UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3208 /QĐ-UBND	*Thanh Hoá, ngày 24 tháng 8 năm 2015*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Đông ga đường sắt cao tốc Bắc Nam đến giáp phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

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; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 16 tháng 01 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Theo đề nghị của Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa tại Tờ trình số 163/TTr-VQH ngày 10 tháng 7 năm 2015; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3909/SXD-QH ngày 31 tháng 7 năm 2015 về việc đề nghị phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Đông ga đường sắt cao tốc Bắc Nam đến giáp phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Đông ga đường sắt cao tốc Bắc Nam đến giáp phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch

a) Phạm vi khu vực quy hoạch phân khu: Thuộc địa giới hành chính xã Đông Tân, Đông Lĩnh, thị trấn Rừng Thông, phường An Hoạch và phường Phú Sơn.

b) Ranh giới nghiên cứu có giới hạn như sau:

- Phía Tây Bắc: Giáp Đường vành đai phía Tây thành phố Thanh Hóa và thị trấn Rừng Thông;

- Phía Tây Nam: Giáp Đường quy hoạch;

- Phía Đông Nam: Giáp Khu đô thị mới Đông Sơn;

- Phía Đông: Giáp Khu đô thị mới Tây Ga.

c) Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 513ha.

d) Tính chất: Là đầu mối giao thông, trung tâm thương mại, dịch vụ vận tải, y tế và khu đô thị mới phía Tây thành phố Thanh Hóa.

2. Quy mô dân số và đất đai

a) Quy mô dân số:

- Dân số hiện tại của khu vực quy hoạch: 8.060 người;

- Dự báo mô dân số quy hoạch khoảng: 20.000 người.

b) Quy mô đất đai: Tổng diện tích quy hoạch: 513,0 ha.

3. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	465,30	90,70
I	Đất đơn vị ở	174,4	34,0
1	Đất ở	146,60	28,6
2	Đất công trình công cộng	18,5	3,6
3	Đất cây xanh	9,3	1,8
II	Đất công trình đô thị	296,3	57,7
1	Đất dịch vụ, thương mại	34,0	6,6
2	Đất dịch vụ tổng hợp	39,5	7,7
3	Đất cây xanh	98,8	19,2
4	Đất y tế	8,8	1,7
5	Đất giáo dục	2,8	0,5
6	Đất công trình giao thông	23,3	4,5

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ (%)
7	Đất giao thông	89,1	17,4
B	ĐẤT KHÁC	42,6	8,3
1	Đất công nghiệp, kho tàng	12,7	2,5
2	Đất quân sự	1,9	0,4
3	Đất công trình kỹ thuật	5,3	1,0
4	Núi 1	1,1	0,2
5	Sông, kênh, mương	21,6	4,2
	TỔNG	513.00	100.00

4. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng quy hoạch sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	LÔ SỐ	DIỆN TÍCH	MĐXD (%)	HỆ SỐ SDĐ	TẦNG CAO
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở		174.4			
I	ĐẤT Ở		146.60			
1	*ĐẤT Ở CẢI TẠO*		*64.40*			
	DCC	1	2.50	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	2	3.20	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	3	4.40	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	4	7.70	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	5	5.30	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	6	1.20	60	1.2-1.8	2-5
	DCC	7	3.00	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	8	0.70	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	9	3.50	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	10	3.00	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	11	5.20	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	12	1.60	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	13	0.60	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	14	0.80	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	15	0.20	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	16	1.00	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	17	2.50	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	18	3.10	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	19	0.60	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	20	0.90	60	1.2-1.8	2-3

STT	LOẠI ĐẤT	LÔ SỐ	DIỆN TÍCH	MĐXD (%)	HỆ SỐ SDĐ	TẦNG CAO
	DCC	21	1.60	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	22	1.00	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	23	1.60	60	1.2-1.8	2-3
	DCC	24	6.80	40	1.2-1.8	2-3
	DCC	25	2.40	60	1.2-1.8	2-3
2	*ĐẤT Ở MỚI*		*82.2*			
	DCM	1	3.60	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	2	6.70	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	3	2.20	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	4	2.60	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	5	1.20	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	6	3.40	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	7	3.10	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	8	3.70	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	9	0.50	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	10	3.40	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	11	0.80	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	12	2.20	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	13	3.70	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	14	2.90	30	2.7-3.6	9-12
	DCM	15	1.70	30	2.7-3.6	9-12
	DCM	16	1.10	30	2.7-3.6	9-12
	DCM	17	2.40	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	18	0.90	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	19	0.90	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	20	3.00	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	21	7.20	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	22	1.00	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	23	1.20	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	24	5.20	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	25	11.40	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	26	1.10	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	27	2.10	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	28	1.10	80	1.6-4.0	2-5
	DCM	29	2.10	80	1.6-4.0	2-5
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG		18.5			
1	*ĐẤT HC - VH - YT*		*6.7*			
	HC	1	0.2	40	0.8-1.2	2-3

