

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu) Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 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;

Căn cứ 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;

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;

Căn cứ Nghị quyết số 05/NQ-CP ngày 29 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về việc điều chỉnh địa giới hành chính các huyện Hoằng Hóa, Thiệu Hóa, Đông Sơn và Quảng Xương để mở rộng địa giới hành chính thành phố Thanh Hóa và thành lập các phường thuộc thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 763/QĐ-UBND ngày 8 tháng 3 năm 2010 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán thuê tư vấn nước ngoài lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu) Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 722/TTr-SXD ngày 05/4/2012 về việc xin phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu) Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu) Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung chủ yếu sau:

1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 16/01/2009.

- Triển khai thực hiện việc mở rộng địa giới hành chính thành phố Thanh Hóa theo Nghị quyết số 05/NQ-CP, hình thành trục tăng trưởng phía Đông thành phố Thanh Hoá, tạo sự kết nối thành phố Thanh Hoá với thị xã Sầm Sơn trong quá trình phát triển liên đô thị.

- Tạo lập cảnh quan đô thị kết hợp với cảnh quan tự nhiên gắn liền với sông Mã; tạo sự hài hòa giữa đô thị mới trong tương lai và khu đô thị hiện hữu.

- Phân tích hiện trạng môi trường tự nhiên để giảm các tác động ô nhiễm môi trường đô thị thông qua việc lập quy hoạch.

- Làm cơ sở quản lý, lập dự án đầu tư, thu hút đầu tư và triển khai các chương trình phát triển theo quy hoạch chi tiết được duyệt, nhằm xây dựng khu đô thị mới đồng bộ, hiện đại, đáp ứng tiêu chí đô thị loại I, đảm bảo mục tiêu là trung tâm văn hóa, kinh tế, xã hội của khu vực.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích lập quy hoạch.

a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông Bắc giáp: Quốc lộ 47;
- Phía Tây Nam giáp: Đường ngã ba Voi - Sầm Sơn;
- Phía Đông Nam giáp: Xã Quảng Thọ, huyện Quảng Xương;
- Phía Tây Bắc giáp: Quốc lộ 1A tránh thành phố Thanh Hoá.

b) Diện tích lập quy hoạch:

- Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch là 1.501,5 ha, thuộc địa giới hành chính xã Quảng Thành, thành phố Thanh Hoá; các xã Quảng Đông, Quảng Cát, Quảng Phú, Quảng Tâm, Quảng Minh đã được sát nhập vào thành phố Thanh Hóa theo Nghị quyết số 05/NQ-CP và xã Quảng Định, huyện Quảng Xương.

3. Tính chất, chức năng.

Là Khu đô thị tăng trưởng mới của thành phố Thanh Hoá, với các chức năng:

- Trung tâm thể dục thể thao của Tỉnh, có tính đến chức năng phục vụ vùng Bắc Trung Bộ và Quốc gia.
- Một phần trung tâm giáo dục và đào tạo của Tỉnh.
- Trung tâm thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí.
- Trung tâm nghiên cứu ứng dụng, khu R&D (tự lực) có giá trị cao.
- Khu ở đô thị với quy mô dân số 150.000 người.

4. Quy mô dân số và đất đai.

a) Quy mô dân số:

- Quy mô dân số hiện trạng: 19.943 người;
- Dân số dự kiến đến năm 2025: 150.000 người.

b) Quy mô đất đai:

Tổng diện tích lập quy hoạch: 1.501,5 ha.

Bảng cân đối sử dụng đất.

Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A. Đất dân dụng	1,322.3	88,15
1. Đất xây dựng nhà ở	487.1	32,47
- Nhà ở đơn lập	228.9	15,26
- Nhà ở cộng đồng	258.1	17,21
2. Đất công trình thương mại văn phòng	55.2	3,68
3. Đất công trình hỗ trợ đô thị (R&D)	66.2	4,41
4. Đất công trình công cộng	437.5	29,13
- Công trình vui chơi giải trí	40.9	2,72
- Công trình thể thao	99.8	6,65
- Công viên cây xanh	208.5	13,9
- Công trình giáo dục	82.2	5,48
- Trung tâm cộng đồng	3.4	0,22
- Công trình tôn giáo	2.7	0,18
5. Đất giao thông	276.4	18,41
B. Đất ngoài dân dụng	179.2	11,95
- Cây xanh cách ly	14.1	0,93
- Ao hồ	50.9	3,39
- Kênh mương	37.5	2,49
- Đất quân sự	3.4	0,22
- Công trình xử lý nước thải	8.6	0,57
- Trạm cấp điện	3.3	0,22
- Trạm cấp nước	6.8	0,45
- Đất giao thông đối ngoại	54.6	3,64

5. Bố cục quy hoạch và phân khu chức năng.

a) Khu thương mại và văn phòng.

