

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC



QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000,
KHU VỰC SỐ 8A, THUỘC QHC ĐÔ THỊ THANH HOÁ,
TỈNH THANH HOÁ**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số : 3975/2024/QĐ - UBND ngày 04 tháng 10 năm 2024
của UBND tỉnh Thanh Hóa)*

Năm 2024

ĐỊNH

h phân khu tỷ lệ 1/2000
thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa

-UBND ngày 04/10/2024 của Chủ tịch

nh Thanh Hóa)

N I

QUẢN LÝ

vực quy hoạch

ô thị gần với trung tâm Đông Nam

h phường Quảng Hưng, phường Quảng Phú,

Sơn và phường Đông Hải;

âm Sơn;

lộ 47 và phân khu 8B.

khoảng 1.652 ha.

g Nam thành phố Thanh Hóa, có vai trò kết nối
Sơn, đảm nhận các chức năng:

ào tạo, dịch vụ kỹ thuật, dịch vụ thương mại cửa

Sa.

ng cả đường bộ và đường thủy gần với các tuyến
và bến thủy tổng hợp Quảng Hưng.

ơi giải trí gần với dải xanh ven sông Mã, hai bên

ất và khu liên hợp thể thao ở phân khu 8B.

hất, quy mô các khu chức năng trong khu vực

lụng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối

ở mới dạng nhà ở riêng lẻ, gồm nhà ở biệt thự,

xã hội, mật độ xây dựng gộp toàn ô phố 40-60% (

mật độ xây dựng thuần tối đa trong từng lô đất nhà

tích lô đất tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn xây

g cơ bản phần trên mặt đất của lô đất nhà ở riêng lẻ

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
khu vực số 08A, thuộc QHC đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3975/QĐ-UBND ngày 04/10/2024 của Chủ tịch

Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa)

PHẦN I

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Điều 1. Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực quy hoạch

1. Ranh giới, phạm vi nghiên cứu:

- + Vị trí: Thuộc khu vực 8 – Khu vực đô thị gắn với trung tâm Đông Nam
- + Phạm vi: Thuộc địa giới hành chính phường Quảng Hưng, phường Quảng Phú, phường Quảng Tâm và phường Quảng Cát

+ Ranh giới:

- Phía Đông Bắc giáp : Sông Mã;
- Phía Tây Bắc giáp : phường Đông Sơn và phường Đông Hải;
- Phía Đông Nam giáp : thành phố Sầm Sơn;
- Phía Tây Nam giáp : đường Quốc lộ 47 và phân khu 8B.

- + Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng **1.652 ha**.

2. Tính chất khu vực quy hoạch

- Là khu đô thị thuộc khu vực Đông Nam thành phố Thanh Hóa, có vai trò kết nối thành phố Thanh Hóa với thành phố Sầm Sơn, đảm nhận các chức năng:

+ Là trung tâm dịch vụ giáo dục đào tạo, dịch vụ kỹ thuật, dịch vụ thương mại cửa ngõ phía Đông Nam thành phố Thanh Hóa.

+ Là đầu mối giao thông quan trọng cả đường bộ và đường thủy gắn với các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ và cảng Lễ Môn và bến thủy tổng hợp Quảng Hưng.

+ Là trung tâm công viên vui chơi giải trí gắn với dải xanh ven sông Mã, hai bên đoạn sông cụt Lễ Môn, sông Thống Nhất và khu liên hợp thể thao ở phân khu 8B.

Điều 2: Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng.

1. Nhóm ở

- Các ô phố có chức năng nhóm ở mới dạng nhà ở riêng lẻ, gồm nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập, nhà ở xã hội, mật độ xây dựng gộp toàn ô phố 40-60% (tùy theo diện tích từng ô chức năng); mật độ xây dựng thuần tối đa trong từng lô đất nhà ở riêng lẻ tùy thuộc vào quy mô diện tích lô đất tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất nhà ở riêng lẻ

