

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực số 04,
thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Kết luận số 2741-KL/TU ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 4, số 5-6, số 7, thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4449/SXD-QH ngày 13 tháng 6 năm 2025 về việc đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực số 04, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh

Hóa (kèm theo Tờ trình số 745/TTr-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực số 04, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

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

- Phạm vi lập quy hoạch: Thuộc địa giới hành chính các phường: Đông Tân, An Hưng, Quảng Thắng, Phú Sơn; ranh giới lập quy hoạch cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp phường Đông Lĩnh, phường Đông Thọ;
- + Phía Đông giáp phường Tân Sơn, phường Đông Vệ;
- + Phía Nam giáp phường Quảng Thịnh, xã Đông Vinh, xã Đông Quang;
- + Phía Tây giáp xã Đông Văn, xã Đông Thịnh và thị trấn Rừng Thông.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 1.633 ha.

- Quy mô dân số dự kiến đến năm 2040 khoảng 110.000 người.

2. Tính chất

Là khu đô thị và vùng cảnh quan phía Tây Nam lõi trung tâm hiện hữu; tổ chức không gian khu ở giữa vùng cảnh quan sinh thái được tạo bởi cụm núi Mật Sơn, Núi Nhồi, Núi Vức và sông Nhà Lê. Hoàn nguyên môi trường khu vực mỏ đá sau khai thác thành các khu cây xanh, dịch vụ, vui chơi giải trí và du lịch gắn với Khu di tích danh thắng Núi Nhồi và hệ thống sông Nhà Lê, kênh Bắc.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai

3.1. Chỉ tiêu dân số

- Dân số hiện trạng khoảng 47.709 người.
- Dân số phát triển khoảng 62.291 người.
- Dân số dự kiến đến năm 2040 khu vực quy hoạch khoảng 110.000 người.

3.2. Chỉ tiêu đất đai

- Đất đơn vị ở tại các khu vực phát triển mới: 174,04 ha; bình quân tương đương khoảng 28 m²/người.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị đạt chỉ tiêu khoảng 14,0 m²/người; đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở khoảng 2,7 m²/người.

- Đất bãi đỗ xe khu vực phát triển mới khoảng 3,3 m²/người. Diện tích bãi đỗ xe sẽ được tiếp tục phân bổ tại các lô đất nhóm nhà ở, khu ở khi thực hiện các đồ án quy hoạch chi tiết, áp dụng thêm các giải pháp bố trí các bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe nhiều tầng nhằm đảm bảo chỉ tiêu bãi đỗ xe cho toàn đô thị phải đạt tối thiểu 4,8 m²/người (tăng 20% so với quy chuẩn, để dành đất bố trí trạm sạc công cộng cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch).

- Đất giao thông tính đến đường phân khu vực (không bao gồm đất giao thông tỉnh) chiếm khoảng 21,4% đất xây dựng đô thị.

3.3. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 được phê duyệt, Quy hoạch chuyên ngành có liên quan và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

4. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng cân bằng đất đai theo chức năng sử dụng đất

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)			Tỷ lệ
			Hiện trạng cải tạo	Quy hoạch	Tổng	
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[4]+[5]	[%]
	Tổng diện tích quy hoạch		916,24	716,76	1.633,00	100,00
1	Đất nhóm ở		409,46	178,03	587,49	35,98
-	Đất nhóm ở hiện trạng	HTCT	404,77	0,00	404,77	
-	Đất nhóm ở mới	OM	0,00	75,82	75,82	
-	Đất ở mới theo dự án	OM-DA	0,00	54,05	54,05	
-	Đất nhóm ở tái định cư	TĐC	0,00	25,68	25,68	
-	Đất nhóm nhà ở xã hội	NOXH	4,69	12,10	16,79	
-	Đất nhóm nhà ở xã hội theo dự án	NOXH-DA	0,00	10,38	10,38	
2	Hỗn hợp nhà ở và dịch vụ	CCTM	3,76	4,37	8,13	0,50
3	Đất y tế		18,34	0,92	19,26	1,18
-	Đất y tế cấp đô thị, vùng	YTĐT	17,95	0,00	17,95	
-	Đất y tế cấp đơn vị ở	YT	0,39	0,92	1,31	
4	Đất văn hóa cấp đơn vị ở	VH	0,37	2,27	2,64	0,16
5	Đất thể dục thể thao		4,27	18,58	22,85	1,40
-	Thể dục thể thao đô thị	VHTT1	0,00	11,51	11,51	
-	Thể dục thể thao đơn vị ở	TT	4,27	7,07	11,34	
6	Đất giáo dục		11,74	26,13	37,87	2,32
-	Trường THPT	THPT	1,45	3,43	4,88	
-	Trường THCS, TH, MN		10,29	22,70	32,99	
	<i>Trường mầm non</i>	<i>MN</i>	<i>3,72</i>	<i>8,99</i>	<i>12,71</i>	
	<i>Trường tiểu học</i>	<i>TH</i>	<i>2,39</i>	<i>5,70</i>	<i>8,09</i>	
	<i>Trường trung học cơ sở</i>	<i>THCS</i>	<i>2,54</i>	<i>4,59</i>	<i>7,13</i>	
	<i>Trường liên cấp</i>	<i>THLC</i>	<i>1,64</i>	<i>3,42</i>	<i>5,06</i>	
7	Đất đào tạo, nghiên cứu	GDĐT	7,85	7,01	14,86	0,91