STT	LOẠI ĐẤT	LÔ SỐ	DIỆN TÍCH	MĐXD (%)	HỆ SỐ SDĐ	TẦNG CAO
	HC	2	1.2	40	0.8-1.2	2-3
	HC	3	1.3	40	0.8-1.2	2-3
	YT	3	1.0	40	0.80	1-2
	YT	4	0.7	40	1.20	1-2
	TTVH	1	2.3	0	0.00	0
2	*ĐẤT GIÁO DỤC*		*11.1*			
2.1	*TRƯỜNG MẦM NON*		*3.9*			
	MN	1	0.7	35	0.35-1.05	1-3
	MN	2	1.2	35	0.35-1.05	1-3
	MN	3	0.9	35	0.35-1.05	1-3
	MN	4	1.1	35	0.35-1.05	1-3
2.2	*TRƯỜNG TIỂU HỌC*		*3.8*			
	TH	1	1.5	35	0.7- 1.50	2-3
	TH	2	0.4	35	0.7- 1.50	2-3
	TH	3	1.9	35	0.7- 1.50	2-3
2.3	*TRƯỜNG THCS*		*3.4*			
	THCS	1	1.5	35	0.7- 1.50	2-3
	THCS	2	1.5	35	0.7- 1.50	2-3
	THCS	3	0.4	35	0.7- 1.50	2-3
3	*ĐẤT THƯƠNG MẠI (CHỢ PHƯỜNG)*		*0.7*			
	DVTM	3	0.7	40	1.2-2.0	3-5
III	ĐẤT CÂY XANH		9.3			
	CX	1	0.9	0	0.00	0
	CX	2	0.5	0	0.00	0
	CX	3	1.4	0	0.00	0
	CX	4	0.6	0	0.00	0
	CX	5	0.5	0	0.00	0
	CX	6	1.6	0	0.00	0
	CX	7	3.80	0	0.00	0
B	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐÔ THỊ		296.3			
I	ĐẤT DỊCH VỤ, THƯƠNG MẠI		34			
	DVTM	1	1.90	40	1.2-2.8	3-7
	DVTM	2	1.90	40	1.2-2.8	3-7
	DVTM	3	0.70	40	1.2-2.0	3-5
	DVTM	4	1.60	40	1.2-2.8	3-7
	DVTM	5	1.50	40	0.4-1.2	1-3

STT	LOẠI ĐẤT	LÔ SỐ	DIỆN TÍCH	MĐXD (%)	HỆ SỐ SDĐ	TẦNG CAO
	DVTM	6	3.50	40	2.0-3.6	5-9
	DVTM	7	3.20	40	2.0-4.8	5-12
	DVTM	8	2.20	40	2.0-4.8	5-12
	DVTM	9	2.30	40	2.8-6.0	7-15
	DVTM	10	4.10	40	2.8-6.0	7-15
	DVTM	11	3.50	40	2.0-3.6	5-9
	DVTM	12	1.60	35	0.7-1.75	2-5
	DVTM	13	3.00	35	0.7-1.75	2-5
	DVTM	14	1.60	35	0.7-1.75	2-5
	DVTM	15	0.80	35	1.05-2.45	3-7
	DVTM	16	1.00	35	1.05-2.45	3-7
	DVTM	17	0.09	40	0.4-0.8	1-2
	DVTM	18	0.2	40	0.4-0.8	1-2
II	ĐẤT DỊCH VỤ TỔNG HỢP		39.5			
	DVTH	1	3.30	40	1.2-2.0	3-5
	DVTH	2	1.60	40	2.8	5-7
	DVTH	3	3.90	40	2.8	5-7
	DVTH	4	1.20	40	2.8	5-7
	DVTH	5	2.20	35	4.8	5-12
	DVTH	6	3.00	80	4	2-5
	DVTH	7	2.60	40	2	5-15
	DVTH	8	1.90	40	2.8	5-7
	DVTH	9	6.60	35	5.25	5-12
	DVTH	10	4.90	35	5.25	5-12
	DVTH	11	5.80	35	5.25	5-12
	DVTH	12	2.5	35	5.25	5-12
III	ĐẤT CÂY XANH		98.8			
1	*CÂY XANH CẢNH QUAN*		*22.90*			
	CXCQ	1	1.90	0	0.00	0
	CXCQ	2	1.50	0	0.00	0
	CXCQ	3	1.40	0	0.00	0
	CXCQ	4	2.60	0	0.00	0
	CXCQ	5	2.80	0	0.00	0
	CXCQ	6	1.30	0	0.00	0
	CXCQ	7	1.50	0	0.00	0
	CXCQ	8	1.00	0	0.00	0
	CXCQ	9	0.90	0	0.00	0
	CXCQ	10	1.60	0	0.00	0
	CXCQ	11	1.40	0	0.00	0

