén của đất tự nhiên đạt $\geq 1\text{ kg/cm}^2$. Các thành tạo ở đây chủ yếu là sét, sét pha, cát pha, cát có chiều dày không lớn, các lớp thường xen kẽ nhau tạo ra dạng địa tầng tương đối phức tạp và đa dạng. Nhìn chung ít có sự biến đổi kiến tạo ở vùng này.

- Địa chất thủy văn:

Xã Đông Văn có hệ thống Kênh Tràng Tuế, Kênh Tân Thành và Chi Giang B7/10A bao quanh, cung cấp nước tưới tiêu cho nông nghiệp, hệ thống kênh mương tạo thành một mạng lưới tưới, tiêu hoàn chỉnh; Khu vực lập quy hoạch nằm gần với sông Tràng Tuế, có lượng nước mặt và lượng nước ngầm khá phong phú.

Đặc điểm địa chất thủy văn thuận lợi góp phần tạo môi trường cảnh quan xanh sạch và điều kiện khai thác nguồn nước rất thuận lợi cho khu vực nói riêng và toàn khu đô thị phía Tây Bắc sông Mã nói chung.

2.3. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch

2.3.1. Hiện trạng sử dụng đất và dân số:

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 43,15 ha. Phần lớn là đất canh tác nông nghiệp xã Đông Văn quản lý và đất khu ở hiện hữu (bao gồm đất ở và đất công trình công cộng: nhà văn hóa, trạm y tế,...). Quy mô diện tích sẽ được xác định cụ thể trong bảng sau:

BẢNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	THÀNH PHẦN SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	431.556,77	100
1	Đất canh tác nông nghiệp	316.609,5	73,4
2	Đất ở hiện trạng	19.358,3	4,5
3	Đất công cộng	10.125,5	2,3
	+ Trạm Y tế	2.443,5	
	+ Đất thể dục thể thao (trong ranh giới QH)	6.228,4	

BẢNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	THÀNH PHẦN SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
	+ Đất công an xã	1.453,6	
4	Đất cây xanh, vườn hoa	628,9	0,1
5	Đất mặt nước, kênh mương	9.424,7	2,2
6	Đất giao thông (đường nhựa, đường bê tông)	19.456,0	4,5
7	Đất khác (đất trống, đường nội đồng, bờ thửa)	23.949,9	5,5
8	Đất thực hiện dự án đường nối trung tâm Tp. Thanh Hóa - đường NS-SV	32.003,9	7,4
BẢNG ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG			
STT	ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	+ ĐẤT THUẬN LỢI XÂY DỰNG	346.787,8	80,4
2	+ ĐẤT ÍT THUẬN LỢI XÂY DỰNG	28.880,7	6,7
	+ ĐẤT ĐÃ XÂY DỰNG	55.888,3	12,9
	TỔNG	431.556,8	100

- Tổng dân số trong khu vực quy hoạch khoảng 35 hộ tương ứng với 140 người.

2.3.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan & hạ tầng xã hội:

Trong khu vực phía Tây & Tây Nam khu đất lập quy hoạch có tuyến đường liên xã (là trục chính vào trung tâm xã Đông Văn) do đó dân cư sống dọc tuyến đường tương đối dày, bao gồm các công trình hạ tầng xã hội như Nhà văn hóa thôn, trạm y tế xã, sân bóng... tương đối đầy đủ.

Các công trình nhà ở khu vực này chủ yếu là nhà kiên cố (tường gạch, kết cấu khung bê tông cốt thép) từ 2 đến 4 tầng. Hình thức kiến trúc lộn xộn, nhưng đã mang dáng dấp đô thị.

2.3.3. Hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- *Giao thông:* Ngoài tuyến đường nối trung tâm Tp. Thanh Hóa đi Thọ Xuân – Nghi Sơn có lộ giới 80m, đã được đầu tư 1 làn với mặt đường khoảng 11,0m. Trong khu đất lập quy hoạch chủ yếu là đường nội khu, nội đồng, các tuyến đường chính đã rải nhựa, bê tông hóa, mặt đường từ 2,5m đến 5,5m.

- *Cấp điện:* Nguồn điện hiện tại khu vực lập quy hoạch được cấp điện từ Tuyến điện 22KV đi nội lộ 475-E9.1 đi qua khu vực lập quy hoạch, trong ranh giới lập quy hoạch có 02 trạm biến áp hiện có: TBA – Đông Văn 1 công suất

320KVA-22/0.4KV, và TBA - chiếu sáng Đông Văn công suất 31.5KVA-22/0.4KV.

- *Cấp nước*: Hiện tại khu vực đã có hệ thống cấp nước dọc tuyến đường phía Tây Nam khu đất, nguồn cấp từ nhà máy nước cấp nước Mật Sơn - thành phố Thanh Hóa.

- *Hệ thống thoát nước*: Các khu vực dân cư lân cận, đã có hệ thống thoát nước dọc các tuyến đường giao thông, nước mưa và nước thải đang sử dụng chung hệ thống.

- *Môi trường*:

+ *Môi trường đất*: Diện tích đất có nguy cơ bạc màu do thiếu nguồn nước vẫn còn tồn tại. Ngoài ra trong sản xuất nông nghiệp do người dân có thói quen sử dụng các chất hóa học, thuốc trừ sâu chưa đúng khoa học nên đất đai bị ô nhiễm.

+ *Môi trường nước*: Nhìn chung nguồn nước mặt và nước ngầm trong khu vực hiện tại vẫn chưa bị ô nhiễm.

+ *Môi trường không khí*. Mức độ ô nhiễm không khí vẫn còn thấp, trong những năm gần đây do khí thải của các phương tiện giao thông vận tải, máy móc, động cơ xăng dầu,... nên mức ô nhiễm đang tăng dần.

- *Hiện trạng hạ tầng viễn thông*: Trong khu vực người dân hiện đang sử dụng mạng điện thoại di động là chủ yếu và được phủ sóng trong toàn khu vực, hệ thống internet cáp quang băng rộng tốc độ cao cũng đã được phục vụ đến từng hộ gia đình nhằm đáp ứng sự phát triển của địa phương và người dân.

2.4. Đánh giá chung

2.4.1. Thuận lợi:

- Là khu đất khá thuận lợi với quỹ đất rộng, bằng phẳng dễ tiếp cận với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của tỉnh và của khu vực đã và đang hình thành như: đường nối trung tâm thành phố Thanh Hóa với Thọ Xuân và Nghi Sơn, các khu nhà văn hóa, trạm y tế...vv;

- Khu vực chủ yếu là đất nông nghiệp, bằng phẳng, công trình xây dựng kiên cố chủ yếu bám dọc theo tuyến đường huyện hiện có, các công trình nhỏ lẻ tách rời không nhiều, nên tương đối thuận lợi cho việc đền bù giải phóng mặt bằng.

2.4.2. Khó khăn:

- Khu đất lập quy hoạch có các cụm dân cư tập trung hiện trạng xây dựng tự phát, đường giao thông nhỏ hẹp, xuống cấp; Hạ tầng kỹ thuật không đảm bảo theo các tiêu chuẩn đô thị loại 1 là một cản trở không nhỏ cho việc lên phương án cải tạo, chỉnh trang đô thị;

- Khu vực quy hoạch là khu vực sản xuất nông nghiệp, có rất nhiều hệ thống kênh mương, giao thông nội đồng chạy qua do đó cần có giải pháp hoàn trả phù hợp;

- Cao độ trung bình của khu vực tương đối thấp so với khu vực xung quanh nên vậy việc nghiên cứu phương án kỹ thuật về san nền và thoát nước cho khu vực đòi hỏi phải có giải pháp phù hợp;

- Trong khu đất lập quy hoạch có hệ thống kênh mương thủy lợi đi qua do vậy giải pháp ứng xử với khu vực này thách thức nhà đầu tư và đơn vị tư vấn cần tính toán kỹ lưỡng;

PHẦN III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

3.1. 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.

3.2. Nguyên tắc thiết kế quy hoạch

- Tuân thủ các chức năng theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11 đã được UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt tại Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 17/4/2024.
- Cấu trúc quy hoạch cần rõ ràng và linh hoạt nhằm đáp ứng cho hiện tại cũng như tương lai lâu dài;
- Tạo dựng cảnh quan để tạo nên một khu dân cư xanh, sinh thái, tiện nghi, thân thiện và an toàn cho người sử dụng;
- Gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu với mạng lưới hiện có và mạng lưới chung của toàn khu vực tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh.
- Khớp nối đồng bộ các mặt bằng quy hoạch, các dự án đầu tư đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Phương án thiết kế không tác động đến các khu vực đang khai thác sử dụng, các khu dân cư hiện trạng. Riêng khu vực dân cư hiện trạng có một phần diện tích được đưa vào nghiên cứu cải tạo để có thể gắn kết về mặt không gian trong toàn khu thiết kế mới cũng như kết nối về hạ tầng kỹ thuật.

3.3. Quy mô dân số và đất đai:

a. Quy mô diện tích lập quy hoạch: 43,15 ha. Bao gồm các chức năng theo quy hoạch phân khu số 11, đô thị Thanh Hóa cụ thể như sau:

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH				
STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ% (%)
I	Đất công cộng y tế	YTE	0,24	0,55%
II	Đất cơ quan	E1:CQ2	0,15	0,34%
III	Đất dịch vụ hỗn hợp		9,63	22,31%

3,1	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH13	4,12	
3,2	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH12	5,51	
IV	Đất ở mới		15,60	36,15%
4.1		C1:OM1	2,28	
4.2		C1:OM2	3,4	
4.3		C2:OM3	1,25	
4.4		E1:OM1	4,35	
4.5		E1:OM2	2,84	
4.6		E1:OM3	1,48	
V	Đất ở cải tạo chỉnh trang		1,95	4,52%
5.1		C1:HTCT2	0,78	
5.2		E1:HTCT3	0,54	
5.3		E1:HTCT4	0,63	
VI	Đất cây xanh		2,48	5,75%
	Đất cây xanh cảnh quan đô thị	CXCQ2	0,40	
	Đất cây xanh hạn chế		0,48	
	Đất cây xanh đơn vị ở	C1:CX1	1,25	
	Đất cây xanh đơn vị ở	C2:CX2	0,35	
VII	Đất giao thông		13,41	31,07%
7.1	Đất giao thông		11,11	25,74%
7.2	Bãi đỗ xe		2,30	5,33%
-		C1:P1	0,48	
-		C1:P2	1,16	
-		C2:P1	0,45	
-		E1:P1	0,21	
	TỔNG		43,16	100,00%

b. Quy mô dân số khu vực nghiên cứu:

Theo Quy hoạch phân khu số 11, khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc một phân nhóm nhà ở C1, C2 thuộc đơn vị ở C và một phân nhóm nhà ở E1 thuộc đơn vị ở E. Dân số được phân bổ theo QHPK cụ thể như sau:

Bảng tính dân số theo quy hoạch phân khu 11 phân bổ (C1; C2; E1)

TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (Ha)	DÂN SỐ (Người)	GHI CHÚ
Nhóm nhà ở c1	C1		1.150	Ds trung bình
Nhóm nhà ở phát triển	C1:OM1	2,28	243	Ds trung bình
Nhóm nhà ở phát triển	C1:OM2	3,4	363	Ds trung bình
Nhóm nhà ở hiện trạng	C1:HTCT1	3,24	227	Ds trung bình
Nhóm nhà ở hiện trạng	C1:HTCT2	0,78	58	Ds trung bình

Dịch vụ hỗn hợp	DVHH:13	4,12	260	Ds dung nạp
Nhóm nhà ở c2	C2			
	C2:OM3	1,25	129	Ds trung bình
Nhóm nhà ở e1	E1		5.330	Ds trung bình
Nhóm nhà ở phát triển	E1:OM1	4,35	633	Ds trung bình
	E1:OM2	2,93	426	Ds trung bình
	E1:OM3	1,52	221	Ds trung bình
Nhóm nhà ở hiện trạng	E1:HTCT1	1,02	71	Ds trung bình
	E1:HTCT2	0,39	27	Ds trung bình
	E1:HTCT3	0,54	38	Ds trung bình
	E1:HTCT4	0,63	44	Ds trung bình
Nhóm nhà ở tái định cư	E1:TĐC1	2,11	281	Ds trung bình
Nhóm nhà ở xã hội	E1:NOXH1	2,71	3.241	Ds trung bình
Dịch vụ hỗn hợp	DVHH:13	5,5	347	Ds dung nạp

Trên cơ sở phân bổ dân số của QHPK, các lô đất có tính toán dân số trong ranh giới lập quy hoạch chi tiết bao gồm:

TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU		DIỆN TÍCH (Ha)	DÂN SỐ (Người)
Khu vực phía tây đường nối TP TH-CHK thị trấn			1.052	
Nhóm nhà ở c1	C1		923	Ds trung bình
Nhóm nhà ở phát triển	C1:OM1	2,28	243	Ds trung bình
Nhóm nhà ở phát triển	C1:OM2	3,4	363	Ds trung bình
Nhóm nhà ở hiện trạng	C1:HTCT2	0,78	58	Ds trung bình
Dịch vụ hỗn hợp	DVHH:13	4,12	260	Ds dung nạp
Nhóm nhà ở c2	C2			
	C2:OM3	1,25	129	Ds trung bình
Khu vực phía đông đường nối TP TH-CHK thị trấn			1.688	
Nhóm nhà ở e1	E1		1.688	Ds trung bình
Nhóm nhà ở phát triển	E1:OM1	4,35	633	Ds trung bình
	E1:OM2	2,84	426	Ds trung bình
	E1:OM3	1,48	221	Ds trung bình
Nhóm nhà ở hiện trạng	E1:HTCT3	0,54	38	Ds trung bình
	E1:HTCT4	0,63	44	Ds trung bình
Dịch vụ hỗn hợp	DVHH:13	5,51	326	Ds dung nạp
Dân số trong khu vực lập QHCT			2.740	

Vậy tổng dân số được tính toán theo phân bổ của quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa là **2.740** người

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

3.4. Các chỉ tiêu kinh tế- kỹ thuật xây dựng chủ yếu:

Đồ án được lập theo nhiệm vụ quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021. Nhiệm vụ quy hoạch được

xây dựng trên cơ sở quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 (UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11/02/2019).

Quá trình lập quy hoạch khu vực, đã có những thay đổi như: Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá được Thủ tướng phê duyệt; quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá đã được UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt. Các chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất của khu vực lập quy hoạch chi tiết được phân bổ từ quy hoạch phân khu, sau khi tính toán cụ thể hóa được phân bổ như sau:

Chỉ tiêu đạt được của đồ án quy hoạch					
TT	Loại đất	Diện tích	Quy chuẩn và QHPK	Chỉ tiêu đạt được	Tỷ lệ
		(m ²)			(%)
I	Đất thuộc chức năng đô thị	165.640,42			38,38%
1	Đất sử dụng hỗn hợp	93.220,33	96.279		21,60%
2	Đất cây xanh đô thị	4.235,09	8.800	1,55	0,98%
3	Đất bãi đỗ xe - Trạm sạc	21.958,15	23.000	8,01	5,09%
	Đất bãi đỗ xe	18.188,58		6,64	
	Đất cung cấp năng lượng không sử dụng nhiên liệu hóa thạch	3.769,57		20,72%	0,87%
4	Đất giao thông	46.226,85			10,71%
II	Đất thuộc chức năng đơn vị ở	265.916,35			61,32%
1	Đất nhà ở	79.555,83		29,03	18,43%
1.1	Đất ở hiện hữu	13.836,98	19.500		3,21%
1.2	Đất bố trí tái định cư	3.437,31			0,80%
1.3	Đất ở mới	62.281,54	156.000	22,73	14,43%
-	Đất ở dạng liền kề	50.823,95			11,78%
-	Đất ở dạng biệt thự	11.457,59			2,65%
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	16.539,49	16.000	6,04	3,83%
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng	19.620,29		7,16	4,55%
3.1	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	1.226,44		0,45	0,28%
3.4	Đất sân chơi công cộng	8.634,88		3,15	2,00%
3.2	Đất giáo dục	7.746,66			1,80%
	Trường mầm non	3.749,65	12m ² /1ng	>12m ² /1ng	0,87%
	Trường tiểu học	3.997,01	10m ² /1ng	>10m ² /1ng	0,93%
3.3	Đất trạm y tế	2.099,01	2.379		0,49%
4	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	148.926,27			34,51%
4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.653,11			0,38%
4.2	Đất giao thông	147.273,16			34,13%
III	Đất an ninh	1.274,47	1.483		0,30%
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	431.556,77			100%

Các chỉ tiêu tính toán tuân thủ theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng” áp dụng cho đô thị loại I và các quy định của QHPK tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá. Cụ thể:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1.1	Quy hoạch Sử dụng đất		
a	Đất ở	m ² /người	15-28
b	Đất công trình công cộng	m ² /người	2-3
c	Cây xanh	m ² /người	2-5
d	Đường giao thông (tối thiểu)	% đất XD đô thị	18%
e	Giao thông tĩnh (tối thiểu)	m ² /người	2.5
1.2	Tầng cao		
-	Nhà ở liên kế, tái định cư	tầng	2-5
-	Nhà ở biệt thự	tầng	1-3
-	Công trình giáo dục	tầng	1-3
-	Công trình TMDV, đất hỗn hợp	tầng	25-50
1.3	Mật độ xây dựng	%	
-	Nhà ở liên kế, tái định cư	%	60 – 100%
-	Nhà ở biệt thự	%	50 – 60%
-	Công trình giáo dục	%	40%
-	Công trình TMDV, đất hỗn hợp	%	40 – 60%
II	Hạ tầng xã hội		
2.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000	50
		m ² /cháu	12
2.2	Trường tiểu học	học sinh/1000 người	65
		m ² / học sinh	10
2.3	Trường THCS	học sinh /1000 dân	55
		m ² / học sinh	10
2.4	Nhà văn hoá khu phố	công trình	≥300 m ²
2.5	Chợ	công trình/đv ở	≥2.000 m ²
2.6	Công viên	công trình/đv ở	≥5.000 m ²
2.7	Trung tâm văn hoá	công trình/đv ở	≥5.000 m ²
2.7	Y tế	công trình/đv ở	≥500 m ²
2.8	Sân chơi	0,5m ² / người	
2.9	Sân luyện tập	0,5m ² / người	
		0,3ha/ công trình	
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
3.1	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	l/ng-ngđ	≥ 120
-	Nước cho công cộng, dịch vụ	l/m ² sàn	≥ 2
3.2	Thoát nước bản sinh hoạt	Q	≥ 90% Q cấp
3.3	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1,2
3.4	Cấp điện	KWh/người/năm	1.500

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
-	Công trình công cộng, thương mại, dịch vụ	w/m ²	20-30
-	Nhà trẻ, mẫu giáo	Kw/Cháu	0,15-0,2
-	Công trình y tế	Kw/ giường	1,5 – 2,5
-	Chiếu sáng công viên, giao thông	w/m ²	0,5-1

Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội phục vụ công cộng trong đô thị và từng đơn vị ở như công trình giáo dục, TDTT, Văn hoá, cây xanh... đã được tính toán và bố trí tại QH PK tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ theo quy định tại Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Khi lập quy hoạch chi tiết cần đảm bảo tối thiểu chỉ tiêu về quy mô các khu chức năng mà quy hoạch phân khu đã phân bổ cho khu vực lập quy hoạch.

PHẦN IV: PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4.1. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.

Tuân thủ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá. Khu vực lập Quy hoạch gồm 02 khu, Tây Bắc và Đông Nam, tạm gọi là khu A (nhóm nhà ở phía Tây Bắc) và khu B (nhóm nhà ở phía Đông Nam). Mỗi nhóm nhà ở được tổ chức các không gian công cộng nhóm ở bao gồm nhà văn hóa, sân tập luyện thể dục thể thao, khuôn viên cây xanh...

- Khung giao thông phát triển không gian: Trên cơ sở các đường khu vực và đường phân khu vực theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, quy hoạch các tuyến đường ngang, dọc kết nối theo dạng ô bàn cờ. Từ đó bố trí cơ cấu chức năng như sau:

- Công trình công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe đô thị và đơn vị ở được cụ thể hóa theo quy hoạch phân khu; phân bổ các chức năng này để đảm bảo về quy mô diện tích và bán kính phục vụ cho từng nhóm nhà ở.

- Khu vực phát triển Dân cư mới: định hình là đất ở dạng liên kết, biệt thự với diện tích tối thiểu 100m²/lô. Bổ sung các công trình công cộng nhóm nhà ở (nhà văn hóa, sân thể thao, trường mầm non, tiểu học, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe,...); được bố trí xen kẽ, trong các trung tâm nhóm ở, đảm bảo chỉ tiêu về quy mô và bán kính phục vụ cho cả dân cư hiện trạng và dân cư phát triển mới.

- Dân cư hiện trạng: sắp xếp, cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng, mở rộng các tuyến giao thông hiện có, đảm bảo kết nối thuận tiện giữa khu dân cư hiện hữu, dân cư phát triển và các khu chức năng khác.

- Bố trí quỹ đất tái định cư: Trên cơ sở tổ chức phương án quy hoạch, sau khi rà soát số hộ dân bị ảnh hưởng cần phải tái định cư là 07 hộ. Do đó cần bố trí quỹ đất tái định cư cho các hộ dân này.

- Khu vực xây dựng Nhà ở xã hội: nhà đầu tư (chủ đầu tư) thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại thực hiện trách nhiệm đối với nhà ở xã hội thực hiện theo Điều 19, Nghị định 100/NĐ-CP (đóng tiền tương đương).

4.2. Quy hoạch sử dụng đất

4.2.1. Chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất của đồ án:

Tổng diện tích: 431.556,77 m²; dự kiến quy mô dân số khoảng 2.740 người, chỉ tiêu sử dụng đất:

A. Chỉ tiêu sử dụng đất đô thị:

a. Đất dịch vụ hỗn hợp:

Đất sử dụng hỗn hợp¹ 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 tầng²; 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.

b. Đất cây xanh đô thị:

Diện tích đất cây xanh đô thị là 4.235,09 m². Bao gồm:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng (CVCQ) có diện tích: 1.798,99 m²;
- Đất cây xanh sử dụng hạn chế (CXHC) có diện tích: 2.436,10 m². Được sử dụng với chức năng là cây xanh cách ly để khoanh vùng nghĩa trang hiện trạng sẽ được di dời trong tương lai.

c. Đất giao thông đối ngoại:

Tổng diện tích đất giao thông cấp đô thị là 46.226,85 m².

d. Đất bãi đỗ xe và đất cung cấp năng lượng không sử dụng nhiên liệu hóa thạch (Trạm sạc xe điện):

Tổng diện tích là 21.958,15 m².

Bao gồm 8 bãi đỗ xe, được phân bố phù hợp trong các nhóm nhà ở. Các lô đất có ký hiệu (P-01 đến P-08) có tổng diện tích là: 18.188,58 m².

Các bãi đỗ xe có quy mô diện tích lớn sẽ được dành một phần quỹ đất tiếp giáp các lô đất bãi đỗ xe để xây dựng trạm sạc cho các phương tiện giao thông (Các lô đất có ký hiệu TS-01 đến TS-04) có tổng diện tích là : 3.769,57 m².

B. Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở

a. Đất ở:

- Nhóm 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);

¹ Đất sử dụng hỗn hợp (dịch vụ tài chính, thương mại, khách sạn, nhà hàng, ở,...) theo Quy hoạch phân khu.

² và phải đảm bảo chiều cao công trình không vượt quá 100,0m theo Quy hoạch phân khu.

+ 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 (TDC01, TDC02). 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.

- Nhóm 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 18,0m); hệ số sử dụng đất tối đa 3,10 - 4,40 lần; Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (từ LK01 đến LK26). 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 (BT01, BT02). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng là 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường bao quanh.

+ 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.

Quỹ đất dự kiến để xác định số tiền phải đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư XD HTKT phải dành để XD nhà ở xã hội gồm:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích
II	Tổng diện tích		13.921,54
1	Đất ở dạng liền kề 07	LK07	1.992,15
2	Đất ở dạng liền kề 08	LK08	1.729,68
3	Đất ở dạng liền kề 10	LK10	2.400,00
4	Đất ở dạng liền kề 11	LK11	1.811,02
5	Đất ở dạng liền kề 12	LK12	2.375,87
6	Đất ở dạng liền kề 13	LK13	2.160,00
	Tổng (%) so với đất ở mới		20,02%

b. 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.

c. Đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng:

- 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 (SHCD-01, SHCD-02)

- 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).

- 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).

- 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).

d. Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật:

- Diện tích đất giao thông là 147.273,16 m².

- Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật:

+ Bố trí khu xử lý nước thải tại thửa đất có ký hiệu (HTKT-01); diện tích: 1.449,86 m²: bao gồm trạm xử lý nước thải và cây xanh cách ly theo quy định.

+ Bố trí các trạm thu phát sóng thông tin di động tại thửa đất có ký hiệu (HTKT-02, HTKT-03), diện tích: 53,25 m²

+ Bố trí khu trạm bơm chuyển bậc tại thửa đất có ký hiệu (HTKT-04), diện tích: 150,0 m²

4.2.2. Tổng hợp chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất

Từ cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc, tiến hành tính toán và phân bố quỹ đất theo bảng tổng hợp sau:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD tối thiểu, tối đa	Tầng cao tối đa	HS SĐĐ tối thiểu, tối đa	Tỷ lệ
			(m2)	(%)	tầng	lần	(%)
*	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QH	-	431.556,77	-	-	-	100,00
I	Đất thuộc chức năng cấp đô thị		165.640,42				38,38
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	8,89
	Đất sử dụng hỗn hợp 02	HH-02	54.865,78	40%	50	20	12,71
2	Đất cây xanh đô thị	CXĐT	4.235,09				0,98
	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	2.436,10				0,56
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CVCQ	1.798,99				0,42
3	Đất giao thông	-	46.226,85				10,71
4	Đất bãi đỗ xe - Trạm sạc		21.958,15				
a	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				
b	Đất cung cấp năng lượng không sử dụng nhiên liệu hóa thạch	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	Đất 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	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD tối thiểu, tối đa	Tầng cao tối đa	HS SĐĐ tối thiểu, tối đa	Tỷ lệ
			(m2)	(%)	tầng	lần	(%)
	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	
	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 bố trí tái định cư	TDC	3.437,31	75-88	5	3,75-4,40	0,80
	Đất bố trí tái định cư 01	TDC01	1.912,37	79-88	5	3,95-4,40	
	Đất bố trí tái định cư 02	TDC02	1.524,94	75-88	5	3,75-4,40	
1.3	Đất ở dạng liên kề	LK	50.823,95	62-88	5	3,10-4,40	11,78
	Đất ở dạng liên kề 01	LK01	1.039,35	79-86	5	3,95-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 02	LK02	2.439,66	79-87	5	3,95-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 03	LK03	2.430,82	83-86	5	4,15-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 04	LK04	2.511,02	75-86	5	3,75-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 05	LK05	2.880,00	86%	5	4,30	
	Đất ở dạng liên kề 06	LK06	2.115,36	71-86	5	3,55-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 07	LK07	1.992,15	79-86	5	3,95-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 08	LK08	1.729,68	78-86	5	3,90-4,35	
	Đất ở dạng liên kề 09	LK09	1.452,82	72-86	5	3,60-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 10	LK10	2.400,00	86%	5	4,30	
	Đất ở dạng liên kề 11	LK11	1.811,02	75-86	5	3,75-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 12	LK12	2.375,87	62-86	5	3,10-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 13	LK13	2.160,00	86%	5	4,30	
	Đất ở dạng liên kề 14	LK14	2.586,14	67-86	5	3,35-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 15	LK15	1.877,30	66-86	5	3,30-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 16	LK16	1.760,00	78-86	5	3,90-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 17	LK17	1.440,00	86%	5	4,30	
	Đất ở dạng liên kề 18	LK18	2.583,25	78-86	5	3,90-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 19	LK19	1.877,30	74-86	5	3,70-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 20	LK20	1.997,78	75-86	5	3,75-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 21	LK21	1.440,00	86%	5	3,65-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 22	LK22	2.346,51	73-86	5	3,65-4,30	
	Đất ở dạng liên kề 23	LK23	2.400,00	86%	5	4,30	
	Đất ở dạng liên kề 24	LK24	1.680,00	86%	5	4,30	
	Đất ở dạng liên kề 25	LK25	728,56	80-88	5	4,00-4,40	
	Đất ở dạng liên 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

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD tối thiểu, tối đa	Tầng cao tối đa	HS SĐĐ tối thiểu, tối đa	Tỷ lệ
			(m2)	(%)	tầng	lần	(%)
	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 công cộng 02	CX-02	3.495,41				
	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	1-3	0,4-1,2	0,28
	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng 01	SHCĐ-01	591,69	40	1-3	0,4-1,2	
	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng 02	SHCĐ-02	634,75	40	1-3	0,4-1,2	
3.2	Đất giáo dục	GD	7.746,66	40	1-3	0,4-1,2	1,80
	Đất trường mầm non	MN	3.749,65	40	1-3	0,4-1,2	0,87
	Đất trường tiểu học	TH	3.997,01	40	1-3	0,4-1,2	0,93
3.3	Đất y tế	YT	2.012,31	40	1-5	0,4-2,0	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	2-4	0,8-1,6	
	(MĐXD tối đa cụ thể được quy định trong bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đến từng thửa đất (VD: LK01-01, MĐXD tối đa là 85%; LK01-04, MĐXD tối đa là 79%))						

- Chỉ tiêu đạt được của đồ án:

Chỉ tiêu đạt được của đồ án quy hoạch					
TT	Loại đất	Diện tích	Quy chuẩn và QHPK	Chỉ tiêu đạt được	Tỷ lệ
		(m2)			(%)
I	Đất thuộc chức năng đô thị	165.640,42			38,38%
1	Đất sử dụng hỗn hợp	93.220,33	96 279		21,60%

2	Đất cây xanh đô thị	4.235,09	8 800	1,55	0,98%
3	Đất bãi đỗ xe - Trạm sạc	21.958,15	23 000	8,01	5,09%
	Đất bãi đỗ xe	18.188,58		6,64	
	Đất cung cấp năng lượng không sử dụng nhiên liệu hóa thạch	3.769,57		20,72%	0,87%
4	Đất giao thông	46.226,85			10,71%
II	Đất thuộc chức năng đơn vị ở	265.916,35			61,32%
1	Đất nhà ở	79.555,83		29,03	18,43%
1.1	Đất ở hiện hữu	13.836,98	19 500		3,21%
1.2	Đất bố trí tái định cư	3.437,31			0,80%
1.3	Đất ở mới	62.281,54	156 000	22,73	14,43%
-	Đất ở dạng liền kề	50.823,95			11,78%
-	Đất ở dạng biệt thự	11.457,59			2,65%
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	16.539,49	16 000	6,04	3,83%
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng	19.620,29		7,16	4,55%
3.1	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	1.226,44		0,45	0,28%
3.4	Đất sân chơi công cộng	8.634,88		3,15	2,00%
3.2	Đất giáo dục	7.746,66			1,80%
	Trường mầm non	3.749,65	12m2/1ng	>12m2/1ng	0,87%
	Trường tiểu học	3.997,01	10m2/1ng	>10m2/1ng	0,93%
3.3	Đất trạm y tế	2.099,01	2 379		0,49%
4	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	148.926,27			34,51%
4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.653,11			0,38%
4.2	Đất giao thông	147.273,16			34,13%
III	Đất an ninh	1.274,47	1 483		0,30%
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	431.556,77			100,00%

- + 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.
- + Đất giao thông đạt 34,13%.

4.3. Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường và quản lý xây dựng.

4.3.1. 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 0,0-10,0m và phù hợp với Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng³ (đối với các lô đất quy hoạch mới các công trình công cộng - dịch vụ 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 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường bao quanh; phần tháp công trình có khoảng lùi (tối thiểu) 15,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường cấp khu vực trở lên và 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường còn lại) và đảm bảo các quy định riêng sau đây:

4.3.2. Đối với các lô đất ở thấp tầng

- *Qui định về kiến trúc*: Đối với nhà liên kế thấp tầng áp dụng các hình thức kiến trúc mang bản sắc, kết hợp hài hoà với không gian chung, tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau.

- *Qui định về chuẩn bị đất đai và sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật*

+ Chuẩn bị đất đai các khu ở mới đảm bảo không úng lụt và phù hợp với quy hoạch tổng thể.

+ Xây dựng hệ thống thoát riêng cho nước mưa và nước bẩn.

+ Đối với cốt sân nhà, tầng cao nhà, mặt đứng nhà khi xây dựng sẽ tuân thủ theo hồ sơ được phê duyệt và các quy định thiết kế đô thị kèm theo đồ án.

- *Qui định về vệ sinh môi trường*

Các khu nhà ở có hệ thống thu gom rác và có điểm tập trung rác theo qui hoạch đã được duyệt, Nhà ở xây dựng cách điểm tập trung rác trên 50m và có trồng cây cách ly, thiết kế sân chơi, vườn hoa, khuôn viên cho từng khu ở.

- *Qui định quản lý xây dựng*

Việc xây dựng nhà ở phải tuân thủ theo đúng qui hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà, độ đua ra của ban công, ô văng... được qui định phù hợp với từng đường phố. Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn cấp giấy phép theo luật định) được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.3.3. Đối với các công trình dịch vụ hỗn hợp

- Các công trình kiến trúc đẹp, phong phú, mềm mại về tạo hình và kiểu dáng, khai thác tính dân tộc, chỉ xây dựng các công trình có qui mô nhỏ với tỷ lệ

³ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

thích hợp không tạo ra các khối nặng nề che chắn tầm nhìn.

- Cảnh quan không gian công trình từ ý tưởng toà tháp cao tầng, hợp khối đơn giản, hình khối mạnh mẽ, có tầm nhìn không gian từ 4 phía đều có hiệu quả kiến trúc như nhau.

- Công trình là tổ hợp các hình khối hình học đơn giản, khoa học, logic.

- Kiến trúc công trình được thiết kế theo phong cách cổ điển với hệ thống cửa nhôm kính lớn, đem lại vẻ đẹp sang trọng, bề thế, phù hợp với xu thế kiến trúc hiện đại.

- Công trình đảm bảo khoảng cách ly với khu dân cư liền kề và hành lang bảo vệ của công trình hạ tầng.

- Các vườn hoa cây xanh, mặt nước, đường dạo bố trí trước và dọc các trục đường chính, xung quanh công trình chính nhằm hạn chế gió bụi, tạo sự gần gũi, thân thiện với cây xanh, môi trường, Đây là không gian đệm, không gian “chân nền” làm nổi bật công trình chính với nét phát triển nâng cao của hình khối kiến trúc.

<> *Qui định về vệ sinh môi trường:* Hệ thống thu gom rác phải được qui hoạch cụ thể vị trí, cấm thoát nước thải (chưa qua xử lý) vào các hồ trong khu công viên cây xanh.

<> *Qui định về quản lý - bảo vệ:*

- Các công viên cây xanh được đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với quy hoạch chi tiết đô thị.

- Nghiêm cấm việc chặt, phá cây xanh, khai thác đất đá, san lấp mặt bằng bừa bãi trong khu vực dự kiến xây dựng công viên gây tác động xấu ảnh hưởng địa hình khu đất và cảnh quan thiên nhiên.

4.3.4. Đối với các khu cây xanh, cảnh quan

- + Các công trình kiến trúc đẹp, phong phú, mềm mại về tạo hình và kiểu dáng, khai thác tính dân tộc, chỉ xây dựng các công trình có qui mô nhỏ với tỷ lệ thích hợp không tạo ra các khối nặng nề che chắn tầm nhìn.

- + Cây xanh: Phù hợp với chức năng của từng khu vực.

- *Qui định về vệ sinh môi trường:*

Hệ thống thu gom rác phải được qui hoạch cụ thể, cấm thoát nước bẩn (chưa qua xử lý) vào các hồ trong khu công viên cây xanh.

- *Qui định về quản lý - bảo vệ:*

- Các công viên cây xanh được đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với qui hoạch chi tiết đô thị.

- Nghiêm cấm việc chặt, phá cây xanh, khai thác đất đá, san lấp mặt bằng bừa bãi trong khu vực dự kiến xây dựng công viên gây tác động xấu ảnh hưởng địa hình khu đất và cảnh quan thiên nhiên.

PHẦN V. TỔ CHỨC HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

5.1. Quy hoạch giao thông

a) Nguyên tắc thiết kế:

- Khớp nối mạng đường khu vực dự án với mạng đường đã có và quy hoạch chi tiết của khu vực xung quanh đồng thời tạo mối liên hệ với khu vực ở của dân cư cũ.

- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, liên hệ tốt giữa trong và ngoài khu vực lập quy hoạch.

- Mạng đường giao thông được bố trí theo dạng bàn cờ với các đường trục cấp khu vực, đường tiểu khu và đường nội bộ khu ở.

- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm và đảm bảo mức đầu tư phù hợp và đạt hiệu quả cao nhất.

b) Giải pháp thiết kế:

Hệ thống mạng lưới giao thông trong khu vực quy hoạch tuân theo định hướng của đồ án “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa”.

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 0,0-10,0m và phù hợp với Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng⁴ (đối với các lô đất quy hoạch mới các công trình công cộng - dịch vụ 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 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường bao quanh; phần tháp công trình có khoảng lùi (tối thiểu) 15,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường cấp khu vực trở lên và 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường còn lại).

*. 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 82,0m, trong đó: Mặt đường rộng $12,0 \times 2 = 24,0\text{m}$; Dải phân cách giữa (có bố trí đường trên cao): rộng 18,0m; Dải phân cách 2 bên rộng $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$; Đường gom 2 bên rộng $10,0 \times 2 = 20,0\text{m}$; Hè đường rộng $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$.

- Tuyến đường Nam thành phố Thanh Hóa - Nam Sầm Sơn, tiếp giáp phía

⁴ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

Đông Bắc có lộ giới 57,0m, trong đó: Mặt đường rộng $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$; Dải phân cách giữa rộng 3,0m; Dải phân cách 2 bên rộng $2,5 \times 2 = 5,0\text{m}$; Đường gom 2 bên rộng $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$; Hè đường rộng $6,0 + 7,0 = 13,0\text{m}$;

- Tuyến D3 là tuyến đường chính khu vực được thiết kế với mặt cắt 3-3, lộ giới 29,0 - 30,0m, trong đó: Mặt đường rộng 16,0m; Hè đường rộng 6,0 - 7,0m mỗi bên;

- Tuyến N2 là tuyến đường khu vực được thiết kế với mặt cắt 4-4, lộ giới 24,0m, trong đó: Mặt đường rộng 12,0m; Hè đường rộng $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$;

- Tuyến D6, N10 là tuyến đường khu vực được thiết kế với mặt cắt 5-5, lộ giới 20,5m trong đó: Mặt đường rộng 10,5m; Hè đường rộng $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$;

* Đường cấp nội bộ:

- Mặt cắt 5-5: Các tuyến số N1, N3 đến N8, N12, N13, N14, D1, D2, D4, D5 (Lộ giới: 20,5m; Bm=10,5m; Bhè = $2 \times 5,0\text{m}$);

- Mặt cắt 6-6: Tuyến số N9, N11 (Lộ giới: 17,5m; Bm=7,5m; Bhè = $2 \times 5,0\text{m}$).

- Bãi đỗ xe bố trí kết hợp với cây xanh công viên, giải cây xanh cách ly. Các điểm đỗ xe được bố trí phân tán tại trung tâm các nhóm nhà ở.

c) Các công trình giao thông khác:

Bãi đỗ xe: Bố trí kết hợp với cây xanh công viên, giải cây xanh cách ly. Các điểm đỗ xe được bố trí trong từng lô đất cụ thể, và được thiết kế trong các bước thiết kế kỹ thuật từng cụm công trình. Chi tiết triển khai các bãi đậu xe công cộng xem bản vẽ.

Cao độ không chế tại các nút ngã tư là cao độ hoàn thiện tại tim đường ghi trên bản vẽ, cao độ vỉa hè được xác định từ cao độ tim đường trên cơ sở thiết kế độ dốc ngang đường 2.0%. Trong các ô đất sau khi thi công công trình cần hoàn thiện lại cao độ sân nhà theo hướng dốc ra các đường xung quanh.

Tất cả các tuyến đường giao thông đều có dải cây xanh để giảm tiếng ồn, giảm bụi cho khu vực. Tùy theo mặt cắt đường có thể là cây bóng mát (vỉa hè $> 3,0\text{m}$) hoặc cây bụi, bồn hoa trang trí (vỉa hè $< 3,0\text{m}$), tạo các tuyến đi bộ dọc đường có cây xanh bóng mát.

* Cắm mốc hệ thống giao thông:

- Hệ thống các mốc đường thiết kế cắm theo tim tuyến của các trục đường tại các ngã giao nhau trong bản đồ quy hoạch giao thông và cắm mốc đường đồ tỷ lệ 1/500.

- Toạ độ Y và X của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới toạ độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ toạ độ quốc gia. Cao độ các mốc thiết kế xác định

dựa vào cao độ nền của bản đồ đo đặc tỷ lệ 1/500 theo hệ cao độ Nhà nước và cao độ hiện trạng các tuyến đường đã có dự án xây dựng.

- Vị trí các mốc thiết kế được xác định trên cơ sở toạ độ Y và X của các mốc thiết kế, kết hợp với toạ độ của các mốc cố định (bê tông) trong lưới đường chuyên cấp I và II của hệ toạ độ đo đặc trong bản đồ đo đặc tỷ lệ 1/500.

* Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500.

Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ cần đảm bảo từ 3.0m.

* Các thông số kỹ thuật chủ yếu:

- Bán kính cong bó vỉa tại vị trí giao nhau:

+ Đường phố cấp đô thị : $R = 15.0m$

+ Đường phố cấp khu vực : $R = 12.0m$

+ Đường phố cấp nội bộ : $R = 8.0m$

- Chiều rộng dải phân cách: Tại mặt cắt có dải phân cách, chiều rộng dải phân cách là 5m, 10m,...

- Tốc độ thiết kế:

+ Đường phố cấp khu vực : 30-40 km/h

+ Đường phố cấp nội bộ : 20-30 km/h

- Độ dốc dọc đường: được thiết kế $0,0\% \leq i \leq 0,64\%$ (với đường thiết kế độ dốc dọc 0,0% thì phải áp dụng biện pháp kỹ thuật đảm bảo thoát nước mặt đường)

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Căn cứ pháp lý

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

- QCVN 07-2:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình thoát nước.

- TCVN 4447:2012 Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu.
- TCVN 7957-2023: Thoát nước. Mạng lưới bên ngoài và công trình. Tiêu chuẩn thiết kế;
- Các số liệu điều kiện tự nhiên và thủy văn khu vực;
- Căn cứ nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa.

b) San nền:

- Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình tự nhiên quá lớn, tận dụng các cơ sở hiện trạng.
- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị mới.
- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục trực đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định.
- Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 0,25\%$.

+ Cao độ san nền khu đất cao nhất: + 4,75m

+ Cao độ san nền khu đất thấp nhất: + 3,50m

- Các khu vực có ao, hồ mương có bùn sẽ được bóc lớp bùn đáy ao trước khi đắp nền, Khu vực ruộng, vườn ... sẽ được bóc lớp đất hữu cơ, thảo mộc trước khi đắp nền.

c) Thoát nước mưa và thủy lợi:

- Cải dịch kênh tưới trạm bơm Bãi Tây đoạn đi qua dự án: nhánh 1 cải dịch lên vỉa hè tuyến N5 kích thước BxH=1,4x1,4m, nhánh 2 cải dịch lên dải phân cách đường gom tuyến Nam Thành Phố - Sầm Sơn kích thước Bxh = 1,0x1,0m.

- Cải dịch kênh tiêu Cửa Chùa - Bãi Kè phía Tây Bắc của khu vực lên vỉa hè tuyến đường N02 và N01 kích thước Bxh=1,5x1,5m.

- Cải dịch kênh tiêu hiện có phía Nam lên vỉa hè tuyến đường nội Thành phố Thanh Hóa - đường CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn và đường Nam Thành Phố - Sầm Sơn kích thước Bxh=2,0x2,0m.

- Mạng lưới thoát nước mưa được chia làm 2 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Tây Bắc, tập trung về kênh tiêu cải dịch trên tuyến N01 và N02 sau đó thoát ra kênh Cửa Chùa - Bãi Kè.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Đông Nam, tập trung về kênh tiêu cải dịch trên tuyến đường nối Thành phố Thanh Hóa - đường CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn và đường Nam Thanh Phố - Sầm Sơn sau đó thoát về kênh Cửa Chùa - Bãi Kè.

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng với thoát nước thải, vận hành tự chảy hoàn toàn, sử dụng cống tròn BTCT D600 - D1200; Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là 1/D. Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách 25-35m.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

* Tính toán thủy lực mạng lưới thoát nước:

Hệ thống thoát nước mưa khu đất được tính toán theo TCVN 7957:2023.

Lưu lượng tính toán nước mưa xác định theo công thức:

$$Q = q.C.F$$

Trong đó:

C: Hệ số dòng chảy

F: Diện tích lưu vực (ha)

q: Cường độ mưa tính toán được xác định theo công thức.

$$q = \frac{A.(1+C \lg P)}{(t+b)^n} \text{ (l/s/ha)}.$$

Trong đó:

A, C, b, n - tham số, phụ thuộc vào điều kiện khí hậu, xác định theo số liệu thống kê. Đối với dự án thuộc Thanh Hóa thì A= 3640; b=19; C=0.53; n=0.72

P: Chu kỳ lặp lại của mưa (năm);

t- thời gian mưa tính toán hay thời gian giọt mưa rơi xuống trong lưu vực tính toán chảy đến tiết diện tính toán.

$$t = t_0 + t_r$$

t₀- Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh (5-10 phút).

t_r - thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu.

$$t_r = 0.017 \sum \frac{l_r}{v_r}$$

Trong đó:

l_r - Chiều dài của đoạn tính toán (m)

v_r - tốc độ nước chảy trong rãnh (m/s)

Lưu lượng thiết kế được tính theo công thức Manning:

$$Q_{tk} = \frac{1000}{n} \times A \times R^{2/3} \times I^{1/2} \text{ (l/s)}.$$

Trong đó:

n : Hệ số nhám Manning

A : Tiết diện cống

I : Độ dốc thủy lực

R : Bán kính thủy lực

$$R = \frac{\omega}{\chi} \text{ (l/s)}.$$

Trong đó:

ω : Tiết diện ướt

χ : Chu vi ướt

* Để đảm bảo thoát nước: $Q_{tt} \leq Q_{tk}$.

5.3. Quy hoạch cấp nước.

a) Cơ sở thiết kế:

- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- TCXDVN 133606 - 2023 - Cấp nước mạng lưới và công trình.

- Tiêu chuẩn phòng cháy và chữa cháy: TCVN 2622-1995.

b) Giải pháp thiết kế:

<> *Nguồn nước, điểm đầu nối:*

Nguồn nước cấp cho khu vực được đầu nối từ đường ống cấp nước D300 theo định hướng quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa dẫn nước từ nhà máy Mật Sơn.