(chia lô, biệt thự) tối đa 07 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 02 tầng. Hệ số sử dụng đất của các lô đất nhà ở liền kề và nhà ở độc lập tối thiểu 2,0 lần; các lô đất nhà ở biệt thự tối thiểu 1,0 lần; hệ số sử dụng đất tối đa của các lô đất nhà ở riêng lẻ không quá 7 lần. Đối với các lô đất có diện tích dùng để xây dựng nhà ở xã hội thì được phép thiết kế với các chỉ tiêu sử dụng đất khác với quy định chung tại quy hoạch phân khu; mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất vượt không quá 1,5 lần quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Các ô phố có chức năng hỗn hợp nhà ở và dịch vụ cao tầng, mật độ xây dựng gộp toàn ô phố 40-60%; mật độ xây dựng thuần tối đa lô đất xây dựng công trình cao tầng tùy thuộc vào quy mô diện tích lô đất tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Chiều cao xây dựng phần trên mặt đất tối đa 25 tầng và không quá 100m; chiều sâu phần hầm, bán hầm không quá 5 tầng và không quá 20m. Hệ số sử dụng đất tối thiểu 4,0 lần; tối đa không quá 13,0 lần. Đối với công trình hỗn hợp tỷ lệ sàn sử dụng cho chức năng dịch vụ tối thiểu 20%. Các công trình này có thể kết hợp bố trí trường mầm non tại tầng 1 và tầng 2 nhưng phải đảm bảo diện tích sân chơi, lối đi riêng và phải đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Các ô phố có chức năng nhóm ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, mật độ xây dựng gộp toàn ô phố tối đa 90% (tùy theo diện tích từng ô chức năng). Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của các lô đất nhà ở riêng lẻ tại khu vực hiện hữu cải tạo, chỉnh trang không quá 07 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm không quá 02 tầng; hệ số sử dụng đất không quá 5,0 lần. Khuyến khích việc hợp lô và nâng tầng cao xây dựng tại các trục đường cấp khu vực trở lên.

- Tổ chức không gian các ô phố nhóm ở đô thị theo hướng tiện nghi và an toàn; tăng cường không gian xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng và các dịch vụ tiện ích cho người dân sử dụng. Mỗi ô phố, điểm dân cư phải bố trí vườn hoa, không gian vui chơi, nghỉ ngơi riêng cho trẻ em và người lớn; bố trí đảm bảo hành lang cho người đi bộ, bãi đỗ xe cho dân cư và khách.

- Thiết kế các công trình trong ô phố phải hài hòa về khối tích, chiều cao, màu sắc, hình dáng, thân thiện với môi trường và con người. Đối với các ô phố cải tạo, chỉnh trang phải lập quy hoạch chi tiết cần xác định và lưu giữ các yếu tố đặc trưng, bản sắc truyền thống khi thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết.

2. Các ô phố có chức năng dịch vụ - công cộng:

- Các ô phố có chức năng dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở chiều cao xây dựng trên mặt đất của các công trình tối đa 7,0 tầng. Mật độ xây dựng thuần trong các lô đất mới tối đa 40%. Hệ số SDD không vượt quá 3 lần.

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

+ Giáo dục: Cải tạo, chỉnh trang các ô đất chức năng trường mầm non hiện có gồm trường mầm non SOS, trường mầm non Quảng Hưng, trường mầm non Quảng Phú, trường mầm non Quảng Tâm; các ô đất chức năng trường tiểu học hiện có gồm trường tiểu học Quảng Hưng, trường tiểu học Quảng Phú, trường tiểu học Quảng Tâm; các ô đất chức năng trường trung học cơ sở hiện có gồm trường THCS Quảng Phú, trường THCS Quảng Tâm; ô đất hệ thống giáo dục QTH school. Bố trí mới 07 trường mầm non; 04 trường tiểu học; 04 trường trung học cơ sở và hệ thống trường mầm non, tiểu học, THCS

trong dự án thành phố giáo dục tại phường Quảng Tâm. MĐXD gộp cho các lô đất xây dựng mới tối đa 40%, tầng cao tối đa 7 tầng, HSSDD không quá 3 lần.

+ Y tế: Cải tạo, chỉnh trang các ô đất chức năng trạm y tế hiện tại. Bố trí mới 04 trạm y tế. MĐXD gộp cho các lô đất xây dựng mới tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng.