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)			Tỷ lệ
			Hiện trạng cải tạo	Quy hoạch	Tổng	
8	Cây xanh công cộng		16,51	167,80	184,31	11,29
-	Cây xanh công cộng cấp đô thị	CXĐT	13,68	140,69	154,37	
-	Cây xanh công cộng cấp đơn vị ở	CX	2,83	27,11	29,94	
9	Cây xanh sử dụng hạn chế	CXCD	0,00	14,61	14,61	0,89
10	Cây xanh chuyên dụng		0,00	5,33	5,33	0,33
11	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	10,86	0,44	11,30	0,69
12	Khu dịch vụ		16,98	37,12	54,10	3,31
-	Dịch vụ cấp đô thị, khu vực	DV	14,39	35,50	49,89	
-	Dịch vụ đơn vị ở (chợ)	C	2,59	1,62	4,21	
13	Di tích, tôn giáo	DT	37,35	0,00	37,35	2,29
14	An ninh	AN	2,18	0,00	2,18	0,13
15	Quốc phòng	QP	5,44	0,00	5,44	0,33
16	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	28,54	23,88	52,42	3,21
17	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng	VLXD	48,08	0,00	48,08	2,94
18	Đất giao thông		227,6	121,88	349,48	21,40
-	Đất giao thông đơn vị ở		143,75	20,43	164,18	
-	Đất giao thông đối ngoại		83,85	101,45	185,30	
19	Bãi đỗ xe	P	0,20	20,64	20,84	1,28
20	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,22	0,36	0,58	0,04
21	Khu vực vùng phụ cận ga đường sắt tốc độ cao bắc nam	HH-G	0,00	65,50	65,50	4,01
22	Đất sử dụng hỗn hợp (công cộng, văn phòng, du lịch, thương mại dịch vụ,...)	HH1	0,00	21,89	21,89	1,34
23	Đất sử dụng hỗn hợp khác (văn phòng, thương mại dịch vụ, sản xuất kinh doanh,...)	HH2	0,00	4,54	4,54	0,28
24	Đất khu công nghiệp		11,08	0,00	11,08	0,68
25	Đất núi đá không sử dụng	ĐN	17,80	0,00	17,80	1,09
26	Đất sông, suối, kênh, rạch		37,61	0,00	37,61	2,30

5. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị từng ô phố

Đây là khu vực hiện hữu và phát triển trong đô thị Thanh Hóa đã được xác định trong quy hoạch chung. Do đó khi nghiên cứu lập quy hoạch tại các khu vực thuộc đồ án này phải đảm bảo các yêu cầu về không gian và sử dụng đất đối với các khu vực trong đô thị theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, theo đó:

- Đảm bảo khớp nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với các khu vực lân cận; không gây tác động, ảnh hưởng xấu đến chất lượng hạ tầng hiện hữu.

- Quỹ đất dành cho các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh phải quy hoạch theo hướng tăng dần để tiệm cận với các chỉ tiêu của khu vực phát triển mới.

- Mật độ xây dựng xác định cho các ô đất trong đồ án quy hoạch phân khu này là mật độ xây dựng gộp của ô đất. Mật độ xây dựng thuần của từng lô đất sẽ được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết. Đối với ô đất được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu, khi lập quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa quy hoạch phân khu và lập dự án đầu tư xây dựng mà lô đất thực hiện dự án này có diện tích toàn bộ ô đất theo đồ án quy hoạch phân khu thì mật độ xây dựng gộp được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu là mật độ xây dựng thuần của ô đất (nếu đảm bảo theo quy chuẩn).