- Các công trình trung tâm thương mại cấp đô thị được bố trí tại trung tâm khu đô thị; các trung tâm thương mại quy mô nhỏ phục vụ cho sinh hoạt và đời sống của nhân dân bố trí tại trung tâm các đơn vị ở.

- Diện tích 55,2 ha, mật độ xây dựng 40% – 55%.

b) Đất công trình hỗ trợ đô thị:

- Bố trí phía Đông Nam khu vực nghiên cứu, bao gồm khu hợp tác nghiên cứu công nghiệp (R&D), khu nghiên cứu đầu tư kinh doanh gắn với công trình công nghiệp hình thức đô thị (trung tâm công nghiệp tri thức) và xây dựng 01 bệnh viện ở phía Bắc khu R&D, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội cho khu vực và cho thành phố Thanh Hoá.

- Tổng diện tích 66,2 ha, mật độ xây dựng 40%.

c) Công trình giáo dục đào tạo.

- Quy hoạch trường PTTH chuyên Lam Sơn ở phía Tây khu đất với mục tiêu đào tạo, bồi dưỡng nhân lực chất lượng cao cho Tỉnh. Diện tích 11,6 ha, mật độ xây dựng 30%, chiều cao tối đa 26,0 m.

- Quy hoạch Trường Đại học Thể dục Thể thao và Trường Đại học Tổng hợp đa ngành ở phía Tây khu đất (tiếp giáp khu vực dân cư cũ xã Quảng Thành) kết hợp với khu trung tâm Thể dục thể thao của Tỉnh tạo thành khu liên hợp giáo dục đào tạo và thể dục thể thao. Tổng diện tích 38,6 ha, mật độ xây dựng 40%.

d) Trung tâm thể dục thể thao Tỉnh:

Bao gồm các công trình thể thao tổng hợp quy mô lớn như: Sân vận động trong nhà và ngoài trời, nhà thi đấu đa năng, khu bơi lội... để đảm nhận chức năng trung tâm thể dục thể thao của Tỉnh, có tính đến yếu tố phục vụ các sự kiện thể thao của khu vực Bắc Trung Bộ và Quốc gia. Vị trí phía Tây Bắc khu đất, tiếp giáp Quốc lộ 47 và đường vành đai phía Đông số 3.

Diện tích 99,8 ha, mật độ xây dựng 30 %.

e) Công viên cây xanh, quảng trường:

- Quy hoạch công viên cây xanh phù hợp với kiến trúc không gian và định hướng phát triển đô thị.

- Xây dựng hệ thống công viên cây xanh kết hợp với cây xanh nội bộ khu vực nghiên cứu.

- Xây dựng các công viên nhỏ ở khu vực dân cư, hình thành không gian phục vụ các hoạt động vui chơi, nghỉ ngơi hàng ngày của người dân.

- Tổng diện tích công viên cây xanh, quảng trường khu vực 54,6 ha, mật độ xây dựng 5%, chiều cao tối đa công trình 9,2 m.

f) Khu vui chơi giải trí:

Bố trí tại bán đảo khu vực hồ nước trung tâm, diện tích hồ nước khoảng 50,9ha, tập trung đầu tư phát triển một số loại hình vui chơi giải trí phục vụ nghỉ ngơi, vui chơi giải trí, thư giãn của dân cư đô thị và phục vụ du lịch. Diện tích 40,9 ha, mật độ xây dựng 30%, chiều cao tối đa công trình 9,2m.

g) Công trình công cộng trung tâm đơn vị ở:

Gồm các công trình dịch vụ như Trụ sở cơ quan hành chính, trạm y tế, chợ, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở và khu cây xanh, sân thể thao... Vị trí khu vực được quy hoạch thuận tiện cho việc sử dụng các dịch vụ của dân cư khu vực.

h) Các khu ở:

- Xây dựng khu nhà ở chung cư kết hợp với thương mại dọc tuyến Quốc lộ 47, Quốc lộ 1A tránh thành phố Thanh Hoá, đường Voi – Sầm Sơn, tạo điểm nhấn cho khu đô thị. Mật độ xây dựng trung bình 40%, tầng cao 11 - 40 tầng.

- Nhà ở liên kế, biệt thự được bố trí tập trung xung quanh các khu phố thương mại. Mật độ xây dựng tối đa 75%, tầng cao 2 - 5 tầng.

Tổng diện tích đất ở là 487,1 ha.