+ Văn hóa: Cải tạo, chỉnh trang hoàn thiện các ô đất chức năng văn hóa – thể thao, đài tưởng niệm hiện có của các phường. Bố trí thêm đất văn hoá thể thao tại các vị trí thuận lợi cho người dân sử dụng. Tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa cho các công trình mới tối đa 40% .

+ Điểm phục vụ bưu chính viễn thông: Cải tạo, chỉnh trang các ô đất chức năng bưu chính, viễn thông hiện có trong khu vực tại phường Quảng Hưng, Quảng Phú, Quảng Tâm.

+ Chợ, thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở (cấp xã): Cải tạo, chỉnh trang mở rộng chợ Quảng Hưng. Bố trí thêm các ô đất chợ, dịch vụ thương mại tại các vị trí thuận lợi sử dụng. MĐXD gộp cho các lô đất xây dựng mới tối đa 40%, tầng cao tối đa 5 tầng, HSSDD không quá 2 lần.

- Các ô phố có chức năng dịch vụ - công cộng cấp đô thị có ký hiệu DV-CH. Ôn định các ô chức năng dịch vụ hiện có dọc Đại lộ Hùng Vương. Bố trí các công trình dịch vụ mới dọc Đại lộ Nam sông Mã, đường vành đai 3, trong ô chức năng hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ. Đối với các vị trí xây dựng công trình cao tầng mang tính chất điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan tại các vị trí giao giữa các Đại lộ, chiều cao tối đa 25 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 13,0 lần. Các vị trí còn lại chiều cao xây dựng trên mặt đất tối đa 09 tầng. Mật độ xây dựng gộp trong các ô phố tối đa 60%. Mật độ xây dựng thuần và hệ số sử dụng đất theo tầng cao và diện tích lô đất đảm bảo theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Tổ chức không gian các ô phố dịch vụ - công cộng cấp đô thị theo hướng tích hợp các chức năng, tối đa hóa hiệu quả sử dụng đất đô thị. Ưu tiên hợp khối thành các công trình khối tích lớn, tạo lập hình ảnh kiến trúc, cảnh quan chung cho đô thị.

+ Cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp Bệnh viện đa khoa K71 hiện nay. Tầng cao tối đa 7 tầng, MĐXD 40%

+ Quy hoạch mới 01 trường THPT tại phường Quảng Hưng (trường liên cấp) và 01 trường trong dự án thành phố giáo dục (phường Quảng Phú và Quảng Tâm). Mật độ xây dựng cho các lô đất xây dựng mới tối đa 40%, tầng cao tối đa 7 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 2,5 lần .

3. Các ô phố có chức năng cây xanh, công viên, quảng trường, TDTT:

- Các ô phố cây xanh công cộng, cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên dụng có mật độ xây dựng gộp tối đa là 5%; tỷ lệ đất cây xanh, mặt nước tối thiểu 60%. Các ô đất thể dục thể thao ký hiệu TT-DVO, có mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tổ chức không gian các ô phố cây xanh, công viên, thể dục thể thao đảm bảo cho sự nghỉ ngơi, vui chơi và sinh hoạt cộng đồng của người dân. Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các ô đất chức năng trung tâm thể thao, sân luyện tập của các phường hiện có. Bố trí mới các ô đất thể dục thể thao cấp đơn vị ở tại các vị trí thuận lợi, đảm bảo bán kính sử dụng của người dân theo quy chuẩn.

- Thiết kế các ô phố có chức năng cây xanh, công viên, thể dục thể thao thành các

không gian trống, gắn kết các ô phố xây dựng công trình xung quanh thành hệ thống không gian đặc - rỗng trong đô thị một cách hợp lý.

4. Các ô đất có chức năng cơ quan, trụ sở:

Các ô đất cơ quan, trụ sở (UBND phường và các cơ quan đoàn thể cấp thành phố, cấp tỉnh) có mật độ xây dựng tối đa 60%. Tầng cao tối đa 7 tầng. Tổ chức không gian các cơ quan, trụ sở theo đặc thù, tính chất, chức năng của đơn vị. Thiết kế các công trình phải đảm bảo sự hài hòa với xung quanh, tăng cường diện tích cây xanh sử dụng hạn chế trong các ô đất xây dựng cơ quan, trụ sở.

