

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tây Nam
đường vành đai phía Tây tại xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

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

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

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

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

Căn cứ 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 11, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 5173/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng

tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn (nay là thành phố Thanh Hóa), tỉnh Thanh Hóa;

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

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 123/SXD-PTĐT ngày 07 tháng 01 năm 2025 về việc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây tại xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 722/TTr-TTPTQĐ ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây tại xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

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

a) Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa; có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch;
- Phía Tây Bắc giáp đất quy hoạch đường sắt tốc độ cao;
- Phía Tây Nam giáp khu ở hiện hữu xã Đông Văn;
- Phía Đông Nam giáp đường ĐH5 Đông Hưng - Đông Văn.

b) Diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích quy mô lập quy hoạch: 326.491 m².
- Quy mô dân số khu vực nghiên cứu: khoảng 4.500 người.

2. Tính chất, chức năng

- Là khu dân cư với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được xây dựng đồng bộ.

- Các chức năng chủ yếu: Đất ở, đất dịch vụ - công cộng, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật,... đáp ứng nhu cầu của người dân trong tương lai.

3. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Mật độ XD (%)	Hệ số SDD (lần)	Tỷ lệ (%)
A. ĐẤT ĐƠN VỊ Ở		227.028,1				69,54
I	Đất ở	89.098,1				27,29
1	Đất ở hiện hữu và TĐC	13.347,2				
	Đất ở hiện hữu	10.942,7	2-5		2-4,5	
	Đất ở tái định cư	2.404,5	2-5			
2	Đất ở mới	75.750,9				
2.1	Đất ở chia lô (thửa)	48.682,7				
	Đất ở dạng liền kề	34.023,0	2-5			
	Đất ở dạng biệt thự	14.659,7	2-4			
2.2	Đất nhà ở xã hội	27.068,2	1-15	50%	7,5	
II	Đất cây xanh, TĐTT	18.690,7				5,72
1	Cây xanh	7.595,5	1-2	5%		
2	Sân chơi	5.418,1	1-2	5%		
3	Sân luyện tập TĐTT	5.677,1	1-2	5%		
III	Đất dịch vụ cộng đồng	21.863,7				6,70
1	Đất nhà văn hoá khu phố	804,8	1-3	40%		
2	Đất y tế	519,3	1-5	40%		
3	Đất chợ	2.119,4	1-5	40%		
4	Đất giáo dục	13.022,2	1-5	40%	2,0	
5	Đất trung tâm văn hoá	5.398,0	1-5	40%		
IV	Đất bãi đỗ xe	31.273,9				9,58
V	Đất giao thông	66.101,7				20,68
B	ĐẤT KHÁC	99.463,7				30,46
1	Đất dịch vụ thương mại đô thị	20.211,9	1-9	40%	3,6	
2	Đất giao thông đối ngoại	49.796,0				
3	Đất cây xanh đô thị	14.191,7	1-2	5%	0,2	
4	Đất nghĩa trang	4.670,2				
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.248,6				
6	Đất cây xanh chuyên dùng	8.345,3				
Tổng		326.491,8				100,00

4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

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

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

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

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

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

Chỉ tiêu đạt được của đồ án:

- Đất công cộng đạt 4,31 m²/người.
- Đất ở đạt 16,83 m²/người.
- Đất cây xanh đạt 4,15 m²/người.
- Đất bãi đỗ xe đạt 6,95 m²/người.
- Đất giao thông đạt 20,25%.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông

5.1.1. Đường cấp khu vực trở lên:

- Tuyến số D1, N4, mặt cắt 1-1: Lộ giới: 28,0 m; B_m=16,0 m; B_{hệ}=2x6,0 m.
- Tuyến số N7 mặt cắt 2-2: Lộ giới: 24,0 m; B_m=12,0 m; B_{hệ}=2x6,0 m.

