

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực ven Quốc lộ 1A (tiểu dự án 2) đoạn qua địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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 2189/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2013 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Hoằng Hóa đến năm 2020;

Theo đề nghị của UBND huyện Hoằng Hóa tại Tờ trình số 49/TTr-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2016; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2116/SXD-QH ngày 29 tháng 4 năm 2016 về việc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực ven Quốc lộ 1A (tiểu dự án 2) đoạn qua địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực ven Quốc lộ 1A (tiểu dự án 2) đoạn qua địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh 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:

Phạm vi lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực ven Quốc Lộ 1A (tiểu dự án 2) đoạn qua địa bàn huyện Hoằng Hóa bao gồm một phần diện tích thuộc địa giới hành chính của các xã: Hoằng Quý; Hoằng Cát;

Hoàng Minh; Hoàng Vinh; Hoàng Đồng; Hoàng Thịnh và xã Hoàng Lộc, huyện Hoàng Hóa. Cập nhật hết địa giới hành chính của huyện Hoàng Hóa trong quy hoạch phân khu số 4, số 6 thành phố Thanh Hoá.

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

- Phía Bắc giáp: Xã Hoàng Phú, thôn Đông Khê (xã Hoàng Quỳ);
- Phía Đông giáp: Đất nông nghiệp các xã Hoàng Cát; Hoàng Minh; Hoàng Vinh; Hoàng Đồng; Hoàng Thịnh và Hoàng Lộc;
- Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp xã Hoàng Quỳ và các xã Hoàng Lý, Hoàng Anh, Hoàng Quang (thành phố Thanh Hóa).
- Phía Nam giáp: Xã Hoàng Đại (thành phố Thanh Hóa).

c) Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 820,4ha.

- Diện tích lập quy hoạch: 400,0ha.
- Diện tích cập nhật từ phân khu số 4; phân khu số 6: 420,4 ha.

d) Tính chất, chức năng:

Là khu dịch vụ thương mại tổng hợp, công trình dịch vụ công cộng, kho tàng, bến bãi, một phần dân cư tại các vị trí phù hợp dọc tuyến Quốc Lộ 1A và hạ tầng kỹ thuật kèm theo.

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

2.1. Quy mô dân số:

- Dân số hiện tại của khu vực quy hoạch: 3.260 người
- Dự báo quy mô dân số quy hoạch đến năm 2025 khoảng: 6.000 người.

2.2. Quy mô đất đai:

Tổng diện tích quy hoạch: 400,0 ha.

* Chỉ tiêu sử dụng đất: Đất đơn vị ở là 103m²/người; trong đó:

- Đất ở: 51,6m²/người
- Đất cây xanh: 12,3m²/người
- Đất công cộng: 9,2 m²/người.

- Đất giao thông: 80 m²/người.

* Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Đất giao thông 20 ÷ 25%.

- Cấp điện: 1500 KWh/người/năm.

- Cấp nước: 180 lít/người/ngđ.

- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,3 kg/người/ngày đêm.

- Rác thải: Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của thành phố.

3. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng cơ cấu cân đối đất đai xây dựng:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SĐĐ	TỶ LỆ (%)
*	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU		820.40				
A	DIỆN TÍCH CẬP NHẬT QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 4; SỐ 6 THÀNH PHỐ THANH HÓA		420.40				
B	DIỆN TÍCH LẬP QH		400.00				100
I	Đất ở		63,18				15,8
1	Đất ở hiện trạng	HT	41,93	60	1-3	1.8	10,5
2	Đất dân cư phát triển	PT	15,45	80	2-5	4.0	3,9
3	Đất tái định cư	TDC	5,8	80	2-5	4.0	1,5
II	Đất công cộng		83,27				20,8
1	Đất cơ quan	CQ	4,30	40	2-4	1.6	1,0
2	Đất công trình công cộng	CC	1,26	40	2-4	1.6	0,3
3	Đất dịch vụ thương mại, kho tàng bến bãi	DVTM	77,00	40	3-9	3.6	19,3
4	Y tế	YT	0,71	40	2-9	3.6	0,2
III	Công viên, cây xanh	CV-CX	15,16				3,8
IV	Đất Giao thông		110,47	-	-	-	27,6
V	Đất khác		127,92				32,0
1	Đất tôn giáo	TG	0,39	-	-	-	0,1
2	Nghĩa trang, nghĩa địa	NT	3,48				0,9
3	Bãi tập kết cát	BC	1,45	-	-	-	0,4
4	Đất dự trữ phát triển	DPPT	123,32				30,8
5	Mặt nước	MN	7,8	-	-	-	2,0