5. Các ô đất sản xuất công nghiệp, kho tàng:

Các ô đất thuộc Khu công nghiệp Lễ Môn, mật độ xây dựng thuần trong các lô đất từ 50 - 70%; tầng cao trung bình các công trình chính 05 tầng; đối với các công trình đặc thù có lô cao, ống khói phải được xem xét riêng khi thẩm định thiết kế. Các ô đất hậu cần cảng, kho tàng, bến bãi thuộc khu vực cảng Lễ Môn được cập nhật theo QHCT phát triển vùng đất, vùng nước Cảng biển Thanh Hoá thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Tổ chức không gian và thiết kế đô thị các ô đất sản xuất công nghiệp, kho tàng phải đảm bảo vận hành hợp lý, thiết kế các khu vực cây xanh cách ly đảm bảo che chắn tốt, hạn chế tối đa các ảnh hưởng môi trường không khí, tiếng ồn đối với đô thị.

6. Các ô đất không quy định chung về chỉ tiêu sử dụng đất:

- Các ô đất chức năng đất an ninh: Ô đất hiện trạng Công an phường Quảng Hưng; quy hoạch mới các ô đất công an phường Quảng Phú, ô đất công an phường Quảng Tâm.

- Các ô đất chức năng quốc phòng: gồm các ô đất hiện trạng đồn biên phòng cảng Lễ Môn, doanh trại quân đội tại phường Quảng Phú.

- Các ô đất chức năng di tích, tôn giáo: Đền Lý Thiên Cương hay còn gọi là nghề Thủ Phác, nghề Hải An, chùa Bái Châm và từ đường họ Nguyễn Đình.

- Các ô đất chức năng hạ tầng kỹ thuật đầu mối: Đất bến, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải, trạm điện, bưu chính viễn thông...

- Các ô đất chức năng nghĩa địa khoanh vùng.

- Các ô đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất mặt nước chuyên dụng, đất cây xanh cảnh quan ngoài đô và bãi bồi sông Mã.

*** Các yêu cầu về mặt kiến trúc, cốt xây dựng**

- *Đối với công trình nhà ở:* Việc xây dựng các công trình nhà ở phải tuân thủ theo đúng quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà, độ đua ra của ban công, ô văng. Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn cấp giấy phép theo luật định) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của cơ quan trực tiếp quản lý xây dựng.

- + Phải được xây dựng đồng nhất về hình thức, kiến trúc hiện đại mang bản sắc dân tộc, kết hợp hài hòa với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, hình thức thiết kế nhẹ nhàng, phong phú tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau.

+ Đối với khu ở cải tạo : Khoanh vùng cải tạo về kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước...) đạt chỉ tiêu như khu dân cư đô thị mới.

+ Đối với các khu xây mới: gồm các hình thức ở chung cư, nhà ở biệt thự, nhà liên kế, áp dụng các hình thức kiến trúc mang bản sắc dân tộc, kết hợp nhẹ nhàng, hài hoà với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, hình thức thiết kế nhẹ nhàng, phong phú tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau. Đối với công trình nhà ở cao tầng phải bố trí chỗ để xe cho từng nhà và có thể bố trí không gian công cộng ở các tầng dưới như : nhà trẻ, dịch vụ...

+ Chuẩn bị đất đai các khu ở mới đảm bảo không úng lụt và phù hợp với quy hoạch tổng thể. Cốt xây dựng thấp nhất từ 2.20m. San lấp theo dự án đồng bộ từng khu vực khi có thiết kế được duyệt.

+ Đối với các công trình nhà ở thông thường. Chiều cao công trình tính từ cao độ nền của tầng 1, cách mặt nền tự nhiên tối đa 50cm.

Chiều cao tầng 1 công trình cho phép tối đa 3,9m

Chiều cao tầng 2 trở lên cho phép tối đa là 3,6m

Phần mái (nếu có) tối đa là 3m

Chiều cao công trình nhà ở 2 tầng tối đa: 10,5m

Chiều cao công trình nhà ở 3 tầng tối đa: 14m.

Đối với các công trình nhà ở chung cư cao tầng, chiều cao phần đế công trình (sử dụng làm khu siêu thị, thương mại) tối đa là 3 tầng, chiều cao tối đa 10,5m.