5.1.2. Đường cấp nội bộ:

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới: 20,5 m; B_m= 10,5 m; B_{hệ} = 2x5,0 m;
- Mặt cắt 4-4 (cải tạo tuyến đường vào khu dân cư hiện hữu): Lộ giới: 13,5 m; B_m= 7,5 m; B_{hệ} = 2x3,0 m);
- Mặt cắt 5-5 (tuyến đường gom với đường Nam thành phố - Quốc lộ 47): Lộ giới: 16,0 m; B_m= 7,5 m; B_{hệ} = 2,5 m + 6,0 m;
- Mặt cắt 5B-5B (khu vực vịnh đỗ xe công viên): Lộ giới: 35,5 m; B_m= 10,5 m; B_{hệ} = 2x5,0 m; đỗ xe: 15,0 m.
- Bãi đỗ xe: Được bố trí phân tán tại các nhóm nhà ở.

5.2. Quy hoạch san nền

- Tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đất san lấp, đào đắp; cao độ, hướng dốc nền san phù hợp với quy hoạch cấp trên được phê duyệt. Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc, cảnh quan khu dân cư.

- Cao độ nền thiết kế khu vực xây dựng mới được tính toán theo cao độ thiết kế tim đường giao thông thấp nhất 3.50 m và cao nhất 3.90 m. Đối với khu vực dân cư hiện hữu cao độ nền được ổn định sau này được cải tạo để phù hợp với khu vực xây dựng mới.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Trên cơ sở rà soát hệ thống thoát nước của khu vực và định hướng quy hoạch cấp trên được phê duyệt; tận dụng tối đa các công trình thoát nước hiện có. Bổ sung mạng lưới thoát nước, đảm bảo nước mặt được thoát hết; không để xảy ra hiện tượng ngập lụt cục bộ trong khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận.

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải, nước mưa được thu gom bằng hệ thống thoát nước và ga thu dẫn vào tuyến chính trên đường giao thông N4.

5.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước từ nhà máy nước Quảng Thịnh với tổng lưu lượng cấp nước cho khu quy hoạch dự kiến khoảng 1.500 m³/ngđ.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác.

5.5. Quy hoạch cấp điện

- Nhu cầu dùng điện: 2.020,8 KW.

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp trong khu vực được lấy nguồn từ đường điện trung áp 35KV lộ 475-E9.1.

- Trạm biến áp: Xây dựng 05 trạm biến áp mới cấp điện cho khu vực.

- Mạng lưới điện: Xây dựng đường dây hạ thế 0,4 kV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè.

- Chiếu sáng: Mạng lưới điện chiếu sáng bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông; khoảng cách giữa các cột trung bình 30 - 35 m/cột. Đối với đường có chiều rộng $\leq 10,5$ m được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn; Đối với đường có chiều rộng $\geq 10,5$ m được chiếu sáng bằng 2 dãy.

5.6. Quy hoạch thoát nước thải

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tổng lưu lượng nước thải dự kiến khoảng 1.000 m³/ngđ. Nước thải được

thu gom về trạm xử lý nước thải đặt tại phía Tây Nam khu vực, công suất khoảng 1.000 m³/ngđ.

- Trên tuyến công thoát nước bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước, trung bình khoảng 30 - 40 m. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi.

5.7. Quy hoạch quản lý chất thải rắn

- Tổng lượng rác thải hằng ngày: 7,4 tấn/ngđ.
- Thu gom chất thải rắn (CTR): Bố trí 02 khu trung chuyển CTR của khu vực tại vị trí phía Tây Bắc (gần nghĩa trang Côn Vân) và phía Nam.
- Nghĩa trang: Khu vực nghĩa trang Côn Vân phân thuộc dự án, bố trí cây xanh cách ly, khoảng cách đến khu vực dân dụng theo tiêu chuẩn hiện hành. Không hung táng mới.

5.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Xác định nhu cầu dịch vụ viễn thông với chỉ tiêu 25 lines/100 người.
- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho khu vực lập quy hoạch được đầu nối từ bưu cục xã Đông Văn cách khu vực khoảng 500,0 m về phía Đông.
- Các tuyến cáp nhánh đi ngầm trên vỉa hè hoặc đi chung trong hào cáp kỹ thuật cùng với các tuyến hạ tầng khác. Tủ đầu nối IDF được đặt nổi trên bệ bê tông để đảm bảo vận hành trong mọi điều kiện thời tiết.