STT	LOẠI ĐẤT	LÔ SỐ	DIỆN TÍCH	MĐXD (%)	HỆ SỐ SDĐ	TẦNG CAO
	CXCQ	12	0.50	0	0.00	0
	CXCQ	13	0.50	0	0.00	0
	CXCQ	14	4.00	0	0.00	0
2	*CÔNG VIÊN CÂY XANH*		*61.0*			
	CXDT	1	12.8	0	0.00	0
	CXDT	1	35.5	0	0.00	0
	CXDT	2	4.20	0	0.00	0
	CXDT	3	3.70	0	0.00	0
	CXDT	4	2.90			
	CXDT	5	1.90	0	0.00	0
3	*CÂY XANH CÁCH LY ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV*		*14.90*			
IV	ĐẤT Y TẾ		3.5			
	YT	1	3.2	40	2.00	2-5
	YT	2	0.3	40	1.20	2-3
V	ĐẤT GIÁO DỤC		2.8			
	GD	1	2.8	35	1.75	2-3
V	CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG		23.3			
	BX + GA CAO TỐC	1	15.9	30	0.3-0.9	1-3
	GA CAO TỐC	1	7.4	40	0.8-2.0	2-5
VI	ĐẤT GIAO THÔNG		89.1			
C	ĐẤT KHÁC		42.6			
I	ĐẤT TTCN - LÀNG NGHỀ		12.7			
	CN	1	8.9	40	0.4-0.8	1-2
	CN	2	3.4	40	0.4-0.8	1-2
	KT	1	0.4	40	0.4	1
II	ĐẤT QUÂN SỰ		1.9			
	QS	1	1.9	40	0.8-2.0	2-5
III	ĐẤT CÔNG TRÌNH KỸ THUẬT	1	5.3	30	0.60	1-2
	ĐẤT TRẠM ĐIỆN		1.7	20	0.2-0.4	1-2
	TXL	1	2.0	35	0.35-0.7	1-2
	NMN	1	1.6	35	0.35-1.05	1-3
IV	NÚI 1		1.1	0	0	0
V	KÊNH, MƯƠNG		21.6	0	0	0
D	TỔNG		513.30			

4.2. Phân khu chức năng:

4.2.1. Đất khu ở:

a) Đất ở:

* Đất ở hiện có cải tạo, có ký hiệu DCC (lô 1- lô 25): Chủ yếu nằm ở phía Nam sông Nông Giang thuộc xã Đông Tân, một phần thuộc thị trấn rừng Thông và phường An Hoạch. Cải tạo lại cho phù hợp quy hoạch đô thị, chủ yếu là loại hình nhà ở xen cư liền kề, nhà ở có vườn, nhà ở liên kế tái định cư.

- Diện tích: 64,4ha.

- Mật độ xây dựng: 60%; Tầng cao: 2-3 tầng.

* Đất ở mới, có ký hiệu DCM (lô 1 - lô 29); gồm 03 khu:

- Khu ở mới 1: Tổ chức thành một đơn vị ở mới phía Bắc trục đường vành đai Đông Tây, thuộc xã Đông Lĩnh và một phần đất tái định cư của phường Phú Sơn. Bố trí các công trình nhà ở xã hội gồm các công trình nhà ở tái định cư của phường Phú Sơn và xã Đông Lĩnh. Tầng cao 9-12 tầng.

