



UBND TỈNH THANH HÓA
VIỆN QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

Địa chỉ: Số 747 Bà Triệu - phường Trường Thi - thành phố Thanh Hóa



THUYẾT MINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU VỰC SỐ 08A
THUỘC QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ THANH HOÁ,
TỈNH THANH HOÁ



Thanh Hóa, năm 2024

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

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU VỰC SỐ 08A THUỘC QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ THANH HOÁ, TỈNH THANH HOÁ

- | | |
|---------------------------------------|---|
| - Chủ nhiệm đồ án: | KTS. Hoàng Thu Hà |
| - Chủ trì, thiết kế kiến trúc: | KTS. Lê Ngọc Tuấn;
KS. Lê Hữu Chiến. |
| - Chủ trì, thiết kế hạ tầng kỹ thuật: | ThS. KS. Nguyễn Trường Mạnh;
KS. Nguyễn Văn Ngọc;
KS. Trịnh Hồng Hạnh;
KS. Lê Đình Ngọc;
KS. Lê Tiến Thành. |

CƠ QUAN TƯ VẤN
VIỆN QH - KT THANH HÓA
VIỆN TRƯỞNG


Phạm Xuân Na

MỤC LỤC

MỤC LỤC	1
PHẦN MỞ ĐẦU	4
1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:	4
2. Tính chất, chức năng	5
3. Các căn cứ pháp lý	6
PHẦN 1. TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	9
1.1. VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN	9
1.1.1. Vị trí, phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch	9
1.1.2. Địa hình, địa mạo	9
1.1.3. Khí hậu	9
1.1.4. Địa chất công trình, địa chất thủy văn	11
1.1.5. Tài nguyên thiên nhiên	11
1.2. HIỆN TRẠNG	12
1.2.1. Hiện trạng dân cư, xã hội	12
1.2.2. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội liên quan đến khu vực	13
1.2.3. Hiện trạng xây dựng	16
1.2.4. Hiện trạng các công trình di tích văn hoá, lịch sử, tôn giáo	19
1.2.5. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan	19
1.2.6. Hiện trạng sử dụng đất	20
1.2.7. Hiện trạng giao thông	21
1.2.8. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật	22
1.2.9. Hiện trạng cấp nước	24
1.2.10. Hiện trạng cấp điện, chiếu sáng đô thị	25
1.2.11. Hiện trạng hạ tầng viễn thông thụ động	31
1.2.12. Hiện trạng thoát nước thải	32
1.2.13. Hiện trạng môi trường khu vực	32
* ĐÁNH GIÁ TỔNG QUÁT HIỆN TRẠNG XÂY DỰNG	34
+ Những điểm thuận lợi	34
+ Khó khăn	34
1.3. Các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang triển khai trên địa bàn	35
1.4. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN	38
phần II. mục tiêu, yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung	39
2.1. Mục tiêu đồ án	39
2.2. các quy định của Qhc có liên quan đến khu vực	39
phần III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	41
3.1. QUY MÔ DÂN SỐ VÀ LAO ĐỘNG	41

3.2. CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	41
3.2.1. Chỉ tiêu đất đơn vị ở và đất sử dụng tối thiểu cho các công trình công cộng dịch vụ trong đơn vị ở.....	41
3.2.2. Các Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:.....	42
phần IV. NỘI DUNG QUY HOẠCH.....	43
4.1. Nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian	43
4.2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian kiến trúc từng ô phố	47
4.2.1. Cấu trúc, quy mô đơn vị ở:	47
4.2.2. Vị trí các chức năng cấp huyện (đô thị)	48
4.2.3. Vị trí các chức năng đơn vị ở (cấp xã, phường)	50
4.2.4. Đất sản xuất và đất khác:	51
4.2.5. Chỉ tiêu sử dụng đất từng khu chức năng theo ô phố	52
4.2.6. Bảng dự kiến cơ cấu quỹ đất xây dựng	56
4.2.7. Giải pháp TĐC và các giải pháp chuyển đổi, đào tạo nghề, phục hồi sinh kế cho lao động sản xuất nông nghiệp bị thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất.	57
4.3. Các chỉ tiêu đất đạt được:.....	59
4.4. Thiết kế đô thị	60
4.5. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	67
4.5.1. Quy hoạch giao thông	67
4.5.2. Chuẩn bị kỹ thuật	72
4.5.3. Quy hoạch hệ thống công trình phòng, chống lũ.....	76
4.5.4. Quy hoạch Cấp nước.....	78
4.5.5. Quy hoạch Cấp điện.....	80
4.5.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động.....	91
4.5.7. Quy hoạch Thoát nước thải	94
4.5.8. Thu gom, xử lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường.....	96
a. Chất thải rắn.....	96
a. Nghĩa trang.....	97
phần V. các giải pháp bảo vệ môi trường.....	99
5.1. Biện pháp giảm thiểu tác động xấu, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường.....	99
5.1.1. Quy hoạch, thiết kế hệ thống cấp, thoát nước.	99
5.1.2. Quy hoạch, thiết kế và xây dựng hệ thống thu gom chất thải rắn.....	99
5.1.3. Quy hoạch, thiết kế và xây dựng hệ thống cung cấp điện.....	99
5.1.4. Quy hoạch, thiết kế và xây dựng hệ thống giao thông.....	100
5.1.5. Quy hoạch, thiết kế xây dựng công viên, trồng cây xanh, thảm cỏ	100
5.1.6. Quy hoạch, thiết kế xây dựng hệ thống phòng cháy chữa cháy	100
5.1.7. Phương án phòng ngừa và giảm thiểu các tác động tiêu cực trong quá trình thi công dự án.....	100
5.2. Những biện pháp cụ thể	101

5.2.1. Phòng ngừa và giảm thiểu ô nhiễm không khí	101
5.2.2. Vấn đề quản lý và xử lý chất thải rắn.....	102
5.2.3. Thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt, nước mưa chảy tràn.....	103
5.2.4. Phương án phòng ngừa, giảm thiểu rủi ro môi trường	103
5.2.5. Phòng ngừa và giảm thiểu tác động tiêu cực đến kinh tế xã hội khu vực ...	104
5.2.6. Khống chế và giảm thiểu ô nhiễm trong hoạt động của các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.....	105
phần VI. KINH TẾ XÂY DỰNG	107
6.1. Dự kiến các hạng mục ưu tiên đầu tư xây dựng và kinh phí:.....	107
<i>Phân kỳ đầu tư:</i>	107
6.2. Nguồn vốn đầu tư:.....	107
phần VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	109

PHẦN MỞ ĐẦU

1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:

Thành phố Thanh Hóa có vị trí rất quan trọng đối với tỉnh Thanh Hóa và khu vực Bắc Trung Bộ, giữ vai trò, vị trí trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa, khoa học - kỹ thuật và quốc phòng - an ninh của tỉnh, cửa ngõ nối vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ với Bắc Trung bộ, đầu mối giao lưu của tỉnh Thanh Hóa với cả nước. Thành phố nằm tại trung tâm đồng bằng sông Mã, sông Chu là một trong những trung tâm dân cư lớn và lâu đời nhất của cả nước, nắm giữ những giá trị lịch sử và nhân văn sâu sắc của dân tộc.

Đô thị Thanh Hóa là đô thị loại I trực thuộc tỉnh Thanh Hóa, đô thị tỉnh lỵ với vai trò là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa, y tế, giáo dục, khoa học kỹ thuật của tỉnh Thanh Hóa; đồng thời là một trong những trung tâm kinh tế xã hội của vùng Bắc Trung Bộ và vùng phía Nam Bắc Bộ, là đầu mối giao lưu của tỉnh Thanh Hóa với các khu vực trong nước và quốc tế. Khu vực là điểm kết nối của mạng lưới giao thông xuyên suốt từ Bắc vào Nam cùng với các tiềm năng về nhu cầu phát triển của xã hội góp phần tạo nên động lực để đẩy mạnh xây dựng Đô thị Thanh Hóa thích ứng với sự tăng trưởng đa dạng của kinh tế xã hội hòa nhập vào sự phát triển kinh tế chung của cả nước.

Căn cứ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 16/01/2009. UBND thành phố Thanh Hoá đã tổ chức lập 24 đồ án quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố để cụ thể hoá quy hoạch chung được duyệt.

Giai đoạn vừa qua, các quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố là công cụ quan trọng để UBND thành phố quản lý không gian kiến trúc, làm cơ sở để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn, góp phần quan trọng xây dựng diện mạo thành phố khang trang, hiện đại, đóng góp không nhỏ cho sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

Bên cạnh những kết quả nổi bật đạt được, các đồ án quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố cũng bộc lộ một số bất cập như: một số nội dung chưa phù hợp với quy hoạch chung được duyệt, chưa kịp thời được điều chỉnh cho phù hợp với thực trạng và tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương, một số vị trí còn chưa đảm bảo tính khả thi, một số phân khu được lập đã lâu bằng hồ sơ giấy và hệ toạ độ cũ, không còn phù hợp để quản lý...

Ngày 17/3/2023 Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số: 259/QĐ-TTg phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, theo đó các quy hoạch phân khu cũng cần phải rà soát, điều chỉnh hoặc lập mới cho đồng bộ và phù hợp với quy hoạch chung được duyệt.

Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh lần thứ XIX, nhiệm kỳ 2020-2025 và Chương trình hành động số 15-Ctr/TU ngày 25/5/2021 của Tỉnh uỷ thực hiện Nghị quyết Đại hội toàn quốc lần thứ XIII của Đảng và Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XIX đều xác định việc lập, điều chỉnh, phù kìn quy hoạch phân khu để cụ thể hoá Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá là một trong những nhiệm vụ quan trọng hàng đầu.

Theo Khoản 4, Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị: *“Đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết”*. Do đó để có cơ sở thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và lập các quy hoạch chi tiết thì việc lập QHPK một trong những là điều kiện quyết định.

Hiện nay khu vực số 8A đang được quản lý bởi 2 đồ án QHPK khu vực xã Quảng Hưng (QĐ số 329/QĐ-UBND ngày 31/1/2012) và QHPK số 18 (QĐ số 3655/QĐ-UBND ngày 22/9/2015). Một số điểm trong QHPK không còn phù hợp với định hướng QHC đô thị Thanh Hoá được phê duyệt tại Quyết định số: 259/QĐ-TTg, ngày 17/3/2023

Từ những nội dung trên, việc lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 8A, đô thị Thanh Hóa là việc làm rất cần thiết.

2. TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG

- 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.

3. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
 - Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
 - Luật Xây dựng số 05/2014/QH13 ngày 01/7/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
 - Luật Di sản văn hóa ngày 29/6/2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa ngày 18/6/2009
 - Luật Thể dục thể thao ngày 29/11/2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thể dục thể thao ngày 14/6/2018
 - Luật Đất đai số 79/2006/QH11 ngày 29/11/2006;
 - Luật Viên chức số: 41/2009/QH12 ngày 23/11/2009;
 - Luật Phòng, chống thiên tai số 33/2013/QH13 ngày 19/6/2013;
 - Luật số 60/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đất đai;
 - Luật du lịch số 09/2017/ QH14 ngày 19/6/2017;
 - Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14 ngày 19/6/2017;
 - Luật bảo vệ môi trường năm 2020
 - Nghị định số 37/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
 - Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về Quy định chi tiết một số nội dung về QHXD;
 - 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 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường.
- Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường
- Nghị định số 112/2007/NĐCP ngày 26/6/2007 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Thể dục, thể thao.
- Quyết định số 2164/QĐ-TTg ngày 11/11/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống thiết chế văn hoá, thể

thao cơ sở giai đoạn 2013-2020, định hướng đến năm 2030.

- Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040.

- Quyết định số 749/QĐ-TTg ngày 03/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt "Chương trình Chuyển đổi số quốc gia đến năm 2025, định hướng đến năm 2030".

- Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về 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 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;

- Thông tư số 22/2019/TT-BXD: ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT ngày 09/02/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao.

- Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 về quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 07/12/2017; Nghị quyết số 88/NQ-HĐND ngày 07/12/2017 về quy hoạch phòng chống lũ và quy hoạch đề điều các tuyến sông có đề trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 (hợp phần sông Mã);

- Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 17/6/2013 về phê duyệt Quy hoạch tổng thể thủy lợi tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

- Quyết định 3705/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch 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.

- Quyết định số 4216/QĐ-UBND ngày 06/10/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành Kế hoạch chuyển đổi số trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

- Kế hoạch số 119/KH-UBND ngày 11/9/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh thực hiện Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống thiết chế văn hóa, thể thao cơ sở giai đoạn 2013-2020, định hướng đến năm 2030 tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 3664/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu

vực số 8A, đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa;

- Các văn bản, chỉ đạo, điều hành khác có liên quan.

*** Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ:**

- Bản đồ địa hình đã được lập cho khu vực nghiên cứu;
- Các đồ án, dự án có liên quan xung quanh khu vực lập quy hoạch đang trình thẩm định và đã trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- Các tài liệu, số liệu thống kê tổng hợp, tài liệu quy hoạch chuyên ngành;
- Hồ sơ quy hoạch chung xây dựng đô thị Thanh Hoá đến năm 2040;
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn và các văn bản pháp luật hiện hành.

PHẦN 1. TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

1.1. VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

1.1.1. Vị trí, phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch

- + 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 lập Quy hoạch: **1652 ha.**

1.1.2. Địa hình, địa mạo

Khu vực nghiên cứu mang đặc điểm đặc trưng địa hình của đồng bằng tương đối bằng phẳng và được phân làm 3 khu vực địa hình chủ yếu :

- + Khu dân cư và khu đất dân dụng hiện hữu ở khu vực địa hình cao, cốt 2,5m -3,0m, khu vực địa hình cao nhất là khu dân cư phố Môi có cao độ 6,3m.
- + Khu đất sản xuất nông nghiệp trồng lúa và hoa màu có cốt thấp hơn 1.8m -2.3m
- + Khu ao, hồ, ven sông Lễ Môn cũ có địa hình thấp từ 0,5 – 1,5m

Đặc điểm địa hình, địa mạo của khu vực rất thuận lợi cho công tác quy hoạch và xây dựng đô thị.

1.1.3. Khí hậu

a. Khí hậu: Khu vực có khí hậu Bắc Trung Bộ, về cơ bản khí hậu bắc trung bộ vẫn giữ những đặc điểm chính của khí hậu miền bắc. Song liên quan đến vị trí cực nam của vùng và đặc điểm riêng của địa hình khu vực mà khí hậu ở đây có tính chất chuyển tiếp giữa khí hậu miền Bắc và miền Đông Trường Sơn. Những đặc điểm quan trọng nhất của vùng Bắc Trung Bộ là xuất hiện một kỳ khô nóng gió Tây đầu mùa Hạ, liên quan đến hiệu ứng frông của Trường Sơn đối với luồng gió mùa Tây Nam. Sự phát triển mạnh mẽ của thời tiết gió tây khô nóng đã làm sai lệch đáng kể sự diễn biến của mùa mưa ẩm ở Bắc Trung bộ so với tình hình chung của miền. Trong quá trình phát triển của gió mùa, mùa hạ tháng 7 trở thành tháng nóng nhất và có độ ẩm thấp nhất trong năm. Mưa bắt

đầu từ tháng 8, nhanh chóng đạt cực đại vào tháng 9, đến tháng 11 mưa mới kết thúc.

*** Nhiệt độ:**

- Nhiệt độ trung bình năm 23,60C
- Nhiệt độ trung bình tháng cao nhất 33.10C
- Nhiệt độ trung bình tháng thấp nhất 14.50C
- Nhiệt độ tối cao tuyệt đối 42,00C
- Nhiệt độ tối thấp tuyệt đối 5,40C
- Biên độ ngày trung bình 6.10C

*** Mưa:**

- Lượng mưa trung bình năm: 1744,9 mm
- Số ngày mưa trung bình năm: 136,6 ngày
- Lượng mưa trung bình tháng lớn nhất: 731,3mm

*** Độ ẩm:**

- Độ ẩm tương đối trung bình năm: 85%
- Độ ẩm tương đối thấp nhất trung bình năm: 67%
- Độ ẩm thấp nhất tuyệt đối năm 9%
- Độ ẩm tuyệt đối trung bình năm 25.3%

*** Bão:** Bắc Trung Bộ nói chung và khu vực nghiên cứu quy hoạch nói riêng là vùng chịu ảnh hưởng trực tiếp của bão. Mùa bão ở đây lùi lại muộn hơn chút ít so với Bắc Bộ. Theo kết quả thống kê trong thời gian 55 năm (1911 – 1965) có tất cả 41 cơn bão đổ bộ vào bờ biển Bắc Trung Bộ. Trong đó tháng 9: 16 cơn, sau đó tháng 7, 8, 10. Tốc độ gió trong bão có thể đạt trên 40km/h. Bão gây ra mưa lớn trên diện rộng và kéo dài, những cực đại của lượng mưa thường xuất hiện trong bão. Ngoài ra bão xuất hiện cùng lúc với thời kỳ triều cường gây nên nước dâng ở vùng ven biển, làm trầm trọng thêm mức độ ngập lụt khu vực này.

b.Thuỷ văn: Khu vực thiết kế chịu ảnh hưởng trực tiếp của chế độ thuỷ văn sông Mã, sông Thống Nhất và đoạn sông cụt Lễ Môn. Sông Mã và sông Thống Nhất đóng vai trò tiêu thoát nước cho cả khu vực và cung cấp nước mặt cho sản xuất nông nghiệp thông qua hệ thống kênh mương tưới tiêu. Cốt ngập lụt của khu vực khoảng 2,6m.

* Thủy triều: Vùng triều ven biển Thanh Hóa chủ yếu thuộc chế độ nhật triều không đều, hàng tháng có tới nửa số ngày có hai lần nước lớn, hai lần nước ròng trong ngày. Các ngày có hai lần mưa lớn, hai lần nước ròng thường xảy ra vào thời kỳ nước kém. Vùng này đặc biệt là cửa sông thời gian triều dâng thường chỉ dưới 10 giờ, nhưng thời gian triều rút kéo dài tới 15 -16 giờ.

1.1.4. Địa chất công trình, địa chất thủy văn

*** Địa chất công trình:**

Khu vực nghiên cứu quy hoạch tuy chưa có kết quả khảo sát địa chất cụ thể cho từng dạng địa hình. Theo hồ sơ khảo sát của dự án đường tránh Quốc lộ 1A và dự án nâng cấp Quốc lộ 47 đoạn từ Thanh Hoá - Sầm Sơn, thì nguồn gốc hình thái và trắc lượng địa hình thì khu vực này thuộc phạm vi địa hình vùng đồng bằng ven biển.

Dạng địa hình này phát triển trên nền thành tạo địa chất tuổi đệ tứ (Q_{IV}) rất trẻ với diện phân bố rộng rãi trên cả khu vực. 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.

1.1.5. Tài nguyên thiên nhiên

Khu vực có tài nguyên đất và tài nguyên nước

Khu vực nghiên cứu quy hoạch tuy chưa có kết quả khảo sát địa chất cụ thể cho từng dạng địa hình. Theo hồ sơ khảo sát của dự án đường tránh Quốc lộ 1A và dự án nâng cấp Quốc lộ 47 đoạn từ Thanh Hoá - Sầm Sơn, thì nguồn gốc hình thái và trắc lượng địa hình thì khu vực này thuộc phạm vi địa hình vùng đồng bằng ven biển tương đối bằng phẳng. Dạng địa hình này phát triển trên nền thành tạo địa chất tuổi đệ tứ (Q_{IV}) rất trẻ với diện phân bố rộng rãi trên cả khu vực. 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 ổn định, ít có sự biến đổi kiến tạo ở vùng này. Do vậy rất thuận lợi cho việc xây dựng.

Khu vực có lượng nước mặt khá phong phú với dòng sông Mã. 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 thành phố nói chung.

1.2. HIỆN TRẠNG

1.2.1. Hiện trạng dân cư, xã hội

- Tổng dân số hiện có trong khu vực lập quy hoạch: 30,062 người (chưa kể dân số quy đổi từ công nhân khu công nghiệp). Mật độ dân số 1.880 người/km².

+ Phường Quảng Hưng : 12.118người/12.118 người

+ Phường Quảng Phú : 7.505 người/8.729 người

+ Phường Quảng Tâm : 7.120 người/8.644 người

+ Phường Quảng Cát : 3.332 người/9.632 người

- Lao động trong khu vực khoảng: 19.500 người.

Trong đó tỷ lệ lao động phi nông nghiệp của các phường đều lớn hơn 85% tổng số lao động, đặc biệt lao động phi nông nghiệp tại phường Quảng Hưng là 6.023 người, chiếm 95,71% tổng số lao động của phường và chủ yếu làm việc tại khu công nghiệp và cảng Lễ Môn.

Tổng hợp hiện trạng dân cư trong giới hạn lập quy hoạch

TT	Tên đơn vị	Dân số toàn phường	DS trong PK số 8A	DS trong PK số 8B
1	Quảng Hưng	12.118	12.118	0
2	Quảng Phú	8.729	7.505	1.224
3	Quảng Tâm	8.644	7.120	1524
	Quảng Cát	9.632	3.332	6.300

(Theo niên giám thống kê năm 2022 của thành phố Thanh Hoá).

Dân sống tập trung với mật độ cao bám theo trục trung tâm phường. Phần lớn là dân số phi nông nghiệp. Tại khu vực phường Quảng Hưng, thị trấn Môi và dọc trục Quốc lộ 47 (xã Quảng Tâm), đời sống kinh tế của dân cư khá phát triển, tập trung vào các lĩnh vực như ăn uống, sinh hoạt, sửa chữa cơ khí - điện tử, xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng..

Tại khu vực xã Quảng Cát, bên cạnh việc duy trì nghề nông với canh tác còn mang đậm dấu ấn cổ truyền, còn có sự phát triển của thương nghiệp nhỏ, dịch vụ vận chuyển hành hóa, kinh tế vườn, thâm canh trồng rau xanh, chăn nuôi,... cung cấp cho vùng nội thị một lượng hàng hóa nông sản, thực phẩm đáng kể.

Nói chung, đời sống nhân dân của các xã trong khu vực quy hoạch tương

đổi ổn định ở mức khá.

1.2.2. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội liên quan đến khu vực

a. Giáo dục:

Trong khu vực có hệ thống giáo dục đô thị gồm: Trường Đại học Công nghiệp Tp Hồ Chí Minh; Trường Cao đẳng nghề Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Thanh Hoá; Trường Trung cấp nghề Thương mại – Du lịch đang hoạt động khá hiệu quả cho việc đào tạo lao động của tỉnh.

- Trường đại học Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh:

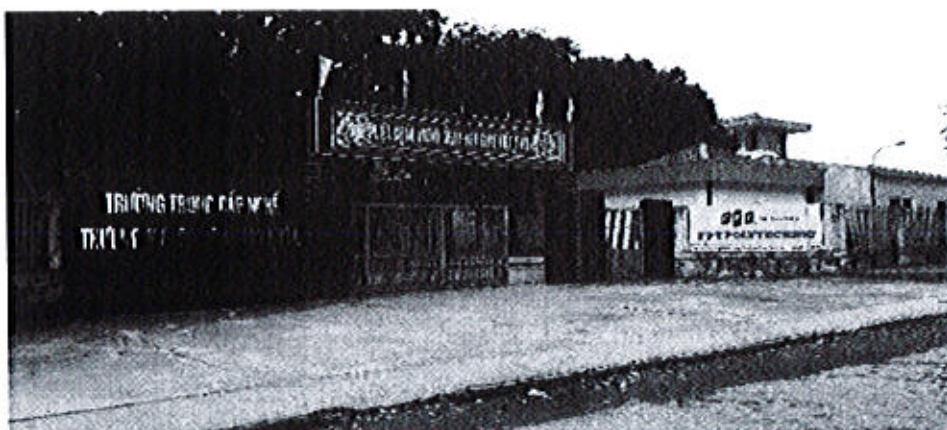
Với quy mô diện tích 12ha, các hạng mục công trình xây dựng hiện đại, được trang bị cơ sở vật chất, thiết bị đáp ứng tốt nhất cho công tác đào tạo và hoạt động của một trường đại học tiên tiến. Cơ sở trường đại học Công nghiệp Thành phố HCM tại Thanh Hóa đang là một cơ sở đào tạo đa ngành, đa nghề, đa bậc học góp phần đào tạo nghề cho nguồn nhân lực của tỉnh Thanh Hóa nói riêng, các tỉnh Bắc Trung bộ nói chung; hiện có gần 10 ngàn học sinh, sinh viên học tập; qui mô đào tạo sẽ được tăng dần và dự kiến đến 2015 sẽ là khoảng 15 ngàn học sinh, sinh viên.



- Trường Trung cấp nghề Thương mại - Du lịch:

Với quy mô diện tích 1,79 ha trường Trung cấp nghề Thương mại - Du lịch đã được UBND tỉnh ưu tiên đầu tư xây dựng cơ sở vật chất hiện đại và đồng bộ. Các công trình được xây dựng với chiều cao từ 3-4 tầng hiện đại.

Hàng năm, trường Trung cấp nghề Thương mại - Du lịch đào tạo khoảng 1.510 lao động cung cấp nguồn nhân lực thương mại, du lịch và công nghiệp cho tỉnh, khu vực và cả nước.



Trường Trung cấp nghề Thương mại & Du lịch

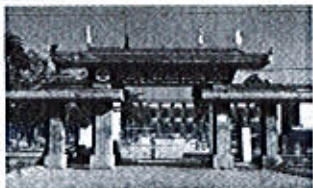
- Trường Cao đẳng nghề Nông nghiệp và phát triển nông thôn:



Trường Cao đẳng nghề Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Thanh Hóa cơ sở giáo dục đại học trọng điểm và cơ sở nghiên cứu, chuyển giao khoa học công nghệ trong lĩnh vực nông lâm nghiệp của tỉnh Thanh Hoá, cơ sở đào tạo, liên kết đào tạo, nghiên cứu và chuyển giao khoa học công nghệ trong lĩnh vực nông lâm nghiệp, đáp ứng nhu cầu đa dạng về

nguồn nhân lực chất lượng cao.

Trong khu vực có hệ thống giáo dục đơn vị ở gồm các trường mầm non, tiểu học, THCS của các phường: Quảng Hưng, Quảng Phú, Quảng Tâm, hệ thống các trường đều đạt chuẩn Quốc gia mức độ 2; tuy nhiên so về diện tích theo tiêu chuẩn 01/2021 của Bộ Xây dựng thì các trường của phường Quảng Hưng chưa đảm bảo đủ diện tích theo tiêu chuẩn. Bên cạnh đó còn có các trường liên cấp QTH school, trường mầm non và tiểu học SOS, tạm thời đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng của dân cư hiện tại. Tuy nhiên chưa đảm bảo bán kính phục vụ (1000m) theo tiêu chuẩn 01/2021/TT-BXD.

P.Quảng Hưng	Trường Mầm non	 Trường Tiểu học	 Trường THCS
--------------	----------------	---	--

P.Quảng Phú	 Trường Mầm non	 Trường Tiểu học	 Trường THCS
p.Quảng Tâm	 Trường Mầm non	 Trường Tiểu học	 Trường THCS

b. Y tế:

Trong khu vực có bệnh viện K71- bệnh viện tuyến Trung ương với diện tích 7,9ha đang phục vụ tốt cho nhu cầu khám chữa bệnh của người dân trong và ngoài khu vực. Bên cạnh đó còn có các trạm y tế phường Quảng Hưng, phường Quảng Phú và phường Quảng Tâm đảm bảo khám chữa bệnh bước đầu cho nhân dân trong vùng. Tuy nhiên các công trình này chưa đảm bảo bán kính phục vụ (1000m) theo tiêu chuẩn 01/2021/TT-BXD. Với quy mô dân số quy hoạch 75.000 người, cần bố trí thêm quỹ đất y tế đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

c. Văn hoá – Thể thao:

Trong khu vực có công trình nhà đa năng, sân bóng đá phường và các nhà văn hoá thôn phục vụ nhu cầu thể thao văn hoá thường xuyên cho nhân dân trong vùng.

Nhìn chung hệ thống HTXH trong khu vực cơ bản mới chỉ đáp ứng đủ cho nhu cầu sử dụng của dân cư hiện có. Tuy đã được đầu tư nhưng một số công trình diện tích chưa đảm bảo theo tiêu chuẩn, cần phải đầu tư thêm cho giai đoạn phát triển sau này.

d. Dịch vụ:

Trong khu vực hiện có các công trình dịch vụ cấp đô thị bao gồm: Khách sạn Phú Hưng, khách sạn Minh Yến..., các showroom ô tô, nhà hàng...; 05 trạm xăng dầu dọc Đại lộ Hùng Vương, đại lộ Nam sông Mã và khu vực cảng Lễ Môn; 01 chợ dân sinh Quảng Hưng tại phố 5, 01 chợ khu CN Lễ Môn trong khu công nghiệp Lễ Môn và một chợ làng SOS được quy hoạch tại dự án phát triển nhà ở Khu dân cư, chợ - siêu thị, bãi đỗ xe phường Quảng Hưng (Theo phương

án phát triển dịch vụ thương mại tại quy hoạch tỉnh Thanh Hoá, thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045, trong khu vực lập quy hoạch sẽ có 3 chợ hạng 3 tại phường Quảng Hưng: chợ Quảng Hưng hiện có, chợ làng SOS và chợ khu CN Lễ Môn xây dựng mới và một trung tâm thương mại hạng 3 tại phường Quảng Tâm). Ngoài ra còn có các dịch vụ nhỏ lẻ theo dạng vừa ở vừa làm dịch vụ dọc các tuyến đường trung tâm của các phường.

Nhìn chung khu vực hiện nay dịch vụ chưa phát triển mạnh, mới chỉ đáp ứng một phần cơ bản hàng ngày cho dân cư khu vực. Với nhu cầu của lực lượng lao động lớn tại khu công nghiệp Lễ Môn và dân cư phát triển sau này, cần phải xây dựng thêm quỹ đất dịch vụ với đa dạng các loại hình dịch vụ như: trung tâm dịch vụ thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí, nhà hàng, khách sạn, dịch vụ giáo dục, dịch vụ chăm sóc sức khỏe...

Bảng đánh giá chỉ theo chỉ tiêu QCVN01/2021 của công trình công cộng đơn vị ở

PHƯỜNG QUẢNG HƯNG					PHƯỜNG QUẢNG PHÚ			PHƯỜNG QUẢNG TÂM		
STT	Loại công trình	Diện tích	Yêu cầu tối thiểu (QCVN 01/2021)	Đánh giá	Diện tích	Yêu cầu tối thiểu (QCVN 01/2021)	Đánh giá	Diện tích	Yêu cầu tối thiểu (QCVN 01/2021)	Đánh giá
		(m2)	(m2)	Đạt/Không đạt		(m2)	(m2)		Đạt/Không đạt	(m2)
	Giáo dục									
1	Trường Mầm non	4.195	7.200	Không đạt	4.760	4.500	Đạt	6.092	4.870	Đạt
2	Trường Tiểu học	7.840	7.800	Đạt	6.933	4.880	Đạt	10.000	5.280	Đạt
3	Trường THCS	2.587	6.600	Không đạt	7.301	4.130	Đạt	6.778	4.470	Đạt
	Y tế									
4	Trạm Y tế	2.533	500	Đạt	854	500	Đạt	2.545	500	Đạt
	Văn hóa-Thể dục thể thao									
5	Văn hóa-TDTT		5.000	Chưa có	6.425	5.000	Đạt	5.638	5.000	Đạt
6	Thương mại -Chợ	1.590	2.000	Không đạt				6.338	2.000	Đạt
7	Sân thể thao	4.500	3.000	Đạt	4.487	3.000	Đạt	4.816	2.500	Đạt

1.2.3. Hiện trạng xây dựng

Phần lớn diện tích trong khu vực đã đưa vào xây dựng đô thị. Dọc các tuyến giao thông chính của đô thị như Quốc lộ 47, đường tránh Quốc lộ 1A, đại lộ Nam sông Mã đã được lấp đầy bởi các công trình hiện trạng và các dự án đã và đang đầu tư xây dựng. Các công trình dịch vụ cấp đô thị được xây dựng trên các tuyến đường này. Các công trình hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở như công sở phường, chợ, trường học, y tế, văn hoá, thể thao...được xây dựng tại các vị trí trung tâm, trên trục giao thông chính của phường. Công trình nhà ở nhà ở trong khu vực cơ bản được đầu tư kiên cố với hình thức kiến trúc đa dạng nhưng vẫn chủ yếu là nhà ở chia lô với tầng cao từ 2-5 tầng với diện tích bình quân

100m²/hộ

Trong khu vực còn có các công trình mang tính cấp vùng như: Cảng Lễ Môn, khu công nghiệp Lễ Môn – khu công nghiệp đầu tiên của tỉnh Thanh Hoá. Các chức năng này không chỉ góp phần phát triển kinh tế xã hội mà còn góp phần cho không gian kiến trúc khu vực thêm phong phú, đa dạng.

- Hiện trạng khu công nghiệp Lễ Môn: QH Khu CN Lễ Môn hiện nay có diện tích 87,61ha. Hiện đã có với 28 nhà máy hoạt động. Trong kỳ quy hoạch ổn định khu vực này và từng bước điều chỉnh xây dựng trở thành một khu CN sạch, công nghệ cao của thành phố.



STT Dự án	Tên Chủ đầu tư	Tên Dự án đầu tư	Diện tích (m ²)
I. NHÀ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KCN			
1	Công ty CP ĐHTT KCN Thanh Hoá	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Lễ Môn	626,100
II. NHÀ ĐẦU TƯ THỨ CẤP			
1	Công ty Cp Thần Nông Thanh Hóa	NM sản xuất phân bón tổng hợp NPK và phân bón hữu cơ	18,308
2	Công ty CP XNK Thủy Sản Thanh Hóa	NM đông lạnh thủy sản XK	16,000
3	Công ty CP điện cơ và XLCT Thanh Hóa	Cơ sở SX quạt điện	10,080
4	Công ty TNHH MTV Tân Thành 8	NM SX vỏ chai chứa gas hóa lỏng	15,700
5	Công ty TNHH Yotsuba Dress VN 1TV	NM may Yotsubadess VN	9,100
6	Công ty TNHH NOMURA Thanh Hóa 1TV	Cty may Nomura Thanh Hóa	13,900
7	Công ty TNHH Sakurai VN 1TV	Nhà máy may Sakurai Việt Nam	160,403
8	Công ty TNHH giấy SUNJADE VN 2TV	NM SX giấy dếp XK	114,635
9	Công ty CP Nông Sản Phú Gia	NM SX thức ăn chăn nuôi cao cấp Phú Gia	28,800
10	Công ty TNHH cơ-Nhiệt điện Thành Nam 2TV	NM SX bia, nước giải khát và các SP cơ khí	12,245
11	Công ty CP VISACO	Xí nghiệp chế biến nông sản XK viaco	9,970
12	Chi nhánh Công ty cổ phần sữa Việt Nam - Nhà máy sữa Lam Sơn	Dự án đầu tư xây dựng nhà máy sữa Lam Sơn	52,885
13	Công ty TNHH Tân Nam Phong 2TV	NM SX bao bì nhựa, DT XD mới VP, xưởng...	16,100
14	Công ty TNHH Công nghệ Việt Phương 2TV	DA ĐT dây chuyền thiết bị đồng bộ công nghệ cao SX vỏ chai chứa gas hóa lỏng bằng vật liệu kim loại, phi kim loại và TB chịu áp lực phục vụ ngành dầu khí	13,284
15	Công ty TNHH giấy Aresa VN 2TV	NM SX giấy dếp XK	40,683

Thuyết minh: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

16	Công ty TNHH Sâm Minh Thành 1TV	Xưởng chế biến lương thực và SX thức ăn chăn nuôi	3,024
17	Công ty CP XD Hoàng Hải	NM chế biến lâm sản, SX đồ mộc dân dụng và trang trí nội thất	4,800
18	Công ty TNHH hóa dược VEDIC FANXIPANG 2TV	NM Sản xuất Astemisinin XK	12,600
19	Công ty TNHH cơ khí Thanh Tú 2TV	SX gia công kết cấu thép	3,000
20	Công ty CP thiết bị giáo dục Hồng Đức	NM SX thiết bị giáo dục, đồ nội thất và cơ khí tổng hợp KCN Lễ Môn- Thanh Hóa	22,200
21	Công ty TNHH Aeonmed Việt Nam 2TV	DA SX kinh doanh các sản phẩm vật tư y tế và dung dịch	8,000
22	Công ty CP đầu tư phát triển Vicenza	Nhà máy gạch ốp lát cao cấp VIICENZA	48,571
23	Tổng Công ty đầu tư phát triển đô thị - CTCP	Nhà máy sản xuất gạch ốp lát đá Granite	6,300
24	Tổng Công ty đầu tư phát triển đô thị - CTCP	Nhà máy gạch men cao cấp Vicenza	11,060
25	Công ty TNHH Huy Hoàng 2TV	NM SX kem và nước đá tinh khiết	1,900
26	Công ty CP phân bón Sông Mã	NM phối trộn và SX phân bón Vrat	7,935
27	Phòng giao dịch KCN Lễ Môn	Chi nhánh NH Công thương VN	1,700
28	Công ty TNHH Hoa Thành-CN TH 2TV	NM SX, gia công lót mặt giấy, đơn đế giày xuất khẩu Hoa Thành Thanh Hóa	0
Cộng:			629,210

- Hiện trạng khu Cảng Lễ Môn:

Khu bến cảng Lễ Môn (gồm bến cảng Lễ Môn và bến xăng dầu Quảng Hưng) có tổng diện tích 1,15ha với 3 cầu cảng. Trung bình tiếp nhận khoảng 300 tàu/năm.

Luồng vào cảng dài: 16 Km, sâu luồng: -0,5m đến -2,1m, đáy luồng rộng: 50m; có 2 cầu cảng (Dài: 87-132m. Rộng: 10,3-12m. Sâu: -5,0m)

Đây là cảng loại 2, phục vụ KCN Lễ Môn với công suất thông qua 375.000T/năm. Khả năng tiếp nhận tàu 2000T giảm tải, tuy nhiên hiện nay mới chỉ có tàu 1000T ra vào Cảng. Do có nhiều đoạn cạn, nông nên việc ra vào còn phải chờ thủy triều.

Hoạt động chính: bốc xếp và giao nhận hàng hóa, dịch vụ cầu bến, cho thuê kho, bãi; bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng khí và các sản phẩm liên quan như xăng, dầu, cồn công nghiệp, than ...; cung cấp dịch vụ vận chuyển đường biển, dịch vụ đóng bao bì hàng rời (25kg, 50kg...)

Bến cảng xăng dầu Quảng Hưng gồm 1 cầu cảng chuyên dụng xuất nhập xăng dầu, công suất 45.800 tấn/năm có khả năng tiếp nhận tàu 1000 DWT.