- Khu vực hiện hữu trong đô thị: Đối với các khu vực do nhu cầu cần kiểm soát về chất tải dân số và nhu cầu hạ tầng cho phép sử dụng chỉ tiêu hệ số sử dụng đất thay cho nhóm chỉ tiêu mật độ, tầng cao xây dựng. Theo đó hệ số sử dụng đất tối đa 12,8 lần hoặc có thể xem xét >13 lần (nếu đảm bảo điều kiện theo quy chuẩn).

5.1. Quy hoạch đơn vị ở

Với tổng diện tích khu vực 1.633 ha, dân số quy hoạch khoảng 110.000 người được phân bổ tương đương 09 đơn vị ở (ký hiệu: Khu A, B, C, D, E, F, G, H, I) được bố trí các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

5.2. Chỉ tiêu sử dụng đất, tổ chức không gian, thiết kế đô thị trong từng ô phố

Xác định cụ thể theo vị trí, chức năng, diện tích của từng ô đất trên bản đồ quy hoạch và đảm bảo quy định sau:

a) Các ô đất có chức năng nhóm nhà ở: Các ô đất nhóm nhà ở (hiện trạng và phát triển mới): Chiều cao xây dựng phần trên mặt đất tối đa 09 tầng (đối với nhà ở riêng lẻ); Chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 02 tầng; Hệ số sử dụng đất không vượt quá 7,0 lần (đối với nhà ở riêng lẻ). Khi lập đồ án quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu, đối với các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ tại các khu vực hiện hữu trong đô thị có chiều cao ≤ 25 m và diện tích lô đất ≤ 100 m² được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% nhưng phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình theo quy định và hệ số sử dụng đất không vượt quá 7,0 lần.

b) Các ô đất có chức năng chung cư (chung cư thương mại, chung cư nhà ở xã hội), thương mại dịch vụ, sử dụng hỗn hợp cao tầng: Mật độ xây dựng tối

đa 60%; Chiều cao xây dựng phần trên mặt đất tối đa 25 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 05 tầng; Đối với các ô đất có công trình cao > 46 m thì đồng thời còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần (trừ các lô đất xây dựng các công trình thương mại dịch vụ, sử dụng hỗn hợp cao tầng có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhân đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn).

c) Các ô đất có chức năng Dịch vụ - công cộng (giáo dục, y tế (gồm bệnh viện, cơ sở y tế, trạm y tế phường), văn hóa, thể dục thể thao, chợ) của đô thị và đơn vị ở: Mật độ xây dựng đối với khu vực quy hoạch mới tối đa 40%; khu vực hiện hữu tối đa 60%; Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất tối đa 09 tầng; Chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 05 tầng.

d) Các ô đất chức năng cây xanh, công viên, quảng trường, thể dục thể thao:

- Đối với các ô đất cây xanh, công viên: Các ô cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên dụng có mật độ xây dựng tối đa là 5%; Đối với ô đất có chức năng công viên chuyên đề mật độ xây dựng tối đa 25%; Khuyến khích bố trí các không gian ngầm phục vụ công cộng (như: để xe, các công trình hạ tầng khác,...);

- Đối với các ô đất quảng trường, thể dục thể thao: Được cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các ô đất chức năng thể dục thể thao, sân luyện tập hiện có. Mật độ xây dựng ô đất khu vực quy hoạch mới tối đa 40%, trong khu vực hiện hữu tối đa 60%.

e) Các ô phố có chức năng cơ quan, trụ sở: Mật độ xây dựng tối đa 60%. Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất tối đa 09 tầng; Chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 05 tầng. Khuyến khích hợp khối để tiết kiệm quỹ đất; Tổ chức không gian khu vực cơ quan, trụ sở theo tính đặc thù 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 trong các ô đất xây dựng cơ quan, trụ sở.

f) Đối với khu đất sản xuất công nghiệp, kho tàng: Mật độ xây dựng tối đa 60% (mật độ xây dựng thuần, tầng cao (sàn sử dụng sản xuất) sẽ được xác định cụ thể trong bước lập quy hoạch chi tiết hoặc lập dự án đầu tư xây dựng).

g) Các ô đất thuộc khu vực vùng phụ cận ga đường sắt tốc độ cao Bắc Nam: Không quy định chỉ tiêu, được thực hiện lập quy hoạch chi tiết riêng làm cơ sở thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

h) Các ô đất khác: Các ô đất có chức năng: đất an ninh; đất quốc phòng; đất di tích, tôn giáo; đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối; đất nghĩa trang; đất sản xuất nông nghiệp, đất mặt nước, đất bãi sông,... Chỉ tiêu sử dụng đất được xác định trong hồ sơ bản vẽ hoặc xem xét trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư đảm bảo phù hợp theo các quy định hiện hành.

