



## **CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG THANH HOÁ**

Địa chỉ : 747 Bà Triệu - P. Trường Thi - Thành phố Thanh Hoá

Tel: 02373.858558 - Fax: 02373.850893 - Email: thanhhoacpi@gmail.com - Website: www. thanhhoacpi.vn

# **THUYẾT MINH NHIỆM VỤ**

**QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU VỰC SỐ 03 VÀ  
MỘT PHẦN KHU VỰC SỐ 08, THUỘC QUY HOẠCH CHUNG  
ĐÔ THỊ THANH HOÁ, TỈNH THANH HÓA**



*Hoàn thành: 08 /2023*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do – Hạnh phúc

**THUYẾT MINH NHIỆM VỤ**  
**QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU VỰC SỐ 03 VÀ**  
**MỘT PHẦN KHU VỰC SỐ 08, THUỘC QUY HOẠCH CHUNG**  
**ĐÔ THỊ THANH HOÁ, TỈNH THANH HÓA**

**Cơ quan tổ chức lập quy hoạch**

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THANH HOÁ  
**CHỦ TỊCH**

**Cơ quan tư vấn**

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ QUY  
HOẠCH XÂY DỰNG THANH HOÁ  
**GIÁM ĐỐC**

## MỤC LỤC

PHẦN 1. CÁC CƠ SỞ LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH .....	1
1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch .....	1
1.2. Các căn cứ lập quy hoạch .....	2
1.2.1. Căn cứ pháp lý.....	2
1.2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu .....	3
1.2.3. Các cơ sở bản đồ.....	3
1.3. Vị trí, phạm vi và ranh giới quy hoạch.....	4
1.3.1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch.....	4
1.3.2. Luận cứ phạm vi ranh giới lập quy hoạch .....	5
1.4. Yêu cầu quản lý, đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch .....	5
PHẦN 2. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC .....	6
2.1. Điều kiện tự nhiên .....	6
2.1.1. Địa hình .....	6
2.1.2. Khí hậu .....	6
2.1.3. Thủy văn.....	7
2.1.4. Các nguồn tài nguyên .....	7
2.2. Đặc điểm hiện trạng.....	8
2.2.1. Hiện trạng dân số và lao động .....	8
2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	8
2.2.3. Hiện trạng hạ tầng xã hội.....	9
2.2.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.....	10
2.2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	10
2.3. Các định hướng tại quy hoạch chung đô thị đối với khu vực quy hoạch .....	11
2.4. Những vấn đề chính cần giải quyết .....	11
PHẦN 3. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH .....	12
3.1. Tính chất khu vực lập quy hoạch.....	12
3.2. Dự kiến quy mô dân số, đất đai .....	12
3.3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng.....	12
3.3.1. Các chỉ tiêu đất đai: .....	12
3.3.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: .....	13
3.4. Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu số liệu, đánh giá hiện trạng .....	13
3.5. Yêu cầu về tổ chức không gian, phân khu chức năng .....	15
3.6. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật .....	15
CHƯƠNG 4. HỒ SƠ SẢN PHẨM .....	18

4.1. Hồ sơ địa hình phục vụ lập quy hoạch .....	18
4.2. Hồ sơ quy hoạch .....	18
4.2.1. Phần bản vẽ .....	18
4.2.2. Phần văn bản .....	19
4.3. Yêu cầu về số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ .....	19
CHƯƠNG 5. DỰ TOÁN KINH PHÍ, NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....	20
5.1. Dự toán kinh phí:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.2. Nguồn vốn lập quy hoạch:.....	20
5.3. Kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch.....	20
5.4. Nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch .....	20
5.4.1. Nội dung và đối tượng lấy ý kiến .....	20
5.4.2. Hình thức và thời gian lấy ý kiến .....	20
CHƯƠNG 6. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	21

## PHẦN 1. CÁC CƠ SỞ LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

### 1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Căn cứ đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 16/01/2009. UBND thành phố Thanh Hoá đã tổ chức lập 24 đề án quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố để cụ thể hoá quy hoạch chung được duyệt.

Giai đoạn vừa qua, các quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố là công cụ quan trọng để UBND thành phố quản lý không gian kiến trúc, làm cơ sở để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn, góp phần quan trọng xây dựng diện mạo thành phố khang trang, hiện đại, đóng góp không nhỏ cho sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

Bên cạnh những kết quả nổi bật đạt được, các đề án quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố cũng bộc lộ một số bất cập như: một số nội dung chưa phù hợp với quy hoạch chung được duyệt, chưa kịp thời được điều chỉnh cho phù hợp với thực trạng và tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương, một số vị trí còn chưa đảm bảo tính khả thi, một số phân khu được lập đã lâu bằng hồ sơ giấy và hệ toạ độ cũ, không còn phù hợp để quản lý...

Ngày 17/3/2023 Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số: 259/QĐ-TTg phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, theo đó các quy hoạch phân khu cũng cần phải rà soát, điều chỉnh hoặc lập mới cho đồng bộ và phù hợp với quy hoạch chung được duyệt.

Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh lần thứ XIX, nhiệm kỳ 2020-2025 và Chương trình hành động số 15-Ctr/TU ngày 25/5/2021 của Tỉnh uỷ thực hiện Nghị quyết Đại hội toàn quốc lần thứ XIII của Đảng và Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XIX đều xác định việc lập, điều chỉnh, phủ kín quy hoạch phân khu để cụ thể hoá Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá là một trong những nhiệm vụ quan trọng hàng đầu.

Theo Khoản 4, Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị: “Đề án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết”. Do đó để có cơ sở thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và lập các quy hoạch chi tiết thì việc lập QHPK một trong những là điều kiện quyết định.