- Khu ở mới 2: Phía Đông đường vành đai 2, Nam đường vành đai Đông Tây thuộc đất lúa của xã Đông Tân tổ chức các dạng nhà ở kiểu liên kế và biệt thự, nhà ở TĐC. Tầng cao từ 2-5 tầng.

- Khu ở mới 3: Phía Tây đường vành đai 2, Nam đường vành đai Đông Tây. Tổ chức cho TĐC của xã Đông Tân, thị trấn Rừng Thông. Tầng cao từ 2-5 tầng.

Tổng diện tích: 82,2 ha. Mật độ xây dựng: 30-80%.

b) Đất công trình công cộng:

- Gồm một phần đất công trình công cộng của xã Đông Tân và thị trấn rừng Thông, xây dựng thêm một khu hành chính mới cho đơn vị ở mới (khu ở 1) phía Nam khu công viên cây xanh. Bố trí thêm các công trình giáo dục, cây xanh, nhà văn hóa trong các khu ở mới đảm bảo bán kính và nhu cầu sử dụng của người dân.

- Bố trí 01 khu Thể thao - Văn hóa (diện tích khoảng 2,3 ha) tại vị trí giao giữa đường nối khu đô thị Tây ga và đường biên khu công nghiệp Tây Bắc ga, gắn với khu cây xanh công viên phía Bắc của khu vực.

- Bố trí chợ khu ở (diện tích 0,7 ha) tại vị trí phía Bắc khu Tái định cư phường Phú Sơn.

- Cây xanh khu ở 9,3 ha, được tổ chức phù hợp đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư đô thị.

Tổng diện tích 18,5 ha; bố trí tại các lô có ký hiệu: HC (lô 1 - lô 3); YT (lô 3 - lô 4); TTVH1; DVTM3; MN (lô 1 - lô 4); TH (lô 1 - lô 3); THCS (lô 1 - lô 3). Mật độ xây dựng: 35 - 40 %; tầng cao TB: 2-3 tầng.

4.2.2. Đất công trình đô thị:

a) Dịch vụ thương mại: Tổ chức dọc theo tuyến Đại lộ Đông Tây và vành đai phía Tây, xây dựng hợp khối cao tầng thành trục nhấn cho toàn khu vực quy hoạch.

- Diện tích: 34,0 ha; bố trí tại các lô có ký hiệu: DVTM (lô 1, 2, 4- lô16).

- Mật độ xây dựng: 35 - 40 %; Tầng cao TB: 3-15 tầng.

b) Dịch vụ tổng hợp: Nút giao phía Nam của đường vành đai phía Tây và Đại lộ Đông Tây bố trí công trình khách sạn, kết hợp với khu vực ga và bến xe tạo điểm nhấn cho khu trung tâm.

- Diện tích: 39,5 ha; bố trí tại các lô có ký hiệu: DVTH (từ lô 1- lô12).

- Mật độ xây dựng: 35 - 40 %; Tầng cao TB: 3-15 tầng.

c) Đất cây xanh: Diện tích: 98,8 ha.

- Cây xanh cảnh quan: Tổ chức các dải cây xanh cảnh quan đô thị dọc các khu dân cư cải tạo và dân cư mới. Diện tích khoảng 22,9 ha.

- Cây xanh đô thị: Bố trí công viên cây xanh ở phía Bắc khu vực nghiên cứu theo quy hoạch chung đã hoạch và hình thành một số khu vực cây xanh trên việc xây dựng dải cách ly an toàn cho lưới điện 110kv trong khu vực. Diện tích 61,0 ha.

- Đất cây xanh cách ly lưới điện 110kv trong khu vực: Diện tích 14,9 ha.

d) Đất giáo dục: Bố trí một trường cấp 3 tại khu dân cư phía Bắc giáp khu cây xanh đô thị.

- Diện tích: 2,8 ha; ký hiệu: GD1.