<> *Giải pháp cấp nước:*

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng hở.
- Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D50:-D110. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng hở, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa không chế.
- Mạng ống cấp được không chế bởi các tê, cắt, van khoá.
- Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.
- Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực làm việc PN = 8 bar.
- Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,5 m tính từ đỉnh ống.
- Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy 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.
- Dưới các phụ kiện van, tê, cắt của tuyến ống chính cần đặt các gô đỡ bê tông.
- Các trụ cứu hỏa ngoài nhà chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa 100 ÷ 120m/ trụ.

<> *Xác định nhu cầu tiêu thụ nước:*

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU SỬ DỤNG NƯỚC						
TT	Đối tượng	Quy mô		Chỉ tiêu		CS cấp nước (m ³ /ngđ)
		Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	
1	Dân số	2.741,00	người	150,00	l/người.ngđ	411,15
2	Đất dịch vụ thương mại	587.279,70	m ²	2,00	l/m ² .ngđ	1.174,56
4	Nhà văn hóa	409,27	m ²	2,00	l/m ² .ngđ	0,82
5	Trường mầm non	315,00	học sinh	75,00	l/hs.ngđ	23,63
6	Trường tiểu học	400,00	học sinh	15,00	l/hs.ngđ	6,00
7	Trạm y tế	1.931,52	m ²	2,00	l/m ²	3,86
8	Đất thể dục thể thao	8.139,00	m ²	2,00	l/m ²	16,28
9	Đất an ninh	918,00	m ²	2,00	l/m ²	1,84
10	Đất HTKT	1.506,0	m ²	2,00	l/m ² .ngđ	3,01
11	Đất giao thông (rửa đường)	149.282,9	m ²	0,40	l/m ² .ngđ	59,71
12	Đất cây xanh	16539,49	m ²	3,00	l/m ²	49,62
Lưu lượng Q _{tb} . ngđ						1.750,47

Lưu lượng nước thất thoát (theo bảng 3.1; TCVN 133606-2023 bằng $\leq 12\%$)		Tính bằng $5\%Q_{tb}$. ngđ	87,52
$Q_{max} \text{ ngày} = K_{ngđ} \times Q_{tb} \text{ ngày} = 0 \text{ m}^3/\text{ngđ}$			2021,80
1	Số đám cháy đồng thời cho khu đô thị		1
2	Lưu lượng cho 1 đám cháy (l/s)		10
3	Tổng lưu lượng cho chữa cháy trong 3h		108

Hệ số trung bình $K_{ngđ} = 1,1$

Nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày (làm tròn): **$Q = 2.020,0 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$** .

<> *Giải pháp cứu hoả:*

- Mạng lưới đường ống cấp nước cứu hoả là mạng lưới chung kết hợp với cấp nước sinh hoạt, dịch vụ.

- Số lượng đám cháy xảy ra đồng thời $n = 1$.

- Lưu lượng cần thiết để dập tắt đám cháy $q^0 = 10 \text{ l/s}$.

- Lượng nước cần dự trữ cứu hoả để chữa cháy trong 3 giờ liên tục:

$$W = 1 \times 10(\text{l/s}) \times 3(\text{h}) \times 3,6 = 108(\text{m}^3/\text{h})$$

+ Khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hoả là 120m.

+ Áp lực nước tối thiểu tại mỗi họng nước là 10m cột nước.

+ Lưu lượng nước cấp tại điểm lấy nước là 10l/s.

<> *Tính toán mạng lưới cấp nước:*

- *Xác định chiều dài tính toán của các đoạn ống:*

Mỗi đoạn ống nhiệm vụ phân phối nước theo yêu cầu của các đối tượng dùng nước khác nhau, đòi hỏi khả năng phục vụ khác nhau. Để kể đến khả năng phục vụ của các đoạn ống người ta đưa ra công thức tính chiều dài tính toán của các đoạn ống như sau: $l_{tt} = l_{thực} \times m \text{ (m)}$.

Trong đó:

+ l_{tt} : Chiều dài tính toán của các đoạn ống (m).

+ $l_{thực}$: Chiều dài thực của các đoạn ống (m).

+ m : Hệ số phục vụ của đoạn ống.

Khi đoạn ống phục vụ một phía $m = 0,5$.

Khi đoạn ống phục vụ hai phía $m = 1$.

Khi đoạn ống qua sông $m = 0$.

- Xác định các lưu lượng đặc trưng:

+ *Lưu lượng đơn vị dọc đường tính theo công thức:*

$$q_{dvdd}^i = \frac{Q_{dd}}{24 \times 3,6 \times \sum L_{tt}^i} \quad (l/s.m). \quad Q_{dd} = Q_{ml}^i - Q_{ttr} \quad (l/s)$$

Trong đó:

q_{dvdd}^i : Lưu lượng dọc đường của vùng i . (l/s.m)

$\sum L_{tt}^i$: Tổng chiều dài tính toán của vùng i . (m).

Q_{ml}^i : công suất cấp vào mạng cấp II của vùng i ($m^3/ngđ$)

Q_{ttr} : Lưu lượng tập trung trong mỗi vùng $Q_{ttr} = Q_{ctcc} + Q_{cn}$ $m^3/ngđ$

+ *Lưu lượng dọc đường cho các đoạn ống theo công thức:* $q_{dd(i-k)} = q_{dvdd}^i \cdot l_{tt(i-k)}$.

Trong đó:

$q_{dd(i-k)}$: Lưu lượng dọc đường đoạn ống $i-k$

$l_{tt(i-k)}$: Chiều dài tính toán của đoạn ống $i-k$

+ *Xác định lưu lượng tại các nút theo công thức:*

$$q_n = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n q_{dd}^i + q_{ttr} \quad (l/s).$$

Trong đó:

q_n : lưu lượng tại nút

q_{dd}^i : lưu lượng dọc đường các đoạn đi qua nút đó

q_{ttr} : lưu lượng tập trung lấy ra tại nút đó.

5.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải:

<> *Tiêu chuẩn áp dụng:*

- Căn cứ QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- QCVN 08-2008/BTNMT: Nước thải sinh hoạt sau khi thải ra nguồn tiếp nhận.

- TCVN 7957-2023: tiêu chuẩn thoát nước bên ngoài và công trình.

<> *Nguyên tắc thiết kế:*

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo một mạng lưới riêng biệt và thoát vào hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch rồi được đưa về khu xử lý nước thải.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch: $i \geq i_{\min} = 1/D$.

<> *Lưu lượng thoát nước thải:*

Lưu lượng nước thải sinh hoạt tính bằng 100% lưu lượng nước cấp cho khu vực lập quy hoạch (không tính nhu cầu nước tưới cây, rửa đường).

Nhu cầu xử lý nước thải sinh hoạt tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày (làm tròn): **$Q=1.900,0 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$**

<> *Giải pháp thoát nước thải:*

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực được xây dựng riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo tiêu chuẩn là một khu đô thị hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị.

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng điều kiện địa hình.

- Trên tuyến cống thoát nước bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước, trung bình khoảng 25-35m /hố. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi.

- Cống thoát nước thải sử dụng rãnh B300 - B500 kết hợp ống D140 thu gom nước từ các hộ dân.

- Tại vị trí cống thoát nước qua đường cần thiết kế giảm tải lên ống bằng cách đổ bê tông đá quanh ống đoạn qua đường.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải và trạm bơm chuyển bậc của khu dân cư trong đó:

+ Khu vực phía Bắc tuyến đường nối TP. Thanh Hóa - Đường CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn xây dựng trạm bơm chuyển bậc bơm nước thải về trạm XLNT khu vực phía Nam với lưu lượng khoảng $1000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Tại trạm bơm chuyển bậc bố trí bể tự chảy với thể tích chứa khoảng 3 giờ lưu lượng nước thải cực đại: 150m^3 ($Q_{\text{max giờ}} = (1000/24) \times 1,3$ (hệ số giờ) = $54\text{m}^3/\text{h}$).

Công suất bơm yêu cầu: tính cho khoảng 10h bơm, hiệu suất hệ thống đạt 0,85: $Q_{\text{bơm}} = 1000 / (10 \times 0,85) = 117,6\text{m}^3/\text{h}$ (làm tròn: $118\text{m}^3/\text{h}$); sử dụng 03 máy bơm (2 hoạt động, 1 dự phòng) với tổng công suất bơm khoảng $120\text{m}^3/\text{h}$.

+ Khu vực phía Nam tuyến đường nối TP. Thanh Hóa – Đường CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn xây dựng trạm XLNT có công suất xử lý đảm bảo $1.900\text{m}^3/\text{ngày}$ để xử lý nước thải cho toàn bộ khu vực tập quy hoạch.

- Nước thải tại đây sẽ được xử lý đạt đúng tiêu chuẩn sau đó được thoát ra hệ thống thoát nước mưa hoặc sẽ được tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường...

5.5. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn sinh hoạt: $1,5\text{kg}/\text{người-ngày}$.
- Chỉ tiêu thu gom được: 100%.

BẢNG TÍNH TOÁN KHỐI LƯỢNG CHẤT THẢI RẮN						
TT	Đối tượng	Quy mô		Chỉ tiêu		Tổng lượng CTR (T/ng.đ)
		Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	
1	Chất thải rắn sinh hoạt	2.741,00	người	1,50	kg/ng.ngđ	4,11
2	Dịch vụ, công cộng	15%		CTRsh		0,62
	Tổng	(1 + 2)				4,73

Nhu cầu xử lý rác thải sinh hoạt tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày **$Q=4,73\text{ T/ng.đêm}$**

** Giải pháp bảo vệ môi trường:*

- Phân loại chất thải rắn: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nơi thải ra. Chất thải rắn phân thành 2 loại: chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ được thu gom vào 2 thùng riêng biệt. Chất thải rắn sau khi phân loại sẽ đưa về các công trình xử lý phù hợp: chất thải rắn vô cơ không thể tái chế đưa về bãi chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh, chất thải rắn hữu cơ đưa về nhà máy chế biến chất thải rắn thành phân hữu cơ.

- Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng cần có hệ thống thu gom chất thải rắn từ trên cao xuống bể cho từng đơn nguyên. Hệ thống thu gom này được phân thành 2 khoang riêng biệt đối với rác hữu cơ và vô cơ để người dân tự phân loại ngay khi thải ra hoặc nhân viên vệ sinh tiến hành phân loại rác tại bể rác tập trung của từng đơn nguyên.

- Đối với khu vực xây dựng nhà ở thấp tầng có thể giải quyết rác theo hai phương thức:

+ Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khoảng cách giữa các thùng rác là 50m/1thùng, thuận tiện cho người dân đổ rác. Ở mỗi vị trí đặt thùng rác cần tiến hành đặt 2 thùng màu khác nhau với mục đích phân loại rác ngay tại nguồn.

+ Xe chở rác thu gom theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe.

- Đối với khu vực cây xanh, đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 50-100m/1thùng.

- Bố trí 02 điểm trung chuyển chất thải rắn cỡ nhỏ với diện tích khoảng 20- 50m², trong khuôn viên xây dựng trạm bơm chuyển bậc và trạm xử lý nước thải trước khi được vận chuyển đến khu xử lý rác thải theo quy định.

- Trồng cây xanh trong khuôn viên của các lô đất theo mật độ mà quy hoạch quy định, vừa tạo bóng mát tạo cảnh quan vừa cải tạo môi trường.

5.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

a) Cơ sở số liệu thiết kế:

- Nghị định số 51/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện;

- Quy chuẩn xây dựng QCVN 01: 2021.

- Tiêu chuẩn TCVN 9206:2012 "Đặt thiết bị điện trong công trình nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế";

- Quy phạm trang thiết bị điện do bộ công nghiệp 11 TCN-20-2006;

- TCVN 7722-2-3: 2007: Đèn điện dùng cho chiếu sáng đường phố.

- TCXDVN 259: 2001: Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị.

b) Chỉ tiêu cấp điện:

- Nhà liền kề : 3KW/hộ

- Công trình công cộng, dịch vụ: 20-30W/m² sàn

- Chiếu sáng đường rộng: $\geq 10,5m$ 0,6-0,8cd/m²

- Chiếu sáng đường rộng: 7,5m 0,4cd/m²

- Chiếu sáng công viên cây xanh: 0,5W/m²

c) Dự báo nhu cầu phụ tải:

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU SỬ DỤNG ĐIỆN									
TT	PHỤ TẢI	SỐ LƯỢNG	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	HS CÔNG SUẤT	HS ĐỒNG THỜI	CS TÍNH TOÁN (KVA)	TỔNG CS (KVA)
TBA 01 (560KVA)									
1	Đất chia lô LK01-LK06	108,00	căn	3,00	Kw/căn	0,9	0,8	288,00	555,24
2	Đất chia lô LK25-LK26	14,00	căn	4,00	Kw/căn	0,9	0,8	49,78	
2	Đất biệt thự	28,00	căn	5,00	Kw/căn	0,9	0,8	124,44	
3	Đất SC 01, cây xanh 01	16923,00	m2	0,50	W/m2	0,9	0,8	7,52	
4	Đất trường học	2493,68	m2 sàn	30,00	W/m2 sàn	0,9	0,8	66,50	
5	Đất VH-01	243,60	m2 sàn	30,00	W/m2 sàn	0,9	0,8	6,50	
6	Chiếu sáng	75,00	Đèn	150,00	W/đèn	0,9	1	12,50	
TBA 02 (180KVA)									
1	Đất chia lô LK07-LK08	30,00	căn	3,00	Kw/căn	0,9	0,8	80,00	166,74
2	Đất chia lô TĐC1-TĐC2	28,00	căn	3,00	Kw/căn	0,9	0,8	74,67	
3	Đất cây xanh 02 - BĐX-1,2,3	6537,18	m2	0,50	W/m2	0,9	0,8	2,91	
4	Chiếu sáng	55,00	Đèn	150,00	W/đèn	0,9	1	9,17	
TBA 03 (400KVA)									
1	Đất chia lô LK09-LK14	101,00	căn	3,00	Kw/căn	0,9	0,8	269,33	368,92
2	Đất SC 03, BĐX -04	4193,25	m2	0,50	W/m2	0,9	0,8	1,86	
3	Đất trường học MN	3171,00	m2 sàn	30,00	W/m2 sàn	0,9	0,8	84,56	
4	Chiếu sáng	79,00	Đèn	150,0	W/đèn	0,9	1	13,17	
TBA 04 320KVA)									
1	Đất chia lô LK15-LK17, LK22-LK24	92,00	căn	3,00	Kw/căn	0,9	0,8	245,33	295,18
2	Đất SC 02, BĐX 7,8, CXHC	7152,55	m2	0,50	W/m2	0,9	0,8	4,02	
3	Đất HTKT 01	1449,86	m2 sàn	30,00	W/m2 sàn	0,9	0,8	38,74	
4	Chiếu sáng	48,00	Đèn	150,0	W/đèn	0,9	1	8,00	
TBA 05 (320KVA)									
1	Đất chia lô LK18-LK21	65,00	căn	3,00	Kw/căn	0,9	0,8	173,33	307,06
2	BĐX -04, CX02, CVCQ	5988,34	m2	0,50	W/m2	0,9	0,8	2,66	
3	Đất An ninh	918,00	m2 sàn	50,00	W/m2 sàn	0,9	0,8	40,80	
5	Đất VH-02	165,67	m2 sàn	30,00	W/m2 sàn	0,9	0,8	4,42	
4	Đất y tế	1931,52	m2 sàn	50,00	W/m2 sàn	0,9	0,8	87,55	
TBA 06 (3*2000KVA)									
1	TMDV - 01	241630,20	m2 sàn	30,00	W/m2 sàn	0,9	0,7	5638,04	5.638,04
TBA 07 (4*2000KVA)									
1	TMDV - 01	345649,50	m2 sàn	30,00	W/m2 sàn	0,9	0,7	8065,16	8.065,16
TBA 08 (560KVA)									

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU SỬ DỤNG ĐIỆN									
TT	PHỤ TẢI	SỐ LƯỢNG	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	HS CÔNG SUẤT	HS ĐỒNG THỜI	CS TÍNH TOÁN (KVA)	TỔNG CS (KVA)
1	Trạm sạc TS-01	13,00	Trạm	60,00	KW/TS	0,9	0,6	520,00	520,00
TBA 09 (800KVA)									
1	Trạm sạc TS-02	20,00	Trạm	60,00	KW/TS	0,9	0,6	800,00	800,00
TBA 10 (560KVA)									
1	Trạm sạc TS-03	12,00	Trạm	60,00	KW/TS	0,9	0,6	480,00	480,00
TBA 11 (320KVA)									
1	Trạm sạc TS-04	8,00	Trạm	60,00	KW/TS	0,9	0,6	320,00	320,00
TBA 12 (250KVA)									
1	Trạm sạc TS-05	5,00	Trạm	60,00	KW/TS	0,9	0,6	200,00	200,00
TBA 13 (560KVA)									
1	Trạm sạc TS-06	11,00	Trạm	60,00	KW/TS	0,9	0,6	440,00	440,00

Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực lập quy hoạch là: **18.156 KVA**

d) Định hướng cấp điện:

Hiện tại trong giới hạn khu đất lập quy hoạch có tuyến đường điện trung thế 22KV đi qua. Để đảm bảo hành lang an toàn lưới điện thì các tuyến điện trung áp hiện có này cần di chuyển đến vị trí quy hoạch.

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 22KV từ trạm 110kV Núi Một E9.1 (theo quy hoạch phân khu) để phục vụ các công trình công cộng và thương mại dịch vụ.

Tuyến điện trung thế xây dựng mới cấp điện cho trạm biến áp 22/0.4kv được thiết kế đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu. Cáp đi ngang qua đường ô tô cần được luồn trong ống thép chịu lực D150 để đảm bảo an toàn.

e) Trạm biến áp:

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư xây dựng mới 13 trạm biến áp, các máy biến áp này có gam công suất từ 180KVA đến 2000KVA, đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải. Vị trí đặt trạm biến áp tại các vị trí đất công cộng, cây xanh.

Cải dịch trạm biến áp chiếu sáng tuyến đường nối TP. Thanh Hóa - CHK Thọ Xuân lên giải phân cách tuyến đường nối TP. Thanh Hóa – CHK Thọ

Xuân đi KKT Nghi Sơn.

g) Điện hạ thế:

Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ các trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ gom công tơ được chôn ngầm đất, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

h) Đường điện chiếu sáng ngoài công trình:

- Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 100W- 220V lắp trên cột thép bát giác 10m. Độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m²

- Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng $\leq 10,5\text{m}$ được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 30m. Chiều rộng $> 10,5\text{m}$ được chiếu sáng bằng 2 dãy đèn với khoảng cách 30m, khu vực cây xanh được chiếu sáng bằng các đèn trang trí. Dây dẫn cáp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế ngầm, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

5.7. Hạ tầng viễn thông thụ động

5.7.1. Căn cứ thiết kế:

- QCXDVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- QCVN 33:2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

- Thông tư 14/2013/TT-BTTTT ngày 21/6/2013 của Bộ Thông tin truyền thông;

5.7.2. Nguyên tắc thiết kế:

- Thiết kế mạng cáp quang nhánh từ tuyến cáp trục dọc theo các tuyến đường quy hoạch chính.

- Tính toán nhu cầu thuê bao trên cơ sở số liệu sử dụng đất.

- Lựa chọn quy mô tủ cáp, phân vùng cáp.

5.7.3. Chỉ tiêu, nhu cầu viễn thông thụ động:

- Xác định các chỉ tiêu viễn thông thụ động như sau:

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU DỊCH VỤ VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG						
TT	Đối tượng	Quy mô		Chỉ tiêu	Nhu cầu đường dây thuê bao	Tổng nhu cầu
		Quy mô	Đơn vị			
1	Dân cư	2.741	Người	25lines /100người	685,0	6.564
2	Nhà văn hóa	2,00	Công trình	1lines/công trình	2,00	
3	Đất dịch vụ thương mại	587.279,70	Công trình	1lines/100m2 sàn	5.873,0	
4	Đất y tế	1,00	Công trình	1lines/công trình	1,00	
5	Đất an ninh	1,00	Công trình	1lines/công trình	1,00	
6	Đất giáo dục	2,00	Công trình	1lines/công trình	2,00	

Nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch: **6.564** đường dây thuê bao.

5.7.4. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động:

- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho khu vực lập quy hoạch được đầu nối từ mạng lưới hạ tầng viễn thông theo định hướng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 11, thuộc QHC đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đã được phê duyệt.

- Đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động có công nghệ hiện đại, tiến tiến, đảm bảo an toàn, mỹ quan và đồng bộ với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khác trong khu vực.

- Xây dựng các trạm thu, phát sóng thông tin di động (BTS) thân thiện với môi trường, có khả năng dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực. Theo định hướng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 11 đã được phê duyệt có bố trí các trạm BTS trên toàn khu vực, đảm bảo bán kính phủ sóng, trong khu vực lập quy hoạch bố trí quỹ đất xây dựng 02 trạm BTS.

- Xây dựng hệ thống đường ống, cống, bể cáp theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng sử dụng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác.

- Tất cả các loại cáp viễn thông được đi ngầm trong hệ thống đường ống, cống, bể cáp hoặc đi chung trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường chính, đường nội bộ trong phạm vi quy hoạch để đảm bảo an toàn, mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác trong phạm vi quy hoạch.

PHẦN VI: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch là công cụ giúp các cơ quan quản lý Nhà nước (sở Xây dựng, UBND thành phố Thanh Hoá, quản lý, kiểm soát xây dựng, quản lý đất đai và các công trình trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

Thiết kế đô thị hướng dẫn các chủ đầu tư xây dựng công trình với mục đích tạo ra được tính đặc trưng, thống nhất chung, tạo ra sự hấp dẫn và hoàn thiện cho đô thị, giúp cho những nhà đầu tư hình dung được tương lai của các khu đất có tiềm năng khai thác trong sự thống nhất chung của đô thị.

Khai thác, xây dựng nhằm đảm bảo các thiết kế chung trong không gian cảnh quan, cấu trúc đô thị theo quy hoạch để thiết kế kiến trúc công trình và nâng cao tính đặc thù của đô thị.

Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng hướng tới các mục tiêu chính là xây dựng một môi trường thẩm mỹ, tiện nghi cho không gian đô thị, góp phần hoàn thiện, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân; bảo đảm tính công bằng trong phát triển đô thị để bảo vệ các lợi ích chung của toàn xã hội. Ngoài việc xác lập và kiểm soát không gian phát triển ở các khu vực xây dựng mới, TKĐT còn là công cụ để hỗ trợ giải quyết một số vấn đề của đô thị nảy sinh trong quá trình cải tạo và phát triển.

Khi đã có TKĐT, định hướng cải tạo và phát triển không gian của toàn đô thị hay từng khu vực trong đô thị sẽ được nghiên cứu, cân nhắc và hoạch định sẵn. Chức năng sử dụng, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao... của các khu vực, các tuyến đường, điểm nhấn, khoảng lùi của các công trình, các trang thiết bị đô thị được xác định một cách rõ ràng.

Cùng với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, các quy định quản lý, Thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tạo lập một công cụ quản lý hướng dẫn cho các cơ quan chức năng. Đây là căn cứ để triển khai các dự án, kêu gọi đầu tư cũng như là công cụ quản lý hữu hiệu sau quy hoạch.

Như vậy, sự cần thiết phải có một thiết kế đô thị nhằm đem lại cho đô thị một hình ảnh năng động, đặc trưng hướng phát triển chủ động có tính chất bền vững.

1.1. Mục tiêu & Nhiệm vụ:

Thiết lập một số không gian ấn tượng cho đô thị bằng việc bố trí sắp đặt chiều cao cũng như khối tích, hình dạng công trình tạo được mặt đứng cũng như nhịp điệu công trình kiến trúc.

Thể hiện đặc trưng cảnh quan tự nhiên của khu vực, các hệ thống HTKT và các khu vực chức năng của đô thị. Gắn kết các hệ thống giao thông đối ngoại và khu vực, kết nối hệ giao thông, các nút giao cắt, các điểm cửa ngõ và các tuyến chính, phụ trong khu vực được nghiên cứu. Nâng cao được chất lượng môi trường sống cho người dân trong vùng.

Kiến nghị các giải pháp và các quy định cụ thể chế độ quản lý không gian kiến trúc - cảnh quan, tạo lập hình ảnh đô thị có chất lượng thẩm mỹ, thể hiện được bản sắc văn hoá riêng. Tạo bộ mặt đô thị phù hợp với cảnh quan chung, xứng tầm với bộ mặt của một đô thị lớn.

Khung quy hoạch thiết kế đô thị sẽ được xây dựng trên cơ sở tạo một hình ảnh đặc thù về cấu trúc không gian các khu chức năng, gắn kết hài hoà các yếu tố tự nhiên và yếu tố chủ quan của con người. Tôn vinh yếu tố cảnh quan thiên nhiên, đề cao yếu tố nhân tạo. Kiến trúc của đô thị mang tính chất hiện đại trên cơ sở kế thừa và phát huy được các đặc điểm văn hoá, địa hình tự nhiên khu vực.

Tạo các mô hình không gian trực cảnh quan, trực đô thị, không gian cửa ngõ. Tạo các công trình với tính chất là điểm nhấn thị giác. Sử dụng đa dạng chức năng các lô đất, tạo không gian, hình dạng, diện mạo điển hình cho từng khu vực, trên cơ sở khai thác triệt để quỹ đất có giá trị phục vụ các hoạt động của đô thị nhưng vẫn đảm bảo cân bằng tự nhiên.

Kết nối các không gian xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng và không gian dân dụng đô thị. Liên kết các khu chức năng đảm bảo hoạt động riêng của đô thị. Xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch, tăng cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất từng lô đất và cho toàn đô thị.

Xây dựng tính đặc thù “nơi chốn”. Tạo sự thuận tiện, hấp dẫn và dễ nhận biết cho những người đang làm việc, khách vãng lai và cho các phương tiện giao thông.

1.2. Nguyên tắc thiết kế đô thị:

Bố cục kiến trúc cảnh quan phải không được phá vỡ hình thái không gian mà phải tạo ra sự hài hoà các yếu tố tự nhiên - nhân tạo. Việc xác định các trục, tuyến, điểm mốc không gian chủ đạo của toàn khu cũng như từng công trình xác định trên cơ sở các mốc, đường trục cảnh quan tự nhiên hiện có khu vực.

Nghiên cứu các khu vực điểm nhấn, cửa ngõ, xây dựng các công trình biểu tượng v.v...Khống chế các điểm cao, khai thác các điểm nhìn, quy hoạch chiều cao san nền, bảo tồn các giá trị cảnh quan địa hình tự nhiên, phát huy giá trị

cảnh quan nhân tạo.

Quy hoạch không gian chức năng đô thị được bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với bố cục kiến trúc và các không gian mặt nước không gian xanh trong đô thị. Các trung tâm dịch vụ công cộng, trung tâm thương mại tại điểm cửa ngõ, thiết kế đô thị cần tạo sự đa dạng về kiến trúc cảnh quan đô thị.

Bố trí các trung tâm đa chức năng và nơi có địa hình đặc thù phù hợp với môi trường sinh thái. Tạo lập hệ thực vật đa dạng phong phú, các không gian mở, kết hợp hài hoà về không gian, khối tích và phân cấp theo quy mô và tính chất chức năng hoạt động, đặc điểm địa hình, khí hậu tự nhiên mang tính chất vùng miền.

Nghiên cứu các khu vực chức năng của đô thị được thiết kế với đặc thù riêng từng khu vực, toát lên yếu tố công năng hài hoà với cảnh quan thiên nhiên. Đảm bảo các khu vực đều được trang trí bằng thiết kế ánh sáng đô thị, thông gió tự nhiên. Quản lý lưu thông cho đô thị, các bến bãi đỗ xe, các điểm giao cắt cần được thiết kế an toàn. Tạo thẩm mỹ là điểm nhấn trong tổng thể không gian đô thị.

II. NHỮNG NÉT ĐẶC TRƯNG VỀ KHÔNG GIAN CẢNH QUAN ĐÔ THỊ:

Là khu dân cư mới, khu tái định cư của đô thị với những chức năng:

- + Nhà ở mới dạng: chia lô; biệt thự;
- + Đất Dịch vụ tổng hợp, dịch vụ thương mại;
- + Đất trường học, cây xanh mặt nước;

Với điểm nhấn là không gian các công trình công cộng, dịch vụ thương mại tổng hợp bám dọc tuyến đường nối thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn. Do vậy hình thức kiến trúc khu vực này cần phải đẹp, hiện đại nhưng không mất đi khả năng khai thác lợi thế tại tuyến đường này.

Các công trình công cộng (nhà văn hóa khu phố, sân sinh hoạt văn hóa, TDTT), về hình thức kiến trúc sử dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại với các mảng khối đặc - rỗng, màu sắc hài hòa tránh các hình thức kiến trúc rườm rà, nhiều chi tiết.

Gắn kết hệ thống cây xanh, khu vực dải xanh dọc đường cao tốc, cảnh quan được bố trí trong khu vực tạo các khoảng mở, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí. Tạo lập một không gian đô thị hiện đại đồng bộ, hài hòa với hệ khung tự nhiên, phát triển bền vững. Một hình ảnh đô thị có sức hấp dẫn cho hiện tại và trong tương lai.

III. GIẢI PHÁP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ CHO CÁC KHU VỰC QUAN TRỌNG:

Trên cơ sở các chức năng đã được xác định, ý tưởng thiết kế đô thị sẽ hình thành được các vùng cảnh quan, các trục, tuyến & điểm nhấn cảnh quan trên mặt bằng, về không gian chiều cao không có nhiều sự lựa chọn do đây là khu dân cư đô thị nên việc thiết kế chiều sâu trong các khoảng không gian mở, không gian xanh sẽ là trọng tâm, các độ cao của các công trình cho toàn khu cơ bản thống nhất theo quy hoạch sử dụng đất, phương án tổ chức trồng cây xanh, công viên, mặt nước, các khoảng trống quảng trường sân bãi...v.v sẽ đem lại khu đô thị tiện nghi và “đáng sống”

Mục đích cuối cùng là tạo lập hình ảnh đô thị có chất lượng thẩm mỹ, thể hiện được bản sắc văn hoá của địa phương.

Bố cục không gian kiến trúc hợp lý, các công trình cần được thiết kế phù hợp nhiều nhu cầu và sự phân bố sử dụng khác nhau, nhằm hạn chế các giao thông đi lại không cần thiết, phát triển các loại hình giao thông bộ, xe đạp;

Bố cục không gian kiến trúc có nhịp điệu, có sự chuyển đổi hợp lý về hình khối kiến trúc, giữa công trình thấp tầng và cao tầng.

Khu vực nghiên cứu thiết kế nằm trong tổng thể của đô thị hoàn chỉnh được đầu tư xây dựng, vì vậy không gian cảnh quan chung cần được liên hệ chặt chẽ với các khu chức năng kề cận.

Tuân thủ các quan điểm tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các công trình kiến trúc đều được bố trí với hướng chính tránh được sự ảnh hưởng của thời tiết vào mùa hè. Tổng thể hình khối kiến trúc toàn bộ khu dân cư được chú trọng đặc biệt, các khối kiến trúc được phát triển từ thấp lên cao. Thiết kế, bố trí các lô đất, công trình trong đô thị phải hợp lý và chính xác về hướng gió năng lượng mặt trời, nhằm đáp ứng nhu cầu thiết kế công trình phù hợp với điều kiện khí hậu và phát triển bền vững;

Với các công trình kiến trúc, vẻ đẹp kiến trúc sẽ không thể hiện ở các chi tiết kiến trúc trang trí mà thể hiện ở hình khối kiến trúc đơn giản, sự kết hợp giữa chúng ở các tỷ lệ thích hợp để tạo ra các công trình đẹp. Các chi tiết như mái đua, gờ chỉ và mái hiên sẽ được thiết kế đơn giản và được sử dụng trong một số trường hợp để nhấn mạnh lối vào hoặc ban công, tạo bóng đổ và khoảng tối cũng như nhấn mạnh các khối lớn khi cần thiết.

Các bãi đậu xe được bố trí ở khu vực các tuyến giao thông theo quy hoạch đảm bảo đủ nhu cầu giao thông tĩnh.

IV. QUY ĐỊNH VỀ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG - TẦNG CAO XÂY DỰNG

4.1. Quy định đối với tầng cao xây dựng:

Đảm bảo những thiết kế mang lại hiệu quả dài hạn cho hình thái đô thị, nghiên cứu về nhịp điệu tầng cao công trình làm điểm nhấn trọng tâm cho đô thị.

Nghiên cứu tạo sự tương phản về màu sắc, hình khối và các đặc trưng khác cho các khu xây dựng mới, hình dạng công trình phải hài hoà với các không gian xanh, không gian địa hình cảnh quan xung quanh.

Chiều cao các công trình phù hợp với mô hình tuyến trục với chiều cao và các công trình xung quanh nó theo các quy chuẩn xây dựng.

4.2. Quy định đối với mật độ xây dựng:

Đề ra quy định mối quan hệ giữa kích thước xây dựng và hình khối công trình kiến trúc, giữa mật độ xây dựng với chiều cao theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành để tạo hiệu quả cảnh quan kiến trúc và hình ảnh đặc trưng cho không gian đô thị. Công trình cao tầng, thấp tầng, trung bình kết nối và hợp khối tạo thành quần thể hài hoà, phù hợp không gian xung quanh, qua đó nâng cao hiệu quả tầm nhìn cho các tổ hợp công trình nghiên cứu.

Các khu chức năng có công trình to lớn có sự chuyển tiếp với các khu xây dựng thấp tầng mật độ cao.

Các công trình tạo điểm nhấn đô thị, việc sử dụng màu sắc và độ tương phản rõ ràng tạo đặc trưng về màu sắc cho các khu chức năng.

Chú ý các vùng đệm là các nút giao thông có diện tích lớn, tại đây ngoài các không gian cây xanh, bãi đỗ xe... cần nghiên cứu các công trình nhà ở chia lô có hình thái kiến trúc ăn nhập kể cả về chiều cao và độ lớn phù hợp với không gian xung quanh, đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện tham gia giao thông.

PHẦN VII: ĐỀ XUẤT BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ THỰC HIỆN ĐMC

1.1. Văn bản pháp luật và kỹ thuật làm căn cứ cho việc thực hiện ĐMC:

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật Tài nguyên nước số 28/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

1.2. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- QCVN 26:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn ban hành ngày 16/12/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- QCVN 05:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;
- QCVN 03:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng đất;
- QCVN 08:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;
- QCVN 09:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất;
- QCVN 14:2018/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- TCVN 13606:2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình;

II. PHƯƠNG PHÁP ÁP DỤNG TRONG QUÁ TRÌNH ĐMC

- Phương pháp liệt kê: Các bảng liệt kê được sử dụng dựa trên việc xác định các hoạt động và nguồn nhạy cảm môi trường để xác định các tác động trực tiếp, và một số tác động gián tiếp và tác động tích lũy.
- Phân tích xu hướng và ngoại suy: Xác định nguyên nhân và các hậu quả trong quá khứ để dự báo các tác động từ các hoạt động trong tương lai. Phương pháp này còn được gọi là “hồi cứu quá khứ - dự báo tương lai”, có nghĩa là hồi cứu các số liệu về trạng thái và xu thế diễn biến môi trường quá khứ trên cơ sở dữ liệu của hệ thống quan trắc môi trường để dự báo trạng thái môi trường trong tương lai...;

- Phương pháp “so sánh tương tự”: Phương pháp này dựa trên kết quả ĐMC các quy hoạch xây dựng ở nước ngoài để so sánh và áp dụng dự báo đối với quy hoạch chi tiết.

- Phương pháp phân tích SWOT là việc phân tích các thế mạnh, điểm yếu, những cơ hội, thách thức đối với môi trường từ các hoạt động phát triển kinh tế, xã hội. Đây là một công cụ trong lập kế hoạch chiến lược, so sánh đánh giá các phương án đề xuất trong quy hoạch.

- Phân tích đa tiêu chí: đánh giá các phương án thay thế dựa trên một số tiêu chí và kết hợp các đánh giá riêng rẽ vào trong một đánh giá tổng thể, được sử dụng để nhận dạng, lựa chọn một phương án tối ưu nhất trong các phương án đề xuất.

III. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG SƠ BỘ

3.1. Đánh giá sự phù hợp giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các quan điểm, mục tiêu về bảo vệ môi trường:

- Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa nhấn mạnh các quan điểm chủ đạo để xây dựng và sử dụng quỹ đất hợp lý, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo các mục tiêu phát triển bền vững và bảo vệ môi trường:

- San nền: Các công trình bố trí theo nguyên tắc giảm tối thiểu việc san lấp, để duy trì đặc điểm tự nhiên khu vực dự án, bám theo địa hình, nền đường và tính đến cả thiết kế thoát nước mưa để thu nước bề mặt.

- Hệ thống giao thông: Đảm bảo khoảng cách ly cây xanh giữa hoạt động giao thông và hoạt động sinh hoạt khu dân cư trong khu vực. Xây dựng các bãi đỗ xe đảm bảo khoảng cách ly đến các khu ở mới và khu ở hiện trạng, khu trường học và nhà văn hóa .

- Hệ thống thoát nước: Lượng nước thải sinh ra từ các khu ở, trường học ... cần xây dựng hệ thống bể tự hoại qui mô nhỏ, tại mỗi hộ gia đình nhằm xử lý cục bộ trước khi thu gom vào trạm xử lý tập trung, chất lượng nước đầu ra được thu gom xử lý đạt QCVN 14/2008/BTNMT.

- Quản lý chất thải rắn: Bố trí hệ thống các thùng chứa với mỗi loại rác theo thành phần tại từng khu chức năng được dọc theo các trục đường và tiếp cận trực tiếp với các dải cây xanh.

- CTR được phân thành 03 loại: CTR nguy hại, CTR vô cơ có khả năng tái chế và CTR hữu cơ.

3.2. Xây dựng tiêu chí đánh giá tác động môi trường:

Để xác định các tiêu chí đánh giá tác động môi trường Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa cần căn cứ vào các chỉ số môi trường. Đây là yếu tố quan trọng xem xét các nguy cơ, đánh giá rủi ro đối với từng dự án thành phần trong giai đoạn xây dựng và vận hành. Các tiêu chí đánh giá tác động môi trường đưa ra các thông tin về:

- Xác định đúng các tiêu chí đánh giá tác động môi trường sẽ giúp thực hiện thành công ĐMC và đề xuất được những khuyến nghị có ích cho việc ra quyết định.
- Xác định đúng những thay đổi môi trường và các yếu tố chịu tác động khi xây dựng các công trình. Có biện pháp quản lý, giám sát phù hợp.
- Các tiêu chí này sẽ được sử dụng trong chương trình quan trắc và giám sát môi trường khi xây dựng dự án và khi dự án đi vào hoạt động.

Các tiêu chí ĐTM Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

TT	Tiêu chí	Chỉ số	Khu vực nghiên cứu, đánh giá
1	Suy giảm chất lượng nguồn nước mặt và nước ngầm.	- pH, COD, BOD, SS - Phì dưỡng - Suy kiệt nguồn nước.	- Hệ thống mương thoát nước dọc đường giao thông chính, hệ thống xử lý nước thải.
2	Suy giảm nguồn nước ngầm	- BOD, Nito, coliform - Sụt giảm trữ lượng.	- Khu xử lý nước thải mỗi khu ở, KXL nước thải tập trung, trạm trung chuyển CTR.
3	Ô nhiễm không khí, tiếng ồn	- Bụi, mùi, PM10, SO ₂ , NO _x , CO - Độ ồn, rung - Bức xạ nhiệt	- Hoạt động giao thông nội bộ. Trạm trung chuyển CTR, khu XL nước thải. Bãi đỗ xe.
4	Suy giảm đa dạng sinh học.	- Mất thảm thực vật - Giảm số loài, xuất hiện động, thực vật ngoại lai	- Khu vực ven sông - Hệ sinh thái thủy vực giảm về diện tích

3.3. Đánh giá các tác động đến môi trường kinh tế - xã hội

a) Các tác động đến môi trường kinh tế:

Các tác động từ quá trình Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa có tác động lớn đến môi trường KTXH thành phố Thanh Hoá, các tác động này thể hiện ở các mặt tích cực và tiêu cực sau:

Khía cạnh tác động tới môi trường KTXH khi Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa

Tác động tích cực
- Việc hình thành Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa không chỉ nâng cao đời sống về vật chất và tinh thần cho nhân dân mà còn là động lực thúc đẩy kinh tế thành phố Thanh Hoá. - Tác động lớn và tích cực nhất của quy hoạch tới môi trường xã hội chính là sự thay đổi ở cơ cấu ngành nghề, tạo việc làm cho người dân quanh khu vực nói riêng và người dân thành phố Thanh Hoá nói chung. - Về phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật: Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa đẩy phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật: hệ thống đường xá, thông tin liên lạc, truyền tải điện, xử lý nước thải, cấp nước sạch... - Về đời sống nhân dân: Khi phải giao quyền sử dụng đất cho chính quyền địa phương hoặc nhà đầu tư phát triển hạ tầng để làm khu ở mới, người dân nhận được một khoản đền bù tùy theo loại đất (thổ cư, hoa màu hoặc đất ruộng), nhờ tiền đền bù người dân có ngân sách để ổn định cuộc sống.
Các tác động tiêu cực
- Phát triển khu nhà ở có thể tạo ra tình trạng thất nghiệp trên địa bàn thành phố Thanh Hoá do diện tích đất nông nghiệp là tư liệu sản xuất của nông dân. Nhường đất xây dựng đồng nghĩa với việc mất tư liệu sản xuất và mất việc làm nông nghiệp. - Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa tác động mạnh mẽ đến đời sống lực lượng lao động tại khu vực với hoạt động lâm, nông nghiệp là ngành nghề chính. - Nếu đất đã chuyển giao rồi mà khu ở xây dựng chậm thì không tạo ra việc làm trực tiếp và gián tiếp, người dân không có nguồn thu nhập từ các việc làm này. - Xây dựng Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa

đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa có tác động mạnh đến biến động giá cả đất đai, người dân nhận tiền từ đền bù đất nông nghiệp sẽ mất việc làm nếu không có chính sách của địa phương.

b) Các tác động tiêu cực đến môi trường xã hội:

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa chiếm dụng diện tích đất canh tác nông nghiệp. Đây là nguyên nhân làm hàng trăm hộ dân mất đất sản xuất từ nhiều đời nay, gây khó khăn lớn cho nhân dân và chính quyền các xã. Người dân sẽ mất đi nguồn lương thực và nguồn thu nhập từ hoạt động nông nghiệp, dẫn đến suy giảm mức sống, gây xáo trộn xã hội nếu không có chính sách khắc phục phù hợp.

- Việc xây dựng Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa cùng với lượng lao động và các khu dân cư tập trung sẽ là nguồn gia tăng mạnh sức ép lên vấn đề khai thác sử dụng các nguồn tài nguyên thiên nhiên (đất, nước, năng lượng, thực phẩm...) đến các vấn đề thu gom xử lý nước thải, CTR nhất là tại các khu ở.

- Đánh giá tổn thất lợi nhuận từ hoạt động canh tác đất nông nghiệp (lúa, hoa màu và cây ăn quả) của người dân địa phương khi bị thu hồi đất.

c) Các tác động tiêu cực đến môi trường văn hóa:

Khu dân cư sẽ tập trung số lượng lớn công nhân lao động từ mọi miền đến làm ăn sinh sống tại khu vực gây xáo trộn lớn về mặt xã hội ở một số vấn đề như: tỷ lệ người dân thập phương cao khó quản lý; văn hóa khác nhau dễ gây mất đoàn kết... dẫn đến phát sinh các tệ nạn xã hội như mại dâm, cờ bạc....

3.4. Đánh giá các tác động đến môi trường nước:

a) Nguồn ô nhiễm nước :

Nguồn gây ô nhiễm nước chủ yếu là nước thải sinh hoạt của người dân sinh sống trong khu ở mới, ngoài ra còn một số nguồn ô nhiễm cục bộ khác từ một số công trình kỹ thuật như trạm trung chuyển CTR, trạm xử lý nước thải...Thành phần các chất ô nhiễm trong nước bao gồm các chất hữu cơ, cặn lơ lửng, các chất dinh dưỡng (N, P), coliform.

Đánh giá các nguồn và thành phần các chất ô nhiễm nước

TT	Nguồn ô nhiễm	Khu vực ô nhiễm	Thành phần-mức độ ô nhiễm
1	Hoạt động sinh hoạt		

TT	Nguồn ô nhiễm	Khu vực ô nhiễm	Thành phần-mức độ ô nhiễm
	Nước thải từ hoạt động sinh hoạt	Nguồn nước kênh B22, nước ngầm	- Các chất hữu cơ BOD, SS, chất dinh dưỡng (N, P), coliform gây ô nhiễm, phú dưỡng nước mặt.
2	Khu kỹ thuật		
	Trạm trung chuyển CTR Trạm xử lý nước thải.	- Nước mưa chảy tràn - Nước rỉ rác phát sinh do phân hủy chất hữu cơ	Các chất hữu cơ, cặn lơ lửng, các chất dinh dưỡng (N, P), coliform

b) Xác định khối lượng nước thải và tải lượng các chất ô nhiễm

- Nguồn phát sinh nước thải sinh hoạt là khu dịch vụ thương mại, khu ở mới và khu dân cư hiện trạng. Nước thải sinh hoạt chứa nhiều chất cặn bã, chất hữu cơ dễ phân huỷ, chất tẩy rửa, vi khuẩn, có thể gây ô nhiễm nguồn nước nếu không được xử lý.

- Theo quy hoạch, sau khi hoàn thành Khu dân cư, tái định cư sẽ tiếp nhận phục vụ cho khoảng 5.100 nhân khẩu.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt đối với khu dân cư là 150 l/người/ngày; Nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày (không tính lượng nước chữa cháy) làm tròn: $Q=2.352,00 \text{ m}^3/\text{ngày}$

- Căn cứ theo nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải, lượng nước thải sinh hoạt tạm tính ứng với 100% nhu cầu nước cấp, như vậy mỗi ngày khu vực dự án xả ra môi trường 150 $\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm (gồm nước thải sinh hoạt khu dân cư và công trình công cộng).

Bảng tải lượng chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

TT	Chất ô nhiễm	Hệ số ô nhiễm (g/người/ngày)	Tải lượng (kg/ngày)	Nồng độ (mg/l)	QCVN 14:2008/ BTNMT (cột B)
1	BOD ₅	45-54	121,5-145,8	225-270	50
2	COD	72-102	194,4-275,4	360-510	30
3	TSS	70-145	189-391,5	350-725	100
4	Dầu mỡ khoáng	10-30	27-81	50-150	20

5	NO ₃ ⁻	6-12	16,2-32,4	30-60	50
6	PO ₄ ³⁻	0,6-4,5	1,62-12,5	3,0-22,7	10
7	Amoniac	3,6-7,2	9,72-19,44	18-36	10

- So sánh với QCVN 14:2008/ BTNMT (cột B) cho thấy hầu hết các thông số có nồng độ các chất ô nhiễm có trong nước thải sinh hoạt đều vượt tiêu chuẩn cho phép từ 4-5 lần. nếu thải trực tiếp vào nguồn nước kênh Trảng Tuế. Vì vậy trong quá trình triển khai xây dựng các khu chức năng trong đô thị cần tập trung đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải (theo từng giai đoạn đầu tư) đảm bảo chất nước thải đạt QCVN 40:2011/BTNMT và QCVN 14-2008/BTNMT (loại B).