Từ những nội dung trên, việc lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 03 và một phần khu vực số 08, thuộc đô thị Thanh Hóa là việc làm rất cần thiết.

***\*Tên đồ án quy hoạch:***

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 03 và một phần khu vực số 08, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

**1.2. Các căn cứ lập quy hoạch**

**1.2.1. Căn cứ pháp lý**

- Luật Quy hoạch ngày 24/11/ 2017;
- Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- Luật Xây dựng ngày 18/6/ 2014;
- Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường;
- Nghị định số 37/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ V/v sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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;

- Quyết định số 2907/QĐ-UBND ngày 26/8/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong Quy hoạch tỉnh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 cấp huyện;

- Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

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

- Văn bản số: 3494/UBND-CN ngày 20/3/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chủ trương lập các Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000; rà soát, điều chỉnh, lập các Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đảm bảo tuân thủ Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040.

### **1.2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu**

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy phạm hiện hành của Nhà nước.
- Các số liệu, tài liệu điều tra hiện trạng thực tế.
- Các dự án đã và đang triển khai;

### **1.2.3. Các cơ sở bản đồ**

- Hồ sơ Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt;

- Hồ sơ các quy hoạch phân khu đã được phê duyệt có liên quan đến khu vực quy hoạch;

- Hồ sơ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thời kỳ 2021-2030 khu vực quy hoạch.

- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000, 1/10.000 khu vực nghiên cứu.

- Bản đồ địa chính các xã, phường trong phạm vi quy hoạch.

### 1.3. Vị trí, phạm vi và ranh giới quy hoạch

#### 1.3.1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch

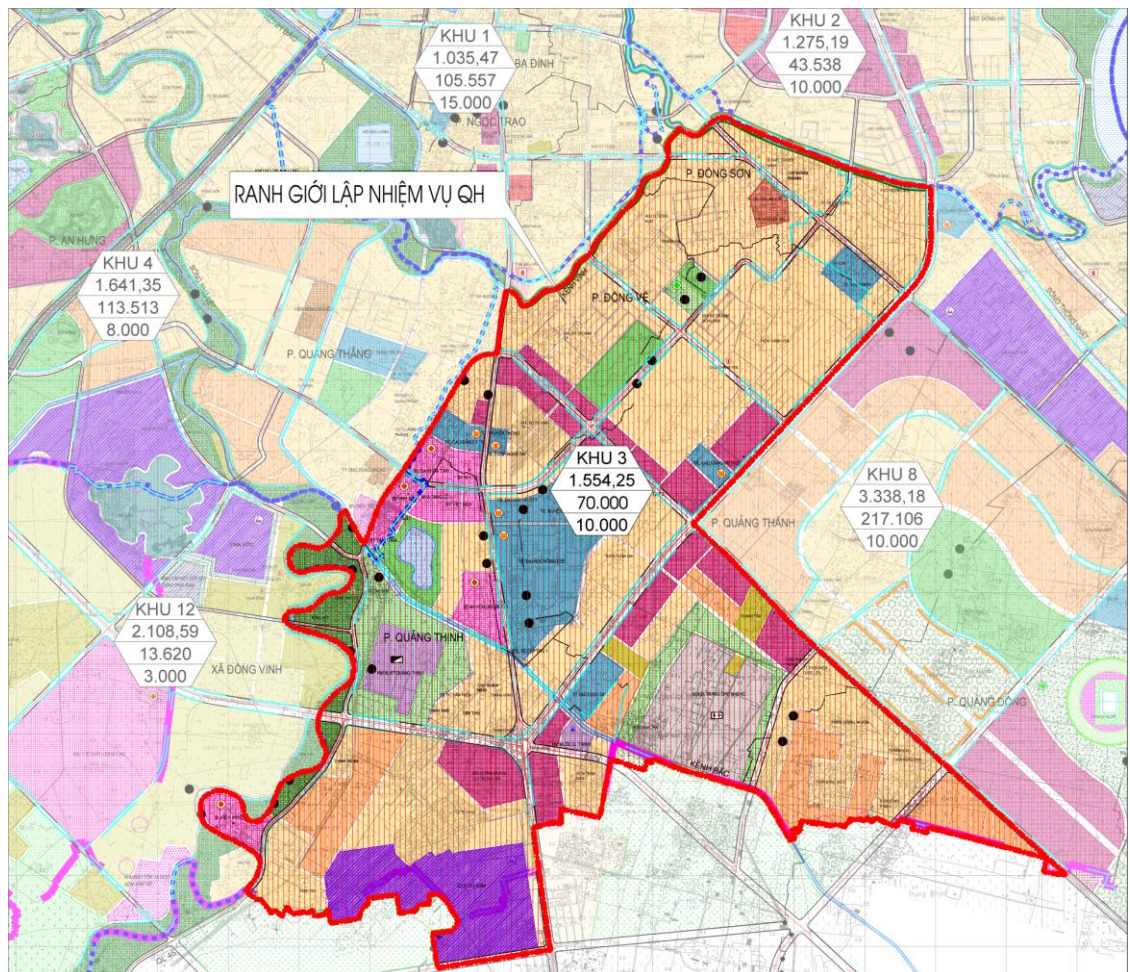
- Ranh giới lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Đông Sơn, Quảng Thịnh, một phần phường Đông Vệ (phía Nam sông Nhà Lê), một phần phường Quảng Thành (phía Tây Đại lộ Hùng Vương), một phần phường Quảng Đông (thành phố Thanh Hóa) và một phần thị trấn Tân Phong (Quảng Xương), ranh giới lập quy hoạch cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: giáp phường Đông Hương, Đông Hải thành phố Thanh Hóa;
- + Phía Nam: giáp huyện Quảng Xương;
- + Phía Đông: giáp đại lộ Hùng Vương (vành đai phía Đông);
- + Phía Tây: giáp sông Nhà Lê, phường Quảng Thắng và xã Đông Vinh thành phố Thanh Hóa.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng **1.501,46 ha**.