Đến năm 2050, dự kiến chuyển đổi công năng bến cảng Lễ Môn thành bến cảng Khách phục vụ du lịch.

1.2.4. Hiện trạng các công trình di tích văn hoá, lịch sử, tôn giáo



Chùa Bái Châm



Đền Lý Thiên Cương

Trong khu vực có công trình di tích cấp tỉnh gồm từ đường họ Nguyễn Đình và nghề Thủ Phác (đền Lý Thiên Cương) diện tích 0,4ha. Các công trình này được khoanh vùng bảo vệ theo luật di sản văn hoá. Có 1 công trình tôn giáo là chùa Bái Châm (0,45ha) mới được phục dựng tại khu phố 4 phục vụ nhu cầu tín ngưỡng cho nhân dân trong và ngoài vùng.

1.2.5. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Phân khu đô thị số 8A nằm bên bờ sông Mã, lại có dòng sông Thống Nhất và sông Huyện mềm mại chảy qua tạo nên cho khu vực có những khoảng không gian cây xanh mặt nước xanh mát.

Phía Đông Bắc đô thị giáp dòng sông Mã với các tàu bè tấp nập cập cảng Lễ Môn và hình ảnh các bãi bồi, không gian xanh ven sông. Phía Tây đô thị dọc Quốc lộ 47 là Khu công nghiệp Lễ Môn với các nhà máy, kho tàng sản xuất và hậu cần quan trọng, bên cạnh là khu dân cư và trung tâm hành chính phường Quảng Hưng đã ổn định và đầy đủ các công trình công cộng như trường học, trạm y tế, thương mại dịch vụ đơn vị ở.

Khu vực phường Quảng Phú nằm ở trung tâm phân khu số 8A bao gồm các khu dân cư đang phát triển gắn với các trung tâm đào tạo nghiên cứu như trường Đại học Công nghiệp TP Hồ Chí Minh, Cao đẳng Thương mại – Du lịch và các dịch vụ hỗ trợ tạo thành điểm nhấn “*Đô thị Giáo dục*” của khu vực Đông Nam thành phố Thanh Hóa. Các khu vực chưa đầu tư vẫn đang là cảnh quan nông nghiệp với cánh đồng lúa trải dài nằm hai bên ven đường quốc lộ 47.

Khu vực phường Quảng Tâm nằm phía Đông phân khu số 8A, giáp với thành phố Sầm Sơn. Khu vực Phố Mới, khu phố sầm uất nhất của phường với các công trình dịch vụ thương mại, chợ, công sở, văn hóa, thể dục thể thao,.... nơi giao của QL47 và QL10. Đây cũng là nơi có bệnh viện 71 Trung Ương cùng các khu vực phục vụ nghiên cứu y tế, được, là một trong số những trung tâm chăm sóc sức khỏe trọng điểm của thành phố Thanh Hóa.

Khu vực phường Quảng Cát ở phía Nam phân khu chỉ bao gồm một phần dân cư hiện trạng làng xóm, sân vận động và nhà văn hóa xã nằm bên phía Đông đường QL10 kéo dài, xen lẫn các khu vực nông nghiệp, trồng cây hàng năm chưa thực sự mang hình ảnh của đô thị.

1.2.6. Hiện trạng sử dụng đất

Bảng thống kê diện tích các phường trong khu vực lập quy hoạch

STT	Địa giới hành chính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ
1	Phường Quảng Hưng	553,59	33,07%
2	Phường Quảng Phú	600,00	36,73%
3	Phường Quảng Tâm	312,11	19,22%
4	Phường Quảng Cát	186,30	10,97%
	Tổng cộng	1652,00	100,00%

Bảng đánh giá hiện trạng các loại đất trong khu vực lập quy hoạch

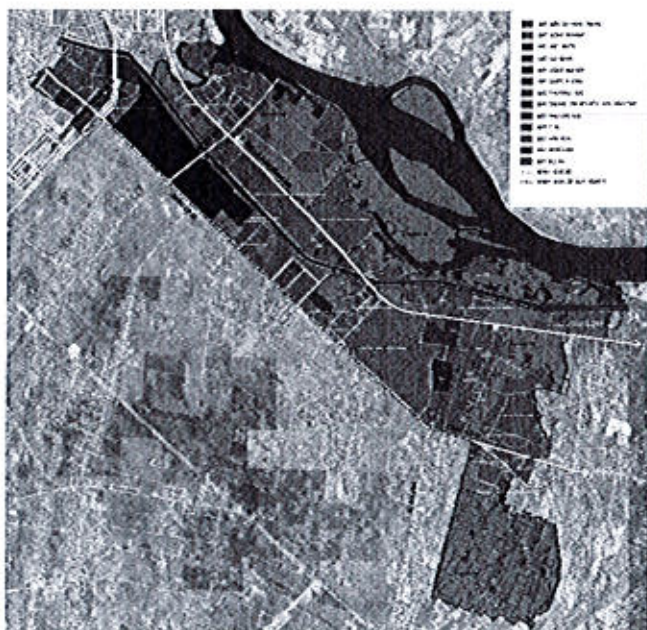
STT	LOẠI ĐẤT	QUẢNG HƯNG (HA)	QUẢNG PHÚ (HA)	QUẢNG TÂM (HA)	QUẢNG CÁT (HA)	TỔNG DIỆN TÍCH (HA)
1	ĐẤT DÂN DỤNG	166.28	122.00	97.80	31.61	417.69
1.1	ĐẤT NHÓM Ở HIỆN TRẠNG	157.77	117.37	93.03	31.34	399.51
1.2	ĐẤT XÂY DỰNG TRỤ SỞ CƠ QUAN, TỔ CHỨC SỰ NGHIỆP	0.51	0.75	0.50		1.76
1.3	ĐẤT Y TẾ	0.25	0.08	0.18		0.51
1.4	ĐẤT TRƯỜNG THCS, TH, MN	6.72	1.85	2.07		10.64
1.5	ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO	0.26	1.22			1.48
1.6	ĐẤT VĂN HÓA	0.43	0.51	2.02	0.27	3.23
1.7	ĐẤT DỊCH VỤ	0.34	0.22			0.56
2	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	131.05	24.27	28.91	14.25	198.48
2.1	ĐẤT CƠ SỞ ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU	6.63		6.44		13.07
2.2	ĐẤT CƠ SỞ TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG	0.39				0.39
2.3	ĐẤT XÂY DỰNG TRỤ SỞ CƠ QUAN, TỔ CHỨC SỰ NGHIỆP	4.17				4.17
2.4	ĐẤT NGHĨA ĐỊA	6.80	2.99	3.50	2.15	15.44
2.5	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	88.66				88.66
2.6	ĐẤT Y TẾ				7.52	7.52
2.7	ĐẤT DỊCH VỤ	3.93	0.03	1.38		5.34
2.8	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	0.69		0.68		1.37
2.9	ĐẤT QUÂN SỰ	0.62	2.99			3.61
2.10	ĐẤT GIAO THÔNG	19.16	18.26	16.91	4.58	58.91

3	ĐẤT KHÁC	266.27	455.41	191.65	122.50	1,035.83
3.1	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP	71.54	58.47	63.7	100.35	304.06
3.2	ĐẤT DỰ ÁN	54.11	118.63	97.92	17.74	288.4
3.3	ĐẤT NGOÀI ĐÊ	37.72	101.24			138.96
3.4	SÔNG, KÊNH, AO, HỒ	102.90	177.07	30.03	4.41	314.41
	TỔNG	563.60	601.68	318.36	168.36	1,652.00

*** Đánh giá quỹ đất xây dựng**

Theo kết quả thống kê hiện trạng sử dụng đất: Tổng diện tích: 1.652ha:

- Đất đã đưa vào xây dựng các chức năng đô thị: 616.17ha (49,7%).
- Đất dự án đang thực hiện: 288.4ha(15,4%).



- Đất không xây dựng: Đất mặt nước (sông Mã, sông Thống Nhất, sông Huyện, sông cụt nhà Lê) và đất bãi bồi ngoài đê (bao gồm cả 5,47ha đất trồng rừng ngoài 3 loại rừng): 450ha

- Quỹ đất còn lại có thể đưa vào quy hoạch chức năng mới khoảng 294ha (13%)

Quỹ đất còn lại chủ yếu là đất trồng lúa, trồng màu, cây hàng năm và cây lâu năm của các phường trong khu vực lập quy hoạch. Trong quá trình lập quy

hoạch cần đưa ra các phân kỳ đầu tư, các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư để có giải pháp thu hồi, chuyển đổi mục đích và sử dụng đất này một cách hiệu quả cũng như định hướng chuyển đổi nghề nghiệp cho nhân dân trong cả quá trình thực hiện quy hoạch đô thị.

1.2.7. Hiện trạng giao thông

a. Giao thông đường bộ

*** Giao thông đối ngoại:**

- Đại lộ Hùng Vương: lộ giới quản lý 79,0m, mặt đường chính rộng 10,5 x 2 = 21,0m, đường gom rộng 14,0m, vỉa hè rộng từ 5,0m.

- Đại lộ Nam sông Mã: lộ giới quản lý 67,0m, mặt đường rộng 13,0m.

- Quốc lộ 47: lộ giới quản lý từ 25,0 - 35,0m, đường cấp III, 2 - 4 làn xe cơ giới, mặt đường BTN, rộng từ 12,0 - 18,0m, hành lang hạ tầng kỹ thuật rộng từ

1,5 - 9,0m.

- Đường tỉnh 503: đường cấp III, 2 làn xe cơ giới, mặt đường BTN, rộng từ 9,0 - 12,0m.

* Giao thông đô thị:

- Đường Trịnh Kiểm có lộ giới 34,0m, mặt đường rộng $7,5\text{m} \times 2 = 15,0\text{m}$, dải phân cách 5,0m, vỉa hè mỗi bên 7,0m.

- Các khu dân cư mới có mặt đường BTN, tối thiểu 7,5m, hè 5,0m. Các khu dân cư cũ có mặt đường BTN, BTXM tối thiểu 3,5m, rãnh thoát nước 2 bên.

* Giao thông tỉnh, giao thông công cộng:

- Khu vực nghiên cứu chưa có bến xe, bãi đỗ xe riêng biệt, chủ yếu tận dụng lề đường làm nơi đỗ xe tạm hoặc đỗ xe trong sân các cơ quan, công trình công cộng.

- Khu vực nghiên cứu có một số tuyến xe buýt đang khai thác trên tuyến Quốc lộ 47 kết nối Tp. Sầm Sơn với Tp. Thanh hóa và các huyện phía Tây:

+ Tuyến số 01: Ga Thanh Hóa - Nhà thờ Sầm Sơn - Cảng Hới; Cự ly 24 km.

+ Tuyến số 02: Vĩnh Lộc - TP Thanh Hóa - Sầm Sơn; Cự ly tuyến 26 km.

+ Tuyến số 19: Sầm Sơn - TP Thanh Hóa - Cảng HK Thọ Xuân; Cự ly tuyến 50 km.

b. Giao thông đường thủy

- Sông Mã đoạn qua khu vực quy hoạch thuộc tuyến luồng hàng hải Lê Môn với quy mô chiều rộng 50 m; độ sâu khoảng -2,1m (hệ hải đồ).

- Bến cảng Lê Môn gồm 2 cầu cảng với tổng chiều dài 303m có khả năng tiếp nhận tàu 1000 DWT.

- Bến cảng xăng dầu Quảng Hưng gồm 1 cầu cảng chuyên dụng xuất nhập xăng dầu có khả năng tiếp nhận tàu 1000 DWT.

1.2.8. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

a. Hiện trạng nền xây dựng

- Phường Quảng Hưng:

+ Khu vực dân cư hiện trạng phía Tây đường tránh QL1 có cao độ từ 3,0 - 4,0m;

+ Khu vực dân cư phía Đông đường tránh QL1 và khu công nghiệp Lê Môn có cao độ từ 2,3 - 3,0m.

+ Khu vực đồng ruộng có cao độ từ 0,8 - 1,4m.

- Phường Quảng Phú:

- + Khu vực dân cư hiện trạng có cao độ từ 2,0 - 3,7m;
- + Khu vực đồng ruộng có cao độ từ 0,8 - 1,4m.
- + Khu vực bãi ngoài đê sông Mã có cao độ từ 0,0 - 2,0m.

- Phường Quảng Tâm:

- + Khu vực dân cư hiện trạng có cao độ từ 2,6 - 5,6m;
- + Khu vực đồng ruộng có cao độ từ 0,25 - 3,0m.

- Phường Quảng Cát:

- + Khu vực dân cư hiện trạng có cao độ từ 3,5 - 4,0m;
- + Khu vực đồng ruộng có cao độ từ 2,6 - 3,2m.

b. Hiện trạng thủy lợi, đê điều và công trình phòng chống lũ

- Đê hữu sông Mã đoạn qua phường Quảng Hưng, Quảng Phú hiện là đê cấp I, chiều rộng mặt đê từ 5,0 - 6,0m. Cao độ từ 4,65 - 6,0m. Thấp hơn CĐTK từ 0,13 - 0,96m.

- Sông Quảng Châu có chiều dài 11531m, có nhiệm vụ tiêu thoát lũ cho 13356 ha diện tích đất canh tác huyện Thiệu Hóa, Đông Sơn, Quảng Xương và Thành phố Thanh Hóa, Sông có chỉ tiêu thiết kế như sau: $Q_{tiêu tk} = 104,79 \text{ m}^3/\text{s}$; $b_{đáy} = 40\text{m}$; hệ số mái $m = 1,5$; độ dốc $i = 0,0006$; độ sâu ương ứng mực nước lớn nhất $h_{max} = 4,22\text{m}$.

- Sông Huyện có nhiệm vụ tiêu thoát lũ cho 3670 ha diện tích đất canh tác của các xã Quảng Phú, Quảng Tâm, Quảng Cát, Quảng Đông (thuộc TP Thanh Hóa), Quảng Minh, Quảng Thọ, Quảng Châu (thuộc TP Sầm Sơn). Sông có chỉ tiêu thiết kế như sau: $B_{đáy} = 12\text{m}$; $h_{thiết kế} = 2,15\text{m}$; hệ số mái $m = 1,5$; độ dốc $i = 0,00015$.

- Kênh tiêu Thành Hưng có chiều dài 5.455m nhiệm vụ tiêu thoát lũ cho 553ha diện tích lúa, hoa màu và dân cư các xã thuộc địa bàn TP Thanh Hóa. Kênh có chỉ tiêu thiết kế như sau: $Q_{tk} = 5,25 \text{ m}^3/\text{s}$; $b_{tk} = 4,0\text{m}$, $h_n = 1,45\text{m}$, $m = 1,5$, $i = 0,0001$.

- Kênh tiêu Minh Phú có chiều dài 3.717m có nhiệm vụ tiêu thoát lũ cho 1237 ha diện tích đất nông nghiệp và dân sinh của các xã Quảng Minh, Quảng Định và một phần của xã Quảng Đức của Huyện Quảng Xương và các xã Quảng Cát, Quảng Đông, Quảng Phú thuộc Thành Phố Thanh Hóa. Kênh có chỉ tiêu thiết kế như sau: $Q_{tk} = 11,75 \text{ m}^3/\text{s}$; $B_{tk} = 7\text{m}$, $H_{tk} = 2,08$, $m = 1,5$, $i = 0,0002$.

- Kênh tiêu Minh Tâm có nhiệm vụ tiêu thoát lũ diện tích đất nông nghiệp của xã Quảng Tâm - TP Thanh Hóa. Kênh có chỉ tiêu thiết kế như sau: $Q_{tk} = 1,73 \text{ m}^3/\text{s}$; $B_{tk} = 2\text{m}$, $H_{tk} = 1,62\text{m}$, $m = 1,5$, $i = 0,0001$.

Sau đợt tiêu thoát lũ năm 2023 các phường đã ra quân khơi thông, phá ách tắc lòng kênh đã thông thoáng, đến nay tại các vị trí giải tỏa rau muống đã phát triển trở lại và mọc lan dần ra lòng sông.

- Trạm bơm Quảng Hưng: Xây dựng năm 1989 tại xã Quảng Hưng, nguồn nước lấy từ kênh Thống Nhất. Quy mô công suất máy $2 \times 1400 \text{ m}^3/\text{h}$, diện tích tưới thiết kế là 127,4 ha, nhưng thực tế tưới tưới 108ha. Hiện nhà trạm cấp IV, nứt, lún, hệ thống cửa bị hỏng. Máy móc cũ, lạc hậu.

+ Trạm Bơm Quảng Tâm: Xây dựng năm 1986 tại xã Quảng Tâm lấy nước từ sông Đơ. Quy mô công suất máy $(2 \times 1200 + 2 \times 1400) \text{ m}^3/\text{h}$, thiết kế tưới 420ha, thực tế tưới 408ha. Hiện công trình mới nâng cấp năm 2012, nhà trạm mới, máy bơm hoạt động tốt. Tuy nhiên hệ thống còn 2km kênh mương chưa được kiên cố.

- Kênh B35 là kênh nhánh lấy nước từ kênh Bắc, B mặt= 2,8-4,2m, tưới cho P. Quảng Cát, TP. Thanh Hóa và P. Quảng Thọ, TP. Sầm Sơn.

1.2.9. Hiện trạng cấp nước

* Nguồn nước:

- Nhà máy nước Mật Sơn: công suất $Q=50.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ (nước thô lấy từ kênh Bắc), qua trạm tăng áp Quảng Hưng (công suất $14.700 \text{ m}^3/\text{ngđ}$).

- Nhà máy nước Hàm Rồng: công suất $Q=35.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ (nước thô lấy từ sông Chu), qua trạm bơm tăng áp Nam Sông Mã (công suất $Q=10.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$).

* Đường ống cấp nước:

- Các tuyến ống DN400 chạy dọc đại lộ Nam Sông Mã, quốc lộ 47. Tuyến ống DN280 chạy dọc tuyến đường Yết Kiêu, DN225 trên đường Bạch Đằng

- Tổng chiều dài đường kính ống gang DN400 = 8.455m

- Tổng chiều dài đường kính ống gang DN200 = 1.150m

- Tổng chiều dài đường kính ống gang DN150 = 737m

- Tổng chiều dài đường kính ống HDPE - DN280 = 2.160m

- Tổng chiều dài đường kính ống UPVC - DN225 = 1.792m

- Tổng chiều dài đường kính ống UPVC - DN160 = 420m

- Tổng chiều dài đường kính ống UPVC - DN110 = 6.380m

Ngoài ra gồm các tuyến ống phân phối cấp nước $D \leq 90$ cấp nước tới các hộ dân.

(*) Nhận xét, đánh giá:

- Hiện tại hệ thống tuyến ống chính DN110-DN400 mới được cải tạo nâng cấp năm 2014 (thuộc dự án phát triển toàn diện Kinh tế - Xã hội thành phố Thanh Hóa) nên chất lượng và khả năng vận chuyển đảm bảo cung cấp

nước sạch cho hiện tại. Chất lượng nước sạch đảm bảo theo tiêu chuẩn, tỷ lệ cấp nước sạch đạt 100%.

1.2.10. Hiện trạng cấp điện, chiếu sáng đô thị

*** Nguồn điện:**

Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm biến áp trạm 110kV Thành phố có công suất 2x63MVA và một phần phường Quảng Phú, Quảng Tâm lấy nguồn từ trạm 110kV Núi 1 nằm phía ngoài ranh giới lập quy hoạch thông qua đường dây 35kV.

*** Trạm biến áp:**

Trong khu vực lập quy hoạch có các trạm biến áp phụ tải sau:

Bảng CD01. Thống kê các trạm biến áp hiện có trong ranh giới

TT	Tên trạm	Công Suất (kVA)	Điện áp (kV)	Loại phụ tải	Thuộc lộ
1	Ks phú hưng	320	22/0,4	TMDV	472E9.9
2	Nghề ttn	75	22/0,4	DCHT	472E9.9
3	Quảng hưng 1	630	22/0,4	DCHT	472E9.9
4	Quảng hưng 7	640	22/0,4	DCHT	472E9.9
5	Quảng hưng 9	320	22/0,4	DCHT	472E9.9
6	Gia thịnh food	180	22/0,4	TMDV	472E9.9
7	Trường bách nghệ	180	22/0,4	DCHT	472E9.9
8	Quảng hưng 8	250	22/0,4	DCHT	472E9.9
9	Tổc quảng hưng 8	250	22/0,4	DCHT	472E9.9
10	Tổc quảng hưng	250	22/0,4	DCHT	472E9.9
11	Đường 8/5	400	22/0,4	DCHT	484E9.9
12	Sos	320	22/0,4	DCHT	484E9.9
13	Đồng sơn 1	400	22/0,4	DCHT	484E9.9
14	Bơm quảng hưng	250	22/0,4	DCHT	484E9.9
15	Quảng hưng 2,3	400	22/0,4	DCHT	478E9.9
16	Việt phương	250	22/0,4	CN	474E9.9
17	Việt phương 2	560	22/0,4	CN	474E9.9
18	Fainipain	560	22/0,4	CN	474E9.9
19	Nông sản phú gia	1650	22/0,4	CN	474E9.9

Thuyết minh: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

20	Giày aresa	4100	22/0,4	CN	474E9.9
21	Cty muối	160	22/0,4	CN	474E9.9
22	Thủy sản xnk	2050	22/0,4	CN	474E9.9
23	Cty dược	500	22/0,4	CN	474E9.9
24	Xl nước thải	320	22/0,4	CN	474E9.9
25	Giày sunjade	1600	22/0,4	CN	474E9.9
26	Giày sunjade	5250	22/0,4	CN	474E9.9
27	Giày sunjade	2500	22/0,4	CN	474E9.9
28	Chiết nạp ga	50	22/0,4	CN	474E9.9
29	Thần nông	960	22/0,4	CN	482E9.9
30	Tb hồng đức 2	250	22/0,4	CN	482E9.9
31	Phân bón	320	22/0,4	CN	482E9.9
32	Bql KCN	250	22/0,4	CN	482E9.9
33	Gạch CERAMIC 1	2500	22/0,4	CN	482E9.9
34	Gạch CERAMIC 2	9600	22/0,4	CN	482E9.9
35	Gạch vicenza 1	3850	22/0,4	CN	482E9.9
36	Gạch vicenza 2	5000	22/0,4	CN	482E9.9
37	Gạch vicenza 3	6400	22/0,4	CN	482E9.9
38	Giày sunjade	5000	22/0,4	CN	478E9.9
39	Tân nam phong 1,2	650	22/0,4	CN	478E9.9
40	Cơ nhiệt thành nam	630	22/0,4	CN	478E9.9
41	Cty huy hoàng	320	22/0,4	CN	478E9.9
42	Thanh tú	250	22/0,4	CN	479E9.9
43	Hoàng hải	320	22/0,4	CN	479E9.9
44	Cty NOMURA	1120	22/0,4	CN	479E9.9
45	Yotsuba	1120	22/0,4	CN	479E9.9
46	Sakurai 1	2500	22/0,4	CN	479E9.9
47	Sakurai 2	2850	22/0,4	CN	479E9.9
48	Sakurai 3	3200	22/0,4	CN	479E9.9
49	Sakurai 4	3200	22/0,4	CN	479E9.9

Thuyết minh: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

50	Nm sữa vinamil	5000	22/0,4	CN	479E9.9
51	Sâm minh thành	400	22/0,4	CN	479E9.9
52	Năng lượng xanh	250	22/0,4	DCHT	479E9.9
53	Trường xây dựng	250	22/0,4	DCHT	475E9.9
54	Đền đường	30	22/0,4	DCHT	475E9.9
55	Quảng hưng 14	250	22/0,4	DCHT	475E9.9
56	Ktt cảng	400	22/0,4	DCHT	475E9.9
57	Quảng hưng 1	400	22/0,4	DCHT	475E9.9
58	Cty đông phát	400	22/0,4	DCHT	475E9.9
59	Bơm quảng hưng	400	22/0,4	DCHT	475E9.9
60	Vinfast 2	630	22/0,4	DCHT	475E9.9
61	Quảng hưng 12	400	22/0,4	DCHT	475E9.9
62	Quảng hưng 2	400	22/0,4	DCHT	475E9.9
63	Quảng hưng 11	250	22/0,4	DCHT	475E9.9
64	Tđc quảng hưng 5	250	22/0,4	DCHT	475E9.9
65	Tđc quảng hưng 6	320	22/0,4	DCHT	475E9.9
66	Quảng hưng 3	400	22/0,4	DCHT	475E9.9
67	Đại cát thành	560	22/0,4	CN	475E9.9
68	Gỗ xuất khẩu	320	22/0,4	CN	475E9.9
69	Tđc quảng hưng 3	250	22/0,4	DCHT	475E9.9
70	Tđc quảng hưng 4	250	22/0,4	DCHT	475E9.9
71	Trường thủy sản	100	22/0,4	DCHT	475E9.9
72	Chợ quảng hưng	400	22/0,4	DCHT	475E9.9
73	Quảng hưng 4	400	22/0,4	DCHT	475E9.9
74	Quảng hưng 8	400	22/0,4	DCHT	475E9.9
75	Cty sao thiên	400	22/0,4	CN	475E9.9
76	Cần lễ môn	250	22/0,4	CN	475E9.9
77	Cty hưng phú	320	22/0,4	CN	475E9.9
78	Than sinh học	400	22/0,4	CN	475E9.9
79	Phụ gia xi măng	250	22/0,4	CN	475E9.9
80	Nguyễn văn thành	250	22/0,4	CN	475E9.9

Thuyết minh: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

81	Hoàng linh	320	22/0,4	CN	475E9.9
82	Nhà oxh	1250	22/0,4	DCHT	973 môi-477E9.9
83	Nhà ở lễ môn	400	22/0,4	DCHT	973 môi-477E9.9
84	Quảng phú 12	180	22/0,4	DCHT	973 môi-477E9.9
85	Quảng phú 4	180	22/0,4	DCHT	973 môi-477E9.9
86	Trung đoàn e762	100	22/0,4	DCHT	973 môi-477E9.9
87	Quảng phú 1	180	22/0,4	DCHT	973 môi-477E9.9
88	Quảng phú 8	250	22/0,4	DCHT	973 môi-477E9.9
89	Đền đường	30	22/0,4	DCHT	973 môi-477E9.9
90	Quảng phú 6	250	22/0,4	DCHT	973 môi-477E9.9
91	Quảng phú 9	250	22/0,4	DCHT	973 môi-477E9.9
92	Quảng tâm 12	160	22(35)/0,4	DCHT	373 E9.1
93	Trường tm-dl	180	22(35)/0,4	DCHT	373 E9.1
94	Đại học cn hcm	200	22(35)/0,4	DCHT	373 E9.1
95	Bệnh viện k71	630	10(22)/0,4	DCHT	973 môi-477E9.9
96	Bệnh viện k71	180	10(22)/0,4	DCHT	973 môi-477E9.9
97	Quảng tâm 9	250	10(22)/0,4	DCHT	973 môi-477E9.9
98	Quảng tâm 1	250	10(22)/0,4	DCHT	973 môi-477E9.9
99	Tđc quảng tâm	560	10(22)/0,4	DCHT	973 môi-

					477E9.9
100	Dc quảng phú	320	10(22)/0,4	DCHT	973 môi- 477E9.9
101	Quảng phú 2	250	10(22)/0,4	DCHT	973 môi- 477E9.9
102	Quảng phú 3	250	10(22)/0,4	DCHT	973 môi- 477E9.9
103	Quảng tâm 2	250	10(22)/0,4	DCHT	973 môi- 477E9.9
104	Xưởng gỗ cty 18	180	10(22)/0,4	DCHT	973 môi- 477E9.9
105	Quảng tâm 8	320	10(22)/0,4	DCHT	973 môi- 477E9.9
106	Quảng tâm 3	180	10(22)/0,4	DCHT	973 môi- 477E9.9
107	Quảng tâm 11	250	10(22)/0,4	DCHT	973 môi- 477E9.9
108	Quảng tâm 13	250	10(22)/0,4	DCHT	973 môi- 477E9.9
109	Quảng tâm 13	250	10(22)/0,4	DCHT	973 môi- 477E9.9
110	Đền đường	75	10(22)/0,4	DCHT	973 môi- 477E9.9
111	Quảng cát 5	250	10(22)/0,4	DCHT	973 môi- 477E9.9
112	Quảng cát 8	250	10(22)/0,4	DCHT	973 môi- 477E9.9
113	Quảng cát 4	250	10(22)/0,4	DCHT	973 môi- 477E9.9
114	Tổng	98810	-		

Bảng CD02. Bảng tổng hợp công suất các trạm biến áp hiện có

TTT	Hạng mục cấp điện	Đơn vị	
1	Dân cư, công trình công cộng	20.000	kVA
2	Thương mại dịch vụ	500	kVA
3	Công nghiệp	78.310	kVA
	Tổng cộng	98.810	kVA

* *Mạng lưới:*

- Mạng lưới điện cao áp:
 - + Có tuyến đường dây 110kV từ 110kV Thành Phố tới 110kV Sầm Sơn.
 - + Có dự án tuyến đường dây 110kV từ 110kV Thành Phố tới 110kV Bắc Thành Phố.
- Mạng lưới điện trung áp: Trong khu vực nghiên cứu chủ yếu sử dụng lưới điện 22kV sử dụng dây AC bọc cách điện treo trên cột BTLT kết hợp cáp ngầm gồm các lộ:
 - + Lộ 471 E9.9, 472 E9.9, 473 E9.9, 484 E9.9 cấp điện cho khu vực phía Tây đường tránh.
 - + Lộ 474 E9.9, 478E9.9, 482E9.9, 479E9.9 cấp điện cho khu vực phía Đông đường tránh (chủ yếu cấp điện cho khu công nghiệp).
 - + Lộ 475 E9.9 cấp điện cho khu vực phía Đông Bắc sông Thống Nhất .
 - + Lộ 477 E9.9 được cải tạo từ lộ 973 trung gian Môi cấp điện cho khu vực Quảng Tâm, Quảng Phú và một phần Quảng Cát.
 - + Lộ 373 E9.1 cấp điện cho một số trạm biến áp phân phối của Quảng Tâm, Quảng Phú.

Bảng CD03. Thống kê khối lượng đường dây hiện có trong ranh giới

TT	Loại đường dây	Đơn vị	Số lượng
1	Đường dây không 110kV	m	1200
2	Đường dây không 22kV	m	27.900
3	Đường cáp ngầm 22kV	m	9.550
4	Đường dây không 35kV	m	1.000

- Mạng lưới điện hạ áp 0.4kV:

Mạng lưới điện hạ thế 0,4kV trong những năm qua thường xuyên được nâng cấp cải tạo, thay thế các dây dẫn điện trần bằng đường dây cáp vện xoắn và cáp ngầm đảm an toàn và hiệu quả trong khu vực dân cư hiện hữu. Các khu dân cư mới đều được đầu tư xây dựng hệ thống cáp ngầm đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan đô thị.

- Mạng lưới điện chiếu sáng:

Hệ thống chiếu sáng đường trong các khu dân cư hiện hữu khu vực trung tâm được đầu tư xây dựng bài bản.

* Nhận xét chung về hiện trạng cấp điện:

Hệ thống cấp điện trung áp hạ áp trong khu vực tương đối hoàn thiện, tuy nhiên các lộ trung áp hiện đang vận hành đầy tải đặc biệt là lộ 474, 482 đang cấp điện cho khu công nghiệp là chủ yếu. Vì vậy cần có phương án san tải và cải tạo lại các tuyến điện nổi bằng đường cáp ngầm, để đảm an toàn cung cấp điện và mỹ quan đô thị theo như quy hoạch chung đã được phê duyệt.

1.2.11. Hiện trạng hạ tầng viễn thông thụ động

* *Điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng:*

Trên địa bàn hạ tầng bưu chính chủ yếu do Bưu điện tỉnh đầu tư xây dựng cung cấp các dịch vụ bưu chính, viễn thông công cộng trên địa bàn với 03 điểm BD-VH phục vụ bưu chính trong đó có 1 bưu cục cấp III (bưu cục Môi), viễn thông công cộng, 100% số phường có báo đọc trong ngày xuất bản, đáp ứng nhu cầu cung cấp các dịch vụ bưu chính, viễn thông công cộng phục vụ cấp ủy Đảng, Chính quyền và nhu cầu sử dụng dịch vụ của nhân dân.

* *Hạ tầng viễn thông thụ động:*

Trên địa bàn các phường có 05 doanh nghiệp viễn thông đầu tư hạ tầng cung cấp các dịch vụ viễn thông, Internet và truyền hình cáp gồm: Viễn thông Thanh Hóa, Chi nhánh Viettel Thanh Hóa, Chi nhánh Mobifone Thanh Hóa, VietnamMobile; Công ty cổ phần viễn thông FPT chi nhánh Thanh Hóa, trong đó:

- Mạng Internet băng thông rộng cố định: Hiện trên địa bàn có 03 doanh nghiệp gồm: Viễn thông Thanh Hóa, chi nhánh Viettel Thanh Hóa, công ty CP viễn thông FPT đầu tư xây dựng cung cấp dịch vụ internet băng thông rộng và truyền hình qua mạng viễn thông đến 100% đến các khu phố.

- Mạng thông tin di động: Trên địa bàn có 04 doanh nghiệp cung cấp dịch vụ thông tin di động gồm: Vinaphone; Viettel, Mobifone, VietnamMobile đầu tư xây dựng sử dụng công nghệ GSM. CDMA (2G,3G,4G) được lắp đặt tại 36 vị trí trên địa bàn các phường đáp ứng yêu cầu cung cấp các dịch vụ thông tin di

động và Internet băng thông rộng.

- Mạng truyền dẫn: Trên địa bàn các phường có các tuyến cáp quang chôn, treo dọc theo các đường giao thông đảm bảo 100% các thôn có mạng cáp quang, đáp ứng yêu cầu cung cấp các dịch vụ viễn thông, truyền hình trả tiền có chất lượng cao phục vụ nhân dân.

** Đánh giá chung:*

Hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động trên địa bàn đã đáp ứng được nhu cầu cung cấp các dịch vụ viễn thông, Internet băng thông rộng và Truyền hình qua mạng viễn thông. Tuy nhiên khi phát triển dân cư mới, cụm công nghiệp, cần phải bổ sung xây dựng các trạm thu phát sóng thông tin di động (3G; 4G) tại các khu vực dân cư mới đáp ứng cung cấp các dịch vụ Internet băng thông rộng di động tốc độ cao.

Bảng HTVT 01. Thống kê khối lượng hạ tầng viễn thông

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
1	Bưu cục cấp III	Vị trí	01
2	Điểm bưu điện văn hóa	Vị trí	02
3	Trạm viễn thông BTS	Vị trí	36
4	Tuyến cáp quang ngầm	m	20.500
5	Tuyến cáp quang nổi	m	5.700

1.2.12. Hiện trạng thoát nước thải

a. Nước thải sinh hoạt:

Các khu dân cư cũ: nước thải đang thoát chung với hệ thống thoát nước mưa.

Các khu dân cư mới: đã được đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng nhưng chưa được đấu nối với hệ thống thoát nước thải của Thành Phố.

Khu công nghiệp Lễ Môn đã có trạm xử lý nước thải công suất 2.300 m³/ngđ (công nghệ xử lý sinh học gồm các bể xử lý hợp khối, nước thải sau khi xử lý thoát ra sông Thống Nhất).

b. Nước thải bệnh viện:

Hiện tại các bệnh viện đã có hệ thống xử lý nước thải tập trung.

1.2.13. Hiện trạng môi trường khu vực

a. Chất thải rắn

- Nguồn phát sinh CTR trên địa bàn bao gồm:

- + Chất thải rắn sinh hoạt: Phát sinh từ các hoạt động, sinh hoạt thường ngày.
- + Chất thải rắn công nghiệp: Phát sinh từ hoạt động sản xuất từ các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất.
- + Chất thải rắn y tế: Phát sinh từ các cơ sở y tế trên địa bàn. Tuy nhiên hiện nay, chất thải rắn y tế được thu gom và xử lý riêng trong các cơ sở y tế.
- + Chất thải rắn xây dựng: Phát sinh từ các hoạt động xây dựng.

- Hiện trạng thu gom, vận chuyển:

+ Công tác thu gom CTR sinh hoạt: do công ty Cổ phần môi trường và công trình đô thị thu gom và vận chuyển và được tổ chức 100% trên địa bàn các phường, xã. CTR được thu gom và tập kết về các điểm tập kết và vận chuyển đến nơi xử lý hàng ngày.

+ Công tác thu gom CTR xây dựng: Trên địa bàn hiện nay chưa có đơn vị, tổ chức chuyên trách công tác thu gom, xử lý CTR xây dựng. CTR xây dựng phát sinh về cơ bản thường được tận dụng làm vật liệu san lấp. Một số ít hiện nay được xả ra môi trường.

+ Công tác thu gom CTR công nghiệp: CTR trong khu công Lễ Môn đã được phân loại thành CTR thông thường và CTR nguy hại. Việc thu gom và xử lý đã được thực hiện riêng. Các doanh nghiệp hoặc tự tổ chức thu gom và vận chuyển, hoặc thuê các công ty dịch vụ môi trường thu gom và vận chuyển đi xử lý.

- Tỷ lệ thu gom CTR:

Theo số liệu từ Công ty Cổ phần môi trường và công trình đô thị thì tỷ lệ thu gom CTR trên địa bàn đạt 89%.

- Xử lý chất thải rắn (CTR):

+ CTR sinh hoạt: Toàn bộ CTR sinh hoạt trên địa bàn được thu gom, vận chuyển về khu liên hiệp xử lý CTR của thành phố Thanh Hóa tại xã Đông Nam, huyện Đông Sơn. Khu liên hiệp xử lý CTR Đông Nam hiện đã đầu tư xong giai đoạn 1, quy mô 40ha, hiện tại xử lý bằng công nghệ chôn lấp hợp vệ sinh.

+ CTR công nghiệp: CTR công nghiệp thông thường được thu gom cùng với CTR sinh hoạt. CTR công nghiệp nguy hại được thu gom và xử lý riêng.

b. Nghĩa địa, nghĩa trang

Hiện nay người dân trong khu vực lập quy hoạch đa số người mất là hỏa táng, tuy nhiên trong khu vực lập quy hoạch vẫn còn nhiều khu nghĩa địa, nghĩa

trang có quy mô vừa và nhỏ. Các khu nghĩa địa, nghĩa trang chưa đảm bảo khoảng cách ly an toàn. Về lâu dài cần di chuyển đến khu nghĩa trang tập trung theo quy hoạch chung thành phố.

*** ĐÁNH GIÁ TỔNG QUÁT HIỆN TRẠNG XÂY DỰNG**

- Đây là khu vực không tập trung quá nhiều yếu tố phức tạp, vị trí thuận lợi, cảnh quan phong phú, còn nhiều dư địa để phát triển các chức năng phục vụ phát triển đô thị.

