

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

THUYẾT MINH
NHIỆM VỤ VÀ DỰ TOÁN
QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU VỰC SỐ 7, ĐÔ THỊ
THANH HOÁ, TỈNH THANH HOÁ

Hoàn thành - 2023

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

THUYẾT MINH
NHIỆM VỤ VÀ DỰ TOÁN
QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU VỰC SỐ 7
ĐÔ THỊ THANH HOÁ, TỈNH THANH HÓA

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY
DỰNG THÀNH PHỐ THANH HÓA
GIÁM ĐỐC

Cơ quan tư vấn

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

MỤC LỤC

I/ 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.....	3
1.2.1. <i>Căn cứ pháp lý</i>	3
1.2.2. <i>Các nguồn tài liệu, số liệu</i>	4
1.2.3. <i>Các cơ sở bản đồ</i>	4
1.3. Vị trí, phạm vi và ranh giới quy hoạch	5
1.4. Yêu cầu quản lý, đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch	6
II. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC.....	6
2.1. Khái quát Đặc điểm tự nhiên	6
2.1.1. <i>Địa hình, địa mạo:</i>	6
2.1.2. <i>Khí hậu, thủy văn:</i>	7
2.2. Khái quát đặc điểm hiện trạng.....	8
2.2.1. <i>Hiện trạng dân số</i>	8
2.2.2. <i>Hiện trạng hạ tầng xã hội</i>	8
2.2.3. <i>Hiện trạng kiến trúc cảnh quan</i>	9
2.2.4. <i>Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật</i>	10
2.3. Các định hướng tại quy hoạch chung đô thị đối với khu vực quy hoạch	13
2.4. Xác định những vấn đề cần giải quyết chính trong quy hoạch.	13
III. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH.....	14
3.1. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch.....	14
3.1.1. <i>Tính chất</i>	14
3.1.2. <i>Các chức năng của khu vực:</i>	14
3.1.3. <i>Dự kiến quy mô dân số, đất đai</i>	15
3.2. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng	15
3.2.1. <i>Các chỉ tiêu đất đai:</i>	15
3.2.2. <i>Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội:</i>	15
3.2.3. <i>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:</i>	16
3.3. Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu số liệu, đánh giá hiện trạng	16
3.4. Yêu cầu về tổ chức không gian, phân khu chức năng.....	18
3.5. Yêu cầu về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc	18
3.6. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật	19
IV/ HỒ SƠ SẢN PHẨM.....	20
4.1. Hồ sơ địa hình phục vụ lập quy hoạch	20

4.2.Hồ sơ quy hoạch.....	21
4.2.1. <i>Phần bản vẽ</i>	21
4.2.2. <i>Phần văn bản</i>	22
4.2.3. <i>Yêu cầu về số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ</i>	22
V. DỰ TOÁN KINH PHÍ, NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	22
5.1.Dự toán kinh phí:.....	22
5.2. Nguồn vốn lập quy hoạch:	23
5.3. Kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch	23
5.4.Nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch	23
5.4.1. <i>Nội dung và đối tượng lấy ý kiến</i>	23
5.4.2. <i>Hình thức và thời gian lấy ý kiến</i>	24
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	25

I/ CÁC CƠ SỞ LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Đô thị Thanh Hóa là đô thị loại I trực thuộc tỉnh Thanh Hóa, đô thị tỉnh lỵ với vai trò là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa, y tế, giáo dục, khoa học kỹ thuật của tỉnh Thanh Hóa; đồng thời là một trong những trung tâm kinh tế xã hội của vùng Bắc Trung Bộ và vùng phía Nam Bắc Bộ, là đầu mối giao lưu của tỉnh Thanh Hóa với các khu vực trong nước và quốc tế. Khu vực là điểm kết nối của mạng lưới giao thông xuyên suốt từ Bắc vào Nam cùng với các tiềm năng về nhu cầu phát triển của xã hội góp phần tạo nên động lực để đẩy mạnh xây dựng Đô thị Thanh Hóa thích ứng với sự tăng trưởng đa dạng của kinh tế xã hội hòa nhập vào sự phát triển kinh tế chung của cả nước.