Trong đó: Diện tích thuộc thành phố Thanh Hóa là 1.458,93 ha;

Diện tích thuộc thị trấn Tân Phong – Quảng Xương là 42,53ha.





### **1.3.2. Luận cứ phạm vi ranh giới lập quy hoạch**

Căn cứ theo định hướng phân khu vực của đề án quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch là khu vực 3 và thuộc khu vực đô thị gắn với từng tâm hiện hữu.

Trong phạm vi quy hoạch có một phần khu vực 8C được nhập vào ranh giới quy hoạch do khu vực số 8 được tách làm 3 phần, trong đó vị trí 8A và 8B đang được lập quy hoạch phân khu riêng.

### **1.4. Yêu cầu quản lý, đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch**

Yêu cầu quản lý, đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch cần đồng bộ.

Quy trình lập và phê duyệt rõ ràng và tạo cơ sở để đề án quy hoạch đạt chất lượng tốt và tính khả thi cao, phù hợp với nhu cầu mục đích sử dụng của cộng đồng.

## **PHẦN 2. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC**

### **2.1. Điều kiện tự nhiên**

#### **2.1.1. Địa hình**

Địa hình khu vực nghiên cứu mang đặc điểm đặc trưng địa hình của thành phố Thanh Hoá tương đối bằng phẳng và được phân làm 3 khu vực địa hình chủ yếu:

- Khu dân cư và khu đất dân dụng hiện hữu ở khu vực địa hình cao, cốt 2,5m -3,8m.
- Khu đất sản xuất nông nghiệp trồng lúa và hoa màu có cốt thấp hơn 1.8m -2.3m.
- Khu ao, hồ, ven sông nhà Lê có địa hình thấp từ 0,7m - 1,5 m

Đặc điểm địa hình, địa mạo của khu vực rất thuận lợi cho công tác quy hoạch và xây dựng đô thị.

#### **2.1.2. Khí hậu**

*\* Khí hậu:*

Ranh giới nghiên cứu quy hoạch thuộc khu vực thành phố Thanh Hoá chịu ảnh hưởng trực tiếp của khí hậu nhiệt đới gió mùa. Trong tiểu vùng khí hậu của đồng bằng Thanh Hoá, có nền nhiệt cao với hai mùa chính: Mùa Hạ khí hậu nóng ẩm, chịu ảnh hưởng của gió Tây khô nóng. Mùa Đông khô hanh có sương giá, sương muối. Xen kẽ giữa hai mùa chính là khí hậu chuyển tiếp: giữa Hạ sang Đông là mùa Thu ngắn thường có bão, lụt. Giữa Đông sang Hạ là mùa Xuân không rõ rệt, có mưa phùn.

- Chế độ nhiệt: nhiệt độ trung bình năm vào khoảng là 24,00C, có 5 tháng: 5, 6, 7, 8, 9 nhiệt độ trung bình lớn hơn 250C, cá biệt có những thời điểm nhiệt độ không khí lên tới 410C (các tháng 5, 6, 7 khi có gió tây khô nóng), tổng tích ôn cả năm vào khoảng 8.500 - 8.7000C; Có 3 tháng: tháng 1, tháng 2 và tháng 12 có nhiệt độ trung bình dưới 200C; vào những ngày có sương muối gió Bắc, nhiệt độ xuống tới 4,10C (thường vào tháng 12).

- Chế độ gió: hướng gió thịnh hành là Đông và Đông Nam vào mùa hạ; Bắc và Đông Bắc vào mùa đông, vận tốc trung bình từ 1,5 - 1,8 m/s, tốc độ gió lớn nhất khoảng 40 m/s; gió tây khô nóng thường xuất hiện vào đầu mùa hạ.

Hướng gió chủ đạo trong mùa hè là gió mùa Đông Nam và gió Đông, trong mùa Đông là gió mùa Đông Bắc và gió Bắc. Vận tốc tối đa của gió mùa Đông Bắc nhỏ hơn 25m/s, từ tháng 4 đến tháng 9 có thể xuất hiện bão với vận tốc lên đến 40m/s và theo chu kỳ từ 2-3 năm.

Gió Tây Nam, hay gió Fehn Lào, từ vịnh Bengal qua Thái Lan rồi qua Lào, mang theo không khí nóng và khô rất vào những ngày hè. Gió Lào xuống tới khu vực đã suy yếu nhiều so với tại các tỉnh miền Trung khác, hơn nữa khu vực trực tiếp được nhận không khí biển và gió từ sông Mã nên ảnh hưởng gió Fehn Lào tại khu vực nghiên cứu là không lớn.

- Chế độ mưa: lượng mưa bình quân hàng năm lớn, phân bố không đều, trung bình năm từ 1.600÷1.700 mm. Mùa mưa thường bắt đầu từ tháng 5, kết thúc vào tháng 10, các tháng mưa nhiều nhất là tháng 9: xấp xỉ 400 mm, thấp nhất là tháng 1: dưới 20 mm.

- Độ ẩm không khí: độ ẩm trung bình năm từ 85 - 86%; lượng bốc hơi trung bình hàng năm khoảng 850 mm, chỉ số ẩm ướt K (lượng mưa/lượng bốc hơi) trung bình 2,2 - 2,7; hàng năm thường có 5 tháng có  $K < 1$ , vào thời gian này thường xảy ra hạn hán, ảnh hưởng tới năng suất cây trồng.