- Mật độ xây dựng: 35 %; Tầng cao TB: 2-5 tầng.

e) Đất công trình y tế: Hiện tại khu vực đang có công trình bệnh viện Phúc Thịnh đang trong thời gian thi công trên trục Quốc lộ 45; và 01 công trình y tế quân đội trên địa bàn xã Đông Tân và bố trí thêm đất y tế tại khu vực cây xanh phía Bắc.

- Diện tích: 8,8 ha; bố trí tại các lô có ký hiệu: YT(lô1- lô 2, lô 5- lô 6).

- Mật độ xây dựng: 40 %; Tầng cao TB: 2-5 tầng.

f) Đất dịch vụ vận tải:

* Ga đường sắt cao tốc: Bố trí tại phía Đông Bắc nút giao của tuyến vành đai phía Tây và đường vành đai Đông Tây.

- Diện tích: 7,4 ha; ký hiệu: DVVT 1 - DVVT2.

- Mật độ xây dựng: 40 %; Tầng cao TB: 2-5 tầng.

* Bến xe phía Tây: Bố trí tại phía Tây Bắc nút giao của tuyến vành đai 2 và vành đai Đông Tây, kết hợp với ga đường sắt và dịch vụ phía Nam hình thành khu vực logistics phía Tây của thành phố Thanh Hóa.

- Diện tích: 15,9 ha; bố trí tại lô có ký hiệu: DVVT2.

- Mật độ xây dựng: 30 %; Tầng cao TB: 1-3 tầng.

4.2.3. Đất khác: Gồm các công trình trạm điện, khu tiểu thủ làng nghề, khu quấn sự, đất các công trình đầu mối, các công trình thuộc sự quản lý của đô thị giữ nguyên tại các vị trí hiện có trong khu vực. Tổng diện tích: 42,6 ha.

5. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, thiết kế đô thị:

Đây là khu dân dụng có địa hình tương đối đa dạng, ngoài chức năng ở còn đảm nhận nhiều chức chính của đô thị như dịch vụ logistics của thành phố (ga đường sắt cao tốc, bến xe trung tâm, dịch vụ vận tải...), các công trình đầu mối kỹ thuật (trạm điện, nhà máy nước...) và một số chức năng khác của đô thị như thương mại, dịch vụ tổng hợp, y tế có ảnh hưởng tới phát triển không gian đô thị. Do vậy trong kiến tạo không gian đô thị cần chú trọng tới giải pháp tìm kiếm sự hài hoà giữa các chức năng trên.

a) Yêu cầu về kiến trúc:

- Đối với các khu xây dựng mới, hiện đại cần khai thác các đặc điểm hài hoà với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, hình thức phải nhẹ nhàng phong phú và thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau

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

- Đối với nhà ở cải tạo: Tầng cao trung bình từ 2-3 tầng. Mật độ xây dựng tối đa cho một căn nhà có diện tích từ 75-100m2 là từ 80-90%, bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở không nhỏ hơn 4m, chiều sâu của lô đất không nhỏ hơn 9m. Diện tích lô đất xây dựng nhà ở không nhỏ hơn 36m.

- Đối với nhà chia lô: Diện tích từ 65-150m2/hộ. Tầng cao từ 3-5 tầng. Bề rộng lô đất xây dựng từ 5-7m, chiều sâu lô đất xây dựng từ 13-20m. Mật độ xây dựng tối đa 70-80%. Đối với khu vực có chiều rộng lộ giới đường từ 7-12m, độ vươn ra tối đa của ban công, ô văng là 0.9m. Chiều rộng lộ giới lớn hơn 12m, độ vươn ra tối đa của ban công, ô văng là 1.2m.

- Đối với nhà ở biệt thự, nhà ở có vườn: Diện tích từ 250-400m2/hộ. Tầng cao tối đa 3 tầng. Bề rộng lô đất xây dựng từ 15-20m2. Tỷ lệ trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình tối thiểu là 20%. Khoảng lùi công trình 5m.