3.5. Đánh giá các tác động đến môi trường không khí:

a) Nguồn và thành phần gây ô nhiễm không khí:

- Nguồn ô nhiễm không khí chủ yếu trong khu vực chủ yếu từ hệ thống hệ thống giao thông đối ngoại tuyến đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn và lượng nhỏ từ sinh hoạt của người dân (hoạt động đun nấu, nhà ăn). Ngoài ra một số nguồn nhạy cảm như trạm trung chuyển CTR, hệ thống xử lý nước thải toàn khu đô thị.

Đánh giá các nguồn và thành phần các chất ô nhiễm không khí

TT	Nguồn ô nhiễm	Khu vực ô nhiễm	Thành phần và mức độ ô nhiễm
1	Hoạt động sinh hoạt và giao thông		
1.1	Hoạt động sinh hoạt	Hoạt động đun nấu trong khu vực	Bụi, CO, CO ₂ , CmHn, SO _x , NO _x , R – COOH, R – CHO, Chì (Pb). Nguồn ô nhiễm lớn, phát tán trên diện rộng.
1.2	Hoạt động giao thông nội bộ	Các bãi đỗ xe, cản bố trí không gian sinh thái	CO, CO ₂ , CmHn, SO _x , No _x , R – COOH, R – CHO, Muối (C), Chì (Pb). Nguồn ô nhiễm cục bộ
2	Các khu vực khác		
	Trạm trung chuyển CTR	Khu vực xung quanh, vì thế cần xây dựng và vận hành hệ thống đảm bảo đúng kỹ thuật	Mức độ ô nhiễm cao do mùi, khí thải từ quá trình phân hủy chất thải rắn, bùn thải như SO ₂ , CH ₄ , H ₂ S, mecaptan ... Đây là nguồn gây ô nhiễm cục bộ.

b) Tác động do hoạt động giao thông vận tải :

- Các hoạt động giao thông vận tải sẽ phát sinh ra một lượng khí thải đáng kể. Thành phần khí thải phát sinh từ các phương tiện giao thông vận tải bao gồm

bụi, CO, SO₂, VOC... Tải lượng các chất ô nhiễm phụ thuộc vào lưu lượng, tình trạng kỹ thuật xe qua lại và chất lượng đường giao thông.

c) Ô nhiễm không khí, tiếng ồn khu dịch vụ thương mại:

- Theo tổng mặt bằng quy hoạch khu đô thị mới sẽ bố trí các bãi đỗ xe và một số khu vực trong khu thương mại, sau khi đưa vào hoạt động cùng với hệ thống hạ tầng đồng bộ, khu vực bãi đỗ xe sẽ là nơi tập trung các phương tiện giao thông ra vào khu vực dự án. Đây sẽ là nguồn tác động không nhỏ đến chất lượng không khí, tiếng ồn.

- Các chất ô nhiễm chủ yếu gồm CO, NO_x, SO_x, HC, tiếng ồn...vv. Căn cứ vào hệ số đánh giá ô nhiễm nhanh của Tổ chức Y tế Thế giới (WHO) năm 1993, hệ số ô nhiễm không khí đối với các loại xe ô tô con và ô tô khách là: Bụi: 0,07 (kg/U); SO₂ = 2,05S (kg/U); NO_x = 1,19 (kg/U); CO = 7,72 (kg/U) (S: hàm lượng lưu huỳnh có trong dầu, S= 1%).

- Từ lưu lượng xe tại các bãi đỗ và dựa vào hệ số ô nhiễm do Cục BVMT Hoa Kỳ (USEPA), Tổ chức Y tế Thế giới (WHO), 1993 thiết lập có thể tính tải lượng khí thải của xe con, xe khách tại bãi đỗ xe như sau: Bụi = 0,0066 mg/m.s; SO₂ = 0,94 mg/m.s; NO_x = 0,54 mg/m.s; CO = 7,24 mg/m.s.

d) Ô nhiễm khí thải từ điểm tập kết rác khu vực :

- Trong khu vực dự án, còn có nguồn gây ô nhiễm không khí từ điểm tập kết rác sinh hoạt tại các khu trường học, khu ở. Các chất ô nhiễm chính ở khu vực này là các khí CH₄, H₂S, NH₃, mecaptan và mùi. Nếu khu vực này không được theo dõi tốt việc vệ sinh hàng ngày thì sẽ gây mùi hôi rất khó chịu, là môi trường dễ phát sinh ruồi muỗi, lây lan mầm mống dịch bệnh.

- Thành phần chất lượng môi trường không khí từ nơi lưu giữ rác có nồng độ ô nhiễm bụi (0,2 mg/m³); H₂S (0,02 mg/m³); NH₃ (2,45 mg/m³) đạt tiêu chuẩn vệ sinh an toàn lao động theo QĐ 3733/2002/QĐ-BYT.

3.6. Đánh giá tác động môi trường các do gia tăng khối lượng CTR

a) Tác động do chất thải rắn sinh hoạt thông thường:

- Dự án khi đi vào hoạt động sẽ phục vụ hạ tầng kỹ thuật và dung nạp khoảng 7.500 người. CTR phát sinh trong khu vực dự án chủ yếu phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của người dân tại các khu ở, công trình công cộng.

- Khu đô thị mới sau khi đi vào hoạt động sẽ dung nạp số dân tối đa 7.500 nhân khẩu (tương ứng 1.900 hộ gia đình). Theo QCVN 01:2019/BXD thì chỉ tiêu phát sinh CTR tối đa đối với người dân trong khu vực đô thị là 1,5) kg/người/ngày. Ước tính tổng khối lượng CTR do hoạt động sinh hoạt khu vực dự án sẽ thải ra môi trường khoảng 4,0 tấn chất thải rắn sinh hoạt mỗi ngày. Thành phần chất thải rắn sinh hoạt phát sinh thường chứa nhiều chất hữu cơ dễ

phân hủy. Thành phần chủ yếu trong chất thải rắn sinh hoạt gồm:

- + Các hợp chất có nguồn gốc hữu cơ: thực phẩm, rau quả, thức ăn dư thừa...
- + Các hợp chất có nguồn gốc giấy từ các loại bao gói đựng đồ ăn, thức uống...
- + Các hợp chất vô cơ như nhựa, plastic, PVC, thủy tinh...
- + Kim loại như vỏ hộp...
- Tại ven tuyến đường các khu ở sẽ đặt các thùng rác nhỏ, khoảng cách giữa các thùng rác là 50m/1thùng, thuận tiện cho người dân đổ rác. Đối với khu vực cây xanh, đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 50m/1thùng. Vì vậy, chất thải rắn phát sinh trong dự án sẽ không gây ra các tác động tiêu cực đáng kể nào tới môi trường.

b) Tác động do chất thải rắn nguy hại :

- Nguồn phát sinh từ khu dân cư gồm: Pin, bóng đèn neon hỏng, các chất tẩy rửa,...; Chất thải nguy hại nếu không có biện pháp phân loại, thu gom và xử lý đúng kỹ thuật sẽ tác động mạnh mẽ đến môi trường sống đe dọa đời sống con người và hệ sinh thái. Do đó, cần đảm bảo thực hiện đúng các quy định đối với thu gom và xử lý chất thải nguy hại.

3.7. Đánh giá các tác động đến môi trường đất:

- Hoạt động san lấp mặt bằng khu vực qui hoạch cần phải vận chuyển khối lượng đất san nền lớn do điều kiện địa hình. Căn cứ theo độ cao san nền trong khu vực, dự báo các khu vực có nguy cơ san lấp lớn có tác động mạnh đến môi trường không khí và môi trường đất, đặc biệt gây ô nhiễm bụi.
- Các hoạt động xây dựng công trình có tác động mạnh đến môi trường đất như: xây dựng đường giao thông ven, khu nhà ở.

3.8. Xu hướng tác động đến hệ sinh thái cảnh quan:

- Đánh giá năng lực hấp thụ CO₂ của diện tích cây xanh thể dục thể thao và cây cách ly trong Khu dân cư và thương mại đảm bảo điều kiện vi khí hậu, tính cân bằng lượng chất ô nhiễm phát thải và khả năng đáp ứng của điều kiện môi trường tự nhiên. Xác định thông qua mô hình quan hệ CO₂ của hệ thống cây xanh, mặt nước. Tuy nhiên để xác định nhanh lượng CO₂/ha mà diện tích cây xanh tích lũy theo từng thời điểm. Giả sử trạng thái thực vật hệ cây xanh sinh thái tương ứng với trạng thái rừng non thì lượng CO₂ hấp thụ được xác định nhanh bằng thước Bitterlich: $CO_2 \text{ (tấn/ha)} = - 53.242 + 11.508 G \text{ (m}^2\text{/ha)}$; với $R^2 = 0.987, P < 0.05$
- Với tổng diện tích cây xanh sinh thái và cây xanh cách ly là 9,97 ha. Lượng CO₂ hấp thụ toàn khu vực ước tính 396 tấn/năm, tương ứng 0,12 tấn CO₂/ngày.

Trên cơ sở giá trị ước tính lượng CO₂ hấp thụ bởi hệ sinh thái trong Khu nhà ở, là cơ sở để thẩm định và giám sát năng lực sinh học của hệ sinh thái, đồng thời lượng hóa được giá trị hấp thụ CO₂ và vai trò của hệ thực vật tự nhiên trong giảm khí phát thải gây hiệu ứng nhà kính.

IV. CÁC GIẢI PHÁP GIẢM THIỂU, PHÒNG NGỪA VÀ KHẮC PHỤC Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG

4.1. Lồng ghép mục tiêu bảo vệ môi trường trong các giải pháp quy hoạch:

a) Khu vực cải thiện chất lượng môi trường :

- Diện tích cây xanh trong đô thị sẽ giảm thiểu tác động của ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn từ các bãi đỗ xe, hoạt động giao thông đến khu dân cư xung quanh.

b) Khu vực quản lý các nguồn phát sinh chất thải :

- Khu vực ở mới: Bố trí các thùng thu gom CTR sinh hoạt và xây dựng hệ thống thu gom nước thải ven các tuyến giao thông nội bộ đến điểm tập kết và trạm xử lý nước thải tập trung.

- Khu dịch vụ thương mại là nguồn phát sinh lượng lớn chất ô nhiễm không khí trong khu vực. Cần thực hiện trồng cây xanh bao phủ xung quanh khu thương mại trong ô đất khu vực thực hiện dự án, nghiên cứu biện pháp bố trí khuất tầm mắt, giảm thiểu tiếng ồn, không gây ảnh hưởng đến không gian các khu chức năng khác. Tỷ lệ diện tích cây xanh trong khu dịch vụ thương mại chiếm 20-30% diện tích khu thương mại nhằm cải thiện chất lượng không khí và giảm phát tán ồn ra môi trường xung quanh.

4.2. Các quy định cụ thể nhằm phát triển môi trường bền vững:

a) Bảo vệ môi trường nước mặt:

- Quan trắc, giám sát chất lượng nước mặt, kiểm soát lưu lượng và chất lượng nước thải tại các nguồn phát thải lớn (Nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất...) đảm bảo xử lý đạt QCVN 14/2008/BTNMT, QCVN 40:2011/BTNMT.

- Thực hiện xử lý nước thải phát sinh theo từng khu chức năng. Sau khi xử lý tại mỗi khu, nước thải đưa ra hệ thống cống thoát nước thải chung và đưa về trạm xử lý tập trung của thành phố theo quy hoạch phân khu đề xuất.

b) Bảo vệ môi trường không khí:

- Trồng cây xanh cách ly tại các công trình nhạy cảm môi trường: Cây xanh, mặt nước trong khu vực có tác dụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô

nhễm trong môi trường không khí (giảm bụi, ồn). Đặc biệt vùng đệm tại các nguồn phát sinh các chất ô nhiễm (ven đường giao thông nội bộ trong khu ở mới, trạm trung chuyển CTR)

- Quan trắc môi trường không khí định kỳ (02 lần/năm tại vị trí các điểm xung quanh Khu nhà ở).

c) Bảo vệ môi trường đất :

- Điều tra theo dõi khảo sát xói lở đất tại ven kênh Tràng Tuế, trồng cây cải tạo phục hồi hệ sinh thái.

- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh gây ô nhiễm môi trường đất.

d) Biện pháp quản lý các nguồn gây ô nhiễm môi trường :

- Để nâng cao công tác quản lý chất thải rắn, chất thải rắn các khu chức năng phải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh, cụ thể chất thải rắn sinh hoạt phải được phân thành 2 loại: CTR hữu cơ, CTR vô cơ.

- Mô hình thu gom và xử lý chất thải rắn các khu ở đề xuất: Sau khi phân loại tại nguồn chất thải được vận chuyển tới điểm tập kết CTR sinh hoạt.

PHẦN VIII:

DỰ KIẾN SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ CƠ CẤU NGUỒN VỐN

I. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN

1.1. Cơ sở pháp lý:

- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;;
- Luật Quy hoạch đô thị số: 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức xây dựng;
- Quyết định số 4272/QĐ-UBND ngày 05/12/2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc công bố bộ đơn giá xây dựng công trình tỉnh Thanh Hóa;

1.2. Tổng mức đầu tư dự kiến: **590.305.224.000 đồng**

Trong đó:

- Chi phí xây dựng	: 378.562.500.000 đồng
- Chi phí GPMB	: 121.875.000.000 đồng
- Chi phí Quản lý dự án	: 5.189.462.000 đồng
- Chi phí đầu tư – xây dựng	: 12.099.003.000 đồng
- Chi phí khác	: 17.158.245.000 đồng
- Chi phí dự phòng	: 46.421.014.000 đồng

II. NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ DỰ ÁN, KHẢ NĂNG CÂN ĐỐI NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ CÔNG VÀ VIỆC HUY ĐỘNG CÁC NGUỒN VỐN, NGUỒN LỰC KHÁC ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Nguồn kinh phí để thực hiện quy hoạch được sử dụng từ vốn hợp pháp.

III. NHỮNG HẠNG MỤC ƯU TIÊN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN:

Các hạng mục ưu tiên đầu tư đầu tư:

- Xây dựng khu vực bố trí 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.

PHỤ LỤC 1
BẢNG THỐNG KÊ CÁC LÔ ĐẤT QUY HOẠCH

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: /UBND-CN Thanh Hóa, ngày tháng năm 2021
V/v chủ trương lập quy
hoạch khai thác quỹ đất.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- UBND huyện Đông Sơn;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa.

Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa có Công văn số 301/TTPTQĐ-QLKTQĐ ngày 21/5/2021 về việc xin chủ trương lập quy hoạch khai thác quỹ đất. Trên cơ sở đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 4402/SXD-PTĐT ngày 25/6/2021, Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Đồng ý chủ trương để Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa nghiên cứu, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu vực sau:

- Khu đất số 01 thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, có ranh giới: Phía Đông Bắc giáp đường vành đai phía Tây và kênh Tràng Tuế, phía Tây Bắc giáp đất quy hoạch đường sắt cao tốc, phía Tây Nam giáp đất thuộc vùng phát triển đô thị, phía Đông Nam giáp đường ĐH5 Đông Hưng - Đông Văn; diện tích khu đất khoảng 49 ha.

- Khu đất số 04 thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, có ranh giới: Phía Đông Bắc giáp đất thuộc vùng phát triển đô thị, phía Tây Bắc giáp đất trung tâm dịch vụ thương mại, phía Tây Nam giáp đường Đông Sơn 3, phía Đông Nam giáp đất quy hoạch đường sắt cao tốc; diện tích khu đất khoảng 40,4 ha.

- Khu đất số 05 thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, có ranh giới: Phía Đông Bắc giáp kênh Tràng Tuế, phía Tây Bắc giáp đất phát triển đô thị, phía Tây Nam giáp đất khu vực thương mại và đất phát triển đô thị, phía Đông Nam giáp đất quy hoạch đường sắt cao tốc; diện tích khu đất khoảng 41,2 ha.

- Khu đất số 06 thuộc địa giới hành chính xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn và phường Đông Tân, thành phố Thanh Hóa, có ranh giới: Phía Đông Bắc giáp đất thuộc vùng phát triển đô thị, phía Tây Bắc giáp đất thuộc vùng

phát triển đô thị, phía Tây Nam giáp đất thuộc vùng phát triển đô thị và đất khu vực bảo tồn thiên nhiên, phía Đông Nam giáp đất quy hoạch đường sắt cao tốc; diện tích khu đất khoảng 35,7 ha.

2. Đối với khu đất số 02 (thuộc địa giới hành chính xã Đông Quang, huyện Đông Sơn và phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa, có diện tích khoảng 47 ha) và khu đất số 03 (thuộc địa giới hành chính xã Đông Quang, huyện Đông Sơn có diện tích khoảng 22,5 ha): Theo quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 được duyệt có chức năng là đất thuộc vùng nông nghiệp; do đó, 02 khu đất này cần phải căn cứ theo quy định chuyên ngành nông nghiệp và thực tế tại địa phương để nghiên cứu trong tổng thể. Vì vậy, không chấp thuận việc lập quy hoạch chi tiết đối với khu số 02 và số 03 do Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa đề xuất./.

Nơi nhận:

- Như trên (để thực hiện);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- CVP UBND tỉnh Nguyễn Trọng Trang;
- Các Sở: KHĐT, TNMT, GTVT;
- UBND thành phố Thanh Hóa;
- Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa;
- Lưu: VT, CN.

H7(2021).CT QH Quy dat dong son

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 5490 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 30 tháng 12 năm 2021

TRUNG TÂM PT QUY ĐẤT THANH HÓA	
Số: 22.80	ĐẾN
Ngày: 31/12/21	
Chuyển:	

QUYẾT ĐỊNH

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

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Fb:

D/c Long
Tư duy

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 9668/SXD-PTĐT ngày 23 tháng 12 năm 2021 về việc nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn (kèm theo Tờ

trình số 879/TTr-TTPTQĐ ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, 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 nông nghiệp và đất dân cư hiện trạng.
- Phía Tây Nam giáp: đường hiện trạng Đông Văn - Đông Yên.
- Phía Đông Nam giáp: đất quy hoạch cây xanh dọc đường sắt cao tốc.

2. Quy mô diện tích

- Diện tích khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng khoảng 41,2 ha.
- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết khoảng 48,1 ha (phần diện tích nghiên cứu mở rộng tăng thêm khoảng 6,9ha để nghiên cứu khớp nối hạ tầng hiện trạng bao gồm: Diện tích khu dân cư xã Đông Văn khoảng 2,7 ha; đường giao thông nối thành phố Thanh Hóa đi đường Sao Vàng - Nghi Sơn khoảng 3,8 ha và dân cư hiện trạng giáp khu vực lập dự án khoảng 0,4 ha).
- Diện tích đo vẽ khảo sát địa hình khoảng 53,0 ha.
- Dự báo quy mô dân số: Số dân sẽ được tính toán, dự báo trong quá trình lập quy hoạch chi tiết xây dựng do khu vực chưa có quy hoạch chung được phê duyệt.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng

Theo quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11/02/2019, khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng một phần khu đất thuộc vùng phát triển đô thị, phần còn lại là khu vực thương mại. Hiện tại, khu vực

chưa có quy hoạch chung được phê duyệt nên chưa xác định được chính xác tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

4. Chỉ tiêu quy hoạch

Chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội yêu cầu phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng 01:2021/BXD.

5. Các nội dung và yêu cầu nghiên cứu chủ yếu

- Yêu cầu đối với khảo sát địa hình, điều tra hiện trạng: Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được lập kèm theo nhiệm vụ. Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật, phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có.

- Yêu cầu về nội dung quy hoạch:

+ Xác định chức năng sử dụng cho khu đất, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu đất; công trình hạ tầng xã hội và mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với chức năng, công năng sử dụng; đánh giá môi trường chiến lược.

+ Trên cơ sở ý kiến tham gia của các đơn vị, trong quá trình nghiên cứu phương án quy hoạch chi tiết xây dựng phải rà soát, tiếp thu và giải trình các nội dung, vấn đề có liên quan để Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được lập đảm bảo theo ý kiến tham gia của các đơn vị như: Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và phát triển Nông thôn, Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch, Viện Quy hoạch Kiến trúc,.... và các quy định khác có liên quan.

- Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Xác định kích thước mặt cắt các tuyến đường giao thông; nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước; nhu cầu, nguồn cấp điện và thông số kỹ thuật; mạng lưới thoát nước mưa, nước thải, vị trí quy mô khu xử lý nước thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật; đề xuất cao độ san nền khống chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho từng khu vực xây dựng.

+ Quy hoạch chi tiết xây dựng phải thể hiện đến đường nhóm nhà ở, đường đi xe đạp, đường đi bộ (nếu có) và phân loại cụ thể các cấp đường.

6. Yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm: Thuyết minh, bản vẽ quy hoạch và các văn bản dự thảo thực hiện theo quy định tại Thông tư của Bộ Xây dựng.

7. Nguồn vốn và kinh phí thực hiện

7.1. Nguồn vốn: Sử dụng vốn đã giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa để thực hiện.

7.2. Dự toán chi phí khảo sát, lập quy hoạch: 1.514.637.000 đồng.

- Chi phí khảo sát, đo vẽ địa hình: 209.924.000 đồng. Trong đó:
 - + Chi phí khảo sát, đo vẽ địa hình: 175.128.000 đồng.
 - + Chi phí khác: 15.712.000 đồng.
 - + Chi phí dự phòng 10%: 19.084.000 đồng.
- Chi phí lập quy hoạch chi tiết: 1.304.713.000 đồng. Trong đó:
 - + Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: 79.283.000 đồng.
 - + Chi phí lập đồ án quy hoạch: 959.248.000 đồng.
 - + Chi phí thẩm định (nhiệm vụ, đồ án): 83.167.000 đồng.
 - + Chi phí khác (quản lý, công bố,...): 183.015.000 đồng.

Dự toán chi phí được tính toán trên cơ sở áp dụng tiêu chuẩn quy phạm, khối lượng dự kiến thực hiện, các chế độ chính sách hiện hành. Trong quá trình thực hiện các bước tiếp theo sau khi Dự toán kinh phí khảo sát, lập quy hoạch được phê duyệt, nếu có bất cập phát sinh, Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa đề xuất điều chỉnh cho phù hợp để không ảnh hưởng đến tiến độ công việc, yêu cầu về chất lượng theo quy định. Khi thanh quyết toán căn cứ vào khối lượng thực tế thực hiện để nghiệm thu, thanh quyết toán.

8. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hóa.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa.
- Cơ quan lập, trình duyệt: Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa.
- Đơn vị lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đồ án: Thực hiện theo quy định.

Khu đất hiện nay Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng chỉ có Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11/02/2019, chưa có quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Hiện tại Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 đã được UBND tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Tờ trình số 182/TTr-UBND ngày 30/7/2021.

Do đó, sau khi có đủ các cơ sở, căn cứ để lập Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa có trách nhiệm căn cứ nội dung Nhiệm vụ được phê duyệt và quy hoạch cao hơn được duyệt trong thời gian tới để thực hiện lập đồ án quy hoạch chi tiết theo quy định (đề xuất điều chỉnh nếu có để đảm bảo sự phù hợp, thống nhất các cấp độ quy hoạch).

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Đông Sơn, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá và Thủ trưởng các 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 (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H4.(2021)QDPD_NV QHCT khu 5 Dong Son



Mai Xuân Liêm

Số: /TTr-TTPTQĐ

Thanh Hoá, ngày tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH

**Thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường
Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa.**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá.

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 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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; Thông tư số 01/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 17/4/2024 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;

Căn cứ Công văn số 9561/UBND-CN ngày 05/7/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc chủ trương lập quy hoạch khai thác quy đất;

Căn cứ Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 2460/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc điều chỉnh thời gian lập Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 tại 03 khu đất trên địa bàn huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá (gồm Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây; Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn);

Căn cứ Công văn số 8370/SXD-PTĐT ngày 06/11/2024 của Sở Xây dựng về việc hoàn thiện hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn huyện Đông Sơn;

Căn cứ Công văn số 1271/UBND-CN ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh về việc đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn và 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; Công văn số 4331/UBND-CN XDKH ngày 03/4/2025 của UBND tỉnh về việc bố trí quỹ đất khu tái định cư để phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn;

Căn cứ Công văn số 1277/STNMT-TTPTQĐ ngày 31/3/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc bố trí quỹ đất khu tái định cư để phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn;

Căn cứ Công văn số 3333/SXD-QH ngày 23/5/2025 của Sở Xây dựng về việc đề nghị hoàn thiện đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn xã Đông Văn và Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam xã Đông Văn.

Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá trình Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa với các nội dung cụ thể như sau:

I. Về nội dung hoàn chỉnh, bổ sung theo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm tại Công văn số 1271/UBND-CN ngày 24/01/2025 và Công văn số 3333/SXD-QH ngày 23/5/2025 của Sở Xây dựng

1. Về nội dung “Có giải pháp khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với các khu vực lân cận (đặc biệt là hệ thống thoát nước), để việc đầu tư xây dựng khu dân cư mới không ảnh hưởng đến các khu dân cư hiện hữu.”: Đã nghiên cứu rà soát và kết nối đồng bộ với hạ tầng hiện trạng phù hợp với điều kiện thực tế xung quanh khu vực lập quy hoạch. Đối với

các khu vực tiếp giáp dân cư hiện trạng, tạo hành lang kỹ thuật có bề rộng tối thiểu 3m để bố trí hệ thống mương thu gom nước mưa, nước thải xung quanh kết hợp với hè đi bộ, đảm bảo tiêu thoát nước tránh tình trạng ngập úng, đồng thời đồng bộ với các tuyến đường giao thông giữa quy hoạch mới và giao thông hiện trạng, đảm bảo kết nối thông suốt. Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng biệt đồng bộ, khớp nối với hạ tầng thoát nước chung của khu vực đảm bảo đủ lưu lượng thoát nước không để xảy ra tình trạng ngập nước gây hư hỏng nền mặt đường và ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường xung quanh.

2. Về nội dung “*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 (nếu có) yêu cầu phải có vị trí tiếp giáp với tuyến đường có mặt cắt ngang lớn nhất khu vực lập quy hoạch.*”: Đồ án quy hoạch đã bố trí quỹ đất ở 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 (LK-07, LK-08, LK-09, LK-10, LK-11, LK-12, LK-13) tại các tuyến đường liên khu vực, đây là các tuyến đường có mặt cắt ngang lớn nhất khu vực lập quy hoạch (Cụ thể: Tuyến đường nối Trung tâm thành phố Thanh Hóa - Đường Sao Vàng - Nghi Sơn, đoạn qua khu vực lập quy hoạch có lộ giới 82,0m; Tuyến D03 là tuyến đường chính khu vực có lộ giới 30,0m); Vị trí nằm ở trung tâm của đồ án quy hoạch với nhiều tiện ích như cây xanh cảnh quan, trường học, bãi đỗ xe công cộng, khu thể dục thể thao.

3. Về nội dung “*Trong đồ án quy hoạch phải dành đất xây dựng các trạm thu, phát sóng thông tin di động và trạm sạc cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch. Về việc quy hoạch bãi đỗ xe, yêu cầu bố trí phân tán trong các nhóm nhà ở để thuận tiện cho việc sử dụng.*”: Đã bổ sung quỹ đất dành để đầu tư xây dựng trạm thu phát sóng thông tin di động tại lô đất có ký hiệu (HTKT:02) có diện tích: 25,0 m² đảm bảo bán kính phục vụ ≤ 500 m theo quy định tại Quyết định số 3705/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh thanh hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; Đã bố trí tổng cộng 10 bãi đỗ xe phân tán trong các nhóm nhà ở, tại các lô đất có ký hiệu (P:01 đến P:10); Tổng diện tích là 22.614,13 m², đạt chỉ tiêu 8,18m²/người. Cơ bản tuân thủ theo định hướng của quy hoạch phân khu và đảm bảo yêu cầu về bán kính phục vụ. Các bãi đỗ xe có quy mô diện tích lớn sẽ được dành một phần quỹ đất để xây dựng trạm sạc cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch, bổ sung phương án quy hoạch đấu nối cấp điện cho các khu vực bãi đỗ xe cấp điện cho trạm sạc.

4. Về nội dung “*Đối với các nội dung tiêu, thoát nước, cải dịch, hoàn trả kênh mương và bảo vệ các công trình thủy lợi: Yêu cầu nghiên cứu, hoàn chỉnh, bổ sung theo ý kiến tham gia của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 5896/SNN&PTNT-KHTC ngày 23/10/2024.*”: Đã bổ sung tại mục

hiện trạng hạ tầng kỹ thuật nội dung đánh giá hiện trạng các công trình thủy lợi (một số tuyến kênh mương nội đồng) trong khu vực nghiên cứu, đồng thời giải pháp thực hiện quy hoạch cũng có phương án nắn tuyến, hoàn trả các tuyến kênh mương đảm bảo tiết diện công và tiết diện kênh mương, hướng tuyến lưu thông phục vụ tưới tiêu theo quy định. Phương án hoàn trả tuyến kênh trên đã được Công ty Sông Chu chấp thuận, thống nhất tại Văn bản số 1930/SC-KT ngày 18/11/2024.

5. Về nhu cầu đất tái định cư và đề xuất địa điểm dự kiến bố trí tái định cư giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn: Đã xin ý kiến tham vấn của UBND thành phố Thanh Hóa về phương án quy hoạch và bố trí quỹ đất tái định cư của đồ án. Theo đó, ngày 13/5/2025 UBND thành phố Thanh Hóa đã có Văn bản số 3533/UBND-KTHT&ĐT trong đó UBND thành phố cơ bản thống nhất nội dung của 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, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa. Việc bố trí tái định cư giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn được thống nhất bố trí tại Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

6. Về việc cập nhật phạm vi diện tích dự kiến giải phóng mặt bằng tuyến Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam phần tiếp giáp với ranh giới lập đồ án quy hoạch chi tiết với bề rộng theo tuyến là 90,0m theo hồ sơ được Ban Quản lý dự án Đường sắt - Bộ Xây dựng cung cấp cho UBND các tỉnh qua mã QR-code tại Văn bản số 594/BQLDAĐS-DA6 ngày 14/3/2025 và đã được UBND tỉnh triển khai đến các Sở, Ngành, địa phương tại Văn bản số 3557/UBND-CNXXDKH ngày 20/3/2025 đã được đơn vị tư vấn cập nhật vào đồ án quy hoạch.

II. Nội dung của đồ án quy hoạch

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa.

2. Phạm vi nghiên cứu, quy mô

a. 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 QHPK, có ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: đường quy hoạch Nam TP. 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 TDTT, nhà văn hóa và công sở xã Đông Văn;

- Phía Đông Nam giáp: đất quy hoạch cây xanh dọc đường sắt cao tốc.

b. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 43,15 ha;

- Quy mô dân số khu vực khoảng: 2.741 người.

3. Tính chất, chức năng

Là khu dân cư đô thị thuộc xã Đông Văn với các chức năng, nhóm nhà ở hiện trạng, nhóm ở mới, các công trình dịch vụ - công cộng phục vụ đơn vị ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ và các công trình dịch vụ hỗn hợp dọc tuyến đường nối TP Thanh Hoá với CHK Thọ Xuân.

4. Các chỉ tiêu cơ bản đề án

Đề án được lập theo nhiệm vụ quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021. Nhiệm vụ quy hoạch được xây dựng trên cơ sở quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 (UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11/02/2019).

Quá trình lập quy hoạch khu vực, đã có những thay đổi như: Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá được thủ tướng phê duyệt; quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá đã được UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt. Các chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất của khu vực lập quy hoạch chi tiết được phân bổ từ quy hoạch phân khu cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất thuộc chức năng cấp đô thị	17,81	41,25
1	Đất dịch vụ hỗn hợp	9,32	21,59
2	Đất cây xanh đô thị	1,37	3,17
3	Đất giao thông đối ngoại	4,62	10,70
4	Đất bãi đỗ xe	2,50	5,79
II	Đất thuộc chức năng cấp đơn vị ở	25,2	58,46
1	Đất nhà ở	8,37	19,39
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1,69	3,91
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng	1,92	4,49
4	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	13,23	30,66
III	Đất khác	0,13	0,29
	Đất an ninh	0,13	0,29
	TỔNG	43,15	100,0

Các chỉ tiêu tính toán tuân thủ theo Thông tư số: 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng” áp dụng cho đô thị loại I và các quy định của QH PK tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá. Cụ thể:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1.1	Quy hoạch Sử dụng đất		
a	Đất ở	m ² /người	15-28
b	Đất công trình công cộng	m ² /người	2-3
c	Cây xanh	m ² /người	3-5
d	Đường giao thông (tối thiểu)	% đất XD đô thị	18%
e	Giao thông tĩnh (tối thiểu)	m ² /người	2.5
1.2	Tầng cao		
-	Nhà ở liên kế, tái định cư	Tầng	2-5
-	Nhà ở biệt thự	Tầng	2-4
-	Công trình giáo dục	Tầng	2-5
-	Công trình TMDV, đất hỗn hợp	Tầng	3-5
1.3	Mật độ xây dựng	%	
-	Nhà ở liên kế, tái định cư	%	70 – 90%
-	Nhà ở biệt thự	%	50 – 60%
-	Công trình giáo dục	%	40%
-	Công trình TMDV, đất hỗn hợp	%	40 – 60%
II	Hạ tầng xã hội		
2.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000	50
		m ² /cháu	12
2.2	Trường tiểu học	học sinh/1000 người	65
		m ² / học sinh	10
2.3	Trường THCS	học sinh /1000 dân	55
		m ² / học sinh	10
2.4	Nhà văn hoá khu phố	công trình	≥500 m2
2.5.	Chợ	công trình/đv ở	≥2.000 m2
2.6	Công viên	công trình/đv ở	≥5.000 m2
2.7.	Trung tâm văn hoá	công trình/đv ở	≥5.000 m2
2.7.	Y tế	công trình/đv ở	≥500 m2
2.8.	Sân chơi	0.5m ² / người	
2.9.	Sân luyện tập	0.5m ² / người 0.3ha/ công trình	

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
3.1	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	l/ng-ngđ	≥ 120
-	Nước cho công cộng, dịch vụ	l/m2 sàn	≥ 2
3.2	Thoát nước bản sinh hoạt	Q	$\geq 90\%$ Q cấp
3.3	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1,2
3.4	Cấp điện	KWh/người/năm	1.500
-	Công trình công cộng, thương mại, dịch vụ	w/m2	20-30
-	Nhà trẻ, mẫu giáo	Kw/Cháu	0,15-0,2
-	Công trình y tế	Kw/ giường	1,5 – 2,5
-	Chiếu sáng công viên, giao thông	w/m2	0.5-1

Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội phục vụ công cộng trong đô thị và từng đơn vị ở như công trình giáo dục, TDTT, Văn hoá, cây xanh... đã được tính toán và bố trí tại QH PK tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ theo quy định tại Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Khi lập quy hoạch chi tiết cần đảm bảo tối thiểu chỉ tiêu về quy mô các khu chức năng mà quy hoạch phân khu đã phân bổ cho khu vực lập quy hoạch.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	MĐXD tối thiểu, tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HS SDD tối thiểu, tối đa (lần)
*	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QH	-	431.556,77	-	-	-
I	Đất thuộc chức năng cấp đô thị		173.319,57			
1	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH	93.220,33			
	Đất dịch vụ hỗn hợp 01	DVHH-01	38.354,55	40	50	13
	Đất dịch vụ hỗn hợp 02	DVHH-02	54.865,78	40	50	13
2	Đất cây xanh đô thị	CXĐT	8.468,42			
	Đất cây xanh hạn chế 01	CXHC	4.404,55	-	-	-
	Đất cây xanh chuyên dụng 01	CVCQ	4.063,87	-	-	-
3	Đất giao thông đối ngoại	-	46.226,85	-	-	-
4	Đất bãi đỗ xe	P	22.614,13	-	-	-

	Đất bãi đỗ xe 01	P-01	3.002,92	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe 02	P-02	7.035,21	-	-	-
	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	1.351,08	-	-	-
	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	1.498,20	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe 09	P-09	935,83	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe 10	P-10	1.842,60	-	-	-
5	Đất cung cấp năng lượng không sử dụng nhiên liệu hóa thạch	TS	2.789,84	-	-	-
	Trạm sạc 01	TS-01	589,85	-	-	-
	Trạm sạc 02	TS-02	923,62	-	-	-
	Trạm sạc 03	TS-03	661,11	-	-	-
	Trạm sạc 04	TS-04	335,26	-	-	-
	Trạm sạc 05	TS-05	280,00	-	-	-
II	Đất thuộc chức năng cấp đơn vị ở	-	256.962,73	-	-	-
1	Đất nhà ở	-	79.555,83	-	-	-
1.1	Đất ở hiện trạng	HT	13.836,98	50-90	≤7	≤6,3
	Đất ở hiện trạng 01	HT-01	5.089,90	50-90	≤7	≤6,3
	Đất ở hiện trạng 02	HT-02	1.263,69	50-90	≤7	≤6,3
	Đất ở hiện trạng 03	HT-03	551,00	50-90	≤7	≤6,3
	Đất ở hiện trạng 04	HT-04	2.117,70	50-90	≤7	≤6,3
	Đất ở hiện trạng 05	HT-05	1.296,19	50-90	≤7	≤6,3
	Đất ở hiện trạng 06	HT-06	2.521,48	50-90	≤7	≤6,3
	Đất ở hiện trạng 07	HT-07	997,02	50-90	≤7	≤6,3
1.2	Đất ở tái định cư	TDC	3.437,31	75-88	5	3,75-4,40
	Đất ở tái định cư 01	TDC-01	1.912,37	79-88	5	3,95-4,40
	Đất ở tái định cư 02	TDC-02	1.524,94	75-88	5	3,75-4,40
1.3	Đất nhà ở liền kề	O_LK	50.823,95			
	Đất ở dạng liền kề 01	LK-01	1.039,35	79-86	5	3,95-4,30
	Đất ở dạng liền kề 02	LK-02	2.439,66	79-87	5	3,95-4,30
	Đất ở dạng liền kề 03	LK-03	2.430,82	83-86	5	4,15-4,30
	Đất ở dạng liền kề 04	LK-04	2.511,02	75-86	5	3,75-4,30
	Đất ở dạng liền kề 05	LK-05	2.880,00	86	5	4,30
	Đất ở dạng liền kề 06	LK-06	2.115,36	71-86	5	3,55-4,30
	Đất ở dạng liền kề 07	LK-07	1.992,15	79-86	5	3,95-4,30

	Đất ở dạng liền kề 08	LK-08	1.729,68	78-86	5	3,90-4,35
	Đất ở dạng liền kề 09	LK-09	1.452,82	72-86	5	3,60-4,30
	Đất ở dạng liền kề 10	LK-10	2.400,00	86	5	4,30
	Đất ở dạng liền kề 11	LK-11	1.811,02	75-86	5	3,75-4,30
	Đất ở dạng liền kề 12	LK-12	2.375,87	62-86	5	3,10-4,30
	Đất ở dạng liền kề 13	LK-13	2.160,00	86	5	4,30
	Đất ở dạng liền kề 14	LK-14	2.586,14	67-86	5	3,35-4,30
	Đất ở dạng liền kề 15	LK-15	1.877,30	66-86	5	3,30-4,30
	Đất ở dạng liền kề 16	LK-16	1.760,00	78-86	5	3,90-4,30
	Đất ở dạng liền kề 17	LK-17	1.440,00	86	5	5,00
	Đất ở dạng liền kề 18	LK-18	2.583,25	78-86	5	3,90-4,30
	Đất ở dạng liền kề 19	LK-19	1.877,30	74-86	5	3,70-4,30
	Đất ở dạng liền kề 20	LK-20	1.997,78	75-86	5	3,75-4,30
	Đất ở dạng liền kề 21	LK-21	1.440,00	86	5	3,65-4,30
	Đất ở dạng liền kề 22	LK-22	2.346,51	73-86	5	3,65-4,30
	Đất ở dạng liền kề 23	LK-23	2.400,00	86	5	4,30
	Đất ở dạng liền kề 24	LK-24	1.680,00	86	5	4,30
	Đất ở dạng liền kề 25	LK-25	728,56	80-88	5	3,90-4,45
	Đất ở dạng liền kề 26	LK-26	769,36	86-88	5	4,30-4,40
1.4	Đất ở dạng biệt thự	O_BT	11.457,59			
	Đất ở dạng biệt thự 01	O_BT-01	6.687,65	45-56	4	1,80-2,24
	Đất ở dạng biệt thự 02	O_BT-02	4.769,94	48-56	4	1,92-2,24
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	16.717,73	-	-	-
	Đất cây xanh công cộng 01	CX-01	11.990,43	-	-	-
	Đất cây xanh công cộng 02	CX-02	3.495,41	-	-	-
	Đất cây xanh công cộng 03	CX-03	1.231,89	-	-	-
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng	-	19.211,10	-	-	-
3.1	Đất văn hóa	NVH	1.226,44			
	Đất nhà văn hóa 01	NVH-01	591,69	40	1-2	0,4-0,8
	Đất nhà văn hóa 02	NVH-02	634,75	40	1-2	0,4-0,8
3.2	Đất giáo dục	GD	7.746,66			
	Trường mầm non	MN	3.749,65	40	1-3	0,4-1,2
	Trường tiểu học	TH	3.997,01	40	1-3	0,4-1,2

3.3	Đất y tế	YT	2.099,01	40	1-5	0,4-2,0
3.4	Đất thể dục thể thao	TDTT	8.138,99	-	-	-
	Đất thể dục thể thao 01	TDTT-01	4.075,13	-	-	-
	Đất thể dục thể thao 02	TDTT-02	1.346,71	-	-	-
	Đất thể dục thể thao 03	TDTT-03	2.717,15	-	-	-
4	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	-	141.478,07	-	-	-
4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.083,82	-	-	-
	Trạm xử lý nước thải	HTKT-01	1.058,82			
	Trạm thu phát sóng thông tin di động	HTKT-02	25,00			
4.2	Đất giao thông	-	140.394,25	-	-	-
III	Đất khác		1.274,47			
	Đất an ninh	AN	1.274,47	40	2-4	0,8-1,6

6. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Các khu vực đất ở: Gồm nhà ở chia lô và tái định cư được xây dựng đồng bộ, khớp nối với hệ thống hạ tầng xung quanh, tạo nên một không gian ở thuận tiện và phù hợp nhất.

Các khu vực đất dịch vụ, đất dịch vụ - công cộng: Được xây dựng đảm bảo bán kính phục vụ cũng như nhu cầu sử dụng của người dân trong khu vực một cách tối ưu nhất theo các tiêu chuẩn hiện hành.

Các khu vực đất cây xanh, vườn hoa, sân chơi: Bố trí các khu vực vui chơi giải trí, các khu vực thể thao như: Khu vực đi bộ, sân thể dục thể thao cộng đồng. Bố trí các đường dạo, không gian nghỉ ngơi. Tận dụng tối đa các khoảng không gian tự nhiên.

Khu vực ở hiện hữu: Sắp xếp, cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng, đảm bảo kết nối thuận tiện giữa khu dân cư hiện hữu, dân cư phát triển và các khu chức năng khác.

Mạng giao thông: Tổ chức linh hoạt, tiện lợi cho đi lại, vỉa hè rộng tạo không gian đi bộ cho toàn khu vực.

6.1. Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở

a. Đất ở:

- Nhóm đất ở hiện trạng và tái định cư

+ Đất dân cư hiện trạng: Tổng diện tích là 13.836,98 m². Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (HT: 01 đến HT: 07);

+ Đất ở tái định cư: Tổng diện tích đất ở tái định cư là 3.437,31 m²; bao gồm 28 lô; mật độ xây dựng tối đa 88%; tầng cao tối đa 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,4 lần. Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (TĐC: 01, TĐC: 02) đáp ứng nhu

cầu cho các hộ dân cần phải di dời trong ranh giới quy hoạch. Nhu cầu tái định cư cho các dự án khác đã được tính toán và bố trí cụ thể trong quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá.

- Nhóm đất ở mới:

+ Đất ở dạng liền kề: Tổng diện tích là 50.823,95 m²; bao gồm 403 lô; mật độ xây dựng tối đa từ 62-88% theo diện tích từng lô; tầng cao tối đa 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,45 lần; Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (LK: 01 đến LK:26);

+ Nhà ở dạng biệt thự: Tổng diện tích là 11.457,59 m²; bao gồm 28 lô; mật độ xây dựng tối đa từ 45-56% theo diện tích từng lô; tầng cao tối đa 4 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,24 lần; Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (BT: 01, BT:02).

+ Nhà ở xã hội: 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 gồm:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích
I	Đất ở mới		65.718,85
II	Đất ở mới dự kiến để xác định số tiền phải đóng tiền tương đương		13.921,54
1	Đất ở dạng liền kề 07	LK-07	1.992,15
2	Đất ở dạng liền kề 08	LK-08	1.729,68
3	Đất ở dạng liền kề 09	LK-09	1.452,82
4	Đất ở dạng liền kề 10	LK-10	2.400,00
5	Đất ở dạng liền kề 11	LK-11	1.811,02
6	Đất ở dạng liền kề 12	LK-12	2.375,87
7	Đất ở dạng liền kề 13	LK-13	2.160,00
	Tổng (%)		21,18%

b. Đất cây xanh sử dụng công cộng:

Tổng diện tích đất là 16.717,73 m²; Bố trí tại các trung tâm khu dân cư phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi, hoạt động thể dục thể thao của người dân trong khu vực lập quy hoạch.

c. Đất công trình dịch vụ công cộng:

- Đất nhà văn hoá khu phố: Bố trí đất xây dựng nhà văn hoá khu phố với tổng diện tích là 1.226,44 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 2 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa là 0,8 lần. Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (VH: 01, VH:02)

- Đất giáo dục: 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 là 1,2 lần. Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (MN) trường mầm non; (TH) trường tiểu học.

- Đất y tế: tổng diện tích 2.099,01 m²; mật độ xây dựng 40%; tầng cao tối đa 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần. Bố trí tại lô đất có ký hiệu (YT);

- Đất thể dục thể thao: tổng diện tích 8.138,99 m²; được bố trí tại các trung tâm khu dân cư phục vụ nhu cầu thể dục thể thao của dân cư. Các lô đất có ký hiệu (TDTT:01 đến TDTT:03).

- Đất an ninh: tổng diện tích 1.274,47 m²; mật độ xây dựng 40%; tầng cao tối đa 4 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần. Bố trí tại lô đất có ký hiệu (AN);

d. Đất giao thông:

- Diện tích đất giao thông là 140.394,25 m².

- Đất bãi đỗ xe: Tổng diện tích là 22.614,13 m². Tổng cộng có 10 bãi đỗ xe, được phân bố phù hợp trong các nhóm nhà ở. Các lô đất có ký hiệu (P-01 đến P-10).

Các bãi đỗ xe có quy mô diện tích lớn theo QHPK sẽ được dành một phần quỹ đất tiếp giáp các lô đất bãi đỗ xe để xây dựng trạm sạc cho các phương tiện giao thông (Các lô đất có ký hiệu TS-01 đến TS-05) có tổng diện tích là: 2.789,84 m².

d. Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Bố trí trạm xử lý nước thải tịa lô đất có ký hiệu (HTKT-01); diện tích: 1.058,82 m².