- Ánh sáng: tổng bức xạ bình quân năm từ 225 KCL/cm<sup>2</sup> đến 230 KCL/cm<sup>2</sup>; Cả năm có 1.680 giờ nắng, tháng có số giờ nắng nhiều nhất là tháng 7 (219 giờ), ít nhất là tháng 2 (48 giờ), số ngày không có nắng trung bình năm là 83,2 ngày.

- Sương muối và sương giá: Trên địa bàn hàng năm thường có 6-7 ngày xuất hiện sương muối, sương giá; tập trung vào các tháng 1 và tháng 12, khi có sương giá, nhiệt độ không khí xuống tới 4,0oC, thường xảy ra vào thời điểm gieo mạ vụ xuân hàng năm.

### **2.1.3. Thủy văn**

Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có sông Nhà Lê đi qua, là sông nội đồng nối liền sông Mã với sông Yên chảy qua địa phận Thành phố Thanh Hoá qua kênh Vinh và sông Quảng Châu đổ ra sông Mã. Dòng chảy của sông thay đổi khi có triều lên, âu thuyền phải đóng lại chống nước mặn từ sông Mã tràn vào Thành phố. Khi đó nước được thoát về sông Quảng Châu đổ ra biển. Ngoài ra trong khu vực còn có sông Thống Nhất và kênh Bắc.

- Sự thay đổi lượng mưa:

+ Thay đổi lượng mưa làm thay đổi độ ẩm trên mặt đất, thay đổi tình trạng bức xạ, ảnh hưởng đến các loài thực vật; lượng chất dinh dưỡng trong đất bị mất cao hơn trong suốt các đợt mưa kéo dài do tình trạng xói mòn và ngập úng;

- Nguy cơ hạn hán trong mùa khô và ngập lụt trong mùa mưa bão sẽ diễn ra trầm trọng hơn; hạ tầng giao thông và thoát nước đô thị ảnh hưởng nghiêm trọng do tình trạng ngập lụt cục bộ.

- Bão, lũ lụt trái mùa, diễn biến bất thường: dẫn đến ảnh hưởng hầu hết các hoạt động kinh tế - xã hội của đô thị:

+ Ảnh hưởng đến các hoạt động kinh tế đô thị, đặc biệt các hoạt động liên quan đến dịch vụ vận tải du lịch, thương mại, nông nghiệp;

+ Ảnh hưởng mất an toàn an ninh trong mùa mưa bão.

### 2.1.4. Các nguồn tài nguyên

#### \* Tài nguyên nước:

+ Hệ thống các sông nội thành. Trước hết hệ thống này đảm nhận việc tiêu thoát nước cho toàn Thành phố và khu vực phụ cận. Cần đặc biệt chú trọng vai trò tạo lập cảnh quan, đảm bảo môi trường sinh thái của sông Kiều Đại (sông Nhà Lê) và sông Thống Nhất. Việc khai thông và tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực là một minh chứng từ hình thái tự nhiên, hai con sông này với cảnh quan cây xanh ven bờ sẽ là một dải phân cách xanh của khu đô thị cũ và khu đô thị mới.

+ Kênh Vinh, kênh Bắc, hiện tại và trong tương lai vẫn là một hình thể kiến trúc quan trọng, trong việc tạo lập không gian đô thị. Đây chính là các tuyến xanh của khu vực và Thành phố nói chung.

#### \* Tài nguyên về di tích lịch sử – văn hóa, danh lam thắng cảnh, tôn giáo, tín ngưỡng:

Trong khu vực có 1 phần Thái miếu nhà Hậu Lê là di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia, Phủ Voi, chùa Thành Yên, chùa Vĩnh Yên.

## 2.2. Đặc điểm hiện trạng

### 2.2.1. Hiện trạng dân số và lao động

#### \*Hiện trạng về dân số:

Dân số thường trú khoảng 46.509 người

Stt	Đơn vị	Dân số
<b>Khu vực lập quy hoạch</b>		<b>46.509</b>
1	Phường Đông Sơn	11.964
2	Phường Quảng Thịnh	8.287
3	Phường Quảng Thành	7.588
4	Phường Quảng Đông	3.040
5	Phường Đông Vệ	15.490
6	Thị trấn Tân Phong (huyện Quảng Xương)	140

Cơ cấu dân số theo giới tính nam nữ đạt tương ứng 49,8% và 50,2%.

#### \* Hiện trạng về lao động

- Lực lượng lao động hiện có khoảng 381.150 người, chiếm 81,95% dân số.

- Trong đó, lao động qua đào tạo khoảng 316.000 người, chiếm 82,9%.

- Lao động trong doanh nghiệp nhà nước chiếm 7,1%; lao động trong doanh nghiệp ngoài nhà nước chiếm khoảng 56,1%, lao động trong doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chiếm khoảng 36,9%.

### 2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất

Bảng thống kê hiện trạng các loại đất trong khu vực quy hoạch:

STT	Loại đất	Tổng (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất hành chính	6.46	0.42
2	Đất công cộng	21.69	1.40
3	Đất thương mại	28.82	1.85
4	Đất y tế	31.34	2.02
5	Đất trường học	17.95	1.15
6	Đất đào tạo	91.7	5.90
7	Đất quân sự	6.42	0.41
8	Đất dân cư	533.95	34.35
9	Đất công nghiệp	17.05	1.10
10	Đất trồng lúa	370.47	23.84
11	Đất cây xanh	17.48	1.12
12	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	38.08	2.45
13	Đất HTKT	20.82	1.34
14	Đất đường nhựa	35.2	2.26
15	Đất đường bê tông	5.79	0.37
16	Đất, đường đất, đường bờ ruộng, taluy	220.55	17.59
17	Mặt nước	37.69	2.42
*	<b>Tổng</b>	<b>1501.46</b>	<b>100</b>

Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực cơ bản tuân thủ quy hoạch chung và các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt nên đầy đủ các chức năng phục vụ cho đô thị. Ngoài ra khu vực còn có các chức năng khác như bệnh viện, giáo dục đào tạo đã được quy hoạch và xây dựng kiên cố.