- Đối với nhà ở chung cư: Chiều cao công trình từ 5-12 tầng. Mật độ xây dựng 50% diện tích lô đất. Tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu 20%. Khoảng lùi công trình từ 6-10m. Bố trí tầng một, tầng hầm làm nơi để xe.

b) Yêu cầu Cây xanh bóng mát và cảnh quan: Bố trí cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực. Cần được trồng các loại có tán lá lớn, tuổi thọ cao, ít gẫy đổ. Tăng mật độ trồng cây lâu năm cổ thụ có tán lá đẹp quanh năm tại các vị trí cố định như ven đường, ven sông. Đối với công viên vườn hoa, cần trồng nhiều loại cây trang trí có tính thẩm mỹ cao, tuổi thọ lớn, có chiều cao và tán lớn. Các bồn hoa bố trí loại cây có thể nở hoa bốn mùa và có chế độ bảo dưỡng thường xuyên.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao thông: Tổng chiều dài mạng giao thông là 33.543m; tổng diện tích đất giao thông chính là 89,1ha; có các mặt cắt ngang và và chỉ tiêu kỹ thuật như sau:

Bảng thống kê chi tiết các tuyến đường

TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Giới hạn ngang			Ghi chú
				CGĐĐ (m)	Lòng đường P. cách (m)	Vỉa hè (m)	
1	Đường A-I (Vành đai phía Tây)	1-1	3.752	76,0	11,5*2 + 10,0*2 (Đ.gom); Pc= 5,0 + 8,0*2 (C.ly)	6,0*2	Đường chính
2	Đường A4-A2	5-5	814	25,0	15,0	5,0*2	
3	Đường B-B4	8-8	918	39,0	8,5*2; Pc=5,0	8,5*2	Đường chính
4	Đường B5-B8	10-10	503	20,5	10,5	5,0*2	
5	Đường C-C6	11-11	1.013	17,5	7,5	5,0*2	
6	Đường C7-C10	11-11	503	17,5	7,5	5,0*2	
7	Đường D-E8	5-5	671	25,0	15,0	5,0*2	
8	Đường E3-E-E11 (Quốc lộ 45)	4-4	2.709	24,0	14,0	5,0*2	Đường chính
9	Đường E6-E4	11-11	793	17,5	7,5	5,0*2	
10	Đường E12-E13	11-11	297	17,5	7,5	5,0*2	
11	Đường F3-F-F6 (Vành đai Đông Tây)	2-2	2.342	44,5	10,5*2; Pc= 13,5	5,0*2	Đường chính
12	Đường F6-I8 (Vành đai Đông Tây)	3-3	606	39,0	10,5*2; Pc=7,0	5,5*2	Đường chính
13	Đường G-I5	10-10	1.350	20,5	10,5	5,0*2	
14	Đường H1-H-H4	12-12	2.014	17,5	7,5	3,0+7,0	
15	Đường I2-I (QL 47)	10-10	1.203	20,5	10,5	5,0*2	
16	Đường I-I4 (QL 47)	6'-6'	1.002	23,5	9,25*2; Pc=1,0	2,0*2	Đường chính
17	Đường I4-I8 (QL 47)	6-6	1.306	34,0	10,5*2; Pc=3,0	5,0*2	Đường chính
18	Đường E3-I2	5-5	485	25,0	15,0	5,0*2	
19	Đường E2-F2	11-11	271	17,5	7,5	5,0*2	
20	Đường E1-I1	11-11	895	17,5	7,5	5,0*2	
21	Đường A1-B*	10-10	1.263	20,5	10,5	5,0*2	
22	Đường B1-D1	10-10	874	20,5	10,5	5,0*2	
23	Đường B2-D2	10-10	893	20,5	10,5	5,0*2	
24	Đường B3-D3	10-10	961	20,5	10,5	5,0*2	

TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Giới hạn ngang			Ghi chú
				CGĐĐ (m)	Lòng đường P. cách (m)	Vỉa hè (m)	
25	Đường B7-E9	9-9	802	24,0	14,0	5,0*2	
26	Đường E7-I3	5-5	1.033	25,0	15,0	5,0*2	
27	Đường E8-G2	10-10	645	20,5	10,5	5,0*2	
28	Đường A-A3-B4	8-8	1.628	39,0	8,5*2; Pc=5,0	8,5*2	Đường chính
29	Đường B4-F6-I6	7-7	1.812	30,0-32,0	(7,5-8,5)*2; Pc=5,0	5,0*2	Đường chính
30	Đường B8-E11	9-9	511	24,0	14,0	5,0*2	
31	Đường E14-F7	11-11	388	17,5	7,5	5,0*2	

6.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

a) San nền: Cao độ nền thiết kế thấp nhất 3,5m, cao nhất 4,6m. Đối với khu cây xanh cao độ nền 2,8m. Độ dốc nền thoát nước là i=0,001- 0,004.