6. Giải pháp thiết kế đô thị

6.1. Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi

Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi được xác định cụ thể tại bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Trong đó, đối với khu vực hiện hữu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng lùi theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng thì khoảng lùi được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo có sự thống nhất trong tổ chức không gian trên tuyến phố hoặc một đoạn phố.

b) Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng cách tối thiểu theo quy định, khoảng cách tối thiểu giữa các công trình được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo: đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy; các tuyến đường phục vụ xe chữa cháy tiếp cận công trình phải có bề rộng ≥ 4 m; mọi công trình đều được thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

6.2. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn: Khung thiết kế đô thị tổng thể gồm các khu vực trung tâm, trục đường chính, không gian mở và các công trình điểm nhấn như sau:

a) Cảnh quan đô thị các khu vực trung tâm:

- Khu vực bến xe khách và nhà ga đường sắt tốc độ cao, công trình dịch vụ thương mại đô thị: Được xác định là khu vực đầu mối giao thông, nơi tập trung các trung tâm về dịch vụ, thương mại, công cộng đô thị quy mô với các công trình kiến trúc hiện đại, cao tầng.

- Cụm di tích lịch sử, danh thắng quốc gia: Khoanh vùng bảo vệ, quy hoạch bảo quản, tu bổ và phục hồi các di tích lịch sử, danh thắng gắn với phát triển du lịch.

b) Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

- Đối với các công trình nằm trên các tuyến đường chính:

+ Yêu cầu hình khối kiến trúc, mặt đứng công trình, chiều cao và cốt sàn các tầng phải thống nhất. 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 chung cư, công trình công cộng có thể tùy theo đặc trưng nhưng phải tương đối thống nhất.

- Các biển báo, bảng chỉ dẫn; công trình kỹ thuật, tiện ích đô thị; cây xanh: Được thiết kế, đầu tư xây dựng đồng bộ, phù hợp với không gian chung của đô thị.

c) Các khu vực không gian mở:

- Vùng cảnh quan được tạo bởi cụm Núi Mật Sơn, Núi Nhồi, Núi Vức và sông Nhà Lê. Hoàn nguyên môi trường khu vực mỏ đá sau khai thác thành các khu cây xanh, dịch vụ, vui chơi giải trí và du lịch gắn với Khu di tích danh thắng Núi Nhồi và hệ thống sông Nhà Lê, kênh Bắc.

- Khu cây xanh đô thị phía Tây Nam là khu cây xanh cảnh quan, đồi núi, kết hợp mặt nước.

d) Các công trình điểm nhấn: Ý tưởng kiến trúc cụ thể đối với các công trình điểm nhấn, gồm:

- Công trình điểm nhấn là tòa nhà cao tầng tại khu vực bến xe khách và nhà ga đường sắt tốc độ cao; nút giao đường Nguyễn Thiếp và Vạn Lại - Yên Trường.

- Tượng đài, vật kiến trúc lớn tại vị trí cửa ngõ, vị trí điểm cao phía Tây Nam thành phố.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

a) Đường sắt: Hệ thống được sắt qua khu vực lập quy hoạch phân khu gồm: Đường sắt Bắc - Nam (theo hiện trạng), đường sắt tốc độ cao và Đường sắt đô thị. Phạm vi bảo vệ đường sắt và hành lang an toàn giao thông đường sắt đảm bảo theo quy định.

b) Giao thông đường bộ:

(1) Các tuyến đường cấp đô thị:

- Đường Nguyễn Đình Thuần đoạn phía Đông đường sắt tốc độ cao (QL.45) mặt cắt 2-2, có lộ giới 52,0 m. Lòng đường chính $10,5 \times 2 = 21,0$ m; Phân cách giữa 2,0 m; Phân cách với đường gom $2,0 \times 2 = 4,0$ m; Đường gom $7,5 \times 2 = 15,0$ m; Vĩa hè $5,0 \times 2 = 10,0$ m. Đoạn phía Tây đường sắt tốc độ cao (QL.47) mặt cắt 12-12 có lộ giới 20,5 m. Lòng đường 10,5 m; Vĩa hè $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

- Đường Trịnh Huy Quang (QL.45) mặt cắt 4-4 có lộ giới 36,0 m. Lòng đường $10,5 \times 2 = 21,0$ m; Phân cách 3,0 m; Vĩa hè $6,0 \times 2 = 12,0$ m.