### 2.2.3. Hiện trạng hạ tầng xã hội

Trong ranh giới lập quy hoạch có công trình hành chính của phường Đông Sơn và phường Quảng Thịnh. Bao gồm các hạng mục công trình: Công sở phường, trạm y tế, sân bóng, hệ thống giáo dục (trường mầm non, tiểu học, THCS).

Ngoài ra khu vực tập trung các bệnh viện lớn như: Bệnh viện Lao, bệnh viện Nhi, bệnh viện Đa khoa tỉnh, bệnh viện Ung bướu... các công trình trên đều có khối công trình mới được đầu tư cải tạo, xây dựng cao tầng với hình thức kiến trúc đẹp, kiên cố đáp ứng tốt các nhu cầu phục vụ chăm sóc sức khỏe cho cộng đồng người dân.

Trong khu vực cũng tập trung các cơ sở giáo dục, đào tạo đầu ngành của tỉnh như trường đại học Hồng Đức, trường đại học Văn hóa – TDĐT, trường chuyên Lam Sơn, trường cao đẳng Y Thanh Hóa, trường cao đẳng Vistco, trường trung cấp nghề cơ khí, ...

Hiện trạng hạ tầng thương mại, dịch vụ:

Hệ thống chợ trong khu vực có 06 chợ và nằm trong hệ thống Chợ toàn tỉnh gồm: 01 chợ hạng I, 01 chợ hạng II và 04 chợ hạng III.

Bảng quy hoạch hệ thống chợ trong khu vực đến năm 2020:

TT	Tên chợ	Vị trí	Hạng chợ	Loại chợ quy hoạch
1	Chợ Đông Thành	Phường Đông Sơn	Hạng 1	Đầu mối, bán buôn và chuyên doanh phát luồng
2	Chợ Đông Vệ	Phường Đông Vệ	Hạng 2	Chợ Dân sinh
3	Chợ Voi	Xã Quảng Thịnh	Hạng 3	Chợ Dân sinh
4	Chợ Quán Nam	Xã Quảng Thịnh	Hạng 3	Chợ Dân sinh
5	Chợ Quảng Đông	Xã Quảng Đông	Hạng 3	Chợ Dân sinh
6	Chợ Thành Mai	Phường Quảng Thành	Hạng 3	Chợ Dân sinh

Ngoài ra còn các hệ thống cây xăng và dịch vụ thương mại dọc các trục đường chính của đô thị.

Điều kiện hạ tầng xã hội nhìn chung mới đáp ứng đủ nhu cầu của dân cư hiện có trong khu vực. Với nhu cầu phát triển cần phải tính toán mở rộng diện tích, nâng quy mô sử dụng đáp ứng tiêu chí đô thị loại 1.

#### **2.2.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan**

Hiện tại có các khu vực quan sát cảnh quan chính đối với khu vực nghiên cứu quy hoạch là khu vực ven sông nhà Lê, khu vực dọc theo đường Trịnh Kiểm, đại lộ Võ Nguyên Giáp và khu vực dọc Quốc lộ 47.

Các trục không gian chủ đạo:

Hướng Đông - Tây với trục các công trình hỗn hợp dọc đại lộ Võ Nguyên Giáp; hệ thống các bệnh viện dọc trục đường Trịnh Kiểm (đại lộ Csedp) là điểm nhấn và khu vực dân cư hiện hữu dọc Quốc lộ 47.

Hướng Bắc - Nam có tuyến quốc lộ 1A, đại lộ Hùng Vương và đường Trịnh Kiểm với các công trình hỗn hợp làm điểm nhấn và trục cảnh quan ven sông nhà Lê.

#### **2.2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

##### **a) Giao thông:**

Trong ranh giới khu quy hoạch có đường quốc lộ 1A và quốc lộ 47 đi qua. Ngoài ra còn có các đại lộ Võ Nguyên Giáp, Hùng vương và đường Csedp. Đường trong khu dân cư chủ yếu là đường nhựa đã được đầu tư lát nhựa. Đường giao thông nội khu đất chủ yếu là đường nối liền các xã phía Nam khu vực quy hoạch làm bằng bê tông hoặc làm bằng đất, đường lát nhựa và đường cấp phối.

##### **b) Cao độ nền và cấp, thoát nước mặt:**

Hiện trạng cấp nước: Trong khu vực lập quy hoạch đã có hệ thống nước sạch.

Hiện trạng thoát nước: Khu vực có hệ thống công thoát nước mưa dọc theo các tuyến đường khu trung tâm phường Quảng Thịnh rồi đổ ra khu vực đồng trũng và thoát ra hệ thống sông nhà Lê và sông Thống Nhất. Một số khu dân cư mới đang được xây dựng hệ thống mương công thoát nước nội bộ. Còn lại chủ yếu nước mưa được thấm và tự chảy theo hướng dốc địa hình, dồn chảy vào khu vực trũng thấp đổ ra sông Nhà Lê. Trong khu vực có trạm xử lý nước thải (thực hiện theo dự án riêng).

### **c) Cấp điện và chiếu sáng công cộng:**

Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực lập quy hoạch đến từ trạm 110KV Núi Một, Trạm 110KV Tây TP E9.27, trạm 110KV Thành Phố E9.9 bằng các trạm Hạ áp 35/0.4KV 22/0.4KV.

