

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa**

**CHỦ TỊCH 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;*

*Căn cứ Kết luận số 367-KL/TU ngày 14 tháng 6 năm 2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;*

*Căn cứ Quyết định 974/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2012 của Chủ tịch UBND tỉnh về 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 Hoá;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 8353/SXD-QH ngày 12 tháng 11 năm 2021 về việc nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 1146/TTr-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2021 của UBND thành phố Thanh Hóa).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

**1. Tên quy hoạch:** Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

### **2. Mục tiêu**

Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đông Nam thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa để sắp xếp hợp lý các khu vực chức năng nhằm tăng tính khả thi của quy hoạch, bảo đảm đáp ứng được yêu cầu thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của đô thị trong tương lai, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và cảnh quan đô thị; bảo đảm tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư đang triển khai.

### **3. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch**

a) Vị trí và ranh giới lập quy hoạch

Gồm toàn bộ phạm vi, ranh giới đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 09/04/2012. Thuộc khu vực địa giới hành chính phường Quảng Thành, Quảng Đông, Quảng Cát, Quảng Phú, Quảng Tâm thành phố Thanh Hóa; xã Quảng Minh, thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Định, huyện Quảng Xương. Có ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Quốc lộ 47;
- Phía Tây Nam giáp: Đại lộ Võ Nguyên Giáp;
- Phía Đông Nam giáp: Quốc lộ 10 (theo quy hoạch);
- Phía Tây Bắc giáp : Đại lộ Hùng Vương.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô dân số: Dân số dự kiến: 150.000 người (trong đó quy mô dân số hiện trạng khoảng 19.943 người).

- Quy mô đất đai: diện tích lập quy hoạch: 1.500 ha; diện tích khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 khoảng: 1.550 ha.

#### **4. Tính chất, chức năng**

Là khu đô thị tăng trưởng mới phía Đông Nam của thành phố Thanh Hóa với các chức năng chính gồm:

- Trung tâm Thể dục thể thao (TDTT) của tỉnh có tính đến chức năng phục vụ vùng Bắc Trung Bộ và quốc gia;

- Một phần của trung tâm giáo dục, đào tạo; trung tâm nghiên cứu, ứng dụng và chuyển giao công nghệ (R&D);

- Trung tâm thương mại, dịch vụ và vui chơi giải trí;

- Các khu ở đô thị với hệ thống hạ tầng theo tiêu chuẩn đô thị loại 1;

- Các khu vực dự trữ phát triển;

#### **5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

Được tính toán trên cơ sở đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Trong quá trình lập quy hoạch sẽ nghiên cứu, tính toán đề xuất chỉ tiêu sử dụng đất cho phù hợp với tính chất, chức năng của khu vực, đáp ứng các tiêu chí đô thị loại I.

##### **5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất**

Chỉ tiêu đất đơn vị ở : 15-28 m<sup>2</sup>/người. Trong đó:

Chỉ tiêu đất dân dụng khoảng: 45 - 70 m<sup>2</sup>/người, trong đó:

- Đất đơn vị ở: 15-28 m<sup>2</sup>/người;

- Đất công cộng, dịch vụ: 5-10 m<sup>2</sup>/người;

- Đất cây xanh đô thị: 7-10 m<sup>2</sup>/người;

- Đất giao thông và giao thông tĩnh: 18-22 m<sup>2</sup>/người.

Chỉ tiêu đất ngoài dân dụng: gồm Trung tâm TDTT của tỉnh, có tính đến chức năng phục vụ vùng Bắc Trung Bộ và Quốc Gia; Một phần của trung tâm giáo dục, đào tạo; trung tâm nghiên cứu, ứng dụng và chuyển giao công nghệ (R&D);

Các trung tâm thương mại dịch vụ... sẽ căn cứ theo tiêu chuẩn hiện hành và định hướng quy hoạch chung được duyệt.

## 5.2. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

- Tỷ lệ giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tối thiểu: Tính đến đường liên khu vực 6%; Tính đến đường khu vực: 13%; Tính đến đường phân khu vực 18%.

- Cấp nước: Chỉ tiêu cấp nước sạch dùng cho sinh hoạt tối thiểu 80 lít/người/ngđ. Tỷ lệ dân được cấp nước đạt 100%.

- Cấp điện: Điện sinh hoạt 2100 KWh/người/năm. Điện cho hoạt động DV-TM khoảng 40-45% điện sinh hoạt.

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

- Thoát nước và vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn thải nước lấy theo tiêu chuẩn cấp nước tương ứng với từng đối tượng. Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường đạt tỷ lệ >80%.

- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,5 kg/người/ngày đêm.