- Đường Trường Xuân (QL.47 cải dịch) mặt cắt 2-2 có lộ giới 52,0 m. Lòng đường chính $10,5 \times 2 = 21,0$ m; Phân cách giữa 2,0 m; Phân cách với đường gom $2,0 \times 2 = 4,0$ m; Đường gom $7,5 \times 2 = 15,0$ m; Vĩa hè $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

- Đường Nguyễn Trãi (QL.47) mặt cắt 1-1 có lộ giới 24,0 m. Lòng đường: 14,0 m; Vĩa hè: $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

- Đường tỉnh 517, đường Đông Văn mặt cắt 12-12 có lộ giới 20,5 m. Lòng đường 10,5 m; Vĩa hè $5,0 \times 2 = 10,0$ m. Đoạn qua khu dân cư hiện trạng mặt cắt 12'-12' có lộ giới 18,0 m. Lòng đường 11,0 m; Vĩa hè $3,5 \times 2 = 7,0$ m.

- Đại lộ Lê Lợi kéo dài, Đường nối thành phố Thanh Hóa đi QL.47B mặt cắt 3-3 có lộ giới 43,0 m. Lòng đường $15,0 \times 2 = 30,0$ m; Phân cách 3,0 m; Vĩa hè $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

- Đường Nguyễn Thiếp đoạn từ đường Trịnh Kiểm đến đường Phú Sơn mặt cắt 5-5 có lộ giới 39,0 m. Lòng đường $10,5 \times 2 = 21,0$ m; Phân cách 7,0 m; Vĩa hè $5,5 \times 2 = 11,0$ m. Đoạn còn lại mặt cắt 6-6 có lộ giới 45,5 m. Lòng đường $10,5 \times 2 = 21,0$ m; Phân cách 13,5 m; Vĩa hè $5,5 \times 2 = 11,0$ m.

- Đường Hải Thượng Lãn Ông mặt cắt 1'-1' có lộ giới 23,0 m. Lòng đường: 13,0 m; Vĩa hè: $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

- Đường Vạn Lại - Yên Trường và đường Tây Đô (đoạn phía Bắc đường nối thành phố Thanh Hóa đi QL.47B) mặt cắt 7'-7' có lộ giới 109,7 m - 145,0 m. Lòng đường chính $11,5 \times 2 = 23,0$ m; Phân cách giữa 5,0 m; Phân cách với đường gom 8,0 m - 77,0 m; Đường gom $10,0 \times 2 = 20,0$ m; Vĩa hè $6,0 \times 2 = 12,0$ m.

- Đường Tây Đô (đoạn phía Nam đường nối thành phố Thanh Hóa đi QL.47B) mặt cắt 7-7 có lộ giới 76,0 m. Lòng đường chính $11,5 \times 2 = 23,0$ m; Phân cách giữa 5,0 m; Phân cách với đường gom $8,0 \times 2 = 16,0$ m; Đường gom $10,0 \times 2 = 20,0$ m; Vĩa hè $6,0 \times 2 = 12,0$ m.

- Đường Trịnh Kiểm, Trịnh Kiểm kéo dài mặt cắt 8-8 có lộ giới 34,0 m. Lòng đường $7,5 \times 2 = 15,0$ m; Phân cách 5,0 m; Vĩa hè $7,0 \times 2 = 14,0$ m.

- Đường Phú Thù mặt cắt 11-11 có lộ giới 30,0 m. Lòng đường: 14,0 m; Vĩa hè: $8,0 \times 2 = 16,0$ m.

(2) Các tuyến đường khu vực:

- Đường Phú Sơn chia làm 04 đoạn gồm: (1) Đoạn từ Đại lộ Lê Lợi kéo dài đến đường Nguyễn Thiếp mặt cắt 9-9 có lộ giới 30,0 m: Lòng đường $7,5 \times 2 = 15,0$ m; Phân cách 5,0 m; Vĩa hè $5,0 \times 2 = 10,0$ m. (2) Đoạn từ Nguyễn Thiếp đến đường Nguyễn Trãi mặt cắt 14-14 có lộ giới 25,0 m: Lòng đường $7,5 \times 2 = 15,0$ m; Vĩa hè $5,0 \times 2 = 10,0$ m. (3) Đoạn từ đường Nguyễn Trãi đến đường Phú Sơn 1 mặt cắt 1-1 có lộ giới 24,0 m: Lòng đường 14,0 m; Vĩa hè: $5,0 \times 2 = 10,0$ m. (4) Đoạn còn lại mặt cắt 10-10 có lộ giới 39,0 m: Lòng đường $8,5 \times 2 = 17,0$ m; Phân cách 5,0 m; Vĩa hè $8,5 \times 2 = 17,0$ m.