Có 2 trạm 110kV: TBA 110KV Tây TP 40MVA, TBA Thành Phố 2x63MVA, Có 2 đường dây 110KV: đường dây 110KV trạm 220kV Ba Chè-Trạm 110kv Tây TP (176E9.2-171E9.27). Hành lang an toàn đường điện 110KV = 24m. Trạm 110kv tối đa không quá 1HA. Đường dây 110kv trạm 220kv Ba chè - Trạm 110kv tây tp - trạm 110kv thành phố (176E9.2-171E9.9).

### **2.3. Các định hướng tại quy hoạch chung đô thị đối với khu vực quy hoạch**

Là khu vực đô thị đang phát triển phía Đông Nam lõi trung tâm hiện hữu gắn với trung tâm y tế, giáo dục hiện có của tỉnh. Hình thành không gian trung tâm mới phía Nam kết hợp cải tạo chỉnh trang dân cư hiện có và các không gian hỗn hợp với các hạt nhân là các trường đại học, bệnh viện hiện có; các công trình dịch vụ hai bên Đại lộ Võ Nguyên Giáp, đường Quang Trung, đường CSEPD, đại lộ Hùng Vương.

### **2.4. Những vấn đề chính cần giải quyết**

- Cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến 2035 đã được phê duyệt và định hướng Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 (đã thông qua Ban Thường vụ Tỉnh ủy).

- Điều chỉnh và sắp xếp hợp lý các khu vực chức năng nhằm phù hợp với đầu tư, 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.

### PHẦN 3. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

#### 3.1. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

Là khu vực đô thị phía Đông Nam lõi trung tâm hiện hữu gắn với trung tâm y tế, giáo dục hiện có của tỉnh. Hình thành không gian trung tâm mới phía Nam kết hợp cải tạo chỉnh trang dân cư hiện có cùng các không gian hỗn hợp với các hạt nhân là các trường đại học, bệnh viện và công trình dịch vụ.

#### 3.2. Dự kiến quy mô dân số, đất đai

- Dự kiến quy mô dân số trong khu vực quy hoạch khoảng 70.000 người.
- Dự kiến quy mô đất dân dụng trong khu vực quy hoạch khoảng 420 ha.

#### 3.3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng

##### 3.3.1. Các chỉ tiêu đất đai:

- Đất đơn vị ở: 15-28 m<sup>2</sup>/người, trong đó:
- + Đất nhóm nhà ở: 8-16 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: ≥2m<sup>2</sup>/người.
- + Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở: ≥1,5m<sup>2</sup>/người.

Chi tiết theo bảng sau:

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>A. Giáo dục</b>				
1. Trường mầm non	cháu/1.000 người	50	m <sup>2</sup> /1 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh /1.000 người	65	m <sup>2</sup> /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1.000 người	55	m <sup>2</sup> /1 học sinh	10
<b>B. Y tế</b>				
4. Trạm y tế	trạm	1	m <sup>2</sup> /trạm	500
<b>C. Văn hóa - Thể dục thể thao</b>				
5. Sân chơi			m <sup>2</sup> /người	0,5
6. Sân luyện tập			m <sup>2</sup> /người	0,5
			ha/công trình	0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m <sup>2</sup> /công trình	5.000
<b>D. Thương mại</b>				



8. Chợ	công trình	1	m <sup>2</sup> /công trình	2.000
CHÚ THÍCH: Các công trình văn hóa - thể dục thể thao có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng.				

- Đối với các loại đất khác cấp đô thị trở lên: đảm bảo diện tích theo phân bổ của đồ án quy hoạch chung được duyệt.

### 3.3.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

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

- Diện tích bãi đỗ xe:  $\geq 3,5\text{m}^2/\text{người}$ .

- Cấp điện sinh hoạt: 2.100 KWH/người/năm (phụ tải 700 W/người); cấp điện công trình công cộng:  $\geq 40\%$  phụ tải điện sinh hoạt.

- Cấp nước sinh hoạt:  $\geq 80$  lít/người/ngđ, cấp nước công trình công cộng, dịch vụ:  $\geq 10\%$  cấp nước sinh hoạt.

- Cấp nước cho các khu công nghiệp tập trung: :  $\geq 20 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngđ}$  cho tối thiểu 60% diện tích khu công nghiệp.

- Lượng nước thất thoát, rò rỉ tối đa không vượt quá 15% tổng lượng nước sử dụng;

- Lưu lượng thoát nước thải phát sinh:  $\geq 80\%$  chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng.

- Khối lượng CTR phát sinh: tối đa 1,3kg/người-ngày.

### 3.4. Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu số liệu, đánh giá hiện trạng

- Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật...phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo.

- Điều tra khảo sát đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và các mối liên hệ quy hoạch khác.

- Yêu cầu điều tra cụ thể về hiện trạng các công trình hạ tầng xã hội và công trình công cộng, khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân, đối chiếu chỉ tiêu so với các quy chuẩn, quy định hiện hành để có giải pháp cải tạo, mở rộng hoặc xây dựng mới.

- Về hiện trạng các thiết chế văn hoá - thể thao: Yêu cầu đánh giá cụ thể hiện trạng các công trình văn hoá, thể thao trên địa bàn (các công trình tiêu biểu: tượng đài, quảng trường, công viên, Đài tưởng niệm,...); thiết chế văn hoá - thể thao các cấp (Trung tâm văn hoá - thể thao cấp thành phố, Trung tâm văn hoá - thể thao cấp phường/thị trấn, nhà văn hoá, khu thể thao tổ dân phố, sân chơi, bãi tập, nhà thi đấu, sân vận động, bể bơi...), cụ thể về số lượng, quy mô, diện tích, cơ sở vật chất trang thiết bị; Xác định đạt chuẩn/không đạt chuẩn theo quy định, nhằm hoàn thiện hệ thống thiết chế văn hoá - thể thao trên địa bàn, đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực nghiên cứu quy hoạch (Quy chuẩn của các thiết chế văn hoá - thể thao được quy định tại các Thông tư của Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch: số 11/2010/TT-BVHTTDL ngày 22/12/2010; số 12/2010/TT-BVHTTDL ngày 22/12/2010; số 06/2011/TTBVHTTDL ngày 08/3/2011; số 05/2014/TT-BVHTTDL ngày 30/5/2014; Quy chuẩn các công trình thể thao quy định tại Nghị định số 112/2007/NĐ-CP và Tiêu chuẩn Việt Nam - TCVN 4205:2012).