- *Đối với công trình công cộng:* Các công trình chỉ được xây dựng khi có dự án đầu tư và quy hoạch mặt bằng xây dựng được cấp có thẩm quyền được phê duyệt trên cơ sở quy hoạch chi tiết và hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng theo luật định. Giới hạn khu đất và chỉ giới xây dựng công trình được xác lập theo quy hoạch mặt bằng xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt tùy thuộc theo quy mô, tính chất, vị trí xây dựng từng công trình.

+ Đối với các công trình thuộc văn hoá, giáo dục, y tế cấp khu ở: thiết kế hợp khối, hình thức kiến trúc hiện đại mang đậm bản sắc dân tộc, phù hợp với tính chất công năng sử dụng của công trình và hài hoà với khung cảnh chung.

+ Đối với công trình dịch vụ công cộng - thương mại: thiết kế hình thức kiến trúc hiện đại, đẹp và phong phú, màu sắc tươi sáng, phối hợp cao tầng, không gian sử dụng thiết kế phù hợp với từng chức năng cụ thể; phải có bãi đỗ xe, tùy theo từng khu vực qui mô bố trí hợp lý.

+ Cốt nền của các khu vực thiết kế đảm bảo thoát nước và không ảnh hưởng các công trình lân cận công trình lân cận.

+ Đối với các công trình công cộng, chiều cao cụ thể phụ thuộc vào tính chất đặc thù của công trình.

Điều 3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Các tuyến đường cấp đô thị

+ Đường Lê Lai (Quốc lộ 47) đoạn từ đường Trịnh Kiểm đến Đại lộ Hùng Vương, có lộ giới 28,0 m, gồm lòng đường 14,0 m, vỉa hè $7,0 \times 2 = 14,0$ m; đoạn còn lại lộ giới 49,0 m, gồm lòng đường chính $9,0 \times 2 = 18,0$ m, phân cách giữa 4,0 m, phân cách với đường gom 6,0 m, đường gom 9,0 m, vỉa hè $6,0 \times 2 = 12,0$ m.

+ Đường An Dương Vương (Quốc lộ 47) đoạn qua phường Quảng Phú, lộ giới 49,0 m, gồm lòng đường chính $9,0 \times 2 = 18,0$ m, phân cách giữa 4,0 m, phân cách với đường gom 6,0 m, đường gom 9,0 m, vỉa hè $6,0 \times 2 = 12,0$ m; đoạn còn lại lộ giới 34,0 m, gồm lòng đường $9,0 \times 2 = 18,0$ m, phân cách 4,0 m, vỉa hè $6,0 \times 2 = 12,0$ m.

+ Quốc lộ 10 kéo dài lộ giới 71,0 m, gồm lòng đường chính $12,0 \times 2 = 24,0$ m, phân cách giữa 5,0 m, phân cách với đường gom $3,0 \times 2 = 6$ m, đường gom $11,0 \times 2 = 22,0$ m, vỉa hè $7,0 \times 2 = 14,0$ m.

+ Đường Bạch Đằng (ĐT.503) có lộ giới 24,0 m, gồm lòng đường 12,0 m, vỉa hè $6,0 \times 2 = 12,0$ m.

+ Đại lộ Nam Sông Mã, lộ giới 67,0 m, gồm lòng đường chính $11,5 \times 2 = 23,0$ m, phân cách giữa 12,0 m, phân cách với đường gom $0,5 \times 2 = 1$ m, đường gom $7,5 \times 2 = 15,0$ m, vỉa hè $8,0 \times 2 = 16,0$ m.

+ Đường vành đai 3 có lộ giới 76,0 m, gồm lòng đường chính $12,25 \times 2 = 24,5$ m, phân cách giữa 6,0 m, phân cách với đường gom $6,25 \times 2 = 12,5$ m, đường gom $10,5 \times 2 = 21,0$ m, vỉa hè $6,0 \times 2 = 12,0$ m.

+ Đại lộ Hùng Vương có lộ giới 79,0 m, gồm lòng đường chính $10,5 \times 2 = 21,0$ m, phân cách giữa 5,0 m, phân cách với đường gom $9,0 \times 2 = 18$ m, đường gom 14,0 m + 11,0 m = 25,0 m, vỉa hè $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

+ Đường Trịnh Kiểm có lộ giới 34,0 m, gồm lòng đường $7,5 \times 2 = 15,0$ m, phân cách 5,0 m, vỉa hè $7,0 \times 2 = 14,0$ m.