- Trong khu vực hiện cũng còn khá nhiều các hộ thuộc diện nông nghiệp, việc ứng xử của quy hoạch - kiến trúc đối với khu vực này đòi hỏi phải tương đối mềm dẻo, vừa phù hợp tình hình hiện tại, đồng thời còn phải dự tính tới việc hài hoà với các khu ở mới trong tương lai, dần đưa về với các chỉ tiêu của đô thị để đảm bảo tính đồng bộ trong khu vực.

+ Những điểm thuận lợi

- Về vị trí: Nằm trong khu vực là khớp nối 2 đô thị Thanh Hoá – Sầm Sơn; là khu vực cửa ngõ phía Đông của đô thị Thanh Hoá, có các hệ thống giao thông quan trọng của quốc gia và của tỉnh đi qua như Quốc lộ 45, Quốc lộ 10 kéo dài, đại lộ Nam sông Mã, đường vành đai 2, vành đai 3. Bên cạnh đó lại có sông Mã với bến cảng Lễ Môn nên khu vực kết nối thuận lợi với các khu vực khác cả về đường bộ và đường thủy. Trong khu vực còn có khu công nghiệp Lễ Môn (khu công nghiệp đầu tiên của tỉnh Thanh Hoá), có hệ thống các trường Đại học, cao đẳng, dạy nghề của tỉnh; Quỹ đất phát triển còn nhiều, do vậy dư địa để phát triển các chức năng đô thị như dịch vụ, nhà ở... rất nhiều.

- Về địa hình địa mạo: Khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng rất thuận lợi cho xây dựng đô thị.

- Về phân bố dân cư: Dân cư hiện có chủ yếu sống tập trung thành từng khu vực, rất thuận lợi cho việc đóng khung khu vực hiện hữu để từng bước cải tạo, chỉnh trang dần cho phù hợp với dân cư đô thị, lao động trong khu vực chủ yếu là lao động phi nông nghiệp, do đó việc chuyển đổi nghề nghiệp sẽ thuận lợi.

- Về cảnh quan : Đây là khu vực có môi trường cảnh quan tương đối đẹp, được bổ sung bởi thủy hệ ven sông Mã, sông Thống Nhất, nhánh sông cụt nhà Lê và bến cảng và khu công nghiệp Lễ Môn.

+ Khó khăn

Đây là khu vực giáp trung tâm thành phố nên hiện tại khu vực có nhiều biến đổi lớn, đặc biệt là các dự án về giao thông. Với chiều sâu theo hướng Bắc Nam khoảng gần 2km có 3 tuyến đường Quốc lộ 47, sông Mã và đại lộ Nam

sông Mã, chiều dài theo hướng Đông Tây khoảng 7km có tuyến đường tránh Quốc lộ 1, đường vành đai 3, Quốc lộ 10 kéo dài nên các tuyến giao thông đô thị trong khu vực bị hạn chế về mặt đầu nối.

- Khu vực có khu công nghiệp và cảng xăng dầu, vì vậy việc đảm bảo các vấn đề môi trường khu vực phải được quản lý chặt chẽ.

- Lao động trong khu vực mặc dù tỷ lệ được đào tạo tương đối cao, tuy nhiên để đáp ứng nhu cầu phát triển về ứng dụng khoa học, kỹ thuật chất lượng cao, cần phải nâng cao hơn nữa chất lượng đào tạo và trình độ học vấn của dân cư để có thể đáp ứng yêu cầu của đô thị Kinh tế - Công nghiệp trình độ cao.

1.3. CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG TRIỂN KHAI TRÊN ĐỊA BÀN

Các dự án trong khu vực đang được quản lý và thực hiện theo 2 đồ án QHPK được duyệt gồm:

1. QHPK khu vực xã Quảng Hưng (QĐ số 329/QĐ-UBND ngày 31/1/2012):

- Phạm vi gồm phần diện tích phía Đông Nam đường tránh Quốc lộ 1 của phường Quảng Hưng

- Diện tích: 460ha; Quy mô dân số: 26.000 người.

- Tính chất: Là khu ở mới, khu dân cư cải tạo, khu giáo dục dạy nghề và khu công nghiệp sạch công nghệ cao của tp thanh hoá, khu cảng song và hậu cần cảng lễ môn

2. QHPK số 18 (QĐ số 3655/QĐ-UBND ngày 22/9/2015):

- Phạm vi gồm một phần diện tích các phường: Quảng Phú, Quảng Tâm, Quảng Cát

- Diện tích: 991,28ha; Quy mô dân số 50.000 người.

- Tính chất: Là khu đô thị gắn với công viên cây xanh cảnh quan ven bờ nam sông Mã, với các chức năng: khu dân cư hiện hữu cải tạo, khu ở mới, khu giáo dục đào tạo của thành phố, trung tâm dịch vụ thương mại, khai thác đầu mối giao thông của Quốc lộ 10 dự kiến và đại lộ Nam sông Mã, quốc lộ 47 đi Sầm Sơn.

Trong khu vực hiện có:

* 13 dự án đã thực hiện xong và đã đưa vào sử dụng

* 18 dự án đã và đang thực hiện gồm:

Thuyết minh: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

STT	Tên dự án	Diện tích (ha)	Địa điểm	Số QĐ	Ghi chú
A	Các dự án đang triển khai thực hiện				
1	QHCT lô 2,3 thuộc qhpk p.Quảng Hưng, tp.Thanh Hóa	4,4	Quảng Hưng	Số 2100 ngày 04/7/2014 của UBND tỉnh.	Đã hoàn thiện hạ tầng. Cập nhật
2	QHCT kdc và cụm trung tâm hành chính p.Quảng Hưng	5,3	Quảng Hưng	Số 1329 ngày 21/3/2012, ĐCCB tại QĐ số 4617 ngày 26/6/2020 của UBND thành phố.	Đã hoàn thiện hạ tầng. Cập nhật
3	MBQH 1/500 khu vực phía đông KCN Lễ Môn, tp. Thanh Hóa (dự án nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp lễ môn - công ty giày sunjade Việt Nam + cty TNHH mtv đầu tư pt hạ tầng)	6,7	Quảng Hưng	Số 09 ngày 02/01/2014; ĐCCB tại QĐ số 1462 ngày 07/5/2021 của UBND tỉnh	Đang thực hiện dự án. Cập nhật theo nội dung điều chỉnh
4	Khu DC Tây Bắc Quảng Phú	16,5	Quảng Phú	Số 11261 ngày 09/12/2015 của UBND thành phố	Đã hoàn thiện hạ tầng. Cập nhật
5	Khu DC và Thương mại Quảng Phú	39,7	Quảng Phú	Số 3058 ngày 14/8/2018 của UBND tỉnh	Đang san lấp MB, cập nhật, bổ sung thêm đất bãi đậu xe
6	Khu dân cư MB 79 xã Quảng Tâm và Quảng Phú	4,9	Quảng Phú		Đã hoàn thiện hạ tầng. Cập nhật
7	Khu DC thôn Đình Cường	5,7	Quảng Tâm	Số 7258 ngày 12/8/2019 của UBND thành phố	Đã hoàn thiện hạ tầng. Cập nhật
8	Khu DC thôn Phúc Thọ	5,2	Quảng Tâm	Số 7258 ngày 12/8/2019 của UBND thành phố	Đã hoàn thiện hạ tầng. Cập nhật
9	Khu DC, chợ, bến xe Quảng Hưng	3,0	Quảng Hưng	Số 784 ngày 13/3/2015 của UBND tỉnh	Đã hoàn thiện hạ tầng. Cập nhật
B	Các QHCT, dự án có chủ trương đầu tư chưa thực hiện dự án				
10	Khu ĐT Tây Nam đại lộ Nam sông Mã, p. Quảng Hưng	39,7		Số 1122 ngày 31/3/2020 của UBND tỉnh	Cập nhật có điều chỉnh bổ sung thêm đất

					thể thao, bãi đậu xe
11	Khu DC thôn 6 phường Quảng Phú	2,3		Số 3848 ngày 11/5/2018 của UBND thành phố	Cập nhật
12	Khu DC xã Quảng Phú	4,0		Số 19974 ngày 11/11/2016 của UBND thành phố	Cập nhật
13	Khu DC phố 6 phường Quảng Phú	5,5		Số 12418 ngày 09/12/2021 của UBND thành phố	Cập nhật
14	DA thành phố Giáo dục Quốc tế	83,3		Số 7805 ngày 24/8/2021 của UBND thành phố	Cập nhật
15	Khu DC mới và chợ kết hợp thương mại tại phường Quảng Tâm và phường Quảng Thọ	16,5		Số 4732 ngày 17/11/2028 của UBND tỉnh	Cập nhật
16	Khu DC thôn Tiến Thành	22,7		Số 11338 ngày 05/11/2021 của UBND thành phố	Cập nhật
17	Khu DC phố 9 phường Quảng Tâm	6,0		Số 2102 ngày 29/03/2021 của UBND thành phố	Cập nhật
18	Khu xen cư thôn 4 phường Quảng Cát	1,3		Số 3663 ngày 14/05/2020 của UBND thành phố	Cập nhật

* 04 QHCT đã được phê duyệt nhiệm vụ gồm:

- QHCT Hưng Hải (phường Quảng Hưng và phường Đông Hải) – Diện tích 41ha (diện tích trong khu vực số 8A: 22ha);
- QHCT Dân cư phố 5, phường Quảng Hưng – Diện tích 65,8ha
- QHCT khu dân cư phường Quảng Hưng (khuĐT Vicenza) – Diện tích 41,1ha
- QHCT khu dân cư TĐC phường Quảng Cát – Diện tích 33,5ha

* Các dự án đã và đang triển khai trong khu vực cơ bản phù hợp với QHPK khu vực xã Quảng Hưng (QĐ số 329/QĐ-UBND ngày 31/1/2012) và QHPK số 18 (QĐ số 3655/QĐ-UBND ngày 22/9/2015) cũng như phù hợp với QHC được phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/03/2023.

Đối với các dự án đã giao đất và đang thực hiện dự án, cập nhật đúng dự án. Đối

với các dự án chưa bàn giao đất cập nhật mang có tính kế thừa.

1.4. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN

Theo định hướng của Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá tới năm 2040, Phân khu 8A là một trong hai khu vực đô thị phát triển gắn với trung tâm Đông Nam thành phố Thanh Hóa. Để có thể bám sát và làm rõ các khu vực chức năng đặc thù, khu vực phát triển dân cư đô thị mới, các khu vực công viên và cây xanh cảnh quan... Theo Quy hoạch chung, đồ án Quy hoạch Phân khu 8A cần giải quyết được các vấn đề chính sau:

- Cụ thể hóa các chức năng đã được định hướng trong quy hoạch chung, đảm bảo tính thực thi trong quá trình triển khai thực tế;
- Rà soát đánh giá nội dung các QHPK đã được phê duyệt, so sánh với QHC để cập nhật kế thừa những nội dung còn phù hợp, điều chỉnh những nội dung không phù hợp.
- Rà soát, cập nhật, khớp nối các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai trong khu vực quy hoạch. Đánh giá, đưa ra các giải pháp điều chỉnh những bất cập cho phù hợp với QHPK và QHC;
- Nghiên cứu khai thác quỹ đất bãi bồi ngoài đê sông Mã, đảm bảo tính kết hợp với phát triển kinh tế nhưng không làm ảnh hưởng đến thoát lũ và hành lang bảo vệ đê điều.
- Phân chia đơn vị ở, Tính toán đất ở TĐC, bãi đậu xe và các chức năng công cộng đơn vị đảm bảo theo tiêu chuẩn.
- Đề xuất các giải pháp về thoát nước, về chi giới giao thông, giải pháp các nút giao giữa các tuyến đường chính (đường tránh QL1, đường vành đai 3, QL10 với đường nam sông Mã và Quốc lộ 47) và các hạng mục hạ tầng khác dựa trên hiện trạng khu vực và định hướng tại QHC đô thị Thanh Hoá.
- Đề xuất phương án xử lý cả về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp cho khu vực hiện trạng, hài hoà giữa khu ở cũ và khu ở mới, tránh làm xáo trộn quá nhiều đến đời sống dân cư hiện trạng.
- Tôn trọng tối đa địa hình tự nhiên. Khai thác quỹ đất ven sông, suối, hồ, đập, khu vực địa hình ít thuận lợi cho xây dựng một cách hợp lý để hình thành công viên, hồ cảnh quan, tạo lập cảnh quan sinh thái, thân thiện với môi trường;

PHẦN 2. MỤC TIÊU, YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG

2.1. MỤC TIÊU ĐỒ ÁN

- Cụ thể hóa Đồ án quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/03/2023. Trên cơ sở đó đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn trong khu quy hoạch; các quy định về sử dụng đất.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất, gắn kết khu đô thị mới với làng xóm hiện hữu và các dự án. Kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực hiện có và khu vực xây dựng mới, tạo lập khu đô thị hoàn chỉnh, hiện đại thân thiện với môi trường, đồng bộ về kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Cập nhật, khớp nối các quy hoạch chi tiết, các dự án đã được phê duyệt. Đề xuất điều chỉnh sự bất hợp lý của các dự án trên.

- Phát triển đô thị đồng bộ, hiện đại và bền vững. Tạo môi trường đầu tư thuận lợi.

- Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch và là cơ sở để lập QHCT tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng.

2.2. CÁC QUY ĐỊNH CỦA QHC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN KHU VỰC

Theo Đồ án QHC đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/03/2023, có những quy định cho khu vực:

+ Là khu vực phát triển đô thị mới về phía Đông Nam, kết nối với Thành phố Sầm Sơn.

+ Diện tích tự nhiên khoảng 1.652ha; quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 75.000 người, ranh giới thuộc các phường Quảng Hưng, Quảng Phú, Quảng Tâm, phường Quảng Cát.

+ Phát triển các công trình dịch vụ thương mại cấp đô thị dọc QL47, Đại lộ Nam sông Mã, và các tuyến quy hoạch đường Vành đai số 3 phía Đông, quy hoạch đường Quốc lộ 10 kéo dài; khu Cảng Lễ Môn và bến thủy tổng hợp Quảng Hưng;

+ Phát triển các dịch vụ giáo dục đào tạo, dịch vụ kỹ thuật như: Trường đại

học Công nghiệp TPHCM tại phường Quảng Tâm; Khu đô thị giáo dục quốc tế tại phường Quảng Phú; xây dựng mới 1 trường THPT tại khu vực phường Quảng Hưng;

+ Tổ chức các công viên vui chơi giải trí gắn với khu liên hợp thể thao và dải xanh ven sông Mã, hai bên đoạn sông cắt Lễ Môn, sông Thống Nhất;

+ Giải pháp về nhà ở: Nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ thương mại; Nhà ở thấp tầng có vườn; Nhà ở chung cư cao cấp; Nhà ở xã hội; Công trình hỗn hợp có nhà ở.

+ Về HTKT:

- Giai đoạn đến năm 2040 xây dựng mới cầu tại vị trí phường Quảng Tâm (trên tuyến quy hoạch Quốc lộ 10), quy mô chiều dài khoảng 2,2km, quy mô mặt cắt khoảng 4-6 làn xe; Quốc lộ 47 từ đường Vành đai phía Đông đi Sầm Sơn đề xuất thiết kế 4 làn xe chính và 2 làn xe thô sơ; CGĐĐ rộng 34,0m; Quốc lộ 10 kéo dài được thiết kế 6 làn xe chạy chính và đường gom hai bên, CGĐĐ rộng 71,0m; Tuyến đường Vành Đai 3 phía Đông được thiết kế 6 làn xe chính và đường gom hai bên có CGĐĐ rộng 76,0m; Tuyến đường Nam Sông Mã được thiết kế 6 làn xe chính và 4 làn xe đường gom có CGĐĐ rộng 67,0m.

- Vùng Đông Nam: Quảng Hưng, Quảng Phú, Quảng Tâm, Quảng Đông, Quảng Cát và phần phía Đông phường Quảng Thành sử dụng trạm xử lý nước thải 3 được xây dựng tại phường Quảng Phú. Năm 2030, $Q=25.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, năm 2040 $Q=30.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ (công nghệ dùng bể xử lý sinh học). Nguồn tiếp nhận sông Quảng Châu, tiêu chuẩn xả thải đạt cột B;

PHẦN 3. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

3.1. QUY MÔ DÂN SỐ VÀ LAO ĐỘNG

Căn cứ đồ án quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040 và Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 8A được cấp thẩm quyền phê duyệt thì dân số phân bổ trong khu vực là **75.000 dân** (Dân số trong nhóm ở hiện trạng: 24.000 người; Dân số hiện trạng và phát triển mới trong các nhóm ở dự án và QHCT đã được phê duyệt khoảng 29.000 người; Dân số dự kiến phát triển tại các nhóm ở mới và khu vực hỗn hợp ở và dịch vụ 20.000 người, TĐC 2000 người).

3.2. CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

3.2.1. Chỉ tiêu đất đơn vị ở và đất sử dụng tối thiểu cho các công trình công cộng dịch vụ trong đơn vị ở

** Chỉ tiêu:*

- + Đất đơn vị ở mới: 15-28 m²/người;
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$
- + Đất trường mẫu giáo: Chỉ tiêu sử dụng: 50 chỗ/1000người.
Chỉ tiêu diện tích: 12 m²/chỗ.
- + Đất trường tiểu học: Chỉ tiêu sử dụng: 65 chỗ/1000người.
Chỉ tiêu diện tích: 10 m²/chỗ.
- + Đất trường THCS: Chỉ tiêu sử dụng: 55 chỗ/1000người.
Chỉ tiêu diện tích: 10m²/chỗ.
- + Trạm y tế: Chỉ tiêu diện tích: 500m²/trạm.
- + Sân luyện tập thể thao: Chỉ tiêu diện tích 3.000 m²/sân.
- + Trung tâm văn hóa: 5.000 m²/công trình.
- + Chợ: 2.000 m²/công trình.

** Nhu cầu sử dụng đất tối thiểu cho các công trình công cộng:*

+ Giáo dục:

- Trường mẫu giáo: 75.000 dân x 50 cháu/ 1000dân = 3.750cháu.

Diện tích: 3.750 cháu x 12m²/cháu = 4,5ha. Bố trí tối thiểu khoảng 7 trường

- Trường tiểu học: 75.000dân x 65 cháu/1.000dân = 4.875cháu.

Diện tích: 4.875 cháu x 10m²/cháu = 4,875ha. Bố trí tối thiểu khoảng 4 trường.

- Trường trung học cơ sở: 75.000dân x 55 cháu/1.000dân = 4.125 cháu.

Diện tích: $4.125 \text{cháu} \times 10 \text{m}^2/\text{cháu} = 4,2 \text{ha}$. Bố trí tối thiểu 4 trường.

+ Trạm y tế: Chỉ tiêu diện tích: $500 \text{m}^2/\text{trạm}$.

+ Văn hoá – thể dục thể thao.

- Sân luyện tập thể thao: $0,5 \text{m}^2/\text{người} \times 75.000 \text{ người} = 3,75 \text{ha}$, (tối thiểu 3000 $\text{m}^2/\text{sân}$). Bố trí tối thiểu 4 sân

- Sân chơi: $0,5 \text{m}^2/\text{người} \times 75.000 \text{ người} = 3,75 \text{ha}$.

- Trung tâm văn hóa – thể thao: $5.000 \text{m}^2/\text{công trình}$. Tối thiểu 3 công trình

+ Chợ: $2.000 \text{m}^2/\text{công trình}$.

3.2.2. Các Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường phân khu vực (không bao gồm giao thông tỉnh) so với đất xây dựng đô thị: tối thiểu 18%.

- Diện tích bãi đỗ xe: $\geq 4 \text{m}^2/\text{người}$.

- Cấp điện sinh hoạt: $2.100 \text{ KWH}/\text{người}/\text{năm}$ (phụ tải $700 \text{ W}/\text{người}$); cấp điện công trình công cộng: $\geq 40\%$ phụ tải điện sinh hoạt.

- Cấp nước sinh hoạt: $120\text{-}165 \text{ lít}/\text{người}/\text{ngđ}$, cấp nước công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 10\%$ cấp nước sinh hoạt.

- Lưu lượng thoát nước thải phát sinh: $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng.

- Khối lượng CTR phát sinh: tối đa $1,3 \text{kg}/\text{người-ngày}$

PHẦN 4. NỘI DUNG QUY HOẠCH

4.1. NGUYÊN TẮC, YÊU CẦU VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN

* Tính chất khu vực nghiên cứu 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 cắt Lễ Môn, sông Thống Nhất và khu liên hợp thể thao ở phân khu 8B.

- 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 QHC đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040 đã được phê duyệt; Kế thừa các QHCT đã được phê duyệt; Kết nối đồng bộ với quy hoạch phân khu số 8B tạo thành khu vực cửa ngõ phía Đông Nam, đồng thời phù hợp với những đặc thù của dân cư hiện hữu.

- Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan đô thị khu vực cần tận dụng triệt để ưu thế về cảnh quan thiên nhiên, về các hệ thống hạ tầng, hệ thống thủy lợi trong khu vực. đồng thời phải xem xét yếu tố ảnh hưởng và phù hợp với không gian kiến trúc hiện tại của các làng xóm dân cư xã hiện có.

- Không gian xanh tự nhiên là các không gian mở cần được bảo vệ tối đa, đặc biệt là các dải không gian xanh tại các khu vực sông cắt Lễ Môn, sông Thống Nhất và sông Mã, đảm bảo kết hợp vừa thoát lũ và phát triển kinh tế khi không có lũ; Không gian xanh nhân tạo phải được phân bố hợp lý trên toàn diện tích đất xây dựng đô thị để đảm bảo thuận lợi trong sử dụng và đảm bảo các quy chuẩn hiện hành.

- Định hướng bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, các di sản, di tích trong khu vực, có phương án khai thác và phát huy các khu vực có giá trị về cảnh quan.

- Xác định rõ các khu vực phát triển mới, khu vực cải tạo chỉnh trang và các chức năng khác trong đô thị để phân bổ các chỉ tiêu dân số, sử dụng đất, và hạ tầng kỹ thuật phù hợp cho từng khu. Hình thành các điểm nhấn tại các khu vực có cảnh quan đẹp, có các điểm nhìn đẹp.

- Các hệ thống HTXH, các công trình dịch vụ công cộng được bố trí tại khu vực trung tâm, có các hướng tiếp cận thuận lợi, đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư trong vùng.

- Các trục đường chính ưu tiên bố trí các công trình mang tính chất dịch vụ, các công trình công cộng, các công trình cao tầng.

a. Các khu dân cư

a.1. Yêu cầu về kiến trúc:

- 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...) tiến tới gần chỉ tiêu của khu dân cư mới. Tùy thuộc từng khu vực sẽ nâng cấp cải tạo và xen cư nâng cao mật độ với tầng cao từ 2 đến 7 tầng, bố trí cây xanh, sân vườn theo điều kiện có thể để tạo cảnh quan môi trường đô thị. Tổ chức các khu vườn hoa, công viên, sân luyện tập thể thao tại các diện tích đất trống màu xen kẽ trong khu vực dân cư.

- Đối với các khu xây mới : Đa dạng hình thức ở (chung cư, liên kế, biệt thự, nhà ở có vườn) đáp ứng nhu cầu sử dụng đa dạng của người dân. Đối với đất ở tái định cư hình thức nhà ở chủ yếu là chia lô với tầng cao tối đa 7 tầng. Khu vực bố trí cho dân cư phát triển mới khuyến khích hình thức nhà ở chung cư cao tầng, hỗn hợp ở và dịch vụ với tầng cao, biệt thự, nhà ở có vườn, hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc trang nhã tạo công trình điểm nhấn cho khu vực.

+ Khu nhà ở kiểu biệt thự, nhà vườn được tổ chức với mục đích sử dụng phục vụ bộ phận dân cư mới có nhu cầu ở chất lượng cao, không gian sống thoáng đãng. Các lô đất xây dựng biệt thự được tổ chức với diện tích khoảng 250m² - 350m²/hộ). Các nhà bám theo tuyến giao thông nội bộ ô phố, ở giữa tổ chức sân chơi, cây xanh chung cho từng nhóm nhà.

+ Khu nhà ở cao tầng: Cần bố trí khoảng lùi đảm bảo đúng quy định, kết hợp không gian công cộng ở các tầng dưới như : nhà trẻ, dịch vụ, sân chơi, khu vực đậu xe cho khu nhà.

+ Khu nhà ở chia lô, liên kế: Được tổ chức phục vụ các hộ dân cư với mức sống trung bình của khu vực. Các lô đất xây dựng nhà ở chia lô, liên kế được tổ chức chủ yếu theo modul trung bình 5x20m (khoảng 100m²/hộ). Các dãy nhà ở chia lô, liên kế được tổ chức thành các đơn nguyên, chiều dài tối đa một dãy nhà chia lô là 60m, tổ chức đường đi bộ xuyên qua giữa hai dãy nhà nếu dài quá 60m.

Tổ chức các lối đi nội bộ trong từng ô phố, bố trí các công trình nhà văn hóa, sân chơi, cây xanh nội bộ trong từng nhóm nhà ở.

+ Đường giao thông nội bộ các nhóm nhà ở: tổ chức trồng cây xanh bóng mát, lát hè, kết hợp với không gian cây xanh nội bộ thành hệ thống không gian công cộng chung trong khu phố. Bố trí các điểm tập kết rác thải, điểm đỗ xe chung cho khu phố.

Các công trình nhà ở chia lô dọc các tuyến phố chính cho phép chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Toàn bộ tầng 1 các công trình nhà ở theo các tuyến phố trên có thể được sử dụng cho mục đích kinh doanh thương mại.

a.2. Yêu cầu về vệ sinh môi trường:

Các khu nhà ở có hệ thống thu gom rác và có điểm tập trung rác theo qui hoạch chi tiết 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.

a.3. Yêu cầu quản lý xây dựng

Việc xây dựng 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 ... được yêu cầu 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 và phải tuân theo sự hướng dẫn của cơ quan trực tiếp quản lý xây dựng đô thị.

b. Các công trình công cộng :

b.1. Yêu cầu về kiến trúc:

- Công cộng đơn vị ở:

+ Các công trình trường học: Tổ chức các công trình trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở theo đúng tiêu chuẩn phục vụ dân cư đơn vị ở mới. Bố trí đầy đủ các diện tích vườn cây, sân chơi, tập luyện thể chất, các công trình phụ trợ trong khu đất xây dựng trường học phù hợp với từng cấp học. Các công trình nhà học ưu tiên hướng lấy gió và ánh sáng, tránh tiếng ồn. Lối vào, cổng vào các công trình bố trí quay ra các đường nhỏ, lưu lượng giao thông vừa phải, đảm bảo an toàn và tránh ùn tắc vào các giờ cao điểm.

+ Các công trình trung tâm Hành chính - Văn hoá - Y tế phường, công trình Dịch vụ thương mại khu ở (Chợ phường): Tổ chức thành nhóm công trình mang tính chất điểm nhấn cho đơn vị ở. Chú trọng việc thiết kế đô thị cho khu vực này. Các công trình sẽ được thiết kế theo một cụm tổng thể, mang tính thống nhất cao. Đặc biệt tận dụng các cảnh quan đô thị hình thành nên không gian trung tâm cho khu ở.

+ Cây xanh nội bộ các nhóm nhà ở: tổ chức trồng cây xanh bóng mát, tạo các sân chơi, tạo thành chỗ nghỉ ngơi thư giãn cho cư dân các hộ trong nhóm

nhà ở, tổ chức không gian cần đặc biệt chú trọng tới các hoạt động của người già, trẻ em và người tàn tật. Trong các lô đất cây xanh nội bộ nhóm nhà ở có thể kết hợp bố trí công trình nhà văn hoá khu phố. Diện tích tối thiểu 500m².

- Đối với công trình dịch vụ công cộng - thương mại cấp đô thị: 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. Công trình này có tầng cao 5-36 tầng. Khoảng lùi đảm bảo theo quy định và phải tổ chức tầng hầm để đỗ xe. Đối với các công trình này cần có khoảng sân phía trước cho các hoạt động công cộng.

b.2. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

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

- Các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị phải bố trí bãi đỗ xe ngầm, tuân theo qui mô bố trí hợp lý.

- Đối với các công trình trung tâm lớn: thiết kế chiếu sáng phù hợp cho ngoại thất công trình vừa đảm bảo an toàn vừa cải tạo cảnh quan đô thị.

- Yêu cầu về vệ sinh môi trường:

- Các khu trung tâm đều có hệ thống thu gom rác thiết kế thuận lợi, bố trí trên các đường nhánh và gần các mối giao cắt đường đô thị.

- Cây xanh khu trung tâm công cộng trồng nhiều chủng loại cây trang trí, tạo ra nhiều không gian tạo cảnh quan môi trường phong phú.

b.3. Yêu cầu về quản lý xây dựng:

Các công trình thuộc khu trung tâm 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.

- Giới hạn khu đất và chỉ giới xây dựng công trình được xác lập theo qui hoạch mặt bằng xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt tùy thuộc theo qui mô, tính chất, vị trí xây dựng từng công trình.

c. Đối với các khu cây xanh, cảnh quan thiên nhiên mặt nước

c.1. Yêu cầu về Kiến trúc:

+ Các công trình kiến trúc dịch vụ phục vụ cho khu công viên cây xanh thiết kế 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: thiết kế cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực. khuyến khích trồng cây xanh theo dạng chuyên đề để tạo nên nét đặc trưng cho từng khu

vực.

+ Đối với công viên có bố trí mặt nước sẽ tổ chức làm đường ven hồ, kết hợp kè đá chống xói lở tạo mỹ quan cho công viên.

+ Đối với các khu cây xanh cách ly sẽ trồng các loại cây phù hợp với địa hình, đất đai và tính chất khu vực cần cách ly.

c.2. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

- San lấp mặt bằng theo yêu cầu thực tế mỗi khu vực, khai thác triệt để địa hình thiên nhiên, hạn chế tối đa việc san lấp.

c.3. Yêu cầu về vệ sinh môi trường:

Hệ thống thu gom rác phải được quy hoạch cụ thể, không bố trí các công trình công nghiệp gây bụi, bẩn gần các khu công viên, cấm thoát nước bẩn (chưa qua xử lý) vào các hồ trong khu công viên cây xanh.

c.4. Yêu cầu 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 khai thác, 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.

4.2. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ, GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC TỪNG Ô PHỐ

4.2.1. Cấu trúc, quy mô đơn vị ở:

Khu vực được phân chia thành 7 khu quy hoạch, tương đương với 7 đơn vị ở dựa trên các tuyến giao thông chính đô thị (Đại lộ Hùng Vương, đại lộ Nam sông Mã, Quốc lộ 47, Quốc lộ 10 kéo dài) :

+ Khu quy hoạch có ký hiệu A; Tổng diện tích khoảng 58,8ha, quy mô dân số khoảng 3.690 người. Vị trí phía Tây Đại lộ Hùng Vương thuộc phường Quảng Hưng. Là đơn vị ở hiện hữu. Ổn định các khu chức năng hiện có, cải tạo hệ thống HTKT. Sử dụng hệ thống công cộng hiện có trong khu vực, tổ chức thêm chức năng công cộng (vườn hoa, sân thể thao, bãi đậu xe, dịch vụ ...) cho đơn vị ở.

+ Khu quy hoạch có ký hiệu B có tổng diện tích khoảng 206ha, quy mô dân số khoảng 21.800 người. Vị trí phía Tây Nam đại lộ Nam sông Mã; Tây Đường vành đai 3; Đông Bắc Quốc lộ 47. Là đơn vị ở gắn với khu CN Lễ Môn gồm chủ yếu là dân cư hiện trạng và nhà ở xã hội của khu CN. Ổn định các chức

năng công cộng hiện có, tổ chức thêm các chức năng giáo dục, thể thao, bãi đậu xe, dịch vụ.

+ Khu quy hoạch có ký hiệu C có tổng diện tích khoảng 167ha, quy mô dân số khoảng 17.080 người. Vị trí phía Đông Bắc đại lộ Nam sông Mã; Tây Đường vành đai 3. Là đơn vị ở trung tâm của phường Quảng Hưng hiện nay gắn với khu vực cảng Lễ Môn. Ôn định các khu chức năng hiện có. Phát triển khu dân cư đô thị mới, ưu tiên loại hình ở biệt thự và chung cư hỗn hợp với đầy đủ các tiện nghi đô thị như trường học, cây xanh, văn hoá, thể thao, bãi đậu xe... tại khu vực đất nông nghiệp phía Đông, đáp ứng khu ở mới hiện đại. Sử dụng công trình công cộng hiện có của phường Quảng Hưng, và các công trình công cộng xây dựng mới tại khu vực dân cư phát triển.

+ Khu quy hoạch có ký hiệu D có tổng diện tích khoảng 198ha, quy mô dân số khoảng 9.290 người. Vị trí Đông Bắc đại lộ Nam sông Mã; Đông Đường vành đai 3. Là đơn vị ở hiện trạng gắn với khu vực cảnh quan ven sông Mã. Tổ chức dịch vụ dọc bờ sông Mã, sông Thống Nhất, vành đai 3. Xây dựng mới hệ thống HTXH đơn vị ở gồm giáo dục, VH-TDĐT, cây xanh, y tế, dịch vụ.

+ Khu quy hoạch có ký hiệu E có tổng diện tích khoảng 297ha, quy mô dân số khoảng 11.190 người. Vị trí Tây Nam đại lộ Nam sông Mã; Đông đường vành đai 3; Đông Bắc Quốc lộ 47. Là đơn vị ở hiệu hữu gắn với dự án thành phố giáo dục. Ôn định các chức năng đô thị và đơn vị ở hiện có, cải tạo hệ thống HTKT. Sử dụng công trình công cộng hiện có của phường Quảng Phú và phường Quảng Tâm.

+ Khu quy hoạch có ký hiệu F có tổng diện tích khoảng 90 ha, quy mô dân số khoảng 5.910 người. Vị trí phía Đông Quốc lộ 10 kéo dài và Bắc Quốc lộ 47. Xây dựng mới hệ thống HTXH đơn vị ở gồm giáo dục, VH-TDĐT, cây xanh, y tế, dịch vụ

+ Khu quy hoạch có ký hiệu G có tổng diện tích khoảng 193ha, quy mô dân số khoảng 6.050 người. Vị trí phía Đông Quốc lộ 10 kéo dài và Nam Quốc lộ 47. Xây dựng mới hệ thống HTXH đơn vị ở gồm giáo dục, VH-TDĐT, cây xanh, y tế, dịch vụ.

4.2.2. Vị trí các chức năng cấp huyện (đô thị)

- Các chức năng cấp huyện (đô thị) cơ bản được tuân thủ theo định hướng của QHC đô thị Thanh Hoá đã phê duyệt, dựa trên các tuyến giao thông chính đã được hoạch định. Trong đồ án QHC đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040, xác định Phân khu đô thị số 8A đảm nhận các chức năng đô thị:

+ **Đất dịch vụ:** Giữ nguyên vị trí các chức năng dịch vụ đô thị hiện có dọc trục đại lộ Hùng Vương, các kho xăng dầu theo Kế hoạch số 151/KH-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2024 của UBND tỉnh gồm: kho xăng dầu cảng Lễ Môn, kho xăng dầu Quảng Hưng tại cảng Lễ Môn, kho xăng dầu Lễ Môn trên đường Bạch Đằng. Bố trí các chức năng dịch vụ thương mại, văn phòng, khách sạn, nhà hàng, shop house, dịch vụ chăm sóc sức khỏe, xăng dầu, hỗn hợp ở và dịch vụ... dọc QL47, Đại lộ Nam sông Mã, và các tuyến quy hoạch: đường Vành đai số 3 phía Đông, Quốc lộ 10 kéo dài.

+ **Đất Giáo dục đô thị:** Giữ nguyên vị trí và diện tích các trường hiện có (Đại học Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh, Cao đẳng nghề Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Trung cấp nghề Thương mại - Du lịch, trường TC nghề TTN khuyết tật...). Xây dựng mới 1 trường cấp 3 tại khu vực đất nông nghiệp phố 7, giáp đê sông Mã; Xây dựng thành phố giáo dục tại khu vực phường Quảng Tâm với nhiều cấp học từ: mầm non đến THPT, Cao đẳng nghề và Đại học- sau Đại học theo chuẩn Việt Nam và Quốc tế.

+ **Đất Y tế:** Giữ nguyên vị trí và diện tích bệnh viện K71 tại phường Quảng Tâm, cải tạo nâng cấp công trình; kết hợp bệnh viện đa khoa khu vực số 8B đảm bảo phục vụ khám chữa bệnh cho nhân dân khu vực phía Đông Nam thành phố và Tây Bắc Sầm Sơn.

+ **Bến xe phía Đông:** Bố trí trên quốc lộ 10 kéo dài giao với đường nối nam Sầm Sơn tại phường Quảng Tâm và phường Quảng Cát. Các bãi đậu xe trong khu vực được tính toán bãi đậu xe cao tầng tại một số vị trí nhằm đảm bảo diện tích và bán kính phục vụ.

+ **Đất Quốc phòng:** Giữ nguyên vị trí và diện tích đất quốc phòng hiện nay tại phường Quảng Phú và đồn biên phòng Cảng Lễ Môn, phường Quảng Hưng.

+ **Đất An ninh (công an phường):** Giữ nguyên vị trí và diện tích đất công an phường Quảng Hưng; công an phường Quảng Phú được bố trí trên trục đường Nam sông Mã; công an phường Quảng Tâm bố trí trên trục chính của phường, bên cạnh hội trường phường Quảng Tâm, đối diện quỹ tín dụng phường.

+ **Đất cơ quan:** Giữ nguyên vị trí và diện tích các cơ quan hiện có tại phường Quảng Hưng (xí nghiệp xây dựng công trình giao thông thủy bộ, công ty TNHH một thành viên cảng Thanh Hoá, công ty giao thông đường bộ 1, hải quan Thanh Hoá...) và các cơ quan khác có trên địa bàn lập quy hoạch.

+ **Đất di tích, tôn giáo:** Giữ nguyên vị trí và diện tích các công trình di tích tôn giáo có trong khu vực (từ đường họ Nguyễn Đình, Nghè Thủ Phác, chùa Bái Châm và Nghè Hải Ấn).

4.2.3. Vị trí các chức năng đơn vị ở (cấp xã, phường)

- Công sở phường: Giữ nguyên vị trí và diện tích công sở các phường hiện có trong ranh giới quy hoạch.