+ Về hiện trạng di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, tôn giáo, tín ngưỡng: Rà soát, cập nhật đầy đủ diện tích đất di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, tôn giáo, tín ngưỡng trong khu vực nghiên cứu Quy hoạch đã được xếp hạng, kiểm kê bảo vệ theo quy định của Luật Di sản văn hóa nhằm đảm bảo không ảnh hưởng đến di tích nằm trong phạm vi nghiên cứu Quy hoạch; Đánh giá cụ thể hiện trạng các di tích (xuống cấp hay đã được đầu tư tu bổ, tôn tạo, chống xuống cấp).

+ Về tiềm năng, lợi thế phát triển du lịch: Đề nghị bổ sung nội dung đánh giá về thực trạng hoạt động du lịch, tiềm năng và lợi thế phát triển du lịch; quy hoạch các khu/điểm du lịch; cơ sở hạ tầng, cơ sở vật chất phục vụ phát triển du lịch; tour/tuyến kết nối, sản phẩm/loại hình du lịch hiện đang khai thác phát triển; kết quả hoạt động kinh doanh du lịch tại khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Đồng thời lưu ý: Đối với các chỉ tiêu sử dụng đất về Văn hóa – Thể dục thể thao, đơn vị đang sử dụng đối với cấp đơn vị ở, ở bước lập đề án Quy hoạch, đề nghị đơn vị căn cứ quy định về dân số cho 01 đơn vị ở (từ tối thiểu 4.000 đến tối đa 20.000 người, theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD) để tính toán số lượng công trình và diện tích phù hợp với quy định.

- Điều tra khảo sát đánh giá các dự án đang triển khai, các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư có liên quan để khớp nối và điều chỉnh nếu có bất cập.

### **3.5. Yêu cầu về tổ chức không gian, phân khu chức năng**

- Phân khu đô thị phải dựa trên các giá trị đặc trưng trong từng khu vực về điều kiện tự nhiên, kiến trúc cảnh quan và chức năng đô thị.

- Phân khu đô thị phải dự báo, xác định được quy mô dân số cho các lô đất quy hoạch làm cơ sở cho tính toán và phân bố dân cư trong quy hoạch chi tiết và các dự án; Dân số dự báo, xác định phải bao gồm cả dân số vãng lai tại các khu đất ở và các khu đất xây dựng các công trình hỗn hợp có yếu tố ở bao gồm cả dịch vụ lưu trú (nếu có).

- Phân khu đô thị phải xác định được hệ thống công trình dịch vụ - công cộng, chỉ tiêu sử dụng đất và khung hạ tầng kỹ thuật cho các lô đất cấp khu vực, đơn vị ở.

- Các trung tâm theo cấp hành chính và trung tâm chuyên ngành (y tế, đào tạo, thương mại, dịch vụ...) cần có quy mô phù hợp, đảm bảo tiết kiệm đất đai.

- Trung tâm theo cấp hành chính phải được bố trí tại vị trí có mối liên hệ thuận lợi nhất tới các khu chức năng của đô thị.

- Phải bố trí hỗn hợp nhiều chức năng khác nhau trong khu trung tâm đô thị đảm bảo khai thác sử dụng đất hiệu quả, linh hoạt và thuận tiện.

- Không gian xanh tự nhiên cần được bảo vệ tối đa; không gian xanh nhân tạo phải được phân bố hợp lý trên toàn diện tích đất xây dựng đô thị để đảm bảo thuận lợi trong sử dụng.

- Định hướng bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, các di sản, di tích trong khu vực, có phương án khai thác và phát huy các khu vực có giá trị về cảnh quan.

### **3.6. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật**

a) Về giao thông:

- Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mặt cắt ngang các tuyến đường giao thông trong đô thị, mức độ thể hiện đến cấp đường phân khu vực. Tổ chức giao thông an toàn, đảm bảo liên hệ giữa các khu vực và các liên hệ với mạng lưới bên ngoài. Quy hoạch hướng tuyến, quy mô mặt cắt ngang của các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040; đảm bảo tính khớp nối, đồng bộ về quy mô các công trình giao thông giữa các phân khu.

- Đề nghị bổ sung nhiệm vụ điều tra khảo sát lưu lượng phương tiện; tính toán, dự báo tốc độ phát triển phương tiện để xác định chức năng của các tuyến

đường đô thị đảm bảo tính kết nối, đặc biệt là các trục giao thông đô thị quan trọng, hệ thống giao thông đối ngoại.

- Nghiên cứu giải pháp thiết kế đảm bảo tiếp cận các công trình xây dựng, đường và hè phố,... đối với người khuyết tật theo quy định tại Điều 40 của Luật người khuyết tật năm 2010 và quy định của QCVN 10:2014/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng (theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 2479/UBND-CN ngày 01/3/2021 về việc tăng cường thực hiện tiếp cận các công trình xây dựng, đường và hè phố đối với người khuyết tật).