Thành phố Thanh Hóa có vị trí rất quan trọng đối với tỉnh Thanh Hóa và khu vực Bắc Trung Bộ, giữ vai trò, vị trí trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa, khoa học – kỹ thuật và quốc phòng – an ninh của tỉnh, cửa ngõ nối vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ với Bắc Trung bộ, đầu mối giao lưu của tỉnh Thanh Hóa với cả nước. Thành phố nằm tại trung tâm đồng bằng sông Mã, sông Chu là một trong những trung tâm dân cư lớn và lâu đời nhất của cả nước, nắm giữ những giá trị lịch sử và nhân văn sâu sắc của dân tộc.

Đồ 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 đồ án quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố để cụ thể hoá quy hoạch chung được duyệt.

Sau khi 02 đồ án Quy hoạch phân khu thuộc thành phố Thanh Hóa được phê duyệt (PK số 4 và PK số 6), đã thu hút được nhiều nhà đầu tư quan tâm, lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cấp thẩm quyền phê duyệt: Khu đô thị mới Đông Bắc thành phố Thanh Hóa, quy mô khoảng 320,07 ha (PK4); Khu đô thị tại xã Hoàng Quang và xã Hoàng Long, thành phố Thanh Hóa, quy mô khoảng 292 ha (PK4&6); Khu công nghiệp FLC Hoàng Long, quy mô ~286 ha (PK4); Khu đô thị Bắc sông Mã, quy mô khoảng 61 ha (PK6); Cụm công nghiệp phía Đông Bắc Thành phố khoảng 19,4 ha (PK4); Các quy hoạch khu dân cư, tái định cư trong đô thị: Khu dân cư, tái định cư xã Hoàng Anh số 1 (~1,1 ha) & số 2 (~1,3 ha), Khu dân cư Quan nội 5 (~3,7 ha), xã Hoàng Anh (trong Phân khu số 4); Khu dân cư tái

định cư ngoại đô tả sông Mã và các hộ dân đồng bào sông nước xã Hoàng Quang (~10,2 ha), khu dân cư tái định cư Hoàng Đại số 1 (~7 ha) & số 2 (~41 ha),

Các đồ án Quy hoạch chi tiết trong khu vực trong quá trình lập trên cơ sở điều kiện tự nhiên, địa hình chi tiết đã điều chỉnh một số chức năng, khung giao thông chính,.. thay đổi so với Quy hoạch phân khu đã phê duyệt nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Việc sát nhập đơn vị hành chính năm 2019 theo Nghị quyết số: 786/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: nhập toàn bộ dân số và diện tích xã Hoàng Lý vào thị trấn Tào Xuyên (sau sát nhập thị trấn Tào Xuyên có 5,66 km² diện tích tự nhiên và dân số: 9.933 người) ; nhập xã Hoàng Anh và xã Hoàng Long thành lập phường Long Anh (phường Long Anh có 5,79 km², dân số khoảng 8.000 người); nhập toàn bộ xã Hoàng Minh vào Hoàng Đức (huyện Hoàng Hóa).

- Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 (bao gồm toàn bộ toàn bộ địa giới hành chính thành phố Thanh Hóa và huyện Đông Sơn) ảnh hưởng tác động trực tiếp đến khu vực như: Tổ chức không gian đô thị có những điểm chưa đáp ứng tốt các yêu cầu phát triển đô thị; vị trí một số Khu Công nghiệp nay không còn hợp lý, nhu cầu mới tiếp tục cần thêm nhiều quỹ đất để phát triển các khu chức năng đô thị; Việc lập quy hoạch và sử dụng quy hoạch theo phương pháp cũ đang thiếu tính tương tác với xã hội. Sản phẩm quy hoạch chưa tạo điều kiện thuận lợi cho cộng đồng trong việc tiếp cận các tài liệu quy hoạch.

Bên cạnh những kết quả nổi bật đạt được, các đồ 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.

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 ủy 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: “*Đồ 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 7, 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 7 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 tháng 11 năm 2017;
- Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
- Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- 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.

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về thiết kế đô thị.