- Bố trí trạm thu phát sóng thông tin di động tại lô đất có ký hiệu (HTKT-02); diện tích: 25,0 m².

6.2. Chỉ tiêu sử dụng đất đô thị

a. Đất dịch vụ hỗn hợp:

Tổng diện tích đất dịch vụ hỗn hợp là 93.220,33 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; số tầng cao tối đa 50 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần. Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (DVHH-01, DVHH-02).

b. Đất cây xanh đô thị:

Diện tích đất cây xanh đô thị là 8.468,42 m². Bao gồm:

- Đất cây xanh chuyên dùng (CVCQ) có diện tích: 4.063,87 m²;

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế (CXHC) có diện tích: 4.404,55 m². Được sử dụng với chức năng là cây xanh cách ly để khoanh vùng nghĩa trang hiện trạng sẽ được di dời trong tương lai.

c. Đất giao thông đối ngoại:

Tổng diện tích đất giao thông đối ngoại là 46.226,85 m².

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

a. Các tuyến giao thông đối ngoại, hướng tuyến và quy mô mặt cắt tuân thủ quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, quy hoạch phân khu, các dự án đầu tư trong khu vực lập quy hoạch:

- Tuyến đường nối Trung tâm thành phố Thanh Hóa - Đường Sao Vàng - Nghi Sơn, đoạn qua khu vực lập quy hoạch có lộ giới 82,0m, trong đó: Mặt đường rộng $12,0 \times 2 = 24,0\text{m}$; Dải phân cách giữa (có bố trí đường trên cao): rộng 18,0m; Dải phân cách 2 bên rộng $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$; Đường gom 2 bên rộng $10,0 \times 2 = 20,0\text{m}$; Hè đường rộng $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$.

- Tuyến đường Nam thành phố Thanh Hóa - Nam Sầm Sơn, tiếp giáp phía Đông Bắc có lộ giới 57,0m, trong đó: Mặt đường rộng $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$; Dải phân cách giữa rộng 3,0m; Dải phân cách 2 bên rộng $2,5 \times 2 = 5,0\text{m}$; Đường gom 2 bên rộng $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$; Hè đường rộng $6,0 + 7,0 = 13,0\text{m}$;

b. Các tuyến đường cấp khu vực và nội bộ:

- Tuyến D03 là tuyến đường chính khu vực được thiết kế với mặt cắt 3-3, lộ giới 29,0 - 30,0m, trong đó: Mặt đường rộng 16,0m; Hè đường rộng 6,0 - 7,0m mỗi bên;

- Tuyến N02 là tuyến đường khu vực được thiết kế với mặt cắt 4-4, lộ giới 24,0m, trong đó: Mặt đường rộng 12,0m; Hè đường rộng $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$;

- Tuyến D06, N10 là tuyến đường khu vực được thiết kế với mặt cắt 5-5, lộ giới 20,5m trong đó: Mặt đường rộng 10,5m; Hè đường rộng $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;

- Mặt cắt 5-5: Các tuyến số N1, N3 đến N8, N11 đến N13, D1, D2, D4, D5 (Lộ giới: 20,5m; Bm=10,5m; Bhè = $2 \times 5,0\text{m}$);

- Mặt cắt 6-6: Tuyến số N9 (Lộ giới: 17,5m; Bm=7,5m; Bhè = $2 \times 5,0\text{m}$).

c. Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe bố trí kết hợp với cây xanh công viên, dải cây xanh cách ly. Các điểm đỗ xe được bố trí trong từng lô đất cụ thể và được thiết kế trong các bước thiết kế kỹ thuật từng cụm công trình.

- Kết cấu bãi đỗ xe ô tô: Mặt nền được làm theo kết cấu tương tự kết cấu đường khu vực. Với bãi đỗ xe máy mặt nền sử dụng gạch Block giả sứ hoặc gạch Terrazzo.

7.2. San nền và thoát nước mặt

Cao độ, hướng dốc nền san phù hợp với quy hoạch chung về hướng thoát nước mặt, phân chia lưu vực, cao độ thủy văn.

Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, 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.

Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền thấp nhất là $i = 0,25\%$.

+ Cao độ san nền khu đất cao nhất: + 4,25m

+ Cao độ san nền khu đất thấp nhất: + 3,60m

7.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Trên cơ sở rà soát hệ thống thoát nước của khu vực và định hướng quy hoạch đã phê duyệt; tận dụng tối đa các công trình thoát nước hiện có. Bổ sung mạng lưới thoát nước, đảm bảo 100% 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:

- Cải dịch kênh tưới trạm bơm Bãi Tây đoạn đi qua dự án: nhánh 1 cải dịch lên vỉa hè tuyến N5 kích thước BxH=1,4x1,4m, nhánh 2 cải dịch lên dải phân cách đường gom tuyến Nam Thành Phố - Sầm Sơn kích thước Bxh= 1,0x1,0m.

- Cải dịch kênh tiêu Cửa Chùa - Bãi Kè phía Tây Bắc của khu vực lên vỉa hè tuyến đường N02 và N01 kích thước Bxh=1,5x1,5m.

- Cải dịch kênh tiêu hiện có phía Nam lên vỉa hè tuyến đường nội Thành phố Thanh Hóa - đường CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn và đường Nam Thanh Phố - Sầm Sơn kích thước Bxh=2,0x2,0m.

- Mạng lưới thoát nước mưa được chia làm 2 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Tây Bắc, tập trung về kênh tiêu cải dịch trên tuyến N01 và N02 sau đó thoát ra kênh Cửa Chùa - Bãi Kè.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Đông Nam, tập trung về kênh tiêu cải dịch trên tuyến đường nội Thành phố Thanh Hóa - đường CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn và đường Nam Thanh Phố - Sầm Sơn sau đó thoát về kênh Cửa Chùa - Bãi Kè.

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng với thoát nước thải, vận hành tự chảy hoàn toàn, sử dụng cống tròn BTCT D600 - D1200; Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là 1/D. Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách 25-35m.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

7.4. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu sử dụng nước của khu vực lập quy hoạch: 2.020,0 m³/ngày.đêm.

- Nguồn cấp nước: đầu nối với đường ống cấp nước từ nhà máy nước Mật Sơn cấp về theo quy hoạch chung đã phê duyệt.

- Mạng lưới đường ống thiết kế là mạch vòng đảm bảo cấp nước liên tục và tới từng đối tượng dùng nước.

- Ống thiết kế là ống HDPE có đường kính từ 50-110mm. Đường ống được thiết kế đi trong hành lang kỹ thuật của các tuyến đường, chiều sâu chôn ống tối

thiểu là 0,5m, đỉnh ống có bố trí lưới cảnh báo để đảm bảo mạng lưới đường ống được hoạt động bình thường.

- Thiết kế hố van chặn và hố van quản lý điểm đầu cấp tuyến ống cấp nước để xử lý sự cố trên tuyến.

- Dọc các tuyến ống cấp nước chữa cháy cứ trung bình khoảng 120 m - 150 m bố trí một họng cứu hỏa.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt tính bằng 100% lưu lượng nước cấp cho khu vực lập quy hoạch (không tính nhu cầu nước tưới cây, rửa đường).

- Nhu cầu xử lý nước thải sinh hoạt tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày (làm tròn): $Q=2.020,0 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực được xây dựng riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo tiêu chuẩn là một khu đô thị hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị.

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo đường ống D200-D300 kết hợp ống D140 thu gom nước từ các hộ dân rồi dẫn về trạm xử lý nước thải của khu đô thị.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch: $i \geq i_{\min}=1/D$.

- Hệ thống cống, ga được bố trí dưới lớp gạch lát hè để đảm bảo mỹ quan cho khu đất.

- Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải đặt tại phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch có công suất xử lý đảm bảo $1.900,0 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$. Nước thải tại đây sẽ được xử lý đạt đúng tiêu chuẩn sau đó được thoát ra hệ thống thoát nước mưa hoặc sẽ được tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường...

b. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn thải CTR sinh hoạt: $1,5 \text{ kg/người.ngày.đêm}$.

- Tiêu chuẩn thải CTR công cộng, dịch vụ: 15% CTR sinh hoạt.

- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt dự kiến là: 4,77 (tấn/ngày.đêm).

- Toàn bộ lượng rác thải của khu vực sẽ được thu gom trong ngày và vận chuyển đến khu xử lý chất thải theo QHC đô thị Thanh Hóa. Bố trí 01 điểm trung chuyển chất thải rắn cỡ nhỏ với diện tích khoảng 50m^2 , trong khuôn viên xây dựng trạm xử lý nước thải trước khi được vận chuyển đến khu xử lý thác thải của TP. Thanh Hóa.

7.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện dự kiến cho khu vực lập quy hoạch khoảng: 17.794 KVA.

- Nguồn cung cấp điện:

- + Nguồn điện được đầu nối từ đường điện trung thế lộ 475.E9.1 cấp cho khu vực đất ở mới, đất ở hiện trạng và các công trình thuộc đô thị.

- + Bổ sung lộ xuất tuyến mới 22KV từ trạm 110kV Núi Một E9.1 (theo quy hoạch phân khu) để phục vụ các công trình công cộng và thương mại dịch vụ. đồng thời san tải cho lộ đường dây 22KV lộ 475E9.1.

- Lưới điện:

- + Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng hình tia kết hợp mạng vòng đối với điện trung áp; mạng lưới hình tia đối với điện sinh hoạt.

- + Nắm chỉnh hướng tuyến các đường dây trung áp hiện đang cắt qua khu vực lập quy hoạch, không đảm bảo hành lang lưới điện cao áp và mỹ quan.

- + Hệ thống cấp điện sinh hoạt sử dụng hệ thống cáp ngầm, bán kính cấp điện đối với lưới điện hạ áp khoảng $\leq 500m$.

- Trạm điện: Xây dựng mới các trạm biến áp với các gam máy từ 180kVA đến 2000kVA đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải. Vị trí đặt trạm biến áp tại các vị trí đất công cộng, cây xanh.

- Điện hạ thế: Xây dựng đường điện hạ thế 0,4KV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế là cáp CU/XPLE/DSTA/PVC, ống bảo vệ là ống HDPE, được đi ngầm dưới vỉa hè.

- Đường điện chiếu sáng dọc đường:

- + Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn led công suất 150W- 220V lắp trên cột thép bát giác cần đơn. Độ chói trung bình đạt 0,8-1 Cd/m².

- + Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng $\leq 10,5m$ được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 30m. Chiều rộng $> 10,5m$ được chiếu sáng bằng 2 dãy đèn với khoảng cách 30m, khu vực cây xanh được chiếu sáng bằng các đèn trang trí. Dây dẫn cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế ngầm, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

7.7. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch: **6.570** đường dây thuê bao.

- Đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động có công nghệ hiện đại, tiến tiến, đảm bảo an toàn, mỹ quan và đồng bộ với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khác trong khu vực.

- Xây dựng các trạm thu, phát sóng thông tin di động (BTS) thân thiện với môi trường, có khả năng dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu

vực. Bố trí quỹ đất xây dựng các trạm BTS tại các khu vực đất công cộng, công viên cây xanh, vỉa hè,....

- Xây dựng hệ thống đường ống, cống, bể cáp theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng sử dụng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác.

- Tất cả các loại cáp viễn thông được đi ngầm trong hệ thống đường ống, cống, bể cáp hoặc đi chung trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường chính, đường nội bộ trong phạm vi quy hoạch để đảm bảo an toàn, mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác trong phạm vi quy hoạch.

(Kèm theo Hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500)

Trên đây là nội dung Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa. Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá trình Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt làm căn cứ để thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng (để thẩm định);
- Đ/c Lê Phương Nam - PGĐ Sở (b/c);
- Phòng QL&KTQĐ;
- Lưu: VT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Hoàng Đông

Số: /TTr-TTPTQĐ

Thanh Hoá, ngày tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH

**Thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
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.**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá.

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 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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; Thông tư số 01/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 17/4/2024 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;

Căn cứ Công văn số 9561/UBND-CN ngày 05/7/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc chủ trương lập quy hoạch khai thác quy đất;

Căn cứ Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 2460/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc điều chỉnh thời gian lập Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 tại 03 khu đất trên địa bàn huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá (gồm Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây; Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn);

Căn cứ Công văn số 8370/SXD-PTĐT ngày 06/11/2024 của Sở Xây dựng về việc hoàn thiện hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn huyện Đông Sơn;

Căn cứ Công văn số 1271/UBND-CN ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh về việc đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn và 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; Công văn số 4331/UBND-CNXXDKH ngày 03/4/2025 của UBND tỉnh về việc bố trí quỹ đất khu tái định cư để phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn;

Căn cứ Công văn số 1277/STNMT-TTPTQĐ ngày 31/3/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc bố trí quỹ đất khu tái định cư để phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn;

Căn cứ Công văn số 3333/SXD-QH ngày 23/5/2025 của Sở Xây dựng về việc đề nghị hoàn thiện đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn xã Đông Văn và Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam xã Đông Văn.

Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá trình Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 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 các nội dung cụ thể như sau:

I. Về nội dung hoàn chỉnh, bổ sung theo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm tại Công văn số 1271/UBND-CN ngày 24/01/2025 và Công văn số 3333/SXD-QH ngày 23/5/2025 của Sở Xây dựng

1. Về nội dung “Có giải pháp khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với các khu vực lân cận (đặc biệt là hệ thống thoát nước), để việc đầu tư xây dựng khu dân cư mới không ảnh hưởng đến các khu dân cư hiện hữu.”: Đã nghiên cứu rà soát và kết nối đồng bộ với hạ tầng hiện trạng phù hợp với điều kiện thực tế xung quanh khu vực lập quy hoạch. Đối với

các khu vực tiếp giáp dân cư hiện trạng, tạo hành lang kỹ thuật có bề rộng tối thiểu 3m để bố trí hệ thống mương thu gom nước mưa, nước thải xung quanh kết hợp với hè đi bộ, đảm bảo tiêu thoát nước tránh tình trạng ngập úng, đồng thời đồng bộ với các tuyến đường giao thông giữa quy hoạch mới và giao thông hiện trạng, đảm bảo kết nối thông suốt. Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng biệt đồng bộ, khớp nối với hạ tầng thoát nước chung của khu vực đảm bảo đủ lưu lượng thoát nước không để xảy ra tình trạng ngập nước gây hư hỏng nền mặt đường và ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường xung quanh.

2. Về nội dung “*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 (nếu có) yêu cầu phải có vị trí tiếp giáp với tuyến đường có mặt cắt ngang lớn nhất khu vực lập quy hoạch.*”: Đồ án quy hoạch đã bố trí quỹ đất ở 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 (LK-07, LK-08, LK-09, LK-10, LK-11, LK-12, LK-13) tại các tuyến đường liên khu vực, đây là các tuyến đường có mặt cắt ngang lớn nhất khu vực lập quy hoạch (Cụ thể: Tuyến đường nối Trung tâm thành phố Thanh Hóa - Đường Sao Vàng - Nghi Sơn, đoạn qua khu vực lập quy hoạch có lộ giới 82,0m; Tuyến D03 là tuyến đường chính khu vực có lộ giới 30,0m); Vị trí nằm ở trung tâm của đồ án quy hoạch với nhiều tiện ích như cây xanh cảnh quan, trường học, bãi đỗ xe công cộng, khu thể dục thể thao.

3. Về nội dung “*Trong đồ án quy hoạch phải dành đất xây dựng các trạm thu, phát sóng thông tin di động và trạm sạc cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch. Về việc quy hoạch bãi đỗ xe, yêu cầu bố trí phân tán trong các nhóm nhà ở để thuận tiện cho việc sử dụng.*”: Đã bổ sung quỹ đất dành để đầu tư xây dựng trạm thu phát sóng thông tin di động tại lô đất có ký hiệu (HTKT:02) có diện tích: 25,0 m² đảm bảo bán kính phục vụ ≤ 500 m theo quy định tại Quyết định số 3705/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; Đã bố trí tổng cộng 10 bãi đỗ xe phân tán trong các nhóm nhà ở, tại các lô đất có ký hiệu (P:01 đến P:10); Tổng diện tích là 22.614,13 m², đạt chỉ tiêu 8,18m²/người. Cơ bản tuân thủ theo định hướng của quy hoạch phân khu và đảm bảo yêu cầu về bán kính phục vụ. Các bãi đỗ xe có quy mô diện tích lớn sẽ được dành một phần quỹ đất để xây dựng trạm sạc cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch, bổ sung phương án quy hoạch đấu nối cấp điện cho các khu vực bãi đỗ xe cấp điện cho trạm sạc.

4. Về nội dung “*Đối với các nội dung tiêu, thoát nước, cải dịch, hoàn trả kênh mương và bảo vệ các công trình thủy lợi: Yêu cầu nghiên cứu, hoàn chỉnh, bổ sung theo ý kiến tham gia của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 5896/SNN&PTNT-KHTC ngày 23/10/2024.*”: Đã bổ sung tại mục

hiện trạng hạ tầng kỹ thuật nội dung đánh giá hiện trạng các công trình thủy lợi (một số tuyến kênh mương nội đồng) trong khu vực nghiên cứu, đồng thời giải pháp thực hiện quy hoạch cũng có phương án nắn tuyến, hoàn trả các tuyến kênh mương đảm bảo tiết diện công và tiết diện kênh mương, hướng tuyến lưu thông phục vụ tưới tiêu theo quy định. Phương án hoàn trả tuyến kênh trên đã được Công ty Sông Chu chấp thuận, thống nhất tại Văn bản số 1930/SC-KT ngày 18/11/2024.

5. Về nhu cầu đất tái định cư và đề xuất địa điểm dự kiến bố trí tái định cư giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn: Đã xin ý kiến tham vấn của UBND thành phố Thanh Hóa về phương án quy hoạch và bố trí quỹ đất tái định cư của đồ án. Theo đó, ngày 13/5/2025 UBND thành phố Thanh Hóa đã có Văn bản số 3533/UBND-KTHT&ĐT trong đó UBND thành phố cơ bản thống nhất nội dung của 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. Việc bố trí tái định cư giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn được thống nhất bố trí tại Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa.

6. Về việc cập nhật phạm vi diện tích dự kiến giải phóng mặt bằng tuyến Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam phần tiếp giáp với ranh giới lập đồ án quy hoạch chi tiết theo hồ sơ được Ban Quản lý dự án Đường sắt - Bộ Xây dựng cung cấp cho UBND các tỉnh qua mã QR-code tại Văn bản số 594/BQLDAĐSDA6 ngày 14/3/2025 và đã được UBND tỉnh triển khai đến các Sở, Ngành, địa phương tại Văn bản số 3557/UBND-CNXXDKH ngày 20/3/2025 đã được đơn vị tư vấn cập nhật vào đồ án quy hoạch.

II. Nội dung của đồ án quy hoạch

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng 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:

a. Phạm vi ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa, thuộc đơn vị ở C và E theo QHPK, có ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: đường quy hoạch Nam TP. 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 TĐTT, nhà văn hóa và công sở xã Đông Văn;

- Phía Đông Nam giáp: đất quy hoạch cây xanh dọc đường sắt cao tốc.

b. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 43,15 ha;

- Quy mô dân số khu vực 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 (tầng)	HS SDD tối đa (lần)
*	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QH	-	431.556,77	-	-	-
I	Đất thuộc chức năng cấp đô thị		172.429,78			
1	Đất dịch vụ hỗn hợp (không có chức năng đất ở)	DVHH	93.220,33			
	Đất dịch vụ hỗn hợp 01	DVHH-01	38.354,55	40	50	13
	Đất dịch vụ hỗn hợp 02	DVHH-02	54.865,78	40	50	13
2	Đất cây xanh đô thị	CXĐT	8.478,89			
	Đất cây xanh hạn chế	CXHC	4.415,02			
	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CVCQ	4.063,87			
3	Đất giao thông	-	46.226,85			
4	Đất bãi đỗ xe - Trạm sạc		24.503,71			
a	Đất bãi đỗ xe	P	19.518,31			
	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	1.351,08			
	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	2.440,55			
b	Đất cung cấp năng lượng không sử dụng nhiên liệu hóa thạch	TS	4.985,40			
	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			
	Trạm sạc 05	TS-05	280,00			
	Trạm sạc 06	TS-06	935,83			
II	Đất thuộc chức năng cấp đơn vị ở	-	257.852,52			
1	Đất nhà ở	-	79.555,82			
1.1	Đất ở hiện hữu	HT	13.836,98		7	
	Đất ở hiện hữu 01	HT01	5.089,90		7	
	Đất ở hiện hữu 02	HT-02	1.263,69		7	
	Đất ở hiện hữu 03	HT-03	551,00		7	
	Đất ở hiện hữu 04	HT-04	2.117,70		7	
	Đất ở hiện hữu 05	HT-05	1.296,19		7	
	Đất ở hiện hữu 06	HT-06	2.521,48		7	
	Đất ở hiện hữu 07	HT-07	997,02		7	
1.2	Đất ở tái định cư	TDC	3.437,31	75-88	5	3,75-4,40
	Đất ở tái định cư 01	TDC01	1.912,37	79-88	5	3,95-4,40
	Đất ở tái định cư 02	TDC02	1.524,94	75-88	5	3,75-4,40
1.3	Đất nhà ở liền kề	LK	50.823,94	62-88	5	3,10-4,40
	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	2.583,24	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
	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			
	Đất cây xanh sử dụng công cộng 01	CX-01	11.840,43			
	Đất cây xanh sử dụng công cộng 02	CX-02	3.495,41			
	Đất cây xanh sử dụng công cộng 03	CX-03	1.203,65			
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng	-	19.706,99			
3.1	Đất văn hóa	NVH	1.226,44	40	2	0,8
	Đất nhà văn hóa 01	NVH-01	591,69	40	2	0,8
	Đất nhà văn hóa 02	NVH-02	634,75	40	2	0,8
3.2	Đất giáo dục	GD	7.746,66	40	3	1,2
	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	2.099,01	40	5	2,0
3.4	Đất sân chơi công cộng	SC	8.634,88			
	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	-	142.050,22			
4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.655,97			
	Khu xử lý nước thải	HTKT-01	1.452,72			
	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	-	140.394,25			
III	Đất khác		1.274,47			
	Đất an ninh	AN	1.274,47	40	4	1,6

5. Chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án 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 được 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 và trạm sạc 8,94 m²/người; trong đó đất trạm sạc xe điện đạt 1,82 m²/người tương ứng 20,3%.

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 0,0-10,0m và phù hợp với Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng¹ (đối với các lô đất quy hoạch mới các công trình công cộng - dịch vụ 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 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường bao quanh; phần tháp công trình có khoảng lùi (tối thiểu) 15,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường cấp khu vực trở lên và 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường còn lại).

5.2.2. Đất ở:

a. Đất ở mới:

- Đất xây dựng nhà ở dạng liền kề: Tổng diện tích là 50.823,94 m²; bao gồm 403 lô; mật độ xây dựng tối đa từ 62-88% theo diện tích từng lô; tầng cao từ 3-5 tầng (chiều cao công trình tối đa 18,0m); hệ số sử dụng đất tối đa 3,10-4,40 lần; Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (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 xây dựng nhà ở dạng biệt thự: Tổng diện tích là 11.457,59 m²; bao gồm 28 lô; mật độ xây dựng tối đa từ 45-56% theo diện tích từng lô; tầng cao từ 2-3 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 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường bao quanh.

b. Đất ở hiện hữu và tái định cư:

- Đất dân cư hiện hữu: Tổng diện tích là 13.836,98 m²; tầng cao tối đa 7 tầng. Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (HT:01 đến HT:07).

- Đất 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 từ 2-5 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 (TĐC: 01, TĐC: 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 xây dựng các công trình dịch vụ-công cộng:

a. Đất nhà sinh hoạt cộng đồng: Bố trí quy hoạch tại các trung tâm 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 1-3 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần. Tại các thửa đất có ký hiệu (VH: 01, VH:02).

¹ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

b. 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 thửa đất có ký hiệu (SC:01 đến SC:03).

c. Đất xây dựng trường tiểu học và mầm non: Tổng diện tích 7.746,66 m²; mật độ xây dựng 40%; tầng cao từ 1-3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa là 1,2 lần. Bố trí tại các thửa đất có ký hiệu (GD-MN) trường mầm non; (GD-TH) trường tiểu học.

d. Đất y tế: tổng diện tích 2.099,01 m²; mật độ xây dựng 40%; tầng cao từ 1-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần. Bố trí tại thửa đất có ký hiệu (YT).

5.2.4. Đất an ninh: tổng diện tích 1.274,47 m²; mật độ xây dựng 40%; tầng cao tối đa 4 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần. Bố trí tại lô đất có ký hiệu (AN).

5.2.5. 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:03).

5.2.6. Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật: Diện tích đất giao thông là 142.050,21,25 m².

5.2.7. 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 đến lô LK13 với tổng diện tích là 13.921,54 m² tương đương 22,35% tổng diện tích đất ở mới.

5.3. Chỉ tiêu sử dụng đất đô thị

a. Đất dịch vụ hỗn hợp:

Tổng diện tích đất dịch vụ hỗn hợp là 93.220,33 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; số tầng cao tối đa 50 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần. Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (DVHH-01, DVHH-02).

b. Đất cây xanh đô thị:

Diện tích đất cây xanh đô thị là 8.478,89 m². Bao gồm:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị (CVCQ) có diện tích: 4.063,87 m²;

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế (CXHC) có diện tích: 4.415,02 m². Được sử dụng với chức năng là cây xanh cách ly để khoanh vùng nghĩa trang hiện trạng sẽ được di dời trong tương lai.

c. Đất giao thông: Tổng diện tích đất giao thông đối ngoại là 46.226,85 m².

d. Đất bãi đỗ xe – trạm sạc:

- Đất bãi đỗ xe: Tổng diện tích là 19.518,31 m². Tổng cộng có 08 bãi đỗ xe, được phân bố phù hợp trong các nhóm nhà ở. Các lô đất có ký hiệu (P-01 đến P-08).

- Các bãi đỗ xe có quy mô diện tích lớn theo QHPK sẽ được dành một phần quỹ đất tiếp giáp các lô đất bãi đỗ xe để xây dựng trạm sạc cho các phương tiện giao thông (Các lô đất có ký hiệu TS-01 đến TS-06) có tổng diện tích là: 4.985,40 m².

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

a. 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 82,0m, trong đó: Mặt đường rộng $12,0 \times 2 = 24,0\text{m}$; Dải phân cách giữa (có bố trí đường trên cao): rộng 18,0m; Dải phân cách 2 bên rộng $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$; Đường gom 2 bên rộng $10,0 \times 2 = 20,0\text{m}$; Hè đường rộng $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$.

- Tuyến đường Nam thành phố Thanh Hóa - Nam Sầm Sơn, tiếp giáp phía Đông Bắc có lộ giới 57,0m, trong đó: Mặt đường rộng $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$; Dải phân cách giữa rộng 3,0m; Dải phân cách 2 bên rộng $2,5 \times 2 = 5,0\text{m}$; Đường gom 2 bên rộng $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$; Hè đường rộng $6,0 + 7,0 = 13,0\text{m}$.

- Tuyến D03 là tuyến đường chính khu vực được thiết kế với mặt cắt 3-3, lộ giới 29,0 - 30,0m, trong đó: Mặt đường rộng 16,0m; Hè đường rộng 6,0 - 7,0m mỗi bên. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0m.

- Tuyến N02 là tuyến đường khu vực được thiết kế với mặt cắt 4-4, lộ giới 24,0m, trong đó: Mặt đường rộng 12,0m; Hè đường rộng $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-3,0m.

- Tuyến D06, N10 là tuyến đường khu vực được thiết kế với mặt cắt 5-5, lộ giới 20,5m trong đó: Mặt đường rộng 10,5m; Hè đường rộng $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0m.

b. Đường cấp nội bộ:

- Mặt cắt 5-5: Các tuyến số N1, N3 đến N8, N11 đến N13, D1, D2, D4, D5 (Lộ giới: 20,5m; Bm=10,5m; Bhè = $2 \times 5,0\text{m}$). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0m.

- Mặt cắt 6-6: Tuyến số N9 (Lộ giới: 17,5m; Bm=7,5m; Bhè = $2 \times 5,0\text{m}$). Khoảng lùi 0,0-3,0m.

- 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 tìm đường giao thông thấp nhất 3,60m và cao nhất 4,25m. 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/ngđ.

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 Đầu nối từ đường dây trung áp dịch chuyển chạy qua khu đất quy hoạch cấp từ đường dây trung thế hiện trạng 22kv dọc đường nối Trung tâm thành phố Thanh Hóa - Đường Sao Vàng - Nghi Sơn của Trạm 110KV Núi 1 – Lộ 475E9.1 cấp đến.

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 cáp 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 cáp 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 cáp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cáp 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/ngày.đêm.

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/ngđ, 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 hàng được vận chuyển đến bãi xử lý theo quy định.

6.8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

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 dự kiến 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 hoạch².

9. Giải pháp bảo vệ môi trường:

² 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 để phục vụ cho Dự án thực hiện theo đồ án này và các Dự án lân cận khác. Việc quy hoạch Đất bố trí tái định cư trong đồ án đã được Sở Xây dựng tham vấn ý kiến UBND thành phố Thanh Hóa (UBND thành phố Thanh Hóa có ý kiến "...cơ bản thống nhất nội dung của đồ án..." và không có ý kiến không đồng ý về phương án bố trí quỹ đất tái định cư).

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 trồng, thả vào mùa mưa, khu vực san gạt để đảm bảo giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường đất, cảnh quan.

Xử lý chất: Chất thải được thu gom triệt để 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 vực bố trí tái định cư;
- Xây dựng các khu vực còn lại.

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.

(Các nội dung trên thay thế cho nội dung tại Tờ trình số 535/TTr-TTPTQĐ ngày 03/6/2025; kèm theo Hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500)

Trên đây là nội dung Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 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. Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá trình Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt làm căn cứ để thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng (để thẩm định);
- Đ/c Lê Phương Nam - PGĐ Sở (b/c);
- Phòng QL&KTQĐ;
- Lưu: VT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Hoàng Đông

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc điều chỉnh thời gian lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
tại 03 khu đất trên địa bàn huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa**
(gồm Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây, Khu dân cư Tây Nam
đường sắt cao tốc Bắc Nam và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm
thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn)

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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 5173/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 4475/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng

Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa 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 Hoá, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 3999/SXD-PTĐT ngày 05 tháng 6 năm 2024 về việc gia hạn thời gian thực hiện lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại 03 khu đất trên địa bàn huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Công văn số 232/TTPTQĐ-QLKTQĐ ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh thời gian lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại 03 khu đất trên địa bàn huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa (gồm Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây, Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn) quy định tại các Quyết định: số 5173/QĐ-UBND ngày 16/12/2021, số 4475/QĐ-UBND ngày 09/11/2021, số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh, thành: ***Hoàn thành trước ngày 25/10/2024.***

Lý do: Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá được giao tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây, Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn theo nhiệm vụ được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định: số 5173/QĐ-UBND ngày 16/12/2021, số 4475/QĐ-UBND ngày 09/11/2021, số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021. Hiện nay công tác khảo sát, đo vẽ bản đồ địa hình đã hoàn thành và các đơn vị tư vấn đang nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Tuy nhiên, ranh giới lập quy hoạch các khu đất trên thuộc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, các đơn vị tư vấn phải chờ quy hoạch phân khu được phê duyệt mới có cơ sở để triển khai thực hiện, do đó đã quá thời gian lập quy hoạch theo quy định.

Ngày 17/4/2024, UBND tỉnh Thanh Hoá đã ban hành Quyết định số 1511/QĐ-UBND 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 Hoá, tỉnh Thanh Hoá. Vì vậy, để

có cơ sở tiếp tục triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, cần thiết phải điều chỉnh thời gian lập các đồ án quy hoạch chi tiết nêu trên.

Điều 2. Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa (Chủ đầu tư) có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc liên quan đến việc lập quy hoạch chi tiết nêu trên đảm bảo tuân thủ theo 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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Đông Sơn, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Lưu: VT, CN.

H5.(2024)QDPĐthời gian lập QH

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



Mai Xuân Liêm

Số: /TTr-TTPTQĐ

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

**Thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường
Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa.**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá.

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 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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; Thông tư số 01/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 17/4/2024 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;

Căn cứ Công văn số 9561/UBND-CN ngày 05/7/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc chủ trương lập quy hoạch khai thác quy đất;

Căn cứ Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 2460/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc điều chỉnh thời gian lập Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 tại 03 khu đất trên địa bàn huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá (gồm Khu dân cư

Tây Nam đường vành đai phía Tây; Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn);

Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá trình Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa với các nội dung cụ thể như sau:

I. Về nội dung giải trình

Trên cơ sở Công văn số: 8370/SXD-PTĐT ngày 06/11/2024 của Sở Xây dựng; Công văn số 6566/SGTVT-KHTC ngày 21/10/2024 của Sở Giao thông vận tải; Công văn số 5387/ SVHTTDL-DSVH ngày 22/10/2024 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Công văn số 2927/SCT-KHTCTH ngày 23/10/2024 của Sở Công thương; Công văn số 5896/SNN&PTNN-KHTC ngày 23/10/2024 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Công văn số 7163/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 24/10/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Công văn số 9728/STNMT-QLĐĐ ngày 23/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Công văn số 2617/UBND-KTHT ngày 26/10/2024 của UBND huyện Đông Sơn; Công văn số 3857/CAT-ANKT ngày 24/10/2024 của Công an tỉnh Thanh Hoá về việc tham gia ý kiến về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa đã chỉ đạo đơn vị tư vấn nghiên cứu, tiếp thu, giải trình các nội dung ý kiến tham gia của các sở, ngành; đồng thời hoàn chỉnh hồ sơ Quy hoạch nêu trên theo quy định (*Có phụ lục nội dung tiếp thu, giải trình ý kiến kèm theo*).

II. Nội dung của đồ án quy hoạch

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa.

2. Phạm vi nghiên cứu, quy mô

a. 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 QHPK, có ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: đường quy hoạch Nam TP. 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 TĐTT, nhà văn hóa và công sở xã Đông Văn.

- Phía Đông Nam giáp: đất quy hoạch cây xanh dọc đường sắt cao tốc

b. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 44,19 ha;
- Quy mô dân số khu vực khoảng: 2.765 người.

3. Tính chất, chức năng

Là khu dân cư đô thị thuộc xã Đông Văn với các chức năng, nhóm nhà ở hiện trạng, nhóm ở mới, các công trình dịch vụ - công cộng phục vụ đơn vị ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ và các công trình dịch vụ hỗn hợp dọc tuyến đường nối TP Thanh Hoá với CHK Thọ Xuân.

4. Các chỉ tiêu cơ bản đồ án

Đồ án được lập theo nhiệm vụ quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021. Nhiệm vụ quy hoạch được xây dựng trên cơ sở quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 (UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11/02/2019).

Quá trình lập quy hoạch khu vực, đã có những thay đổi như: Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá được Thủ tướng phê duyệt; quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá đã được UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt. Các chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất của khu vực lập quy hoạch chi tiết được phân bổ từ quy hoạch phân khu cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất công cộng y tế	0.24	0.54
II	Đất cơ quan	0.15	0.34
III	Đất dịch vụ hỗn hợp	9.62	21.77
IV	Đất ở mới	15.73	35.59
V	Đất ở cải tạo chỉnh trang	1.95	4.41
VI	Đất cây xanh	3.45	7.81
6.1	Đất cây xanh cảnh quan đô thị	0.65	
6.2	Đất cây xanh đơn vị ở	1.25	
6.3	Đất cây xanh đơn vị ở	0.35	
6.4	Đất cây xanh hạn chế	1.20	
VII	Đất giao thông	13.06	29.54
7.1	Đất giao thông	10.64	24.07
7.2	Bãi đỗ xe	2.42	5.48
	TỔNG	44.19	100.00

Các chỉ tiêu tính toán tuân thủ theo Thông tư số: 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về

Quy hoạch xây dựng” áp dụng cho đô thị loại I và các quy định của QH PK tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá. Cụ thể:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1.1	Quy hoạch Sử dụng đất		
a	Đất ở	m ² /người	15-28
b	Đất công trình công cộng	m ² /người	2-3
c	Cây xanh	m ² /người	3-5
d	Đường giao thông (tối thiểu)	% đất XD đô thị	18%
e	Giao thông tĩnh (tối thiểu)	m ² /người	2.5
1.2	Tầng cao		
-	Nhà ở liên kế, tái định cư	Tầng	2-5
-	Nhà ở biệt thự	Tầng	2-4
-	Công trình giáo dục	Tầng	2-5
-	Công trình TMDV, đất hỗn hợp	Tầng	3-5
1.3	Mật độ xây dựng	%	
-	Nhà ở liên kế, tái định cư	%	70 – 90%
-	Nhà ở biệt thự	%	50 – 60%
-	Công trình giáo dục	%	40%
-	Công trình TMDV, đất hỗn hợp	%	40 – 60%
II	Hạ tầng xã hội		
2.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000	50
		m ² /cháu	12
2.2	Trường tiểu học	học sinh/1000 người	65
		m ² / học sinh	10
2.3	Trường THCS	học sinh /1000 dân	55
		m ² / học sinh	10
2.4	Nhà văn hoá khu phố	công trình	≥500 m ²
2.5.	Chợ	công trình/đv ở	≥2.000 m ²
2.6	Công viên	công trình/đv ở	≥5.000 m ²
2.7.	Trung tâm văn hoá	công trình/đv ở	≥5.000 m ²
2.7.	Y tế	công trình/đv ở	≥500 m ²
2.8.	Sân chơi	0.5m ² / người	
2.9.	Sân luyện tập	0.5m ² / người 0.3ha/ công trình	
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
3.1	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	l/ng-ngđ	≥ 120
-	Nước cho công cộng, dịch vụ	l/m ² sàn	≥ 2
3.2	Thoát nước bản sinh hoạt	Q	≥ 90% Q cấp
3.3	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1,2

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
3.4	Cấp điện	KWh/người/năm	1.500
-	Công trình công cộng, thương mại, dịch vụ	w/m2	20-30
-	Nhà trẻ, mẫu giáo	Kw/Cháu	0,15-0,2
-	Công trình y tế	Kw/ giường	1,5 – 2,5
-	Chiếu sáng công viên, giao thông	w/m2	0.5-1

Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội phục vụ công cộng trong đô thị và từng đơn vị ở như công trình giáo dục, TDTT, Văn hoá, cây xanh... đã được tính toán và bố trí tại QH PK tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ theo quy định tại Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Khi lập quy hoạch chi tiết cần đảm bảo tối thiểu chỉ tiêu về quy mô các khu chức năng mà quy hoạch phân khu đã phân bổ cho khu vực lập quy hoạch.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD	TẦNG CAO	HS SDD	DÂN SỐ	Tỷ lệ
			(m2)	(%)	tầng	lần	người	(%)
*	DIỆN TÍCH LẬP QH	-	441.938,84	-	-	-	2.765	100,0
I	Đất thuộc chức năng cấp đô thị		163.138,33					36,91
1	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH	93.220,33				646	21,09
	Đất dịch vụ hỗn hợp 01	DVHH-01	38.354,55	30-40	20-50	13	266	8,68
	Đất dịch vụ hỗn hợp 02	DVHH-02	54.865,78	30-40	20-50	13	380	12,41
2	Đất cây xanh đô thị	CXĐT	13.663,44					3,09
	Đất cây xanh hạn chế 01	CXHC-01	7.122,78	-	-	-	-	1,61
	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCQ-01	6.540,66	-	-	-	-	1,48
3	Đất giao thông đối ngoại	-	56.254,56	-	-	-		12,73
II	Đất thuộc chức năng cấp đơn vị ở	-	278.800,51	-	-	-		63,09
1	Đất nhà ở	-	83.792,56	-	-	-	2.118	18,96
1.1	Đất ở hiện trạng	HT	13.841,91	50-90	1-4	3,6	138	3,13
	Đất ở hiện trạng 01	HT-01	1.263,69	50-90	1-4	3,6	-	-
	Đất ở hiện trạng 02	HT-02	5.089,90	50-90	1-4	3,6	-	-
	Đất ở hiện trạng 03	HT-03	551,00	50-90	1-4	3,6	-	-
	Đất ở hiện trạng 04	HT-04	2.117,70	50-90	1-4	3,6	-	-
	Đất ở hiện trạng 05	HT-05	1.296,19	50-90	1-4	3,6	-	-
	Đất ở hiện trạng 06	HT-06	2.521,48	50-90	1-4	3,6	-	-
	Đất ở hiện trạng 07	HT-07	1.001,95	50-90	1-4	3,6		

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD	TẦNG CAO	HS SDD	DÂN SỐ	Tỷ lệ
1.2	Đất nhà ở liền kề	O_LK	55.050,02	65-88	2-5	4,5		12,46
	Đất nhà ở liền kề 01	LK-01	769,36	86-88	2-5	4,3	28	-
	Đất nhà ở liền kề 02	LK-02	727,61	72-88	2-5	4,3	24	-
	Đất nhà ở liền kề 03	LK-03	1.880,74	65-86	2-5	4,3	56	-
	Đất nhà ở liền kề 04	LK-04	2.507,11	78-86	2-5	4,3	80	-
	Đất nhà ở liền kề 05	LK-05	2.443,74	79-86	2-5	4,3	80	-
	Đất nhà ở liền kề 06	LK-06	2.430,82	83-86	2-5	4,3	80	-
	Đất nhà ở liền kề 07	LK-07	2.511,03	75-86	2-5	4,3	80	-
	Đất nhà ở liền kề 08	LK-08	1.720,00	82-86	2-5	4,3	56	-
	Đất nhà ở liền kề 09	LK-09	1.729,68	78-87	2-5	4,3	56	-
	Đất nhà ở liền kề 10	LK-10	1.992,15	79-86	2-5	4,3	64	-
	Đất nhà ở liền kề 11	LK-11	1.452,82	72-86	2-5	4,3	44	-
	Đất nhà ở liền kề 12	LK-12	2.400,00	86	2-5	4,3	80	-
	Đất nhà ở liền kề 13	LK-13	1.811,01	75-86	2-5	4,3	56	-
	Đất nhà ở liền kề 14	LK-14	2.375,87	66-86	2-5	4,3	72	-
	Đất nhà ở liền kề 15	LK-15	2.160,00	86	2-5	4,3	72	-
	Đất nhà ở liền kề 16	LK-16	2.586,14	69-86	2-5	4,3	80	-
	Đất nhà ở liền kề 17	LK-17	1.877,30	68-86	2-5	4,3	56	-
	Đất nhà ở liền kề 18	LK-18	1.600,00	78-86	2-5	4,3	48	-
	Đất nhà ở liền kề 19	LK-19	1.997,78	75-86	2-5	4,3	64	-
	Đất nhà ở liền kề 20	LK-20	2.155,66	73-86	2-5	4,3	68	-
	Đất nhà ở liền kề 21	LK-21	1.919,46	86	2-5	4,3	64	-
	Đất nhà ở liền kề 22	LK-22	3.280,00	78-86	2-5	4,3	104	-
	Đất nhà ở liền kề 23	LK-23	1.877,30	68-86	2-5	4,3	56	
	Đất nhà ở liền kề 24	LK-24	2.346,52	73-86	2-5	4,3	72	
	Đất nhà ở liền kề 25	LK-25	2.400,00	86	2-5	4,3	80	
	Đất nhà ở liền kề 26	LK-26	2.400,00	86	2-5	4,3	80	
	Đất nhà ở liền kề 27	LK-27	1.697,92	78-89	2-5	4,3	56	
1.3	Đất ở tái định cư	TDC	3.437,30	74-88	1-5	4,39		0,78
	Đất ở tái định cư 01	TDC-01	1.524,94	74-88	1-5	4,39	48	-
	Đất ở tái định cư 02	TDC-02	1.912,36	79-88	1-5	4,39	64	-
1.4	Đất nhà ở biệt thự	O_BT	11.463,33	48-56	2-4	2,25	-	2,59
	Đất nhà ở biệt thự 01	O_BT-01	6.693,39	48-56	2-4	2,25	64	
	Đất nhà ở biệt thự 02	O_BT-02	4.769,94	48-56	2-4	2,25	48	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	17.015,10	-	-	-		3,85
	Đất cây xanh công cộng 01	CX-01	12.015,43	-	-	-		-
	Đất cây xanh công cộng 02	CX-02	3.495,41	-	-	-		-
	Đất cây xanh công cộng 03	CX-03	1.231,89	-	-	-		-
	Đất cây xanh công cộng 04	CX-04	272,37	-	-	-		-
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng	-	19.210,87	-	-	-		4,35

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD	TẦNG CAO	HS SDD	DÂN SỐ	Tỷ lệ
3.1	Đất văn hóa	VH	1.226,44	20-40	1-2	0,8		0,28
	Đất nhà văn hóa 01	VH-01	591,69	20-40	1-2	0,8	-	-
	Đất nhà văn hóa 02	VH-02	634,75	20-40	1-2	0,8		-
3.2	Đất giáo dục	-	7.747,03	40	1-3	1,2		1,75
	Trường mầm non	MN	3.750,09	40	1-3	1,2	-	0,85
	Trường tiểu học	TH	3.996,94	40	1-3	1,2	-	0,90
3.3	Đất y tế	YT	2.099,01	40	1-5	2	-	0,47
3.4	Đất thể dục thể thao	TDTT	8.138,39	-	-	-		1,84
	Đất thể dục thể thao 01	TDTT-01	4.074,53	-	-	-	-	-
	Đất thể dục thể thao 02	TDTT-02	1.346,71	-	-	-		-
	Đất thể dục thể thao 03	TDTT-03	2.717,15	-	-	-		-
4	Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật	-	157.506,89	-	-	-		35,64
4.1	Đất bãi đỗ xe	P	24.939,88	-	-	-		5,64
	Đất bãi đỗ xe 01	P-01	3.515,36	-	-	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe 02	P-02	7.958,83	-	-	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe 03	P-03	3.157,08	-	-	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe 04	P-04	3.240,42	-	-	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe 05	P-05	1.798,12	-	-	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe 06	P-06	1.630,60	-	-	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe 07	P-07	983,25	-	-	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe 08	P-08	2.656,22					
4.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	1.054,00	-	-	-		0,24
4.3	Đất giao thông	-	131.513,01	-	-	-		29,76
5	Đất an ninh	AN	1.275,09	40	2-4	1,6	-	0,29

6. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Tuân thủ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá. Tuyến đường nối Trung tâm Thành phố Thanh Hóa với đường Nghi Sơn - Sao Vàng chia cắt khu vực lập Quy hoạch thành 02 khu Tây Bắc và Đông Nam, tạm gọi là khu A (nhóm nhà ở phía Tây Bắc) và khu B (nhóm nhà ở phía Đông Nam). Mỗi nhóm nhà ở được tổ chức các không gian công cộng nhóm ở bao gồm nhà văn hóa, sân tập luyện thể dục thể thao, khuôn viên cây xanh...