- Xác định vị trí quy mô các bãi đỗ xe.

b) Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước. Đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

c) Về cấp điện: Xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

d) Về san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải:

- Xác định mạng lưới thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt và nước thải của cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp được thu gom và xử lý sơ bộ trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom, vị trí quy mô khu xử lý nước thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết;

- Đề xuất các giải pháp san nền và cao độ chuẩn bị kỹ thuật phù hợp với từng khu vực, đảm bảo bám theo địa hình tự nhiên. Xác định cốt san nền không chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho từng khu vực xây dựng; Tính toán thủy văn làm cơ sở xác định khẩu độ các công trình thoát nước đảm bảo theo quy định.

e) Về quy hoạch quản lý chất thải rắn: Căn cứ phương án phát triển các khu xử lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh theo Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27/02/2023 để đề xuất phương án quy hoạch.

f) Về hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

i) Đề xuất biện pháp tổ chức công trình ngầm, gồm: cấp điện, các tuyến cáp thông tin, cấp thoát nước cho khu vực.

k) Về nội dung lồng ghép phòng, chống thiên tai vào quy hoạch cho phù hợp với quy định tại Điều 16 Luật Phòng, Chống thiên tai và Thông tư 10/2021/TT-BKHĐT ngày 22/12/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

## PHẦN 4. HỒ SƠ SẢN PHẨM

### 4.1. Hồ sơ địa hình phục vụ lập quy hoạch

Hồ sơ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 đảm bảo hệ tọa độ VN 2000, cao độ Nhà nước và các quy định hiện hành của pháp luật.

### 4.2. Hồ sơ quy hoạch

#### 4.2.1. Phần bản vẽ

Thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 10 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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, cụ thể bao gồm:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch, thể hiện mối quan hệ giữa khu vực lập quy hoạch với các khu vực khác trong đô thị. Bản vẽ thể hiện trên sơ đồ hướng phát triển không gian hoặc bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch ở tỷ lệ thích hợp.

b) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan; hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, cây xanh, nhà ở,...), các khu vực bảo vệ di tích, di sản, danh lam thắng cảnh. Bản vẽ 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: Giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường; công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản đồ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng ô phố trong khu vực lập quy hoạch; khoảng lùi công trình đối với các trục đường trong khu vực lập quy hoạch; vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có). Xác định các đơn vị ở; vị trí, quy mô của hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên (nếu có) và cấp đơn vị ở trong khu vực. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

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

e) Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đến cấp đường phân khu vực; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến và ga tàu điện ngầm (nếu có); hào và tuynel kỹ thuật. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động, thể hiện rõ hạ tầng công trình thủy lợi và các công trình thủy lợi đầu mối, đê điều (nếu có) thuộc khu vực quy hoạch, trong đó có thể hiện phạm vi ranh giới bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều theo quy định của Điều 40 Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14 và Điều 23 Luật Đê điều số 79/2006/QH11 và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp 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). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật kết hợp bản đồ địa hình.

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị: Thể hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

#### **4.2.2. Phần văn bản**

- Thuyết minh tổng hợp và các bảng biểu phụ lục tính toán, bản vẽ thu nhỏ kèm theo (nội dung theo quy định tại Khoản 2, Điều 10 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng);

- Tờ trình xin phê duyệt quy hoạch;
- Dự thảo Quyết định phê duyệt đề án quy hoạch;
- Dự thảo Quy định quản lý theo đề án quy hoạch;
- Các văn bản pháp lý có liên quan.

#### **4.3. Yêu cầu về số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ**

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

- Bản đồ dùng cho việc báo cáo thẩm định phê duyệt, in màu; Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy theo yêu cầu của hội nghị.

- Hồ sơ trình duyệt thành 8 bộ in đen trắng với đầy đủ thành phần như mục 4.1.1, kèm theo 02 bộ hồ sơ màu ( chủ đầu tư 01 bộ, cơ quan quản lý - thẩm định 01 bộ), 02 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

## **PHẦN 5. NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **5.1. Nguồn vốn lập quy hoạch:**

Ngân sách thành phố, Ngân sách tỉnh và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

### **5.2. Kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch**

- Cơ quan phê duyệt nhiệm vụ và đồ án: UBND tỉnh Thanh Hóa;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Thanh Hoá;
- Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Sở Xây dựng Thanh Hóa;
- Đơn vị tư vấn lập: Lựa chọn theo quy định của Pháp luật;

#### **\* Tiến độ lập quy hoạch:**

- + Thời gian lập nhiệm vụ: không quá 01 tháng.
- + Thời gian lập đồ án: không quá 09 tháng (kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ).

### **5.3. Nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch**

#### **5.3.1. Nội dung và đối tượng lấy ý kiến**

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị. Ủy ban nhân dân có liên quan, tổ chức tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch trong việc lấy ý kiến.

- Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, có giải trình, tiếp thu và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét trước khi quyết định phê duyệt.

- Đối tượng lấy ý kiến bao gồm: các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan và cộng đồng dân cư trong khu vực quy hoạch.

#### **5.3.2. Hình thức và thời gian lấy ý kiến**

- Đối với các cơ quan, tổ chức có liên quan, việc lấy ý kiến được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.

- Đối với cộng đồng dân cư trong khu vực quy hoạch, việc lấy ý kiến được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

- Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.



## **PHẦN 6. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

Việc lập các quy hoạch phân khu để cụ thể hoá Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040 có ý nghĩa hết sức quan trọng đối với sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Thanh Hoá.

Nhiệm vụ lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 03 và một phần khu vực số 08, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hoá đã được nghiên cứu kỹ lưỡng, nghiêm túc, đảm bảo các nội dung và trình tự theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Kính đề nghị Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt làm cơ sở để cơ quan tổ chức lập quy hoạch triển khai các bước tiếp theo./.