4. Chỉ tiêu sử dụng đất:

Bảng cơ cấu cân đối đất đai xây dựng:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	D.TÍCH (HA)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SĐĐ	TỶ LỆ (%)
*	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH		820.40				
A	DIỆN TÍCH CẬP NHẬT QUY HOẠCH SỐ 4;6 TP		420.40				
B	DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH		400.00	-	-	-	100
I	Đất ở		63.18				15.8
1	Đất ở hiện trạng	HT	41.93	60	1-3	1.8	10.5
	Đất ở hiện trạng 01	HT01	0.88	60	1-3	1.8	
	Đất ở hiện trạng 02	HT02	2.18	60	1-3	1.8	
	Đất ở hiện trạng 03	HT03	0.09	60	1-3	1.8	
	Đất ở hiện trạng 04	HT04	1.33	60	1-3	1.8	
	Đất ở hiện trạng 05	HT05	0.18	60	1-3	1.8	
	Đất ở hiện trạng 06	HT06	4.15	80	2-4	3.2	
	Đất ở hiện trạng 07	HT07	0.30	60	1-3	1.8	
	Đất ở hiện trạng 08	HT08	0.34	60	1-3	1.8	
	Đất ở hiện trạng 09	HT09	0.15	60	1-3	1.8	
	Đất ở hiện trạng 10	HT10	0.90	60	1-3	1.8	
	Đất ở hiện trạng 11	HT11	19.81	60	1-3	1.8	
	Đất ở hiện trạng 12	HT12	4.95	60	1-3	1.8	
	Đất ở hiện trạng 13	HT13	0.75	60	1-3	1.8	
	Đất ở hiện trạng 14	HT14	0.50	60	1-3	1.8	
	Đất ở hiện trạng 15	HT15	1.48	60	1-3	1.8	
	Đất ở hiện trạng 16	HT16	1.24	80	2-4	1.8	
	Đất ở hiện trạng 17	HT17	1.20	60	1-3	1.8	
	Đất ở hiện trạng 18	HT18	1.50	60	1-3	1.8	
2	Đất dân cư phát triển	PT	15.45	80	2-5	4.0	3.9
	Đất dân cư phát triển 01	PT01	0.96	80	2-5	4.0	
	Đất dân cư phát triển 02	PT02	0.83	80	2-5	4.0	
	Đất dân cư phát triển 03	PT03	3.34	80	2-5	4.0	
	Đất dân cư phát triển 04	PT04	0.92	80	2-5	4.0	
	Đất dân cư phát triển 05	PT05	1.24	80	2-5	4.0	
	Đất dân cư phát triển 06	PT06	0.73	80	2-5	4.0	
	Đất dân cư phát triển 07	PT07	3.90	80	2-5	4.0	
	Đất dân cư phát triển 08	PT08	0.83	80	2-5	4.0	
	Đất dân cư phát triển 09	PT09	1.00	80	2-5	4.0	
	Đất dân cư phát triển 10	PT10	1.70	80	2-5	4.0	
3	Đất tái định cư	TĐC	5.80	80	2-5	4.0	1.5
	Đất tái định cư 01	TĐC-01	4.30	80	2-4	3.2	
	Đất tái định cư 02	TĐC-02	1.50	80	2-4	3.2	
II	Đất công cộng		83.27				20.8
1	Đất cơ quan	CQ	4.30	40	2-4	1.6	1.0
	Đất cơ quan	CQ-01	4.30	40	2-4	1.6	
2	Đất công trình công cộng	CC	1.26	40	2-4	1.6	0.3
	Đất công trình công cộng 01	CC01	1.26	40	2-4	1.6	

STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	D.TÍCH (HA)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SĐĐ	TỶ LỆ (%)
3	Đất DVTM - DV Kho tàng bên bãi		77.00	40		3.6	19.3
3.1	Đất Dịch vụ thương mại	DVTM	66.65				
	Đất dịch vụ - thương mại 01	DV-TM01	0.95	40	3-5	2.0	
	Đất dịch vụ - thương mại 02	DV-TM02	1.78	40	3-5	2.0	
	Đất dịch vụ - thương mại 03	DV-TM03	0.16	40	2	0.8	
	Đất dịch vụ - thương mại 04	DV-TM04	1.40	40	3-5	2.0	
	Đất dịch vụ - thương mại 05	DV-TM05	1.02	40	3-5	2.0	
	Đất dịch vụ - thương mại 06	DV-TM06	1.00	40	3-5	2.0	
	Đất dịch vụ - thương mại 07	DV-TM07	4.28	40	5-7	2.8	
	Đất dịch vụ - thương mại 08	DV-TM08	4.65	40	5-7	2.8	
	Đất dịch vụ - thương mại 09	DV-TM09	3.63	40	5-7	2.8	
	Đất dịch vụ - thương mại 10	DV-TM10	5.70	40	5-7	2.8	
	Đất dịch vụ - thương mại 11	DV-TM11	3.42	40	5-7	2.8	
	Đất dịch vụ - thương mại 12	DV-TM12	4.12	40	5-7	2.8	
	Đất dịch vụ - thương mại 13	DV-TM13	5.38	40	3-7	2.8	
	Đất dịch vụ - thương mại 14	DV-TM14	1.74	40	5-7	2.8	
	Đất dịch vụ - thương mại 15	DV-TM15	2.45	40	5-7	2.8	
	Đất dịch vụ - thương mại 16	DV-TM16	3.32	40	5-7	2.8	
	Đất dịch vụ - thương mại 17	DV-TM17	1.90	40	9-15	6.0	
	Đất dịch vụ - thương mại 18	DV-TM18	2.16	40	9-15	6.0	
	Đất dịch vụ - thương mại 19	DV-TM19	2.59	40	5-7	2.8	
	Đất dịch vụ - thương mại 20	DV-TM20	4.69	40	5-7	2.8	
	Đất dịch vụ - thương mại 21	DV-TM21	3.98	40	9-15	6.0	
	Đất dịch vụ - thương mại 22	DV-TM22	5.33	40	9-15	6.0	
	Đất dịch vụ - thương mại 23	DV-TM23	1.00	40	5-7	2.8	
3.2	Đất Dịch vụ Kho tàng bên bãi	KT- BB	10.35				
	Đất dịch vụ-kho tàng; bên bãi 01	KT- BB01	3.70	40	1-3	1.2	
	Đất dịch vụ-kho tàng; bên bãi 02	KT- BB02	3.48	40	1-3	1.2	
	Đất dịch vụ-kho tàng; bên bãi 03	KT- BB03	2.02	40	1-3	1.2	
	Đất dịch vụ-kho tàng; bên bãi 04	KT- BB04	1.15	40	1-3	1.2	
4	Y tế	YT	0.71	40	2-9	3.6	0.2
	Trung tâm y tế xã Hoàng Quý	YT01	0.20	40	2-4	1.6	
	Bệnh viện đa khoa Hàm Rông	YT02	0.51	40	5-9	3.6	
III	Công viên, cây xanh	CV-CX	15.16				3.8
	Công viên 01	CV01	4.46	-	-	-	
	Công viên 02	CV02	3.06	-	-	-	
	Cây xanh 01	CX01	3.30	-	-	-	
	Cây xanh 02	CX02	1.68	-	-	-	
	Cây xanh 03	CX03	0.66	-	-	-	
	Cây xanh 04	CX04	2.00	-	-	-	
IV	Đất Giao thông		110.47				27.6
	Giao thông đối nội	GT01	48.00	-	-	-	12.0
	Giao thông đối ngoại	GT02	62.47	-	-	-	15.6
V	Đất khác		127.92				32.0
1	Đất tôn giáo	TG	0.39	-	-	-	0.1

STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	D.TÍCH (HA)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
	Đền Đại Vương (xã H.Cát)	TG01	0.06	-	-	-	
	Chùa Cát Lâm (xã H.Cát)	TG02	0.33	-	-	-	
2	Nghĩa trang, nghĩa địa	NT	3.48				0.9
	Nghĩa địa 01	NT01	1.33	-	-	-	
	Nghĩa địa 02	NT02	0.70	-	-	-	
	Nghĩa địa 03	NT03	1.45	-	-	-	
3	Bãi tập kết cát	BC	1.45	-	-	-	0.4
4	Đất dự trữ phát triển	DPPT	123.32				30.8
4.1	Đất dự trữ phát triển	DPPT	114.80				28.7
	Đất dự trữ phát triển 01	DTPT01	5.72	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 02	DTPT02	9.90	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 03	DTPT03	4.42	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 04	DTPT04	1.24	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 05	DTPT05	4.00	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 06	DTPT06	1.64	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 07	DTPT07	11.80	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 08	DTPT08	1.84	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 09	DTPT09	1.21	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 10	DTPT10	2.00	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 11	DTPT11	3.80	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 12	DTPT12	3.40	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 13	DTPT13	2.51	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 14	DTPT14	6.75	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 15	DTPT15	10.03	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 16	DTPT16	6.66	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 17	DTPT17	6.06	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 18	DTPT18	3.34	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 19	DTPT19	2.80	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 20	DTPT20	5.30	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 21	DTPT21	1.72	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 22	DTPT22	7.64	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 23	DTPT23	3.80	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 24	DTPT24	4.27	-	-	-	
	Đất dự trữ phát triển 25	DTPT25	2.95	-	-	-	
4.2	Đất dự trữ phát triển dân cư	DTPT-DC	8.52	-	-	-	2.1
	Đất dự trữ PT dân cư 01	DTPT-DC-01	6.72	80	2-5	4.0	
	Đất dự trữ PT dân cư 02	DTPT-DC-02	1.80	80	2-5	4.0	
5	Mặt nước	MN	7.80	-	-	-	2.0

4.1. Đất đơn vị ở:

* Đất ở: Tổng diện tích là: 63,18 ha; trong đó:

- Các khu dân cư hiện trạng: Diện tích đất dân cư hiện trạng: 41,93 ha. Mật độ xây dựng là 60%, tầng cao từ 1-3 tầng; hệ số sử dụng đất 1,8 lần.

- Các khu dân cư mới: Diện tích đất khu vực phát triển dân cư mới: 15,45 ha. Mật độ xây dựng là 80%, tầng cao từ 2- 5 tầng; hệ số sử dụng đất 4,0 lần.

- Các khu tái định cư: Diện tích đất tái định cư: 5,8 ha. Mật độ xây dựng đối với các khu dân cư mới là 80%, tầng cao từ 2- 5 tầng; hệ số sử dụng đất 4,0 lần.

4.2. Đất công trình công cộng:

Đất cơ quan hành chính: Các công sở xã hiện có trong khu vực đã đảm bảo về diện tích vẫn giữ nguyên vị trí hiện nay. Tổng diện tích đất CQ- CTCC: 5,56ha; Mật độ xây dựng là 40%, tầng cao từ 2-4 tầng; hệ số sử dụng đất 1,6 lần.

4.3. Đất thương mại – dịch vụ hỗn hợp kho tàng bến bãi:

- Các công trình dịch vụ - thương mại được bố trí phía dọc QL 1A mới, đây là khu vực có vị trí gắn liền với tuyến giao thông quan trọng là cửa ngõ phía Đông Bắc của thành phố.

- Các công trình dịch vụ - thương mại cấp đô thị tập trung phát triển dọc theo các trục giao thông lớn với các loại hình dịch vụ: trạm dừng nghỉ, kho tàng, trạm trung chuyển hàng hoá; cung ứng xăng dầu; dịch vụ sản xuất tiểu thủ công nghiệp giới thiệu sản phẩm, dịch vụ hỗn hợp; siêu thị, trung tâm bán buôn...

Tổng diện tích đất DV-TM: 77,0 ha; Mật độ xây dựng là 40%, tầng cao từ 3-5; 5-9; 9-15 tầng; hệ số sử dụng đất 2,0 đến 6,0 lần.

4.4. Đất y tế:

Ôn định cải tạo, chỉnh trang lại trạm Y tế xã Hoàng Qui, nâng cấp về quy mô diện tích, hạ tầng kỹ thuật bệnh viện đa khoa Hàm Rồng,... để phục vụ tốt hơn cho người dân. Diện tích đất y tế: 0,71 ha; mật độ xây dựng: 40%, tầng cao trung bình: 2-9 tầng; hệ số sử dụng đất: 1,6 – 3,6 lần.

4.5. Đất công viên, cây xanh:

Tận dụng tối đa các yếu tố cây xanh mặt nước đã có ao, hồ trong khu vực... để đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi giải trí của nhân dân, đồng thời nhằm cải tạo môi trường, cải tạo khí hậu, hướng tới xây dựng đô thị xanh, đô thị phát triển bền vững và thân thiện với môi trường.