- Khung giao thông phát triển không gian: Trên cơ sở các đường khu vực và đường phân khu vực theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, quy hoạch các tuyến đường ngang, dọc kết nối theo dạng ô bàn cờ. Từ đó bố trí cơ cấu chức năng như sau:

- Công trình công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe đô thị và đơn vị ở được cụ thể hóa theo quy hoạch phân khu.

- Khu vực phát triển dân cư mới: định hình là đất ở dạng liên kề, biệt thự với diện tích tối thiểu 100m²/lô. Bổ sung các công trình công cộng nhóm nhà ở (nhà văn hóa, sân thể thao, trường mầm non, tiểu học, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe, ...); được bố trí xen kẽ, trong các trung tâm nhóm ở, đảm bảo chỉ tiêu về quy mô và bán kính phục vụ cho cả dân cư hiện trạng và dân cư phát triển mới.

- Dân cư hiện trạng: xấp xếp, cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng, mở rộng các tuyến giao thông hiện có, đảm bảo kết nối thuận tiện giữa khu dân cư hiện hữu, dân cư phát triển và các khu chức năng khác.

- Bố trí quỹ đất tái định cư: Trên cơ sở tổ chức phương án quy hoạch, sau khi rà soát số hộ dân bị ảnh hưởng cần phải tái định cư là 07 hộ. Do đó cần bố trí quỹ đất tái định cư cho các hộ dân này và phương án bố trí quỹ đất tái định cư cho dự án đường sắt Bắc Nam tốc độ cao (nếu có thể).

- Khu vực xây dựng Nhà ở xã hội: nhà đầu tư (chủ đầu tư) thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại thực hiện trách nhiệm đối với nhà ở xã hội thực hiện theo điều 19, Nghị định 100/NĐ-CP (đóng tiền tương đương).

6.1. Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở

a. Đất ở:

- Nhóm đất ở hiện trạng và tái định cư

+ Đất dân cư hiện trạng: Tổng diện tích là 13.841,91 m²; mật độ xây dựng 50-90%; tầng cao từ 1-4 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 3,6 lần. Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (HT: 01 đến HT: 07);

+ Đất ở tái định cư: Tổng diện tích đất ở tái định cư là 3.437,30 m²; bao gồm 28 lô; mật độ xây dựng tối đa 74-88%; tầng cao từ 1-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,39lần. Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (TĐC: 01, TĐC: 02) đáp ứng nhu cầu cho các hộ dân cần phải di dời trong ranh giới quy hoạch. Nhu cầu tái định cư cho các dự án khác đã được tính toán và bố trí cụ thể trong quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá.

- Nhóm đất ở mới:

+ Đất nhà ở liên kề: Tổng diện tích là 55.050,02 m²; bao gồm 439 lô; mật độ xây dựng tối đa từ 65-88% theo diện tích từng lô; tầng cao từ 2-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,5 lần; Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (LK: 01 đến LK:27);

+ Nhà ở biệt thự: Tổng diện tích là 11.463,33 m²; bao gồm 28 lô; mật độ xây dựng tối đa từ 48-56% theo diện tích từng lô; tầng cao từ 2-4 tầng; hệ số sử

dụng đất tối đa 2,25 lần; Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (BT: 01, BT:02).

b. Đất cây xanh sử dụng công cộng:

Tổng diện tích đất là 17.015,10 m²; Bố trí tại các trung tâm khu dân cư phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi, hoạt động thể dục thể thao của người dân trong khu vực lập quy hoạch.

c. Đất công trình dịch vụ công cộng:

- Đất nhà văn hoá khu phố: Bố trí đất xây dựng nhà văn hoá khu phố với tổng diện tích là 1.226,44 m². Tại các lô đất có ký hiệu (VH: 01, VH:02)

- Đất giáo dục: Tổng diện tích 7.747,03 m²; mật độ xây dựng 40%; tầng cao từ 1-3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa là 1,2 lần. Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (MN) trường mầm non; (TH) trường tiểu học.

- Đất y tế: tổng diện tích 2.099,01 m²; mật độ xây dựng 40%; tầng cao từ 1-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần. Bố trí tại lô đất có ký hiệu (YT);

- Đất thể dục thể thao: tổng diện tích 8.138,39 m²; được bố trí tại các trung tâm khu dân cư phục vụ nhu cầu thể dục thể thao của dân cư. Các lô đất có ký hiệu (TDTT:01 đến TDTT:03).

d. Đất giao thông:

- Diện tích đất giao thông là 131.513,01 m².

- Đất bãi đỗ xe: Tổng diện tích là 24.939,88 m². Tổng cộng có 08 bãi đỗ xe, được phân bố phù hợp trong các nhóm nhà ở. Các lô đất có ký hiệu (P-01 đến P-08).

d. Đất hạ tầng kỹ thuật:

Bố trí trạm xử lý nước thải tại lô đất có ký hiệu (HTKT-01); diện tích: 1054,00 m²

6.2. Chỉ tiêu sử dụng đất đô thị

a. Đất dịch vụ hỗn hợp:

Tổng diện tích đất dịch vụ hỗn hợp là 93.220,33 m²; mật độ xây dựng 30-40%; số tầng cao tối đa 50 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần. Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (DVHH-01, DVHH-02).

b. Đất cây xanh đô thị:

Diện tích đất cây xanh đô thị là 13.663,44 m². Bao gồm:

- Đất cây xanh chuyên dụng (CXCQ-01) có diện tích: 6.540,66 m²;

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế (CXHC-01) có diện tích: 7.122,78 m².
Được sử dụng với chức năng là cây xanh cách ly để khoanh vùng nghĩa trang hiện trạng sẽ được di dời trong tương lai.

c. Đất giao thông đối ngoại:

Tổng diện tích đất giao thông đối ngoại là 56.254,56 m².

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

a. Các tuyến giao thông đối ngoại, hướng tuyến và quy mô mặt cắt tuân thủ quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, quy hoạch phân khu, các dự án đầu tư trong khu vực lập quy hoạch:

- Tuyến đường nối Trung tâm thành phố Thanh Hóa - Đường Sao Vàng - Nghi Sơn, đoạn qua khu vực lập quy hoạch có lộ giới 82,0m, trong đó: Mặt đường rộng $12,0 \times 2 = 24,0\text{m}$; Dải phân cách giữa (có bố trí đường trên cao): rộng 18,0m; Dải phân cách 2 bên rộng $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$; Đường gom 2 bên rộng $10,0 \times 2 = 20,0\text{m}$; Hè đường rộng $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$.

- Tuyến đường Nam thành phố Thanh Hóa - Nam Sầm Sơn, tiếp giáp phía Đông Bắc có lộ giới 57,0m, trong đó: Mặt đường rộng $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$; Dải phân cách giữa rộng 3,0m; Dải phân cách 2 bên rộng $2,5 \times 2 = 5,0\text{m}$; Đường gom 2 bên rộng $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$; Hè đường rộng $6,0 + 7,0 = 13,0\text{m}$.

b. Các tuyến đường cấp khu vực và nội bộ:

- Tuyến D03 là tuyến đường chính khu vực được thiết kế với mặt cắt 3 - 3, lộ giới 29,0 - 30,0m, trong đó: Mặt đường rộng 16,0m; Hè đường rộng 6,0 - 7,0m mỗi bên.

- Tuyến N02 là tuyến đường khu vực được thiết kế với mặt cắt 4 - 4, lộ giới 24,0m, trong đó: Mặt đường rộng 12,0m; Hè đường rộng $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$.

- Tuyến D06 là tuyến đường khu vực được thiết kế với mặt cắt 5 - 5, lộ giới 20,5m trong đó: Mặt đường rộng 10,5m; Hè đường rộng $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Các tuyến đường còn lại là các đường tuyến đường nội bộ có mặt cắt 5 - 5 và mặt cắt 6 - 6. Mặt cắt 5 - 5 có lộ giới 20,5m; Mặt đường rộng 10,5m; Hè đường rộng $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$. Mặt cắt 6 - 6 có lộ giới 17,5m; Mặt đường rộng 7,5m; Hè đường rộng $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

c. Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe bố trí kết hợp với cây xanh công viên, dải cây xanh cách ly. Các điểm đỗ xe được bố trí trong từng lô đất cụ thể và được thiết kế trong các bước thiết kế kỹ thuật từng cụm công trình.

- Kết cấu bãi đỗ xe ô tô: Mặt nền được làm theo kết cấu tương tự kết cấu đường khu vực. Với bãi đỗ xe máy mặt nền sử dụng gạch Block giả sứ hoặc

gạch Terrazzo.

7.2. San nền và thoát nước mặt

Cao độ, hướng dốc nền san phù hợp với quy hoạch chung về hướng thoát nước mặt, phân chia lưu vực, cao độ thủy văn.

Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, 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.

Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền thấp nhất là $i = 0,25\%$.

+ Cao độ san nền khu đất cao nhất: + 4,25m

+ Cao độ san nền khu đất thấp nhất: + 3,60m

7.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Trên cơ sở rà soát hệ thống thoát nước của khu vực và định hướng quy hoạch đã phê duyệt; tận dụng tối đa các công trình thoát nước hiện có. Bổ sung mạng lưới thoát nước, đảm bảo 100% 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:

- Cải dịch tuyến kênh tưới hiện có vào lòng đường giáp với dải phân cách tuyến đường N06, Kích thước tuyến kênh cải dịch là $B \times h = 1,5 \times 1,2\text{m}$.

- Khu vực lập quy hoạch được chia làm 02 lưu vực thoát nước:

+ Lưu vực 01: Khu vực phía Bắc tuyến đường N04 và tuyến đường N07 thoát nước về hướng Bắc.

+ Lưu vực 02: Khu vực phía Nam tuyến đường N04 và tuyến đường N07 thoát nước về hướng Đông bắc.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực sử dụng hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải. Bố trí hệ thống công tròn bê tông cốt thép dọc theo vỉa hè đường các tuyến giao thông để thu gom nước mưa.

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$ và độ sâu chôn cống ban đầu $H = 0,7\text{m}$. Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách 40-60m.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

7.4. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu sử dụng nước của khu vực lập quy hoạch: **2.020,0 m³/ngày.đêm.**

- Nguồn cấp nước: đầu nối với đường ống cấp nước từ nhà máy nước Mật Sơn cấp về theo quy hoạch chung đã phê duyệt.

- Mạng lưới đường ống thiết kế là mạch vòng đảm bảo cấp nước liên tục và tới từng đối tượng dùng nước.

- Ống thiết kế là ống HDPE có đường kính từ 50-110mm. Đường ống được thiết kế đi trong hành lang kỹ thuật của các tuyến đường, chiều sâu chôn ống tối

thiếu là 0,5m, đỉnh ống có bố trí lưới cảnh báo để đảm bảo mạng lưới đường ống được hoạt động bình thường.

- Thiết kế hồ van chặn và hồ van quản lý điểm đầu cấp tuyến ống cấp nước để xử lý sự cố trên tuyến.

- Dọc các tuyến ống cấp nước chữa cháy cứ trung bình khoảng 120 m - 150 m bố trí một họng cứu hỏa.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt tính bằng 100% lưu lượng nước cấp cho khu vực lập quy hoạch (không tính nhu cầu nước tưới cây, rửa đường).

- Nhu cầu xử lý nước thải sinh hoạt tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày (làm tròn): **$Q=1.900,0 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$**

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực được xây dựng riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo tiêu chuẩn là một khu đô thị hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị.

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo đường ống D200-D300 kết hợp ống D140 thu gom nước từ các hộ dân rồi dẫn về trạm xử lý nước thải của khu đô thị.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch: $i \geq i_{\min}=1/D$.

- Hệ thống cống, ga được bố trí dưới lớp gạch lát hè để đảm bảo mỹ quan cho khu đất.

- Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải đặt tại phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch có công suất xử lý đảm bảo **$1.900,0 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$** . Nước thải tại đây sẽ được xử lý đạt đúng tiêu chuẩn sau đó được thoát ra hệ thống thoát nước mưa hoặc sẽ được tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường...

b. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn thải CTR sinh hoạt: $1,5 \text{ kg/người.ngày.đêm}$.

- Tiêu chuẩn thải CTR công cộng, dịch vụ: 15% CTR sinh hoạt.

- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt dự kiến là: **$4,77 \text{ (tấn/ngày.đêm)}$** .

- Toàn bộ lượng rác thải của khu vực sẽ được thu gom trong ngày và vận chuyển đến khu xử lý chất thải theo QHC đô thị Thanh Hóa. Bố trí 01 điểm trung chuyển chất thải rắn cỡ nhỏ với diện tích khoảng 50m², trong khuôn viên xây dựng trạm xử lý nước thải trước khi được vận chuyển đến khu xử lý thác thải của TP. Thanh Hóa.

7.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện dự kiến cho khu vực lập quy hoạch khoảng: 15.480KVA.

- Nguồn cung cấp điện:

+ Nguồn điện được đầu nối từ đường điện trung thế lộ 475.E9.1 cấp cho khu vực đất ở mới, đất ở hiện trạng và các công trình thuộc đô thị.

+ Bổ sung lộ xuất tuyến mới 22KV từ trạm 110kV Núi Một E9.1 (theo quy hoạch phân khu) để phục vụ các công trình công cộng và thương mại dịch vụ. đồng thời san tải cho lộ đường dây 22KV lộ 475E9.1.

- Lưới điện:

+ Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng hình tia kết hợp mạng vòng đối với điện trung áp; mạng lưới hình tia đối với điện sinh hoạt.

+ Nắn chỉnh hướng tuyến các đường dây trung áp hiện đang cắt qua khu vực lập quy hoạch, không đảm bảo hành lang lưới điện cao áp và mỹ quan.

+ Hệ thống cấp điện sinh hoạt sử dụng hệ thống cáp ngầm, bán kính cấp điện đối với lưới điện hạ áp khoảng $\leq 500\text{m}$.

- Trạm điện: Xây dựng mới các trạm biến áp với các gam máy từ 180kVA đến 2000kVA đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải. Vị trí đặt trạm biến áp tại các vị trí đất công cộng, cây xanh.

- Điện hạ thế: Xây dựng đường điện hạ thế 0,4KV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế là cáp CU/XPLE/DSTA/PVC, ống bảo vệ là ống HDPE, được đi ngầm dưới vỉa hè.

- Đường điện chiếu sáng dọc đường:

+ Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn led công suất 150W- 220V lắp trên cột thép bát giác cần đơn. Độ chói trung bình đạt 0,8-1 Cd/m².

+ Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng $\leq 10,5\text{m}$ được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 30m. Chiều rộng $> 10,5\text{m}$ được chiếu sáng bằng 2 dãy đèn với khoảng cách 30m, khu vực cây xanh được chiếu sáng bằng các đèn trang trí. Dây dẫn cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế ngầm, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

7.7. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động có công nghệ hiện đại, tiên tiến, đảm bảo an toàn, mỹ quan và đồng bộ với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khác trong khu vực.

- Xây dựng các trạm thu, phát sóng thông tin di động (BTS) thân thiện với môi trường, có khả năng dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực. Bố trí quỹ đất xây dựng các trạm BTS tại các khu vực đất công cộng, công viên cây xanh, vỉa hè,....

- Xây dựng hệ thống đường ống, cống, bể cáp theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng sử dụng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác.

- Tất cả các loại cáp viễn thông được đi ngầm trong hệ thống đường ống, cống, bể cáp hoặc đi chung trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường chính, đường nội bộ trong phạm vi quy hoạch để đảm bảo an toàn, mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác trong phạm vi quy hoạch.

(Kèm theo Hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500)

Trên đây là nội dung Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa. Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá trình Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt làm căn cứ để thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng (để thẩm định);
- Đ/c Lê Phương Nam - PGĐ Sở (b/c);
- Phòng QL&KTQĐ;
- Lưu: VT, Khg(05).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Hoàng Đông

Phụ lục: NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN

Về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

(Kèm theo Tờ trình số /TTr-TTPTQĐ ngày /12/2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa)

1. Ý KIẾN CỦA SỞ XÂY DỰNG THANH HÓA (Tại Văn bản số: 8370/SXD-PTĐT ngày 06/11/2024)

1.1. Tại thời điểm nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được phê duyệt: Chưa xác định được chính xác tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết; đến nay khu vực này đã được xác định các chức năng sử dụng đất theo quy hoạch phân khu. Đồng thời, đồ án có quy mô tương đương một đơn vị ở và có đường chính đô thị đi qua. Do vậy, đề nghị nghiên cứu, giải trình và chỉnh sửa đối với diện tích, phạm vi ranh giới lập đồ án quy hoạch chi tiết, nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đã phê duyệt và nghiên cứu bố trí các công trình dịch vụ công cộng đảm bảo quy định.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Nhiệm vụ quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021. Ranh giới tuân thủ theo khung hạ tầng của đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2019. Cụ thể như sau:

***. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, 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 nông nghiệp và đất dân cư hiện trạng;
- Phía Tây Nam giáp: đường hiện trạng Đông Văn – Đông Yên;
- Phía Đông Nam giáp: đất quy hoạch cây xanh dọc đường sắt cao tốc.
- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết khoảng khoảng 41,2 ha.

***. Tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng**

Theo Nhiệm vụ quy hoạch tại thời điểm phê duyệt, khu vực chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chung được phê duyệt nên chưa xác định được chính xác tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

Tuy nhiên, tại thời điểm trình duyệt bước lập quy hoạch chi tiết, UBND tỉnh đã 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 tại Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 17/4/2024. Tính chất chức năng đã được xác định cụ thể cho khu vực lập quy hoạch. Do đó để phù hợp và đảm bảo tuân thủ đối với đồ án quy hoạch phân số 11 nêu trên, tính chất chức năng và ranh giới lập quy hoạch được xác định cụ thể như sau:

***. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch**

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 QHPK, có ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: đường quy hoạch Nam TP. 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 TDTT, nhà văn hóa và công sở xã Đông Văn.

- Phía Đông Nam giáp: đất quy hoạch cây xanh dọc đường sắt cao tốc

Quy mô lập quy hoạch khoảng: 44,19 ha.

***. Tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng**

Là khu dân cư đô thị thuộc xã Đông Văn với các chức năng, nhóm nhà ở hiện trạng, nhóm ở mới, các công trình dịch vụ - công cộng phục vụ đơn vị ở, công viên đô thị và dịch vụ hỗn hợp dọc tuyến đường nối TP Thanh Hoá với CHK Thọ Xuân.

Việc điều chỉnh ranh giới lập quy hoạch đảm bảo tuân thủ theo hạ tầng khung giao thông của quy hoạch Phân khu số 11. Diện tích điều chỉnh không quá lớn, do đó không làm ảnh hưởng đến quy mô và tính chất chức năng chung của đồ án quy hoạch; Mặt khác tại Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021, Chủ tịch UBND tỉnh đã thống nhất giao Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa căn cứ nội dung nhiệm vụ được phê duyệt và quy hoạch cao hơn được duyệt trong thời gian tới để thực hiện lập đồ án quy hoạch chi tiết (đề xuất điều chỉnh nếu có để đảm bảo sự phù hợp, thống nhất các cấp độ quy hoạch).

Mặt khác phương án quy hoạch chi tiết đã bố trí các công trình dịch vụ công cộng đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11, đã nghiên cứu tính toán đảm bảo về quy mô và bán kính phục vụ cho từng đơn vị ở mà quy hoạch phân khu đã xác định (khu vực lập QHCT thuộc đơn vị ở C và E theo QHPK).

Từ những lý do trên, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá đề nghị không lập và phê duyệt lại nhiệm vụ quy hoạch.

1.2. Hiện tại đồ án đang tồn tại một số nội dung chưa phù hợp với quy hoạch phân khu như: *Kết nối giao thông với đường nối thành phố Thanh Hóa và đường Nghi Sơn – Sao Vàng; quy hoạch đất cây xanh sử dụng hạn chế trên nghĩa trang hiện trạng (khu vực tiếp giáp đường sắt tốc độ cao). Và thể hiện nội dung không thống nhất giữa các thành phần hồ sơ (ví dụ: Số tầng cao đối với ô đất dịch vụ thương mại (DVTM - 01, DVTM - 02) không khớp giữa bản đồ Quy hoạch sử dụng đất với Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan...).*

Do vậy, đề nghị rà soát, chỉnh sửa các nội dung về số liệu, thống kê của đồ án để hoàn thiện và thống nhất giữa các thành phần hồ sơ như: Dự thảo quyết định, tờ trình, bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý để đảm bảo các nội dung: Quy mô diện tích, quy mô dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong khu vực lập quy hoạch; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; không gian ngầm của đồ án cũng như việc đáp ứng các quy định của pháp luật khác có liên quan (quy định về hệ thống giao thông, điểm đầu nối theo quy định của pháp luật về giao thông và

phân loại cụ thể các tuyến đường (đường cấp nội bộ (đường phân khu vực, đường nhóm nhà ở,...), đường cấp khu vực (đường chính khu vực, đường khu vực), đường cấp đô thị (đường liên khu vực, đường chính khu vực,...)) trong phạm vi lập đồ án quy hoạch; bề rộng hành lang an toàn, bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật (nếu có);...) và tuân thủ quy cách thể hiện đồ án theo quy định.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Đơn vị tư vấn tiếp thu đã rà soát điều chỉnh các nội dung sai sót về hệ số sử dụng đất và ký hiệu các lô đất. Đã thể hiện đầy đủ các chỉ tiêu về dân số và tăng cao trong từng lô đất. Về quy cách thể hiện đồ án, đơn vị tư vấn tiếp thu, điều chỉnh phù hợp với các yêu cầu về thể hiện đồ án tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng.

1.3. Đề nghị luận chứng về việc: xác định, lựa chọn các chỉ tiêu của đồ án; nhu cầu tái định cư; khoảng cách an toàn về môi trường của nghĩa trang.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

a. Về luận chứng về việc xác định, lựa chọn các chỉ tiêu của đồ án.

Đồ án được lập theo nhiệm vụ quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021. Nhiệm vụ quy hoạch được xây dựng trên cơ sở quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 (UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 11/02/2019).

Quá trình lập quy hoạch khu vực, đã có những thay đổi như: Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá được Thủ tướng phê duyệt; quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá đã được UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt. Các chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất của khu vực lập quy hoạch chi tiết được phân bổ từ quy hoạch phân khu cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất công cộng y tế	0.24	0.54
II	Đất cơ quan	0.15	0.34
III	Đất dịch vụ hỗn hợp	9.62	21.77
IV	Đất ở mới	15.73	35.59
V	Đất ở cải tạo chỉnh trang	1.95	4.41
VI	Đất cây xanh	3.45	7.81
6.1	Đất cây xanh cảnh quan đô thị	0.65	
6.2	Đất cây xanh đơn vị ở	1.25	
6.3	Đất cây xanh đơn vị ở	0.35	
6.4	Đất cây xanh hạn chế	1.20	
VII	Đất giao thông	13.06	29.54
7.1	Đất giao thông	10.64	24.07
7.2	Bãi đỗ xe	2.42	5.48
	TỔNG	44.19	100.00

Các chỉ tiêu tính toán tuân thủ theo Thông tư số: 01/2021/TT-BXD ngày

19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng” áp dụng cho đô thị loại I và các quy định của QH PK tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá. Cụ thể:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1.1	Quy hoạch Sử dụng đất		
a	Đất ở	m ² /người	15-28
b	Đất công trình công cộng	m ² /người	2-3
c	Cây xanh	m ² /người	3-5
d	Đường giao thông (tối thiểu)	% đất XD đô thị	18%
e	Giao thông tĩnh (tối thiểu)	m ² /người	2.5
1.2	Tầng cao		
-	Nhà ở liên kế, tái định cư	Tầng	2-5
-	Nhà ở biệt thự	Tầng	2-4
-	Công trình giáo dục	Tầng	2-5
-	Công trình TMDV, đất hỗn hợp	Tầng	3-5
1.3	Mật độ xây dựng	%	
-	Nhà ở liên kế, tái định cư	%	70 – 90%
-	Nhà ở biệt thự	%	50 – 60%
-	Công trình giáo dục	%	40%
-	Công trình TMDV, đất hỗn hợp	%	40 – 60%
II	Hạ tầng xã hội		
2.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 m ² /cháu	50 12
2.2	Trường tiểu học	học sinh/1000 người m ² / học sinh	65 10
2.3	Trường THCS	học sinh /1000 dân m ² / học sinh	55 10
2.4	Nhà văn hoá khu phố	công trình	≥500 m ²
2.5.	Chợ	công trình/đv ở	≥2.000 m ²
2.6	Công viên	công trình/đv ở	≥5.000 m ²
2.7.	Trung tâm văn hoá	công trình/đv ở	≥5.000 m ²
2.7.	Y tế	công trình/đv ở	≥500 m ²
2.8.	Sân chơi	0.5m ² / người	
2.9.	Sân luyện tập	0.5m ² / người 0.3ha/ công trình	
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
3.1	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	l/ng-ngđ	≥ 120
-	Nước cho công cộng, dịch vụ	l/m ² sàn	≥ 2
3.2	Thoát nước bản sinh hoạt	Q	≥ 90% Q cấp
3.3	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1,2
3.4	Cấp điện	KWh/người/năm	1.500
-	Công trình công cộng, thương mại, dịch vụ	w/m ²	20-30
-	Nhà trẻ, mẫu giáo	Kw/Cháu	0,15-0,2
-	Công trình y tế	Kw/ giường	1,5 – 2,5

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
-	Chiều sáng công viên, giao thông	w/m2	0.5-1

Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội phục vụ công cộng trong đô thị và từng đơn vị ở như công trình giáo dục, TDTT, Văn hoá, cây xanh... đã được tính toán và bố trí tại QH PK tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ theo quy định tại Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Khi lập quy hoạch chi tiết cần đảm bảo tối thiểu chỉ tiêu về quy mô các khu chức năng mà quy hoạch phân khu đã phân bổ cho khu vực lập quy hoạch.

b. Bố trí quỹ đất tái định cư.

- Nhu cầu: Trên cơ sở tổ chức phương án quy hoạch, sau khi rà soát số hộ dân bị ảnh hưởng cần phải tái định cư là 07 hộ.

- Đất ở tái định cư: Tổng diện tích đất ở tái định cư là 3.437,30 m²; bao gồm 28 lô; mật độ xây dựng tối đa 74-88%; tầng cao từ 1-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,4 lần. Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (TĐC: 01, TĐC: 02) đáp ứng nhu cầu cho các hộ dân cần phải di dời trong ranh giới quy hoạch. Nhu cầu tái định cư cho các dự án khác đã được tính toán và bố trí cụ thể trong quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 11 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá.

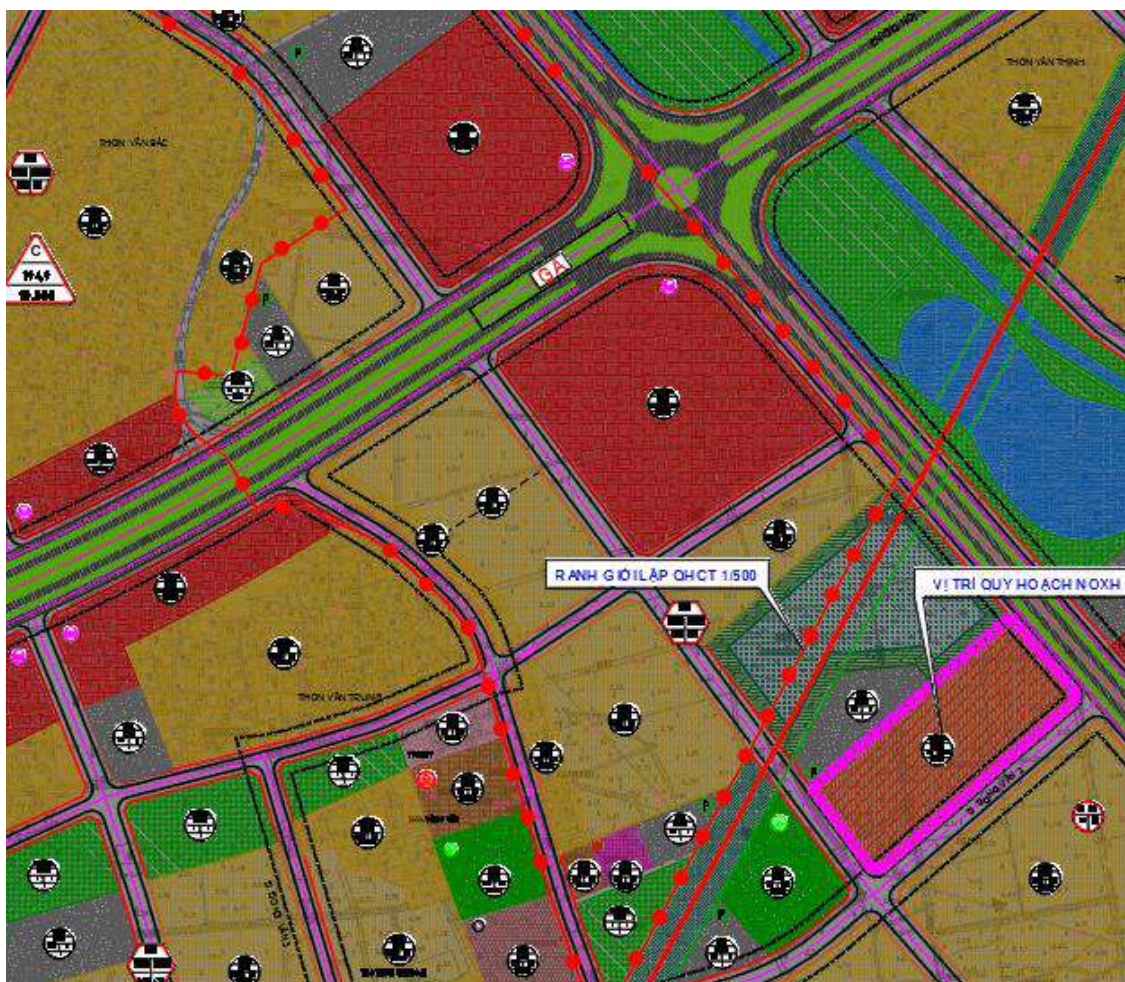
c. Khoảng cách an toàn về môi trường của nghĩa trang.

- Trong khu vực lập quy hoạch chi tiết có khu vực mồ mả hiện trạng giáp đường sắt Bắc Nam tốc độ cao. Quy hoạch phân khu đã xác định khoanh vùng khu vực trên thành cây xanh chuyên dụng để từng bước lập kế hoạch di dời về nghĩa trang tập trung của khu vực; hiện tại đang đóng cửa và không chế không cho tổ chức mai táng mới tại khu vực này (mồ mả cơ bản theo dạng cát táng). Mặt khác các lô đất dân cư (LK-24 đến LK-27) có khoảng cách đến nghĩa trang hiện trạng >100m, đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định.

1.4. Đề nghị căn cứ Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030 đã được phê duyệt và các quy định hiện hành của pháp luật để đánh giá việc bố trí quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội phù hợp với pháp luật về Nhà ở và đảm bảo tính khả thi

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Căn cứ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11 đã được UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt tại Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 17/4/2024 thì quỹ đất định hướng xây dựng NOXH đã được tính toán và bố trí đủ 20% tổng quỹ đất ở mới toàn đô thị và một phần quỹ đất đó đã được bố trí ngay cạnh ranh giới khu đất lập quy hoạch (E1-NOXH1, với diện tích là 2,71ha; do đó trong ranh giới lập quy hoạch không bố trí quỹ đất để xây dựng NOXH.



Mặt khác, Đồ án lập quy hoạch có diện tích <50ha, dân số <15.000 người tại khu vực đô thị căn cứ Điều 32, Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 thì dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh; theo đó, căn cứ Điều 19 Nghị định 100/2024/NĐ-CP đã quy định “*Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.*”

Đồ án quy hoạch chi tiết đã 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 gồm:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích
1	Đất nhà ở liền kề 17	LK-17	1.877,30
2	Đất nhà ở liền kề 18	LK-18	1.600,00
3	Đất nhà ở liền kề 19	LK-19	1.997,78
4	Đất nhà ở liền kề 20	LK-20	2.155,66
5	Đất nhà ở liền kề 21	LK-21	1.919,46

6	Đất nhà ở liền kề 22	LK-22	3.280,00
7	Đất nhà ở liền kề 23	LK-23	1.877,30
	Tổng diện tích (khoảng 22% đất ở mới)		14.707,50

Vì vậy, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hóa đề xuất đồ án quy hoạch không bố trí thêm quỹ đất xây dựng NOXH là phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11 và quy định tại Điều 32, Luật Đầu tư số 61/2020, Điều 19 Nghị định 100/2024/NĐ-CP.

1.5. Đối với hồ sơ khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch chi tiết đề nghị thực hiện việc kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm theo quy định của pháp luật hiện hành.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Hồ sơ khảo sát địa hình đảm bảo yêu cầu theo quy định hiện hành.

2. Ý KIẾN CỦA SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI THANH HOÁ (Tại Văn bản số: 6566/SGTVT-KHTC ngày 21/10/2024)

2.1. Về phạm vi quy hoạch xây dựng:

2.1.1. Đối với các tuyến đường bộ: Đề nghị rà soát, bổ sung trong thuyết minh quy hoạch nội dung đánh giá sự phù hợp về hạ tầng giao thông của phạm vi lập quy hoạch so với quy hoạch chung đã được phê duyệt. Trong đó, đánh giá sự phù hợp của phạm vi lập quy hoạch so với phạm vi đất đường bộ và đất hành lang an toàn đường bộ của các tuyến đường theo quy định tại Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ và các Nghị định sửa đổi, bổ sung của Chính phủ (Văn bản hợp nhất số 54/VBHN-BGTVT ngày 29/9/2022 của Bộ Giao thông vận tải quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ); đảm bảo không chồng lấn, ảnh hưởng đến hành lang an toàn đường bộ (hoặc chỉ giới đường đỏ) của các tuyến đường theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đặc biệt là phạm vi quy hoạch tuyến đường trục chính khu vực, liên khu vực như: đường trung tâm thành phố Thanh Hóa nối với đường từ CHK đi KKT Nghi Sơn; đường Đông Thịnh - Đông Quang; đường Đông Văn.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

- Phạm vi ranh giới lập quy hoạch, đã đảm bảo hành lang an toàn đường bộ của các tuyến đường theo quy định.

- Đối với các tuyến đường giao thông đối ngoại, đồ án quy hoạch chi tiết cơ bản tuân thủ về lộ giới và hướng tuyến được xác định theo quy hoạch phân khu 11. Tuy nhiên đối với đoạn qua khu vực lập QHCT 1/500 có đề xuất mở rộng vỉa hè từ 6m lên 7m mỗi bên để tổ chức không gian cảnh quan và bố trí các tiện ích đô thị khu vực này.

+ Đối với tuyến Đường trung tâm thành phố Thanh Hóa nối với đường từ CHK đi KKT Nghi Sơn có lộ giới 82m;

+ Đối với tuyến đường Nam thành phố Thanh Hóa nối Nam thành phố Sầm Sơn có lộ giới 56m. Đề xuất đoạn qua khu đất quy hoạch mở rộng vỉa hè từ 6m lên 7m mỗi bên.

+ Đối với tuyến đường Đông Văn - Đông Hòa có lộ giới 28m. Đề xuất đoạn qua khu đất quy hoạch mở rộng vỉa hè từ 6m lên 7m về phía Bắc. Sau khi điều chỉnh tuyến có lộ giới 29m

2.1.2. Đối với tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam: Hướng tuyến theo Quy hoạch dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc Nam, đoạn qua tỉnh Thanh Hóa đã được UBND tỉnh thỏa thuận với Bộ Giao thông vận tải tại Công văn số 11846/UBND-CN ngày 26/9/2018. Để đảm bảo phạm vi quy hoạch dự án Khu dân cư không ảnh hưởng đến hành lang an toàn của dự án tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam; đề nghị Sở Xây dựng tham vấn ý kiến của Cục đường sắt Việt Nam về phạm vi hành lang dự án tuyến đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn qua tỉnh Thanh Hóa.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Đối với tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam: Hướng tuyến theo đồ án QHPK số 11 đã cập nhật Quy hoạch dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc Nam, đoạn qua tỉnh Thanh Hóa đã được UBND tỉnh thỏa thuận với Bộ Giao thông vận tải tại Công văn số 11846/UBND-CN ngày 26/9/2018.

2.2. Đầu nối giao thông:

2.2.1. Theo hồ sơ quy hoạch, Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn đầu nối vào tuyến đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa nối với đường từ CHK đi KKT Nghi Sơn, đường Nam thành phố Thanh Hóa nối Nam thành phố Sầm Sơn thông qua hệ thống đường gom. Hiện nay, hạng mục đường gom thuộc dự án đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa nối với đường từ CHK đi KKT Nghi Sơn đã được đầu tư xây dựng từ Km1+840-Km11+223 với quy mô đoạn qua khu dân cư Bn=6,5m, Bm=5,5m và đoạn ngoài khu dân cư Bn=4,0m, Bm=3,0m; do đó, việc quy hoạch đầu nối khu dân cư với đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa nối với đường từ CHK đi KKT Nghi Sơn thông qua hệ thống đường gom là đảm bảo điều kiện kết nối khu dân cư với hiện trạng của tuyến đường đôi ngoại.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Các điểm đầu nối của khu vực quy hoạch đối với các tuyến đường trên đều thông qua các tuyến đường gom đảm bảo theo quy định.

2.2.2. Đối với việc đầu nối với các tuyến đường do UBND huyện Đông Sơn quản lý (đường Đông Thịnh - Đông Quang; đường Đông Văn): Đề nghị Sở Xây dựng tham vấn ý kiến của UBND huyện Đông Sơn để đánh giá sự phù hợp về vị trí đầu nối theo quy định tại Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 20/4/2021 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 tuân thủ các điểm đầu nối ra đường Đông Văn - Đông Hòa và đường Đông Văn - Đông Yên theo quy hoạch phân khu số 11 phê duyệt, không phát sinh điểm đầu nối mới.

2.3. Về các nội dung khác:

- Đối với vị trí và quy mô bãi đỗ xe: Đề nghị rà soát, tính toán xác định vị trí bãi đỗ xe thuận tiện cho việc phục vụ người dân, quy mô diện tích bãi đỗ xe toàn khu vực đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; trong đó, đối với trung tâm thương mại nhu cầu tối thiểu về chỗ đỗ xe ô tô là $100m^2$ sàn sử dụng/01 chỗ, diện tích cho 01 chỗ đỗ xe ô tô là $25m^2$. Đồng thời, nghiên cứu tăng chỉ tiêu diện tích đất bãi đỗ xe (tối thiểu 20% so với quy định), để dành đất bố trí trạm sạc công cộng cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 4096/UBND-CN ngày 27/3/2024.

- Đối với hệ thống thoát nước thải và thoát nước mưa trên các tuyến đường: Đề nghị thiết kế hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt, đồng bộ, khớp nối với hạ tầng thoát nước chung của khu vực, không để xảy ra tình trạng ngập nước gây hư hỏng nền mặt đường và ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường xung quanh.

- Về việc khớp nối với hạ tầng chung của khu vực: Khu dân cư được quy hoạch mới theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; tuy nhiên hạ tầng kỹ thuật xung quanh còn chưa đồng bộ, còn có khu vực dân cư hiện trạng. Do đó, đề nghị rà soát kỹ lưỡng để khớp nối đồng bộ với hạ tầng chung của khu vực, trường hợp có bất cập, chưa đồng bộ, cần có giải pháp xử lý để phù hợp với điều kiện thực tế.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

- Theo đồ án QHPK số 11, chỉ tiêu bãi đỗ xe đã được tính toán đảm bảo về quy mô và bán kính phục vụ cho đô thị. Diện tích bãi đỗ xe được phân bổ từ QHPK trong ranh giới lập quy hoạch chi tiết là 2,4 ha, tại các khu đất có ký hiệu (C1:P1; C1:P2; C2:P1; E1:P1). Đồ án quy hoạch chi tiết đã tuân thủ QHPK, và bổ sung các bãi đỗ xe trong các nhóm nhà ở. Tổng diện tích bãi đỗ xe là 2,498ha. Tương ứng với việc tăng chỉ tiêu diện tích đất bãi đỗ xe 0,1ha (so với quy định tại QHPK), để dành đất bố trí trạm sạc công cộng cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch.

- Đơn vị tư vấn đã thiết kế hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt đồng bộ, khớp nối với hạ tầng thoát nước chung của khu vực đảm bảo đủ lưu lượng thoát nước không để xảy ra tình trạng ngập nước gây hư hỏng nền mặt đường và ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường xung quanh.

- Đơn vị tư vấn tiếp thu, đã nghiên cứu rà soát và kết nối đồng bộ với hạ tầng hiện trạng phù hợp với điều kiện thực tế xung quanh khu vực lập quy hoạch. Bố trí hệ thống mương gom xung quanh khu vực dân cư hiện trạng, đảm bảo tiêu thoát nước tránh tình trạng ngập úng, đồng thời đồng bộ với các tuyến đường giao thông giữa quy hoạch mới và giao thông hiện trạng, đảm bảo kết nối thông suốt với các khu vực dân cư hiện hữu.

3. Ý KIẾN CỦA SỞ VĂN HÓA THỂ THAO VÀ DU LỊCH THANH HOÁ (Tại Văn bản số: 5387/SVHTTDL-DSVH ngày 22/10/2024)

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, tài liệu có liên quan và căn cứ quy định của pháp

luật hiện hành, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch thống nhất với nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

4. Ý KIẾN CỦA SỞ CÔNG THƯƠNG THANH HOÁ (Tại Văn bản số: 2927/SCT-KHTCTH ngày 23/10/2024)

4.1. Về thành phần hồ sơ: *Cơ bản đảm bảo theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.*

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Hồ sơ quy hoạch đảm bảo theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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.

4.2. Nội dung thuyết minh quy hoạch:

- *Bổ sung, làm rõ hiện trạng hạ tầng thương mại trong khu vực lập quy hoạch.*

- *Bản vẽ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật có thể hiện tuyến đường dây 220kV đi qua khu vực lập quy hoạch; tuy nhiên, trong các hồ sơ khác không thể hiện việc này. Đề nghị làm rõ, phương án di chuyển, nguồn vốn thực hiện, tính khả thi...*

- *Tính toán nhu cầu sử dụng điện bằng đơn vị kW và đồng bộ lại trong các văn bản như Tờ trình, dự thảo Quyết định phê duyệt...; định hướng rõ các tuyến đường dây điện đi qua mặt bằng được quy hoạch đi nổi hay ngầm làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.*

- *Làm việc với đơn vị quản lý vận hành tuyến đường dây trung thế để thực hiện thủ tục thỏa thuận đấu nối sơ bộ, đảm bảo tính khả thi trong việc cung cấp điện an toàn, ổn định cho Khu dân cư và thống nhất phương án di chuyển GPMB các tuyến đường dây điện hiện trạng phù hợp với các quy định hiện hành.*

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

- Đơn vị tư vấn đã tiếp thu bổ sung và làm rõ hiện trạng hạ tầng thương mại trong khu vực lập quy hoạch.

- Tuyến đường dây thể hiện trong bản vẽ hiện trạng HTKT là đường 22kV lộ 475E9.1 đơn vị tư vấn đã tiếp thu và cập nhật lại.

- Đơn vị tư vấn đã tính toán nhu cầu sử dụng điện bằng đơn vị kW và đồng bộ lại trong các văn bản như Tờ trình, dự thảo Quyết định phê duyệt. Chỉ rõ các tuyến đường dây điện đi qua mặt bằng được hạ ngầm.

- Việc thỏa thuận đấu nối cấp điện sẽ được thực hiện ở bước lập dự án đầu tư khi triển khai chi tiết dự án.

5. Ý KIẾN CỦA SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN THANH HOÁ (Tại Văn bản số: 5896/SNN&PTNN-KHTC ngày 23/10/2024)

5.1. Đánh giá cụ thể diện tích từng loại đất sản xuất nông nghiệp (đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác...); *hiện trạng về năng suất, sản lượng*

cây trồng trên đất nông nghiệp; hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Tiếp thu ý kiến, đã bổ sung đánh giá, số liệu cụ thể từng loại đất cũng như năng suất, sản lượng một số loại cây trồng chủ yếu trên đất. (Nội dung bổ sung tại mục: Hiện trạng sử dụng đất – Thuyết minh quy hoạch).

5.2. Đánh giá cụ thể số hộ dân bị thu hồi đất sản xuất và số hộ dân/nhân khẩu hiện đang sinh sống trong khu vực lập quy hoạch và số hộ dân/nhân khẩu phải di dời, tái định cư.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Tiếp thu ý kiến, đã bổ sung mục: 4.1. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; 4.2. Quy hoạch sử dụng đất (thuyết minh quy hoạch). Cụ thể số hộ phải tái định cư là khoảng 7 hộ dân. Đồ án đã định hướng cân đối đảm bảo quỹ đất tái định cư; quan điểm tái định cư của các đồ án là tái định cư tại chỗ, gần nơi ở cũ nhất, với vị trí thuận lợi, đầy đủ các tiện ích về hạ tầng xã hội; đã cân đối bố trí 28 lô đất, diện tích 3.437,30m² để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi đất ở khi triển khai thực hiện dự án.

5.3. Đánh giá tác động của việc thực hiện quy hoạch đến sản xuất, đời sống của người dân; đồng thời đề xuất các giải pháp chuyển đổi, đào tạo nghề, đảm bảo sinh kế cho người dân bị ảnh hưởng khi Nhà nước thu hồi đất.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Tiếp thu ý kiến, trong quá trình triển khai lập quy hoạch đã lấy ý kiến với nội dung: Đối với các hộ thuộc đối tượng thu hồi đất sản xuất nông nghiệp chuẩn bị chính sách giải quyết vấn đề hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề khi mất đất nông nghiệp cơ quan có thẩm quyền phải có phương án đảm bảo an sinh bền vững cho người dân bị mất đất nông nghiệp. Việc bồi thường sẽ được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trong trường hợp không có đất để bồi thường thì sẽ bồi thường bằng tiền theo giá đất của loại đất đó và có phương án hỗ trợ người dân chuyển đổi ngành nghề để đảm bảo an sinh bền vững.

5.4. Rà soát các chỉ tiêu quy hoạch diện tích đất trồng lúa đã được phân giao theo các quyết định của UBND tỉnh: Số 2907/QĐ-UBND ngày 26/8/2022, số 2598/QĐ-UBND ngày 20/7/2023 đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất trồng lúa đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phân giao cho huyện Đông Sơn là 4.134,27 ha , nhằm đảm bảo an ninh lương thực Quốc gia đến năm 2030 theo tinh thần Kế hoạch số 220-KH/TU, ngày 28/9/2020 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về Kế hoạch thực hiện Kết luận số 81- KL/TW của Bộ Chính trị khóa XII về đảm bảo an ninh lương thực Quốc gia đến năm 2030; sau khi quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thực hiện nghiêm về quản lý đất trồng lúa quy định tại Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

- Nội dung trên đã được thực hiện tổng thể trong quá trình thực hiện Quy

hoạch phân khu số 11 và được thông qua việc lấy ý kiến của người dân trong khu vực.