- Công cộng đơn vị ở: Cơ bản giữ nguyên hệ thống HTXH hiện có của các phường Quảng Hưng, Quảng Phú, Quảng Tâm, Quảng Cát có trong khu vực. Tổ chức thêm một số công trình công cộng tại các vị trí thích hợp đảm bảo khoảng cách sử dụng của người dân và tiêu chuẩn QCVN01: 2021.

+ Đất giáo dục gồm các trường mầm non, tiểu học, THCS: Giữ nguyên vị trí hệ thống trường học hiện nay trong khu vực. Chuyển vị trí trường THCS Quảng Hưng ra khu vực đối diện nhà văn hoá phố 5. Xây dựng thêm hệ thống giáo dục này tại các dự án phát triển cư mới, đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất và bán kính phục vụ cho người dân.

+ Đất văn hóa - thể thao: Giữ nguyên các vị trí Sân thể bóng đá, các công trình văn hoá hiện có của các phường có trong khu vực. Bổ sung trung tâm văn hoá phường Quảng Hưng tại khu đất phía Nam đường Lê Niệm, khu vực đồng ruộng dưới; trung tâm văn hoá phường Quảng Phú tại đồng Bái Giêu, gần với khu thể dục thể thao hiện tại của phường; Ngoài ra có thể kết hợp thêm đất thể thao, các công trình văn hoá kết hợp với đất cây xanh hoặc đất xây dựng sân thể thao cơ bản của đơn vị ở đảm bảo chỉ tiêu đất văn hoá- thể thao theo quy định.

+ Đất y tế: Giữ nguyên các công trình trạm y tế hiện nay của các phường. Quy hoạch thêm 4 vị trí đất trạm y tế, đảm bảo khoảng cách và nhu cầu sử dụng cho dân cư phát triển mới.

+ Dịch vụ: Mở rộng chợ Quảng Hưng tại vị trí hiện nay. Xây dựng mới chợ công nghiệp Lễ Môn và chợ làng SOS (được quy hoạch tại dự án phát triển nhà ở Khu dân cư, chợ - siêu thị, bãi đỗ xe phường Quảng Hưng), chợ Quảng Cát tại khu vực phía Nam nút giao giữa Quốc lộ 10 kéo dài và đường cảnh quan Thanh Hoá- Sầm Sơn. Ngoài ra tổ chức thêm các công trình thương mại phục vụ đơn vị ở tại các vị trí thuận lợi cho nhu cầu tiếp cận của nhân dân.

+ Cây xanh công viên, vườn hoa: Tổ chức các khu cây xanh đảm bảo khoảng cách sử dụng cho người dân theo tiêu chuẩn tại các khu vực: khu vực phố 1 Quảng Hưng, phía sau đền Lý Thiên Cương; khu vực sông cụt nhà Lê; khu vực phía Nam đại lộ Nam sông Mã (khu phố 7 Quảng Hưng); khu vực đồng Bái Giêu, phường Quảng Phú; khu vực giáp đất thể thao phường Quảng Tâm và khu vực phường Quảng Cát... Ngoài ra còn tổ chức các khu công viên vườn hoa tại những vị trí thích hợp cho từng khu vực ở.

- Các khu ở:

Khu ở mới: Ngoài diện tích đất các dự án đã và đang thực hiện trên địa bàn khu vực lập quy hoạch; các khu ở mới và các khu tái định cư được bố trí thêm tại các vị trí đất sản xuất nông nghiệp còn lại của phố 5, phố 6 phường Quảng Hưng và dọc tuyến Quốc lộ 10 kéo dài tại phường Quảng Tâm, phường Quảng Cát.

Khu ở hiện trạng được khoanh vùng cải tạo dần hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xen ghép thêm đất ở tái định cư tại các khu vực đất sản xuất nông nghiệp xen kẽ trong đất ở hiện trạng.

4.2.4. Đất sản xuất và đất khác:

- Khu công nghiệp Lễ Môn Đã đầu tư tương đối hoàn chỉnh, tỷ lệ lấp đầy 95% với 28 nhà máy đang hoạt động. Trong giai đoạn quy hoạch, giữ nguyên vị trí và diện tích. Cần lập đề án riêng về các giải pháp cải tạo, chỉnh trang chuyển đổi, hướng tới xây dựng một khu CN sạch và công nghệ cao. Lập vùng cây xanh cách ly khu CN với các khu vực dân cư xung quanh.

- Đất hạ tầng kỹ thuật ngoài đô sông Mã: Theo quy hoạch tỉnh Thanh Hoá, khu vực ngoài đô sông Mã, phường Quảng Hưng có bến Cảng Lễ Môn là cảng biển tổng hợp công suất 300.000 tấn/năm, cho phép tàu 1.000 tấn ra vào, luồng tàu dài 16 km; bến cảng xăng dầu Quảng Hưng và bến thủy nội địa Quảng Hưng (gồm bến Hoàng Linh và bến HTX thương binh Lam Sơn). Cập nhật các dự án và quy hoạch chi tiết phát triển vùng đất, vùng nước cảng biển Thanh Hoá thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Nạo vét, khơi thông dòng để tiếp nhận tàu >1.000 tấn. Đến năm 2050, dự kiến chuyển đổi công năng bến cảng Lễ Môn thành bến cảng Khách phục vụ du lịch.

BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH													
STT	Tên cảng, bến cảng	Phân loại	Quy hoạch đến 2025				Quy hoạch đến 2030				Quy hoạch tầm nhìn 2050		
			Dự kiến công suất (Tr.T)	Dự kiến cơ tàu (DWT)	Số lượng cầu cảng/Chiều dài KB thấp + KB cao	Diện tích vùng đất (ha)	Diện tích vùng nước (ha)	Dự kiến công suất (Tr.T)	Dự kiến cơ tàu (DWT)	Số lượng cầu cảng/Chiều dài KB thấp + KB cao	Diện tích vùng đất (ha)	Diện tích vùng nước (ha)	Diện tích vùng đất (ha)
-	Bến cảng Lễ Môn	TH	0,5 + 0,6	1.000	2302 + 2302	1,1	0,9	0,5 + 0,6	1.000	2302 + 2302	1,1	0,9	-
-	Bến cảng Xăng dầu Quảng Hưng	LK	0,075	1.000	109	0,05	0,3	0,075	1.000	139	0,05	0,3	-

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế và cây xanh chuyên dụng: Gồm khu vực đất nông nghiệp phía Bắc sông Thống Nhất thuộc phường Quảng Phú, xây dựng các công viên chuyên đề về thực vật và sinh vật cảnh, vườn ươm, trồng hoa, cây cảnh, kết hợp dịch vụ vui chơi giải trí, thể thao, check in...; Cây xanh cách ly nghĩa trang hiện có trong khu vực khi chưa có điều kiện di dời về nghĩa trang tập trung của thành phố; cây xanh cách ly hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đê điều, nguồn nước...

- Đất nông nghiệp: trong giai đoạn đến năm 2040, quỹ đất dự trữ phát triển đô thị được định hướng trong QHC tại phường Quảng Cát vẫn là đất sản xuất

nông nghiệp còn lại của các phường.

- Đất khác: Đất bãi bồi ngoài đê sông Mã gồm bãi Tiều, cồn Chiêu. Khu vực này có thể xây dựng thành các khu trồng rừng, vườn ươm, trồng hoa, cây cảnh, dịch vụ vui chơi giải trí, thể thao, check in, bơi thuyền, kết hợp với du lịch dọc xuôi sông Mã...với mật độ xây dựng không quá 5%, tuy nhiên các công trình này phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến khả năng thoát lũ của khu vực.

4.2.5. Chỉ tiêu sử dụng đất từng khu chức năng theo ô phố

a. Các ô phố có chức năng 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 ô phố tối đa 90% (cụ thể trong bản vẽ); 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 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; chiều sâu phần hầm, bán hầm không quá 05 tầng. Hệ số sử dụng đất tối thiểu 4,0 lần; tối đa không quá 13,0 lần. Đối với các công trình hỗn hợp có ở, tỷ lệ sàn sử dụng cho chức năng dịch vụ tối thiểu 20%.

- 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% (cụ thể trong bản vẽ). 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.

- 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 cần bố trí 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 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.

b. 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 07 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 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, trường tiểu học, trường THCS hiện có gồm: trường mầm non SOS, trường mầm non Quảng Hưng, trường mầm non Quảng Phú, trường mầm non Quảng Tâm; trường tiểu học Quảng Hưng, trường tiểu học Quảng Phú, trường tiểu học Quảng Tâm; trường THCS Quảng Phú, trường THCS Quảng Tâm, 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 thuộc phường Quảng Tâm, trường liên cấp tại phường Quảng Hưng và phường Quảng Cát. MĐXD gộp cho các lô đất xây dựng mới tối đa 40%, tầng cao tối đa 07 tầng, HSSDD không quá 3 lần.

+ Y tế: Cải tạo, chỉnh trang các ô đất chức năng trạm y tế hiện hiện có. Bố trí mới 04 trạm y tế đảm bảo cho mỗi đơn vị ở đều có 01 trạm y tế. MĐXD 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, MĐXD tối đa cho các công trình mới 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, dịch vụ cấp đơn vị ở (cấp xã): Cải tạo, chỉnh trang mở rộng chợ

Quảng Hưng. Bố trí thêm đất dịch vụ tại các vị trí giao thông thuận lợi. MĐXD cho các lô đất xây dựng mới tối đa 40%, tầng cao tối đa 5 tầng, HSSDD không quá 2 lần.

- Các chức năng dịch vụ - công cộng cấp đô thị:

+ Dịch vụ: 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 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 của 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 hiện hành.

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.

+ Y tế: Cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp Bệnh viện đa khoa K71 hiện nay (TY-CH). Tầng cao 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). MĐXD cho các lô đất xây dựng mới tối đa 40%, tầng cao tối đa 7 tầng, HSSDD không quá 2,5 lần.

+ Đào tạo, nghiên cứu: Ôn định các trung tâm đào tạo, nghiên cứu hiện có trong khu vực với tầng cao tối đa 12 tầng; MĐXD 40%; HSSDD 4,8 lần.

- Thiết kế các ô dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở phải đảm bảo hài hòa với các ô phố có chức năng nhóm nhà ở trong các đơn vị ở. 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.

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

- Cây xanh đô thị gồm: Cây xanh sử dụng công cộng (cây xanh sử dụng công cộng đô thị và cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở); cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly khu công nghiệp, khu nghĩa

địa hiện hữu, hành lang bảo vệ đê điều và các công trình hạ tầng đầu mối, vườn ươm, cây xanh phục vụ nghiên cứu ngoài đê sông Mã). Đối với cây xanh sử dụng công cộng và cây xanh chuyên dụng có mật độ xây dựng gộp tối đa là 5%; tỷ lệ đất cây xanh, mặt nước tối thiểu 60%.

- Đất thể dục thể thao, mật độ xây dựng tối đa 40%. Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các ô đất chức năng thể thao, sân luyện tập của các phường hiện có. Bố trí mới đất thể dục thể thao cấp đơn vị ở tại các vị trí thuận lợi trong khu dân cư. Có thể kết hợp văn hoá với thể thao, đảm bảo nhu cầu sử dụng cho người dân.

- Tổ chức không gian cây xanh, công viên, thể dục thể thao đảm bảo cho sự nghỉ ngơi, vui chơi và sinh hoạt cộng đồng của người dân. 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 - rộng trong đô thị một cách hợp lý.

d. 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.

e. 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 lò 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.

f. 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 Án, chùa Bái Chấm và từ đường họ Nguyễn Đình.

- Các ô đất chức năng hạ tầng kỹ thuật đầu mối: Đất bến 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.

4.2.6. Bảng dự kiến cơ cấu quỹ đất xây dựng

Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch theo nhiệm vụ được duyệt: 1652ha.

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG CỦA Ô PHỐ/ Ô ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)		TỶ LỆ
			HIỆN TRẠNG CẢI TẠO	QUY HOẠCH	
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[%]
	Tổng diện tích quy hoạch		1.652,00	1.652,00	100
1	Nhóm ở		453,93	512,05	31,00
1.1	Nhóm ở hiện trạng	NOHT	360,21	360,21	
1.2	Nhóm ở theo dự án	ODA	93,72	93,72	
1.3	Nhóm ở mới	NOM	0,00	35,04	
1.4	Nhóm ở tái định cư	TĐC	0,00	23,08	
2	Hỗ trợ ở và dịch vụ	HH	0,00	3,92	0,24
3	Y tế	YT	8,53	9,19	0,56
3.1	Y tế cấp đô thị, vùng	YTCH	7,95	7,95	
3.2	Y tế đơn vị ở	YT-DVO	0,58	1,24	
4	Văn hóa		0,17	3,01	0,18
4.1	Văn hóa cấp đô thị, vùng	VH	0,00	0,00	
4.2	Văn hóa cấp đơn vị ở	VH-DVO	0,17	3,01	
5	Thể dục thể thao		4,26	9,28	0,56
5.1	Thể dục thể thao đô thị		0,00	0,00	
5.2	Thể dục thể thao đơn vị ở	TT-DVO	4,26	9,28	
6	Giáo dục		119,05	128,72	7,79
6.1	Trường THPT (liên cấp)	GD-CH	0,00	2,17	

6.2	Trường THCS, tiểu học, mầm non	GD	16,33	23,83	
a)	Trường mầm non		6,27	7,55	
b)	Trường tiểu học		3,89	4,33	
c)	Trường trung học cơ sở		2,19	5,16	
d)	Trường liên cấp		3,98	6,79	
6.3	Trung tâm đào tạo, nghiên cứu		102,72	102,72	
7	Cây xanh sử dụng công cộng		12,43	38,15	2,31
7.1	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CXĐT	4,64	22,73	
7.2	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	CX	7,79	15,42	
8	Cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	0,00	19,65	1,19
9	Cây xanh chuyên dụng		151,74	161,54	9,78
9.1	Đất cây xanh chuyên dụng trong đô thị	CXCD	0,65	10,45	
9.2	Đất cây xanh chuyên dụng ngoài đô thị (bãi bồi ven sông)		151,09	151,09	
10	Cơ quan, trụ sở	CQ	4,44	4,44	0,27
11	Khu dịch vụ	DV	19,66	49,50	3,00
11.1	Dịch vụ đô thị, khu vực	DV-CH	16,52	44,19	
11.2	Dịch vụ đơn vị ở (chợ)	DV-DVO	3,14	5,31	
12	Di tích tôn giáo	TN	1,06	1,06	0,06
13	An ninh	AN	0,21	0,54	0,03
14	Quốc phòng	QP	3,68	3,68	0,22
15	Giao thông		98,02	152,03	9,20
16	Bãi đỗ xe	P	3,66	33,48	2,03
17	Nghĩa trang	CVNT	17,07	27,07	1,64
18	Cảng và Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	11,75	20,04	1,21
19	Sản xuất công nghiệp	CN	86,01	86,01	5,21
20	Đất sản xuất nông nghiệp		364,69	97,00	5,87
21	Sông, suối, mặt nước		291,64	291,64	17,65

4.2.7. Giải pháp TĐC và các giải pháp chuyển đổi, đào tạo nghề, phục hồi sinh kế cho lao động sản xuất nông nghiệp bị thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất.

Công tác GPMB thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư là một trong những đòn bẩy nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế, đẩy nhanh quá trình đô thị hóa, giải quyết các vấn đề quy hoạch xây dựng, nâng cao bộ mặt đô thị. Cơ chế bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất sẽ được thực

hiện theo luật đất đai 2013, với các nội dung như sau:

- Điều 56: “Giá đất do Nhà nước quy định bảo đảm nguyên tắc: sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường; các thửa đất liền kề nhau, có điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau”; theo đó giá trị bồi thường cho người có đất bị thu hồi được tính theo giá đất do Nhà nước quy định theo các nguyên tắc trên tạo nên tính nhất quán về mặt giá trị.

- Điều 39: “Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc khi dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng đất phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt”.

- Điều 41: “Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án sau khi được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch”.

- Điều 42: “Người bị thu hồi loại đất nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi; UBND tỉnh lập và thực hiện các dự án tái định cư trước khi thu hồi đất để bồi thường bằng nhà ở, đất ở cho người bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở; khu tái định cư được quy hoạch chung cho nhiều dự án trên cùng một địa bàn và phải có điều kiện phát triển bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ; trường hợp không có khu tái định cư thì người bị thu hồi đất được bồi thường bằng tiền và được ưu tiên mua hoặc thuê nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước đối với khu vực đô thị”.

*** Giải pháp tái định cư:**

- Trong quá trình thực hiện các dự án đầu tư thuộc nguồn vốn xã hội hóa nếu các dự án cần thiết phải giải phóng mặt bằng, chủ đầu tư sẽ cân nhắc đưa ra phương án tái định cư cho các hộ dân trong diện di dời để đảm bảo không xáo trộn nhiều cuộc sống của người dân.

Hiện tại trong khu vực lập quy hoạch có khoảng 348 hộ dân (Quảng Hưng khoảng 72 hộ, Quảng Phú 124 hộ, Quảng Tâm 86 hộ, Quảng Cát khoảng 66 hộ). Với chỉ tiêu tính toán diện tích trung bình cho mỗi hộ TĐC là 100 -120 m²/hộ; Tổng diện tích khoảng 23,08 ha. Dự kiến sẽ bố trí TĐC tại chỗ cho các phường. Ưu tiên bố trí tái định cư liền kề cho các hộ dân bị di chuyển và dành một phần diện tích để bố trí tái định cư cho các dự án khác trên địa bàn thành phố.

Bảng thống kê đất dự kiến cần tái định cư phục vụ dự án

Stt	Đất tái định cư	Phường Quảng Hưng		Phường Quảng Phú		Phường Quảng Tâm		Phường Quảng Cát		Tổng	
		Diện tích (m ²)	Số hộ	Diện tích (m ²)	Số hộ	Diện tích (m ²)	Số hộ	Diện tích (m ²)	Số hộ	Diện tích (m ²)	Số hộ

A	Giao thông	5837,66	51	18221,75	100	8313,35	86	24375,11	66	56747,87	303
1	QL47					237,65	8			237,65	8
2	QL 10 kéo dài					4.725,34	41	7.516,19	18	12.241,53	59
3	Đường vành đai 3			10.358,10	28					10.358,10	28
4	Đường cảnh quan Thanh Hoá – Sầm Sơn							16.009,70	34	16.009,70	34
5	Các tuyến đường phân khu khác	5.837,66	51	7.863,65	72	3.350,36	37	849,22	14	17.900,89	174
B	Các khu chức năng đô thị	8.841,31	21	11.071,20	24					19.912,51	45
	Tổng	14.678,97	72	29.292,95	124	8.313,35	86	24.375,11	66	76.660,38	348

- Quá trình đô thị hóa làm diện tích đất dành cho sản xuất nông lâm nghiệp giảm đi đáng kể, dẫn đến việc dân cư nông nghiệp bị thu hẹp đất sản xuất. Để đảm bảo ổn định đời sống cho những người dân mất đất sản xuất, cần có lộ trình thực hiện, đào tạo nghề, tạo nguồn nhân lực tại chỗ để đưa vào làm việc tại khu công nghiệp Lễ Môn, Cảng Lễ Môn và một số dịch vụ khác trong và ngoài khu vực.

4.3. CÁC CHỈ TIÊU ĐẠT ĐƯỢC:

a. Chỉ tiêu đất đai

- Đất xây dựng khoảng 1.112,27 ha;
- Đất đơn vị ở tại các khu vực phát triển mới khoảng 54,24 ha, đạt chỉ tiêu khoảng 27,12 m²/người (đất đơn vị ở mới tính cho 20.000 dân mới, trong đó 2.000 dân trong đất hỗn hợp ở và dịch vụ, 18.000 dân trong đất nhóm ở mới); đất nhóm ở mới khoảng 35,04 ha, chỉ tiêu đạt 19,47 m²/người (tính cho 18.000 người);

b. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

- Đất cây xanh toàn khu vực (gồm cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên dụng): 219,34 ha, đạt 29,25 m²/người; trong đó đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị toàn khu vực 22,73 ha, đạt chỉ tiêu bình quân khoảng 3,03 m²/người (cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở khoảng 2,07 m²/người);

- Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở khoảng 42,67 ha, đạt chỉ tiêu bình quân 5,69 m²/người;

- Đất giao thông tính đến đường phân khu vực (không bao gồm đất giao thông tỉnh) chiếm khoảng 20,1% đất xây dựng đô thị.

- Đất bãi đỗ xe khoảng 33,48 ha (trong đó bố trí đất trạm sạc xe điện khoảng 20%), đạt chỉ tiêu 4,46 m²/người; bãi đỗ xe trong các khu vực hiện trạng khuyến khích sử dụng hình thức bãi đỗ xe nhiều tầng. Các dự án mới bố trí bãi đỗ xe cho dân cư dự án với chỉ tiêu 1,0 m²/người; các khu vực cây xanh, công viên bố trí 5% diện tích đất cho bãi đỗ xe.

- Cấp điện sinh hoạt: 2.100 KWH/người/năm (phụ tải 700 W/người); cấp điện công trình công cộng: $\geq 40\%$ phụ tải điện sinh hoạt.

- Cấp nước sinh hoạt: 120-165 lít/người/ngđ, cấp nước công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 10\%$ cấp nước sinh hoạt.

- Lưu lượng thoát nước thải phát sinh: $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng.

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

4.4. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

Trong phạm vi quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 ở đây chỉ đề cập đến các vấn đề mang tính chất khái quát và trọng điểm của khu vực. Đối với các vấn đề cụ thể cần được nghiên cứu ở mức độ sâu hơn trong các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc các dự án xây dựng.

a. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng

** Các khu vực trọng tâm:*

- Các khu vực dân cư mới tại phường Quảng Hưng;
- Các khu trung tâm hành chính - thể thao- văn hoá đơn vị ở;
- Khu trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp và công cộng đô thị;
- Khu cảng Lễ Môn và khu vực cảnh quan ngoài đê sông Mã;
- Khu Công nghiệp Lễ Môn;
- Khu nghiên cứu giáo dục đào tạo và y tế phường Quảng Phú.

** Các tuyến quan trọng:*

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.

** Lựa chọn các điểm nhìn chính*

- Điểm nhìn từ cầu qua sông Mã, điểm nhìn từ tuyến đường sắt trên cao dọc trục đại lộ Nam sông Mã

** Công trình điểm nhấn và không gian mở*

- Công trình điểm nhấn:

+ 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 đê 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.
- Không gian mở:
- + Khu vực Cảnh quan cây xanh ngoài đô sông Mã, khu vực sông cụt Lễ Môn
- + Khu vực công viên đô thị, công viên chuyên đề, cây xanh đơn vị ở.
- + Hệ thống sông Mã, sông Thống Nhất, sông huyện, kênh, mương, hồ nước có trong khu vực.
- + Khu vực nông nghiệp hiện có

b. Tầng cao xây dựng và khoảng lùi xây dựng công trình

Trong khuôn khổ thiết kế đô thị quy hoạch chi tiết 1/2000 chỉ nêu các chỉ tiêu tầng cao và khoảng lùi xây dựng công trình chung cho các khu vực cùng tính chất và tuân thủ các quy định về kiến trúc được quy định trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, cụ thể như sau:

- Tầng cao xây dựng: Tầng cao xây dựng trung bình từng lô đất cụ thể tùy thuộc vào tính chất lô đất, định hướng tổ chức không gian khu vực đã được nghiên cứu và đặc điểm hiện trạng của lô đất xây dựng. Đối với các lô đất xây dựng công trình hiện có, việc quy định này là để định hướng cải tạo công trình khi có điều kiện cho phép. Tầng cao trung bình cụ thể đối với mỗi lô đất được ghi trong Bảng chỉ tiêu sử dụng đất (xem thêm hồ sơ Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất)

- Khoảng lùi xây dựng: Trừ các khu thương mại, công trình nhà ở cao tầng, chỉ giới xây dựng lùi vào sau đường đỏ để tạo các khoảng không gian xanh đô thị, đồng thời là diện tích để xe, tụ tập người của các nhà công cộng; còn lại các công trình khác thì tùy trường hợp cụ thể có thể cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

Đối với nhà ở dạng biệt thự, khoảng lùi tối thiểu phụ thuộc chiều rộng lộ giới trong bảng dưới đây:

STT	Chiều rộng lộ giới (m)	Khoảng lùi tối thiểu (m)
1	< 6	2,4
2	6 - 16	3,0
3	16 - 24	4,5
4	> 24	6,0

c. Các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan

**** Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng nền đường và cốt xây dựng vỉa hè***

Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới để phân định giữa phần đất công

dành để xây dựng các công trình giao thông, tuyến cấp điện, viễn thông và các không gian công cộng với phần đất xây dựng các loại công trình còn lại

Chỉ giới xây dựng là đường ranh giới để giới hạn phần đất cho phép xây dựng công trình trên lô đất.

Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng các tuyến đường, cốt nền đường và cốt xây dựng vỉa hè xem trong bảng lộ giới xây dựng (mục 4.4 - Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật) và hồ sơ Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới xây dựng.

Đối với các công trình nhà ở chia lô, dân tự xây thì khoảng lùi xây dựng công trình trùng với chỉ giới xây dựng.

Đối với các công trình công cộng, công trình thương mại, nhà ở chung cư thì khoảng lùi xây dựng có thể nằm phía trong chỉ giới xây dựng công trình tùy theo việc thiết kế cụ thể cho ô phố xây dựng.

**** Chiều cao công trình và chiều cao tầng 1 công trình***

- 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: 14,0m.

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

**** Hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái, mái hiên, ô văng, ban công***

- Hình khối kiến trúc, mặt đứng công trình:

+ Đối với các công trình trong khu phố trung tâm có mật độ cao, yêu cầu hình khối kiến trúc, mặt đứng công trình, chiều cao và cốt sàn các tầng phải thống nhất. Khối tích công trình đầy đặn và liền mạch trong một khu phố. Mặt đứng kiến trúc các công trình liền kề phải tạo thành mảng, miếng, khối đặc, khối rỗng theo bố cục nhất định.

+ Đối với các công trình mang tính riêng biệt, đơn lẻ hình khối và mặt đứng công trình yêu cầu đa dạng hơn. Các công trình phải được sắp xếp, tổ hợp

trong ô phố theo một bố cục chặt chẽ.

+ Các công trình nhà ở 2 tầng (nhà vườn, biệt thự) có chiều cao mặt đứng (tính từ sàn tầng 1 lên đến đỉnh mái) tối đa 7,5m.

+ Các công trình nhà ở 3 tầng (nhà ở chia lô dân tự xây, nhà ở liên kế) chiều cao mặt đứng tối đa 11m.

- Các công trình chung cư, nhà công cộng có thể tùy theo đặc trưng nhưng phải tương đối thống nhất trong một ô phố.

*** Mái công trình:**

- Cần nghiên cứu kỹ mặt đứng tuyến phố và đặc điểm kiến trúc cảnh quan để quyết định chính xác việc sử dụng dạng mái dốc hay mái bằng hoặc sử dụng vật liệu mái như thế nào cho các công trình trong một ô phố phù hợp với tiêu chí hướng tới kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống.

+ Đối với các công trình nhà ở chia lô, liên kế mặt phố: nên áp dụng dạng nhà mái bằng. Nếu có sử dụng tầng mái có chống nóng nên lùi sâu vào so với mặt đứng ít nhất 3m, chiều cao tầng mái (bao gồm phần mái dốc và phần sử dụng ở phía dưới) không quá 5m.

Đối với các công trình nhà ở biệt thự, nên sử dụng các loại mái dốc truyền thống. Vật liệu mái có thể là vật liệu kim loại khung sắt, thép hoặc khung bê tông cốt thép dán ngói.

- Các phần đua ra ngoài công trình và ngoại thất như: mái hiên, ô văng, ban công, phần nhô ra không cố định:

Tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

1. Phần nhà được phép nhô quá đường đỏ, cho trường hợp chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ:

- Các bộ phận cố định của ngôi nhà:

+ Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m. Mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

Bậc thềm, vệt đất xe: được nhô ra không quá 0,3m

Đường ống đứng thoát nước mưa gắn vào mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan.

Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

+ Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so mặt vỉa hè) trở lên:

Các bộ phận cố định của ngôi nhà (ô văng, sê nô, ban công, mái đua) được vượt quá đường đỏ theo những điều kiện như sau:

Độ vươn ra (đo từ đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra) phải không được lớn hơn giới hạn được phép, tùy thuộc vào chiều rộng lộ giới đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1m.

Vị trí độ cao và độ vươn xa cụ thể của ban công phải theo quy định về quản lý xây dựng khu vực sao cho thống nhất trong từng cụm nhà.

Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô gia hay buồng).

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn tối đa
< 6	0
6 - 12	0,9
12 - 16	1,2
> 16	1,4

+ Phần ngằm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngằm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá đường đỏ.

+ Mái đón, mái hè phố (cho các khu phố dịch vụ, thương mại): Được thiết kế theo quy định của từng khu vực để thống nhất cho cả cụm nhà.

Vị trí mái đón, mái hè phố ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở Lên.

Độ vươn ra (đo từ đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra) phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 0,6m.

Bên trên mái đón không được sử dụng vào việc khác.

- Phần nhô ra không cố định:

+ Mái dù (mái che bằng vật liệu nhẹ mở ra, gấp vào được, gắn vào tường ngoài nhà): khi đặt phải được phép của cơ quan quản lý xây dựng và phải đảm bảo những yêu cầu sau:

Khi giương ra phải cao hơn mặt hè ít nhất 2,5m và cách mép vỉa hè ít nhất 1,0m.

Khi cụp xuống không được cản trở lối ra, vào.

+ Cánh cửa: ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m, các cánh cửa (trừ cửa thoát nhà công cộng) trong quá trình mở ra, đóng vào không được có vị trí nào vượt quá đường đỏ.

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mộp vỉa hè tối thiểu (m)
0	Bậc thềm, vệt đất xe	0,3	
0 - 1,0	Ống đứng thoát nước mưa	0,2	
> 1,0	Ống đứng thoát nước mưa	0,2	

	Bộ cửa, gờ chỉ trang trí		
> 2,4	Kết cấu di động: Mái dự, cánh cửa		1,0

2. Phần nhà được phép nhô quá đường đỏ, cho trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

- Các bộ phận ngôi nhà không được nhô quá chỉ giới đường đỏ
- Ban công được nhô qua chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được phép che chắn tạo thành buồng hay lô gia.

** Màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình:*

- Đối với khu vực trung tâm có mật độ cao, khu nhà ở, khu các công trình công cộng:

+ Nên dùng các vật liệu và màu sắc ấm áp, dễ hài hoà. Các màu sơn hoàn thiện nên sử dụng: trắng, màu vỏ trứng, các màu nhã (dịu), thổ hoàng và hồng.

Màu sắc khuôn cửa nên sử dụng: xanh da trời sẫm, boóc đô, hạt dẻ, xanh lá cây sẫm, màu hoàng thổ. Các tông màu của các chi tiết gỗ và màu của mặt đứng công trình hài hoà với nhau.

+ Hạn chế dùng các vật liệu và màu sắc kiểu như: gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng, các màu quá mạnh (tím hoa cà, xanh da trời, xanh lá cây, đỏ, ...) cũng như việc trang trí giả đá.

- Đối với các công trình xây dựng nằm trong khu vực cây xanh cảnh quan, cây xanh rừng thành phố:

+ Nên dùng các vật liệu và sơn hoàn thiện như: màu trắng, hoàng thổ, các vật liệu tự nhiên thô (gỗ, toóc-xi,...). Các khuôn cửa làm bằng gỗ hoặc sơn giả gỗ, sử dụng kính trắng.

+ Hạn chế sử dụng các vật liệu và màu sắc như: gạch men sứ, các khuôn cửa kim loại không sơn màu, kính màu, các màu quá sáng và sẫm (tím hoa cà, xanh da trời, xanh lá cây, đỏ,...) cũng như việc trang trí giả đá.

** Công trình tiện ích đô thị, tượng đài, tranh hoành tráng, biển quảng cáo, các biển chỉ dẫn*

- Công trình tiện ích đô thị:

+ Các đèn chiếu sáng, đèn trang trí, đồng hồ công cộng: đường nét thanh thoát nhẹ nhàng, có tính chất cách điệu tự nhiên. Nên sử dụng vật liệu thép chống gỉ hay gang đúc để tránh sự huỷ hoại của môi trường.

+ Các công trình kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm, trạm xử lý nước thải), công trình tiện ích (tủ điện thoại, tủ rút tiền tự động, nhà vệ sinh công cộng, thùng rác) cần được thiết kế tạo hình phần vỏ đẹp, theo phong cách của từng khu

vực cụ thể.

- Công trình nghệ thuật, tượng đài, tranh hoành tráng:

Cần chú trọng đầu tư các công trình nghệ thuật nhằm tạo hình ảnh không gian sinh động, phong phú có tính giáo giục và thẩm mỹ cao.

+ Điều khắc trang trí: tại các dải cây xanh nghỉ ngơi, và không gian công cộng khác, tại các khu sân vườn. Khuyến khích bố trí trong các nhà ở tư nhân có sân vườn kiểu nhà vườn, nhà ở biệt thự.

+ Tranh tường, tranh hoành tráng: có thể tận dụng một số mảng tường của công trình kiến trúc tạo thành tranh hoành tráng. Bố cục và màu sắc của tranh phải hài hoà với kiến trúc công trình và cảnh quan tự nhiên xung quanh.

- Biển quảng cáo, biển chỉ dẫn:

+ Các biển báo, bảng chỉ dẫn: Kết hợp yêu cầu thông tin chỉ dẫn với nghệ thuật đồ họa trang trí gắn kết với đặc thù khu vực, tạo thành phần trang trí sinh động cho không gian đô thị.

+ Các biển quảng cáo: Theo quy định chung về công trình thông tin quảng cáo.

Đối với các biển hiệu, quảng cáo gắn với công trình kiến trúc, khống chế tỷ lệ diện tích biển quảng cáo so với diện tích nền không quá 20%. Nội dung hình thức và hình thức cần được tư vấn kiến trúc thẩm định để đảm bảo tính hài hoà và thống nhất.

**** Cây xanh đô thị, sân vườn, hàng rào, lối đi cho người tàn tật, vỉa hè và quy định kiến trúc bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:***

- Cây xanh đô thị, sân vườn:

+ Các khu cây xanh đô thị tập trung: Được tổ chức thành hệ thống các quảng trường và vườn hoa công cộng, đảm bảo các hoạt động nghỉ ngơi, vui chơi văn hoá, thể dục thể thao.

Các quảng trường, công viên và vườn hoa công cộng nên được tổ chức theo chủ đề để tạo lập các biểu tượng có bản sắc riêng biệt cho không gian kiến trúc - cảnh quan. Tổ chức không gian lập thể (không đơn điệu). Sử dụng chất liệu, màu sắc phong phú, sinh động, tạo sự sống động cho công trình và cảnh quan chung.

+ Cây xanh đường phố: Các diện tích xanh trong đô thị phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây, các dải bun-va để hình thành một hệ thống cây xanh liên tục. Phải tận dụng đất ven hồ, kênh rạch và mọi khoảng trống có thể được cho cây xanh. Nghiên cứu về màu sắc và chủng loại cây xanh bóng mát đường phố như: bàng, xà cừ, bằng lăng, phượng, điệp, sấu, gạo hoa sữa, ... để phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng, cây

xanh trồng cho các phố phải chọn từng loại đặc trưng để tạo nét riêng cho phố.

+ Cây xanh công viên rừng và đồi núi, cây xanh cách ly: nên trồng các loại cây phù hợp điều kiện tự nhiên, đồng thời nên chọn cây lâu năm có một giá trị kinh tế nhất định để có thể nhanh chóng phủ xanh các diện tích bỏ hoang.

- Hàng rào:

Đối với các khu dân cư nên sử dụng các loại vật liệu như: gỗ hoặc các loại thực vật khác sử dụng theo cách truyền thống, đặc biệt là các cấu trúc bằng gỗ, lưới kim loại được phủ xanh bởi thực vật hay các hàng cây.

Khi sử dụng hàng rào hoa sắt, các màu sắc nên dùng là: sẫm, xanh lá cây sẫm, đỏ sẫm, xanh da trời sẫm, đen, hạt dẻ.

Trong các khu đô thị, phần hàng rào xây đặc và mặt đứng công trình phải trát xi măng, sơn màu theo các quy định trên.

Không nên sử dụng các vật liệu như dây kẽm gai hoặc mảnh chai vỡ.

- Kết cấu bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật:

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 panen ngầm dưới mặt đất.

Trong trường hợp phải đi nổi trên mặt đất thì nên bố trí vào vùng cây xanh và phải có kết cấu bao che đảm bảo tính an toàn cho môi trường xung quanh, đồng thời phải mang tính thẩm mỹ cho khu vực.

Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, yêu cầu phải bố trí trong vùng cách ly và thiết kế phù hợp cảnh quan khu vực.

d. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan

Việc tổ chức và bảo vệ cảnh quan kiến trúc khu vực nghiên cứu quy hoạch cần đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Tận dụng tối đa cảnh quan tự nhiên hệ sinh thái có trong khu vực

+ Tôn trọng không gian kiến trúc các khu vực dân cư hiện có đặc biệt chú ý đối với các công trình văn hoá, tôn giáo hiện có.

+ Tổ chức cảnh quan đảm bảo phát triển bền vững, phù hợp với môi trường cảnh quan đô thị.

4.5. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

4.5.1. Quy hoạch giao thông

a. Giao thông đường sắt

- Theo Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, bố trí tuyến đường sắt đô thị đi ngầm trong lộ giới đại lộ Nam sông Mã kết nối CHK Thọ Xuân - Trung tâm

TP. Thanh Hóa - Trung tâm TP. Sầm Sơn.

- Bố trí ga tàu điện ngầm tại các khu vực tập trung, nút giao thông lớn thuận lợi cho việc tiếp cận và trung chuyển, đảm bảo khoảng cách tối thiểu 800m. Quy mô, giải pháp kỹ thuật sẽ được nghiên cứu ở các bước tiếp theo.

b. Giao thông đường bộ

b.1. Quy hoạch mạng lưới đường đô thị

- Các tuyến đường cấp đô thị

+ Đường Lê Lai (QL.47) đoạn từ đường Trịnh Kiểm đến Đại lộ Hùng Vương mặt cắt 1-1 có lộ giới 28,0m. Lòng đường 14,0m; Vía hè $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$. Đoạn còn lại mặt cắt 2-2 có lộ giới 49,0m. Lòng đường chính $9,0\text{m} \times 2 = 18,0\text{m}$; Phân cách giữa 4,0m; Phân cách với đường gom 6,0m; Đường gom 9,0m; Vía hè: $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$.