+ Đường Trục cảnh quan Thanh Hóa - Sầm Sơn có lộ giới 69,5 m, gồm lòng đường $10,5 \times 2 = 21,0$ m, phân cách 36,5m, vỉa hè $6,0 \times 2 = 12,0$ m.

+ Đường Quảng Thọ - Quảng Hải có lộ giới 30,0 m, gồm lòng đường $7,5 \times 2 = 15,0$ m, phân cách 3,0 m, vỉa hè $6,0 \times 2 = 12,0$ m.

- Các tuyến đường khu vực:

+ Đường Trần Nhân Tông đoạn xây dựng mới có lộ giới 24,0 m, gồm lòng đường 12,0 m, vỉa hè $6,0 \times 2 = 12,0$ m; đoạn còn lại có lộ giới 17,5 m, gồm lòng đường 7,5 m, vỉa hè $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

+ Đường Lê Niệm đoạn xây dựng mới có lộ giới 24,0 m, gồm lòng đường 12,0 m, vỉa hè $6,0 \times 2 = 12,0$ m; đoạn còn lại có lộ giới 20,5 m, gồm lòng đường 10,5 m, vỉa hè $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

+ Đường Quảng Hưng có lộ giới 42,0 m, gồm lòng đường $10,5 \times 2 = 21,0$ m, phân cách 5,0 m, vỉa hè $8,0 \times 2 = 16,0$ m.

+ Đường Quảng Phú có lộ giới 30,0 m, gồm lòng đường $7,5 \times 2 = 15,0$ m, phân cách 5,0 m, vỉa hè $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

+ Đường Quảng Phú - Quảng Cát có lộ giới 40,0 m, gồm lòng đường $10,5 \times 2 = 21,0$ m, phân cách 3,0 m, vỉa hè $8,0 \times 2 = 16,0$ m.

+ Đường Phạm Văn Đồng có lộ giới 20,5 m, gồm lòng đường 10,5 m, vỉa hè $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

+ Đường Bắc Trục cảnh quan có lộ giới 25,0 m, gồm lòng đường 15,0 m, vỉa hè $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

- Các tuyến đường nội bộ:

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

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

- Cầu vượt, nút giao khác mức

+ Nút giao Đại lộ Hùng Vương (Đường tránh QL1) với đường Lê Lai (QL47) là nút giao liên thông hiện có, cầu vượt trên hướng Đại lộ Hùng Vương, các nhánh rẽ giao cùng mức được điều khiển bằng đèn tín hiệu.

+ Nút giao Đường vành đai 3 với Đại lộ Nam Sông Mã được quy hoạch là nút giao liên thông, cầu vượt trên hướng Đại lộ Nam Sông Mã, các nhánh rẽ giao cùng mức tự điều chỉnh bằng đảo giao thông.

+ Nút giao Đường vành đai 3 với Đường Lê Lai (QL47) được quy hoạch là nút giao liên thông, cầu vượt trên hướng Đường Lê Lai (QL47), các nhánh rẽ giao cùng mức được điều khiển bằng đèn tín hiệu.

+ Nút giao QL10 kéo dài với Đại lộ Nam Sông Mã được quy hoạch là nút giao liên thông, cầu vượt trên hướng QL10 kéo dài, các nhánh rẽ giao cùng mức tự điều chỉnh bằng đảo giao thông.

+ Nút giao QL10 kéo dài với Đường Lê Lai (QL 47) được quy hoạch là nút giao liên thông, cầu vượt trên hướng Quốc lộ 10, các nhánh rẽ giao cùng mức được điều khiển bằng đèn tín hiệu.

- Giao thông tỉnh

+ Bến xe phía Đông (khoảng 1,5ha) đạt tiêu chuẩn bến xe loại I bố trí tại phường Quảng Tâm - Quảng Cát (phía Đông Quốc lộ 10 kéo dài).