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

*(Các chỉ tiêu quy hoạch nêu trên sẽ được làm rõ, xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch phân khu trên cơ sở tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành, đảm bảo theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa).*

## 6. Các nội dung nghiên cứu chủ yếu

a) Rà soát đánh giá tình hình thực hiện việc xây dựng.

b) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội, môi trường của đô thị.

c) Xác định mục tiêu, động lực phát triển; tính chất, quy mô dân số, lao động, quy mô đất xây dựng đô thị; các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo các giai đoạn phát triển.

d) Định hướng phát triển không gian đô thị, bao gồm:

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình vị trí quy mô công trình ngầm.

- Quy hoạch hệ thống mạng lưới đường giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, vị trí quy mô bến bãi đỗ xe và hệ thống công trình ngầm, tuynel kỹ thuật.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp điện, vị trí, quy mô các trạm điện, mạng lưới đường trung hạ thế, điện chiếu sáng đô thị và thông số kỹ thuật chi tiết.

- Xác định mạng lưới thoát nước, vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết.

- Dự kiến hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

- Đánh giá tác động môi trường, đề xuất biện pháp giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường.

- Thiết kế đô thị các điểm nhân và các trục cảnh quan quan trọng.

f) Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, bao gồm:

- Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất phát triển đô thị; xác định cốt xây dựng cho toàn đô thị và từng khu vực;

- Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông; xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính đô thị và hệ thống tuynel kỹ thuật;

- Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp nước, năng lượng; tổng lượng nước thải, rác thải; vị trí, quy mô, công suất các công trình đầu mối và mạng lưới truyền tải, phân phối của hệ thống cấp nước, năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình khác.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Nhận dạng và dự báo các tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường do phương án quy hoạch và các hoạt động phát triển kinh tế xã hội gây ra.

- Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch. Xác định các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động và quản lý, giám sát môi trường.

- Kết luận, kiến nghị về môi trường để đảm bảo phát triển bền vững.

h) Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

## **7. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm**

### **7.1. Hồ sơ khảo sát địa hình**

Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 toạ độ VN2000, độ cao nhà nước; Rà soát bản đồ khảo sát địa hình đo vẽ phục vụ lập quy hoạch phân khu được duyệt

tại Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 09/04/2012 của UBND tỉnh; biên tập và khảo sát bổ sung cho phù hợp với ranh giới, quy mô lập quy hoạch mới và hiện trạng tại thời điểm lập quy hoạch, trong đó yêu cầu thực hiện rà soát, cập nhật những khu vực phát triển mới, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt có trong ranh giới lập quy hoạch phân khu; hồ sơ khảo sát phải được thẩm định, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

## 7.2. Phần đồ án quy hoạch

Hồ sơ sản phẩm đối với đồ án quy hoạch tuân thủ quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù.

### 7.2.1. Thành phần bản vẽ:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

b) Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

đ) Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

e) Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

i) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

7.2.2. Thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu xây dựng gồm:

a) Mục tiêu và phạm vi lập quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; dự báo về dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu quy hoạch.

c) Xác định nguyên tắc, đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn trong khu quy hoạch; các quy định về sử dụng đất.

d) Thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

đ) Xác định các dự án đầu tư xây dựng và nguồn lực thực hiện.

e) Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

g) Kinh tế đô thị: Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và nguồn lực thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu đô thị phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

7.2.3. Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán và các văn bản pháp lý liên quan).

7.2.4. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng: Nội dung theo quy định tại Khoản 2 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

7.2.5. Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án.

7.3. Các yêu cầu về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh được thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;

- Bản đồ dùng cho việc báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu theo tỉ lệ;

- Hồ sơ phê duyệt được lập thành 8 bộ in màu với đầy đủ thành phần như trên, kèm theo 04 bộ hồ sơ màu in Ao (Chủ đầu tư 01 bộ, các cơ quan quản lý, thẩm định 03 bộ), 04 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

**8. Thời gian thực hiện:** không quá 9 tháng.

**9. Kinh phí thực hiện**

- Giao UBND thành phố Thanh Hóa tổ chức thẩm định, phê duyệt đảm bảo theo quy định tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Nguồn vốn: Vốn ngân sách thành phố và các nguồn huy động hợp pháp khác.

**10. Tổ chức thực hiện**

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá.

- Cơ quan lấy ý kiến: Bộ Xây dựng.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hoá.

- Cơ quan chủ đầu tư: UBND thành phố Thanh Hóa.

- Đơn vị tư vấn: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2 Quyết định;
  - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H21.(2021)QDPD\_NV KDT Dong Nam

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**