+ Đường An Dương Vương (QL.47) đoạn qua phường Quảng Phú mặt cắt 2-2 có lộ giới 49,0m. Lòng đường chính: $9,0\text{m} \times 2 = 18,0\text{m}$; Phân cách giữa 4,0m; Phân cách với đường gom 6,0m; Đường gom 9,0m; Vía hè: $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$. Đoạn còn lại mặt cắt 3-3 có lộ giới 34,0m. Lòng đường $9,0\text{m} \times 2 = 18,0\text{m}$; Phân cách 4,0m; Vía hè: $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$.

+ Quốc lộ 10 kéo dài mặt cắt 4-4 có lộ giới 71,0m. Lòng đường chính $12,0 \times 2 = 24,0\text{m}$; Phân cách giữa 5,0m; Phân cách với đường gom $3,0\text{m} \times 2$; Đường gom $11,0\text{m} \times 2 = 22,0\text{m}$; Vía hè $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$.

+ Đường Bạch Đằng (ĐT.503) mặt cắt 5-5 có lộ giới 24,0m. Lòng đường: 12,0m; Vía hè: $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$.

+ Đại lộ Nam Sông Mã mặt cắt 6-6 có lộ giới 67,0m. Lòng đường chính $11,5 \times 2 = 23,0\text{m}$; Phân cách giữa 12,0m; Phân cách với đường gom $0,5\text{m} \times 2$; Đường gom $7,5\text{m} \times 2 = 15,0\text{m}$; Vía hè $8,0 \times 2 = 16,0\text{m}$.

+ Đường vành đai 3 mặt cắt 7-7 có lộ giới 76,0m. Lòng đường chính $12,25 \times 2 = 24,5\text{m}$; Phân cách giữa 6,0m; Phân cách với đường gom $6,25\text{m} \times 2$; Đường gom $10,5\text{m} \times 2 = 21,0\text{m}$; Vía hè $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$.

+ Đại lộ Hùng Vương mặt cắt 8-8 có lộ giới 79,0m. Lòng đường chính $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$; Phân cách giữa 5,0m; Phân cách với đường gom $9,0\text{m} \times 2$; Đường gom $14,0\text{m} + 11,0\text{m} = 25,0\text{m}$; Vía hè $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

+ Đường Trịnh Kiểm mặt cắt 9-9 có lộ giới 34,0m. Lòng đường $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$; Phân cách 5,0m; Vía hè $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$.

+ Đường Trục cảnh quan Thanh Hóa - Sầm Sơn mặt cắt 10-10 có lộ giới

69,5m. Lòng đường $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$; Phân cách 36,5m; Vía hè $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$.

+ Đường Quảng Thọ - Quảng Hải mặt cắt 11-11 có lộ giới 30,0m. Lòng đường $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$; Phân cách 3,0m; Vía hè $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$.

- Các tuyến đường khu vực

+ Đường Trần Nhân Tông đoạn xây dựng mới mặt cắt 12-12 có lộ giới 24,0m. Lòng đường 12,0m; Vía hè $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$. Đoạn còn lại mặt cắt 14-14 có lộ giới 17,5m. Lòng đường 7,5m; Vía hè $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

+ Đường Lê Niệm đoạn xây dựng mới mặt cắt 12-12 có lộ giới 24,0m. Lòng đường 12,0m; Vía hè $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$. Đoạn còn lại mặt cắt 13-13 có lộ giới 20,5m. Lòng đường 10,5m; Vía hè $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

+ Đường Quảng Hưng mặt cắt 15-15 có lộ giới 42,0m. Lòng đường $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$; Phân cách 5,0m; Vía hè $8,0 \times 2 = 16,0\text{m}$.

+ Đường Quảng Phú mặt cắt 16-16 có lộ giới 30,0m. Lòng đường $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$; Phân cách 5,0m; Vía hè $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

+ Đường Quảng Phú - Quảng Cát mặt cắt 17-17 có lộ giới 40,0m. Lòng đường $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$; Phân cách 3,0m; Vía hè $8,0 \times 2 = 16,0\text{m}$.

+ Đường Phạm Văn Đồng mặt cắt 13-13 có lộ giới 20,5m. Lòng đường 10,5m; Vía hè $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

+ Đường Bắc Trục cảnh quan mặt cắt 18-18 có lộ giới 25,0m. Lòng đường 15,0m; Vía hè $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Các tuyến đường nội bộ

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

+ 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 12,0m, mặt đường 6,0m, vỉa hè mỗi bên 3,0m.

b.2. Giải pháp tổ chức giao thông

- Cầu vượt, nút giao khác mức

Trong khu vực nghiên cứu có 05 nút giao khác mức, trong đó 01 nút là nút hiện trạng và 04 nút quy hoạch mới:

+ 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.

- *Một số giải pháp tổ chức giao thông khác*

+ Trồng cây xanh, sử dụng màng chống bụi, chống ồn, tại các nút giao thiết kế đảm bảo tam giác tầm nhìn, làn chuyển hướng, hệ thống biển báo, đèn tín hiệu...

+ Dọc các trục đô thị, tích hợp giao thông công cộng, giao thông phi cơ giới và quy hoạch sử dụng đất để tập trung hành khách tham gia giao thông.

+ Đường đi bộ, làn xe đạp, tín hiệu ưu tiên xe buýt, làn đường ưu tiên xe buýt, xe buýt nhanh (BRT) và hệ thống tàu điện. Xây dựng các bãi đỗ xe công cộng tại các nhà ga, bến xe để thúc đẩy vận tải đa phương thức thông qua các mô hình: Park + Ride, Bike + Ride, mang theo xe đạp lên xe buýt hoặc tàu điện.

+ Trong quản lý giao thông, sử dụng Ứng dụng giao thông thông minh (ITS) để giúp cải thiện dòng xe, nâng cao an toàn giao thông, nâng cao an ninh, giảm vi phạm pháp luật giao thông, cải thiện chất lượng giao thông công cộng, nâng cao hiệu quả vận tải hàng hóa, và giảm thiểu tác động môi trường.

b.3. Giao thông tĩnh

- Bến xe: bến xe phía Đông (khoảng 1,5ha) đạt tiêu chuẩn bến xe loại I bố trí tại phường Quảng Tâm - Quảng Cát (phía Tây 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 là 500m, các bãi đỗ xe được bố trí nhiều tầng (khi có điều kiện bố trí các bãi đỗ xe ngầm), chỉ tiêu m²/người đảm bảo theo quy định.

+ 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.

b.4. Giao thông công cộng

Theo định hướng Quy hoạch chung TP Thanh Hóa, từng bước phát triển bền vững vận tải hành khách công cộng nhằm tăng cường tỷ lệ đảm nhận của vận tải hành khách công cộng bằng xe buýt. Cụ thể trong khu vực nghiên cứu như sau:

+ 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;

Tuyến số 01: Ga Thanh Hóa - Nhà thờ Sầm Sơn - Cảng Hới; Cự ly 24 km.

Tuyến số 02: Vĩnh Lộc - TP Thanh Hóa - Sầm Sơn; Cự ly tuyến 26 km.

Tuyến số 19: Sầm Sơn - TP Thanh Hóa - Cảng HK Thọ Xuân; Cự ly tuyến 50 km.

+ 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; tải 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):

Tuyến 35: Buýt nội thành: Tuyến: Bến xe buýt phía Tây - Trung tâm TP - ĐH Hồng Đức 1 - Khu CN Lễ Môn - T.âm thể thao Quảng Thành.

+ 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....

c. Giao thông đường thủy

- Theo Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 22/9/2021, tuyến sông Mã đoạn từ hạ lưu cầu Hoàng Long ra đến phạm vi vùng đón trả hoa tiêu, kiểm dịch Lệ Môn thuộc Phạm vi quy hoạch vùng đất và vùng nước bến cảng Lệ Môn, Quảng Châu.

- Theo phương án Quy hoạch chi tiết phát triển vùng đất, vùng nước cảng biển Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, luồng Lệ Môn có chiều bề rộng 50m, cao độ đáy -3,7 m (hải đồ).

- Theo Quy hoạch các điểm, tuyến du lịch đường sông trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025, định hướng đến năm 2035 đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4589/QĐ-UBND ngày 25/11/2016 xác định tuyến sông Mã sẽ phát triển các loại hình du lịch như du lịch tham quan, du lịch nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái, du lịch văn hóa - lịch sử, du lịch lễ hội, du lịch thể thao và mạo hiểm, du lịch hội nghị, hội thảo... Trong khu vực có cảng du lịch Hàm Rồng là điểm đón, trả khách chính của thành phố Thanh Hóa.

4.5.2. Chuẩn bị kỹ thuật

a. Quy hoạch san nền

- Nguyên tắc thiết kế san nền

+ Hạn chế khai thác các vùng chân núi và núi có độ dốc cao. Trồng cây xanh cho các vùng đồi, núi chưa có kế hoạch khai thác.

+ Quy hoạch các điểm tái định cư cho các điểm đô thị, dân cư mới di dời khỏi các khu vực có nguy cơ cao về tai biến thiên nhiên.

+ Xây dựng bổ sung tường chắn, ta luy tại các khu vực có nguy cơ sạt lở. Bổ sung mương đón nước chân đồi, núi.

+ Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên.

+ Độ dốc dọc đường theo quy chuẩn hiện hành để đảm bảo giao thông và thoát nước mưa tự chảy.

+ Cao độ xây dựng khống chế cho các khu đô thị, khu công nghiệp và khu dân cư tuân thủ quy chuẩn hiện hành, mức độ quan trọng của từng đô thị, không

mâu thuẫn với các quy hoạch đã được duyệt và hài hòa giữa khu xây dựng mới và khu hiện có.

+ Quy hoạch san đắp nền kết hợp chặt chẽ với quy hoạch thoát nước mưa, đảm bảo không bị ảnh hưởng của lũ lụt, sạt lở, các tác động bất lợi của thiên nhiên và việc biến đổi khí hậu.

+ Sử dụng hệ thống sinh thái tự nhiên (sông, hồ) để hạn chế ngập lụt cục bộ khi mưa lớn và quá tải về môi trường.

- *Quy hoạch san nền*

+ 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.

b. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- *Các căn cứ thiết kế quy hoạch:*

+ Quy chuẩn QCVN 07-2:2016/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật. Công trình Thoát nước;

+ Tiêu chuẩn thoát nước: TCVN 7957 : 2008 " Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế ".

- *Tính toán thủy văn, thủy lực mạng lưới thoát nước*

Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn như được quy định trong Tiêu chuẩn Việt Nam: Thoát nước bên ngoài và công trình TCVN 7957:2008.

Dạng công thức áp dụng:

$$q = \frac{A(1+C \log P)}{(t+b)^n} \text{ (Công thức 3.2 mục 3.8)}$$

Trong đó:

q: cường độ mưa (l/s.ha) – Trong thời gian 20 phút

t: Thời gian dòng chảy mưa (phút)

P: Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán – chu kỳ tràn cống (năm)

A, C, b, n: Các thông số khí hậu phụ thuộc từng địa phương

Thời gian dòng chảy tính toán như sau:

t: Thời gian dòng chảy tính toán (phút)

$$t = t_0 + t_1 + t_2$$

t_0 : Thời gian tập trung dòng chảy, lấy $t = 5 \div 10$ phút

t_1 : Thời gian nước chảy trong rãnh đến giếng thu đầu tiên

$$t_1 = 1,25 \times \frac{L_r}{V_r}$$

1,25: Hệ số tính đến sự tăng tốc nước chảy trong quá trình mưa

V_r : Vận tốc nước chảy trong rãnh, lấy $= 0,7$ (m/s)

t_2 : Thời gian nước chảy trong ống từ giếng thu đến tiết diện tính toán

l_c : Chiều dài đoạn cống

$$t_c = K \times \frac{L_c}{60V_c}$$

l_c : Chiều dài đoạn cống

V_c : Vận tốc nước chảy trong cống

Trong đó: K – hệ số vận tốc phụ thuộc vào độ dốc địa hình

$K = 2$ khi $i < 0,01$

$K = 1,5$ khi $i = 0,01 \div 0,03$

$K = 1,2$ khi $i > 0,03$

Các thông số khí hậu đối với khu vực Thanh Hóa có:

$A = 3,640$

$C = 0,53$

$b = 19$

$n = 0,72$

(Theo phụ lục II – Tiêu chuẩn TCVN 51-2008)

Lưu lượng mưa tính toán cho toàn khu vực:

$$Q = q * C * F$$

Trong đó:

Q : lưu lượng mưa tính toán theo cường độ mưa giới hạn;

F : Diện tích lưu vực tính toán (ha);

q : cường độ mưa (Tính theo công thức trên);

C : Hệ số dòng chảy.

Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P .

Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P , xác định theo bảng sau

Tính chất đô thị	Qui mô công trình		
	Kênh, mương	Cống chính	Cống nhánh khu vực
Thành phố lớn, loại I	10	5	2 - 1
Đô thị loại II, III	5	2	1 - 0,5
Các đô thị khác	2	1	0,5 - 0,33

- Lưu vực và hướng thoát nước mưa

Khu vực quy hoạch thuộc vùng tiêu Quảng Châu và sông Đơ. Các lưu vực thoát nước được giữ nguyên như hiện trạng, cụ thể như sau:

+ **Phường Quảng Hưng:** Khu vực phía Tây thoát về kênh Thành Hưng ra sông Thống Nhất và sông Huyện, Khu vực phía Đông thoát về sông Thống Nhất, một phần thoát ra sông Mã qua cống Đồng Tròn và cống Duy Tiếu.

+ **Phường Quảng Phú:** Khu vực phía Nam thoát về kênh Minh Phú ra sông Huyện; khu vực phía Bắc thoát về sông Thống Nhất, một phần thoát ra sông Mã qua cống Cổ Ngựa.

+ **Phường Quảng Tâm:** Thoát về kênh Minh Tâm và các trục tiêu nội đồng khác ra sông Huyện.

+ **Phường Quảng Cát:** Thoát về kênh Minh Tâm ra sông Huyện.

Kiên cố hóa, nạo vét, khơi thông lòng dẫn các trục tiêu thoát chính trong khu vực nghiên cứu: Sông Thống Nhất, sông Huyện, Kênh Thành Hưng, kênh Minh Phú, kênh Minh Tâm ...

Bố trí các hồ điều hòa tại các khu trung, thấp để điều tiết, giảm áp lực cho hệ thống thoát nước.

- Hệ thống thoát nước mưa

+ Do điều kiện tự nhiên, vị trí địa lý, mạng lưới thoát nước hiện trạng, các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được lập và phê duyệt, mạng lưới thoát nước mưa của phân khu đều liên quan, phải đi qua các phân khu trên.

+ Cập nhật có rà soát các tuyến thoát nước đã được lập trong các đồ án quy hoạch chung thành phố Thanh Hóa, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

+ Mạng lưới thoát nước mưa: Các tuyến thoát nước được XD trong vỉa hè của các tuyến đường đô thị.

Các loại tuyến thoát nước hiện trạng như cống tròn thoát nước, mương nắp đan đi dưới lòng đường, hè đường phù hợp với kích thước quy hoạch được giữ lại. Ngoài ra các mương nắp đan trên vỉa hè do mặt đường thiết kế mở rộng sẽ

được thay thế bằng tuyến mương mới.

4.5.3. Quy hoạch hệ thống công trình phòng, chống lũ

Định hướng hệ thống công trình phòng, chống thiên tai khu vực lập quy hoạch tuân thủ theo các quy định của ngành: Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14 ngày 19/6/2017; Luật Đê điều số 79/2006/QH11 ngày 29/11/2006; Luật Phòng, chống thiên tai số 33/2013/QH13 ngày 19/6/2013. Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều số 60/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Các Nghị quyết số 84/NQ-HĐND ngày 07/12/2017, Nghị quyết số 87/NQ-HĐND ngày 07/12/2017 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về quy hoạch phòng chống lũ và quy hoạch đê điều các tuyến sông có đê trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 (hợp phần sông Mã); Quyết định số 1720/QĐ-UBND ngày 13/6/2008 của UBND tỉnh quy định hành lang bảo vệ đê đối với đê sông cấp IV, cấp V và hành lang bảo vệ đê biển trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quy hoạch tổng thể thủy lợi tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, phê duyệt tại Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 17/6/2013 của UBND tỉnh Thanh Hóa; Quy hoạch thủy lợi lưu vực sông Mã đến năm 2025, định hướng đến năm 2035 tại QĐ số 2886/QĐ-BNN-TCTL ngày 04/7/2017.

Các hoạt động phát triển đô thị có thể làm gia tăng các nguy cơ thiên tai và do đó làm tăng tính dễ bị tổn thương của đô thị như: San lấp làm thay đổi bề mặt địa hình, thay đổi dòng chảy mặt; Diện tích bề mặt không thấm (như mái nhà, đường và vỉa hè, chỗ đỗ xe bị bê tông hoá...) và hệ số dòng chảy tăng lên, làm cho tốc độ dòng chảy của sông nhanh hơn, đỉnh dòng chảy cao hơn và thời gian tạo đỉnh dòng chảy ngắn lại. Ngoài ra, việc sử dụng nguồn nước không hợp lý, lấp ao hồ, kênh mương, di chuyển đến cư trú ở khu vực dễ bị tổn thương cũng tác động đến cường độ và tần suất lũ.

Các nội dung về phòng, chống thiên tai của đồ án quy hoạch được tuân thủ theo quy định tại Điều 19, Luật Phòng, chống thiên tai về bảo đảm yêu cầu phòng chống thiên tai đối với việc đầu tư xây dựng mới hoặc nâng cấp khu đô thị, điểm dân cư nông thôn và công trình hạ tầng kỹ thuật; đồng thời không được thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm tại Điều 12, Luật Phòng, chống thiên tai: Phá hoại, làm hư hại, cản trở sự vận hành của công trình phòng, chống thiên tai; Thực hiện hoạt động làm tăng rủi ro thiên tai mà không có biện pháp xử lý, khắc phục, đặc biệt là lấn chiếm bãi sông, lòng sông, tạo vật cản, cản trở dòng chảy, khai thác trái phép cát, sỏi, khoáng sản gây sạt lở bờ sông.

Các giải pháp về quy hoạch nhằm phòng chống, giảm thiểu tác động của thiên tai bao gồm các biện pháp phi công trình và công trình. Các giải pháp phi

công trình bao gồm: xây dựng bản đồ đánh giá đất xây dựng, từ đó tránh các hoạt động xây dựng, phát triển đô thị tại những vùng có nguy cơ cao trong phương án quy hoạch, từ đó giảm mức độ tiếp xúc với các tai biến tự nhiên. Về bố trí chức năng sử dụng đất, các khu dân cư cần có mức độ an toàn không thể bố trí ở các vùng ven sông suối có nguy cơ lũ, lũ quét thường xuyên. Ngược lại, các vùng trọt lúa hoặc ngập lũ theo mùa vẫn có thể dành cho canh tác nông nghiệp hoặc không gian mở.

Theo báo cáo Kịch bản RCP8.5 Biến đổi khí hậu nước biển dâng, Bộ TN&MT-2020, mực nước dâng đến năm 2030 là 13cm, năm 2040 là 19cm, 2050 là 26cm và BĐKH sẽ làm cho hệ số tiêu tăng 20%-30% so với hiện nay. Do nước biển dâng, làm mực nước tại hạ lưu cống Quảng Châu trên sông Mã tăng, đây là điểm thoát chính của toàn bộ hệ thống tiêu Quảng Châu (tiêu cho 14.619ha, bao gồm cả khu vực TP. Thanh Hóa), sẽ làm giảm khả năng tiêu tự chảy của toàn hệ thống. Vì vậy, về lâu dài cần phải có trạm bơm tiêu hỗ trợ khi mực nước ngoài sông cao mới đảm bảo khu vực này không bị ngập úng. trên cơ sở đó xác định giải pháp bơm tiêu chống ngập úng cho Tp. Thanh Hóa như sau:

- Xây dựng trạm bơm cho thành phố Thanh Hóa (Sông Bến Ngự) với quan điểm đây là trạm bơm tiêu với khi mực nước triều tăng cao không tiêu tự chảy được. Trạm bơm sẽ hỗ trợ tiêu khi mực nước ngoài sông Mã gia tăng do tác động của nước biển dâng.

- Qua phân tích, tính toán đến 2030 do tác động của nước biển dâng, cần xây dựng trạm bơm tiêu tại cống Quảng Châu với lưu lượng 40m³/s, quy mô 6 máy x 24.000m³/h, bơm tiêu với không chế mực nước tại Cầu Cốc là 2,21m (Theo tính toán dự án tiêu úng Đông Sơn được Bộ Nông nghiệp phê duyệt tại quyết định số 1119/QĐ-BNN-XD ngày 23/4/2007).

- Không quy hoạch xây dựng công trình trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi (trừ các công trình đặc biệt được phép xây dựng theo quy định của Luật Thủy Lợi, luật Đất đai) cụ thể như: Đê sông Mã, sông Thống Nhất, sông Huyện, kênh Thành Hưng, kênh Minh Phú, kênh Minh Tâm... Các khu vực hiện trạng, công trình xây dựng cách chân đê 5m, các khu vực xây dựng mới cách chân đê 25m.

- Thường xuyên kiểm tra, bảo trì, bảo dưỡng và sửa chữa kịp thời các công trình thủy lợi đảm bảo vận hành tốt, đáp ứng nhu cầu của đô thị.

- Tăng cường năng lực chỉ huy phòng chống thiên tai và tìm kiếm cứu nạn:

- + Để làm tốt công tác phòng chống lũ thì cơ quan tham mưu chỉ cục đê điều và phòng chống lụt bão cần phải được trang bị mạnh để đáp ứng được tình

hình mới về phòng chống lũ nhất là trong điều kiện BĐKH và nước biển dâng.

- + Cần tăng cường năng lực cho ban chỉ huy phòng chống thiên tai và tìm kiếm cứu nạn của các huyện thị. Hàng năm có tổ chức tập huấn, diễn tập chống lụt bão và cứu hộ cứu nạn.

- Tuyên truyền, giáo dục cộng đồng, đầu tư công tác cảnh báo:

- + Tăng cường năng lực cho cộng đồng về giảm nhẹ thiên tai; trên 70% số dân thuộc vùng thường xuyên bị thiên tai được phổ biến kiến thức về phòng, chống lụt bão và giảm nhẹ thiên tai. Bao gồm các hoạt động:

- + Thành lập nhóm triển khai thực hiện các hoạt động quản lý thiên tai dựa vào cộng đồng tại cộng đồng (do cộng đồng bầu chọn).

- + Thiết lập bản đồ thiên tai và tình trạng dễ bị tổn thương ở từng cộng đồng (do cộng đồng tự xây dựng dựa trên hướng dẫn của nhóm thực hiện quản lý thiên tai dựa vào cộng đồng tại cộng đồng); xây dựng pano, bản đồ và bảng hướng dẫn các bước cơ bản về chuẩn bị, ứng phó và khắc phục hậu quả tại địa điểm trung tâm của mỗi cộng đồng.

- + Hàng năm, cộng đồng xây dựng kế hoạch về phòng, chống và quản lý rủi ro thiên tai có lồng ghép với tác động của biến đổi khí hậu.

- + Các thành viên cộng đồng xây dựng kế hoạch phát triển của cộng đồng có lồng ghép kế hoạch về phòng, chống và quản lý rủi ro thiên tai.

- + Các hoạt động về quản lý thiên tai dựa vào cộng đồng thường xuyên được truyền thông qua trang internet, tivi, đài, báo và các pano áp phích, tờ rơi...

- + Hàng năm, tổ chức diễn tập về phòng, chống và giảm nhẹ thiên tai tại cộng đồng (bao gồm cả các trang thiết bị và dụng cụ hỗ trợ).

- + Xây dựng các công trình quy mô nhỏ phục vụ công tác phòng, chống và giảm nhẹ thiên tai tại cộng đồng (đường tránh lũ, trường học, trạm y tế, nước sạch...).

- + Xây dựng các biển báo, biển chỉ dẫn trên đê, xây dựng bổ sung các trạm đo mưa tự ghi, trạm đo mực nước chuyên dùng trong mùa lũ.

4.5.4. Quy hoạch Cấp nước

a. Căn cứ thiết kế:

- Các tiêu chuẩn và quy phạm Việt Nam và tài liệu căn cứ được áp dụng để tính toán hệ thống cấp nước.

- Căn cứ quy chuẩn Quốc Gia về hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD

- Căn cứ tiêu chuẩn cấp nước - mạng lưới đường ống và công trình TCVN 13606 :2023/BXD

- Phòng cháy chữa cháy cho nhà và công trình yêu cầu thiết kế TCVN 3890 -2021.

b. Nguyên tắc quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng.
 - Việc tính toán mạng lưới dựa trên các cơ sở sau:
 - Áp lực nước tại điểm tiêu thụ không được nhỏ hơn 24m trong điều kiện bình thường và không được nhỏ hơn 10m khi có cháy xảy ra.

- Mạng lưới đường ống được tính toán thiết kế đảm bảo trong 2 trường hợp bất lợi nhất:

- + Giờ dùng nước lớn nhất.
- + Giờ dùng nước lớn nhất + cứu hoả.

c. Tính toán nhu cầu cấp nước

Bảng tính toán nhu cầu cấp nước:

TT	Danh mục	Tiêu chuẩn	Số lượng	Khối lượng (m ³ /ng. đêm)
1	Nước cấp cho sinh hoạt	150 lít/ người,ngày	75.000 dân	11.250
2	Nước cấp cho công cộng (tưới cây, rửa đường, ...)	10% Qsh		1.125
3	Nước cấp cho tiểu thủ công nghiệp dịch vụ	8%Qsh		900
4	Nước cấp cho công nghiệp	22	94,09 ha	2.070
5	Nước thất thoát , rò rỉ	12%*(1+2+3+4)		1.841
6	Nước cho yêu cầu riêng của trạm xử lý	4%*(1+2+3+4+5)		687,5
Tổng cộng				17.874
7	Nước cấp cho chữa cháy	3*35*3600/1000	2 đám cháy	756

Vậy tổng nhu cầu dùng nước sạch(ngày dùng nước lớn nhất + có cháy) của phân khu 8A đến năm 2040 (làm tròn): Q = 18.700 m³/ng.đêm

d. Nguồn nước, công trình đầu mối, mạng lưới cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch đã được xác định trong đồ án Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040: nguồn nước vẫn sử dụng nguồn nước hiện có thông qua 2 trạm bơm tăng áp Quảng Hưng (14.700 m³/ngđ) và trạm bơm tăng áp Nam Sông Mã (nâng cấp từ 10.000 lên 15.000 m³/ngđ) – theo quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040.

- Nguồn nước thô cấp cho các NMN được bổ sung từ hồ Cửa Đạt (Quyết định: 267/QĐ-TTg về việc phê duyệt Chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng hệ thống cấp nước thô chuỗi đô thị dọc tuyến quốc lộ 47, thành phố Thanh Hóa và các vùng phụ cận) với công suất 300.000m³/n.đêm. Đường kính ống nước thô có đường kính D800-D1200.

- Cải dịch các tuyến ống hiện trạng theo tuyến đường khi nắn tuyến hoặc mở rộng mặt cắt ngang.

- Hệ thống đường ống cấp nước thiết kế trong đồ án là ống nhựa cao cấp HDPE có khẩu độ DN110 – DN225 (theo quy hoạch chung).

- Hệ thống chữa cháy là hệ thống áp lực thấp. Khi có cháy xe cứu hoả đến lấy nước tại các trụ cứu hoả, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m. Trụ cứu hoả được bố trí trên các tuyến ống D110mm trở lên, khoảng cách tối đa giữa 2 trụ là 150m, khoảng cách tối thiểu giữa hống và tường công trình là 5m.

Thông kê khối lượng cấp nước:

TT	Danh mục	Đơn vị	Khối lượng QH	Khối lượng cải dịch
1	Ống HDPE - DN110	m	24.200	
2	Ống HDPE - DN160	m	2.310	
3	Ống HDPE – DN225	m	5.662	
4	Ống gang DN150	m		737
5	Ống gang DN200	m		1.150
6	Ống gang DN280	m		2.160
7	Ống gang DN400	m		8.455

4.5.5. Quy hoạch Cấp điện

a. Xác định nhu cầu phụ tải:

Bảng CD04. Bảng tính toán nhu cầu sử dụng điện

TT	Danh mục sử	Chỉ tiêu	Quy mô	hệ số	Công
----	-------------	----------	--------	-------	------

Thuyết minh: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

	dụng điện					đồng thời	suất (kW)
1	Điện sinh hoạt đô thị	700	W/người	75000	người	0,8	42000
3	Hỗn hợp ở và dịch vụ	30	W/m2 sàn	15,68	ha	0,8	3763
4	Dịch vụ đô thị	30	W/m2 sàn	126,05	ha	0,8	30253
6	văn hóa, thể dục - thể thao	10	W/m2 sàn	10,72	ha	0,7	750
7	Trạm y tế	1,5	kW/giường	20	giường	0,7	21
8	y tế cấp khu vực	2	kW/giường	350	giường	0,8	560
9	Trường THPT	150	W/HS	3000	HS	0,8	360
10	Trường THCS, Tiểu học	150	W/HS	4125	HS	0,8	495
11	Trường mầm non	200	W/Cháu	4875	Cháu	0,8	780
12	Trụ sở cơ quan	30	W/m2 sàn	4,55	ha	0,8	1091
14	An ninh quốc phòng	20	W/m2 sàn	4,39	ha	0,6	527
15	Công nghiệp	450	kW/ha	86,25	ha	0,8	31050
16	Cây xanh chuyên dụng, công cộng	0,5	W/m2	56,30	ha	0,6	168,9
17	Giao thông, bãi đỗ xe	1	W/m2	339,99	ha	0,9	3060
18	Cảng và hạ tầng kỹ thuật khác	150	kW/ha	16,34	ha	0,6	1471
	Tổng cộng: Ptt =						116349

(Quy mô đất DV, đất cơ quan được tính bằng diện tích đất*hệ số sử dụng đất trung bình của loại đất)

Nhu cầu điện phục vụ sinh hoạt và dịch vụ khoảng 70% tổng công suất tính toán. Vậy lấy hệ số đồng thời toàn khu Kdt = 0,7; Hệ số công suất: Cosφ = 0,9

- Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn khu:

$$Stt = \frac{P_{tt} \cdot K_{dt}}{\cos \varphi} = \frac{116349 \cdot 0,7}{0,9} = 90494 \text{ kVA (khoảng 90 MVA)}$$

b. Xác định nguồn cấp:

Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ:

- Trạm biến áp 110kV Thành phố 2x63MVA hiện có;
- Trạm 110kV KCN Lễ Môn 63MVA Quy hoạch mới (đã được xác định trong quy hoạch tỉnh).
- Trạm 110kV Nam Thành phố (40+63)MVA Quy hoạch mới (đã được xác định trong quy hoạch tỉnh).

c. Quy hoạch lưới điện cao áp, trung áp:

- Cập nhật tìm tuyến đường dây 110kV từ 110kV Thành phố – 110kV Bắc Thành phố đã được UBND tỉnh chấp thuận.

- Xây dựng mới 01 tuyến đường dây cáp ngầm 110kV từ trạm 110kV Thành phố dọc theo hành lang QL47, đường Bạch Đằng và Đại lộ Nam sông Mã tới trạm 110kV KCN Lễ Môn (Quy hoạch mới).

- Tất cả các đường dây trung áp treo hiện có từng bước được ngầm hóa dọc theo vỉa hè đường, sử dụng loại cáp ngầm chống thấm dọc chôn trực tiếp trong đất. Lưới điện trung áp trong khu vực được thiết kế sử dụng điện áp 22kV để chuẩn hóa thiết bị toàn quốc. Cải tạo lưới điện 373E9.1 sang vận hành ở cấp điện áp 22kV và đấu nối chuyển nguồn sang lộ 477E9.9.

- Các tuyến điện trung áp cải tạo, xây dựng mới có kết cấu tuyến như sau: Đường trục chính dây dẫn tiết diện 240mm², đường nhánh có liên hệ mạch vòng dùng dây dẫn tiết diện 120mm², đường nhánh cắt dùng dây dẫn tiết diện 70mm² nâng cao khả năng cấp điện của khu vực. Việc tính toán, lựa chọn thiết bị trên lưới trung thế dựa trên cơ sở đảm bảo cung cấp điện cho từng phụ tải trong và sau quy hoạch ít nhất là 20 năm.

- Xây dựng mới 05 lộ cáp ngầm 22kV từ trạm 110kV KCN Lễ Môn dọc theo Đại lộ Nam sông Mã, đường Bạch Đằng qua sông Thống Nhất cấp điện cho khu công nghiệp Lễ môn để giảm tải cho trạm 110kV Thành Phố:

+ Lộ 1 (475E9.9A): đấu nối vào lộ 475E9.9 hiện có cấp điện cho dịch vụ đô thị, khu dân cư phường Quảng Hưng.

+ Lộ 2 (478E9.9A): đấu nối vào lộ 478E9.9 hiện có cấp điện cho Khu công nghiệp.

+ Lộ 3 (479E9.9A): đấu nối vào lộ 479E9.9 hiện có cấp điện cho Khu công nghiệp.

+ Lộ 4 (474E9.9A): đấu nối vào lộ 474E9.9 hiện có cấp điện cho Khu công nghiệp.

+ Lộ 5 (482E9.9A): đấu nối vào lộ 482E9.9 hiện có cấp điện cho Khu

công nghiệp.

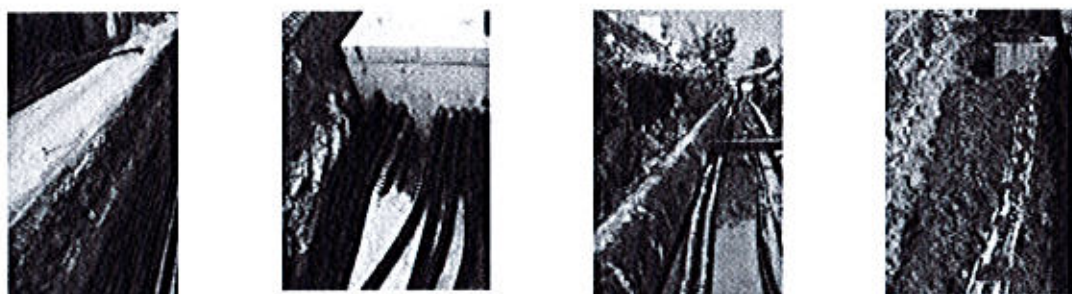
- Xây dựng mới 02 lộ cáp ngầm 22kV từ trạm 110kV KCN Lễ Môn dọc theo Đại lộ Nam sông Mã về phía Nam cấp điện cho khu dân cư, dịch vụ đô thị:

+ Lộ 6 (477E9.9A): Đầu nối vào lộ 477E9.1 hiện có cấp điện cho khu dân cư, dịch vụ đô thị phía Nam sông Thống Nhất và có liên hệ mạch vòng với lộ 477E9.9B.

+ Lộ 7 (477E9.9B): Đầu nối vào lộ 477E9.1 hiện có cấp điện cho khu dân cư, dịch vụ đô thị phía Đông đường vành đai 3 (phường Quảng Phú và phường Quảng Tâm) có liên hệ mạch vòng với lộ 477E9.9A.

- Phương thức đi ngầm bằng đường ống: Sử dụng nguyên liệu ống như ống bê tông hume, ống polyethylene dạng sóng, ống thép để cấu thành lên đường ống và sử dụng 2 đầu miệng cống làm chiều dài lộ trình của đường ống. Để có thể bảo trì và sửa chữa bên trong miệng cống bằng cách bọc bên ngoài dây cáp phải lắp đặt dây cáp chạy dọc theo hai bên tường.

- Kinh nghiệm tại hiện trường xây dựng ngầm hóa (phương pháp đường ống Hàn Quốc).



Bảng CD05. Bảng kê tuyến điện + TBA 110kV sau quy hoạch

TT	Hạng mục cấp điện	Đơn vị	Số lượng hiện tại	Số lượng quy hoạch
1	Đường dây không 110kV	m	1200	2200
2	Đường dây ngầm 110kV	m	---	2500
3	Đường điện 35kV hiện có cải tạo sang 22kV	m	1000	1000
4	Đường điện 22kV cáp ngầm trục chính	m	4200	13900
5	Đường điện 22kV cáp ngầm nhánh	m	5350	9750
6	Đường điện 22kV nổi cải tạo	m	25820	25820
7	Trạm 110kV	Trạm	01	02

d. Lưới điện hạ áp, chiếu sáng:

- Xây dựng lại các tuyến đường dây hạ thế hiện hữu không đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật và mỹ quan đô thị.

- Tiết diện dây dẫn được lựa chọn phù hợp với mật độ phụ tải của từng khu vực và thỏa mãn điều kiện tổn thất điện áp nhỏ hơn 5,5%,

- Định hướng chiếu sáng đô thị: Áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng TCXDVN 333: 2005 đối với các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị; Tiêu chuẩn xây dựng TCXDVN: 259: 2001 đối với đường, đường phố, quảng trường đô thị.

+ Hệ thống chiếu sáng được thiết kế phù hợp với cảnh quan môi trường, cảnh quan kiến trúc, tạo ra được các điểm nhấn. Thiết kế hệ thống điện cho quảng cáo, lễ hội không ảnh hưởng đến mạng lưới chiếu sáng chung của đô thị.

+ Các tuyến đường được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng hiệu suất cao Sodium công suất (150-250)W- 220V hoặc đèn Led tiết kiệm điện. Cột đèn chiếu sáng dùng cột thép tùy theo quy mô tính chất của từng tuyến đường. Đối với đường có chiều rộng $\leq 7,0\text{m}$ được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên treo cao 8m, đường rộng hơn 10m được chiếu sáng bằng 2 dãy dọc hai bên đối xứng nhau hoặc ở giữa tuyến đường (trên giải bó vỉa). Đảm bảo độ chói trung bình đạt $0,8 - 1 \text{ Cd/m}^2$,

e. Quy hoạch trạm biến áp phân phối:

Trong khu vực có nghiên cứu các trạm biến áp hiện có không theo quy hoạch và không đủ đáp ứng nhu cầu sử dụng điện của khu vực. Vậy cần phải cải tạo và xây mới các trạm biến áp như sau:

- Sử dụng trạm biến áp kios xây mới, các loại trạm thiết kế mới giải quyết vấn đề tiết kiệm đất, mỹ quan đô thị và ngầm hoá lưới điện. Các trạm này được đầu nối chuyển tiếp để có thể vận hành từ 2 phía.

- Các trạm biến áp sử dụng trạm kios, các trạm này bố trí đặt trong các khu đất cây xanh hoặc đặt trong các tầng hầm nhà cao tầng.

- Bán kính phục vụ của trạm biến áp $< 300\text{m}$,

- Trạm đặt gần đường giao thông để tiện thi công, quản lý và sửa chữa khi có sự cố.