+ Bãi đỗ xe:

Các bãi đỗ xe được bố trí tại vị trí trung tâm các nhóm nhà ở, đơn vị ở, đảm bảo khoảng cách đi bộ tối đa theo quy định, các bãi đỗ xe được bố trí nhiều tầng (khi có điều kiện bố trí các bãi đỗ xe ngầm).

Các bãi đỗ xe công cộng khác được bố trí kết hợp trong các khu cây xanh, công cộng, khu chung cư, các trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao.... Các bãi đỗ xe bố trí trong các khu vực này cần phải đảm bảo không gây ảnh hưởng đến giao thông và an toàn chung.

- Giao thông công cộng

+ Giai đoạn 2020-2025 duy trì 03 tuyến xe buýt hiện tại qua khu vực nghiên cứu, trong đó nâng cấp một số tuyến kết nối thành phố Thanh Hóa với Sầm Sơn (tuyến số 1) thành các tuyến buýt BRT với tần suất 5-10 phút/chuyến;

+ Giai đoạn 2025-2030: phát triển thêm các tuyến xe buýt khu vực nội thành TP. Thanh Hóa làm nhiệm vụ chung chuyển giữa các bến đầu mối với các trung tâm hành chính; tài chính, thương mại, dịch vụ, giáo dục, y tế, văn hóa, du lịch thể thao và các Trường Đại học, Cao đẳng, THCN; điểm chuyển tiếp giữa bến xe ô tô khách với ga hành khách, cảng khách đường thủy và các địa điểm du lịch... Phát triển thêm các tuyến buýt khu vực nội thành phố Thanh Hóa với cự ly tuyến phù hợp là 10-20 km với tần suất 10-15 phút/chuyến (tuyến 35):

+ Giai đoạn 2030-2040:

Kết nối vận tải hành khách (VTHK) bằng xe buýt với ga đường sắt tốc độ cao tại thành phố Thanh Hóa: đến năm 2030, khi tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc Nam đoạn Hà Nội - Vinh hoàn thành đưa vào khai thác, cần tổ chức các tuyến xe buýt nội đô kết nối với ga đường sắt tốc độ cao tại thành phố Thanh Hóa như việc kéo dài các tuyến buýt nội thành số từ bến xe phía Tây, phía Đông đến Ga đường sắt tốc độ cao tại thành phố Thanh Hóa.

+ Giai đoạn sau 2040:

Tiến hành xây dựng tuyến xe buýt nhanh (BRT) hoặc đường sắt nhẹ (LRT) nối Sầm Sơn - Thanh Hóa - Sân bay Sao Vàng và hệ thống giao thông công cộng đô thị Lam Sơn - Sao Vàng.

Duy trì và phát triển hệ thống xe buýt: Bổ sung các tuyến xe buýt mới phù hợp với nhu cầu phát triển theo giai đoạn. Nâng cấp hệ thống xe buýt thành xe buýt 2 tầng, tăng tần số chuyên đi, nâng cao chất lượng phục vụ....

** Chỉ giới xây dựng là giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất*

+ Đối với các công trình tiếp giáp với đường giao thông cấp khu vực trở lên khoảng lùi phải đảm bảo quy định tại Bảng 2.7: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình trong QCVN 01 : 2021/BXD.

+ Đối với các công trình tiếp giáp với đường cấp nội bộ chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với các công trình dịch vụ - công cộng phần công và phần hàng rào giáp hai bên công phải lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của công để đảm bảo giao thông được an toàn, thông suốt.

+ Đối với công trình ngầm, chỉ giới xây dựng có thể trùng với chỉ giới đường đỏ.

** Cao độ xây dựng*

+ Cao độ nền được khống chế theo Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa ($P = 1\%$).

+ Đối với khu dân cư hiện trạng, có mật độ xây dựng cao, giữ nguyên cao độ san nền. Các khu vực xây dựng mới tôn nền khu vực dân dụng lên cao độ tối thiểu +3,0m.

** Phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật*

+ Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm thực hiện phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

+ Giải pháp thiết kế các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật cần tuân thủ theo phương án quy hoạch được duyệt.

+ Ở khu vực có đường ống giao nhau thì đường ống đặt theo thứ tự từ trên xuống: Thông tin, chiếu sáng, cấp nước, cấp điện, cống thoát nước mưa, cống thoát nước thải (có thể thay đổi thứ tự tùy từng vị trí cụ thể cho phù hợp).