5.5. Đánh giá hiện trạng các công trình thủy lợi, hạ tầng thủy lợi khu vực lập Quy hoạch; *đánh giá ảnh hưởng của việc xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đến phạm vi bảo vệ công trình Thủy lợi có liên quan tới khu vực Quy hoạch. Đối với việc cải dịch, nắn tuyến, hoàn trả các kênh phải có phương án cụ thể (đã được thống nhất về giải pháp với đơn vị quản lý, khai thác và các đơn vị liên quan) đảm bảo hoàn trả đúng thông số, nhiệm vụ thiết kế của tuyến kênh mương hiện có để đảm bảo nhiệm vụ tưới, tiêu và công tác quản lý vận hành, khai thác công trình.*

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

- Tiếp thu ý kiến, đã bổ sung tại mục hiện trạng hạ tầng kỹ thuật nội dung đánh giá hiện trạng các công trình thủy lợi (một số tuyến kênh mương nội đồng) trong khu vực nghiên cứu, đồng thời giải pháp thực hiện quy hoạch cũng có phương án nắn tuyến, hoàn trả các tuyến kênh mương đảm bảo tiết diện công và tiết diện kênh mương, hướng tuyến lưu thông phục vụ tưới tiêu theo quy định.

- Khi triển khai thực hiện lập Quy hoạch phân khu số 11 đã được thống nhất về giải pháp với đơn vị quản lý, khai thác và các đơn vị liên quan, đảm bảo hoàn trả đúng thông số, nhiệm vụ thiết kế của tuyến kênh mương hiện có để đảm bảo nhiệm vụ tưới, tiêu và công tác quản lý vận hành, khai thác công trình.

5.6. Bổ sung vào bản vẽ và thuyết minh quy hoạch nội dung thể hiện được việc Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đảm bảo tuân thủ quy định về phạm vi bảo vệ công trình Thủy lợi theo quy định tại Điều 40 Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14; Điều 1 Quyết định số 31/2018/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh về quy định phạm vi vùng phụ cận công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh thuộc trách nhiệm của UBND tỉnh. Đảm bảo an toàn công trình và chất lượng nước thải theo quy định trước khi xả thải ra công trình Thủy lợi. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật cần tính toán và có giải pháp đảm bảo khả năng tiêu, thoát tránh ngập úng cục bộ trong khu vực quy hoạch và vùng lân cận có xét đến yếu tố khi đô thị hóa và biến đổi khí hậu; đảm bảo yêu cầu phòng, chống thiên tai theo quy định tại Khoản 12, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều số 60/2020/QH14

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

- Tiếp thu ý kiến đơn vị tư vấn đã rà soát lại toàn bộ hồ sơ (bao gồm cả thuyết minh, các bản vẽ và các văn bản kèm theo). Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa được thực hiện theo các quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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; Thông tư số 01/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Đối với các công trình thủy lợi (trong khu vực có một số tuyến kênh mương nội đồng) đã nghiên cứu phương án nắn chỉnh hướng tuyến, với tiết diện phù hợp. Tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải trong khu vực lập quy hoạch.

5.7. Trong quá trình lập quy hoạch, đề nghị thực hiện đúng quy định của pháp Luật về đất đai; tuân thủ định hướng, tính chất, chức năng theo quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27/2/2023; Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất huyện Đông Sơn;

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Đồ án quy hoạch chi tiết đã tuân thủ theo QHPK số 11 được duyệt trên cơ sở thống nhất, đồng bộ đối với quy hoạch các cấp.

6. Ý KIẾN CỦA SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ THANH HOÁ (Tại Văn bản số: 7163/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 24/10/2024)

6.1. Quy mô diện tích lập quy hoạch: *Tại Tờ trình số 518/TTr-TTPTQĐ ngày 03/10/2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa đề xuất diện tích lập quy hoạch chi tiết (44,19ha) chưa phù hợp với nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh (41,2ha)*

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Nội dung này như đã giải trình tại mục 1.1 nêu trên.

6.2. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội: *Tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023 quy định. 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, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa nằm trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11 thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Do đó, đề nghị Sở Xây dựng căn cứ quy định nêu trên và quy định pháp luật có liên quan, nghiên cứu tham mưu việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội trong phạm vi 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, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa đảm bảo theo quy định của pháp luật.*

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Nội dung này như đã giải trình tại mục 1.4 nêu trên.

6.3. Quy hoạch, bố trí đất cho công trình dịch vụ - công cộng (y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, công viên cây xanh, bãi đỗ xe...):

- Hiện nay, trên địa bàn huyện Đông Sơn đang triển khai tương đối nhiều các mặt bằng đất ở phân lô, bán nền; do đó, cần nghiên cứu ưu tiên bố trí các quỹ đất thương mại dịch vụ và công trình công cộng trong các mặt bằng quy hoạch chi tiết mới, nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế và nhu cầu sinh hoạt của người dân trên địa bàn. Đồng thời, đề nghị Sở Xây dựng, UBND huyện

Đông Sơn, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa và các đơn vị liên quan nghiên cứu rà soát, thực hiện theo đúng yêu cầu của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 7491/UBND-CN ngày 28/5/2024 về việc tăng cường quản lý nhà nước về quy hoạch, thực hiện quy hoạch, bố trí đất cho công trình dịch vụ - công cộng trên địa bàn tỉnh.

- Riêng đối với các lô đất dọc 02 bên tuyến đường (Đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn và đường Nam thành phố Thanh Hóa đi Nam Sầm Sơn): Đây là các tuyến đường lớn, kết nối TP Thanh Hóa với các địa phương lân cận, mật độ giao thông tương đối cao, do đó đề nghị không bố trí các lô đất ở tiếp giáp 02 tuyến đường, chỉ bố trí quỹ đất dịch vụ, thương mại tiếp giáp 02 tuyến đường này, nhằm phát huy lợi thế thương mại, tạo nguồn thu lâu dài cho ngân sách nhà nước; đồng thời, thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng khi nhà nước có yêu cầu mở rộng các tuyến đường này trong tương lai.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

- Với quy mô về dân số trong khu vực lập quy hoạch, đơn vị tư vấn đã tính toán, luận chứng đầy đủ các chỉ tiêu về y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, công viên cây xanh, bãi đỗ xe. Đảm bảo quy mô về công suất, bán kính phục vụ, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế và nhu cầu sinh hoạt của người dân trên địa bàn.

- Đối với 02 lô đất dịch vụ hỗn hợp cao tầng, đã bố trí theo QHPK. Các lô đất tiếp cận với đường gom trước khi tiếp cận các tuyến Đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn và đường Nam thành phố Thanh Hóa đi Nam Sầm Sơn.

6.4. Hạ tầng kỹ thuật: *Đề nghị đơn vị tổ chức lập quy hoạch nghiên cứu kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch chi tiết với khu vực lân cận; đảm bảo tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.*

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Đơn vị tư vấn tiếp thu, đã nghiên cứu rà soát và kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch chi tiết với khu vực lân cận; đảm bảo tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt

7. Ý KIẾN CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THANH HOÁ
(Tại Văn bản số: 9728/STNMT-QLĐĐ ngày 23/10/2024)

7.1. Phần căn cứ pháp lý: *Bổ sung Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường.*

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Tiếp thu ý kiến, về căn cứ pháp lý đã bổ sung các nội dung liên quan đến luật bảo vệ môi trường đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành (nội dung bổ sung tại mục 1.2. Căn cứ lập quy hoạch)

7.2. Quy hoạch thoát nước thải: *Đề nghị xem lại vị trí bố trí hạng mục*

xây dựng trạm xử lý nước thải và trạm bơm chuyển bậc; ưu tiên bố trí tại vị trí vùng trũng, nước thải có thể dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung theo địa hình tự nhiên; vị trí quy hoạch phải đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường và bố trí dải cây xanh cách ly xung quanh với chiều rộng ≥ 10 m.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Tiếp thu ý kiến, đồ án đã bố trí vị trí trạm xử lý nước thải tập trung tại khu vực phía Đông Bắc khu đất, công suất đảm bảo xử lý 1.900m³/ngày.đêm, đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường và bố trí dải cây xanh cách ly xung quanh tuân thủ theo quy định với chiều rộng ≥ 10 m. (Nội dung chi tiết thể hiện tại mục 5.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải - thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch).

7.3. Mục đánh giá tác động môi trường: *Đề nghị bổ sung đầy đủ các tác động môi trường và đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường chính của Dự án trong giai đoạn thi công và vận hành Dự án; thuyết minh nêu còn sơ sài, chung chung, đặc biệt, phần đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường chưa nêu rõ được các biện pháp giảm thiểu tác động do nước thải, chất thải rắn, chất thải nguy hại, sự cố môi trường phát sinh trong quá trình thi công và vận hành Dự án.*

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Tiếp thu ý kiến đã bổ sung các tác động môi trường và đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường chính đối với khu vực lập quy hoạch cả trong giai đoạn thi công và vận hành, đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường nêu rõ được các biện pháp giảm thiểu tác động do nước thải, chất thải rắn, chất thải nguy hại, sự cố môi trường phát sinh (nội dung bổ sung tại phần VII: Đề xuất bảo vệ môi trường).

7.4. Phần chất thải rắn và vệ sinh môi trường: *Thuyết minh sử dụng tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt 1,5 kg/người/ngày là cao, đề nghị căn cứ định mức mức phát thải bình quân đầu người theo quy định tại Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa; bổ sung nội dung quy hoạch chất thải rắn nguy hại.*

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

- Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa thuộc đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11, thuộc QHC đô thị Thanh Hóa đã được phê duyệt có quy định chỉ tiêu phát sinh chất thải rắn tính toán là 1,3kg/người/ngày. Toàn bộ lượng rác thải của khu vực sẽ được thu gom trong ngày và vận chuyển đến khu xử lý chất thải theo QHC đô thị Thanh Hóa. Đơn vị tư vấn đã tiếp thu chỉnh sửa chỉ tiêu CTR phát sinh tại thuyết minh mục “5.5. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường”

7.5. Phần bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường: *Đề nghị rà soát, bổ sung đầy đủ vị trí thoát nước mưa, nước thải, vị trí hệ thống xử lý nước thải tập trung (sau khi bố trí tại vị trí đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường), tập kết chất thải rắn, chất thải nguy hại tạm thời; bổ*

sung bố trí diện tích cây xanh xung quanh hệ thống xử lý nước thải tập trung, khu vực tập kết chất thải đảm bảo quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

- Đơn vị tư vấn tiếp thu, đã rà soát bố trí đầy đủ vị trí thoát nước mưa, nước thải, vị trí hệ thống xử lý nước thải tập trung đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường, bố trí điểm tập kết CTR trong khuôn viên xây dựng trạm xử lý nước thải diện tích khoảng 50,0m². Đã bố trí diện tích cây xanh xung quang hệ thống xử lý nước thải tập trung và khu vực tập kết chất thải đảm bảo quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

8. Ý KIẾN CỦA UBND HUYỆN ĐÔNG SƠN (Tại Văn bản số: 2617/UBND-KTHT ngày 26/10/2024)

8.1. Về kết nối dự án: UBND huyện đề nghị Sở Xây dựng xem xét:

- Mở rộng ranh giới đồ án để kết nối với đường vành đai phía Tây theo quy hoạch phân khu được duyệt và các dự án liên kề để đảm bảo tính kết nối, yếu tố kỹ thuật và đồng bộ với các dự án liên kề.

- Đồ án quy hoạch có điều chỉnh hướng tuyến đường giao thông hiện hữu từ Đông Văn sang Đông Thịnh; tuy nhiên, trong đồ án chưa thể hiện việc kết nối sau khi điều chỉnh hướng tuyến.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

- Ranh giới đồ án quy hoạch nằm phía Tây Nam đường Nam TP Thanh Hoa – TP Sầm Sơn (đường chính đô thị) và phía Đông đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam; Cách đường vành đai phía Tây khoảng 600m, do đó đề nghị nghiên cứu thành một đồ án QHCT khác.

- Quy hoạch hệ thống giao thông của đồ án đã tuân thủ QHPK được duyệt; không điều chỉnh hướng tuyến đường giao thông hiện hữu từ Đông Văn sang Đông Thịnh.

8.3. Trong định hướng quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá và Quy hoạch phân khu định hướng xã Đông Văn trở thành đô thị (thành phường) do đó, đồ án cần xem xét bố trí quỹ đất nhà ở xã hội.

Ý kiến tiếp thu, giải trình: Nội dung này như đã giải trình tại mục 1.4 nêu trên.

8.4. Trên cơ sở hồ sơ và quy hoạch phân khu: Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam sẽ đi qua địa giới hành chính xã Đông Văn (cụ thể là thôn Văn Thịnh và thôn Văn Nam) và giáp ranh về phía Đông của đồ án quy hoạch. UBND huyện Đông Sơn đề nghị xem xét, dành quỹ đất tái định cư để phục vụ giải phóng mặt bằng dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam khoảng 8ha – 10 ha (bao gồm đất ở, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình công cộng)

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Về nội dung này; Thực hiện chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm tại Công văn số 16085/UBND-KTTC ngày 30/10/2024; ngày 05/11/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Giao

thông vận tải và UBND huyện Đông Sơn tổ chức Hội nghị xem xét đề nghị của UBND huyện Đông Sơn tại Công văn số 2626/UBND-KTHT ngày 28/10/2024 về nội dung nêu trên; ngày 06/12/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 11291/STNMT-CSĐ, trong đó đã báo cáo và đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định các nội dung:

Theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 17/4/2024 đã bố trí các khu đất tái định cư có vị trí gần với dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam đoạn qua huyện Đông Sơn, như: Lô E-TĐC-03, diện tích 2,8ha; lô E-TĐC-01, diện tích 2,1ha (Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa quy hoạch tái định cư trong dự án Khu đất số 04); lô TĐC2-01, diện tích 20,2ha... Mặt khác, trong quá trình lập nhiệm vụ và phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của 02 đồ án (Khu đất số 01, Khu đất số 05 nêu trên), Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá đã báo cáo UBND tỉnh không đưa khu đất EOM07, EOM08, diện tích khoảng 12 ha vào ranh giới lập quy hoạch Khu đất số 01 để UBND huyện Đông Sơn bố trí tái định cư cho các dự án trên địa bàn huyện.

Hiện nay, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa đã tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu đất nêu trên trình Sở Xây dựng thẩm định. Trong phương án quy hoạch đã cân đối quỹ đất ở, tái định cư; theo đó quỹ đất ở bố trí trong 02 đồ án nêu trên đạt tỷ lệ thấp; trường hợp dành quỹ đất tái định cư như đề nghị của UBND huyện Đông Sơn thì việc triển khai 02 đồ án nêu trên hiệu quả kinh tế sẽ không cao, không khả thi trong việc kêu gọi nhà đầu tư tham gia đầu tư dự án. Mặt khác, trong ranh giới dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn tiếp giáp với 02 nêu trên đều là đất nông nghiệp, không có đất ở của các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án.

Do đó, để đảm bảo hiệu quả sử dụng đất của các đồ án nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo và kính đề nghị UBND tỉnh giao UBND huyện Đông Sơn chủ động rà soát, nghiên cứu dành quỹ đất tại các khu đất đã được quy hoạch là đất ở tái định cư và các dự án dân cư khác trên địa bàn các xã: Đông Văn, Đông Phú, Đông Nam để bố trí quỹ đất tái định cư và thực hiện việc tái định cư trong quá trình triển khai dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn qua địa bàn huyện Đông Sơn.

8.5. Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư: Trong ranh giới của đồ án có nhiều vị trí đầu tư hạ tầng kỹ thuật đã ảnh hưởng đến đất ở hiện hữu của các hộ dân tại khu vực, tuy nhiên trong đồ án chưa có vị trí quy hoạch tái định cư để phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Như vậy sẽ ảnh hưởng đến tính khả thi của dự án.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Đồ án đã bố trí khu vực TĐC cho các hộ dân chịu ảnh hưởng trong ranh

giới quy hoạch tại lô đất có ký hiệu TĐC-01 và TĐC-02 có tổng diện tích 3.437,29m². Phương án đã được cộng đồng dân cư tại khu vực thống nhất cao khi thực hiện tham vấn ý kiến theo quy định.

8.6. Trong ranh giới của đồ án có công trình Trạm y tế xã Đông Văn mới được đầu tư; do đó, đề nghị thể hiện công trình theo hiện trạng đã có.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Theo phương án quy hoạch, trạm y tế xã Đông Văn cơ bản giữ nguyên vị trí cũ. Nhằm phát huy hiệu quả quỹ đất và kết nối hệ thống giao thông HTKT, đề xuất mở tuyến đường nội khu phía Tây Bắc khu đất (đảm bảo quy mô và không làm ảnh hưởng đến các công trình chính của TYT)

8.7. Về bố trí hệ thống thoát nước mưa, nước thải: *Đồ án quy hoạch có khu dân cư hiện trạng xã Đông Văn do đó phải có tính toán cụ thể lượng nước mưa, nước thải từ đó có phương án bố trí các hệ thống thoát nước với tiết diện và các điểm thu nước đảm bảo thoát nước tốt cho toàn bộ khu vực hiện trạng, đặc biệt là khi có mưa bão.*

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Đơn vị tư vấn tiếp thu, đã có phương án thu gom thoát nước khu hiện trạng và tính toán hệ thống thoát nước đồng bộ tránh gây ngập úng, ảnh hưởng đến đời sống của dân cư hiện trạng và khu dân cư mới.

8.8. Về việc thu hồi đất ở và đất nông nghiệp:

- Hiện tại trong khu đất quy hoạch có một phần đất ở phải di dời giải phóng mặt bằng, do đó phải có các giải pháp phù hợp; trong đó ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ, gần nơi ở cũ nhất và tái định cư theo cộng đồng để giữ được các quan hệ làng xóm cũ.

- Đối với các hộ thuộc đối tượng thu hồi đất sản xuất nông nghiệp phải chuẩn bị chính sách giải quyết vấn đề hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề khi mất đất nông nghiệp và phương án đảm bảo an sinh bền vững cho người dân bị mất đất nông nghiệp.

Ý kiến tiếp thu, giải trình: Nội dung này như đã giải trình tại mục 5.3. nêu trên.

8.9. Về việc thu hồi đất ở và đất nông nghiệp: *Trong phạm vi lập quy hoạch có các công trình thủy lợi phải thực hiện di chuyển để phù hợp với quy hoạch chi tiết của các dự án quy hoạch; Đề nghị phải có phương án hoàn trả tuyến mương bằng tuyến cống hộp, trong đó phải tính toán kích thước mặt cắt cống đủ lớn để đảm bảo đủ khẩu độ dẫn nước cấp nước cho các khu vực nông nghiệp còn lại; Hướng tuyến sau khi di chuyển phù hợp với tổng thể quy hoạch và các khu vực lân cận.*

Ý kiến tiếp thu, giải trình: Nội dung này như đã giải trình tại mục 5.5. nêu trên.

8.10. Về công trình giao thông nội đồng: *Đề nghị phải có phương án hoàn trả kết nối;*

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Đơn vị tư vấn tiếp thu, trong phương án quy hoạch, các tuyến giao thông nội đồng còn lại đảm bảo kết nối với các tuyến giao thông quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến lao động sản xuất của diện tích đất nông nghiệp còn lại.

9. Ý KIẾN CỦA CÔNG AN TỈNH THANH HOÁ (Tại Văn bản số: 3857/CAT-ANKT ngày 24/10/2024)

- Về vị trí khu đất: Khu đất thực hiện Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hoá đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá thuộc khu vực cần đảm bảo an ninh, không cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở. Vì vậy đề nghị các đơn vị có liên quan thực hiện nghiêm, đúng quy định.

- Đối với các nội dung của đồ án Quy hoạch chi tiết, qua nghiên cứu Công an tỉnh xét thấy các nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hoá đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá không ảnh hưởng đến các vị trí đất an ninh hiện tại và đất an ninh quy hoạch trên địa bàn. Tuy nhiên, Công an tỉnh Thanh Hóa đề nghị Sở Xây dựng căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, nghiên cứu, đánh giá kỹ các nội dung của đồ án quy hoạch đảm bảo quy định của pháp luật và tính khả thi của đồ án, hạn chế điều chỉnh, không để chồng lấn quy hoạch, đảm bảo tính kết nối hạ tầng của đồ án với khu vực hiện hữu.

Ý kiến tiếp thu, giải trình:

Công an tỉnh Thanh Hoá cơ bản thống nhất với các nội dung xin ý kiến của đồ án quy hoạch.

Số: /SXD-PTĐT

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

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 Hóa¹.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 734/TTr - TTPTQĐ ngày 25/12/2024 kèm theo hồ sơ của Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa về việc Thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn huyện Đông Sơn.

Căn cứ trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng. Sở Xây dựng thẩm định, báo cáo UBND tỉnh xem xét phê duyệt quy hoạch chi tiết nêu trên, với các nội dung như sau:

I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH.

1. Các căn cứ pháp lý:

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

- 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; 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;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng 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. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật

¹ Tên đồ án thay đổi thành “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” do Nghị quyết số 1238/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã của tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2023-2025 được Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV thông qua tại phiên họp ngày 24/10/2024 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025

Quốc gia về an toàn phòng cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD (sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD);

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040;

- Căn cứ Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 17/4/2024 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;

- Căn cứ Công văn số 9561/UBND-CN ngày 05/7/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc chủ trương lập quy hoạch khai thác quy đất;

- Căn cứ Quyết định số: 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn tỉnh Thanh Hóa;

- Căn cứ Quyết định số 2460/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc điều chỉnh thời gian lập quy hoạch chi tiết tại 03 khu đất trên địa bàn huyện Đông Sơn (gồm Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây; Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn).

2. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt gồm:

- Tờ trình số 734/TTr - TTPTQĐ ngày 25/12/2024 kèm theo hồ sơ của Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa.

- Hồ sơ đồ án quy hoạch (gồm: bản vẽ, thuyết minh tổng hợp, hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng dân cư và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về đồ án quy hoạch và nội dung tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ) và các văn bản pháp lý liên quan.

- Dự thảo quyết định phê duyệt, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

- Ý kiến các đơn vị: Sở Giao thông vận tải tại công văn số 6566/SGTVT-KHTC ngày 21/10/2024; Sở Công thương tại công văn số 2927/SCT-KHTCTH ngày 23/10/2024; Sở Nông nghiệp và phát triển Nông thôn tại công văn số 5896/SNN&PTNN-KHTC ngày 23/10/2024; Công an tỉnh tại công văn số 3857/CAT-ANKT ngày 24/10/2024; Sở Kế hoạch và Đầu tư tại công văn số 7163/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 24/10/2024; Sở Tài nguyên và Môi trường tại công văn số 9728/STNMT-QLĐĐ ngày 23/10/2024; UBND huyện Đông Sơn tại công văn số 2617/UBND-KTHT ngày 26/10/2024; Sở Văn hóa Thể thao và

Du lịch tại công văn số 5387/SVHTTDL-DSVH ngày 23/10/2024 (riêng Bộ chỉ huy quân sự tỉnh không có ý kiến tham gia).

II. THẨM ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP CỦA QUY HOẠCH CHI TIẾT.

1. Quá trình thực hiện:

- UBND tỉnh đồng ý chủ trương lập Quy hoạch chi tiết tại công văn số 9561/UBND-CN ngày 05/7/2021.

- UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 và điều chỉnh thời gian lập quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2460/QĐ-UBND ngày 14/6/2024.

- Sở Xây dựng tham vấn ý kiến các đơn vị tại công văn số 8370/SXD-PTĐT ngày 06/11/2024 sau khi nhận được Tờ trình số 518/TTr-TTPTQĐ ngày 03/10/2024 của Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa.

- Đến nay hồ sơ đồ án quy hoạch đã được Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa hoàn thiện, giải trình kèm theo Tờ trình số 734/TTr - TTPTQĐ ngày 25/12/2024.

2. Việc đáp ứng các điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch:

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch là Công ty cổ phần xây dựng Delta được sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp Chứng chỉ Năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00002127 (Chứng chỉ còn hiệu lực); có năng lực tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng phù hợp để lập đồ án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp tỉnh theo quy định tại Phụ lục VII, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

3. Sự phù hợp của hồ sơ quy hoạch chi tiết:

- Quy hoạch chi tiết phù hợp với định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Hồ sơ lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư do Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa trình thẩm định đảm bảo về thời gian và hình thức lấy ý kiến; các ý kiến đã được tổng hợp, tiếp thu, giải trình, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch (Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ).

- Thành phần, nội dung hồ sơ theo quy định tại Điều 12 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Trưởng 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.

III. NỘI DUNG TRÌNH PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT.

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng 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:

a) Phạm vi ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn thành phố Thanh Hóa 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 TP. 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 TĐTT, nhà văn hóa và công sở xã Đông Văn.

- Phía Đông Nam giáp: Đất quy hoạch cây xanh dọc đường sắt cao tốc.

b) Diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 44,19 ha.

- Quy mô dân số khu vực khoảng: 2.765 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 tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD	TẦNG CAO	HS SDD	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)	tầng	lần	(%)
	DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH		441.938,84				100,0
I	Đất thuộc chức năng cấp đô thị		188.078,21				42,56
1	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH	93.220,33				21,09
2	Đất cây xanh đô thị	CXĐT	13.663,44				3,09
3	Đất giao thông đối ngoại		56.254,56				12,73
4	Đất bãi đỗ xe	P	24.939,88				5,64
II	Đất thuộc chức năng cấp đơn vị ở		252.585,54				57,15
1	Đất ở		83.792,56				18,96
1.1	Đất ở hiện hữu	HT	13.841,91	50-90	≤ 7	≤ 7	3,13
1.2	Đất ở dạng liền kề	LK	55.050,02	65-89	3-5	4,4	12,46

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD	TẦNG CAO	HS SDD	Tỷ lệ
1.3	Đất ở tái định cư	TĐC	3.437,30	74-88	3-5	4,4	0,78
1.4	Đất ở dạng biệt thự	BT	11.463,33	48-56	3-5	2,8	2,59
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	17.015,10	≤5	1-2		3,85
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng		19.210,87				4,35
3.1	Đất văn hóa	VH	1.226,44	20-40	1-2	0,8	0,28
3.2	Đất giáo dục		7.747,03	40	1-3	1,2	1,75
3.3	Đất y tế	YT	2.099,01	40	1-5	2	0,47
3.4	Đất thể dục thể thao	TDTT	8.138,39	≤5	1-2		1,84
4	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật		132.567,01				30,00
III	Đất khác		1.275,09				0,29
	Đất an ninh	AN	1.275,09	40			

5. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Các khu vực đất ở: Gồm nhà ở chia lô và tái định cư được xây dựng đồng bộ, khớp nối với hệ thống hạ tầng xung quanh, tạo nên một không gian ở thuận tiện và phù hợp nhất.

Các khu vực đất dịch vụ, đất dịch vụ - công cộng: Được xây dựng đảm bảo bán kính phục vụ cũng như nhu cầu sử dụng của người dân trong khu vực một cách tối ưu nhất theo các tiêu chuẩn hiện hành.

Các khu vực đất cây xanh, vườn hoa, sân chơi: Bố trí các khu vực vui chơi giải trí, các khu vực thể thao như: Khu vực đi bộ, sân thể dục thể thao cộng đồng. Bố trí các đường dạo, không gian nghỉ ngơi. Tận dụng tối đa các khoảng không gian tự nhiên.

Khu vực ở hiện hữu: Sắp xếp, cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng, đảm bảo kết nối thuận tiện giữa khu dân cư hiện hữu, dân cư phát triển và các khu chức năng khác.

Mạng giao thông: Tổ chức linh hoạt, tiện lợi cho đi lại, vỉa hè rộng tạo không gian đi bộ cho toàn khu vực.

Chỉ tiêu đạt được của đồ án:

- Đất sân chơi TDTT đạt 2,94 m²/người.
- Đất ở đạt 26,63 m²/người.
- Đất cây xanh đạt 6,15 m²/người.
- Đất bãi đỗ xe đạt 9,02 m²/người.
- Đất giao thông đạt 29,76%.

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 82,0m, trong đó: Mặt đường rộng $12,0 \times 2 = 24,0\text{m}$; Dải phân cách giữa (có bố trí đường trên cao): rộng 18,0m; Dải phân cách 2 bên rộng $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$; Đường gom 2 bên rộng $10,0 \times 2 = 20,0\text{m}$; Hè đường rộng $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$;

- Tuyến đường Nam thành phố Thanh Hóa - Nam Sầm Sơn, tiếp giáp phía Đông Bắc có lộ giới 57,0m, trong đó: Mặt đường rộng $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$; Dải phân cách giữa rộng 3,0m; Dải phân cách 2 bên rộng $2,5 \times 2 = 5,0\text{m}$; Đường gom 2 bên rộng $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$; Hè đường rộng $6,0 + 7,0 = 13,0\text{m}$;

- Tuyến D03 là tuyến đường chính khu vực được thiết kế với mặt cắt 3-3, lộ giới 29,0 - 30,0m, trong đó: Mặt đường rộng 16,0m; Hè đường rộng 6,0 - 7,0m mỗi bên;

- Tuyến N02 là tuyến đường khu vực được thiết kế với mặt cắt 4-4, lộ giới 24,0m, trong đó: Mặt đường rộng 12,0m; Hè đường rộng $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$;

- Tuyến D06, N10 là tuyến đường khu vực được thiết kế với mặt cắt 5-5, lộ giới 20,5m trong đó: Mặt đường rộng 10,5m; Hè đường rộng $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$;

6.1.2. Đường cấp nội bộ:

- Mặt cắt 5-5: Các tuyến số N1, N3 đến N8, N11 đến N13, D1, D2, D4, D5 (Lộ giới: 20,5m; Bm=10,5m; Bhè = $2 \times 5,0\text{m}$);

Mặt cắt 6-6: Tuyến số N9 (Lộ giới: 17,5m; Bm=7,5m; Bhè = $2 \times 5,0\text{m}$).

- Bãi đỗ xe bố trí kết hợp với cây xanh công viên, giải cây xanh cách ly. Các chỗ đỗ xe được bố trí phân tán tại trung tâm các nhóm nhà ở.

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 cũ, 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 3,60m và cao nhất 4,25m. Đối với khu vực dân cư 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 định hướng quy hoạch cấp trên được phê duyệt; tận dụng tối đa các công trình thoát nước hiện có. Bỏ

sung 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:

- Cải dịch tuyến kênh tưới hiện có vào lòng đường giáp với dải phân cách tuyến đường N06, kích thước tuyến kênh cải dịch là $B \times h = 1,5 \times 1,2 \text{m}$.

- Khu vực lập quy hoạch được chia làm 02 lưu vực thoát nước:

- + Lưu vực 01: Khu vực phía Bắc tuyến đường N04 và tuyến đường N07 thoát nước về hướng Bắc.

- + Lưu vực 02: Khu vực phía Nam tuyến đường N04 và tuyến đường N07 thoát nước về hướng Đông bắc.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực sử dụng hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải. Bố trí hệ thống cống tròn bê tông cốt thép dọc theo vỉa hè đường các tuyến giao thông để thu gom nước mưa.

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là 1/D và giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách 40-60m.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng lưu lượng cấp nước cho khu vực quy hoạch dự kiến khoảng 2.020 m³/ngày.đêm.

- Nguồn cấp nước: Đầu nối với đường ống cấp nước từ nhà máy nước Mật Sơn cấp về theo quy hoạch chung đã phê duyệt.

- Mạng lưới đường ống thiết kế là mạch vòng đảm bảo cấp nước liên tục và tới từng đối tượng dùng nước.

- Dọc các tuyến ống cấp nước chữa cháy cứ trung bình khoảng 120 m - 150 m bố trí một họng cứu hỏa.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 15.480KVA.

- Nguồn cung cấp điện:

- + Nguồn điện được đầu nối từ đường điện trung thế lộ 475.E9.1 cấp cho khu vực đất ở mới, đất ở hiện trạng và các công trình thuộc đô thị.

- + Bổ sung lộ xuất tuyến mới 22KV từ trạm 110kV Núi Một E9.1 (theo quy hoạch phân khu) để phục vụ các công trình công cộng và thương mại dịch vụ, đồng thời san tải cho lộ đường dây 22KV lộ 475E9.1.

- Lưới điện:

- + Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng hình tia kết hợp mạng vòng đối với điện trung áp, mạng lưới hình tia đối với điện sinh hoạt.

- + Nắn chỉnh hướng tuyến các đường dây trung áp hiện đang cắt qua khu vực lập quy hoạch, không đảm bảo hành lang lưới điện cao áp và mỹ quan.

- + Hệ thống cấp điện sinh hoạt sử dụng hệ thống cáp ngầm.
- Trạm điện: Xây dựng mới các trạm biến áp với các gam máy từ 180kVA đến 2000kVA đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải. Vị trí đặt trạm biến áp tại các vị trí đất công cộng, cây xanh.
- Điện hạ thế: Xây dựng đường điện hạ thế 0,4KV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè.
- Đường điện chiếu sáng dọc đường:
- + Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn lắp trên cột thép bát giác cân đơn.
- + Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng $\leq 10,5\text{m}$ được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 30m. Chiều rộng $> 10,5\text{m}$ được chiếu sáng bằng 2 dãy đèn, khu vực cây xanh được chiếu sáng bằng các đèn trang trí. Dây dẫn cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế ngầm.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải:

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt tính bằng 100% lưu lượng nước cấp cho khu vực lập quy hoạch (không tính nhu cầu nước tưới cây, rửa đường).
- Nhu cầu xử lý nước thải sinh hoạt tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày khoảng: $Q=1.900\text{m}^3/\text{ng.đêm}$
- Hệ thống thoát nước thải của khu vực được xây dựng riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo tiêu chuẩn là một khu đô thị hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị.
- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo đường ống D200-D300 kết hợp ống D140 thu gom nước từ các hộ dân rồi dẫn về trạm xử lý nước thải của khu đô thị.
- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch: $i \geq i_{\min}=1/D$.
- Hệ thống cống, ga được bố trí dưới lớp gạch lát hè để đảm bảo mỹ quan cho khu đất.
- Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải đặt tại phía Nam khu vực lập quy hoạch có công suất xử lý đảm bảo 1.900/ngđ. Nước thải tại đây sẽ được xử lý đạt đúng tiêu chuẩn sau đó được thoát ra hệ thống thoát nước mưa hoặc sẽ được tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường...

6.7. Quy hoạch quản lý chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt dự kiến là: 4,77 (tấn/ngày.đêm).
- Toàn bộ lượng rác thải của khu vực sẽ được thu gom trong ngày và vận chuyển đến khu xử lý rác thải theo quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa. Bố trí 01 điểm trung chuyển chất thải rắn cỡ nhỏ với diện tích khoảng 50m², trong

khuôn viên xây dựng trạm xử lý nước thải trước khi được vận chuyển đến khu xử lý rác thải.

6.8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động có công nghệ hiện đại, tiến tiến, đảm bảo an toàn, mỹ quan và đồng bộ với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khác trong khu vực.

- Xây dựng các trạm thu, phát sóng thông tin di động (BTS) thân thiện với môi trường, có khả năng dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực. Bố trí quỹ đất xây dựng các trạm BTS tại các khu vực đất công cộng, công viên cây xanh, vỉa hè,....

- Xây dựng hệ thống đường ống, cống, bể cáp theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng sử dụng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác.

- Tất cả các loại cáp viễn thông được đi ngầm trong hệ thống đường ống, cống, bể cáp hoặc đi chung trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường chính, đường nội bộ trong phạm vi quy hoạch để đảm bảo an toàn, mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác trong phạm vi quy hoạch.

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...

Khoảng lùi xây dựng công trình tại các lô đất được xác định căn cứ chức năng lô đất, yêu cầu kiến trúc, cảnh quan tại từng vị trí đảm bảo từ 0,0-10,0m và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Tại các ô phố (theo quy hoạch phân khu) quy hoạch mới các công trình công cộng - dịch vụ yêu cầu khoảng lùi tối thiểu là 10,0m so với chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) của các tuyến đường xung quanh; phần tháp của các công trình cao tầng có khoảng lùi tối thiểu 15,0m so với các tuyến đường cấp khu vực trở lên và 10,0m so với CGĐĐ của các tuyến đường còn lại.

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:

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 đã cân đối đảm bảo bố trí tái định cư khi triển khai thực hiện quy hoạch, quỹ đất tái định cư còn lại sẽ dành để phục vụ cho các dự án lân cận.

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.

Xử lý chất: Chất thải được thu gom triệt để 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 đầu tư: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực bao gồm: san nền, xây dựng hệ thống giao thông nội bộ, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, hạ tầng viễn thông; khuôn viên cây xanh và các hạng mục công trình công cộng khác phục vụ cộng đồng.

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 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 quyết định phê duyệt đồ án.

12. Tổ chức thực hiện:

- Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa có trách nhiệm:

+ Hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch chi tiết theo Quyết định phê duyệt đảm bảo quy định và gửi Sở Xây dựng đóng dấu để lưu trữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

+ Phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết theo quy định.

+ Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa 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.

- UBND thành phố Thanh Hóa:

+ 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.

- Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Giao thông vận tải; UBND thành phố Thanh Hóa và các đơn vị khác 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; 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.

Sở Xây dựng báo cáo nội dung thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng 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 các nội dung như trên. Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - PGĐ Sở Lê Bá Hải (để biết);
 - Lưu: VT.
- (VinhLX.TH.271.2).

GIÁM ĐỐC

Phan Lê Quang

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: /SNNMT-TTPTQĐ

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

V/v bố trí quỹ đất khu tái định cư để phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn.

Kính gửi: UBND thành phố Thanh Hóa.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1271/UBND-CN ngày 24/01/2025 về việc đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn và đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn, xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa; trên cơ sở ý kiến của UBND thành phố Thanh Hóa và Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa tại hội nghị ngày 13/02/2024; Sở Nông nghiệp và Môi trường đã dự thảo Văn bản báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh về việc bố trí quỹ đất khu tái định cư để phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn (Có dự thảo Văn bản gửi kèm theo).

Để có cơ sở tổng hợp, tham mưu báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh, Sở Tài Nông nghiệp và Môi trường đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa theo chức năng, nhiệm vụ được giao, tham gia ý kiến vào dự thảo Công văn nêu trên. Văn bản tham gia ý kiến, đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường trước ngày 28/3/2025.

Sở Nông nghiệp và Môi trường mong nhận được sự quan tâm, phối hợp của UBND thành phố Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Tung tâm PTQĐ (để t/h);
- Lưu: VT.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Phương Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: /SNNMT-TTPTQĐ

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

V/v bố trí quỹ đất khu tái định cư để phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn.

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1271/UBND-CN ngày 24/01/2025 về việc đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn và đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn, xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa; trên cơ sở ý kiến của UBND thành phố Thanh Hóa, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa tại hội nghị ngày 13/02/2024 và Công văn số 2215/UBND-KTHT&ĐT ngày 27/3/2025 của UBND thành phố Thanh Hóa; Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh với các nội dung cụ thể như sau:

1. Ý kiến của UBND thành phố Thanh Hoá

Thực hiện nhiệm vụ Chủ tịch UBND tỉnh giao tại Công văn số 1271/UBND-CN Ngày 24/01/2025, UBND thành phố đã tổ chức rà soát xác định sơ bộ số hộ cần phải di dời, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn; nhu cầu đất tái định cư và đề xuất địa điểm dự kiến bố trí tái định cư cụ thể như sau:

a. Về xác định sơ bộ số hộ cần phải di dời, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án trên địa bàn xã Đông Văn:

- Sơ bộ số hộ cần phải di dời, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn: Đối với dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam đoạn đi qua xã Đông Văn ảnh hưởng đến diện tích đất thổ cư với diện tích khoảng 1,76 ha; nhu cầu số lô đất để bố trí tái định cư khoảng 343 lô.

- Sơ bộ số hộ cần phải di dời, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Đường vành đai 2,5 với diện tích đất thổ cư khoảng 1,3 ha; nhu cầu số lô đất để bố trí tái định cư khoảng 205 lô.

Như vậy, 02 dự án nêu trên cần 548 lô đất để bố trí tái định cư. Ngoài ra trên địa bàn xã Đông Văn còn một số dự án mà UBND thành phố nhận thấy cần có nhu cầu quỹ đất tái định cư; cụ thể: Cải tạo chỉnh trang các tuyến đường tại khu vực trung tâm xã; nâng cấp cải tạo tuyến đường giao thông từ trung tâm xã Đông Văn kết nối tuyến đường thành phố Thanh Hóa – cảng hàng không Thọ Xuân, tuyến đường Đông Văn 2 ...

b. Đề xuất Khu tái định cư xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa:

Trên cơ sở số hộ cần phải di dời, giải phóng mặt bằng nêu trên; UBND thành phố Thanh Hoá đề xuất phạm vi, ranh giới khu đất lập quy hoạch gồm các lô đất: Đất tái định cư (E1: TDC1; và E4: TDC1); đất ở mới (D2: OM1, OM2, OM3); đất ở hiện trạng cải tạo (E1: HTCT1; E1: HTCT2; E4: HTCT1); đất cây xanh (D2: CXCQ1; D2: CXCQ2; E1: TT1; E4: CX1; E4: CX2); đất bãi đỗ xe; đất trường học; đất công cộng ...; Vì vậy, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản báo cáo UBND tỉnh giao Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa hoàn thiện đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn theo hướng bố trí quỹ đất khu tái định cư tại các lô đất: đất ở mới (D2: OM1; OM2: OM3) và đất tái định cư (E1: TDC1; E4: TDC1).

Đối với Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn, xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa (Khu đất số 05) thống nhất với phương án quy hoạch và quỹ đất tái định cư như đồ án đã lập; đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa hoàn thiện đồ án theo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm tại Công văn số 1271/UBND-CN ngày 24/01/2025 trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Ý kiến của Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa

Trên cơ sở nhu cầu đất tái định cư và đề xuất phạm vi, ranh giới khu đất lập quy hoạch để bố trí tái định cư của UBND thành phố Thanh Hoá; Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất báo cáo UBND tỉnh bố trí quỹ đất tại các lô đất: đất ở mới (D2: OM1; OM2: OM3) và đất tái định cư (E1: TDC1; E4: TDC1) thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn để bố trí tái định cư, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn.

Tuy nhiên, hiện nay Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa đã hoàn thành việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn và đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Báo cáo thẩm định số 124/SXD-PTĐT ngày 07/01/2025. Vì vậy, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa đề nghị được tiếp tục thực hiện lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo phạm vi ranh giới dự án đã trình thẩm định, phê duyệt (không tách khu tái định cư ra khỏi đồ án quy hoạch); Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa sẽ chỉ đạo đơn vị tư vấn hoàn thiện đồ án quy hoạch theo hướng bố trí quỹ đất khu tái định cư tại các lô đất nêu trên để phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn như đề nghị của UBND thành phố Thanh Hóa. Sau khi đồ án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa sẽ bàn giao hồ sơ quy hoạch cho đơn vị được giao làm chủ đầu tư để thực hiện dự án khu tái định cư theo quy định.

3. Đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường

Trên cơ sở nhu cầu tái định cư thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn, việc UBND thành phố Thanh Hóa đề xuất bố trí quỹ đất tại các lô đất ở mới (D2: OM1; OM2: OM3) và đất tái định cư (E1: TDC1; E4: TDC1) thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây

Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn để bố trí tái định cư, giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án nêu trên là phù hợp. Tuy nhiên, hiện nay Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa đã hoàn thành việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của 02 dự án: Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn, xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa. Do đó đề các đồ án quy hoạch chi tiết nêu trên sớm được trình thẩm định, phê duyệt làm cơ sở để tổ chức đầu tư xây dựng Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh:

3.1 Đối với Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn, xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa (Khu đất số 05): Thống nhất với phương án quy hoạch và quỹ đất tái định cư như đồ án đã lập; đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa hoàn thiện đồ án quy hoạch theo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm tại Công văn số 1271/UBND-CN ngày 24/01/2025 trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

3.2. Đối với Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn (Khu đất số 04): Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa tiếp tục hoàn thiện đồ án quy hoạch theo phạm vi ranh giới dự án đã trình thẩm định, phê duyệt; trong đó bố trí quỹ đất khu tái định cư tại các lô đất: Đất ở mới (D2: OM1; OM2: OM3) và đất tái định cư (E1: TDC1; E4: TDC1) để phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn. Sau khi đồ án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa bàn giao hồ sơ quy hoạch cho đơn vị được giao làm chủ đầu tư để thực hiện dự án khu tái định cư theo quy định.

Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tung tâm PTQĐ (để t/h);
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC

Cao Văn Cường

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: /UBND-CN

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

V/v đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn và 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, xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Giao thông vận tải;
- UBND thành phố Thanh Hóa;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa.

Tại Hội nghị ngày 21 tháng 01 năm 2025, sau khi nghe Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa (chủ đầu tư lập quy hoạch) và đơn vị tư vấn báo cáo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa và Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn, xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa, ý kiến của Sở Xây dựng và các đại biểu tham dự hội nghị, Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Cơ bản thống nhất nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa và Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn, xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa; tuy nhiên, yêu cầu hoàn chỉnh, bổ sung một số nội dung sau:

- Có giải pháp khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với các khu vực lân cận (đặc biệt là hệ thống thoát nước), để việc đầu tư xây dựng khu dân cư mới không ảnh hưởng đến các khu dân cư hiện hữu.

- 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 (nếu có) yêu cầu phải có vị trí tiếp giáp với tuyến đường có mặt cắt ngang lớn nhất khu vực lập quy hoạch.

- Trong đồ án quy hoạch phải dành đất xây dựng các trạm thu, phát sóng thông tin di động và trạm sạc cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch. Về việc quy hoạch bãi đỗ xe, yêu cầu bố trí phân tán trong các nhóm nhà ở để thuận tiện cho việc sử dụng.

- Đối với các nội dung tiêu, thoát nước, cải dịch, hoàn trả kênh mương và bảo vệ các công trình thủy lợi: Yêu cầu nghiên cứu, hoàn chỉnh, bổ sung theo ý kiến tham gia của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 5896/SNN&PTNT-KHTC ngày 23/10/2024.

2. Giao UBND thành phố Thanh Hóa xác định sơ bộ số hộ cần phải di dời, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam và các dự án lớn trên địa bàn xã Đông Văn; nhu cầu đất tái định cư và đề xuất địa điểm dự kiến bố trí tái định cư; gửi Sở Tài nguyên và Môi trường. Sau khi nhận được báo cáo của UBND thành phố Thanh Hóa, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải và các đơn vị liên quan làm việc với UBND thành phố Thanh Hóa để xem xét, thống nhất việc đưa phần diện tích đất tái định cư (bao gồm cả tái định cư để thực hiện dự án các khu dân cư nêu trên) ra khỏi ranh giới đồ án quy hoạch; đồng thời căn cứ các nội dung, yêu cầu tại mục 1 công văn này để chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa và đơn vị tư vấn hoàn chỉnh hồ sơ, trình phê duyệt theo quy định.

3. UBND các huyện, thị xã, thành phố trong quá trình lập quy hoạch chi tiết các khu vực phát triển mới, yêu cầu các tuyến đường giao thông phía trước trường học phải có mặt cắt ngang > 7,5 m và có vịnh đỗ xe (chiều dài khoảng 30 - 60 m, chiều rộng khoảng 7,5 m) phía trước cổng trường để tránh ùn tắc giao thông; đồng thời cần tính toán nhu cầu dùng điện, nguồn cung cấp điện cho các trạm sạc cho phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch.