6. Thiết kế đô thị.

- Thiết kế trục cảnh quan cho đô thị theo hướng mở, tiếp cận về phía sông Mã với việc xây dựng công viên mặt nước khu vực trung tâm, gắn liền với công viên cây xanh, thể dục thể thao bờ Nam sông Mã.

- Xác định cảnh quan điểm nhìn chủ yếu trong đô thị theo hướng tiếp cận từ các trục giao thông đối ngoại, từ đó định hướng kiến trúc các công trình ở khu trung tâm đô thị.

- Tạo cảnh quan đường phố và danh thắng hoá đô thị bằng các tiêu cảnh mang tính đặc thù của từng khu vực, trong đó tập trung cho các khu công trình thương mại và công trình nhà ở kết hợp với thương mại.

- Thiết kế các tuyến phố chính có đặc thù hoạt động đô thị làm nổi bật các công trình kiến trúc công cộng, các cửa ngõ vào khu nhà ở, công viên, trung tâm thương mại.

- Xây dựng công trình cao tầng tại vị trí Nam hồ nước trung tâm đô thị, tạo công trình điểm nhấn kiến trúc.

7. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Tuân thủ hệ thống giao thông chính theo quy hoạch chung thành phố Thanh Hóa đã được phê duyệt tại Quyết định số 84/QĐ-TTg, bao gồm:

+ Quốc lộ 47 (đoạn từ thành phố Thanh Hóa đi Sầm Sơn) lộ giới 34,0 m;

+ Quốc lộ 10, lộ giới 44,0 m;

+ Đường ngã ba Voi - Sầm Sơn, lộ giới 44,0 m;

+ Quốc lộ 1A (đoạn tránh thành phố Thanh Hoá), lộ giới 76,0 m;

+ Đường vành đai phía Đông số 3, lộ giới 76,0 m.

- Giao thông đối nội.

+ Giao thông đối nội được quy hoạch lấy trục cảnh quan làm trọng tâm, từ đó phát triển các tuyến đường phụ nối với các tuyến đường chính và đường gom. Lộ giới được phân theo từng cấp đường. Các tuyến đường chính Khu đô thị, lộ giới từ 21,0m – 51,0 m; các tuyến đường nội bộ, lộ giới từ 17,5 m – 21,0 m.

+ Quy hoạch tuyến đường hành lang xanh (Green Corridor) đóng vai trò là đường vành đai kết nối với khu vực Nam sông Mã khi phát triển về sau, lộ giới 51m, trong đó dự kiến xây dựng tuyến đường sắt trên cao (monorail) tại dải phân cách giữa.

+ Xây dựng tuyến phố đi bộ kết hợp với mạng lưới công viên cây xanh.

+ Quy hoạch bãi đỗ xe: Bố trí xen kẽ tại các khu vực đi vào các lô phố, các khu vực trung tâm dịch vụ thương mại. Diện tích tối thiểu 1.000 m²/bãi đỗ.

b) Quy hoạch cấp điện:

- Tổng công suất tiêu thụ điện dự kiến: 450,85 MVA;

- Lựa chọn xây dựng các trạm biến áp công suất 110/35/22kV-2x250MVA;

- Lưới điện trung áp 22kV: Được xây dựng ngầm dọc theo các trục đường chính đã được xây mới trong đô thị mới, nối đến trạm biến áp riêng của từng công trình. Trạm biến áp 22/0,4kV, tổng số 145 trạm.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: 48.312 m³/ng.đêm.

- Nguồn cấp: Từ trạm bơm tăng áp của nhà máy nước công suất $Q=60.000$ m³/ngày.đêm tại xã Quảng Cát.

- Đường ống cấp nước sử dụng ống HDPE hoặc ống gang có đường kính D100 - D600, sử dụng mạch vòng khép kín.

- Mạng lưới cung cấp nước sinh hoạt, phòng cháy được thiết kế là hệ thống kết hợp, xây dựng dọc tuyến đường và bố trí trụ cứu hỏa ngoài trời có đường kính D100 được lắp dọc mỗi tuyến đường và bố trí ở vị trí dễ sử dụng khi có phát sinh sự cố. Trung bình khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa là 150m/trụ.

d) Chuẩn bị kỹ thuật.

- San nền: (theo hệ tọa độ, độ cao VN 2000)

+ Cao độ hiện trạng trung bình khu vực lập quy hoạch là +1,8m;

+ Cốt san nền được chọn để đào, đắp là + 3,3 đến + 3,7 m, hướng dốc san nền từ Tây sang Đông, độ dốc nền từ $i = 0,005 - 0,01$

+ Tổng khối lượng đất đắp để san nền là: 17.087.000 m³.

- Thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế dọc theo đường giao thông bao gồm công ngầm đường kính $D=400 - 2.000$ dưới vỉa hè và công hộp đi ngang ngầm dưới đường giao thông. Trường hợp công ngầm thì sẽ có các rãnh thu nước mưa nối với giếng thu được lắp ngầm dưới vỉa hè.

+ Nước mưa theo các đường ống thiết kế đến trạm thu xử lý, sau đó thông qua cửa thoát nước chảy vào các mương, hồ điều hòa, sông Mã.

+ Hệ thống hồ được bố trí để điều hòa thoát nước cho các khu vực. Mỗi hồ điều hòa đều được nối với đường ống thoát nước, hình thành hệ thống thoát nước chung cho toàn khu vực.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Tổng nhu cầu cần xử lý nước thải là: 43.481 m³/ngày.đ.

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa, sử dụng công trong BTCT đúc sẵn đường kính từ $\Phi 300 - \Phi 600$,

+ Nước thải sau khi thu về sẽ được bơm đến trạm xử lý nước thải để xử lý. Xây dựng 2 trạm xử lý nước thải và 1 trạm bơm tăng áp. Trạm xử lý nước thải phải được cách ly với các khu lân cận bằng hệ thống cây xanh để bảo đảm vệ sinh môi trường.

- Vệ sinh môi trường:

+ Tổ chức thực hiện việc thu gom và xử lý chất thải rắn 100%; tại các khu ở có bố trí các điểm thu gom rác thải tập trung, chất thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

8. Đánh giá tác động môi trường:

Giai đoạn chuẩn bị và thi công:

- Xây dựng quy chế quản lý môi trường của khu vực dựa trên các văn bản pháp lý của nhà nước, bắt buộc các nhà đầu tư phải tuân thủ.

- Có kế hoạch thi công, biện pháp thi công và cung cấp vật tư thích hợp để hạn chế bụi tại khu vực công trường thi công.

- Thu gom các chất bẩn bị nước cuốn vào ao lắng trước khi thải ra kênh mương và cống chung.

- Xây dựng các nhà vệ sinh có hầm tự hoại cạnh các lán trại, sau giai đoạn thi công bùn sẽ được hút đi và phải san lấp các hầm tự hoại này.

- Các loại chất thải rắn phải được tập trung tại bãi chứa quy định sau đó sẽ được vận chuyển đến bãi rác .

- Rác thải sinh hoạt để riêng với rác thải xây dựng, phải được vận chuyển đi sớm trong ngày, không đốt rác tại công trường.

Giai đoạn Khu đô thị đi vào hoạt động:

- Thực hiện đúng theo quy hoạch được duyệt.

- Ban hành quy chế quản lý và kiểm tra sự tuân thủ thường xuyên.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải trước đảm bảo đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải sinh hoạt của các công trình được xử lý sơ bộ qua hệ thống hầm tự hoại, sau đó nước thải được dẫn vào hệ thống xử lý nước thải chung của đô thị.

- Toàn bộ rác thải trong sinh hoạt hàng ngày phải được thu gom và vận chuyển về bãi rác.

- Thực hiện chương trình giám sát và quản lý môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Sau khi quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu) Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hoá được phê duyệt, Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ thiết kế theo quy hoạch được duyệt, đóng dấu thẩm định nộp UBND tỉnh và tổ chức lưu trữ theo quy định.

- Sở Xây dựng Thanh Hoá phối hợp với UBND thành phố Thanh Hoá, Viện QHXD Thanh Hóa tổ chức công bố công khai quy hoạch Khu đô thị Đông

Nam thành phố Thanh Hoá cho các tổ chức, cơ quan, nhân dân biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

- Sở Xây dựng Thanh Hoá, UBND thành phố Thanh Hoá, Viện QHXD Thanh Hóa và các ngành liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo nội dung phê duyệt tại Quyết định này và các quy định hiện hành của Pháp luật.

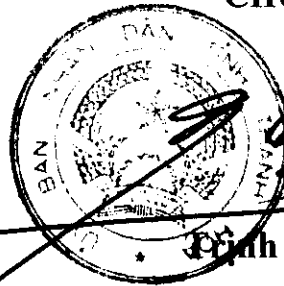
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Viện trưởng Viện QHXD 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 QĐ;
- T.Tr Tỉnh ủy, HĐND (để báo cáo);
- Chủ tịch, các PCT/UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.
(H7.QDPĐ QHCT Đông Nam Thanh Pho)

CHỦ TỊCH



Định Văn Chiến