6. Thiết kế đô thị

- Nhà ở dạng chia lô liền kề được bố trí tập trung thành khu vực, lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc sử dụng hài hòa. Thiết kế, thi công xây dựng công trình trong khu vực yêu cầu phải tuân thủ về chiều cao, mật độ, khoảng lùi...

- Khoảng lùi xây dựng công trình tại các lô đất được xác định căn cứ chức năng lô đất, yêu cầu kiến trúc, cảnh quan tại từng vị trí đảm bảo từ 0,0-10,0 m và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Tại các ô phố quy hoạch mới các công trình công cộng - dịch vụ yêu cầu khoảng lùi tối thiểu của là 10,0 m so với chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) của các tuyến đường xung quanh; phần tháp của các công trình cao tầng có khoảng lùi tối thiểu 15,0 m so với các tuyến đường cấp khu vực trở lên và 10,0 m so với CGĐĐ của các tuyến đường còn lại.

- Thiết kế cây xanh cảnh quan: Cây xanh trồng trên hè phố, khuôn viên, cần được nghiên cứu sử dụng phù hợp nhằm tăng tính thẩm mỹ, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí của dân cư khu vực.

7. Giải pháp tổ chức tái định cư

Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa đã tiến hành điều tra về đất đai hiện trạng của các hộ dân phải di chuyển và đã cân đối đảm bảo bố trí tái định

cur cho dự án khi triển khai thực hiện (bố trí các lô đất tái định cư nằm ở phía Nam), quỹ đất tái định cư còn lại sẽ dành để phục vụ cho các dự án lân cận.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn: Giảm lượng bụi, tiếng ồn và dầu mỡ trong khu vực xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật liệu, đất của công trình; sử dụng máy có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

- Bảo vệ môi trường nguồn nước: Xử lý nước thải tập trung tại các khu vực hợp lý, đảm bảo đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn nước tiếp nhận; bảo vệ nguồn nước, vệ sinh môi trường tại khu vực.

- Bảo vệ môi trường đất và cảnh quan: Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng, đặc biệt là các khu vực trũng, thấp vào mùa mưa, khu vực san gạt để đảm bảo giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường đất, cảnh quan.

- Chất thải được thu gom triệt để và vận chuyển về các khu vực xử lý tập trung.

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

- Các hạng mục đầu tư: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực bao gồm: san nền, xây dựng hệ thống đường giao thông nội bộ, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, hạ tầng viễn thông; các khuôn viên cây xanh và các hạng mục công trình công cộng khác phục vụ cộng đồng.

- Nguồn lực thực hiện: Từ ngân sách theo quy định và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

10. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây Nam đường vành đai phía Tây tại xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa kèm theo Quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch chi tiết theo Quyết định phê duyệt đảm bảo quy định và gửi Sở Xây dựng đóng dấu để lưu trữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết theo quy định.

- “Không cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở” thuộc khu đất thực hiện quy hoạch chi tiết theo ý kiến của Công an tỉnh Thanh Hoá tại Công văn số 3372/CAT-ANKT ngày 24/9/2024.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của nội dung, thông tin và các số liệu của đồ án quy hoạch chi tiết; nội dung hồ sơ tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, phải thực hiện đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đặc biệt là hệ thống thoát nước) để đảm bảo khớp nối giữa khu vực dân cư hiện trạng với khu dân cư mới.

2. UBND thành phố Thanh Hóa:

- Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa và các đơn vị liên quan thực hiện trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án được phê duyệt.

- Tổ chức cắm mốc ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, các khu vực bảo vệ, quản lý, khai thác ...) theo quy định của pháp luật.

3. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Giao thông vận tải; UBND thành phố Thanh Hóa và các đơn vị khác 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 kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất 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;
 - Lưu: VT, CN.
- H2.(2025)QĐPD_QHCT VD Dong Van

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



Mai Xuân Liêm