4. Giao Sở Giao thông vận tải thường xuyên liên hệ với Cục Đường sắt Việt Nam, Ban Quản lý dự án đường sắt để liên tục cập nhật các nội dung có liên quan đến dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam; trên cơ sở đó cung cấp hồ sơ cho UBND các huyện, thị xã, thành phố để cập nhật, bổ sung vào các quy hoạch, dự án có liên quan; không để xảy ra tình trạng chồng lấn dự án đường sắt tốc độ cao với các quy hoạch, dự án trên địa bàn tỉnh.

5. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, UBND thành phố Thanh Hóa và các đơn vị liên quan rà soát, tham mưu chủ trương tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu đất trong vùng phụ cận ga đường sắt, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh trước ngày 01/3/2025./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/cáo);
- PCT UBND tỉnh Mai Xuân Liêm (để b/cáo);
- Chánh Văn phòng, các PCVP UBND tỉnh;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và PTNT, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lưu: VT, CN.

H18(2025).TB QHCT Dong Van

TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG

Lê Việt Hiếu

6. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.

“Quy hoạch chi tiết xây dựng 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” được lập tuân thủ theo quy định của Pháp luật hiện hành, trên cơ sở nghiên cứu định hướng Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040, đang trình thủ tướng phê duyệt, đáp ứng mục tiêu, yêu cầu phát triển thành phố Thanh Hóa theo đúng với các chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước cũng như nhu cầu phát triển thực tế hiện nay.

Kính đề nghị UBND tỉnh Thanh Hóa xem xét, phê duyệt quy hoạch làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

Tổng hợp thuyết minh

Hà Hùng Cường

Số: /SXD-QH

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

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 Hóa¹.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 574/TTr - TTPTQĐ ngày 10/6/2025 kèm theo hồ sơ của Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa về việc Thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 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.

Căn cứ trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng. Sở Xây dựng thẩm định, báo cáo UBND tỉnh xem xét phê duyệt quy hoạch chi tiết nêu trên, với các nội dung như sau:

I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH.

1. Các căn cứ pháp lý:

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn phòng cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD (sửa đổi 01:2023

¹ Tên đồ án thay đổi thành “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” do Nghị quyết số 1238/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã của tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2023-2025 được Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV thông qua tại phiên họp ngày 24/10/2024 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025.

QCVN 06:2022/BXD);

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Căn cứ Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 17/4/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa 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;

- Căn cứ công văn số 9561/UBND-CN ngày 05/7/2021 của UBND tỉnh về việc chủ trương lập quy hoạch khai thác quy đất;

- Căn cứ Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn;

- Căn cứ công văn số 1271/UBND-CN ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh về việc đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn và 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. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt gồm:

- Tờ trình số 574/TTr - TTPTQĐ ngày 10/6/2025 kèm theo hồ sơ của Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa (Tờ trình có bao gồm nội dung giải trình, hoàn chỉnh, bổ sung theo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm tại công văn số 1271/UBND-CN ngày 24/01/2025).

- Hồ sơ đồ án quy hoạch (gồm: bản vẽ, thuyết minh tổng hợp, hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng dân cư và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về đồ án quy hoạch và nội dung tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ) và các văn bản pháp lý liên quan.

- Dự thảo quyết định phê duyệt, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

- Ý kiến các đơn vị: Sở Giao thông vận tải tại công văn số 6566/SGTVT-KHTC ngày 21/10/2024; Sở Công thương tại công văn số 2927/SCT-KHTCTH ngày 23/10/2024; Sở Nông nghiệp và phát triển Nông thôn tại công văn số 5896/SNN&PTNN-KHTC ngày 23/10/2024; Công an tỉnh tại công văn số 3857/CAT-ANKT ngày 24/10/2024; Sở Kế hoạch và Đầu tư tại công văn số 7163/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 24/10/2024; Sở Tài nguyên và Môi trường tại công văn số 9728/STNMT-QLĐĐ ngày 23/10/2024; UBND huyện Đông Sơn tại công văn số 2617/UBND-KTHT ngày 26/10/2024; Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch tại công văn số 5387/ SVHTTDL-DSVH ngày 23/10/2024; UBND

thành phố Thanh Hóa tại công văn số 3533/UBND-KTHT&ĐT ngày 13/5/2025.

II. THẨM ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP CỦA QUY HOẠCH CHI TIẾT.

1. Quá trình thực hiện:

- Sở Xây dựng báo cáo thẩm định tại công văn số 302/SXD-PTĐT ngày 14/01/2025 sau khi nhận được Tờ trình số 734/TTr - TTPTQĐ ngày 25/12/2024 của Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa.

- Ngày 24/01/2025, UBND tỉnh có công văn số 1271/UBND-CN trong đó cơ bản thống nhất nội dung đồ án và yêu cầu hoàn chỉnh, bổ sung một số nội dung.

- Đến nay hồ sơ đồ án quy hoạch đã được Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa hoàn thiện, giải trình kèm theo Tờ trình số 574/TTr - TTPTQĐ ngày 10/6/2025 (Tờ trình có bao gồm nội dung giải trình, hoàn chỉnh, bổ sung theo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm tại công văn số 1271/UBND-CN ngày 24/01/2025).

2. Việc đáp ứng các điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch:

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch là Công ty cổ phần xây dựng Delta được sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp Chứng chỉ Năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00002127 (Chứng chỉ còn hiệu lực); có năng lực tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng phù hợp để lập đồ án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp tỉnh theo quy định tại Phụ lục VII, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

3. Sự phù hợp của hồ sơ quy hoạch chi tiết:

- Quy hoạch chi tiết phù hợp với định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Hồ sơ lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư do Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa trình thẩm định đảm bảo về thời gian và hình thức lấy ý kiến; các ý kiến đã được tổng hợp, tiếp thu, giải trình, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch (Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ). Riêng về phương án bố trí quỹ đất tái định cư, Sở Xây dựng đã tham vấn UBND thành phố Thanh Hóa và nhận được ý kiến tham gia tại 3533/UBND-KTHT&ĐT ngày 13/5/2025, trong đó UBND thành phố Thanh Hóa "...cơ bản thống nhất nội dung của đồ án..." và không có ý kiến không đồng ý về phương án bố trí quỹ đất tái định cư.

- Thành phần, nội dung hồ sơ theo quy định tại Điều 12 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Trưởng 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.

III. NỘI DUNG TRÌNH PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT.

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng 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. Quy mô:

- 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)	MDXD 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	
	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 công cộng 02	CX-02	3.495,41				
	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	SHCD	1.226,44	40	3	1,2	0,28
		SHCD-01	591,69	40	3	1,2	
		SHCD-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 của đồ án 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 được 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 0,0-10,0m và phù hợp với Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng² (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 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường bao quanh; phần tháp công trình có khoảng lùi (tối thiểu) 15,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường cấp khu vực trở lên và 10,0m 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

² Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

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 18,0m); 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 3,0m 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 hợp³ 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 tầng⁴; 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 82,0m, trong đó: Lòng đường 12,0 x 2 = 24,0m; Dải phân cách giữa (có bố trí đường trên cao) 18,0m; Dải phân cách 2 bên 3,0 x 2 = 6,0m; Đường gom 2 bên 10,0 x 2 = 20,0m; Hệ đường 7,0 x 2 = 14,0m. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0m 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 57,0m, trong đó: Lòng đường 10,5 x 2 = 21,0m; Dải phân cách giữa 3,0m; Dải phân cách 2 bên 2,5 x 2 = 5,0m; Đường gom 2 bên 7,5 x 2 = 15,0m; Hệ đường phía Đông Bắc 6,0m; Hệ đường phía Tây Nam 7,0m. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0m 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 - 30,0m, trong đó: Lòng đường 16,0m; Hệ đường phía Đông Bắc 7,0m; Hệ đường phía Tây Nam 7,0m (đối với khu vực

³ Đất sử dụng hỗn hợp (dịch vụ tài chính, thương mại, khách sạn, nhà hàng, ở,...) theo Quy hoạch phân khu.

⁴ và phải đảm bảo chiều cao công trình không vượt quá 100,0m theo Quy hoạch phân khu.

dân cư hiện hữu có bề rộng 6,0m); Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

- Tuyến N2 mặt cắt 4-4, lộ giới 24,0m, trong đó: Lòng đường 12,0m; Hè đường $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-3,0m 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 20,5m trong đó: Lòng đường rộng 10,5m; Hè đường rộng $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0m 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, N12, N13, N14, D1, D2, D4, D5 mặt cắt 5-5: Lộ giới: 20,5m; Bm=10,5m; Bhè = $2 \times 5,0\text{m}$. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

- Tuyến số N9, N11 mặt cắt 6-6: Lộ giới: 17,5m; Bm=7,5m; Bhè = $2 \times 5,0\text{m}$. Khoảng lùi 0,0-3,0m nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 5.2.1 và mục 5.2.2.

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 3,50m và cao nhất 4,75m. 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 ga 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/ngđ.

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 hờ (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 18.156 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 22KV từ trạm 110KV 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/ngày.đêm.

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 /ngđ, 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 hạ tầng viễn thông thụ động:

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 dự kiến khoảng 6.564 đường dây thuê bao.

7. Thiết kế đô thị:

Nhà ở dạng chia lô liên 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 hoạch⁵.

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.

Xử lý chất: Chất thải được thu gom triệt để 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 vực bố trí 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.

⁵ 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.

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.

12. Tổ chức thực hiện:

- Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa có trách nhiệm:

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

+ Phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa (hoặc UBND cấp phường mới 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.

+ Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa 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.

- UBND thành phố Thanh Hóa (hoặc UBND cấp phường mới 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.

- 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.

- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; UBND thành phố Thanh Hóa (hoặc UBND cấp phường mới 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.

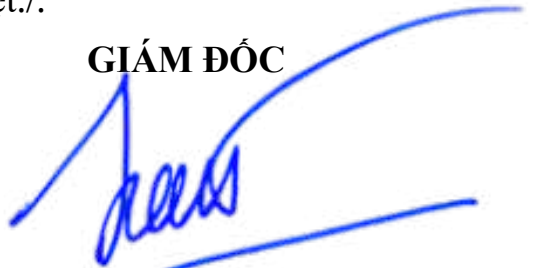
Sở Xây dựng báo cáo nội dung thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng

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 các nội dung như trên. Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - PGĐ Sở Phan Lê Quang;
 - Lưu: VT.
- (VinhLX. TH.271.5).

GIÁM ĐỐC



Trịnh Huy Triều

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN
QUỸ ĐẤT THANH HOÁ

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

Số: /TTPTQĐ-QLKTQĐ

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2024

V/v đề nghị phối hợp lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại 03 khu đất trên địa bàn xã Đông Văn, huyện Đông Sơn (gồm Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây; Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn).

Kính gửi: UBND xã Đông Văn, huyện Đông Sơn.

Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá được UBND tỉnh đồng ý chủ trương để Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây, Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại Công văn số 9561/UBND-CN ngày 05/7/2021. Để đảm bảo trình tự thực hiện trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 nêu trên theo quy định của Pháp luật; Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá đề nghị UBND xã Đông Văn phối hợp thực hiện các nội dung liên quan đến lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến quy hoạch với kế hoạch thực hiện như sau:

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

- Cung cấp hồ sơ quy hoạch, phiếu điều tra cho UBND xã Đông Văn để thực hiện đăng tải công khai trên cổng thông tin điện tử của UBND xã và trưng bày công khai tại trụ sở UBND xã. Thời gian niêm yết 30 ngày;

- Phối hợp với UBND xã Đông Văn và đơn vị tư vấn lập quy hoạch tổ chức Hội nghị báo cáo nội dung hồ sơ quy hoạch và giải trình trực tiếp các ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến quy hoạch; thời gian thực hiện:

+ Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam: Dự kiến 05/7/2024.

+ Khu dân cư Tây Nam đường Vành đai Phía Tây và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn: Dự kiến 08/7/2024.

2. UBND xã Đông Văn có trách nhiệm:

- Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá và đơn vị tư vấn tổ chức Hội nghị báo cáo nội dung hồ sơ quy hoạch và giải trình trực tiếp các ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến quy hoạch.

- Thông báo đến toàn thể cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến quy hoạch được biết (thường xuyên thông báo trên loa phát thanh).

- Đăng tải nội dung liên quan đến hồ sơ quy hoạch và phiếu điều tra lên cổng thông tin điện tử của UBND xã ngay sau khi kết thúc Hội nghị báo cáo nội dung hồ sơ quy hoạch.

- Trưng bày công khai hồ sơ quy hoạch tại trụ sở UBND xã ngay sau khi kết thúc hội nghị báo cáo nội dung hồ sơ quy hoạch; phát phiếu điều tra khi có yêu cầu của tổ chức, cá nhân và tiếp nhận, tổng hợp số phiếu phát ra, số phiếu thu vào (thời gian thực hiện: 30 ngày kể từ ngày tổ chức Hội nghị công khai).

Trên đây là các nội dung liên quan đến kế hoạch thực hiện lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến quy hoạch.

Rất mong nhận được sự quan tâm, phối hợp của Quý Cơ quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc (Báo cáo);
- Phòng QL&KTQĐ;
- Lưu: VT, Khg (5).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Hoàng Đông

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

Đông Văn, ngày 6 tháng 7 năm 2024

BIÊN BẢN HỘI NGHỊ
BÁO CÁO, LẤY Ý KIẾN NHÂN DÂN

Về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường
Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Thực hiện trình tự tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa; để có cơ sở hoàn thiện hồ sơ đồ án quy hoạch, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt đảm bảo quy định của Pháp luật. Hôm nay, ngày 06/7/2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa phối hợp với UBND xã Đông Văn, đơn vị tư vấn, đại diện cộng đồng dân cư trong khu vực lập quy hoạch tổ chức hội nghị nghe báo cáo và lấy ý kiến về đồ án quy hoạch nêu trên với các nội dung cụ thể sau:

I. THÀNH PHẦN HỘI NGHỊ

1. Đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa:

- Ông (bà): Lê Hoàng Đông - Chức danh: Phó Giám đốc;
- Ông (bà): Phạm Xuân Trường - Chức danh: Phó Trưởng phòng QLKTQĐ;
- Ông (bà): Trịnh Văn Khương - Chức danh: Chuyên viên.

2. Đại diện Đảng ủy xã Đông Văn:

- Ông (bà): Nguyễn Văn Vinh - Chức danh: Bí thư Đảng ủy;
- Ông (bà): Doãn Trọng Khanh - Chức danh: Phó Bí thư Đảng ủy.

3. Đại diện Ủy ban nhân dân xã Đông Văn:

- Ông (bà): Mai Thị Ngọc Linh - Chức danh: Chủ tịch UBND;
- Ông (bà): Lê Đoàn Anh - Chức danh: Phó Chủ tịch UBND;
- Ông (bà): Trần Lệ Hằng - Chức danh: Công chức địa chính.

4. Đại diện Ủy ban MTTQ xã Đông Văn:

- Ông (bà): Nguyễn Hữu Bảy - Chức danh: Chủ tịch Ủy ban MTTQ;
- Ông (bà): Lê Thị Phương - Chức danh: Phó Chủ tịch Ủy ban MTTQ.

5. Đại diện đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần xây dựng DELTA.

- Ông (bà): Nguyễn Văn Dương - Chức danh: Giám đốc;
- Ông (bà): Hà Hùng Cường - Chức danh: Chủ nhiệm đồ án.

6. Đại diện tổ chức, nhân dân trong phạm vi lập quy hoạch

- Ông (bà): Trần Văn Quý - Chức danh: Trưởng thôn Văn Nam;
- Ông (bà): Thiều Văn Dũng - Chức danh: Trưởng thôn Văn Trung;

- Ông (bà): Thiều Ngọc Đức
- Ông (bà):

- Chức danh: Trưởng thôn Văn Bắc;
- Chức danh:

II. NỘI DUNG HỘI NGHỊ

Đơn vị tư vấn báo cáo nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa tại Công sở xã Đông Văn, huyện Đông Sơn gồm các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch

a. Phạm vi ranh giới:

Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn, huyện Đông Sơn. Phạm vi, ranh giới khu đất lập quy hoạch cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: đường quy hoạch Nam TP. Thanh Hóa nối Nam Sầm Sơn;

- Phía Tây Bắc giáp: đất nông nghiệp và đất dân cư hiện trạng;

- Phía Tây Nam giáp: đường hiện trạng Đông Văn - Đông Yên;

- Phía Đông Nam giáp: đất quy hoạch cây xanh dọc đường sắt cao tốc.

b. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 44,19 ha;

- Quy mô dân số khu vực khoảng: 6.250 người.

3. Tính chất, chức năng:

Tính chất: Là khu đô thị mới phía Tây thành phố Thanh Hóa với hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị loại I.

Chức năng chủ yếu: là khu dân cư phát triển mới, khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang, các quỹ đất tái định cư, đất cây xanh, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, đất công trình hạ tầng kỹ thuật.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Trên quan điểm và nguyên tắc tổ chức không gian đưa ra các khu chức năng chính của khu như bảng sau:

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT							
TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	TẦNG CAO	HS SĐĐ	Tỷ lệ (%)
*	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QH		441.938,84				100,0
I	Các công trình, chức		163.138,33				36,91

	năng đô thị						
1	Đất dịch vụ thương mại	DVTM	93.220,33				21,09
	Đất dịch vụ thương mại 01	DVTM-01	38.354,55	30-40	20-50	7,8-13,8	8,68
	Đất dịch vụ thương mại 02	DVTM-02	54.865,78	30-40	20-50	7,8-13,8	12,41
2	Đất cây xanh hạn chế	CXHC	13.663,44				3,09
	Đất cây xanh hạn chế 01	CXHC-01	7.122,78				1,61
	Đất cây xanh hạn chế 02	CXHC-02	6.540,66				1,48
3	Đất giao thông đối ngoại		56.254,56				12,73
II	Các công trình, chức năng thuộc khu đô thị		278.800,51				63,09
1	Đất nhà ở		83.792,55				18,96
1.1	Đất làng xóm hiện trạng	HT	13.841,91	80-90	1-4	3,6	3,13
	Đất làng xóm hiện trạng 01	HT-01	1.263,69	80-90	1-4	3,6	
	Đất làng xóm hiện trạng 02	HT-02	5.089,90	80-90	1-4	3,6	
	Đất làng xóm hiện trạng 03	HT-03	551,00	80-90	1-4	3,6	
	Đất làng xóm hiện trạng 04	HT-04	2.117,70	80-90	1-4	3,6	
	Đất làng xóm hiện trạng 05	HT-05	1.296,19	80-90	1-4	3,6	
	Đất làng xóm hiện trạng 06	HT-06	2.521,48	80-90	1-4	3,6	
	Đất làng xóm hiện trạng 07	HT-07	1.001,95	80-90	1-4	3,6	
1.2	Đất nhà ở liền kề	LK	55.050,02	62,4-89	2-5	4,5	12,46
	Đất nhà ở liền kề 01	LK-01	769,36	85,5-88	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 02	LK-02	727,61	69-86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 03	LK-03	1.880,74	64,7-86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 04	LK-04	2.507,11	78,2-86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 05	LK-05	2.443,74	78,9-86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 06	LK-06	2.430,82	82,8-86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 07	LK-07	2.511,03	74,9-86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 08	LK-08	1.720,00	82-86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 09	LK-09	1.729,68	78-87,3	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 10	LK-10	1.992,15	78,7-86	2-5	4,3	

	Đất nhà ở liền kề 11	LK-11	1.452,82	70,2-86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 12	LK-12	2.400,00	86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 13	LK-13	1.811,02	75-86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 14	LK-14	2.375,87	66-86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 15	LK-15	2.160,00	86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 16	LK-16	2.586,14	86-68,7	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 17	LK-17	1.877,30	68,3-85,7	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 18	LK-18	1.600,00	78-86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 19	LK-19	1.997,78	74,8-86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 20	LK-20	2.155,65	72,8-86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 21	LK-21	1.919,46	86-86,1	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 22	LK-22	3.280,00	78-86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 23	LK-23	1.877,30	68,1-86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 24	LK-24	2.346,51	72,9-86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 25	LK-25	2.400,00	86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 26	LK-26	2.400,00	86	2-5	4,3	
	Đất nhà ở liền kề 27	LK-27	1.697,93	77,7-89	2-5	4,3	
1.3	Đất ở tái định cư	TDC	3.437,29	74,4-87,8	1-5	4,39	0,78
	Đất ở tái định cư 01	TDC-01	1.524,94	74,4-87,8	1-5	4,39	
	Đất ở tái định cư 02	TDC-02	1.912,35	79,1-87,8	1-5	4,39	
1.4	Đất biệt thự	BT	11.463,33	44,6-56,3	2-4	2,25	2,59
	Đất biệt thự 01	BT-01	6.693,39	44,6-56,3	2-4	2,25	
	Đất biệt thự 02	BT-02	4.769,94	45,6-56,3	2-4	2,25	
2	Đất cây xanh công cộng	CX	17.015,10				3,85
	Đất cây xanh công cộng 01	CX-01	12.015,43				
	Đất cây xanh công cộng 02	CX-02	3.495,41				
	Đất cây xanh công cộng 03	CX-03	1.231,89				
	Đất cây xanh công cộng 04	CX-04	272,37				
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng		19.164,82				4,34
3.1	Đất nhà văn hóa	VH	1.226,44	20-40	1-2	0,8	0,28
	Đất nhà văn hóa 01	VH-01	591,69	20-40	1-2	0,8	
	Đất nhà văn hóa 02	VH-02	634,75	20-40	1-2	0,8	
3.2	Đất giáo dục		7.747,03	40	1-3	1,2	1,75
	Trường mầm non	MN	3.750,09	40	1-3	1,2	0,85
	Trường tiểu học	TH	3.996,94	40	1-3	1,2	0,90
3.3	Đất trạm y tế	YT	2.052,96	40	1-5	2	0,46
3.4	Đất thể dục thể thao	TDTT	8.138,39				1,84
	Đất thể dục thể thao 01	TDTT-01	4.074,53				

	Đất thể dục thể thao 02	TDDT-02	1.346,71				
	Đất thể dục thể thao 03	TDDT-03	2.717,15				
4	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật		157.552,95				35,65
4.1	Đất bãi đỗ xe	P	24.985,93				5,65
	Đất bãi đỗ xe 01	P-01	3.515,36				
	Đất bãi đỗ xe 02	P-02	7.958,83				
	Đất bãi đỗ xe 03	P-03	3.157,08				
	Đất bãi đỗ xe 04	P-04	3.240,42				
	Đất bãi đỗ xe 05	P-05	1.798,12				
	Đất bãi đỗ xe 06	P-06	1.630,60				
	Đất bãi đỗ xe 07	P-07	983,25				
	Đất bãi đỗ xe 08	P-08	2.702,27				
4.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	1.054,00				0,24
4.3	Đất giao thông		131.513,02				29,76
5	Đất công an	AN	1.275,09	40	2-4	1,6	0,29

Trên cơ sở tuyến đường nổi trung tâm thành phố Thanh Hóa với đường Nghi Sơn - Sao Vàng chia cắt khu vực lập quy hoạch thành 2 khu Tây Bắc và Đông Nam, tạm gọi là khu A (phía Tây Bắc) và khu B (phía Đông Nam).

Theo Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040, quỹ đất dọc tuyến đường nổi trung tâm Thành phố Thanh Hóa và Nghi Sơn - Sao Vàng có chức năng là đất công cộng, dịch vụ thương mại đô thị. Trên cơ sở rà soát, đánh giá chi tiết lại quỹ đất giáp khu dân cư hiện trạng và các đường quy hoạch xung quanh khu vực lập quy hoạch, dự kiến:

- Khung giao thông phát triển không gian: Bố trí trục giao thông nội khu chính từ đường trung tâm thành phố Thanh Hóa đi Nghi Sơn - Sao Vàng theo hướng Bắc Nam dọc theo tuyến đường huyện phía Tây khu vực và tuyến đường Nam thành phố Thanh Hóa - Nam Sầm Sơn phía Đông (theo QHC đô thị Thanh Hóa) làm trục xương sống cho khu vực và quy hoạch các tuyến đường ngang, kết nối theo dạng ô bàn cờ. Từ đó bố trí cơ cấu chức năng phù hợp với định hướng của quy hoạch cấp trên.

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 được tổ chức không gian trên nguyên tắc: Các khu đất chức năng tổ chức hiện đại, hài hoà hợp lý, gắn kết đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và đáp ứng các tiện ích phục vụ nhu cầu của cộng đồng dân cư. Kết nối hài hoà không gian với khu vực lân cận, đáp ứng nhu cầu về phát triển dân cư tại khu vực.

5.1. Đất đơn vị ở

- Nhóm đất ở hiện trạng và tái định cư

+ Đất dân cư hiện trạng: Tổng diện tích là 13.841,91 m²; mật độ xây dựng 80-90%; tầng cao từ 1-4 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 3,6 lần.

+ Đất ở tái định cư: Tổng diện tích đất ở tái định cư là 3.437,29 m²; bao gồm 28 lô; mật độ xây dựng tối đa 74,4%-87,8%; tầng cao từ 1-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,39 lần.

- Nhóm đất ở mới:

+ Đất nhà ở chia lô liền kề (LK): Tổng diện tích là 55.050,02 m²; bao gồm 439 lô; mật độ xây dựng tối đa từ 62,4%-89% theo diện tích từng lô; tầng cao từ 2-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,45 lần;

+ Nhà ở biệt thự (BT): Tổng diện tích là 11.463,33 m²; bao gồm 28 lô; mật độ xây dựng tối đa từ 44,6%-56,3% theo diện tích từng lô; tầng cao từ 2-4 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,25 lần;

b. Đất công viên cây xanh công cộng:

Tổng diện tích đất là 17.015,10 m²; 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.

c. Đất công trình công cộng:

- Đất giáo dục: Tổng diện tích 7.747,03 m²; mật độ xây dựng 40%; tầng cao từ 1-3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa là 1,2 lần.

- Đất nhà văn hoá khu phố: Bố trí đất xây dựng nhà văn hoá khu phố với tổng diện tích là 1.226,44 m²; mật độ xây dựng 20-40%; tầng cao từ 1-2 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa là 0,8 lần.

- Đất trạm y tế: tổng diện tích 2.052,96 m²; mật độ xây dựng 40%; tầng cao từ 1-5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần

- Đất thể dục thể thao: tổng diện tích 8.138,39 m²; được bố trí tại các trung tâm khu dân cư phục vụ nhu cầu thể dục thể thao của dân cư.

d. Đất giao thông:

- Diện tích đất giao thông là 131.508,2 m².

- Đất bãi đỗ xe: Tổng diện tích là 24.985,93 m². Tổng cộng có 08 bãi đỗ xe, được phân bố phù hợp trong các khu ở.

5.2. Đất ngoài dân dụng

a. Đất dịch vụ thương mại đô thị (DVTM-01, DVTM-02):

Tổng diện tích đất dịch vụ thương mại đô thị là 93.220,33 m²; mật độ xây dựng 30-40%; số tầng cao tối đa 50 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 20 lần.

b. Đất giao thông đối ngoại:

Tổng diện tích đất giao thông đối ngoại là 56.254,56 m².

c. Đất hạ tầng kỹ thuật 01 (HTKT-01):

Diện tích đất để bố trí trạm xử lý nước thải là 1.054 m².

d. Đất nghĩa trang (CXHC-01):

Đất nghĩa trang hiện có được khoanh vùng, cải tạo không cải táng, có tổng diện tích là 7.122,78 m².

e. Đất cây xanh chuyên dùng (CXHC-02):

Diện tích đất cây xanh chuyên dùng (cây xanh hạn chế) là 6.540,66 m².

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

a. Các tuyến giao thông đối ngoại, hướng tuyến và quy mô mặt cắt tuân thủ quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, quy hoạch phân khu, các dự án đầu tư trong khu vực lập quy hoạch:

- Tuyến đường nối trung tâm thành phố Thanh Hóa với đường Sao Vàng - Nghi Sơn, đoạn qua khu vực lập quy hoạch có lộ giới 82,0 m, trong đó: Mặt đường rộng 12,0 m x 2 = 24,0 m; Dải phân cách giữa (có bố trí đường trên cao): rộng 18,0 m; Dải phân cách 2 bên rộng 4,0 m x 2 = 8,0 m; Đường gom 2 bên rộng 10,0 m x 2 = 20,0 m; Vía hè rộng 6,0 m x 2 = 12,0 m;

- Tuyến đường Nam thành phố Thanh Hóa - Nam Sầm Sơn, tiếp giáp phía Đông Bắc có lộ giới 57,0 m, trong đó: Mặt đường rộng 10,5 m x 2 = 21,0 m; Dải phân cách giữa rộng 3,0 m; Dải phân cách 2 bên rộng 2,5 m x 2 = 5,0 m; Đường gom 2 bên rộng 7,5 m x 2 = 15,0 m; Vía hè rộng 6,0 m + 7,0 m = 13,0 m;

b. Các tuyến đường cấp khu vực và nội bộ:

- Tuyến D3 là tuyến đường chính khu vực được thiết kế với mặt cắt 3-3, lộ giới 29,0 - 30,0 m, trong đó: Mặt đường rộng 16,0 m; Vía hè rộng 6,0 - 7,0 m mỗi bên;

- Các tuyến đường khu vực, tuyến đường nội bộ được thiết kế với mặt cắt có mặt cắt 4-4, mặt cắt 5-5, mặt cắt 6-6. Cụ thể:

+ Mặt cắt 4-4 có lộ giới 21,25m; Mặt đường rộng 12,0m; Vía hè rộng 4,25m và 5m.

+ Mặt cắt 5-5 có lộ giới 20,5 m; Mặt đường rộng 10,5 m; Vía hè rộng 5,0 m x 2 = 10,0 m.

+ Mặt cắt 6-6 có lộ giới 17,5 m; Mặt đường rộng 7,5 m; Vía hè rộng 5,0 m x 2 = 10,0 m;

c. Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe bố trí kết hợp với cây xanh công viên, giải cây xanh cách ly. Các điểm đỗ xe được bố trí trong từng lô đất cụ thể và được thiết kế trong các bước thiết kế kỹ thuật từng cụm công trình.

- Kết cấu bãi đỗ xe ô tô: Mặt nền được làm theo kết cấu tương tự kết cấu đường khu vực. Với bãi đỗ xe máy mặt nền sử dụng gạch Block giả sứ hoặc gạch Terrazzo.

6.2. San nền và thoát nước mặt

Cao độ, hướng dốc nền san phù hợp với quy hoạch chung về hướng thoát nước mặt, phân chia lưu vực, cao độ thủy văn.

Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, 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.

Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền thấp nhất là $i = 0,25\%$.

+ Cao độ san nền khu đất cao nhất: +4,25m.

+ Cao độ san nền khu đất thấp nhất: +3,60m.

6.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Trên cơ sở rà soát hệ thống thoát nước của khu vực và định hướng quy hoạch đã phê duyệt; tận dụng tối đa các công trình thoát nước hiện có. Bổ sung mạng lưới thoát nước, đảm bảo 100% 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:

- Cải dịch tuyến kênh tưới hiện có vào lòng đường giáp với dải phân cách tuyến đường N6, Kích thước tuyến kênh cải dịch là $B \times H = 1,5 \times 1,2\text{m}$.

- Khu vực lập quy hoạch được chia làm 02 lưu vực thoát nước:

+ Lưu vực 01: Khu vực phía Bắc tuyến đường N4 và tuyến đường N7 thoát nước về hướng Bắc.

+ Lưu vực 02: Khu vực phía Nam tuyến đường N4 và tuyến đường N7 thoát nước về hướng Đông bắc.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực sử dụng hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải. Bố trí hệ thống cống tròn bê tông cốt thép dọc theo vỉa hè các tuyến giao thông để thu gom nước mưa.

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$ và độ sâu chôn cống ban đầu $H = 0,7\text{m}$. Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách 40-60m.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

6.4. Quy hoạch cấp nước

- Tổng lưu lượng cấp nước cho khu vực lập quy hoạch: $2.656 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Nguồn cấp nước: đấu nối với đường ống cấp nước từ nhà máy nước Mật Sơn cấp về theo quy hoạch chung đã phê duyệt.

- Mạng lưới đường ống thiết kế là mạch vòng đảm bảo cấp nước liên tục và tới từng đối tượng dùng nước.

- Ống thiết kế là ống HDPE có đường kính từ 50-110mm. Đường ống được thiết kế đi trong hành lang kỹ thuật của các tuyến đường, chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0,5m, đỉnh ống có bố trí lưới cảnh báo để đảm bảo mạng lưới đường ống được hoạt động bình thường.

- Thiết kế hố van chặn và hố van quản lý điểm đầu cấp tuyến ống cấp nước để xử lý sự cố trên tuyến.

- Dọc các tuyến ống cấp nước chữa cháy cứ trung bình khoảng 120-150 m bố trí một họng cứu hỏa.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt tính bằng 100% lưu lượng nước cấp cho khu vực lập quy hoạch (không tính nhu cầu nước tưới cây, rửa đường).

- Nhu cầu xử lý nước thải sinh hoạt tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày (làm tròn): $Q=2.500 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực được xây dựng riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo tiêu chuẩn là một khu đô thị hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị.

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo đường ống D200-D300 kết hợp ống D140 thu gom nước từ các hộ dân rồi dẫn về trạm xử lý nước thải của khu đô thị.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch: $i \geq i_{\min}=1/D$.

- Hệ thống cống, ga được bố trí dưới lớp gạch lát hè để đảm bảo mỹ quan cho khu đất.

- Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải đặt tại phía Nam khu vực lập quy hoạch có công suất xử lý đảm bảo 2.500 m³/ngđ. Nước thải tại đây sẽ được xử lý đạt đúng tiêu chuẩn sau đó được thoát ra hệ thống thoát nước mưa hoặc sẽ được tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường...

b. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn thải CTR sinh hoạt: 1,5 kg/người.ngày.đêm.

- Tiêu chuẩn thải CTR công cộng, dịch vụ: 15% CTR sinh hoạt.

- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt dự kiến là: 10,78 (tấn/ngày.đêm).

- Toàn bộ lượng rác thải của khu vực sẽ được thu gom trong ngày và vận chuyển đến khu xử lý chất thải theo QHC đô thị Thanh Hóa. Bố trí 01 điểm

trung chuyển chất thải rắn cỡ nhỏ với diện tích khoảng 50m², trong khuôn viên xây dựng trạm xử lý nước thải trước khi được vận chuyển đến khu xử lý thác thải của thành phố Thanh Hóa.

6.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện dự kiến cho khu vực lập quy hoạch khoảng: 15.480KVA.

- Nguồn cung cấp điện:

+ Nguồn điện được đấu nối từ đường điện trung thế lộ 475.E9.1 cấp cho khu vực đất ở mới, đất ở hiện trạng và các công trình thuộc đô thị.

+ Bổ sung lộ xuất tuyến mới 22KV từ trạm 110KV Núi Một E9.1 (theo quy hoạch phân khu) để phục vụ các công trình công cộng và thương mại dịch vụ. đồng thời san tải cho lộ đường dây 22KV lộ 475E9.1.

- Lưới điện:

+ Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng hình tia kết hợp mạng vòng đối với điện trung áp; mạng lưới hình tia đối với điện sinh hoạt.

+ Nắn chỉnh hướng tuyến các đường dây trung áp hiện đang cắt qua khu vực lập quy hoạch, không đảm bảo hành lang lưới điện cao áp và mỹ quan.

+ Hệ thống cấp điện sinh hoạt sử dụng hệ thống cáp ngầm, bán kính cấp điện đối với lưới điện hạ áp khoảng $\leq 500m$.

- Trạm điện: Xây dựng mới các trạm biến áp với các gam máy từ 180kVA đến 2000kVA đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải. Vị trí đặt trạm biến áp tại các vị trí đất công cộng, cây xanh.

- Điện hạ thế: Xây dựng đường điện hạ thế 0,4KV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế là cáp CU/XPLE/DSTA/PVC, ống bảo vệ là ống HDPE, được đi ngầm dưới vỉa hè.

- Đường điện chiếu sáng dọc đường:

+ Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn led công suất 150W-220V lắp trên cột thép bát giác cần đơn. Độ chói trung bình đạt 0,8-1 Cd/m².

+ Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng $\leq 10,5m$ được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 30m. Chiều rộng $> 10,5m$ được chiếu sáng bằng 2 dãy đèn với khoảng cách 30m, khu vực cây xanh được chiếu sáng bằng các đèn trang trí. Dây dẫn cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế ngầm, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

6.7. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động có công nghệ hiện đại, tiên tiến, đảm bảo an toàn, mỹ quan và đồng bộ với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khác trong khu vực.

- Xây dựng các trạm thu, phát sóng thông tin di động (BTS) thân thiện với môi trường, có khả năng dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực. Bố trí quỹ đất xây dựng các trạm BTS tại các khu vực đất công cộng, công viên cây xanh, vỉa hè,...

- Xây dựng hệ thống đường ống, cống, bể cáp theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng sử dụng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác.

- Tất cả các loại cáp viễn thông được đi ngầm trong hệ thống đường ống, cống, bể cáp hoặc đi chung trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường chính, đường nội bộ trong phạm vi quy hoạch để đảm bảo an toàn, mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác trong phạm vi quy hoạch.

III. Sau khi thảo luận, tổng hợp ý kiến của các cá nhân, đại diện đơn vị, đại diện cộng đồng dân cư; Hội nghị đã đi đến thống nhất một số nội dung sau:

- Đơn vị tư vấn đã báo cáo, giải trình các ý kiến đóng góp trực tiếp của các bên liên quan tại hội nghị.

- Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa tại Công sở xã Đông Văn do Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá tổ chức lập đã cơ bản tuân thủ theo quy định của pháp luật và phù hợp với điều kiện của địa phương.

- Hồ sơ đã được chuẩn bị nghiêm túc, đề xuất các nội dung hợp lý. Hội nghị đi đến thống nhất các nội dung do đơn vị tư vấn trình bày.

- Ngoài các nội dung báo cáo, giải trình trực tiếp tại hội nghị hôm nay, hồ sơ quy hoạch, phiếu điều tra tiếp tục được trưng bày công khai tại trụ sở UBND xã Đông Văn và đăng tải lên cổng thông tin điện tử của UBND xã; đề nghị các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan nghiên cứu kỹ nội dung hồ sơ; có ý kiến tham gia bằng văn bản (đối với cơ quan, tổ chức) và đóng góp ý kiến thông qua phiếu điều tra được phát trong thời gian niêm yết, đăng tải công khai (đối với cá nhân, cộng đồng dân cư). Văn bản/Phiếu điều tra gửi về UBND xã Đông Văn để tổng hợp, thông báo đến Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan trước khi trình phê duyệt.

Hội nghị báo cáo, xin ý kiến và giải trình ý kiến trực tiếp đã được tổ chức nghiêm túc và có chất lượng cao.

Hội nghị kết thúc vào hồi 9h30' cùng ngày./.

**ĐẠI DIỆN TRUNG TÂM PHÁT
TRIỂN QUỸ ĐẤT THANH HÓA**



GIÁM ĐỐC
Lê Hoàng Đông

**ĐẠI DIỆN ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ ĐÔNG VĂN**

**ĐẠI DIỆN ĐẢNG ỦY
XÃ ĐÔNG VĂN**

**ĐẠI DIỆN ỦY BAN MTTQ
XÃ ĐÔNG VĂN**

Nguyễn Hữu Bàng

**ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DELTA**

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Dũng

ĐẠI DIỆN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ TRÔNG PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH

Thầy
Thầy Văn Dũng
Thầy Văn Dũng

Thầy Ngô Đức



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do- Hạnh phúc

BIÊN BẢN NIÊM YẾT CÔNG KHAI

Về nội dung Đồ án: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HAI BÊN ĐƯỜNG TỪ TRUNG TÂM THÀNH PHỐ ĐẾN ĐƯỜNG SAO
VÀNG – NGHI SƠN XÃ ĐÔNG VĂN, HUYỆN ĐÔNG SƠN, TỈNH THANH HÓA.

Thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 về việc lấy ý kiến về quy hoạch đô thị.

Hôm nay, ngày 06 tháng 7 năm 2024, Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hoá tổ chức hội nghị báo cáo, trưng bày công khai nội dung về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa tại Công sở xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

I. Thành phần tham gia:

1. Đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hoá:

Ông: Lê Hoàng Đông

Chức vụ: Phó Giám đốc;

Ông: Phạm Xuân Trường

Chức vụ: Phó TP. QL&KTQĐ.

2. Đại diện UBND xã Đông Văn:

Bà: Mai Thị Ngọc Linh

Chức vụ: Chủ tịch;

Bà: Trần Lệ Hằng

Chức vụ: Công chức địa chính.

II. Hình thức công khai:

Báo cáo; Trưng bày, niêm yết công khai nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Hồ sơ niêm yết gồm: Thuyết minh, các bản vẽ, dự thảo tờ trình và dự thảo quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết.

1. Thời gian công khai: Kể từ ngày 06/7/2024 đến hết ngày 06/8/2024.

2. Địa điểm công khai: Tại nơi niêm yết thông tin - Công sở xã Đông Văn, huyện Đông Sơn.

Các bên thống nhất nghiệm thu, thông qua Biên bản niêm yết công khai.

Biên bản được lập thành 02 bản có giá trị như nhau, 01 bản được lưu tại UBND xã Đông Văn, 01 bản được lưu tại Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hoá./.

ĐẠI DIỆN
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN
QUỸ ĐẤT THANH HOÁ


PHÓ GIÁM ĐỐC
Lê Hoàng Đông

ĐẠI DIỆN
UBND XÃ ĐÔNG VĂN


Mai Thị Ngọc Linh

THÔNG BÁO

Về việc thực hiện lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa tại Công sở xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Kính gửi: Các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư trên địa bàn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn

UBND xã Đông Văn nhận được Công văn số 324/TTPTQĐ-QLKTQĐ ngày 02/07/2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá về việc đề nghị phối hợp lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa tại Công sở xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Sau khi nghiên cứu, UBND xã Đông Văn thông báo kế hoạch thực hiện lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến đồ án quy hoạch gồm các nội dung như sau:

I. Về tổ chức Hội nghị nghe báo cáo đồ án quy hoạch:

- UBND xã Đông Văn đã phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá và đơn vị tư vấn lập quy hoạch báo cáo nội dung hồ sơ quy hoạch và giải trình trực tiếp các ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến quy hoạch vào hồi 08h30 ngày 06/07/2024 tại Hội trường UBND xã Đông Văn.

- Thành phần tham dự Hội nghị:

+ Đại diện các đơn vị: Đảng uỷ - HĐND - UBND - UBMTTQ xã Đông Văn, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá;

+ Các cơ quan, tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan đến đồ án quy hoạch.

II. Về công khai hồ sơ quy hoạch:

Sau khi kết thúc Hội nghị báo cáo nội dung liên quan đến quy hoạch, hồ sơ quy hoạch tiếp tục được trưng bày công khai tại trụ sở UBND xã Đông Văn và đăng tải lên cổng thông tin điện tử của UBND xã Đông Văn.

1. Hồ sơ trưng bày, đăng tải lấy ý kiến gồm:

- Các bản vẽ quy hoạch, thuyết minh đồ án.
- Dự thảo tờ trình và dự thảo quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết.
- Phiếu điều tra ý kiến.

2. Tổ chức thực hiện:

2.1. Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá có trách nhiệm:

- Bàn giao hồ sơ đồ án quy hoạch, phiếu điều tra cho UBND xã Đông Văn để thực hiện đăng tải công khai trên cổng thông tin điện tử của xã và trưng bày công khai tại Trụ sở UBND xã.

- Phối hợp với UBND xã để tổng hợp ý kiến; báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến.

2.2. UBND xã Đông Văn:

- Thông báo đến toàn thể cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến khu vực lập quy hoạch chi tiết (thông báo trên loa phát thanh vào lúc 08h00 và 16h00 hàng ngày).

- Đăng tải nội dung liên quan đến hồ sơ quy hoạch và phiếu điều tra lên cổng thông tin điện tử của UBND xã Đông Văn; trưng bày công khai hồ sơ quy hoạch tại trụ sở UBND xã Đông Văn trong thời gian 30 ngày (bắt đầu từ ngày 06/07/2024 đến hết ngày 06/08/2024).

- Phát phiếu điều tra khi có yêu cầu của tổ chức, cá nhân; tiếp nhận, tổng hợp số phiếu phát ra, số phiếu thu vào.

2.3. Cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan:

- Cơ quan, tổ chức có ý kiến tham gia bằng văn bản sau khi tham dự hội nghị nghe báo cáo đồ án quy hoạch.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong việc đóng góp ý kiến về nội dung hồ sơ quy hoạch thông qua phiếu điều tra; gửi về trụ sở UBND xã Đông Văn để tổng hợp, thông báo cho Cơ quan tổ chức lập quy hoạch tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan.

UBND xã Đông Văn thông báo rộng rãi đến các cơ quan, tổ chức, cá nhân cộng đồng dân cư có liên quan trên địa bàn thị trấn được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trung tâm PTQĐ (để biết);
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH



Mai Thị Ngọc Linh

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

BIÊN BẢN

**Về việc kết thúc niêm yết công khai lấy ý kiến cơ quan,
tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về quy hoạch chi tiết 1/500
Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường
Sao Vàng – Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.**

Căn cứ Thông báo số 375/TB-UBND ngày 08/7/2024 của UBND xã Đông Văn về việc thực hiện lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về việc lập quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

Hôm nay, ngày 07/8/2024 UBND xã Đông Văn cùng đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá và đơn vị tư vấn tiến hành tổng hợp, kết thúc nội dung niêm yết công khai lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá; các nội dung cụ thể như sau:

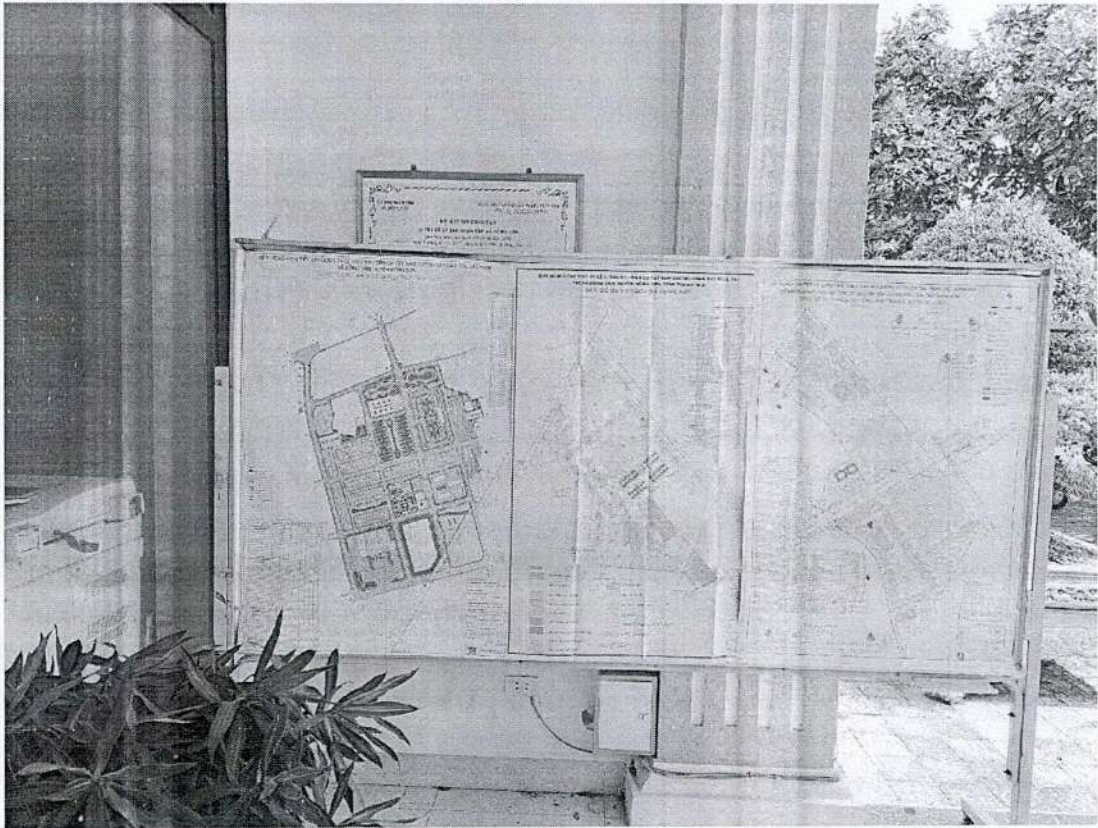
1. Về thực hiện niêm yết công khai:

- Thời gian thực hiện: 30 ngày (kể từ ngày 06/7/2024 đến ngày 06/8/2024)
- UBND xã Đông Văn tổ chức hội nghị báo cáo hồ sơ đồ án quy hoạch, giải trình các ý kiến liên quan trực tiếp tại hội nghị vào hồi 8h30 ngày 06/7/2024 kết thúc vào hồi 9h30 ngày 06/7/2024.