Bảng CĐ06. Bảng kê các trạm biến áp phân phối

TT	Tên trạm biến áp	Công suất	Công suất	Loại phụ	Thuộc
----	------------------	-----------	-----------	----------	-------

Thuyết minh: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

		hiện tại (kVA)	quy hoạch (kVA)	tải	
1	Ks phú hưng	320	320	tmdv	472E9.9
2	Nghề ttn	75	75	dcht	472E9.9
3	Quảng hưng 1	630	630	dcht	472E9.9
4	Quảng hưng 7	640	640	dcht	472E9.9
5	Quảng hưng 9	320	320	dcht	472E9.9
6	Gia thịnh food	180	180	tmdv	472E9.9
7	Trường bách nghệ	180	180	dcht	472E9.9
8	Quảng hưng 8	250	250	dcht	472E9.9
9	Tđc quảng hưng 8	250	250	dcht	472E9.9
10	Tđc quảng hưng	250	250	dcht	472E9.9
11	Đường 8/5	400	400	dcht	484E9.9
12	Sos	320	320	dcht	484E9.9
13	Đồng sơn 1	400	400	dcht	484E9.9
14	Bơm quảng hưng	250	250	dcht	484E9.9
15	Quảng hưng 2,3	400	400	dcht	478E9.9
16	Việt phương	250	250	cn	474E9.9
17	Việt phương 2	560	560	cn	474E9.9
18	Fainipain	560	560	cn	474E9.9
19	Nông sản phú gia	1650	1650	cn	474E9.9
20	Giày arEsa	4100	4100	cn	474E9.9
21	Cty muối	160	160	cn	474E9.9
22	Thủy sản xnk	2050	2050	cn	474E9.9
23	Cty dược	500	500	cn	474E9.9
24	Xl nước thải	320	320	cn	474E9.9
25	Giày sunjadE	1600	1600	cn	474E9.9
26	Giày sunjadE	5250	5250	cn	474E9.9
27	Giày sunjadE	2500	2500	cn	474E9.9
28	Chiết nạp ga	50	50	cn	474E9.9
29	Thần nông	960	960	cn	482E9.9
30	Tb hồng đức 2	250	250	cn	482E9.9
31	Phân bón	320	320	cn	482E9.9
32	Bql ken	250	250	cn	482E9.9
33	Gạch cEramic 1	2500	2500	cn	482E9.9

Thuyết minh: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

34	Gạch cEramic 2	9600	9600	cn	482E9.9
35	Gạch vicEnza 1	3850	3850	cn	482E9.9
36	Gạch vicEnza 2	5000	5000	cn	482E9.9
37	Gạch vicEnza 3	6400	6400	cn	482E9.9
38	Giày sunjadE	5000	5000	cn	478E9.9
39	Tân nam phong 1,2	650	650	cn	478E9.9
40	Cơ nhiệt thành nam	630	630	cn	478E9.9
41	Cty huy hoàng	320	320	cn	478E9.9
42	Thanh tú	250	250	cn	479E9.9
43	Hoàng hải	320	320	cn	479E9.9
44	Cty nomura	1120	1120	cn	479E9.9
45	Yotsuba	1120	1120	cn	479E9.9
46	Sakurai 1	2500	2500	cn	479E9.9
47	Sakurai 2	2850	2850	cn	479E9.9
48	Sakurai 3	3200	3200	cn	479E9.9
49	Sakurai 4	3200	3200	cn	479E9.9
50	Nm sữa vinamil	5000	5000	cn	479E9.9
51	Sâm minh thành	400	400	cn	479E9.9
52	Năng lượng xanh	250	250	dcht	479E9.9
53	Trường xây dựng	250	250	dcht	475E9.9
54	Đèn đường	30	30	dcht	475E9.9A
55	Quảng hưng 14	250	250	dcht	475E9.9A
56	Ktt cảng	400	400	dcht	475E9.9A
57	Quảng hưng 1	400	400	dcht	475E9.9A
58	Cty đông phát	400	400	dcht	475E9.9A
59	Bơm quảng hưng	400	400	dcht	475E9.9A
60	Vinfast 2	630	630	dcht	475E9.9- 477E9.9A
61	Quảng hưng 12	400	400	dcht	475E9.9A
62	Quảng hưng 2	400	400	dcht	475E9.9A
63	Quảng hưng 11	250	250	dcht	475E9.9A
64	Tdc quảng hưng 5	250	250	dcht	475E9.9A
65	Tdc quảng hưng 6	320	320	dcht	475E9.9A
66	Quảng hưng 3	400	400	dcht	475E9.9A
67	Đại cát thành	560	560	cn	475E9.9A

Thuyết minh: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

68	Gỗ xuất khẩu	320	320	cn	475E9.9A
69	Tổc quảng hưng 3	250	250	dcht	475E9.9A
70	Tổc quảng hưng 4	250	250	dcht	475E9.9A
71	Trường thủy sản	100	100	dcht	475E9.9A
72	Chợ quảng hưng	400	400	dcht	475E9.9A
73	Quảng hưng 4	400	400	dcht	475E9.9A
74	Quảng hưng 8	400	400	dcht	475E9.9A
75	Cty sao thiên	400	400	cn	475E9.9A
76	Cán lễ môn	250	250	cn	475E9.9A
77	Cty hưng phú	320	320	cn	475E9.9A
78	Than sinh học	400	400	cn	475E9.9A
79	Phụ gia xi măng	250	250	cn	475E9.9A
80	Nguyễn văn thành	250	250	cn	475E9.9A
81	Hoàng linh	320	320	cn	475E9.9A
82	Nhà oxh	1250	1250	dcht	973 Môi- 477E9.9A
83	Nhà ở lễ môn	400	400	dcht	973 Môi- 477E9.9A
84	Quảng phú 12	180	400	dcht	973 Môi- 477E9.9A
85	Quảng phú 4	180	400	dcht	973 Môi- 477E9.9A
86	Trung đoàn E762	100	100	dcht	973 Môi- 477E9.9A
87	Quảng phú 1	180	320	dcht	973 Môi- 477E9.9A
88	Quảng phú 8	250	250	dcht	973 Môi- 477E9.9B
89	Đền đường	30	30	dcht	973 Môi- 477E9.9B
90	Quảng phú 6	250	250	dcht	973 Môi- 477E9.9B
91	Quảng phú 9	250	250	dcht	973 Môi- 477E9.9B
92	Quảng tâm 12	160	160	dcht	373 E9.1- 477E9.9B

Thuyết minh: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

93	Trường tm-dl	180	180	dcht	373 E9.1-477E9.9B
94	Đại học cn hcm	200	200	dcht	373 E9.1-477E9.9B
95	Bệnh viện k71	630	630	dcht	973 Môi-477E9.9
96	Bệnh viện k71	180	180	dcht	973 Môi-477E9.9
97	Quảng tâm 9	250	250	dcht	973 Môi-477E9.9B
98	Quảng tâm 1	250	250	dcht	973 Môi-477E9.9B
99	Tđc quảng tâm	560	560	dcht	973 Môi-477E9.9B
100	Dc quảng phú	320	320	dcht	973 Môi-477E9.9B
101	Quảng phú 2	250	250	dcht	973 Môi-477E9.9B
102	Quảng phú 3	250	250	dcht	973 Môi-477E9.9B
103	Quảng tâm 2	250	400	dcht	973 Môi-477E9.9B
104	Xưởng gỗ cty 18	180	180	dcht	973 Môi-477E9.9A
105	Quảng tâm 8	320	320	dcht	973 Môi-477E9.9B
106	Quảng tâm 3	180	180	dcht	973 Môi-477E9.9B
107	Quảng tâm 11	250	400	dcht	973 Môi-477E9.9B
108	Quảng tâm 13	250	250	dcht	973 Môi-477E9.9A
109	Quảng tâm 13	250	250	dcht	973 Môi-477E9.9A
110	Đền đường	75	75	dcht	973 Môi-477E9.9A

Thuyết minh: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

111	Quảng cát 5	250	250	dcht	973 Môi- 477E9.9A
112	Quảng cát 8	250	250	dcht	973 Môi- 477E9.9A
113	Quảng cát 4	250	250	dcht	973 Môi- 477E9.9A
114	m-01	-	400	dcm	475E9.9
115	m-02	-	1000	hh	475E9.9A
116	m-03	-	2x1600	tmdv	475E9.9A
117	m-04	-	560	dcm	475E9.9A
118	m-05	-	400	dcm	475E9.9A
119	m-06	-	560	dcm	475E9.9A
120	m-07	-	2x400	dcm	475E9.9A
121	m-08	-	2x400	dcm	475E9.9A
122	m-09	-	2x560	dcm	475E9.9A
123	m-10	-	560	dcm	475E9.9A
124	m-11	-	560	dcm	475E9.9A
125	m-12	-	560	dcm	475E9.9A
126	m-13	-	560	dcm	475E9.9A
127	m-14	-	2x400	dcm	477E9.9B
128	m-15	-	400	dcm	477E9.9B
129	m-16	-	2x2000	hh	477E9.9B
130	m-17	-	2x400	tmdv	477E9.9A
131	m-18	-	2x400	dcm	477E9.9A
132	m-19	-	2x400	dcm	477E9.9A
133	m-20	-	2x400	tmdv	477E9.9A
134	m-21	-	400	tmdv	477E9.9A
135	m-22	-	400	tmdv	477E9.9A
136	m-23	-	400	tmdv	477E9.9A
137	m-24	-	400	tmdv	477E9.9A
138	m-25	-	560	tmdv	477E9.9A
139	m-26	-	400	dcm	477E9.9A
140	m-27	-	400	dcm	477E9.9A
141	m-28	-	400	dcm	477E9.9A
142	m-29	-	400	dcm	477E9.9B

Thuyết minh: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

143	m-30	-	2x2000	tmdv	477E9.9B
144	m-31	-	2x2000	tmdv	477E9.9B
145	m-32	-	2x400	tmdv	477E9.9B
146	m-33	-	400	tmdv	477E9.9B
147	m-34	-	400	tmdv	477E9.9B
148	m-35	-	560	dcm	477E9.9B
149	m-36	-	400	dcm	477E9.9B
150	m-37	-	400	dcm	477E9.9B
151	m-38	-	1000	tmdv	477E9.9B
152	m-39	-	250	dcm	477E9.9B
153	m-40	-	250	tmdv	477E9.9B
154	m-41	-	400	tmdv	477E9.9B
155	m-42	-	630	tmdv	477E9.9B
156	m-43	-	250	cqt	477E9.9B
157	m-44	-	2x1250	tmdv	477E9.9B
158	m-45	-	400	tmdv	477E9.9B
159	m-46	-	2x400	tmdv	477E9.9B
160	m-47	-	320	dcm	477E9.9B
161	m-48	-	400	dcm	477E9.9B
162	m-49	-	2x1250	tmdv	477E9.9B
163	m-50	-	400	cqt	477E9.9B
164	m-51	-	250	dcm	477E9.9B
165	m-52	-	250	dcm	477E9.9B
166	m-53	-	400	cqt	477E9.9
167	m-54	-	1250	tmdv	477E9.9A
168	m-55	-	400	dcm	477E9.9B
169	m-56	-	560	dcm	477E9.9B
170	m-57	-	400	dcm	477E9.9B
171	m-58	-	560	dcm	477E9.9B
172	m-59	-	560	dcm	477E9.9B
173	m-60	-	560	dcm	477E9.9A
174	m-61	-	560	dcm	477E9.9A
175	m-62	-	400	dcm	477E9.9A
176	m-63	-	400	dcm	373E9.1- 477E9.9A

Thuyết minh: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

177	m-64	-	400	cqt	373E9.1-477E9.9A
178	m-65	-	400	dcm	477E9.9A
179	m-66	-	2X400	dcm	477E9.9A
180	m-67	-	400	tmdv	477E9.9A
181	m-68	-	2x400	dcm	477E9.9A
182	m-69	-	400	dcm	477E9.9A
183	m-70	-	2x400	dcm	477E9.9A
	Tổng		154540		

Bảng CD07, Bảng tổng hợp công suất đặt các trạm biến áp phân phối

TTT	Hạng mục cấp điện	Đơn vị	
1	Dân cư, công trình công cộng	44.040	kVA
2	Thương mại dịch vụ	32.190	kVA
3	Công nghiệp	78.310	kVA
	Tổng cộng	154.540	kVA

5.5.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

Đầu tư xây dựng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động trong khu Đô thị có công nghệ hiện đại, tiến tiến đồng bộ với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Đô thị, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật của các ngành. Phát triển hạ tầng viễn thông đi đôi với đảm bảo Quốc phòng - an ninh, đảm bảo an toàn thông tin, an toàn mạng lưới, đảm bảo cảnh quan môi trường, mỹ quan đô thị, từng bước chuyển dịch hạ tầng viễn thông thành hạ tầng số, hạ tầng quan trọng của Chính phủ số, kinh tế số, xã hội số, phục vụ tiến trình chuyển đổi số quốc gia.

- Phổ cập các dịch vụ viễn thông cơ bản, phủ sóng mạng thông tin di động công nghệ 4G, 5G và thế hệ mới sau 5G đến 100% các cụm công nghiệp, khu dân cư trong đô thị.

d. Tính toán nhu cầu sử dụng dịch vụ viễn thông với chỉ tiêu sau:

Bảng HTVT 02. Bảng nhu cầu sử dụng dịch vụ viễn thông

TT	Đối tượng	Quy mô		Chỉ tiêu		Nhu cầu	Tổng
		Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị		

Thuyết minh: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

1	Cá nhân, hộ gia đình	18.750	hộ	1	đường dây/hộ	18.75	19.25
2	Cơ quan, doanh nghiệp	500	cơ quan	1	đường dây/cơ quan	500	

Nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực khoảng: 20.000 đường dây thuê bao.

e. Định hướng điểm phục vụ viễn thông công cộng

Tiếp tục duy trì nâng cấp khang trang các điểm BĐ-VH hiện có đáp ứng nhu cầu cung cấp các dịch vụ bưu chính, viễn thông công cộng phục vụ cấp ủy Đảng, Chính quyền và nhu cầu sử dụng dịch vụ của nhân dân trên địa bàn.

f. Hạ tầng viễn thông

** Mạng cáp quang truyền dẫn.*

- Với nhu cầu dự báo nhu cầu sử dụng dịch vụ viễn thông trong khu vực nghiên cứu khoảng 20.000 đường dây thuê bao cần đầu tư nâng cấp trạm truy nhập quang (AON, PON); xây dựng các tuyến cáp quang ngầm dọc các tuyến giao thông từ trạm viễn thông trung tâm về trạm truy nhập quang trong khu vực nghiên cứu.

- Tất cả các loại cáp chính đều được đi trong hệ thống cống bể, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa dưới mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Xây dựng hệ thống cống bể 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 sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ.

- Các cống bể cáp và nắp bể đã được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng - theo quy chuẩn của ngành .

- Các bể cáp sử dụng bể đổ bê tông loại từ 1- 3 nắp đan bê tông dưới hè, vị trí và khoảng cách bể cáp cách nhau 80 - 100m. Tất cả các tuyến cống trên đường trục chính trong khu vực có dung lượng là 1-3 ống PVC Φ 110 x 0,5mm được đi trên hệ đường. Đặc biệt có những đoạn qua đường nên dùng ống thép hoặc ống nhựa chịu lực Φ110 x 0,68mm.

- Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ kim loại lắp bề, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

- Đối với các hệ thống cáp viễn thông hiện hữu, thực hiện cải tạo, chỉnh

trang đảm bảo mỹ quan và an toàn cho người dân theo lộ trình:

- + Loại bỏ các đường dây cáp, sợi cáp không còn sử dụng;
- + Thực hiện buộc gọn, gia cố hệ thống dây cáp;
- + Hạ ngầm các tuyến cáp treo thuộc các khu vực, tuyến hướng theo quy hoạch phải ngầm hóa mạng cáp;
- + Loại bỏ hoặc hạ ngầm các tuyến cáp treo tại các ngã tư, nút giao thông và tuyến cáp cắt ngang qua đường giao thông.
- + Các tuyến cáp phải bố trí dọc theo các trục giao thông, do đó cần phải dành quỹ đất để xây dựng công trình hạ tầng viễn thông.

** Mạng thông tin di động*

- Trong thời gian tới, việc triển khai ứng dụng các công nghệ thông tin di động thế hệ thứ tư 4G/5 G và thế hệ mới sau 5G sẽ trở nên phổ biến và rộng rãi trên toàn quốc. Cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội, phát triển hạ tầng đô thị, phát triển công nghệ đòi hỏi việc đầu tư xây dựng, vận hành, khai thác mạng lưới viễn thông phải đảm bảo đồng bộ, an toàn, mỹ quan đô thị. Vì vậy cần phải đầu tư xây dựng các cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động không công kênh, nguy trang, dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực nghiên cứu.

- Phạm vi bán kính phủ sóng của 01 trạm từ 300 đến 500 m, đáp ứng nhu cầu cung cấp dịch vụ thông tin di động băng thông rộng tốc độ cao.

Bảng HTVT 03. Bảng thống kê khối lượng hạ tầng viễn thông thụ động

TT	Hạng mục thông viễn thông	Đơn vị	Số lượng	Ghi chú
1	Bưu cục cấp III	Vị trí	01	Cải tạo
2	Điểm bưu điện văn hóa	Vị trí	02	Cải tạo
3	Trạm viễn thông (BTS) hiện có	Vị trí	36	Cải tạo
4	Trạm viễn thông (BTS) quy hoạch	Vị trí	11	QH mới
5	Tuyến cáp quang ngầm hiện có	m	20.500	Cải tạo
6	Tuyến cáp quang nổi hiện có	m	5.700	Cải tạo

Thuyết minh: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

7	Tuyến cáp quang ngầm quy hoạch	m	5.650	QH mới
---	--------------------------------	---	-------	--------

4.5.7. Quy hoạch Thoát nước thải

a. Căn cứ pháp lý:

Các tiêu chuẩn và quy phạm Việt Nam và tài liệu căn cứ được áp dụng để tính toán hệ thống thoát nước thải:

- QCVN 14: 2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt
- TCVN 7957- 2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài.
- QCVN 07-2:2016 về công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình thoát nước.
- Thông tư 15/2021/BXD hướng dẫn về công trình hạ tầng kỹ thuật thu gom, thoát nước thải đô thị.

b. Dự báo nhu cầu thải nước.

Lưu lượng nước thải tính bằng 100% lưu lượng nước cấp.

Bảng chỉ tiêu và nhu cầu thải nước

TT	Hạng mục	Tiêu chuẩn	Quy mô		Khối lượng	Đơn vị
1	Sinh hoạt	150 Lít/ người. ngày đêm	75.000	Người	11.250	m ³ / ngày đêm
2	Công trình công cộng	10% sinh hoạt			1.125	m ³ / ngày đêm
3	Nước thải từ khu tiểu thủ công nghiệp	8% sinh hoạt			900	m ³ / ngày đêm
4	Nước thải từ khu công nghiệp (sau khi đã được xử lý cục bộ trong các nhà máy)	22m ³ /ha	94,09	ha	2.070	m ³ / ngày đêm
5	Tổng				14.299	m ³ / ngày đêm

Tổng lượng nước thải phân khu 8A giai đoạn quy hoạch đến năm 2040 làm tròn: **Q = 14.300 m³/ng.đêm**

c. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải.

- Nguyên tắc chung

Quy hoạch thoát nước thải sinh hoạt khu dân cư hiện trạng: tận dụng lại hệ thống thoát nước hiện có. Bố trí hệ thống cống bao, trạm bơm thu gom nước thải về trạm xử lý.

Đối với khu vực quy hoạch mới, hệ thống thu gom thoát nước thải sinh hoạt thoát riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải sau đó được thoát về trạm xử lý.

Hệ thống thoát nước thải sử dụng là rãnh nắp đan, cống BTCT đúc sẵn, ống HDPE đi trên vỉa hè, dưới lòng đường theo tiêu chuẩn. Thiết kế hệ thống thoát nước theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng địa hình. Độ dốc đặt cống thoát nước theo tiêu chuẩn độ dốc tối thiểu $i=1/D$.

Dọc tuyến thoát nước bố trí hố ga thăm, tại các vị trí đầu nối các tuyến, tại vị trí giao cắt. Khoảng cách các hố ga theo tiêu chuẩn $L=20-40m/1$ hố.

Chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0,5m tính từ mặt đất đến đỉnh ống và không quá 5,0m tính đến đáy ống. Trường hợp vượt quá 5,0m sẽ bố trí trạm bơm tăng áp.

Các công trình phải xây các bể tự hoại để làm sạch sơ bộ sau mới thoát vào hệ thống cống chung của khu vực.

- Hệ thống thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt

Chia khu vực nghiên cứu thành 2 lưu vực chính.

Lưu vực 1: bao gồm toàn bộ phần diện tích phía Tây Bắc đại lộ Hùng Vương. Nước thải được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải Quảng Thịnh cách khu vực nghiên cứu 5,5km (công suất hiện tại 15.000 m³/ngđ, dự kiến năm 2023 nâng cấp lên 35.000 m³/ngđ – theo QHC thành phố Thanh Hóa). Nước thải sau xử lý thoát ra sông nhà Lê, tiêu chuẩn xả thải đạt cột B.

Lưu vực 2: toàn bộ phần diện tích phía Đông Nam đại lộ Hùng Vương. Nước thải được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải (vị trí đặt tại khu đất phía Đông Nam phường Quảng Phú, có công suất tính toán là $Q = 30.000$ m³/ngđ - theo quy hoạch tỉnh Thanh Hóa (công nghệ dùng bể xử lý sinh học). Nguồn tiếp nhận sông Quảng Châu, tiêu chuẩn xả thải đạt cột B.

Trong giai đoạn đầu cách khu vực chưa có trạm xử lý nước thải tập trung, các khu vực quy hoạch dân cư mới phụ thuộc vào quy mô xây dựng trạm xử lý nước thải riêng trước khi thoát nước ra nguồn tiếp nhận.

- Thu gom và xử lý nước thải sản xuất:

Các khu công nghiệp bố trí hệ thống thu gom và trạm xử lý riêng. Nước

thải công nghiệp được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn nước thải loại B trước khi thoát ra nguồn tiếp nhận.

- Thu gom và xử lý nước thải y tế:

Hệ thống nước thải y tế được thu gom và xử lý tại chỗ đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

Thống kê khối lượng thoát nước thải:

TT	Danh mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống BTCT D300	m	81.970
2	Cống BTCT D400	m	6.150
3	Cống BTCT D600	m	2.900
4	Cống BTCT D800	m	4.200
5	Cống BTCT D1000	m	700
6	Cống chảy có áp	m	8.960
7	Trạm bơm nước thải	Trạm	11
8	Trạm xử lý nước thải	Trạm	01

4.5.8. Thu gom, xử lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

a. Chất thải rắn.

- Thu gom, vận chuyển

+ CTR sinh hoạt: CTR sinh hoạt được thu gom từ các hộ dân, công trình công cộng về điểm tập kết rác được bố trí khu vực cánh đồng dưới chân cầu vượt đường Quốc lộ 10 tại phường Quảng Phú (giáp khu xử lý nước thải được xác định tại QHC), sau đó vận chuyển về khu xử lý. Điểm tập kết bắt buộc phải có hệ thống thu gom nước rỉ rác, có hệ thống tường rào và cây xanh xung quanh.

Hiện nay, một số điểm tập kết rác sinh hoạt trên địa bàn không đảm bảo yêu cầu vệ sinh, cách ly cần di chuyển đến vị trí thích hợp. Chi tiết các điểm tập kết CTR sinh hoạt được cụ thể tại ở bước lập quy hoạch chi tiết.

+ CTR xây dựng:

Hiện nay chưa có số liệu thống kê về lưu lượng CTR phát thải, tuy nhiên với tốc độ đô thị hóa nhanh, hoạt động đầu tư xây dựng phát triển, khối lượng CTR xây dựng hàng ngày là rất lớn (bao gồm xà bần, gạch vỡ, phế thải... từ các công trình xây dựng, giao thông), cần có giải pháp thu gom và xử lý loại CTR này.

Việc thu gom CTR xây dựng do chủ thể đầu tư xây dựng (tự tổ chức thu gom vận chuyển hoặc thu đơn vị chuyên trách) thực hiện.

Do tính chất có thể tận thu tối đa để làm vật liệu san lấp mặt bằng nên với CTR xây dựng chỉ xây dựng các điểm tập kết để thu gom và tập kết.

Theo quy hoạch chung, thành phố Thanh Hóa có hai điểm tập kết CTR xây dựng như sau:

Điểm tập kết 1: Phía Bắc thành phố Thanh Hóa tại xã Đông Lĩnh, giáp phía Tây khu công nghiệp Đình Hương - Tây Bắc Ga, quy mô 7,0 ha.

Điểm tập kết 2: Phía Nam thành phố tại cụm công nghiệp Vức, phường An Hưng, quy mô 6,0 ha.

+ Chất thải rắn y tế: Tại các bệnh viện, cơ sở y tế, phòng khám đa khoa... phải tổ chức thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn y tế theo đúng quy định tại Thông tư liên tịch số 58/20215/TTLT-BYT-BTNTM ngày 31/12/20215 của liên Bộ Y tế và Bộ Tài nguyên và môi trường. Chất thải rắn y tế phải được thu gom, phân loại ngay tại nơi phát thải.

- *Xử lý CTR:*

+ CTR sinh hoạt: Lượng rác thải của toàn khu $D = 97,5$ tấn/ngày, được xử lý tại KXL CTR thành phố Thanh Hóa và vùng phụ cận tại xã Đông Nam, quy mô dự kiến 25,0ha, sử dụng công nghệ hỗn hợp, tiên tiến, thân thiện với môi trường, công suất xử lý 500-1.000 T/ngđ.

+ CTR nguy hại: Được xử lý tại khu xử lý CTR nguy hại toàn tỉnh.

Chất thải rắn y tế thông thường: Vận chuyển và xử lý chung với chất thải rắn sinh hoạt.

Chất thải y tế nguy hại: Được xử lý tại Cụm xử lý số 1, Bệnh viện Nhi Thanh Hóa, công suất dự kiến 0,9 T/ngđ.

a. Nghĩa trang

- Sử dụng nghĩa trang tập trung của đô thị theo định hướng quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá

- Đóng cửa các khu nghĩa địa hiện có trong khu vực không đảm bảo các quy định về khoảng cách ATMT. Thực hiện đánh giá tác động môi trường để bổ sung các giải pháp đảm bảo vệ sinh môi trường xung quanh. Giai đoạn đầu các khu nghĩa địa này sẽ khoanh vùng, xây dựng hàng rào cây xanh bao quanh với chiều cao đủ đảm bảo cho dân cư xung quanh không bị ảnh hưởng; Cải tạo thành công viên nghĩa trang và sẽ tiến hành di dời theo lộ trình về nghĩa trang

tập trung của thành phố.

Riêng khu nghĩa địa tại khu vực đồng Mã Quế, phường Quảng Phú, tiến hành khoanh ranh giới, cải tạo chỉnh trang, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tiếp tục chôn cất xen gộp với hình thức cát táng đến khi lấp đầy. Trong tương lai khi khu vực này lấp đầy tiến tới đóng cửa, người dân sử dụng nghĩa trang nhân dân theo định hướng từ quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá đã phê duyệt.

PHẦN 5. CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

5.1. Biện pháp giảm thiểu tác động xấu, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường

5.1.1. Quy hoạch, thiết kế hệ thống cấp, thoát nước.

+ Quy hoạch, thiết kế và xây dựng hệ thống cấp nước đảm bảo tỷ lệ thất thoát nước nhỏ nhất có thể, tiết kiệm nước, luôn đảm bảo khả năng cung cấp nước cho toàn khu dự án cũng là yếu tố vô cùng quan trọng đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Quy hoạch, thiết kế và xây dựng hệ thống thoát nước mưa đảm bảo đủ tiết diện và độ dốc thoát nước, luôn đảm bảo khả năng thu gom và thoát nước mưa trong trường hợp có mưa lớn nhất, thời gian kéo dài nhất.

+ Lắp đặt lưới chắn rác tại các miệng thu nước mưa, thiết kế xây dựng các hố lắng, hố ga trên tuyến thoát nước để loại bỏ rác và các chất cặn lắng trước khi dẫn nước mưa về nguồn tiếp nhận. Nước mưa sau hệ thống thoát nước có thể đưa về chứa và lắng tự nhiên tại hố lắng và sử dụng cho mục đích tưới cây, tưới đường (hạn chế sự lạm dụng nguồn nước cấp sinh hoạt).

+ Tất cả các hộ gia đình, các khu nhà nghỉ ... đều được thiết kế và xây dựng hệ thống tự hoại để giảm thiểu đáng kể nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt trước khi dẫn về hệ thống XLNT tập trung.

+ Trên các tuyến đường cần bố trí các thùng rác, các khu vệ sinh công cộng đảm bảo để phục vụ người dân và khách du lịch

5.1.2. Quy hoạch, thiết kế và xây dựng hệ thống thu gom chất thải rắn

+ Tất cả các hộ gia đình trong khu dân cư, các công trình dịch vụ - thương mại phải tự trang bị các giỏ rác và thùng kín để thu gom và phân loại CTR hàng ngày ngay tại nguồn phát sinh.

+ Quy hoạch bãi tập kết và vạch tuyến thu gom chất thải rắn :

Dựa vào diện tích, dân số và sự bố trí kiến trúc mà các khu vực chức năng quy hoạch phải lựa chọn điểm tập kết chất thải rắn. Điểm tập kết CTR có nền bê tông chống thấm, có rào chắn, có mái che, diện tích mỗi điểm tối thiểu là 30m². Việc lựa chọn vị trí tập kết phù hợp sẽ góp phần giảm thiểu khả năng ô nhiễm và mức độ tác động của CTR đến môi trường và con người. CTR sau khi thu gom sẽ được di chuyển theo hợp đồng với các Công ty môi trường đô thị.

5.1.3. Quy hoạch, thiết kế và xây dựng hệ thống cung cấp điện

Quy hoạch, thiết kế và xây dựng hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện sản xuất đảm bảo an toàn, không xảy ra sự cố chập điện gây cháy nổ, tỷ lệ thất thoát điện nhỏ nhất có thể, tiết kiệm điện, bố trí hệ thống đèn chiếu sáng phù hợp, chế độ

mở tắt đèn chiếu sáng đảm bảo thời gian cần thiết, chống lãng phí.

5.1.4. Quy hoạch, thiết kế và xây dựng hệ thống giao thông

Quy hoạch, thiết kế và xây dựng hệ thống đường giao thông ra vào khu vực quy hoạch và hệ thống đường giao thông nội bộ đảm bảo đủ rộng, phân luồng xe hợp lý để không gây kẹt xe, tai nạn giao thông, giảm thiểu tối đa ô nhiễm do bụi, khí thải, tiếng ồn.

5.1.5. Quy hoạch, thiết kế xây dựng công viên, trồng cây xanh, thảm cỏ

Quy hoạch, thiết kế và xây dựng hệ thống công viên, cây xanh thảm cỏ, đảm bảo đủ tỷ lệ diện tích, lựa chọn loại cây xanh phù hợp với khu vực, bố trí trồng cây xanh dọc các con đường và trong công viên.

Hệ thống cây xanh được đảm bảo sẽ góp phần tăng độ mỹ quan khu dân cư, tăng khả năng hấp thụ khí CO₂ và khí thải, khống chế khả năng phát tán của bụi và lan truyền tiếng ồn (chủ yếu từ hoạt động giao thông và hoạt động công nghiệp), tạo không khí mát mẻ và thân thiện môi trường.

5.1.6. Quy hoạch, thiết kế xây dựng hệ thống phòng cháy chữa cháy

Nếu cháy nổ xảy ra trong khu dân cư sẽ gây thiệt hại vô cùng lớn về người và của, ảnh hưởng đến chất lượng môi trường chung (nhất là hiện tượng cháy lan). Xác định được tính chất quan trọng này, trong quy hoạch cũng đã bố trí hệ thống cấp nước chữa cháy, hòng cứu hoả đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ.

5.1.7. Phương án phòng ngừa và giảm thiểu các tác động tiêu cực trong quá trình thi công dự án

Khi thực hiện các dự án cụ thể trong các khu chức năng thuộc phạm vi nghiên cứu quy hoạch, các nhà đầu tư phải thực hiện các biện pháp kỹ thuật và tổ chức nhằm đảm bảo tuyệt đối an toàn cho người, máy móc, thiết bị, nguyên vật liệu, bao gồm :

- Trước hết tuân thủ nghiêm chỉnh các phương án thiết kế và quy hoạch xây dựng đã đề ra để đảm bảo an toàn cho công trình và giảm thiểu tối đa các tác động bất lợi về con người và môi trường như đã đưa ra.

- Lập Ban an toàn lao động và vệ sinh môi trường tại công trường bao gồm trưởng bộ phận chuyên trách và các thành viên khác chịu trách nhiệm giám sát công tác an toàn lao động và vệ sinh môi trường tại khu vực công trường.

- Xây dựng và ban hành các nội quy làm việc tại công trường, bao gồm nội quy ra, vào làm việc tại công trường; nội quy về trang phục bảo hộ lao động; nội quy sử dụng thiết bị nâng cẩu; nội quy về an toàn điện; nội quy an toàn giao thông; nội quy an toàn cháy nổ và vệ sinh môi trường.

- Lập rào chắn để cách ly khu vực thi công với các khu vực xung quanh,

nhất là các khu vực có nhiều người và phương tiện qua lại như khu vực QL1A, đường chính của khu vực và các đường nội bộ dành cho phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu qua lại,..

- Quản lý chặt chẽ đối với hoạt động làm việc và cư trú của công nhân tại khu vực nhằm hạn chế tối đa các tác động xấu đến môi trường, con người và các vấn đề làm mất an toàn xã hội tại khu vực dự án.

- Tiến hành khiển trách, kỷ luật, thậm chí buộc thôi việc đối với những cá nhân không tuân thủ nội quy làm việc và chế độ lưu trú ảnh hưởng đến môi trường chung của khu vực.

- Tổ chức đảm bảo công tác vệ sinh an toàn thực phẩm cho công nhân tại công trường.

- Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các thao tác và quá trình thi công xây dựng công trình;

- Lập kế hoạch tiến độ thi công và bố trí nhân lực hợp lý theo từng tổ, từng hạng mục công trình để tiện lợi trong quá trình quản lý con người và các tác động tiêu cực phát sinh;

- áp dụng biện pháp thi công cuốn chiếu theo từng giai đoạn xây dựng cụ thể, nhanh gọn theo trình tự trước – sau, hợp lý giữa việc thi công các hạng mục công trình cơ bản để bảo đảm rút ngắn thời gian thi công, bảo đảm an toàn giao thông và hạn chế các tác động có hại do bụi, khí thải, ... giữa các khu vực thi công trên công trường

5.2. Những biện pháp cụ thể

5.2.1. Phòng ngừa và giảm thiểu ô nhiễm không khí

Nguồn ô nhiễm không khí chủ yếu trong giai đoạn thi công các dự án là bụi sinh ra từ nền đất, mặt đường, bụi phát sinh từ vật liệu XD và khí thải, tiếng ồn sinh ra từ các phương tiện thi công và phương tiện vận chuyển vật liệu xây dựng. Để giảm thiểu các nguồn tác động này, cần thực hiện các biện pháp sau:

- Buộc phủ bạt đối với tất cả các thùng xe vận chuyển vật liệu xây dựng có khả năng phát tán bụi dọc đường vận chuyển.

- Ưu tiên chọn nguồn cung cấp vật liệu gần khu dự án để giảm quãng đường vận chuyển và giảm công tác bảo quản nhằm giảm thiểu tối đa bụi và các chất thải phát sinh cũng như giảm nguy cơ xảy ra các sự cố.

- Trong trường hợp phải tập kết tại công trường thì đối với các vật liệu, nhiên liệu như xi măng, sắt thép, dầu nhớt,...được bảo quản cẩn thận trong kho chứa tránh tác động của mưa nắng và gió gây hư hỏng và giảm thiểu khả năng phát tán bụi cũng như các chất ô nhiễm khác ra môi trường.

Đối với cát có thể tập kết ngoài trời nhưng được che bạt để giảm thiểu phát

tán bụi và hao hụt do mưa. Các loại như gạch thẻ, đá ít phát sinh ô nhiễm và ít bị tác động của môi trường tự nhiên có thể để ngoài trời mà không cần chế độ bảo quản.

- Cho xe bồn tưới nước các đoạn đường vận chuyển gần khu dự án và các tuyến đường nội bộ vào những lúc khô nóng phát sinh nhiều bụi. Tưới nước giảm bụi tại khu vực làm việc trên công trường vào các thời điểm phát sinh nhiều bụi.

- Theo tiến độ xây dựng, các tuyến đường nội bộ sẽ được xây dựng và láng bê tông nhựa trước khi cho xây dựng các công trình hạ tầng khác nhằm giảm thiểu bụi đường và đảm bảo thuận cho các phương tiện vận chuyển ra vào dễ dàng, thuận tiện cho quá trình thi công.

Lưu ý với các tài xế trong việc hạn chế sự tập trung quá đông các phương tiện vận chuyển tại công trường, các phương tiện vận chuyển qua khu dân cư phải giảm tốc độ tránh khả năng gây tai nạn giao thông.

5.2.2. Vấn đề quản lý và xử lý chất thải rắn.

- Sử dụng các biện pháp tối ưu để hạn chế tối đa các dạng các chất thải rắn phát sinh tại công trường và các khu vực lân cận.

- + Che chắn các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu để giảm phát sinh chất thải rắn trên đường vận chuyển;

- + Sử dụng máy trộn bê tông sẽ giảm được lượng nguyên vật liệu và bê tông rơi vãi ra mặt đất;

- + Tổ chức nấu ăn tập thể tại công trường để hạn chế việc công nhân mang theo đồ ăn thức uống, bao gói,... phát sinh chất thải rắn tại công trường

- Cử ra một công nhân vệ sinh chuyên thu gom các loại chất thải rắn phát sinh tại công trường nhằm tiện lợi cho công tác xử lý.

- + Đối với CTRSH phát sinh: Thu gom và đưa về bãi vệ sinh để thuê các đơn vị dịch vụ MT công cộng thu gom đưa về bãi xử lý CTR của khu vực;

- + Đối với các vật liệu phát sinh trong và sau quá trình xây dựng còn có giá trị sử dụng được thu gom để tái sử dụng hoặc bán lại cho các cá nhân hay đơn vị có nhu cầu (phế thải xây dựng dùng làm vật liệu san lấp, gỗ sử dụng làm nhiên liệu đốt hay giàn giáo cho các công trình xây dựng khác,...)

- + Đối với CTR là giẻ lau nhiễm dầu và một số chất độc hại khác sẽ được thu gom riêng vào thùng phuy chứa có nắp đậy kín để định kỳ thuê các đơn vị có chức năng thu gom và xử lý.