- Phố Đặng Việt Châu mặt cắt 8-8 có lộ giới 34,0 m. Lòng đường $7,5 \times 2 = 15,0$ m; Phân cách 5,0 m; Vĩa hè $7,0 \times 2 = 14,0$ m.

- Phố Trần Bảo mặt cắt 9-9 có lộ giới 30,0 m. Lòng đường $7,5 \times 2 = 15,0$ m; Phân cách 5,0 m; Vía hè $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

- Đường An Hưng mặt cắt 9'-9' có lộ giới 30,0 m. Lòng đường $7,5 \times 2 = 15,0$ m; Phân cách 3,0 m; Vía hè $6,0 \times 2 = 12,0$ m.

- Phố Nguyễn Thị Lợi, đường Nguyễn Phục mặt cắt 12-12 có lộ giới 20,5 m. Lòng đường 10,5 m; Vía hè $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

- Đường Lê Hưng mặt cắt 1-1 có lộ giới 24,0 m. Lòng đường: 14,0 m; Vía hè: $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

- Đường Đỗ Đại mặt cắt 13-13 có lộ giới 17,5 m. Lòng đường 7,5 m; Vía hè $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

(3) Các tuyến đường nội bộ:

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

- Các tuyến đường phân khu vực trong khu dân cư hiện trạng, khó khăn về giải phóng mặt bằng sẽ được cải tạo, chỉnh trang với lộ giới tối thiểu 7,5 m, mặt đường 5,5 m, vỉa hè mỗi bên 1,0 m.

(4) Cầu vượt: Bố trí 04 Cầu vượt đường sắt Bắc Nam: (1) Cầu vượt đường sắt đoạn giao với đường Nguyễn Thiếp. (2) Cầu vượt đường sắt đoạn giao với đường Trịnh Huy Quang. (3) Cầu vượt đường sắt đoạn giao với đường Trịnh Kiểm kéo dài. (4) Cầu vượt đường sắt đoạn giao với đường Tây Đô.

(5) Giao thông tĩnh:

- Ga đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam bố trí tại phường Đông Tân, khu vực nút giao đường Nguyễn Thiếp và đường Vạn Lại - Yên Trường.

- Bến xe trung tâm quy mô khoảng 5,0 ha đạt tiêu chuẩn bến xe loại I bố trí tại phường Đông Tân - Đông Lĩnh (phía Tây ga đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam).

- Bãi đỗ xe: Đất bãi đỗ xe khu vực phát triển mới khoảng $3,3 \text{ m}^2/\text{người}$. Diện tích bãi đỗ xe sẽ được tiếp tục phân bổ tại các lô đất nhóm nhà ở, khu ở khi thực hiện các đồ án quy hoạch chi tiết, áp dụng thêm các giải pháp bố trí các bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe nhiều tầng nhằm đảm bảo chỉ tiêu bãi đỗ xe cho toàn đô thị phải đạt tối thiểu $4,8 \text{ m}^2/\text{người}$ (tăng 20% so với quy chuẩn, để dành đất bố trí trạm sạc công cộng cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch).

- Xe buýt: Khoảng cách các trạm khoảng 300-500 m và không quá 800 m; xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường (cụ thể sẽ được xác định theo quy hoạch chuyên ngành).

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền: Cao độ nền được khống chế theo quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa. Đối với khu dân cư hiện trạng giữ nguyên cao độ san nền. Các khu vực xây dựng mới tôn nền trong khu vực dân dụng tối thiểu +3.0 m; khu đất công nghiệp, làng nghề tối thiểu +3.2 m.

b) Thoát nước mưa:

- Khu vực quy hoạch thuộc vùng tiêu Quảng Châu. Các lưu vực thoát nước được giữ nguyên như hiện trạng, bao gồm 05 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Thoát về kênh tiêu Trạm bơm Đông Tân ra sông Nhà Lê.

+ Lưu vực 2: Thoát về kênh Trường Tuế ra sông Nhà Lê.