- Khu vực dân cư hiện trạng giữ lại được giữ nguyên cao độ nền.

- Khu vực phía Bắc tuyến Quốc lộ 45: San nền tạo độ dốc về hướng Nam - Đông Nam

- Khu vực phía Nam tuyến Quốc lộ 45: San nền tạo độ dốc về hướng Nam.

- Khu vực dân cư tái định cư phía Bắc tuyến Quốc lộ 47: San nền tạo độ dốc về hướng Bắc - Tây Bắc.

b) Thoát nước mưa: Việc bố trí thoát nước mưa cho đô thị được thiết kế riêng biệt. Chia làm các lưu vực sau:

- Lưu vực 1: Được giới hạn bởi khu vực phía Đông đường sắt cao tốc và phía Bắc sông Nông Giang. Toàn bộ lượng nước mưa thoát ra kênh Nổ Vả.

- Lưu vực 2: Được giới hạn bởi khu vực phía Tây đường sắt cao tốc và phía Bắc sông Nông Giang. Toàn bộ lượng nước mưa thoát ra kênh Nổ Vả.

- Lưu vực 3: Được giới hạn bởi phía Nam sông Nông Giang. Toàn bộ lượng nước mưa thoát ra sông Nhà Lê.

- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đặt dưới lòng đường. Trên mạng lưới bố trí các giếng thu, giếng thăm, khoảng cách các giếng thu trung bình 50m.

6.3. Quy hoạch Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm 110kv Núi Một, công suất S = 40+63 (MVA) - 110/35/22(10)kV.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: 20,09 MVA.

- Tổng số trạm biến áp trong khu vực lập quy hoạch là 66 trạm.

- Lưới điện 110kv hiện có trong khu vực thời gian trước mắt sẽ được giữ nguyên. Trong tương lai khi các dự án được triển khai sẽ có phương án ứng xử cho từng trường hợp cụ thể như di dời hay ngầm hóa để đảm bảo được độ an toàn cũng như cảnh quan khu vực.

- Các đường dây 10kV hiện có đang cấp điện cho một số trạm biến áp trong khu vực phải cải tạo nâng cấp lên 22kV theo quy hoạch chung xây dựng Thành phố Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035. Các đường trục được thiết kế ở dạng mạch vòng kín, vận hành hở để nâng cao chất lượng điện năng.

- Chiếu sáng các khu cây xanh và công trình công cộng lựa chọn kiểu đèn phù hợp với kiến trúc cảnh quan

6.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước nặt tại kênh Bắc và sông Chu theo quy hoạch cấp nước thành phố Thanh Hóa.

- Nhu cầu dùng nước: 6000 m3/ngđ.

- Nhà máy nước: Dự kiến sử dụng nhà máy nước Mật Sơn, phường Đông Vệ có công suất Q = 50.000m3/ngđ; Nhà máy nước Hàm Rồng có công suất Q = 10.000m3/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước: Theo quy hoạch thành phố Thanh Hóa trong khu vực có tuyến ống cấp nước ϕ500 vận chuyển nước từ nhà máy nước Hàm Rồng, Mật Sơn đến khu vực.

- Cấp nước chữa cháy thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt, hình thức chữa cháy áp lực thấp. Mạng lưới truyền dẫn và phân phối sử dụng ống gang hoặc thép; Mạng lưới dịch vụ sử dụng ống thép tráng kẽm hoặc ống nhựa HDPE.

Các trụ chữa cháy lấy nước từ mạng lưới truyền dẫn và phân phối (>100mm) được bố trí trên đường phố đảm bảo khoảng cách 150 m.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước thải 180l/ng/ngđ. Lưu lượng nước thải sinh hoạt: 4.300m3/ngđ.

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

- Công suất trạm xử lý nước thải sinh hoạt toàn khu là Q = 7000m3/ngđ.

- Nước thải được dẫn về trạm bơm nước thải công suất 4300m3/ng.đ (vị trí ở phía Nam xã Đông Lĩnh) và được bơm về trạm xử lý nước thải của thành phố Thanh Hóa đang xây dựng ở xã Quảng Thịnh, huyện Quảng Xương.

b) Vệ sinh môi trường: Tổ chức thực hiện việc thu gom và xử lý chất thải rắn 100%, chất thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của thành phố Thanh Hóa. Rác thải của các khu công nghiệp cần được xử lý cục bộ tại các cơ sở sản xuất, các chất vô cơ hoặc chưa xử lý hết , được thu gom và đem chôn lấp tại vị trí được quy hoạch của đô thị.