5.2.3. Thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt, nước mưa chảy tràn

1. Đối với nước thải sinh hoạt

Để giảm thiểu ô nhiễm do nước thải sinh hoạt phát sinh tại công trường đơn vị chủ dự án dự định sẽ thuê 02 - 03 nhà VS di động thông minh để xử lý nước thải sinh hoạt

2. Đối với nước mưa chảy tràn.

Để hạn chế sự ứ đọng nước mưa gây ngập úng cục bộ tại khu vực, giảm thiểu khả năng nước mưa mang theo các chất ô nhiễm trên mặt đất gây tác động tiêu cực cho nguồn tiếp nhận cần đưa ra các giải pháp phòng ngừa và giảm thiểu:

Trong quá trình san lấp mặt bằng (chỉ khoảng 2 - 3 tháng) chủ dự án cho san lấp theo thứ tự từng khu vực và tạo độ dốc về hướng xung quanh đã có sẵn hệ thống thoát nước chung. Nước mưa chảy tràn sau khi được dồn về các khu vực này sẽ được lắng cặn qua các ao lắng nhỏ trước khi chảy tràn về miệng cống thoát nước chung tại khu vực.

Sau quá trình san lấp mặt bằng, Chủ dự án sẽ ưu tiên thi công và lắp đặt mạng lưới thoát nước trước để đảm bảo nước mưa chảy tràn phát sinh trong các quá trình còn lại của dự án sẽ được tách rác và lắng cặn trước khi thải ra nguồn tiếp nhận, hạn chế tối đa khả năng gây ô nhiễm môi trường.

5.2.4. Phương án phòng ngừa, giảm thiểu rủi ro môi trường

*** Thực hiện công tác an toàn lao động và an toàn vệ sinh thực phẩm**

Để giảm thiểu khả năng phát sinh tai nạn lao động và ngộ độc thực phẩm, đảm bảo sức khỏe và tính mạng cho công nhân viên làm việc tại công trường, chủ dự án sẽ thực hiện các biện pháp sau :

- Trước khi đi vào san lấp xây dựng công trình, chủ dự án cho lập rào chắn tại các khu vực có dân cư qua lại, khu vực tiếp giáp với đường giao thông để hạn chế tối đa các khả năng xảy ra sự cố tai nạn giao thông.

- Lập Ban an toàn lao động tại công trường và cử người chuyên trách; xây dựng, ban hành và buộc công nhân viên tại công trường phải thực hiện nghiêm túc các nội quy làm việc tại công trường bao gồm nội quy ra vào làm việc tại công trường, nội quy về trang bị bảo hộ lao động, nội quy sử dụng thiết bị nâng cẩu, nội quy về an toàn điện, nội quy an toàn cháy nổ,...

- Trang bị các thiết bị bảo hộ cần thiết cho công nhân tại công trường như khẩu trang chống bụi và khí, mũ bảo hộ, găng tay, kính và tẩm chắn trong quá trình hàn xì, các thiết bị an toàn trong sử dụng điện, dây thắt an toàn (rất quan trọng đối với việc xây dựng nhà cao tầng),...

- Tổ chức theo dõi tai nạn lao động, phát hiện và có phương án ứng cứu, khắc

phục kịp thời nhằm đảm bảo sức khoẻ và tính mạng cho công nhân tại công trường và tránh xảy ra tai nạn tương tự (khi phát hiện ra tai nạn có biện pháp sơ cứu ngay và có xe vận chuyển đến trung tâm y tế hoặc bệnh viện gần nhất một cách kịp thời).

- Thực hiện chính sách an toàn thực phẩm cho công nhân làm việc tại công trường bằng cách lập nhà ăn tập thể, cử người phụ trách có tay nghề và kinh nghiệm nhằm phục vụ cho công nhân bữa ăn sạch và đầy đủ chất dinh dưỡng đảm bảo sức khoẻ làm việc tại công trường.

** Phòng chống khả năng sụt lún và sạt lở trong quá trình thi công.*

Do nền đất tại khu vực khá yếu nên việc chống sụt lún cho công trình được chủ dự án tính đặc biệt quan tâm ngay trong quá trình thiết kế dự án. Chủ dự án luôn đảm bảo công tác gia cố nền vững chắc (liên quan đến vật liệu san lấp, độ dày san lấp, mức độ đầm nén, thời gian chờ lún,..) vì mỗi khi xảy ra sụt lún công trình sẽ gây thiệt hại rất lớn cho chủ đầu tư kể cả vấn đề kinh tế và tính mạng con người.

** Phương án phòng chống cháy nổ và phòng chống sét.*

Các sự cố cháy nổ, sét đánh cũng có thể xảy ra trong quá trình thi công gây thiệt hại rất lớn cho công trình và con người nên hương án PCCC, phòng chống sét được chủ dự án rất quan tâm.

Để đảm bảo an toàn trong chống sét cho công trình trong quá trình xây dựng cũng như hoạt động, chủ dự án cho lắp đặt các hệ thống thu sét bao gồm thu lôi và hệ thống tiếp địa. Hệ thống thu sét được lắp đặt tại tất cả các khu nhà cao tầng và một số vị trí khác trong khu du lịch.

Tất cả vỏ thiết bị điện trạm biến áp, thiết bị công nghệ, tủ, hộp điện vỏ cáp và các kết cấu kim loại khác dùng để lắp đặt thiết bị điện và hệ thống điện được nối đất phù hợp với chế độ của điện trung tính của máy biến thế nguồn, thông qua một mạng lưới tiếp địa bằng dây đồng trần. Lắp đặt mạng lưới và hệ thống điện vừa đảm bảo độ thẩm mỹ vừa mang tính tiện lợi và có tính an toàn cao.

5.2.5. Phòng ngừa và giảm thiểu tác động tiêu cực đến kinh tế xã hội khu vực

Để ổn định cuộc sống cho người dân sống trên khu đất hoặc có đất, nằm trong khu đất các dự án, cần có phương án đền bù thỏa đáng, hỗ trợ chi phí thay đổi nghề nghiệp,...cho dân cư và được người dân trong khu vực hài lòng hưởng ứng.

Trong quá trình thi công, phải thực hiện các phương án giảm thiểu tác động đến kinh tế xã hội tại khu vực như sau :

- Ưu tiên sử dụng lao động địa phương vào làm việc tại công trường để tận dụng nguồn lao động nhân rồi đồng thời góp phần tăng thu nhập cho người dân.

- Lập rào cản cách ly giữa khu vực có dân cư sinh sống hoặc có đông dân cư qua lại với khu vực công trường, giảm tốc độ xe cộ, che chắn thùng xe có khả năng phát tán bụi,.. khi vận chuyển qua khu dân cư để hạn chế các sự cố đáng tiếc ảnh hưởng đến dân cư như vấn đề tai nạn giao thông, các vấn đề ô nhiễm môi trường.

- Các chủ đầu tư dự án cũng thực hiện công tác quản lý công nhân tại công trường một cách hiệu quả (hạn chế việc ở lại lán trại vào ban đêm) để giảm thiểu khả năng gây mất trật tự công cộng tại khu vực.

5.2.6. Không chế và giảm thiểu ô nhiễm trong hoạt động của các khu chức năng trong khu vực quy hoạch

Công tác quản lý khu dân cư:

Để đảm bảo các hoạt động trong khu tái định cư diễn ra bình thường trước hết đơn vị chủ các dự án thành phần xây dựng phương án quản lý một số hoạt động gây tác động trong khu dân cư, phương án quản lý của chủ dự án gồm các vấn đề như sau:

- Lập tổ bảo vệ trong khu dân cư để kịp thời phát hiện và xử lý một số hành động gây rối hay một số hoạt động thiếu ý thức khác của người dân gây ảnh hưởng chung đến khu dân cư.

- Lập đội vệ sinh môi trường và chăm sóc cây xanh thảm cỏ trong khuôn viên khu vực (tại khu vực công cộng, khu vực căn hộ và chung cư, khu vực trường tiểu học ...)

Đội vệ sinh chung sẽ chịu trách nhiệm về vấn đề quản lý - xử lý CTR, quản lý hệ thống XLNT tập trung, chịu trách nhiệm về công tác lập kế hoạch cũng như thuê các đơn vị tư vấn giám sát môi trường KDC theo định kỳ và chịu trách nhiệm về các vấn đề môi trường liên quan khác.

- Lập đội giữ xe tại các hầm xe và gara trong các khu dân cư (đặc biệt là khu dân cư cao tầng) để đảm bảo vệ sinh và an toàn trong quá trình lưu giữ xe và góp phần vào việc giữ trật tự xe cộ dọc các đường đi hay trên vệ đường.

Phòng ngừa và giảm thiểu các sự cố môi trường:

Phương án phòng ngừa và giảm thiểu sự cố môi trường được tính toán ngay trong quá trình quy hoạch và thiết kế các dự án cụ thể và phải được thực hiện nghiêm chỉnh trong quá trình thi công để giảm thiểu được đáng kể các sự cố có thể xảy ra trong quá trình hoạt động lâu dài của các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Đội vệ sinh phải luôn đảm bảo công tác vệ sinh, thông cống rãnh để tránh hiện tượng cống thoát nước bị tắc gây ngập úng cục bộ trong những ngày có mưa, đặc biệt là các trận mưa lớn.

- Thực hiện nghiêm chỉnh các phương án phòng cháy chữa cháy

Đối với người sử dụng các khu vực công cộng, các khu vui chơi giải trí tập trung, các công trình dịch vụ thương mại và dân cư các khu nhà ở cần ban hành nội quy cụ thể về an toàn sử dụng điện, an toàn PCCC và dán ngay tại các nơi công cộng để cảnh báo mọi người về nguy cơ cháy nổ, nâng cao ý thức hàng ngày trong công tác phòng ngừa cháy nổ ngay tại nơi ở và nơi làm việc.

- Phối hợp với đơn vị Công an Giao thông tại địa phương tiến hành cho phân luồng giao thông và lập biển quy định đường cấm đối với một số phương tiện, quy định tốc độ xe cộ lưu thông trong các khu vực,... để đảm bảo an toàn giao thông, an toàn tính mạng cho người dân trong khu vực.

PHẦN 6. KINH TẾ XÂY DỰNG

6.1. DỰ KIẾN CÁC HẠNG MỤC ƯU TIÊN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH PHÍ:

Căn cứ:

- + Phân kỳ đầu tư được xác định trong QHC đô thị Thanh Hoá
- + Kế hoạch đầu tư công trung hạn 5 năm, giai đoạn 2021-2025;
- + Báo cáo chính trị của Ban chấp hành Đảng bộ thành phố Thanh Hoá, nhiệm kỳ 2020-2025;
- + Nghị quyết và chương trình hành động thực hiện Nghị quyết Đảng bộ phường Quảng Hưng, phường Quảng Phú, phường Quảng Cát, phường Quảng Tâm nhiệm kỳ 2020-2025; Kế hoạch đầu tư công giai đoạn 2021-2025 của các phường Quảng Hưng, Quảng Phú, Quảng Cát, Quảng Tâm.
- + Nhu cầu thực tiễn phát triển đô thị;
- + Khả năng kêu gọi đầu tư, nhu cầu đầu tư của các nhà đầu tư

Ưu tiên đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, HTXH và các công trình có tính chất tạo động lực phát triển kinh tế.

Phân kỳ đầu tư:

* Giai đoạn 2022 – 2030:

- Hệ thống giao thông: Cải tạo, mở rộng các tuyến đường: đường Lê Niệm, đường Trần Nhân Tông, đê sông Mã và một số tuyến giao thông hiện hữu có mặt cắt <5m. Xây dựng một số tuyến giao thông mới qua các dự án trong khu vực để phục vụ các khu vực phát triển mới; các tuyến nối từ khu Đông Nam thành phố xuống Sầm Sơn ở khu vực Quảng Cát; Xây dựng các cầu qua sông Thống Nhất.

- Xây dựng các khu tái định cư và các khu ở mới đã phê duyệt nhiệm vụ

- Xây dựng các công trình hạ tầng xã hội như giáo dục, Y tế, văn hoá, thể thao theo lộ trình cân bằng với quá trình tăng dân số: trường THCS và THPT tại phường Quảng Hưng, hệ thống trường học trong các dự án.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị: hệ thống thoát nước, trạm xử lý nước thải.

* Giai đoạn 2030 – 2040: đầu tư tiếp các hạng mục công trình còn lại

6.2. NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ:

* Vốn từ ngân sách nhà nước và các nguồn hỗ trợ đầu tư phát triển: Đầu tư các công trình mang tính chất tạo động lực đô thị và đảm bảo dân sinh. Giai đoạn

2022 – 2030, nguồn vốn ngân sách sẽ đầu tư các công trình như: công trình hành chính, trường học, công viên, văn hoá, y tế, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

* Vốn huy động đầu tư (vốn tín dụng đầu tư, vốn viện trợ và vay nợ quốc tế, vốn đầu tư từ doanh nghiệp, hợp tác liên doanh, huy động của tư nhân, trái phiếu...): Đầu tư vào các công trình xây dựng nhà ở mới, công trình công cộng đô thị có thu

* Vốn thu hút từ cá nhân, tổ chức và doanh nghiệp trong nước, liên doanh và đầu tư trực tiếp nước ngoài sản xuất, kinh doanh: đầu tư các công trình thương mại dịch vụ, công trình dịch vụ đa chức năng, công trình dịch vụ du lịch, công trình công nghiệp.

PHẦN 7. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Đồ án đã được thực hiện theo đúng những quy định của Luật Quy hoạch đô thị & các Nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành & tuân thủ các quyết định phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch của UBND tỉnh Thanh Hóa. Đáp ứng yêu cầu:

- Cụ thể hóa đồ án QHC đô thị Thanh Hoá đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Tuân thủ các ý tưởng chính & các định hướng chung của khu vực 8 gắn với khu trung tâm Đông Nam thành phố.

- Liên kết hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận để tạo nên Đô thị hoàn chỉnh về HTXH và HTKT

- Đồ án quy hoạch phân khu khu đô thị số 8A đã bám sát các điều kiện thực tế đất đai, địa hình, cảnh quan, hiện trạng phân bố dân cư, hiện trạng hạ tầng xã hội của địa phương để xây dựng các cơ cấu phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với yêu cầu của tình hình phát triển mới. Làm nổi bật tính đặc thù của các chức năng chính trong khu vực, đó là: 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.

Với các kết quả nghiên cứu đạt được của đồ án, kính đề nghị các cấp, các ngành có liên quan xem xét phê duyệt, làm cơ sở cho công tác quản lý đô thị, tiến hành lập quy hoạch chi tiết, xác lập các quy chế quản lý, sử dụng đất có hiệu quả, phục vụ tốt mục tiêu CNH - HĐH của Đảng và Nhà nước./..

Tổng hợp thuyết minh

Phụ lục: Bảng quy hoạch chỉ tiêu sử dụng đất từng lô chức năng

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG CỦA Ô PHỐ/ Ô ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ	MĐXD GỘP (Tối đa)	TÀNG CAO (tối đa)	HS SDD (Tối đa)
[1]	[2]	[3]	[4]	[%]	[%]	[Tầng]	[Lần]
	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH		1.652,00	100			
1	NHÓM Ở		512,05	31,00			
1.1	NHÓM Ở HIỆN TRẠNG	NOHT	360,21				
		NOHT-01	1,80		60	7	-
		NOHT-02	3,63		60	7	-
		NOHT-03	0,42		60	7	-
		NOHT-04	1,29		60	7	-
		NOHT-05	2,56		60	7	-
		NOHT-06	13,65		60	7	-
		NOHT-07	5,28		60	7	-
		NOHT-08	5,18		60	7	-
		NOHT-09	3,73		60	7	-
		NOHT-10	0,31		60	7	-
		NOHT-11	3,80		60	7	-
		NOHT-12	0,25		90	7	-
		NOHT-13	0,61		90	7	-
		NOHT-14	1,95		90	7	-
		NOHT-15	1,90		90	7	-
		NOHT-16	0,69		90	7	-
		NOHT-17	1,10		80	7	-
		NOHT-18	0,59		90	7	-
		NOHT-19	1,33		90	7	-
		NOHT-20	0,57		90	7	-
		NOHT-21	9,62		60	7	-
		NOHT-22	4,77		60	7	-
		NOHT-23	0,65		90	7	-
		NOHT-24	0,93		90	7	-
		NOHT-25	0,87		90	7	-
		NOHT-26	2,75		90	7	-
		NOHT-27	2,79		60	7	-
		NOHT-28	5,85		60	7	-

		NOHT-29	1,96		60	7	-
		NOHT-30	11,06		60	7	-
		NOHT-31	3,48		60	7	-
		NOHT-32	3,30		60	7	-
		NOHT-33	0,33		80	7	-
		NOHT-34	3,05		60	7	-
		NOHT-35	2,26		60	7	-
		NOHT-36	1,87		60	7	-
		NOHT-37	1,25		80	7	-
		NOHT-38	0,88		80	7	-
		NOHT-39	1,36		80	7	-
		NOHT-40	9,54		60	7	-
		NOHT-41	0,23		90	7	-
		NOHT-42	13,47		60	7	-
		NOHT-43	5,37		60	7	-
		NOHT-44	2,97		60	7	-
		NOHT-45	9,65		60	7	-
		NOHT-46	4,09		60	7	-
		NOHT-47	2,60		60	7	-
		NOHT-48	6,88		60	7	-
		NOHT-49	2,03		80	7	-
		NOHT-50	1,18		90	7	-
		NOHT-51	4,32		60	7	-
		NOHT-52	3,41		80	7	-
		NOHT-53	8,03		60	7	-
		NOHT-54	11,60		60	7	-
		NOHT-55	0,60		90	7	-
		NOHT-56	10,38		60	7	-
		NOHT-57	0,87		80	7	-
		NOHT-58	3,49		60	7	-
		NOHT-59	1,20		80	7	-
		NOHT-60	1,96		60	7	-
		NOHT-61	0,64		80	7	-
		NOHT-62	0,85		80	7	-
		NOHT-63	2,97		60	7	-
		NOHT-64	1,01		90	7	-

		NOHT-65	0,54		90	7	-
		NOHT-66	0,14		90	7	-
		NOHT-67	0,62		80	7	-
		NOHT-68	0,36		80	7	-
		NOHT-69	7,25		60	7	-
		NOHT-70	0,32		90	7	-
		NOHT-71	2,88		60	7	-
		NOHT-72	8,69		60	7	-
		NOHT-73	2,38		80	7	-
		NOHT-74	7,77		60	7	-
		NOHT-75	9,40		60	7	-
		NOHT-76	10,10		60	7	-
		NOHT-77	2,44		60	7	-
		NOHT-78	4,90		60	7	-
		NOHT-79	3,59		60	7	-
		NOHT-80	3,79		60	7	-
		NOHT-81	1,26		80	7	-
		NOHT-82	6,81		60	7	-
		NOHT-83	4,62		60	7	-
		NOHT-84	0,99		60	7	-
		NOHT-85	2,74		60	7	-
		NOHT-86	6,92		60	7	-
		NOHT-87	4,52		60	7	-
		NOHT-88	3,74		60	7	-
		NOHT-89	1,48		80	7	-
		NOHT-90	0,61		90	7	-
		NOHT-91	3,28		60	7	-
		NOHT-92	3,76		60	7	-
		NOHT-93	4,22		60	7	-
		NOHT-94	1,35		80	7	-
		NOHT-95	5,63		60	7	-
		NOHT-96	4,44		60	7	-
		NOHT-97	5,83		60	7	-
		NOHT-98	2,08		60	7	-
		NOHT-99	3,21		60	7	-
		NOHT-100	2,58		60	7	-

		NOHT-101	2,37		80	7	-
		NOHT-102	0,34		90	7	-
		NOHT-103	3,20		80	7	-
1.2	NHÓM Ở DỰ ÁN	ODA	93,72				
		ODA-1	0,68		80	7	5,6
		ODA-2	0,64		60	15	10,0
		ODA-3	1,78		60	7	4,2
		ODA-4	5,43		40	15	6,0
		ODA-5	4,67		60	9	5,4
		ODA-6	3,97		60	7	4,2
		ODA-7	0,41		50	21	10,0
		ODA-8	3,51		60	7	4,2
		ODA-9	8,02		60	7	4,2
		ODA-10	1,97		50	25	10,0
		ODA-11	2,15		50	25	10,0
		ODA-12	3,00		60	7	4,2
		ODA-13	3,27		60	7	4,2
		ODA-14	4,34		60	7	4,2
		ODA-15	0,45		90	7	6,3
		ODA-16	2,08		40	25	10,0
		ODA-17	3,81		60	7	4,2
		ODA-18	3,00		60	7	4,2
		ODA-19	2,88		60	7	4,2
		ODA-20	0,59		90	7	6,3
		ODA-21	1,54		80	7	5,6
		ODA-22	1,56		80	7	5,6
		ODA-23	3,88		60	7	4,2
		ODA-24	0,34		70	9	6,3
		ODA-25	2,31		60	7	4,2
		ODA-26	3,13		60	7	4,2
		ODA-27	3,40		60	7	4,2
		ODA-28	3,62		60	7	4,2
		ODA-29	3,09		60	7	4,2
		ODA-30	3,53		60	7	4,2
		ODA-31	1,50		40	21	10,0
		ODA-32	3,52		60	7	4,2
		ODA-33	1,66		60	7	4,2

		ODA-34	1,28		50	10	5,0
		ODA-35	3,52		60	7	4,2
1.3	NHÓM Ở MỚI	NOM	35,04				
		NOM-01	1,83		70	25	10,0
		NOM-02	0,67		80	7	5,6
		NOM-03	1,43		70	7	5,0
		NOM-04	2,69		50	25	10,0
		NOM-05	1,20		40	25	4,2
		NOM-06	2,58		60	7	4,2
		NOM-07	2,40		60	7	4,2
		NOM-08	2,16		60	7	4,2
		NOM-09	2,35		60	7	4,2
		NOM-10	2,36		60	7	4,2
		NOM-11	2,75		60	7	4,2
		NOM-12	3,25		60	7	3,5
		NOM-13	3,04		60	7	4,2
		NOM-14	3,91		60	7	4,2
		NOM-15	2,20		50	25	10,0
		NOM-16	0,85		70	7	4,2
1.4	NHÓM Ở TÁI ĐỊNH CƯ	TĐC	23,08				
		TĐC-01	1,41		70	7	-
		TĐC-02	1,15		70	7	-
		TĐC-03	0,95		70	7	-
		TĐC-04	1,19		70	7	-
		TĐC-05	1,16		70	7	-
		TĐC-06	0,85		70	7	-
		TĐC-07	2,63		70	7	-
		TĐC-08	3,52		60	7	-
		TĐC-09	5,28		60	7	-
		TĐC-10	1,21		70	7	-
		TĐC-11	2,93		70	7	-
2	HỖN HỢP NHÓM Ở VÀ DỊCH VỤ	HH	3,92	0,24			
		HH-01	0,50		60	18	10,0
		HH-02	3,40		50	25	10,0
3	Y TẾ	YT	9,19	0,56			
3.1	Y TẾ (CẤP ĐÔ THỊ, CẤP VÙNG)	YT-CH	7,95		40	12	4,8

3.2	Y TẾ (ĐƠN VỊ Ở)	YT-DVO	1,24				
		YT-DVO-01	0,26		40	5	2,0
		YT-DVO-02	0,26		40	5	2,0
		YT-DVO-03	0,08		60	5	3,0
		YT-DVO-04	0,15		40	5	2,0
		YT-DVO-05	0,24		60	5	3,0
		YT-DVO-06	0,15		40	5	2,0
		YT-DVO-07	0,10		40	5	2,0
4	VĂN HOÁ		3,01	0,18			
4.1	VĂN HOÁ (CẤP ĐÔ THỊ, CẤP VÙNG)	VH	0,00				
4.2	VĂN HOÁ (CẤP ĐƠN VỊ Ở)	VH-DVO	3,01				
		VH-DVO-01	0,17		-	-	-
		VH-DVO-02	0,56		40	3	1,2
		VH-DVO-03	0,72		40	3	1,2
		VH-DVO-04	1,56		40	3	1,2
5	THỂ DỤC THỂ THAO (TDTT)		9,28	0,56			
5.1	TDTT CẤP ĐÔ THỊ, CẤP VÙNG		0,00				
5.2	TDTT ĐƠN VỊ Ở	TT-DVO	9,28				
		TT-DVO-01	0,52		10	1	0,1
		TT-DVO-02	0,33		10	1	0,1
		TT-DVO-03	0,55		10	1	0,1
		TT-DVO-04	0,50		10	1	0,1
		TT-DVO-05	0,56		10	1	0,1
		TT-DVO-06	0,44		10	1	0,1
		TT-DVO-07	1,41		20	1	0,2
		TT-DVO-08	0,53		10	1	0,1
		TT-DVO-08A	0,53		10	1	0,1
		TT-DVO-08B	0,47		10	1	0,1
		TT-DVO-09	1,36		10	1	0,1
		TT-DVO-10	0,52		10	1	0,1
		TT-DVO-11	0,65		10	1	0,1
		TT-DVO-12	0,42		10	1	0,1
		TT-DVO-13	0,51				

6	GIÁO DỤC		128,72	7,79			
6.1	GIÁO DỤC CẤP ĐỘ THỊ (Trường THPT - liên cấp)	GD-CH	2,17		40	7	2,8
6.2	GIÁO DỤC CẤP ĐƠN VỊ Ở	GD	23,83				
	TRƯỜNG MẦM NON		7,55				
		GD-DVO-01	2,43		40	5	2,0
		GD-DVO-04	0,45		40	5	2,0
		GD-DVO-05	0,38		40	5	-
		GD-DVO-06	0,54		40	5	-
		GD-DVO-09	0,54		40	5	2,0
		GD-DVO-11	0,43		40	5	2,0
		GD-DVO-14	0,74		40	5	2,0
		GD-DVO-17	0,37		40	5	2,0
		GD-DVO-19	0,52		40	5	2,0
		GD-DVO-20	0,79		40	5	2,0
		GD-DVO-23	0,36		40	5	-
		GD-DVO-26*	0,61		40	7	2,8
	TRƯỜNG TIỂU HỌC		4,33				
		GD-DVO-07	0,81		40	5	-
		GD-DVO-10	0,44		40	5	2,0
		GD-DVO-12	1,07		40	5	2,0
		GD-DVO-15	0,86		40	5	2,0
		GD-DVO-22	0,76		40	5	2,0
		GD-DVO-24	0,39		40	5	-
	TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ		5,16				
		GD-DVO-08	1,24		40	7	2,8
		GD-DVO-13	0,94		40	7	2,8
		GD-DVO-16	0,66		40	7	2,8
		GD-DVO-18	0,88		40	7	2,8
		GD-DVO-21	0,65		40	7	2,8
		GD-DVO-25	0,79		40	7	-
	TRƯỜNG LIÊN CẤP		6,79				
		GD-DVO-02	3,98		40	7	2,8
		GD-DVO-03	1,02		40	7	2,8
		GD-DVO-26	1,79		40	7	2,8
6.3	TRUNG TÂM ĐÀO TẠO,		102,72				

	NGHIÊN CỨU (CẤP VÙNG)						
		GD-ĐTNC-01	1,64		40	12	4,8
		GD-ĐTNC-02	2,08		40	12	4,8
		GD-ĐTNC-03	1,61		40	12	4,8
		GD-ĐTNC-04	83,56		40	12	4,8
		GD-ĐTNC-05	12,01		40	12	4,8
		GD-ĐTNC-06	1,82		40	12	4,8
7	CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG		38,15	2,31			
7.1	CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	CXĐT	22,73				
		CXĐT-01	6,30		5	1	-
		CXĐT-02	3,06		5	1	-
		CXĐT-03	4,64		5	1	-
		CXĐT-04	5,63		5	1	-
		CXĐT-05	2,08		5	1	-
7.2	CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở	CX	15,42				
		CX-01	0,36		5	1	-
		CX-02	0,60		5	1	-
		CX-03	0,38		5	1	-
		CX-04	0,87		5	1	-
		CX-05	0,50		5	1	-
		CX-06	1,69		5	1	-
		CX-06A	0,44		5	1	-
		CX-07	0,55		5	1	-
		CX-08	0,87		5	1	-
		CX-09	0,99		5	1	-
		CX-10	1,00		5	1	-
		CX-11	0,42		5	1	-
		CX-12	0,56		5	1	-
		CX-13	0,37		5	1	-
		CX-14	0,16		5	1	-
		CX-15	0,67		5	1	-
		CX-16	0,19		5	1	-
		CX-16A	0,49		5	1	-

		CX-16B	0,46		5	1	-
		CX-17	1,02		5	1	-
		CX-18	0,26		5	1	-
		CX-19	0,34		5	1	-
		CX-20	0,20		5	1	-
		CX-21	0,20		5	1	-
		CX-22	0,61		5	1	-
		CX-23	0,54		5	1	-
		CX-24	0,36		5	1	-
8	CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ	CXHC	19,65	1,19			
		CXHC-01	2,87		5	1	-
		CXHC-02	8,11		5	1	-
		CXHC-03	8,67		5	1	-
9	CÂY XANH CHUYÊN DỤNG		161,54	9,78			
9.1	CÂY XANH CHUYÊN DỤNG TRONG ĐÊ	CXCD	10,45				
		CXCD-01	1,11		5	1	-
		CXCD-02	0,65		5	1	-
		CXCD-03	1,85		5	1	-
		CXCD-04	3,30		5	1	-
		CXCD-05	1,86		5	1	-
		CXCD-06	1,68		5	1	-
9.2	CÂY XANH CHUYÊN DỤNG NGOÀI ĐÊ (bãi bồi ven sông)		151,09				
10	CƠ QUAN, TRỤ SỞ	CQ	4,44	0,27			
		CQ-01	0,11		-	-	-
		CQ-02	0,45		60	7	-
		CQ-03	0,37		60	7	-
		CQ-04	2,18		60	7	-
		CQ-05	0,75		60	7	-
		CQ-06	0,58		60	7	4,2
11	DỊCH VỤ	DV	49,50	3,00			
11.1	DỊCH VỤ ĐÔ THỊ, KHU VỰC (CẤP ĐÔ THỊ, CẤP VÙNG)	DV-CH	44,19				
		DV-CH-01	1,22		70	15	7
		DV-CH-02	1,32		70	15	7
		DV-CH-03	0,81		70	15	7
		DV-CH-04	0,39		70	9	6

		DV-CH-05	0,76		70	15	9
		DV-CH-06	0,23		80	15	12,0
	Cây Xăng dầu	DV-CH-07	0,11		60	2	-
		DV-CH-08	1,02		60	21	10
		DV-CH-08*	0,52		70	15	10
		DV-CH-09	0,57		70	9	5
		DV-CH-10	0,44		70	9	5
	Cây Xăng dầu	DV-CH-11	0,49		60	2	1,2
		DV-CH-12	1,20		70	9	5
		DV-CH-13	1,50		50	25	10
		DV-CH-14	3,97		50	25	10
		DV-CH-15	0,71		70	15	6
		DV-CH-16	0,78		70	9	5
		DV-CH-17	1,83		50	25	10
		DV-CH-18	1,10		70	7	5
		DV-CH-19	1,56		70	9	5
		DV-CH-20	0,07		60	2	-
		DV-CH-21	1,75		70	9	5
		DV-CH-22	8,16		70	25	10
		DV-CH-23	0,40		-	-	-
		DV-CH-24	1,23		70	25	10
		DV-CH-25	0,32		60	2	1,2
		DV-CH-26	0,81		70	9	6
	Cây xăng dầu	DV-CH-27	1,47		70	9	6
		DV-CH-28	2,17		70	15	6
		DV-CH-29	0,98		70	9	6
		DV-CH-30	2,52		50	9	4,5
		DV-CH-31	1,33		70	15	6
11.2	DỊCH VỤ ĐƠN VỊ Ở	DV-DVO	5,31				
		DV-DVO-01	0,21		40	3	1,2
		DV-DVO-02	0,40		40	3	1,2
		DV-DVO-03	0,24		40	3	-
		DV-DVO-04	0,57		40	3	1,2
		DV-DVO-05	0,29		40	3	1,2
		DV-DVO-	0,60		40	7	2,8

		06					
		DV-DVO-07	2,10		40	2	1,2
		DV-DVO-08	0,08		60	5	3
		DV-DVO-09	0,20		70	3	2,1
		DV-DVO-10	0,57		70	5	3,5
		DV-DVO-11	1,00		40	7	2,8
12	DI TÍCH, TÔN GIÁO	TN	1,06	0,06			
		TN-01	0,45		-	-	-
		TN-02	0,06		-	-	-
		TN-03	0,55		-	-	-
13	AN NINH	AN	0,54	0,03			
		AN-01	0,21	0,041	-	-	-
		AN-02	0,17	0,047	-	-	-
		AN-03	0,16	8,889	-	-	-
14	QUỐC PHÒNG	QP	3,68	0,22			
		QP-01	0,64	152,381	-	-	-
		QP-02	3,04	235,659	-	-	-
15	GIAO THÔNG		152,03	9,20			
	Đất giao thông đối ngoại		38,33				
	Đất giao thông đô thị		67,74				
	Đất giao thông cấp đơn vị ở		45,96				
16	BÃI ĐỖ XE	P	33,48	2,03			
		P-01	0,33		-	-	-
		P-02	1,05		-	-	-
		P-03	0,31		-	-	-
		P-04	0,66		-	-	-
		P-05	0,33		-	-	-
		P-06	0,46		-	-	-
		P-07	0,23		-	-	-
		P-08	0,48		-	-	-
		P-09	0,31		-	-	-
		P-10	0,37		-	-	-
		P-11	0,21		-	-	-
		P-12	0,37		-	-	-
		P-13	0,69		-	-	-

	P-14	0,45	-	-	-
	P-15	0,81	-	-	-
	P-16	0,64	-	-	-
	P-17	0,70	-	-	-
	P-18	0,51	-	-	-
	P-19	0,48	-	-	-
	P-20	0,51	-	-	-
	P-21	0,75	-	-	-
	P-23	0,37	-	-	-
	P-24	0,24	-	-	-
	P-25	0,59	-	-	-
	P-26	0,39	-	-	-
	P-27	0,37	-	-	-
	P-28	1,66	-	-	-
	P-29	0,67	-	-	-
	P-30	0,69	-	-	-
	P-31	0,86	-	-	-
	P-32	0,45	-	-	-
	P-33	0,34	-	-	-
	P-34	0,25	-	-	-
	P-35	0,85	-	-	-
	P-36	0,44	-	-	-
	P-37	0,50	-	-	-
	P-38	0,07	-	-	-
	P-39	0,73			
	P-40	2,56			
	P-41	1,58			
	P-42	0,57			
	P-43	0,40			
	P-44	1,24			
	P-45	1,87			
	P-46	1,22			
	P-47	0,65			
	P-48	0,54	-	-	-
	P-49	1,22	-	-	-
	P-50	0,54	-	-	-
	P-51	0,95	-	-	-

17	NGHĨA ĐỊA ĐÓNG CỬA, CẢI TẠO	CVNT	27,07	1,64			
		CVNT-01	0,92		-	-	-
		CVNT-02	2,00		-	-	-
		CVNT-03	1,89		-	-	-
		CVNT-04	0,18		-	-	-
		CVNT-05	0,56				
		CVNT-06	3,29				
		CVNT-07	3,28				
		CVNT-08	0,42				
		CVNT-09	1,90		-	-	-
		CVNT-10	1,51		-	-	-
		CVNT-11	1,12		-	-	-
18	CẢNG VÀ HTKT KHÁC	HTKT	20,04	1,21			
	CẢNG	HTKT-02	11,11		-	-	-
	Trạm điện 110KV	HTKT-01	0,64		-	-	-
	Trạm điện 110KV	HTKT-03	0,30		-	-	-
	TRẠM XL NƯỚC THẢI	HTKT-04	6,68		15-25	1-3	-
	BẾN XE	HTKT-05	1,31		15-25	1-3	-
19	SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP	CN	86,01	5,21			
		CN-01	1,36				
		CN-02	49,44				
		CN-03	35,21				
20	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		97,00	5,87			
21	SÔNG, SUỐI, MẶT NƯỚC		291,64	17,65			

V/v giải trình văn bản tham gia ý kiến của thành viên hội đồng thẩm định về nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 08A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa.

Kính gửi: UBND thành phố Thanh Hóa.

Căn cứ phiếu tham gia ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng (được thành lập tại Quyết định số 3443/QĐ-UBND ngày 06/9/2023 của UBND tỉnh) về nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa. Viện Quy hoạch – kiến trúc Thanh Hóa (đơn vị tư vấn lập quy hoạch) đã phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Thanh Hóa đã tiếp tiếp ý kiến và hoàn chỉnh, bổ sung hồ sơ, nội dung cụ thể như sau:

STT	Ý kiến tham gia	Ý kiến giải trình
I	Phiếu tham gia ý kiến: - Họ và tên: Cao Văn Cường; - Chức vụ cơ quan chuyên môn: Giám đốc Sở Nông nghiệp và PTNT. - Chức vụ trong hội đồng: Thành viên hội đồng.	
1	- Đề nghị bổ sung đánh giá cụ thể mức độ ảnh hưởng của việc quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật đến phạm vi bảo vệ công trình Thủy lợi, Đê điều. Việc quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo quy định về phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi đảm bảo tuân thủ quy định tại Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14 và Quyết định số 31/2018/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh.	- Đã tiếp thu. Các nội dung đồ án được thực hiện theo điều 23, luật Đê điều. Tại các khu vực ngoài đô thị, các công trình HTKT (trừ đường giao thông và bãi đậu xe) đều được bố trí cách chân đê 25m về phía Đồng.
2	- Khu vực quy hoạch có bố trí khu công nghiệp CN-03 (giáp ranh Cảng Lê Môn) nằm tại vị trí bãi sông Mã là chưa phù hợp với phương án phòng, chống lũ thuộc Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa. Đề nghị không bố trí xây dựng các hạng mục công trình trong phạm vi bảo vệ đê điều (phạm vi bảo vệ đê điều được quy định cụ thể tại điều 23, Luật Đê điều), lòng sông, bãi sông trừ các công trình đặc biệt (được quy định tại Khoản 16, Điều 3, Luật Đê điều)	- Đã tiếp thu. Khu vực bố trí CN-03 thực chất là khu vực cảng xăng dầu Lê Môn hiện có và bến thủy Lê Môn (bến thủy Hoàng Linh và bến HTX thương binh Lam Sơn) đã được xác định trong quy hoạch tỉnh (thời hạn dự án 50 năm). Đồ án đã chỉnh sửa thành đất hạ tầng kỹ thuật theo chủ trương dự án đầu tư.