- Quyết định số 1141/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - Phân khu số 4 (thuộc địa giới hành chính các xã Hoàng Lý, Hoàng Anh, Hoàng Long, thị trấn Tào Xuyên, thành phố Thanh Hóa và một phần xã Hoàng Minh, huyện Hoàng Hóa), tỉnh Thanh Hóa

- Quyết định số: 1142/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - Phân khu số 6 thành phố Thanh Hóa (thuộc địa giới hành chính các xã Hoàng Đại, Hoàng Quang, thành phố Thanh Hóa và một phần xã Hoàng Lộc, huyện Hoàng Hóa)

- Quyết định số: 1689/QĐ-UBND ngày 18/5/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa 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 Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ 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

a) *Phạm vi lập quy hoạch*: thuộc địa giới hành chính các phường Tào Xuyên, Long Anh, Hoàng Quang và xã Hoàng Đại, thành phố Thanh Hóa.

Ranh giới lập quy hoạch cụ thể:

+ Phía Bắc giáp các xã: Hoàng Hợp, Hoàng Quỳ, Hoàng Cát (huyện Hoàng Hóa);

+ Phía Tây & phía Nam: giáp sông Mã ;

+ Phía Đông giáp các xã: Hoàng Đức, Hoàng Đồng, Hoàng Thịnh, Hoàng Lộc, Hoàng Thành, Hoàng Trạch (huyện Hoàng Hóa).

b) *Quy mô lập quy hoạch*:

- Quy mô diện tích: khoảng: 2.237ha;

- Quy mô dân số:

+ Hiện trạng năm 2022: 30,367 người¹

+ Dự báo đến năm 2040: trong khu vực lập quy hoạch theo phương án QHC đô thị Thanh Hóa khoảng: 145.000 người.

- Quy mô lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 phục vụ đồ án khoảng: 2.450,0 ha. Luận cứ phạm vi ranh giới lập quy hoạch

c/ *Luận cứ phạm vi ranh giới lập quy hoạch*

Căn cứ theo định hướng phân khu vực của đồ án quy hoạch chung được duyệt tại 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, căn cứ vào thực tế điều kiện tự nhiên, thực trạng phát triển kinh tế, xã hội khu vực. Khu vực 07 được xác định với quy mô 2.237ha:

- Cơ bản toàn bộ khu số 7 là khu vực phía Bắc sông Mã thuộc địa giới hành chính các phường Tào Xuyên, Long Anh, Hoàng Quang và xã Hoàng Đại, thành phố Thanh Hóa. Đây vốn là các xã, thị trấn thuộc huyện Hoàng Hóa cũ sát nhập vào TP Thanh Hóa qua các thời kỳ, ranh giới cơ bản phân định rõ ràng bởi sông Mã với phần còn lại của thành phố Thanh Hóa, các đơn vị hành chính có tính chất và điều kiện hiện trạng khá tương đồng.

Vì những lý do trên, diện tích lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 07, đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa được lập với tổng diện tích 2.237ha trên địa giới 04 đơn vị hành chính nêu trên là phù hợp.

¹ Nguồn: Niên Giám Thống kê, cục thống kê Thanh Hóa - 2022

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

Căn cứ các chức năng đã được xác định trong quy hoạch chung, yêu cầu xác định rõ tính chất, chức năng, quy mô của từng khu vực, phân kỳ đầu tư phát triển, từng bước đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phát triển hài hòa và không làm ảnh hưởng tới khu vực dân cư hiện trạng.

- Nghiên cứu mối quan hệ tương hỗ giữa Khu đô thị Đông Bắc thành phố Thanh Hóa với các khu đô thị khác của thành phố Thanh Hóa và đô thị Hoằng Hóa,... đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa và các quy hoạch của các địa phương.

- Có giải pháp quy hoạch phù hợp cho từng khu chức năng đảm bảo các tiện ích đáp ứng nhu cầu ở và sinh kế lâu dài cho cộng đồng dân cư trong khu vực và dành quỹ đất dự trữ phát triển cho các giai đoạn sau.

- Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan thể hiện tính hiện đại, độc đáo, có bản sắc riêng; tạo điểm nhấn cửa ngõ phía Đông Bắc cho thành phố Thanh Hóa;

Yêu cầu rà soát, khớp nối, cập nhật các dự án đã, đang triển khai, các dự án đã chấp thuận chủ trương

Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng của khu vực nghiên cứu và các khu vực liên quan, phù hợp với mạng lưới chung theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thanh Hóa. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Xác định các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội khu đô thị và phân bố đảm bảo quy mô, bán kính phục vụ các công trình này trên cơ sở rà soát các dự án đã và đang đầu tư, đã phê duyệt quy hoạch hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư...làm cơ sở kiểm soát, điều chỉnh, bổ sung và bố trí hợp lý. Tính toán quy mô, đề xuất giải pháp bố trí các hạng mục công trình hạ tầng xã hội theo đúng với các định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt và các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

II. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC

2.1. Khái quát Đặc điểm tự nhiên

2.1.1. Địa hình, địa mạo:

- Tổng quan địa hình khu vực nghiên cứu được bao bọc bởi hệ thống đê sông Mã và đê sông Tào, điểm cao nhất là núi Ngọc.

- Địa hình khu vực nghiên cứu tương đối bằng phẳng có độ cao từ 1,4 m–60,4m, cao độ phổ biến 1,4m–3,8m.

- + Cao nhất là đỉnh núi Ngọc 60,4m;

- + Cao đê sông Mã 5,5m – 5,9m;

- + Cos đê sông Tào 6,1m – 6,5m.
- + Khu dân cư hiện hữu ở khu vực địa hình cao, cốt 2,5m -3,0m.
- + Khu đất sản xuất nông nghiệp có cốt thấp hơn 2.9m -3.4m
- + Cos QL 1A đoạn qua khu vực nghiên cứu 2,2m – 4,1m.

- Khu dân cư và khu đất dân dụng hiện hữu ở khu vực địa hình cao, cốt 2,5m -3,0m. Khu đất sản xuất nông nghiệp trồng lúa và hoa màu có cốt thấp hơn 1,8m -2,3m; Khu ao, hồ, ven sông Tào có địa hình thấp từ 0,5 – 1,5m. Nhìn chung việc xây dựng công trình ở khu vực là thuận lợi không phải san lấp mặt bằng nhiều.

2.1.2. Khí hậu, thủy văn:

a. Khí hậu: Khu vực có khí hậu Bắc Trung Bộ, về cơ bản khí hậu bắc trung bộ vẫn giữ những đặc điểm chính của khí hậu miền bắc.

- Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình năm 23,6°C.

- Mưa: Lượng mưa phân bố không đồng đều theo các tháng trong năm, chủ yếu tập trung từ tháng 5 đến tháng 10, chiếm tới 60% lượng mưa cả năm. Lượng mưa trung bình năm khoảng: 1700 mm.

- Độ ẩm:

- + Độ ẩm tương đối trung bình năm: 85%;
- + Độ ẩm tương đối thấp nhất trung bình năm: 67%;
- + Độ ẩm thấp nhất tuyệt đối năm: 9%;
- + Độ ẩm tuyệt đối trung bình năm: 25.3%.

- Bão: Bắc Trung Bộ nói chung và khu vực nghiên cứu quy hoạch nói riêng là vùng chịu ảnh hưởng trực tiếp của bão. Mùa bão ở đây lùi lại muộn hơn chút ít so với Bắc Bộ.

b. Thủy văn: Khu vực thiết kế chịu ảnh hưởng trực tiếp của chế độ thủy văn sông Mã, sông Tào, đóng vai trò tiêu thoát nước cho cả khu vực và cung cấp nước mặt cho sản xuất nông nghiệp thông qua hệ thống kênh mương tưới tiêu. Cốt ngập lụt của khu vực khoảng 2,6m.

* Thủy triều: Vùng triều ven biển Thanh Hóa chủ yếu thuộc chế độ nhật triều không đều, hàng tháng có tới nửa số ngày có hai lần nước lớn, hai lần nước ròng trong ngày. Các ngày có hai lần mưa lớn, hai lần nước ròng thường xảy ra vào thời kỳ nước kém. Vùng này đặc biệt là cửa sông thời gian triều dâng thường chỉ dưới 10 giờ, nhưng thời gian triều rút kéo dài tới 15 -16 giờ. Khu vực phân khu số 7 nằm ở hạ lưu sông Mã, chịu ảnh hưởng trực tiếp của thủy triều sông mã.