Diện tích đất cây xanh là: 15,16 ha;

4.6. Đất giao thông:

Đất giao thông đối nội: Tính đến đường nội khu vực: 48,00 ha, chiếm 12,0%; Đất giao thông đối ngoại: 62,47 ha, chiếm 15,6%.

4.7. Đất tôn giáo:

Trong khu vực hệ thống di tích văn hóa như đền, chùa, đình làng, cần được tôn tạo, chỉnh trang để phục vụ nhu cầu tâm linh cho nhân dân, cũng là phát huy truyền thống văn hóa người Việt.

- + Chùa Cát Lâm (xã Hoàng Cát)
- + Đền Đại Vương (xã Hoàng Cát)
- + Chùa Thiên Vương (xã Hoàng Lộc)
- * Tổng diện tích đất: 0,39ha.

4.8. Các thành phần đất khác:

Bao gồm đất dự trữ phát triển, đất cây xanh cách ly, nghĩa trang nghĩa địa, đất mặt nước... với tổng diện tích là 127,92 ha.

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

- Tạo lập hình ảnh khu đô thị hiện đại dọc tuyến Quốc Lộ 1A (tiểu dự án 2) tại cửa ngõ phía Đông Bắc thành phố. Nguyên tắc bố cục chính như sau:

+ Tạo dựng không gian trọng tâm là các điểm nút giao với các tuyến giao thông Đông – Tây và tại nút giao khu vực phía Bắc, tạo các khoảng xanh xen giữa các cụm công trình cao tầng.

+ Hình thành điểm dịch vụ thương mại dọc các tuyến giao thông chính và các khu dân cư đô thị phát triển hình thành nên bộ mặt đô thị mới cho khu vực.

+ Tạo tuyến liên kết cảnh quan nội khu kết hợp với các tuyến giao thông trong khu vực để tạo nên liên kết sinh thái cây xanh trong khu vực.

- Yêu cầu về kiến trúc: 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.

- Tổ chức không gian dọc tuyến đường Quốc Lộ 1A (tiểu dự án 2) Đảm bảo tầm nhìn thông thoáng từ các hướng:

+ Bố trí các công trình DVTM dọc tuyến là chính. Đảm bảo quy chuẩn về kiến trúc. Khuyến khích phát triển các mô hình xây dựng với chức năng tổng hợp nhà ở và dịch vụ trong khu đô thị.

+ Ưu tiên xây dựng các công trình có chức năng sử dụng tổng hợp (nhà ở kết hợp với công cộng - dịch vụ) tạo điểm nhấn đô thị, sử dụng màu sắc và độ tương phản rõ ràng tạo đặc trưng về màu sắc.

+ Cần quan tâm thiết kế các toà nhà tại các nút giao cắt của tuyến đường chính đô thị.

- Tổ chức không gian các khu ở:

+ 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 các khu xây mới với các loại hình ở: Hạn chế không tăng mật độ xây dựng cao quá đối với các khu hiện hữu. Tăng diện tích cây xanh trong mỗi lô đất ở.

+ Khu nhà ở áp dụng các hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, chú trọng tới công năng sử dụng và hiệu quả sử dụng đất. Bố trí chỗ để xe và có thể bố trí không gian công cộng như: nhà trẻ, dịch vụ...

- Tổ chức không gian các công trình tôn giáo, tín ngưỡng: Các khu di tích lịch sử được xếp hạng cần bảo tồn chỉnh trang cải tạo; cần có các nghiên cứu chuyên ngành cụ thể hơn, để xác định ranh giới kiểm soát và hành lang bảo vệ.

- Đối với di tích: Bảo tồn không gian kiến trúc trong và ngoài hàng rào công trình. Cho phép được tôn tạo, sửa chữa khi công trình có dấu hiệu xuống cấp. Việc bảo tồn, tôn tạo các công trình trong khu vực này cần tuân thủ các quy định pháp luật của Nhà nước về bảo tồn, tôn tạo phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa. Hạn chế xây dựng các công trình có chiều cao quá 5 tầng và màu sắc lẫn át công trình di tích.

- Mặt nước và cây xanh:

+ Giữ lại các mặt nước hiện có, bổ sung và mở rộng mặt nước kết hợp khơi thông các kênh rạch, gia cố taluy ổn định cho các dòng chảy được liên hoàn.

+ Bổ sung phong phú các loại cây trồng và kết hợp các không gian giải trí, thiết kế cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại.