+ Lưu vực 3: Thoát về kênh Trường Sơn Nổ Vả ra sông Hạc.

+ Lưu vực 4: Thoát trực tiếp về sông Nhà Lê.

+ Lưu vực 5: Thoát về sông Vinh (nối sông Thống Nhất với sông Nhà Lê).

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

- Công trình thủy lợi: Quản lý hành lang bảo vệ kênh Bắc đảm bảo theo quy định. Hoàn trả và hạ ngầm Kênh B20 cấp nước tưới cho xã Đông Vinh và xã Đông Quang.

7.3. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước: 25.700 m³/ng.đ.

- Nguồn nước cấp:

+ Nhà máy nước Hàm Rồng (công suất năm 2040 nâng cấp 90.000 m³/ng.đ). Trạm tăng áp Đông Lĩnh (5.000 m³/ng.đ).

+ Nhà máy nước Mật Sơn (công suất năm 2040 nâng cấp 125.000 m³/ng.đ).

7.4. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: khoảng 100 MVA.

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ TBA 110 kV Núi 1 công suất 2x63MVA 110/35/22; trạm 110 kV Tây thành phố công suất 2x40MVA 110/35/22 (giai đoạn đến năm 2030 nâng công suất thành 2x63MVA 110/35/22).

- Lưới điện:

+ Giữ nguyên hướng tuyến và bảo vệ hành lang đường dây 110 kV hiện có trong khu vực.

+ Từng bước hạ ngầm, cải dịch các tuyến điện trung áp hiện có và chuyển đổi về sử dụng cấp điện áp đô thị 22 kV cho toàn khu vực.

- Trạm biến áp: Cải tạo, nâng cấp 181 trạm biến áp hiện trạng, bố trí mới khoảng 90 trạm biến áp phân phối.

7.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu sử dụng dịch vụ viễn thông là 28.000 đường dây thuê bao.
- Đầu tư, xây dựng hạ tầng mạng băng rộng cáp quang trên địa bàn phủ đến 100% hộ gia đình.

- 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.

- Ngầm hóa 100% mạng cáp ngoại vi tại các khu đô thị mới, khu kinh tế, khu công nghiệp, khu du lịch trong phạm vi quy hoạch.

- Đối với các hệ thống cáp viễn thông hiện hữu:

- + Thực hiện ngầm hóa mạng cáp ngoại vi đạt tỷ lệ 60-65% và hướng tới đạt tỷ lệ 100%.

- + Cải tạo, chỉnh trang đảm bảo mỹ quan và an toàn 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; loại bỏ hoặc hạ ngầm các tuyến cáp treo tại các ngã ba, ngã tư, nút giao thông và tuyến cáp cắt ngang qua đường giao thông.

7.6. Xử lý nước thải, chất thải rắn, vệ sinh môi trường

a) Xử lý nước thải:

- Tổng nhu cầu xử lý nước thải: 19.500 m³/ng.đ.

- Chia khu vực nghiên cứu thành 2 lưu vực chính:

- + Lưu vực 1: Bao gồm toàn bộ phần diện tích phía Đông Bắc kênh Bắc, một phần diện tích phường An Hưng (giới hạn bởi phía Đông tuyến đường Trịnh Huy Quang và phía Bắc tuyến đường Trịnh Kiểm), toàn bộ diện tích phường Quảng Thắng. Nước thải được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải Quảng Thịnh (công suất hiện tại 15.000 m³/ng.đ, dự kiến năm 2023 nâng cấp lên 35.000 m³/ng.đ). Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn được thoát ra sông nhà Lê.

- + Lưu vực 2: Toàn bộ diện tích phường Đông Tân, một phần diện tích phường An Hưng (giới hạn bởi phía Tây tuyến đường Trịnh Huy Quang và phía Tây Bắc tuyến đường Trịnh Kiểm). Nước thải được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải số 2 (vị trí đặt tại khu đất phía Nam xã Đông Quang), có công suất tính toán là $Q = 30.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn được thoát ra sông Mơ.

b) Chất thải rắn:

- Tổng lượng rác thải: 143 tấn/ng.đ (chỉ tiêu phát thải CTR sinh hoạt: 1,3 kg/người/ng.đ; CTR công nghiệp: 0,25 tấn/ha).

- Chất thải được thu gom đưa về Khu xử lý chất thải rắn xã Đông Nam. Thu gom và xử lý chất thải rắn 100%.

c) Nghĩa trang:

- Đối với nghĩa trang có quy mô lớn khoảng vùng, chỉnh trang, trồng cây xanh xung quanh, hướng tới xây dựng thành công viên nghĩa trang.