+ Đã đăng tải thông tin các nội dung quy hoạch trên công thông tin điện tử của UBND xã: <http://dongvan.dongson.gov.vn/>

- + Đã thông báo trên loa phát thanh vào lúc 7h00 và 16h00 hàng ngày.
- + Đã trưng bày công khai hồ sơ bản vẽ kèm phiếu góp ý tại trụ sở UBND xã và nhà văn hoá thôn.



- Tổng số phiếu phát ra trong quá trình trưng bày công khai hồ sơ là 50 phiếu, số phiếu thu về là: 24 phiếu.

(Số phiếu còn lại không thu về được coi như đồng thuận với phương án đã trình bày).

2. Về nhiệm vụ tiếp theo cần thực hiện:

Đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá và đơn vị tư vấn nghiên cứu nội dung ý kiến đóng góp tại các phiếu điều tra (hoặc văn bản của cơ quan, tổ chức nếu có) đã được tổng hợp tại Biên bản này để tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ.

Xã Đông Văn, ngày 07 tháng 8 năm 2024

XÁC NHẬN CỦA UBND XÃ


Mai Chi Ngọc Linh

XÁC NHẬN CỦA TRƯỞNG THÔN


Thiệu Ngọc Dũng

Thay.
Thiệu Văn Dũng


Triệu Văn Dũng

Số: /SXD- PTĐT

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2024

V/v hoàn thiện hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn huyện Đông Sơn.

Kính gửi: Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa.

Thực hiện quy trình thẩm định hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn huyện Đông Sơn; Sở Xây dựng đã tham vấn ý kiến các đơn vị có liên quan. Trên cơ sở ý kiến tham gia của các đơn vị¹, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa nghiên cứu, có văn bản tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ theo ý kiến tham gia của các đơn vị².

2. Các nội dung khác:

2.1. Tại thời điểm nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được phê duyệt, chưa xác định được chính xác tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết; đến nay khu vực này đã được xác định các chức năng sử dụng đất theo quy hoạch phân khu. Đồng thời, đồ án có quy mô tương đương một đơn vị ở và có đường chính đô thị đi qua. Do vậy, đề nghị nghiên cứu, giải trình và chỉnh sửa đối với diện tích, phạm vi ranh giới lập đồ án quy hoạch chi tiết, nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đã phê duyệt và nghiên cứu bố trí các công trình dịch vụ công cộng đảm bảo quy định.

2.2. Hiện tại đồ án đang tồn tại một số nội dung chưa phù hợp với quy hoạch phân khu như: Kết nối giao thông với đường nối thành phố Thanh Hóa và đường Nghi Sơn – Sao Vàng; quy hoạch đất cây xanh sử dụng hạn chế trên nghĩa trang hiện trạng (khu vực tiếp giáp đường sắt tốc độ cao);.... Và thể hiện nội dung không thống nhất giữa các thành phần hồ sơ (ví dụ: Số tầng cao đối với ô đất dịch vụ thương mại (DVTM - 01, DVTM - 02) không khớp giữa bản đồ Quy hoạch sử dụng đất với Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan;....).

¹ Sở Giao thông vận tải tại công văn số 6566/SGTVT-KHTC ngày 21/10/2024, Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch tại công văn số 5387/SVHTTDL-DSVH ngày 22/10/2024, Công an tỉnh tại công văn số 3857/CAT-ANKT ngày 24/10/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư tại công văn số 7163/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 24/10/2024, Sở Công thương tại công văn số 2927/SCT-KHTCTH ngày 23/10/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tại công văn số 9728/STNMT-QLĐĐ ngày 23/10/2024, Sở Nông nghiệp và phát triển Nông thôn tại công văn số 5896/SNN&PTNT-KHTC ngày 23/10/2024, UBND huyện Đông Sơn tại công văn số 2617/UBND-KTHT ngày 26/10/2024.

² Sở Giao thông vận tải, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Công thương, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và phát triển Nông thôn, UBND huyện Đông Sơn.

Do vậy, đề nghị rà soát, chỉnh sửa các nội dung về số liệu, thống kê của đồ án để hoàn thiện và thống nhất giữa các thành phần hồ sơ như: Dự thảo quyết định, tờ trình, bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý để đảm bảo các nội dung: Quy mô diện tích, quy mô dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong khu vực lập quy hoạch; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; không gian ngầm của đồ án cũng như việc đáp ứng các quy định của pháp luật khác có liên quan (quy định về hệ thống giao thông, điểm đầu nối theo quy định của pháp luật về giao thông và phân loại cụ thể các tuyến đường (đường cấp nội bộ (đường phân khu vực, đường nhóm nhà ở,...), đường cấp khu vực (đường chính khu vực, đường khu vực), đường cấp đô thị (đường liên khu vực, đường chính khu vực,...)) trong phạm vi lập đồ án quy hoạch; bề rộng hành lang an toàn, bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật (nếu có);...) và tuân thủ quy cách thể hiện đồ án theo quy định.

2.3. Đề nghị luận chứng về việc xác định, lựa chọn các chỉ tiêu của đồ án; nhu cầu tái định cư; khoảng cách an toàn về môi trường của nghĩa trang.

2.4. Đề nghị căn cứ Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030 đã được phê duyệt và các quy định hiện hành của pháp luật để đánh giá việc bố trí quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội phù hợp với pháp luật về Nhà ở và đảm bảo tính khả thi.

2.5. Đối với hồ sơ khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch chi tiết đề nghị thực hiện việc kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Sau khi tổ chức hoàn thiện hồ sơ theo quy định, Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa gửi về Sở Xây dựng để được thẩm định, trình phê duyệt theo quy định.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên, đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - GD Sở (để báo cáo);
 - Lưu VT.
- (VinhLX.TH.271.1)

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Bá Hải

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA
SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI

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

Số: /SGTVT-KHTC

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

V/v tham vấn ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Kính gửi: Sở Xây dựng.

Sở Giao thông vận tải nhận được Công văn số 7825/SXD-PTĐT ngày 17/10/2024 của Sở Xây dựng về việc tham vấn ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Sau khi nghiên cứu hồ sơ, tài liệu liên quan, trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ được giao và quy định của pháp luật, Sở Giao thông vận tải tham gia ý kiến về lĩnh vực giao thông vận tải như sau:

1. Phạm vi, ranh giới khu vực lập quy hoạch

Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa có ranh giới phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch Nam thành phố Thanh Hóa nối Nam thành phố Sầm Sơn; phía Đông Nam giáp đất quy hoạch đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam; phía Tây Bắc giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện trạng; phía Tây Nam giáp đường giao thông hiện trạng Đông Văn - Đông Yên.

2. Ý kiến của Sở Giao thông vận tải

2.1. Về phạm vi quy hoạch xây dựng

- Đối với các tuyến đường bộ: Đề nghị rà soát, bổ sung trong thuyết minh quy hoạch nội dung đánh giá sự phù hợp về hạ tầng giao thông của phạm vi lập quy hoạch so với quy hoạch chung đã được phê duyệt. Trong đó, đánh giá sự phù hợp của phạm vi lập quy hoạch so với phạm vi đất đường bộ và đất hành lang an toàn đường bộ của các tuyến đường theo quy định tại Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ và các Nghị định sửa đổi, bổ sung của Chính phủ (Văn bản hợp nhất số 54/VBHN-BGTVT ngày 29/9/2022 của Bộ Giao thông vận tải quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ); đảm bảo không chồng lấn, ảnh hưởng đến hành lang an toàn đường bộ (hoặc chỉ giới đường đỏ) của các tuyến đường theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đặc biệt là phạm vi quy hoạch tuyến đường trục chính khu vực, liên khu vực theo quy hoạch phân

khu số 11¹, như: Đường trung tâm thành phố Thanh Hóa nối với đường từ CHK đi KKT Nghi Sơn có lộ giới 80m; đường Nam thành phố Thanh Hóa nối Nam thành phố Sầm Sơn có lộ giới 56m; đường Đông Văn - Đông Hòa có lộ giới 28m.

- Đối với tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam: Hướng tuyến theo Quy hoạch dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc Nam, đoạn qua tỉnh Thanh Hóa đã được UBND tỉnh thỏa thuận với Bộ Giao thông vận tải tại Công văn số 11846/UBND-CN ngày 26/9/2018. Để đảm bảo phạm vi quy hoạch dự án Khu dân cư không ảnh hưởng đến hành lang an toàn của dự án tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam; đề nghị Sở Xây dựng tham vấn ý kiến của Cục đường sắt Việt Nam về phạm vi hành lang dự án tuyến đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn qua tỉnh Thanh Hóa.

2.2. Đầu nối giao thông

- Theo hồ sơ quy hoạch, Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn đầu nối vào tuyến đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa nối với đường từ CHK đi KKT Nghi Sơn, đường Nam thành phố Thanh Hóa nối Nam thành phố Sầm Sơn thông qua hệ thống đường gom. Hiện nay, hạng mục đường gom thuộc dự án đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa nối với đường từ CHK đi KKT Nghi Sơn đã được đầu tư xây dựng từ Km1+840-Km11+223 với quy mô đoạn qua khu dân cư Bn=6,5m, Bm=5,5m và đoạn ngoài khu dân cư Bn=4,0m, Bm=3,0m; do đó, việc quy hoạch đầu nối khu dân cư với đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa nối với đường từ CHK đi KKT Nghi Sơn thông qua hệ thống đường gom là đảm bảo điều kiện kết nối khu dân cư với hiện trạng của tuyến đường đôi ngoài.

- Đối với việc đầu nối với các tuyến đường do UBND huyện Đông Sơn quản lý (đường Đông Văn - Đông Hòa và đường Đông Văn - Đông Yên): Đề nghị Sở Xây dựng tham vấn ý kiến của UBND huyện Đông Sơn để đánh giá sự phù hợp về vị trí đầu nối theo quy định tại Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 20/4/2021 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

2.3. Về các nội dung khác

- Đối với vị trí và quy mô bãi đỗ xe: Đề nghị rà soát, tính toán xác định vị trí bãi đỗ xe thuận tiện cho việc phục vụ người dân, quy mô diện tích bãi đỗ xe toàn khu vực đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; trong đó, đối với trung tâm thương mại nhu cầu tối thiểu về chỗ đỗ xe ô tô là 100m² sàn sử dụng/01 chỗ, diện tích cho 01 chỗ đỗ xe ô tô là 25m². Đồng thời, nghiên cứu tăng chỉ tiêu diện tích đất bãi đỗ xe (tối thiểu 20% so với quy định), để dành đất bố trí trạm sạc công cộng cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu

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

hóa thạch theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 4096/UBND-CN ngày 27/3/2024.

- Đối với hệ thống thoát nước thải và thoát nước mưa trên các tuyến đường: Đề nghị thiết kế hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt, đồng bộ, khớp nối với hạ tầng thoát nước chung của khu vực, không để xảy ra tình trạng ngập nước gây hư hỏng nền mặt đường và ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường xung quanh.

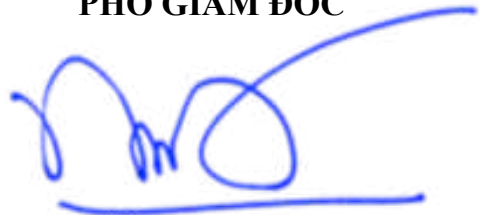
- Về việc khớp nối với hạ tầng chung của khu vực: Khu dân cư được quy hoạch mới theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; tuy nhiên hạ tầng kỹ thuật xung quanh còn chưa đồng bộ, còn có khu vực dân cư hiện trạng. Do đó, đề nghị rà soát kỹ lưỡng để khớp nối đồng bộ với hạ tầng chung của khu vực, trường hợp có bất cập, chưa đồng bộ, cần có giải pháp xử lý để phù hợp với điều kiện thực tế.

Đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Lưu: VT, KHTC_(PO).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đào Vũ Việt

UBND TỈNH THANH HOÁ
SỞ VĂN HOÁ, THỂ THAO VÀ DU LỊCH

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

Số: /SVHTTDL-DSVH
V/v tham gia ý kiến về đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn.

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2024

Kính gửi: Sở Xây dựng.

Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch nhận được văn bản số 7825/SXD-PTĐT ngày 17/10/2024 của Sở Xây dựng về việc tham vấn ý kiến về đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, tài liệu có liên quan và căn cứ quy định của pháp luật hiện hành, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch thống nhất với nội dung đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch có ý kiến gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các phòng: Xây dựng Nếp sống văn hoá gia đình, Quản lý Thể dục thể thao;
- Lưu: VT, DSVH (03).

GIÁM ĐỐC

Phạm Nguyên Hồng

UBND TỈNH THANH HOÁ
SỞ CÔNG THƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: /SCT-KHTCTH
V/v góp ý hồ sơ đồ án QHCT
1/500 Khu dân cư hai bên đường
từ trung tâm thành phố đến
đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại
xã Đông Văn, huyện Đông Sơn.

Thanh Hóa, ngày tháng 10 năm 2024

Kính gửi: Sở Xây dựng.

Sở Công Thương nhận được Văn bản số 7825/SXD-PTĐT ngày 17/10/2024 của Sở Xây dựng về việc tham vấn ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Sau khi nghiên cứu hồ sơ quy hoạch, Sở Công Thương có ý kiến như sau:

1. Về thành phần hồ sơ: cơ bản đảm bảo theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

2. Nội dung thuyết minh quy hoạch:

- Bổ sung, làm rõ hiện trạng hạ tầng thương mại trong khu vực lập quy hoạch.
- Bản vẽ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật có thể hiện tuyến đường dây 220kV đi qua khu vực lập quy hoạch; tuy nhiên, trong các hồ sơ khác không thể hiện việc này. Đề nghị làm rõ, phương án di chuyển, nguồn vốn thực hiện, tính khả thi...
- Tính toán nhu cầu sử dụng điện bằng đơn vị kW và đồng bộ lại trong các văn bản như Tờ trình, dự thảo Quyết định phê duyệt...; định hướng rõ các tuyến đường dây điện đi qua mặt bằng được quy hoạch đi nổi hay ngầm làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.
- Làm việc với đơn vị quản lý vận hành tuyến đường dây trung thế để thực hiện thủ tục thỏa thuận đấu nối sơ bộ, đảm bảo tính khả thi trong việc cung cấp điện an toàn, ổn định cho Khu dân cư và thống nhất phương án di chuyển GPMB các tuyến đường dây điện hiện trạng phù hợp với các quy định hiện hành.

Đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các đ/c PGĐ Sở;
- Lưu: VT, KHTCTH_(Tuanvd).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Đức Lương

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ PTNT

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

Số: /SNN&PTNT-KHTC
V/v tham gia ý kiến vào đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn.

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2024

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

Nhận được Văn bản số 7825/SXD-PTĐT ngày 17/10/2024 của Sở Xây dựng về việc tham vấn ý kiến về đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa (đề án Quy hoạch); sau khi nghiên cứu hồ sơ đề án quy hoạch và ý kiến của các đơn vị chuyên môn thuộc Sở¹, Sở Nông nghiệp và PTNT có ý kiến, như sau:

1. Theo báo cáo thuyết minh quy hoạch, phần lớn diện tích khu vực lập quy hoạch là đất canh tác nông nghiệp (chiếm đến hơn 72%), còn lại là công cộng, đất mặt nước, đất thủy lợi, giao thông, đất nghĩa trang,... Do đó, đề nghị chủ đầu tư bổ sung các nội dung sau:

- Đánh giá cụ thể diện tích từng loại đất canh tác nông nghiệp (đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác,...); hiện trạng về năng suất, sản lượng cây trồng trên đất nông nghiệp; hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp.

- Đánh giá cụ thể số hộ dân bị thu hồi đất sản xuất và số hộ dân/nhân khẩu hiện đang sinh sống trong khu vực lập quy hoạch và số hộ dân/nhân khẩu phải di dời, tái định cư.

- Đánh giá tác động của việc thực hiện quy hoạch đến sản xuất, đời sống của người dân; đồng thời đề xuất các giải pháp chuyển đổi, đào tạo nghề, đảm bảo sinh kế cho người dân bị ảnh hưởng khi Nhà nước thu hồi đất.

- Rà soát các chỉ tiêu quy hoạch diện tích đất trồng lúa đã được phân giao theo các quyết định của UBND tỉnh: Số 2907/QĐ-UBND ngày 26/8/2022, số 2598/QĐ-UBND ngày 20/7/2023 đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất trồng lúa đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phân giao cho huyện Đông Sơn là 4.134,27 ha, nhằm đảm bảo an ninh lương thực Quốc gia đến năm 2030 theo tinh thần Kế hoạch số 220-KH/TU, ngày 28/9/2020 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về Kế hoạch thực hiện Kết luận số 81- KL/TW của Bộ Chính trị khóa XII về đảm bảo

¹ Chi cục Trồng trọt và Bảo vệ thực vật tại Văn bản số 754/CCTT&BVTV-TT ngày 21/10/2024; Chi cục Thủy lợi tại Văn bản số 1076/CCTL-TTPC ngày 21/10/2024 và Chi cục Phát triển nông thôn tại Văn bản số 831/CCPTNT-PTNT&BTDC ngày 20/10/2024, Chi cục Chăn nuôi và Thú y tại Văn bản số 776/CCCNTY-QLG&KTCN ngày 21/10/2024; Chi cục Kiểm lâm tại Văn bản số 1249/CCKL-SDPTR ngày 21/10/2024; Chi cục Thủy sản tại Văn bản số 1220/CCTS-NTTS ngày 21/10/2024.

an ninh lương thực Quốc gia đến năm 2030; sau khi quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thực hiện nghiêm về quản lý đất trồng lúa quy định tại Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

2. Khu vực lập Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn thuộc lưu vực tiêu của kênh Cầu Ê Trường Tuế, có các công trình thủy lợi như: Kênh tưới trạm bơm Bãi Tây, kênh tiêu Cửa Chùa - Bãi Kè và một số kênh nội đồng; hồ sơ quy hoạch đã đề cập đến phương án cải dịch, hoàn trả các tuyến kênh, tuy nhiên không có thỏa thuận với đơn vị quản lý khai thác sử dụng các công trình thủy lợi và chưa có đánh giá chi tiết, đầy đủ về hiện trạng công trình Thủy lợi, ảnh hưởng của Quy hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật đến phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi và ảnh hưởng của dự án đối với các công trình thủy lợi. Do đó, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện một số nội dung sau:

- Bổ sung đánh giá cụ thể hiện trạng các công trình Thủy lợi, hạ tầng Thủy lợi khu vực Quy hoạch; đánh giá ảnh hưởng của việc quy hoạch xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đến phạm vi bảo vệ công trình Thủy lợi có liên quan tới khu vực Quy hoạch.

- Đối với việc cải dịch, nắn tuyến, hoàn trả các kênh phải có phương án cụ thể (đã được thống nhất về giải pháp với đơn vị quản lý, khai thác và các đơn vị liên quan) đảm bảo hoàn trả đúng thông số, nhiệm vụ thiết kế của tuyến kênh mương hiện có để đảm bảo nhiệm vụ tưới, tiêu và công tác quản lý vận hành, khai thác công trình.

- Bổ sung vào bản vẽ và thuyết minh quy hoạch nội dung thể hiện được việc Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đảm bảo tuân thủ quy định về phạm vi bảo vệ công trình Thủy lợi theo quy định tại Điều 40 Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14; Điều 1 Quyết định số 31/2018/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh về quy định phạm vi vùng phụ cận công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh thuộc trách nhiệm của UBND tỉnh. Đảm bảo an toàn công trình và chất lượng nước thải theo quy định trước khi xả thải ra công trình Thủy lợi.

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật cần tính toán và có giải pháp đảm bảo khả năng tiêu, thoát tránh ngập úng cục bộ trong khu vực quy hoạch và vùng lân cận có xét đến yếu tố khi đô thị hóa và biến đổi khí hậu; đảm bảo yêu cầu phòng, chống thiên tai theo quy định tại Khoản 12, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều số 60/2020/QH14.

3. Trong quá trình lập quy hoạch, đề nghị thực hiện đúng quy định của pháp Luật về đất đai; tuân thủ định hướng, tính chất, chức năng theo quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27/2/2023; Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất huyện Đông Sơn;...

Đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp, thẩm định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KHTC.

GIÁM ĐỐC



Cao Văn Cường

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

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

Số: /SKHĐT-ĐTTĐGS
V/v ý kiến về đề án Quy hoạch
chi tiết Khu dân cư hai bên đường
từ trung tâm thành phố đến đường
Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông
Văn, huyện Đông Sơn.

Thanh Hóa, ngày tháng 10 năm 2024

Kính gửi: Sở Xây dựng.

Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được Công văn số 7825/SXD-PTĐT ngày 17/10/2024 của Sở Xây dựng về việc tham vấn ý kiến về đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Sau khi nghiên cứu nội dung hồ sơ kèm theo; căn cứ chức năng, nhiệm vụ và các quy định của pháp luật, Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:

(i) Quy mô diện tích lập quy hoạch: Tại Tờ trình số 518/TTr-TTPTQĐ ngày 03/10/2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa đề xuất diện tích lập quy hoạch chi tiết (44,19ha) chưa phù hợp với nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh (41,2ha).

(ii) Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội: Tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023 quy định:

“Điều 83. Đất để phát triển nhà ở xã hội

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, bao gồm: quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội độc lập; quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Đối với khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.

2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

3. Đối với các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

4. Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này phải được bố trí theo đúng nhu cầu được xác định trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực nơi có dự án và phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của các đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội quy định tại Luật này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.”

Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn nằm trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11 thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Do đó, đề nghị Sở Xây dựng căn cứ quy định nêu trên và quy định pháp luật có liên quan, nghiên cứu tham mưu việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội trong phạm vi đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn đảm bảo theo quy định của pháp luật.

(iii) Quy hoạch, bố trí đất cho công trình dịch vụ - công cộng:

Hiện nay, trên địa bàn huyện Đông Sơn đang triển khai tương đối nhiều các mặt bằng đất ở phân lô, bán nền; do đó, đề nghị ưu tiên bố trí các quỹ đất thương mại dịch vụ và công trình công cộng trong các mặt bằng quy hoạch chi tiết mới, nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế và nhu cầu sinh hoạt của người dân trên địa bàn; đồng thời, nghiên cứu rà soát, thực hiện theo đúng yêu cầu của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 7491/UBND-CN ngày 28/5/2024 về việc tăng cường quản lý nhà nước về quy hoạch, thực hiện quy hoạch, bố trí đất cho công trình dịch vụ - công cộng trên địa bàn tỉnh.

Riêng đối với các lô đất dọc 02 bên tuyến đường (Đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn và đường Nam thành phố Thanh Hóa đi Nam Sầm Sơn): Đây là các tuyến đường lớn, kết nối TP Thanh Hóa với các địa phương lân cận, mật độ giao thông tương đối cao, do đó đề nghị không bố trí các lô đất ở tiếp giáp 02 tuyến đường, chỉ bố trí quỹ đất dịch vụ, thương mại tiếp giáp 02 tuyến đường này, nhằm phát huy lợi thế thương mại, tạo nguồn thu lâu dài cho ngân sách nhà nước; đồng thời, thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng khi nhà nước có yêu cầu mở rộng các tuyến đường này trong tương lai.

(iv) Hạ tầng kỹ thuật: Đề nghị đơn vị tổ chức lập quy hoạch nghiên cứu kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch chi tiết với khu vực lân cận; đảm bảo tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

(v) Nguồn vốn lập quy hoạch: Theo Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh.

(vi) Các nội dung khác: Đề nghị Sở Xây dựng căn cứ quy định pháp luật và ý kiến của các đơn vị có liên quan để tham mưu thực hiện đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư, đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu tổng hợp, báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT, ĐTTĐGS_(Nhatmn).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hải Đức

UBND TỈNH THANH HOÁ
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: /STNMT-QLĐĐ

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2024

V/v tham gia ý kiến về đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 7825/SXD-PTĐT ngày 17/10/2024 của Sở Xây dựng tham vấn ý kiến về đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa; căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ được giao, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa

Tờ trình số 518/TTr-TTPTQĐ ngày 03/10/2024 của Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa đề nghị thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa; quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 44,19 ha.

2. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:

- **Về quy hoạch sử dụng đất:** theo Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, huyện Đông Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2715/QĐ-UBND ngày 31/7/2023, vị trí khu đất được Quy hoạch là đất ở nông thôn, đất lúa, đất giao thông.

- **Về môi trường:** đề nghị chỉnh sửa, bổ sung tại thuyết minh Đồ án:

+ Phần căn cứ pháp lý: Bổ sung Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường.

+ Quy hoạch thoát nước thải: Đề nghị xem lại vị trí bố trí hạng mục xây dựng trạm xử lý nước thải và trạm bơm chuyển bậc; ưu tiên bố trí tại vị trí vùng trũng, nước thải có thể dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung theo địa hình tự nhiên; vị trí quy hoạch phải đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường và bố trí dải cây xanh cách ly xung quanh với chiều rộng ≥ 10 m.

+ Mục đánh giá tác động môi trường: Đề nghị bổ sung đầy đủ các tác động môi trường và đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường chính của Dự án trong giai đoạn thi công và vận hành Dự án; thuyết minh nêu còn sơ sài, chung chung, đặc biệt, phần đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường chưa nêu rõ được các biện pháp giảm thiểu tác động do nước thải, chất

thải rắn, chất thải nguy hại, sự cố môi trường phát sinh trong quá trình thi công và vận hành Dự án.

+ Phần chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Thuyết minh sử dụng tiêu chuẩn thải chất thải rắn sinh hoạt 1,5 kg/người-ngày là cao, đề nghị căn cứ định mức phát thải bình quân đầu người theo quy định tại Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 của UBND tỉnh Thanh Hoá; bổ sung nội dung quy hoạch chất thải rắn nguy hại.

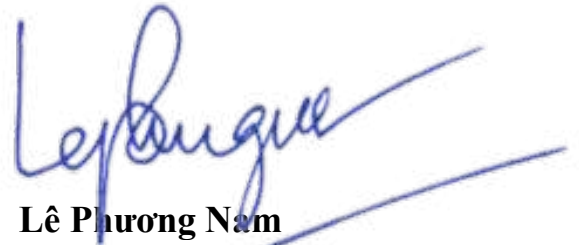
+ Phần bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Đề nghị rà soát, bổ sung đầy đủ vị trí thoát nước mưa, nước thải, vị trí hệ thống xử lý nước thải tập trung (sau khi bố trí tại vị trí đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường), tập kết chất thải rắn, chất thải nguy hại tạm thời; bổ sung bố trí diện tích cây xanh xung quanh hệ thống xử lý nước thải tập trung, khu vực tập kết chất thải đảm bảo quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến gửi Sở Xây dựng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Lưu: VT, QLĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Phương Nam

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG SƠN**

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

Số: /UBND-KTHT

Đông Sơn, ngày tháng 10 năm 2024

V/v tham gia ý kiến về Đồ án
Quy hoạch chi tiết Khu dân cư
hai bên đường từ trung tâm thành
phố đến đường Sao Vàng - Nghi
Sơn tại xã Đông Văn, huyện
Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hoá.

UBND huyện Đông Sơn nhận được hồ sơ kèm theo Công văn số 7825/SXD-PTĐT ngày 17/10/2024 của Sở Xây dựng về việc Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Sau khi nghiên cứu hồ sơ quy hoạch nêu trên và các văn bản khác có liên quan; UBND huyện Đông Sơn tham gia ý kiến với một số nội dung như sau:

1. Về cơ bản thống nhất với nội dung hồ sơ Đồ án quy hoạch nêu trên. Trong đó, đồ án đã tuân thủ và phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 đã được phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ và 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 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 17/4/2024 của UBND tỉnh Thanh Hoá.

2. Về kết nối dự án: UBND huyện đề nghị Sở Xây dựng xem xét:

- Mở rộng ranh giới đồ án để kết nối với đường vành đai phía Tây theo quy hoạch phân khu được duyệt và các dự án liền kề để đảm bảo tính kết nối, yếu tố kỹ thuật và đồng bộ với các dự án liền kề.

- Đồ án quy hoạch có điều chỉnh hướng tuyến đường giao thông hiện hữu từ Đông Văn sang Đông Thịnh; tuy nhiên, trong đồ án chưa thể hiện việc kết nối sau khi điều chỉnh hướng tuyến.

3. Trong định hướng quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá và Quy hoạch phân khu định hướng xã Đông Văn trở thành đô thị (thành phường) do đó, đồ án cần xem xét bố trí quỹ đất nhà ở xã hội.

4. Hiện nay, Chính phủ đang giao Bộ Kế hoạch và Đầu tư xem xét báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam ; trên cơ sở hồ sơ và quy hoạch phân khu thì dự án sẽ đi qua địa giới hành chính xã Đông Văn (cụ thể là thôn Văn Thịnh và thôn Văn Nam) và giáp ranh về phía Tây Nam của đồ án quy hoạch. Tuy nhiên, đối với 02 đồ án quy hoạch đều không dành quỹ đất tái định cư; do đó, để dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam được khả thi, đảm bảo tiến độ của Chính phủ đề ra, UBND huyện Đông Sơn đề nghị Sở

Xây dựng xem xét, dành quỹ đất tái định cư để phục vụ giải phóng mặt bằng dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam khoảng 8ha – 10 ha (bao gồm đất ở, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình công cộng).

5. Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư: Trong ranh giới của đồ án có nhiều vị trí đầu tư hạ tầng kỹ thuật đã ảnh hưởng đến đất ở hiện hữu của các hộ dân tại khu vực, tuy nhiên trong đồ án chưa có vị trí quy hoạch tái định cư để phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Như vậy sẽ ảnh hưởng đến tính khả thi của dự án.

6. Trong ranh giới của đồ án có công trình Trạm y tế xã Đông Văn mới được đầu tư; do đó, đề nghị thể hiện công trình theo hiện trạng đã có.

7. Về bố trí hệ thống thoát nước mưa, nước thải: Đồ án quy hoạch có khu dân cư hiện trạng xã Đông Văn do đó phải có tính toán cụ thể lượng nước mưa, nước thải từ đó có phương án bố trí các hệ thống thoát nước với tiết diện và các điểm thu nước đảm bảo thoát nước tốt cho toàn bộ khu vực hiện trạng, đặc biệt là khi có mưa bão.

8. Về việc thu hồi đất ở và đất nông nghiệp:

- Hiện tại trong khu đất quy hoạch có một phần đất ở phải di dời giải phóng mặt bằng, do đó phải có các giải pháp phù hợp; trong đó ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ, gần nơi ở cũ nhất và tái định cư theo cộng đồng để giữ được các quan hệ làng xóm cũ.

- Đối với các hộ thuộc đối tượng thu hồi đất sản xuất nông nghiệp phải chuẩn bị chính sách giải quyết vấn đề hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề khi mất đất nông nghiệp và phương án đảm bảo an sinh bền vững cho người dân bị mất đất nông nghiệp.

9. Về công trình thủy lợi: Trong phạm vi lập quy hoạch có các công trình thủy lợi phải thực hiện di chuyển để phù hợp với quy hoạch chi tiết của các dự án quy hoạch; Đề nghị phải có phương án hoàn trả tuyến mương bằng tuyến cống hộp, trong đó phải tính toán kích thước mặt cắt cống đủ lớn để đảm bảo đủ khẩu độ dẫn nước cấp nước cho các khu vực nông nghiệp còn lại; Hướng tuyến sau khi di chuyển phù hợp với tổng thể quy hoạch và các khu vực lân cận.

10. Về công trình giao thông nội đồng: Đề nghị phải có phương án hoàn trả kết nối;

UBND huyện Đông Sơn tham gia ý kiến để Sở Xây dựng làm rõ một số nội dung nêu trên trước khi xem xét, thẩm định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, PCT UBND huyện;
- Lưu VT, KTHT

CHỦ TỊCH

Lê Trọng Thụ

Số: /CCBVM-TĐ

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2024

V/v tham gia ý kiến về đề án Quy hoạch chi tiết
Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố
đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn,
huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Kính gửi: Phòng Quản lý đất đai.

Chi cục Bảo vệ môi trường nhận được đề nghị của Phòng Quản lý đất đai tham gia ý kiến về môi trường đối với hồ sơ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 7825/SXD-PTĐT ngày 17/10/2024. Sau khi nghiên cứu, Chi cục Bảo vệ môi trường có ý kiến như sau:

- Về cơ bản thống nhất với nội dung hồ sơ Đề án quy hoạch nêu trên.
- Một số nội dung đề nghị chỉnh sửa, bổ sung tại thuyết minh Đề án:
 - + Phần căn cứ pháp lý: Bổ sung Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường.
 - + Quy hoạch thoát nước thải: Đề nghị xem lại vị trí bố trí hạng mục xây dựng trạm xử lý nước thải và trạm bơm chuyển bậc; ưu tiên bố trí tại vị trí vùng trũng, nước thải có thể dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung theo địa hình tự nhiên; vị trí quy hoạch phải đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường và bố trí dải cây xanh cách ly xung quanh với chiều rộng ≥ 10 m.
 - + Mục đánh giá tác động môi trường: Thuyết minh đang sử dụng các văn bản pháp lý, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường hết hiệu lực; đề nghị rà soát, cập nhật các quy định mới như: Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022; QCVN 05:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí; QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn; QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung,...; bổ sung đầy đủ các tác động môi trường và đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường chính của Dự án trong giai đoạn thi công và vận hành Dự án; thuyết minh nêu còn sơ sài, chung chung, đặc biệt, phần đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường chưa nêu rõ được các biện pháp giảm thiểu tác động do nước thải, chất thải rắn, chất thải nguy hại, sự cố môi trường phát sinh trong quá trình thi công và vận hành Dự án.
 - + Phần chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Thuyết minh sử dụng tiêu chuẩn thải chất thải rắn sinh hoạt 1,5 kg/người-ngày là cao, đề nghị căn cứ định mức mức phát thải bình quân đầu người theo quy định tại Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 của UBND tỉnh Thanh Hoá; bổ sung nội dung quy hoạch

chất thải rắn nguy hại.

+ Phần bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Đề nghị rà soát, bổ sung đầy đủ vị trí thoát nước mưa, nước thải, vị trí hệ thống xử lý nước thải tập trung (sau khi bố trí tại vị trí đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường), tập kết chất thải rắn, chất thải nguy hại tạm thời; bổ sung bố trí diện tích cây xanh xung quanh hệ thống xử lý nước thải tập trung, khu vực tập kết chất thải đảm bảo quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

Đề nghị Phòng Quản lý đất đai tổng hợp, báo cáo Giám đốc Sở./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BVMT.

CHI CỤC TRƯỞNG

Nguyễn Thị Minh Huệ

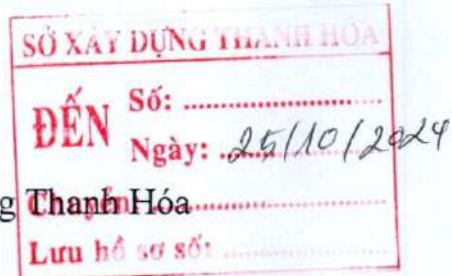
**BỘ CÔNG AN
CÔNG AN TỈNH THANH HÓA**

Số: 3857/CAT-ANKT

V/v tham gia ý kiến về đồ án Quy
hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên
đường từ trung tâm thành phố Thanh
Hoá đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn
tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn,
tỉnh Thanh Hoá

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

Thanh Hóa, ngày 24 tháng 10 năm 2024



Kính gửi: Sở Xây dựng **Thanh Hóa**

Công an tỉnh Thanh Hóa nhận được Công văn số 7825/SXD-PTĐT ngày 07/10/2024 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hoá đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá. Công an tỉnh tham gia ý kiến như sau:

1. Về vị trí khu đất: Khu đất thực hiện Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hoá đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá thuộc khu vực cần đảm bảo an ninh, không cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở. Vì vậy đề nghị các đơn vị có liên quan thực hiện nghiêm, đúng quy định.

2. Đối với các nội dung của đồ án Quy hoạch chi tiết, qua nghiên cứu Công an tỉnh xét thấy các nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hoá đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá không ảnh hưởng đến các vị trí đất an ninh hiện tại và đất an ninh quy hoạch trên địa bàn. Tuy nhiên, Công an tỉnh Thanh Hóa đề nghị Sở Xây dựng căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, nghiên cứu, đánh giá kỹ các nội dung của đồ án quy hoạch đảm bảo quy định của pháp luật và tính khả thi của đồ án, hạn chế điều chỉnh, không để chồng lấn quy hoạch, đảm bảo tính kết nối hạ tầng của đồ án với khu vực hiện hữu.

Công an tỉnh Thanh Hóa trao đổi đề Quý cơ quan tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đồng chí Giám đốc (để b/c);
- Đồng chí Phó Giám đốc AN (để b/c);
- Lưu: VT, ANKT (Đ3).

**TL. GIÁM ĐỐC
TRƯỞNG PHÒNG AN NINH KINH TẾ**



Thượng tá Hà Văn Hải

UBND TỈNH THANH HÓA
CÔNG TY SÔNG CHU

Số: 1930/SC-KT

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

Thanh Hóa, ngày 18 tháng 11 năm 2024

V.v Chấp thuận hoàn trả tuyến kênh tưới trạm bơm Bãi Tây và kênh tưới trạm bơm Châu Văn thuộc dự án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500: Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn.

Kính gửi: Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa.

Công ty Sông Chu nhận được văn bản số 602/TTPTQĐ-QLKTQĐ ngày 08/11/2024 của Quý Trung tâm về việc “Thỏa thuận phương án hoàn trả mương thủy lợi thuộc 02 dự án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500: Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn”.

Căn cứ Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14 ngày 19/6/2017; Nghị định 40/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 67/2018/NĐ-CP ngày 14/5/2018 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thủy lợi; Quyết định số 31/2018/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về quy định phạm vi vùng phụ cận công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh.

Căn cứ chỉ tiêu, nhiệm vụ thiết kế của kênh tưới trạm bơm Bãi Tây và kênh tưới trạm bơm Châu Văn do Công ty Sông Chu quản lý. Qua kiểm tra thực tế hiện trường đối chiếu với văn bản đề nghị do Quý Trung tâm cung cấp, Công ty Sông Chu có ý kiến như sau:

1. Phạm vi thực hiện dự án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500: Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn có ảnh hưởng tưới 2 tuyến kênh tưới trạm bơm Bãi Tây và kênh tưới trạm bơm Châu Văn. Công ty Sông Chu thống nhất với phương án hoàn trả 2 tuyến kênh tưới trạm bơm nêu trên, yêu cầu Quý Trung tâm thực hiện một số nội dung sau:

- Phương án hoàn trả kênh tưới trạm bơm Bãi Tây và kênh tưới trạm bơm Châu Văn phải phù hợp với điều kiện thực tế, việc hoàn trả kênh phải đảm bảo với điều kiện phục vụ sản xuất tại địa phương.

- Đảm bảo năng lực của kênh tưới cũng như toàn bộ hệ thống các công trình trên kênh phải đáp ứng đủ nhu cầu, thông số kỹ thuật của kênh hiện trạng.

- Các phương án thiết kế phải đảm bảo hồ sơ, thực hiện đầy đủ các thủ tục về xây dựng công trình trong phạm vi CTTL theo quy định.

2. Sau khi hoàn thiện hồ sơ thiết kế các bước tiếp theo để thực hiện dự án, yêu cầu Quý Trung tâm cung cấp hồ sơ, thông qua Công ty Sông Chu để tham gia ý kiến bằng văn bản trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Công ty Sông Chu thông báo các nội dung trên để Quý Trung tâm thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- CN TL Đông Sơn (T/hiện);
- Lưu VT, KT. 

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

P. TỔNG GIÁM ĐỐC



Trịnh Xuân Thiện

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN
QUỸ ĐẤT THANH HOÁ

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

Số: /TTPTQĐ-QLKTQĐ

Thanh Hoá, ngày tháng 8 năm 2024

V/v tiếp thu, giải trình ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại 03 khu đất trên địa bàn xã Đông Văn, huyện Đông Sơn (gồm Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây; Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn).

Kính gửi:

- UBND xã Đông Văn, huyện Đông Sơn;
- Cộng đồng dân cư các thôn: Văn Trung, Văn Nam, Văn Bắc và Văn Thắng xã Đông Văn, huyện Đông Sơn.

Ngày 02/7/2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa đã có Công văn số 324/TTPTQĐ-QLKTQĐ gửi UBND xã Đông Văn và cộng đồng dân cư các thôn Văn Trung, Văn Nam, Văn Bắc và Văn Thắng xã Đông Văn, huyện Đông Sơn về việc đề nghị phối hợp lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại 03 khu đất trên địa bàn xã Đông Văn, huyện Đông Sơn (gồm Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây; Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn); có Thuyết minh quy hoạch; Các bản vẽ quy hoạch; Dự thảo Tờ trình và Dự thảo Quyết định phê duyệt của 03 khu đất kèm theo.

Theo đó, ngày 06/7/2024 UBND xã Đông Văn đã phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá và đơn vị tư vấn tổ chức hội nghị báo cáo nội dung đồ án quy hoạch và giải trình trực tiếp các ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư các thôn Văn Trung, Văn Nam, Văn Bắc và Văn Thắng xã Đông Văn, huyện Đông Sơn và sau đó đã niêm yết, trưng bày công khai đồ án quy hoạch tại Công sở xã Đông Văn và nhà văn hoá các thôn Văn Trung, Văn Nam, Văn Bắc và Văn Thắng xã Đông Văn, huyện Đông Sơn. Đến nay, đã hết thời gian lấy ý kiến; Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa xin được tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về đồ án quy hoạch cụ thể như sau:

1. Đối với ý kiến của chính quyền địa phương:

Tại hội nghị ngày 06/7/2024, có các ý kiến cơ bản liên quan đến quy hoạch như: Việc bố trí hệ thống thoát nước mưa và xử lý nước thải cho các dự

UBND TỈNH THANH HOÁ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-PTĐT

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2024

V/v tham vấn ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Kính gửi:

- Công An tỉnh;
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh;
- Sở Công thương;
- Sở Giao thông vận tải;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch;
- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- UBND huyện Đông Sơn.

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 518/TTr-TTPTQĐ ngày 03/10/2024 của Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa về việc Thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ trình tự thủ tục thẩm định, trình phê duyệt quy hoạch chi tiết, Sở Xây dựng đề nghị các Đơn vị trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ của mình có ý kiến tham gia thẩm định quy hoạch chi tiết nêu trên (đối với Công an tỉnh và Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh đề nghị, ngoài ý kiến tham gia theo chức năng nhiệm vụ, đề nghị có ý kiến cụ thể về khu vực cần bảo đảm quốc phòng an ninh theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định 95/2004/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ) và gửi về Sở Xây dựng chậm nhất trong ngày 22/10/2024, làm cơ sở để Sở Xây dựng tổng hợp, thẩm định, báo cáo UBND tỉnh theo quy định.

Sở Xây dựng rất mong nhận được sự phối hợp chặt chẽ của các đơn vị./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa¹ (p/h);
- Lưu VT.

(VinhLX.TH.271.1)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Lê Bá Hải

¹ Sở Xây dựng đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa khẩn trương gửi hồ sơ, tài liệu đến Công an tỉnh và Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh để tham gia ý kiến./.

án phải đảm bảo và tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành; đối với các kênh mương thuỷ lợi hiện có phải thiết kế hoàn trả trong đó tính toán mặt cắt đủ lưu lượng để truyền nước tưới cho các cánh đồng còn lại chưa bị thu hồi của khu vực; Các chỉ tiêu về Trường học, nơi sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe của dự án phải được quy hoạch và tính toán cụ thể, đầy đủ để tránh gây áp lực cho hạ tầng xã hội của khu vực khi các dự án hình thành.

Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa cùng đơn vị tư vấn đã giải trình trực tiếp các ý kiến nêu trên tại hội nghị; các cá nhân, đại diện đơn vị, đại diện cộng đồng dân cư có mặt tại hội nghị thống nhất nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại 03 khu đất trên địa bàn xã Đông Văn, huyện Đông Sơn (gồm Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây; Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn) do Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá tổ chức lập đã cơ bản tuân thủ theo quy định của pháp luật và phù hợp với điều kiện của địa phương; trong quá trình lập quy hoạch sẽ bám sát và tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, quy hoạch phân khu để nghiên cứu cập nhật các ý kiến trên vào trong đồ án quy hoạch.

2. Đối với ý kiến của cộng đồng dân cư:

- Các ý kiến đều đồng ý và thống nhất với phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại 03 khu đất trên địa bàn xã Đông Văn, huyện Đông Sơn (gồm Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây; Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn) do Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá tổ chức lập.

Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá xin trân trọng cảm ơn và tiếp thu đầy đủ các ý kiến góp ý của UBND xã Đông Văn và cán bộ, nhân dân các thôn Văn Trung, Văn Nam, Văn Bắc và Văn Thắng xã Đông Văn, huyện Đông Sơn trong quá trình thực hiện việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại 03 khu đất trên địa bàn xã Đông Văn, huyện Đông Sơn (gồm Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây; Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam và Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn).

Thông qua Công văn này, đề nghị UBND xã Đông Văn, huyện Đông Sơn thông báo đến cộng đồng dân cư được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc (b/cáo);
- Phòng QL&KTQĐ;
- Lưu: VT.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Hoàng Đông