- Tuyến đường Quốc lộ 1A mới: MCN: A – A: CGĐĐ: 91m: Lòng đường: $15,0\text{m} \times 2 + \text{PC giữa } 1,0\text{m} + \text{PC Đường gom và đường chính } 12,0\text{m} \times 2 + \text{Đường gom } 10,5\text{m} \times 2 + \text{vía hè } 7,5 \text{ m} \times 2$.

- MCN: A' – A': CGĐĐ: 91m: Lòng đường: $11,5\text{m} \times 2 + \text{PC giữa } 18,0\text{m} + \text{PC Đường gom và đường chính } 6,0\text{m} \times 2 + \text{Đường gom } 7,0\text{m} \times 2 + \text{vía hè } 12,0 \text{ m} \times 2$.

- Tuyến vành đai 3: MCN: C - C, : CGĐĐ: 76,0m: Lòng đường: $15,0\text{m} \times 2 + \text{PC giữa } 1,0\text{m} + \text{Đường gom } 10,5\text{m} \times 2 + \text{PC (đường gom + kênh Nam với đường chính } 6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}) + \text{vía hè } 6,0\text{m} \times 2$.

- Tuyến đường Quốc lộ 1A đoạn giáp kênh Nam: MCN: A'' – A'': CGĐĐ: 94,0m: Lòng đường: $15,0\text{m} \times 2 + \text{PC giữa } 1,0\text{m} + \text{PC Đường gom và đường chính } 12,0\text{m} + \text{Đường gom } 10,5\text{m} \times 2 + \text{phần kênh Nam } 15,0\text{m} + \text{vía hè } 7,5 \text{ m} \times 2$.

- Tuyến Quốc lộ 10: MCN: H-H: CGĐĐ 72,0m: Lòng đường: $10,5 \times 2 + \text{PC giữa: } 15,0\text{m} + \text{đường gom phía Nam } 15,0\text{m} + \text{PC đường gom } 7,0\text{m} + (\text{Vía hè } 6,0\text{m} + 8,0\text{m})$.

- Phần đường phía Bắc kênh Nam: Lòng đường: $10,5\text{m} + \text{Vía hè phía Bắc } 6,0\text{m} + \text{Kênh Nam } 15,0\text{m} = 31,5\text{m}$.

- Đường Quốc lộ 1A cũ: MCN: B – B: Giới hạn đến mép đường ray phía Tây là 52,0m. (Lòng đường chính 20,5m (đã bao gồm PC cứng) + đường gom 10,5 m + taluy hành lang đường sắt phía Tây 17,0m + vỉa hè 2,0m + 5,0m + PC đường gom và đường chính 6,0m).

- Đường Đò Lèn – Cầu Nguyệt Viên và đường Thịnh – Đông MCN: D-D: GHĐĐ: 56,0m: (Lòng đường: $10,5\text{m} \times 2 + \text{PC giữa } 4,0\text{m} + \text{đường gom } 7,5\text{m} \times 2 + \text{PC đường gom } 3,0\text{m} \times 2 + \text{vía hè cây xanh } 5,0\text{m} \times 2$).

- Đường từ phân khu số 4 đi xã Hoàng Đồng: (MCN 6-6); CGĐĐ: 33,0m: Lòng đường: $(10,5 \times 2 = 21,0\text{m})$; PC giữa: 1,0m; hè: $(5,5 \times 2 = 11,0\text{m})$.

b) Giao thông đối nội:

Mạng lưới đường nội bộ được thiết kế liên kết hợp lý các khu chức năng. Các khu vực có quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được nghiên cứu cập nhật theo hồ sơ đã phê duyệt, khớp nối thống nhất với khu vực xây dựng mới.

Các tuyến đường nội bộ được dự kiến với quy mô lộ giới từ 17.5 đến 27.0m theo các dạng mặt cắt điển hình như sau:

- MCN 3-3: Lòng đường: 15,0m + vỉa hè: $(6,0 \times 2 = 12,0\text{m})$; CCĐĐ: 27,0m.
- MCN 4-4: Lòng đường: 10,5m + vỉa hè: $(5,0 \times 2 = 10,0\text{m})$; CCĐĐ: 20,5m.
- MCN 6-6: Lòng đường: 10,5m x2 + PC 1,0 + vỉa hè: $(5,5 \times 2 = 11,0\text{m})$; CCĐĐ: 33,0m.

* Hệ thống bến bãi đỗ xe: Các khu vực trung tâm thương mại, khu du lịch, dịch vụ tập trung cần xây dựng bãi đỗ xe tập trung đảm bảo nhu cầu trong tương lai.