- Đối với khu nghĩa địa, nghĩa trang có số lượng mộ ít, nằm rải rác, không tập trung thì dùng chôn cất mới và dần dần di dời mộ cũ đến vị trí theo quy hoạch chung là khu nghĩa trang Thiệu Dương (phía Bắc) và khu nghĩa trang chợ Nhàn (phía Nam).

8. Giải pháp tổ chức tái định cư

Tổ chức tái định cư cho các hộ dân có đất ở bị ảnh hưởng với quy mô diện tích khoảng 25,68 ha phục vụ giải phóng mặt bằng khi thực hiện các dự án có liên quan trong khu vực. Quy hoạch các khu đất ở tái định cư có ký hiệu C2: TĐC1, C2: TĐC2,....

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

9.1. Đối với khu vực núi Vức: Bố trí cây xanh cách ly, trồng cây xung quanh khu vực sản xuất. Về lâu dài, di chuyển dần các cơ sở sản xuất về cụm công nghiệp – làng nghề phía Tây Nam thành phố. Đến năm 2040, phủ xanh đồi trọc khu vực núi Vức, hoàn nguyên là khu công viên cây xanh, vui chơi giải trí theo đúng định hướng của quy hoạch chung.

9.2. Đối với các khu vực khác

- Nước thải sau khi xử lý, đưa ra hệ thống cống thu gom và đưa về trạm xử lý tập trung tại 2 trạm xử lý nước thải được quy hoạch ở phía Đông Nam và phía Tây Nam khu vực. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được xả vào sông Nhà Lê và sông Mơ.

- Trồng cây xanh cách ly và bảo tồn mặt nước: Cây xanh, mặt nước trong khu vực có tác dụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí (giảm bụi, ồn).

- Các trục giao thông chính bố trí dải cây xanh để hạn chế bụi và tiếng ồn.

- Chất thải rắn các khu chức năng phải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh, cụ thể chất thải rắn sinh hoạt phân thành 3 loại: chất thải rắn hữu cơ, chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn có thể tái chế. Chất thải rắn sau khi phân loại tại nguồn được chuyển về khu xử lý chất thải rắn tại xã Đông Nam.

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

Đầu tư các công trình từ nguồn vốn ngân sách nhà nước nhằm mang tính chất tạo lực đô thị và đảm bảo dân sinh như:

- Nạo vét, mở rộng và kè lại tuyến sông Nhà Lê, kênh Bắc đoạn qua ranh giới quy hoạch để đảm bảo thoát nước và tạo cảnh quan đô thị.
- Lập dự án đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: đầu tư các tuyến đường khoảng 10,5 km; cấp nước 35,5 km; thoát nước 100,5 km; Hạ tầng viễn thông (cáp quang ngầm 13,0 km, trạm BTS 12 vị trí); cấp điện, thoát nước thải...
- Cải tạo, xây mới hệ thống giáo dục, cơ quan hành chính (công an phường) và các công trình văn hoá, vườn hoa đơn vị ở.

11. Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng

Ban hành quy định quản lý đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 04, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND thành phố Thanh Hóa có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch theo Quyết định phê duyệt gửi về Sở Xây dựng để đóng dấu, lưu trữ, quản lý theo quy định; gửi hồ sơ, tài liệu quy hoạch về Viện Quy hoạch - Kiến Trúc Thanh Hóa và các đơn vị có liên quan để đăng tải và quản lý việc thực hiện quy hoạch.
- Tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại khoản 12 Điều 29 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.
- Chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch đô thị, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.
- Rà soát, điều chỉnh và đề xuất điều chỉnh các quy hoạch chi tiết có liên quan, bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.
- UBND thành phố Thanh Hóa chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, tài liệu điều tra quy mô dân số, bản đồ khảo sát, đánh giá hiện trạng, đánh giá sự phù hợp các dự án đã và đang đầu tư xây dựng trên địa bàn.
- Phối hợp với Sở Xây dựng để rà soát, kiểm soát quy mô dân số trong toàn đô thị Thanh Hóa theo quy hoạch chung là 01 triệu người.

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

3. Các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính; UBND thành phố Thanh Hóa; Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và các đơn vị khác liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định của pháp luật.

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

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

Nơi nhận:

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

H28.(2025)QDPD_QHPK PK so 04

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



Mai Xuân Liêm