+ Các đầu nối của các hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được xác định rõ trong hồ sơ thiết kế thi công các hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Điều 4. Các trục không gian chính, các điểm nhấn của đô thị

- Việc tổ chức không gian khu vực phân khu số 8A dựa trên nguyên tắc tuân thủ chặt chẽ các định hướng của đồ án Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040 đã được phê duyệt; kết nối đồng bộ với quy hoạch phân khu vực 8B, tạo thành khu vực cửa ngõ phía Đông Nam đô thị Thanh Hoá, đồng thời phù hợp với những đặc thù của dân cư hiện hữu.

a. Các trục không gian chính

Đường tránh Quốc lộ 1A (đại lộ Nguyễn Hoàng), đường Bạch Đằng, đường vành đai 3, Quốc lộ 10 kéo dài, đường Nam sông Mã, Quốc lộ 47, đường đê sông Mã và tuyến đường đôi khu đô thị mới phường Quảng Hưng.

Đối với công trình trên các tuyến đường này, yêu cầu phải quản lý chặt chẽ về hình thức kiến trúc, màu sắc công trình. Hình thức kiến trúc phải hiện đại, đẹp, màu sắc tươi sáng, phối hợp cao tầng, không gian sử dụng thiết kế phù hợp với từng chức năng cụ thể. Đối với công trình có tầng cao 9-36 tầng, khoảng lùi đảm bảo theo quy định và phải tổ chức tầng hầm để đỗ xe và khoảng sân phía trước cho các hoạt động công cộng.

b. Các điểm nhấn của đô thị

+ Công trình dịch vụ thương mại, công trình hỗn hợp ở và dịch vụ tại các nút giao thông: Quốc lộ 47 với đại lộ Hùng Vương, đại lộ nam sông Mã với đường vành đai 3 và Quốc lộ 10 kéo dài và các công trình dịch vụ dọc bờ sông Mã.

+ Các công trình giáo dục của khu vực nghiên cứu, đào tạo

+ Các công trình hạ tầng xã hội của các đơn vị ở.

Đây là các công trình yêu cầu cao tầng và công trình yêu cầu có hình thức kiến trúc mang tính nghệ thuật cao.

Các công trình này chỉ được xây dựng khi có dự án đầu tư và qui hoạch mặt bằng xây dựng được cấp có thẩm quyền được phê duyệt trên cơ sở qui hoạch chi tiết và hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng theo luật định.

Điều 5. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm.

Các công trình hạ tầng kỹ thuật như đường cấp điện, đường cấp nước, khí ga, thông tin liên lạc, thoát nước thải theo định hướng quy hoạch là sử dụng hào, pa-nen kỹ thuật ngầm dưới mặt đất để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật.

Điều 6. Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

- Khu vực bảo vệ địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường: Khu vực cảnh quan ven sông Mã, sông cụt nhà Lê, sông Thống Nhất. Trong quá trình thực hiện đồ án quy hoạch cần khuyến cáo và hướng dẫn người dân thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường cũng như phổ biến các kiến thức về môi trường đặc biệt là việc tái tạo tài nguyên thiên nhiên (sử dụng nước mưa tưới cây và rửa đường; xử lý chất thải rắn hữu cơ làm phân vi sinh...).

PHẦN II TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Thanh Hoá có trách nhiệm quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng căn cứ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực số 8A, thuộc QHC đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa được duyệt và các quy định cụ thể của Quy định này để quản lý, hướng dẫn thực hiện triển khai các bước tiếp theo.

2. Sở Xây dựng và các Sở, ban, ngành liên quan có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra và hướng dẫn UBND thành phố Thanh Hoá thực hiện Quy định này

3. Mọi tổ chức và cá nhân có hoạt động xây dựng trong phạm vi của quy hoạch này có trách nhiệm thi hành quy định này.

Điều 8. Quy định này được ban hành và lưu trữ tại:

- Các Sở, Ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Thông tin và Truyền thông.

- UBND thành phố Thanh Hoá, UBND các phường: Quảng Hưng, Quảng Phú, Quảng Tâm, Quảng Cát./.