* Nút giao thông khác mức:

Thiết kế cầu vượt tại các nút giao thông quan trọng gồm:

- Nút giao khác mức phía Bắc giao với QL 1A, đường sắt Bắc Nam (đã thi công);
- Nút giao trực thông từ xã Hoàng Lý đi xã Hoàng Cát (phía Bắc cầu sông Tào);
- Nút giao khác mức từ vị trí đầu đường Cán Cờ nối QL10 đi thị trấn Bút Sơn;
- Nút giao trực thông vào khu công nghiệp FLC;
- Nút giao khác mức tỉnh lộ 510 xã Hoàng Đại đi xã Hoàng Lộc.

Các nút giao được thiết kế theo quy định hiện hành, đảm bảo lưu thông liên tục trên các tuyến đường chính.

* Giao thông công cộng:

- Tuyến theo hướng vành đai 3, đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân, hỗ trợ phát triển du lịch, dịch vụ tại khu vực.

- Xây dựng hệ thống điểm dừng đỗ xe buýt dọc tuyến, đảm bảo bán kính phục vụ 500m/1 điểm dừng đỗ. Diện tích xây dựng điểm dừng (có biển báo và nhà chờ) dự kiến 15m²/điểm.

6.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

a) San nền:

- Cao độ san nền thấp nhất là 2.50m;
- Cao độ san nền cao nhất là 4.370m;
- Hướng san nền trong dự án như sau:

- + Cao độ xây dựng khu vực $\geq +2.50\text{m}$.
- + Độ dốc san nền cho toàn khu là 0.05%.
- + Hướng tiêu thoát chính theo hướng sông tiêu cải dịch và kênh tiêu Hoằng Long.

b) Thoát nước mưa:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch chia thành 4 lưu vực thoát nước chính như sau:

- Lưu vực 1: Phía Bắc khu vực với diện tích khoảng 100ha, hướng thoát chính theo kênh tiêu, điểm xả tại cầu Ba Gian, thoát đến sông Cầu Sài;
- Lưu vực 2: Lưu vực phía Nam nút giao QL1A vượt đường sắt và phía Bắc sông Tào với diện tích khoảng 180ha, hướng thoát chính theo kênh tiêu Cát Lý;
- Lưu vực 3: Lưu vực phía Đông QL1A, Nam sông Tào và phía Bắc QL10, hướng thoát chính theo kênh tiêu Hoằng Vinh – Hoằng Đức;
- Lưu vực 4: Lưu vực phía Đông đường QL1A và phía Nam QL10, hướng thoát chính thoát ra kênh tiêu Hoằng Long và kênh tiêu Gòồng;

6.3. Quy hoạch cấp điện:

* Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện từ trạm 110kV Hoằng Hóa công suất đến năm 2015 là: 110kV/35/10-22kV-(25+40)MVA. Khu vực phía Tây QL1A tiểu dự án 2 sử dụng điện từ trạm biến áp 110kV Hoằng Long, công suất 110/kV/35/22kV- (2x40) MVA.

Tổng nhu cầu sử dụng điện : 13.700 KV.

* Lưới điện:

- Lưới 22KV:

+ Nâng cấp các trạm biến áp hiện có. Đầu tư xây dựng 26trạm biến áp mới có công suất từ 100 – 560kVA có thể dạng treo hay tủ tùy theo yêu cầu kỹ thuật từng vị trí.

+ Các đường trung thế 22KV – 35 kV.

* Lưới 0,4KV và chiếu sáng đường:

- Trong khu vực dân cư hiện hữu, lưới 0,4KV dùng dây có bọc cách điện ABC bắt trên cột bê tông ly tâm, tiết diện trục chính từ 70-120mm², nhánh rẽ từ 35-70mm².

- Trong khu xây dựng mới có yêu cầu cao về mỹ quan, lưới 0,4 nên đi ngầm. Tiết diện trục sẽ tùy theo từng khu vực phụ tải để thiết kế đảm bảo an toàn và kinh tế.

6.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Tổng nhu cầu dùng nước: 3.320 m³ /ngđ.

a) Nguồn nước và công trình đầu mối:

- Sử dụng nước từ nhà máy cấp nước Hoàng Vinh, huyện Hoàng Hóa (công suất hiện tại 2.500m³/ng.đ) và nguồn nước ngầm tại chỗ tại một số khu dân cư các xã như Hoàng Quỳ, Hoàng Minh.