- Bãi rác Cồn Quán sẽ được đóng cửa, rác thải hoại mục sẽ được dùng để san lấp. Khu vực bãi rác và vùng phụ cận lập quy hoạch sẽ được trồng cây xanh để cải tạo môi trường đất và không khí.

- Các nghĩa địa rải rác trong khu vực sẽ được đóng cửa, không cho chôn thêm và chuyển dần về khu nghĩa trang tập trung của thành phố khi các dự án được triển khai.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường

a) Giải pháp bảo vệ môi trường đất:

- Xây dựng các hệ thống thoát nước một cách phù hợp và khoa học.

- Đảm bảo nước mưa từ khu vực nghiên cứu quy hoạch không chảy ra đất tại các khu vực xung quanh làm ô nhiễm đất.

- Giám sắt chặt chẽ các loại rác thải, nước thải của các công trình dịch vụ, thương mại và công nghiệp.

b) Các giải pháp giảm ô nhiễm tới nguồn nước:

- Nước thải sinh hoạt trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung phải được sử lý đảm bảo đáp ứng mọi chỉ tiêu bảo vệ môi trường theo yêu cầu của luật pháp Việt Nam.

c) Các giải pháp bảo vệ môi trường không khí:

Để giảm lượng bụi, khí và tiếng ồn trong khu vực khi triển khai các dự án theo quy hoạch chi tiết, cụ thể thực hiện bằng các giải pháp sau:

- Sử dụng xe, máy thi công có lượng thải khí, bụi và độ ồn thấp hơn giới hạn cho phép.

- Có biện pháp che chắn phủ bạt đối với các loại xe chuyên chở nguyên vật liệu, nhiên liệu, che chắn cách ly giữa khu vực san ủi đối với khu vực xung quanh bằng các hàng rào bạt. Các dải cây xanh được bố trí để hạn chế sự lan toả của bụi, khí thải và tiếng ồn. Ngoài ra các công viên, vườn hoa được bố trí để hạn chế và cũng tham gia một phần trong việc cải tạo không khí.

- Làm ẩm bề mặt của lớp đất san ủi bằng cách phun nước giảm lượng bụi bị cuốn theo gió và phân tán trong khu vực.

8. Những dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

a) Những hạng mục ưu tiên:

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, san lấp, chuẩn bị kỹ thuật v.v...).

- Xây dựng, cải tạo một số tuyến đường chính.

- Các công trình nhà ở tái định cư.

- Hệ thống công trình công cộng (hạ tầng xã hội).

- Xây dựng khu dịch vụ thương mại, dịch vụ.

b) Nguồn lực thực hiện:

* Thực hiện từ nguồn vốn ngân sách nhà nước :

- Vốn từ Trung ương thực hiện các tuyến đường Quốc lộ (Quốc lộ 45, 47, đường vành đai, đường sắt cao tốc).

- Vốn của tỉnh: Thực hiện các tuyến đường tỉnh lộ và cải tạo các kênh mương liên đô thị và các công trình cấp tỉnh.

- Vốn thành phố: Thực hiện các mạng đường chính phân khu vực và hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị, cấp phường.

* Nguồn vốn xã hội hóa: Nguồn vốn từ kêu gọi các nhà đầu tư thực hiện các dự án cho khu đất bằng các hình thức ưu đãi đầu tư, đổi đất lấy hạ tầng...

* Các nguồn vốn khác: Vốn hỗ trợ của nước ngoài, vốn từ các công trình mục tiêu Quốc gia...

Điều 2. Tổ chức thực hiện

a) Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa:

- Phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Thanh Hóa và các ngành liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch phân khu để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện;

- Bàn giao tài liệu quy hoạch cho chính quyền địa phương để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt theo quy định của pháp luật;

b) Sở Xây dựng và các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ của đơn vị mình có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành 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 nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; 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, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H29.(2015)QDPD_QHPK_1_2000_Dong ga duong sat

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Ngọc Hồi