3	- Đề nghị rà soát việc quy hoạch chuyển đổi diện tích đất trồng lúa đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu đất trồng lúa được phân giao tại các quyết định của UBND tỉnh: Quyết định số 2907/QĐ-UBND ngày 26/8/2022 và Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 20/7/2023.	- Đã tiếp thu, trong giai đoạn thực hiện quy hoạch, UBND thành phố sẽ rà soát chuyển đổi diện tích đất trồng lúa đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu đất trồng lúa được phân giao tại các quyết định của UBND tỉnh.
4	- Trong khu vực quy hoạch có khu phố 1,2 thuộc phường Quảng Hưng thuộc phạm vi không được phép chăn nuôi theo Nghị quyết số 172/2021/NQHĐND ngày 11/10/2021 của HĐND tỉnh; đề nghị rà soát, tổ chức di dời các cơ sở chăn nuôi nếu có ra khỏi khu vực theo quy định. Các phường phường Quảng Phú, phường Quảng Tâm và phường Quảng Cát phải đảm bảo khoảng cách an toàn trong chăn nuôi trang trại theo quy định tại khoản 3, Điều 1 Thông tư số 18/2023/TT-BNNPTNT ngày 15/12/2023 của Bộ Nông nghiệp và PTNT.	- Trong nội dung đồ án không bố trí đất trang trại chăn nuôi. UBND thành phố sẽ chỉ đạo UBND các phường Quảng Hưng, Quảng Phú, Quảng Tâm, Quảng Cát thực hiện đúng Nghị quyết số 172/2021/NQHĐND ngày 11/10/2021 của HĐND tỉnh.
II Phiếu tham gia ý kiến: - Họ và tên: Đỗ Quang Trọng; - Chức vụ cơ quan chuyên môn: Phó Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch. - Chức vụ trong hội đồng: Thành viên hội đồng.		
1	- Bổ sung căn cứ pháp lý: Luật Thể dục, thể thao; Nghị định số 112/2007/NĐCP ngày 26/6/2007 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Thể dục, thể thao;	Đã tiếp thu và bổ sung tại mục 1.2. Căn cứ pháp lý
2	Đề nghị cập nhật, bổ sung các di tích được xếp hạng tại phường Quảng Cát (bao gồm cả đất đai khoanh vùng bảo vệ di tích), gồm: Chùa Yên Cát – Khu Nghĩa Trùng, xã Quảng Cát (nay là phường Quảng Cát), thành phố Thanh Hoá được Chủ tịch UBND tỉnh xếp hạng di tích lịch sử văn hoá cấp Tỉnh tại Quyết định số 4736/QĐ-UBND ngày 30/12/2013; Từ đường họ Nguyễn Công, xã Quảng Cát (nay là phường Quảng Cát), thành phố Thanh Hoá được Chủ tịch UBND tỉnh xếp hạng di tích lịch sử văn hóa cấp Tỉnh tại	Đã tiếp thu. Các khu di tích này không nằm trong ranh giới của QHPK số 08A mà nằm trong ranh giới của PK số 08B (khu Đông Nam thành phố Thanh Hoá) đã được phê duyệt.

	Quyết định số 4737/QĐ-UBND ngày 30/12/2013.	
III	Phiếu tham gia ý kiến: - Họ và tên: Phạm Văn Hoàn; - Chức vụ cơ quan chuyên môn: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường. - Chức vụ trong hội đồng: Thành viên hội đồng.	
	đề nghị rà soát các căn cứ pháp lý ở mục I.2 để bổ sung các văn bản pháp lý có liên quan, đồng thời áp dụng Điều 4 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 để sắp xếp các văn bản theo thứ bậc hiệu lực pháp lý từ cao xuống thấp dựa trên địa vị pháp lý của cơ quan ban hành và tính chất của văn bản; rà soát lại toàn bộ danh từ riêng, địa danh trong báo cáo để chỉnh sửa lại cho chính xác./.	Đã tiếp thu và rà soát chỉnh sửa, bổ sung tại mục I.2 các căn cứ pháp lý.
IV	Phiếu tham gia ý kiến: - Họ và tên: Phạm Văn Tuấn; - Chức vụ cơ quan chuyên môn: Phó Giám đốc Sở Giao thông vận tải. - Chức vụ trong hội đồng: Thành viên hội đồng.	
1	Đề nghị bổ sung định hướng quy hoạch tuyến đường sắt đô thị kết nối thành phố Thanh Hóa và thành phố Sầm Sơn đi ngầm dọc Đại lộ Nam Sông Mã.	Phương án quy hoạch đã bố trí tuyến đường sắt đô thị kết nối thành phố Thanh Hóa và thành phố Sầm Sơn đi ngầm trong lộ giới đại lộ Nam Sông Mã.
2	Đề nghị rà soát phạm vi nút giao để đảm bảo quỹ đất làm cầu vượt trực thông.	Phương án quy hoạch đã bố trí quỹ đất đảm bảo làm cầu vượt trực thông.
3	Đề nghị bổ sung hiện trạng tuyến luồng hàng hải Lê Môn với quy mô chiều rộng 50 m; độ sâu khoảng -2,1m (hệ hải đồ). Theo phương án Quy hoạch chi tiết phát triển vùng đất, vùng nước cảng biển Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, luồng Lê Môn có chiều bề rộng 50m, cao độ đáy -3,7 m (hải đồ)./.	Đã tiếp thu và bổ sung cập nhật trong thuyết minh mục 2.2.7. <i>Hiện trạng giao thông.</i>
V	Phiếu tham gia ý kiến: - Họ và tên: Nguyễn Hải Đức; - Chức vụ cơ quan chuyên môn: Phó Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư. - Chức vụ trong hội đồng: Thành viên hội đồng.	
1	Đề nghị nghiên cứu, rà soát các nội dung	- Đã tiếp thu, rà soát, cập nhật

	của hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 8A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đảm bảo theo ý kiến chỉ đạo 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 cho công trình dịch vụ công cộng trên địa bàn tỉnh và tuân thủ theo các quy định của pháp luật có liên quan; đồng thời, phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa để cập nhật đầy đủ các nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn 9, phường Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa theo Quyết định số 1972/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của UBND thành phố Thanh Hóa vào Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 8A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa theo quy định.	đầy đủ các nội dung đồ án QHCT và các dự án có trong khu vực.
VI	Phiếu tham gia ý kiến: - Họ và tên: Lê Tiến Dũng; - Chức vụ cơ quan chuyên môn: Phó Giám đốc Sở Công thương. - Chức vụ trong hội đồng: Thành viên hội đồng.	
1	- Đề nghị rà soát, cập nhật chính xác hiện trạng và quy hoạch các chợ khu vực (Theo quy hoạch tỉnh, khu vực 8A được quy hoạch 05 chợ, gồm: Chợ Môi (hiện trạng), Chợ Quảng Hưng (hiện trạng), chợ KCN Lễ Môn (hiện trạng), Chợ làng SOS và chợ Quảng Cát).	- Đã tiếp thu, hiện đã cập nhật vị trí chợ hiện trạng và quy hoạch được xác định trong quy hoạch tỉnh tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất gồm: chợ Quảng Hưng (DV-DVO-04), chợ KCN Lễ Môn (DV-DVO-03), chợ làng SOS (DV-DVO-01), chợ Quảng Cát (DV-DVO-11) và trong thuyết minh mục 4.2.2. Chức năng đơn vị ở (cấp xã, phường)
2	- Đề nghị cập nhật hiện trạng và quy hoạch các kho xăng dầu theo phụ lục số 1,2,3 ban hành kèm theo Kế hoạch số 151/KH-UBND ngày 20/6/2024 của UBND tỉnh về triển khai thực hiện Quy hoạch hạ tầng dự trữ, cung ứng xăng dầu, khí đốt quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm	- Đã tiếp thu, đã cập nhật vị trí các kho xăng dầu tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

	nhìn đến năm 2050 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa	
3	- Theo quy hoạch tỉnh Thanh Hóa, khu vực lập Quy hoạch được cấp điện từ 03 TBA 110KV: Trạm 110kV Thành phố Thanh Hóa CS 2x63MVA-110/35/22; Trạm 110kV Nam Thành Phố CS (40+63) MVA-110/35/22; Trạm 110kV KCN Lễ Môn CS 63MVA - 110/22. Đề nghị cập nhật.	- Đã tiếp thu và cập nhật tại thuyết minh, mục 4.6.5. <i>Quy hoạch Cấp điện</i> và tại bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng công cộng đô thị.
VII	Phiếu tham gia ý kiến: - Họ và tên: Phạm Xuân Na; - Chức vụ cơ quan chuyên môn: Viện trưởng Viện QHKT. - Chức vụ trong hội đồng: Thành viên hội đồng.	
	Đồng ý về nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 08A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa.	
VIII	Phiếu tham gia ý kiến: - Họ và tên: Vũ Văn Tùng; - Chức vụ cơ quan chuyên môn: Chỉ huy trưởng Bộ chỉ huy quân sự tỉnh. - Chức vụ trong hội đồng: Thành viên hội đồng.	
	Đồng ý về nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 08A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa.	
IX	Phiếu tham gia ý kiến: - Họ và tên: Phan Lê Quang; - Chức vụ cơ quan chuyên môn: Giám đốc Sở Xây dựng Thanh Hoá. - Chức vụ trong hội đồng: Thành viên hội đồng.	
1	Hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng dân cư (đóng kèm thuyết minh) mới thể hiện việc lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư bằng biên bản, chưa có phiếu ý kiến cộng đồng dân cư, các ý kiến đóng góp chưa được tổng hợp, giải trình, tiếp thu. Vì vậy, đề nghị bổ sung thực hiện đảm bảo quy định.	- Tiếp thu ý kiến, đã bổ sung vào hồ sơ
2	Phương án quy hoạch đang bố trí đất ở mới tại các khu vực quỹ đất thuận lợi chưa xây dựng (Khu vực phía Tây đường vành đai, phía Đông Nam QL10...). Do quỹ đất thuận lợi xây dựng trong khu vực trung tâm của phân khu không còn nhiều. Vì vậy, tại vị trí nêu trên, đề nghị nghiên cứu giải pháp ưu tiên bố trí đất cây xanh, các công trình hạ tầng xã hội (HTXH) tại	- Tiếp thu ý kiến. Đã bổ sung thêm đất cây xanh, bãi đậu xe cho đô thị tại các khu vực này. Theo định hướng QHC đô thị Thanh Hoá, tại khu vực phân khu đô thị số 8A không bố trí đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị; Tuy nhiên phân khu đô thị số 8A đã bố trí khoảng 32,66ha đất cây

	các khu vực còn quỹ đất lớn ở các đơn vị ở mới để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất công trình công cộng toàn khu (bù lại sự thiếu hụt công trình công cộng ở các khu vực hiện hữu lân cận), đáp ứng chỉ tiêu đô thị loại I	xanh sử dụng công cộng (trong đó 16,07ha đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị và 16,59ha đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở)
3	Khu vực hai bên đường vành đai, theo quy hoạch chung định hướng là đất dịch vụ đô thị, tuy nhiên tại khu vực nêu trên phần lớn là đất dân cư hiện trạng (ở hiện trạng tại các lô: NOHT 17, 18,19, 57, 58, 59; và ở mới tại các lô: NOM13); đất bãi đỗ xe, đất dự án đã được quy hoạch chi tiết là đất ở. Vì vậy, đề nghị nghiên cứu giải pháp bổ sung đất dịch vụ đô thị, đảm bảo nhu cầu dịch vụ đô thị theo định hướng quy hoạch chung	Tiếp thu ý kiến. Ngoài diện tích 13,78ha đất dịch vụ bố trí hai bên đường vành đai, đồ án đã bổ sung thêm 16,32ha đất dịch vụ đô thị tại vị trí dọc Quốc lộ 47 và Quốc lộ 10 kéo dài. Tổng diện tích đất dịch vụ đô thị khoảng 30,1ha, đảm bảo nhu cầu dịch vụ đô thị theo định hướng quy hoạch chung cũng như đảm bảo bán kính phục vụ cho khu vực quy hoạch và các vùng lân cận.
4	Tại tờ trình số 994/TTr-UBND ngày 11/7/2024 của UBND thành phố Thanh Hóa, chỉ tiêu đất đơn vị ở tại các khu vực phát triển mới bình quân khoảng 27,6 m ² /người; trong đó, các loại đất của đơn vị ở theo các chỉ tiêu như sau: Đất nhóm ở mới khoảng 20,1 m ² /người, đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở khoảng 2,21m ² /người, đất công cộng đơn vị ở khoảng 5,2m ² /người, đất bãi đậu xe: khoảng 3,4m ² /người. Như vậy tổng cộng các loại đất thuộc đơn vị ở là chưa chính xác với đất đơn vị ở. Đề nghị làm rõ, tính toán lại, đảm bảo chỉ tiêu đảm bảo đối với đô thị loại I theo quy định tại Bảng 2.2 của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD)	- Tiếp thu ý kiến. Nội dung đồ án đưa ra chỉ tiêu đạt được của đơn vị ở và nhóm ở mới tại các khu vực phát triển mới đảm bảo theo tiêu chuẩn quy định. Các chỉ tiêu về cây xanh sử dụng công cộng, đất công cộng đơn vị ở, bãi đậu xe được tính chung cho toàn khu vực lập quy hoạch đạt được (cả khu vực hiện trạng và khu vực phát triển mới).
5	Đất bãi đỗ xe: 3,4 m ² /người (0,6m ² /người sẽ được phân bổ trong QHCT). Đề nghị nghiên cứu tính toán bổ sung, bố trí đất trạm sạc xe điện khoảng 20% (lưu ý đất bãi đỗ xe cần tính riêng để không ảnh hưởng đến diện tích đất bãi đỗ xe theo QCVN01:2021/BXD).	- Tiếp thu ý kiến. Đồ án đã bố trí thêm đất bãi đậu xe 33,58ha (4,47m ² /người) với bán kính phục vụ đảm bảo theo quy định. Đề nghị: Các bãi đậu xe trong khu vực phải bố trí 20% diện tích mặt đất cho trạm sạc xe điện, phần diện tích còn lại sử dụng hình thức đậu xe nhiều tầng.

		Ngoài ra trong các dự án mới phải bố trí thêm diện tích bãi đậu xe cho từng dự án, đảm bảo đủ chỉ tiêu theo quy định.
6	Làm rõ giải pháp khi giữ lại các nghĩa trang hiện hữu (CVNT 02, CVNT11, CVNT13...) để đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định tới các lô đất đất ở mới lân cận như: NOM 03, NOM 16, TĐC 09)	- Tiếp thu ý kiến. Các khu nghĩa địa hiện hữu trong khu vực không đủ khoảng cách ly môi trường theo quy định được đóng cửa, không sử dụng (trừ khu nghĩa địa tại khu vực đồng Mã Quế, phường Quảng Phú được sử dụng theo hình thức cát táng, do đảm bảo khoảng cách tối thiểu 100m với đối tượng cần cách ly theo quy định). Các khu nghĩa địa này sẽ được đánh giá tác động môi trường để bổ sung các giải pháp đảm bảo vệ sinh môi trường xung quanh. Sẽ khoanh vùng, xây dựng hàng rào cây xanh bao quanh với chiều cao đủ đảm bảo cho dân cư xung quanh không bị ảnh hưởng; Cải tạo thành công viên nghĩa trang và sẽ tiến hành di dời theo lộ trình về nghĩa trang tập trung của thành phố.
7	Về đánh giá các khu vực cần giải phóng mặt bằng thực hiện dự án làm cơ sở đề xuất ưu tiên bố trí quy hoạch các khu tái định cư (kèm theo giải pháp về sinh kế) cho từng vị trí theo nhu cầu thực tế, đảm bảo tính khả thi: Đã có số liệu các hộ dân cần tái định cư (820 hộ dân tại các phường, xã), tuy nhiên chưa làm rõ nguyên nhân việc tái định cư (phục vụ các dự án về giao thông, hạ tầng xã hội,) cho các hộ nêu trên tại các phường, xã. Đề nghị bổ sung việc đánh giá nêu trên.	- Tiếp thu ý kiến, nội dung yêu cầu đã được bổ sung tại mục 4.3.4 và Bảng thống kê đất dự kiến cần tái định cư phục vụ dự án.
	Về thể thức và nội dung hồ sơ bản vẽ và thuyết minh của đồ án cần rà soát thực hiện cho đầy đủ 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	- Tiếp thu ý kiến, hồ sơ đã được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD.

	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”.	
	Nội dung Tờ trình và Dự thảo quyết định phê duyệt phải đảm bảo đầy đủ các nội dung phê duyệt của đồ án quy hoạch phân khu đô thị được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 34 của 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.	- Tiếp thu ý kiến, nội dung đã được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD.

Trên đây là nội dung giải trình phiếu tham gia ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định (được thành lập tại Quyết định số 3443/QĐ-UBND ngày 06/9/2023 của UBND tỉnh) về nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 08A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa. Kính gửi UBND thành phố Thanh Hóa tổng hợp, báo cáo và trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT; QH-KT1.



Phạm Xuân Na

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc

PHIẾU THAM GIA Ý KIẾN

Về nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 1 thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 5-6, thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá

Kính gửi: Sở Xây dựng.

I. Thông tin thành viên Hội đồng thẩm định

Họ và tên: Phạm Văn Tuấn

Chức vụ cơ quan chuyên môn: Phó Giám đốc Sở Giao thông vận tải

Chức vụ trong hội đồng: Thành viên

II. Nội dung xin ý kiến: Các Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 1, thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 5-6 thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

III. Ý kiến tham gia:

1. Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 1 thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

a) Đồng ý : ☐

b) Không đồng ý..... ☐

c) Đồng ý nhưng có sửa đổi, bổ sung..... ☒

Các ý kiến sửa đổi, bổ sung:

(1) Đường bộ:

- Đường tỉnh 502 đoạn từ ngã năm Đình Hương đến Thiệu Đô có CGĐĐ là 36m (mặt đường 11,0mx2=22,0m, phân cách giữa 2,0m; hè đường 6,0mx2=12m) chưa đồng bộ với CGĐĐ quy hoạch phân khu số 5-6 là 37,5m (mặt đường 11,25mx2=22,5m, phân cách giữa 3,0m; hè đường 6,0mx2=12m. Đề nghị rà soát để đảm bảo tính khớp nối, đồng bộ quy mô tuyến Đường tỉnh 502 giữa các quy hoạch phân khu.

- Đại lộ Lê Lợi đề nghị điều chỉnh quy hoạch bề rộng mặt đường từ “10,5x2=21m” thành “15,0x2=30m” để đảm bảo chỉ giới đường đỏ 43,0m theo Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa.

- Đối với các tuyến đường liên khu vực gồm: Đội Cung, Lò Chum, Mai An Tiêm, Lê Nhân Tông, đường mở mới từ đường Lê Nhân Tông đến cầu Bó và khu vực Núi Long, đường từ khu vực Núi Long đến đường Trịnh Kiểm đề nghị rà soát, quy hoạch mặt cắt ngang tối thiểu chiều rộng đường là 26m, 04 làn xe theo QCVN 07-04:2016/BXD.

(2) Đường sắt: Đề nghị điều chỉnh tên “Tuyến đường sắt Bắc Nam” thành Tuyến đường sắt Hà Nội - Thành phố Hồ Chí Minh” để phù hợp với Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ về quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

(3) Cầu vượt, nút giao khác mức: Đề nghị rà soát phạm vi nút giao để đảm bảo quỹ đất làm cầu vượt, hầm chui.

2. Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 5-6 thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

a) Đồng ý : ☐

b) Không đồng ý..... ☐

c) Đồng ý nhưng có sửa đổi, bổ sung..... ☒

(1) Đường bộ:

- Theo thuyết minh, Đường tỉnh 502 đoạn từ ngã ba Thiệu Dương đến hết xã Thiệu Công có lộ giới là 55m; tuy nhiên, trong bản đồ quy hoạch giao thông, đoạn tuyến có ký hiệu mặt cắt 2-2, lộ giới 30m. Đề nghị rà soát điều chỉnh để đảm bảo thống nhất giữa thuyết minh và bản đồ.

- Đối với các tuyến đường mở mới (đường từ thành phố Thanh Hóa đi Ngọc Lặc và đường từ thành phố Thanh Hóa đi Định Công) đề nghị rà soát để đảm bảo không ảnh hưởng đến các công trình văn hóa, di tích lịch sử.

(2) Đường sắt: Đề nghị điều chỉnh tên “Tuyến đường sắt Bắc Nam” thành Tuyến đường sắt Hà Nội - Thành phố Hồ Chí Minh” và “Tuyến đường sắt tốc độ cao” thành “Tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam” để phù hợp với Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ về quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

(3) Giao thông công cộng và bãi đỗ xe: Đề nghị bổ sung đầy đủ nội dung trong dự thảo Quyết định, đảm bảo phù hợp với Thuyết minh tổng hợp.

3. Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

a) Đồng ý : ☐

b) Không đồng ý..... ☐

c) Đồng ý nhưng có sửa đổi, bổ sung..... ☒

Các ý kiến sửa đổi, bổ sung:

- (1) Đường sắt đô thị: Đề nghị bổ sung định hướng quy hoạch tuyến đường sắt đô thị kết nối thành phố Thanh Hóa và thành phố Sầm Sơn đi ngầm dọc Đại lộ Nam Sông Mã.
- (2) Nút giao khác mức: Đề nghị rà soát phạm vi nút giao để đảm bảo quỹ đất làm cầu vượt trực thông.
- (3) Luồng hàng hải: Đề nghị bổ sung hiện trạng tuyến luồng hàng hải Lệ Môn với quy mô chiều rộng 50 m; độ sâu khoảng -2,1m (hệ hải đồ). Theo phương án Quy hoạch chi tiết phát triển vùng đất, vùng nước cảng biển Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, luồng Lệ Môn có chiều bề rộng 50 m, cao độ đáy -3,7 m (hải đồ)./.

Thanh Hóa, ngày 19 tháng 7 năm 2024

PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ GTVT



Phạm Văn Tuấn

Thành viên Hội đồng thẩm định

UBND TỈNH THANH HOÁ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-QH Thanh Hoá, ngày tháng năm 2024
V/v hồ sơ đồ án quy hoạch phân
khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A,
thuộc quy hoạch chung đô thị
Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa.

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 994/TTr-UBND ngày 11/7/2024 của UBND thành phố Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (QHPK) Khu vực số 8A, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa. Thực hiện quy trình thẩm định quy hoạch đô thị, căn cứ Quyết định số 3443/QĐ-UBND ngày 26/9/2023 của UBND tỉnh “*về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa*”, Sở Xây dựng đã xin ý kiến các đồng chí là thành viên Hội đồng thẩm định hồ sơ đồ án nêu trên tại Công văn số 5151/SXD-QH ngày 12/7/2024. Đến nay, Sở Xây dựng đã nhận được ý kiến của các đồng chí thành viên Hội đồng thẩm định. Sở Xây dựng đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa hoàn thiện hồ sơ như sau:

1. Về việc tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ QHPK theo ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định:

Hồ sơ còn một số nội dung cần hoàn thiện, chỉnh sửa theo ý kiến của các đồng chí là thành viên Hội đồng thẩm định: Cao Văn Cường, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Nguyễn Hải Đức, Phó Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư; Phạm Văn Hoàn, Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Phạm Văn Tuấn, Phó Giám đốc Sở Giao thông vận tải; Lê Tiến Dũng, Phó Giám đốc Sở Công Thương; Đỗ Quang Trọng, Phó Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Phạm Xuân Na, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa; đ/c Vũ Văn Tùng, Phó Chỉ huy trưởng kiêm Tham mưu trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh.

2. Ý kiến của Sở Xây dựng

Về hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, Sở Xây dựng đã phối hợp với các đơn vị liên quan thẩm định và có ý kiến tại Công văn số 2228/SXD-QH ngày 02/4/2024 và báo cáo UBND tỉnh tại Báo cáo thẩm định số 3291/SXD-QH ngày 12/5/2024, tuy nhiên, hồ sơ đồ án lần này còn một số nội dung cần được hoàn thiện theo ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa nghiên cứu thực hiện mới đảm bảo đủ điều kiện thẩm định trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt (Chi tiết tại Phụ lục kèm theo Văn bản này).

Sở Xây dựng có ý kiến như trên đề UBND thành phố Thanh Hóa được biết và phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- Đ/c Vũ Thanh Bình, Phó GD SXD -
Phó Chủ tịch Hội đồng;
- Đ/c Lê Bá Hải, Phó GD SXD;
- Lưu VT, QHKT, Tuyển.

GIÁM ĐỐC



Phan Lê Quang

PHỤ LỤC

Một số nội dung cần tiếp tục làm rõ, bổ sung, hoàn thiện đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa

- Hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng dân cư (đóng kèm thuyết minh) mới thể hiện việc lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư bằng biên bản, chưa có phiếu ý kiến cộng đồng dân cư, các ý kiến đóng góp chưa được tổng hợp, giải trình, tiếp thu. Vì vậy, đề nghị bổ sung thực hiện đảm bảo quy định.

- Phương án quy hoạch đang bố trí đất ở mới tại các khu vực quỹ đất thuận lợi chưa xây dựng (Khu vực phía Tây đường vành đai, phía Đông Nam QL10...). Do quỹ đất thuận lợi xây dựng trong khu vực trung tâm của phân khu không còn nhiều. Vì vậy, tại vị trí nêu trên, đề nghị nghiên cứu giải pháp ưu tiên bố trí đất cây xanh, các công trình hạ tầng xã hội (HTXH) tại các khu vực còn quỹ đất lớn ở các đơn vị ở mới để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất công trình công cộng toàn khu (bù lại sự thiếu hụt công trình công cộng ở các khu vực hiện hữu lân cận), đáp ứng chỉ tiêu đô thị loại I.

- Khu vực hai bên đường vành đai, theo quy hoạch chung định hướng là đất dịch vụ đô thị, tuy nhiên tại khu vực nêu trên phần lớn là đất dân cư hiện trạng (ở hiện trạng tại các lô: NOHT 17, 18, 19, 57, 58, 59; và ở mới tại các lô: NOM 13); đất bãi đỗ xe, đất dự án đã được quy hoạch chi tiết là đất ở. Vì vậy, đề nghị nghiên cứu giải pháp bổ sung đất dịch vụ đô thị, đảm bảo nhu cầu dịch vụ đô thị theo định hướng quy hoạch chung.

- Tại tờ trình số 994/TTr-UBND ngày 11/7/2024 của UBND thành phố Thanh Hóa, chỉ tiêu đất đơn vị ở tại các khu vực phát triển mới bình quân khoảng 27,6 m²/người (trang 3); trong đó, các loại đất của đơn vị ở theo các chỉ tiêu như sau: Đất nhóm ở mới khoảng 20,1 m²/người, đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở khoảng 2,21 m²/người, đất công cộng đơn vị ở khoảng 5,2 m²/người, đất bãi đậu xe: khoảng 3,4m²/người. Như vậy tổng cộng các loại đất thuộc đơn vị ở là chưa chính xác với đất đơn vị ở. Đề nghị làm rõ, tính toán lại, đảm bảo chỉ tiêu đảm bảo đối với đô thị loại I theo quy định tại Bảng 2.2 của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

- Theo phương án QHPK: Đất bãi đỗ xe: 3,4 m²/người. (0,6m²/người sẽ được phân bổ trong QHCT). Đề nghị nghiên cứu tính toán bổ sung, bố trí đất trạm sạc xe điện khoảng 20% (lưu ý đất bãi đỗ xe cần tính riêng để không ảnh hưởng đến diện tích đất bãi đỗ xe theo QCVN 01:2021/BXD).

- Làm rõ giải pháp khi giữ lại các nghĩa trang hiện hữu (CVNT 02, CVNT 11, CVNT 13...) để đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định (tới các lô đất đất ở mới lân cận như: NOM 03, NOM 16, TĐC 09).

- Về đánh giá các khu vực cần giải phóng mặt bằng thực hiện dự án làm cơ sở đề xuất ưu tiên bố trí quy hoạch các khu tái định cư (kèm theo giải pháp về sinh kế) cho từng vị trí theo nhu cầu thực tế, đảm bảo tính khả thi: Đã có số liệu các hộ dân cần tái định cư (820 hộ dân tại các phường, xã), tuy nhiên chưa làm rõ nguyên nhân việc tái định cư (phục vụ các dự án về giao thông, hạ tầng xã hội,) cho các hộ nêu trên tại các phường, xã. Đề nghị bổ sung việc đánh giá nêu trên.

- Về thể thức và nội dung hồ sơ bản vẽ và thuyết minh của đồ án cần rà soát thực hiện cho đầy đủ 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”.

- Nội dung Tờ trình và Dự thảo quyết định phê duyệt phải đảm bảo đầy đủ các nội dung phê duyệt của đồ án quy hoạch phân khu đô thị được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 34 của 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.

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

Thanh Hóa, ngày 22 tháng 7 năm 2024

PHIẾU THAM GIA Ý KIẾN

Về hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 8A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa
(Theo Quyết định số 3443/QĐ-UBND ngày 26/9/2023 của UBND tỉnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng)

I. Thông tin thành viên Hội đồng thẩm định

- Họ và tên: Nguyễn Hải Đức
- Chức vụ cơ quan chuyên môn: Phó Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư.
- Chức vụ trong hội đồng: Thành viên.

II. Nội dung xin ý kiến: Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 8A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

III. Ý kiến tham gia

- 1. Đồng ý: ☐
- 2. Không đồng ý ☐
- 3. Đồng ý nhưng có bổ sung, sửa đổi, cụ thể như sau: ☒

Đề nghị nghiên cứu, rà soát các nội dung của hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 8A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đảm bảo theo ý kiến chỉ đạo 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 cho công trình dịch vụ - công cộng trên địa bàn tỉnh và tuân thủ theo các quy định của pháp luật có liên quan; đồng thời, phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa để cập nhật đầy đủ các nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn 9, phường Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa theo Quyết định số 1972/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của UBND thành phố Thanh Hóa vào Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 8A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa theo quy định.

Đề nghị Sở Xây dựng (Cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định) nghiên cứu tổng hợp, báo cáo theo quy định./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH



Nguyễn Hải Đức
Phó giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc

PHIẾU THAM GIA Ý KIẾN

Về đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Kính gửi: Sở Xây dựng

I. Thông tin thành viên Hội đồng thẩm định

Họ và tên: **Lê Tiến Dũng**

Chức vụ cơ quan chuyên môn: *Phó Giám đốc Sở Công Thương*

Chức vụ trong hội đồng: *Thành viên*

II. Nội dung xin ý kiến: Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

III. Ý kiến tham gia:

1. Đồng ý : ☐
2. Không đồng ý..... ☐
3. Đồng ý nhưng có sửa đổi, bổ sung..... ☒

Đề nghị rà soát, bổ sung các nội dung sau:

- Đề nghị rà soát, cập nhật chính xác hiện trạng và quy hoạch các chợ trong khu vực (*Theo quy hoạch tỉnh, khu vực 8A được quy hoạch 05 chợ, gồm: Chợ Môi (hiện trạng), Chợ Quảng Hưng (hiện trạng), chợ KCN Lễ Môn (hiện trạng), Chợ làng SOS và chợ Quảng Cát*).

- Đề nghị cập nhật hiện trạng và quy hoạch các kho xăng dầu theo phụ lục số 1,2,3 ban hành kèm theo Kế hoạch số 151/KH-UBND ngày 20/6/2024 của UBND tỉnh về triển khai thực hiện Quy hoạch hạ tầng dự trữ, cung ứng xăng dầu, khí đốt quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa (*Có Kế hoạch gửi kèm theo*).

- Theo quy hoạch tỉnh Thanh Hóa, khu vực lập Quy hoạch được cấp điện từ 03 TBA 110KV, cụ thể: (1) Trạm 110kV Thành phố Thanh Hóa CS 2x63MVA-110/35/22; Trạm 110kV Nam Thành Phố CS (40+63)MVA-110/35/22; Trạm 110kV KCN Lễ Môn CS 63MVA-110/22. Đề nghị cập nhật.

Thanh Hóa, ngày 18 tháng 7 năm 2024
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH



Lê Tiến Dũng
PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ CÔNG THƯƠNG



Về nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 02 thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 5, 6 và 8A, thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá.
(Theo Quyết định số 3443/QĐ-UBND ngày 6/9/2023 của UBND tỉnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng)

I. Thông tin thành viên Hội đồng thẩm định

Họ và tên: Cao Văn Cường.

Chức vụ cơ quan chuyên môn: Giám đốc Sở Nông nghiệp và PTNT.

Chức vụ trong hội đồng: Thành viên Hội đồng.

II. Nội dung xin ý kiến: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 các khu vực số 5, 6 và 8A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

III. Ý kiến tham gia

Sau khi nghiên cứu hồ sơ quy hoạch gửi kèm theo các văn bản số 5147/SXD-QH và 5151/SXD-QH ngày 12/7/2024 của Sở Xây dựng; tôi đề nghị rà soát, cập nhật, bổ sung một số nội dung sau:

1. Đối với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 các khu vực số 5, 6 thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa (bao gồm toàn bộ địa giới hành chính các phường Đông Lĩnh, Thiệu Khánh, xã Thiệu Vân và một phần ranh giới các phường Hàm Rồng, Đông Cương, Thiệu Dương)

- Tại Chương 1 mục 3. Phạm vi và quy mô lập quy hoạch, xác định diện tích khoảng 2.807 ha; tuy nhiên, tại Chương 2 - mục 2.3.2. Hiện trạng sử dụng đất, xác định diện tích sử dụng đất của khu vực lập quy hoạch là 3.433,2 ha. Đề nghị xem xét, rà soát lại diện tích lập quy hoạch đảm bảo tính thống nhất.

- Về hiện trạng sử dụng đất: Tại Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất (Chương 4 - mục 4.2) xác định diện tích đất rừng đặc dụng hiện hữu là 14,6 ha. Đề nghị rà soát lại đảm bảo phù hợp với hiện trạng sử dụng đất tại Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất (Chương 2 - mục 2.3.2. Xác định diện tích đất rừng đặc dụng là 202,56 ha) và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3065/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 (diện tích đất rừng đặc dụng hiện trạng năm 2022 của thành phố Thanh Hóa là 202,56 ha).

- Đề nghị bổ sung nội dung đánh giá ảnh hưởng của việc quy hoạch xây dựng các công trình, hạ tầng kỹ thuật đến diện tích rừng và đất lâm nghiệp (nếu có). Trường hợp có ảnh hưởng đến diện tích rừng và đất lâm nghiệp phải đảm bảo phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3065/QĐ-UBND ngày

30/8/2023; đồng thời thực hiện chuyển mục đích sử dụng rừng và trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về Lâm nghiệp và các lĩnh vực có liên quan.

- Đề nghị bổ sung đánh giá cụ thể mức độ ảnh hưởng của việc quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật đến phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi, đề điều. Việc quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo quy định về phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi đảm bảo tuân thủ quy định tại Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14 và Quyết định số 31/2018/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh.

- Phương án quy hoạch có bố trí các khu thương mại, dịch vụ, bãi đỗ xe và tôn giáo, di tích mới so với hiện trạng tại các vị trí bãi sông và trong hành lang bảo vệ đề điều là không tuân thủ Điều 23, Luật Đề điều. Đề nghị không bố trí xây dựng các hạng mục công trình trong phạm vi bảo vệ đề điều (phạm vi bảo vệ đề điều được quy định cụ thể tại điều 23, Luật Đề điều), lòng sông, bãi sông trừ các công trình đặc biệt (được quy định tại Khoản 16, Điều 3, Luật Đề điều).

- Đề nghị rà soát việc quy hoạch chuyển đổi diện tích đất trồng lúa đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu đất trồng lúa được phân giao tại các quyết định của UBND tỉnh: Quyết định số 2907/QĐ-UBND ngày 26/8/2022 và Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 20/7/2023.

- Trong khu vực quy hoạch có các khu phố Tân Long 1 thuộc phường Hàm Rồng, Phố Đình Hương 1 thuộc phường Đông Cương, phố 8 thuộc phường Thiệu Dương thuộc phạm vi không được phép chăn nuôi theo Nghị quyết số 172/2021/NQ-HĐND ngày 11/10/2021 của HĐND tỉnh; đề nghị rà soát, tổ chức di dời các cơ sở chăn nuôi nếu có ra khỏi khu vực theo quy định. Các phường Đông Lĩnh, Thiệu Khánh, xã Thiệu Vân phải đảm bảo khoảng cách an toàn trong chăn nuôi trang trại theo quy định tại khoản 3, Điều 1 Thông tư số 18/2023/TT-BNNPTNT ngày 15/12/2023 của Bộ Nông nghiệp và PTNT.

2. Đối với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 8A thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa (bao gồm địa giới hành chính phường Quảng Hưng, phường Quảng Phú, phường Quảng Tâm và phường Quảng Cát)

- Đề nghị bổ sung đánh giá cụ thể mức độ ảnh hưởng của việc quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật đến phạm vi bảo vệ công trình Thủy lợi, Đề điều. Việc quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo quy định về phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi đảm bảo tuân thủ quy định tại Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14 và Quyết định số 31/2018/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh.

- Khu vực quy hoạch có bố trí khu công nghiệp CN-03 (giáp ranh Cảng Lê Môn) nằm tại vị trí bãi sông Mã là chưa phù hợp với phương án phòng, chống lũ thuộc Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa. Đề nghị không bố trí xây dựng các hạng mục công trình trong phạm vi bảo vệ đề điều (phạm vi bảo vệ đề điều được quy định cụ thể tại điều 23, Luật Đề điều), lòng sông, bãi sông trừ các công trình đặc biệt (được quy định tại Khoản 16, Điều 3, Luật Đề điều).

- Đề nghị rà soát việc quy hoạch chuyển đổi diện tích đất trồng lúa đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu đất trồng lúa được phân giao tại các quyết định của UBND tỉnh: Quyết định số 2907/QĐ-UBND ngày 26/8/2022 và Quyết định số 2598/QĐ-

UBND ngày 20/7/2023.

- Trong khu vực quy hoạch có khu phố 1,2 thuộc phường Quảng Hưng thuộc phạm vi không được phép chăn nuôi theo Nghị quyết số 172/2021/NQ-HĐND ngày 11/10/2021 của HĐND tỉnh; đề nghị rà soát, tổ chức di dời các cơ sở chăn nuôi nếu có ra khỏi khu vực theo quy định. Các phường phường Quảng Phú, phường Quảng Tâm và phường Quảng Cát phải đảm bảo khoảng cách an toàn trong chăn nuôi trang trại theo quy định tại khoản 3, Điều 1 Thông tư số 18/2023/TT-BNNPTNT ngày 15/12/2023 của Bộ Nông nghiệp và PTNT.

Đề nghị Hội đồng xem xét, tổng hợp./.

Thanh Hóa, ngày 18 tháng 7 năm 2024
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
GIÁM ĐỐC SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ PTNT



Cao Văn Cường