- Nguồn nước cấp cho khu vực lập quy hoạch dài hạn sẽ được cấp nước từ nhà máy nước Hoàng Long công suất giai đoạn II dự kiến 40.000 m³/ngày. Thông qua các tuyến ống truyền tải chính cấp I, II.

b) Cấu tạo mạng lưới đường ống: Được chia làm 3 cấp và được thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng kết hợp mạng ống nhánh dịch vụ. Các ô mạng lưới có cấu tạo độc lập với nhau, mỗi ô gồm: Đường ống phân phối, dịch vụ đến đồng hồ khách hàng. Đường ống thiết kế mới có đường kính từ DN50 – 20.

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

* Thoát nước thải:

Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước.

- Phương án thoát nước tổng thể: Hướng thoát nước chính từ Tây Bắc xuống Đông Nam.

- Mạng lưới đường ống thoát nước: Được phân làm 3 cấp thu gom và quản lý

+ Hệ thống thu gom khu ở: Nước thải sinh hoạt được xử lý bậc 1 tại các công trình qua hệ thống bể tự hoại sau đó mới thoát ra hệ thống cống chung. Thu nước vào cống bằng các hố ga thu trên hệ thống cống tròn, hoặc trực tiếp vào hệ thống qua hệ thống rãnh xây.

+ Hệ thống thoát nước khu phố: Được đầu nối với hệ thống cống rãnh khu ở và thu dọc đường tuyến ống đi qua, chuyển dẫn và thu gom ra hệ thống cống chính dẫn về trạm xử lý nước thải. Hệ thống thu gom nước thải này được thiết kế là các tuyến cống tròn BTCT có D250-300.

* Vệ sinh môi trường:

Chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp và chất thải rắn y tế được thu gom và xử lý riêng.

Chất thải rắn sinh hoạt phải được phân loại tại nguồn thành chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ. Chất thải vô cơ sẽ được thu gom hàng tuần và đưa về khu xử lý chất thải rắn để tái sử dụng hoặc đưa đi chôn lấp. Chất thải rắn hữu cơ sẽ được thu gom hàng ngày và được đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung để chế biến thành phân hữu cơ.

Chất thải rắn công nghiệp sẽ được phân loại để tái sử dụng hoặc đem đi chôn lấp, trước khi chôn lấp cần có biện pháp khử các chất độc hại. Chất thải rắn y tế được thu gom, phân loại và đưa về lò đốt chất thải y tế hợp vệ sinh. Chất thải rắn sau khi thu gom được đưa về khu xử lý liên vùng để có điều kiện áp dụng công nghệ xử lý hiện đại.

7. Giải pháp tổ chức tái định cư:

Một số hộ dân nằm trong các tuyến đường quy hoạch chính, được giải phóng đền bù vào các khu vực tái định cư và xen cư, trên cơ sở quan điểm dân cư xã nào tái định cư tại xã đó. Ngoài việc tái định cư, cũng cần quan tâm đến việc chuyển đổi nghề nghiệp cho các hộ bị mất đất sản xuất. Diện tích tái định cư cho toàn khu vực là: 5,8ha.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Giải pháp quy hoạch 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 sát chặt chẽ các loại rác thải, nước thải của các công trình dịch vụ, thương mại và công nghiệp.

Đối với khu vực ven sông Tào cần có những biện pháp tổng hợp về quản lý, quy hoạch và công nghệ để đảm bảo không chế lũ lụt.

* Các giải pháp giảm ô nhiễm tới nguồn nước: Nước thải sinh hoạt trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung phải được xử lý đảm bảo đáp ứng mọi chỉ tiêu bảo vệ môi trường theo quy chuẩn Việt Nam, tiêu chuẩn Việt Nam.

* 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

a) UBND huyện Hoằng Hóa:

- Phối hợp với Sở xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch phân khu được duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực ven Quốc lộ 1A (tiểu dự án 2) đoạn qua địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa cho địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ ...).

- Tổ chức, chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và các đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định hiện hành.

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; Chủ tịch UBND huyện Hoằng 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;
 - Viện QHKT Thanh Hóa;
 - Lưu: VT, CN.
- H2.(2016)QDPD_QHPK 1-2000 ven QL 1A tiêu DA2

CHỦ TỊCH



Nguyễn Đình Xứng