2.2. Khái quát đặc điểm hiện trạng

2.2.1. Hiện trạng dân số

Hiện trạng dân số trong khu vực gồm 02 phường Tào Xuyên, Long Anh, và 2 xã: xã Hoàng Quang và xã Hoàng Đại.

Tên đơn vị hành chính	Số lượng thôn, khu phố	Diện tích (Km ²)	Dân số trung bình (Người)	Mật độ dân số (Người/km ²)
Phường Tào Xuyên	11	5.60	10,672	1,906
Phường Long Anh	8	5.79	8,164	1,410
Xã Hoàng Quang	7	6.25	7,072	1,132
Xã Hoàng Đại	6	4.68	4,459	954
TỔNG SỐ	32	22.31	30,367	5,401

(nguồn: Niên giám thống kê – cục thống kê Thanh Hóa năm 2022)

2.2.2. Hiện trạng hạ tầng xã hội

a/ Phường Tào Xuyên:

* *Công Sở*: Trên địa bàn phường Tào Xuyên hiện có khu trụ sở bao gồm: Trụ sở làm việc của UBND, Đảng uỷ, Đoàn thể: tầng cao 2 tầng; Diện tích 0,45 ha. Vị trí: nằm tại phía Tây trục QL 1A, phía nam đê sông Tào.

* *Giáo dục*: Hệ thống các trường học trên địa bàn gồm trường Mầm Non, trường Trung học, Tiểu học đã được đầu tư xây dựng đảm bảo tiêu chí trường chuẩn quốc gia. Trong giai đoạn tới cần đầu tư nâng cấp, xây dựng thêm khu học tập và văn hóa, thể dục thể thao của trường. Hệ thống giáo dục thuộc xã Hoàng Lý (cũ) trước khi sát nhập vẫn hoạt động và đã được cải tạo, nâng cấp.

* *Trạm Y tế*: vị trí nằm giáp phía Bắc công sở phường Tào Xuyên: đã được đầu tư hoàn chỉnh đáp ứng được trong giai đoạn hiện tại. Cần nâng cấp, chỉnh trang, mở rộng quy mô, quy hoạch lại để đạt tiêu chí.

* *Thể dục thể thao*: đã được quy hoạch khu TDTT, tuy nhiên cần đầu tư, xây dựng theo các tiêu chuẩn khu TDTT cấp phường theo quy định.

b/ phường Long Anh:

* *Công sở* : được mới được đầu tư xây dựng từ năm 2014 tại thôn 1, với quy mô diện tích: 0,56 ha, diện tích xây dựng công sở: 612m² tầng cao xây dựng 2 tầng, Gồm 9 phòng làm việc, hội trường xã diện tích: 192m².

* *Giáo dục*: Hệ thống các trường học trong khu vực gồm trường THCS; tiểu học, mầm non (kể cả các trường trước khi sát nhập xã Hoàng Anh) đã được đầu tư xây dựng khang trang, đạt tiêu chuẩn Quốc gia. Tuy nhiên cần chỉnh

trang, nâng cấp hệ thống xã hội, chất lượng phòng học, khu vực sân chơi giải trí, để nâng cao chất lượng hơn.

* *Trạm Y tế:* Xác định nhiệm vụ bảo đảm chăm sóc sức khỏe ban đầu cho nhân dân ở tuyến y tế cơ sở. Do đó công tác đầu tư cơ sở vật chất, trang bị, đội ngũ cán bộ trạm y tế, y tế thôn đội được tăng cường. Quy mô đất đai, quy mô xây dựng, chất lượng công trình đáp ứng yêu cầu sử dụng tuy nhiên cần đầu tư nâng cấp khu điều trị, giường bệnh, trang thiết bị, khu khám bệnh, nhà hộ sinh, vườn thuốc nam và khu vực xử lý chất thải, đáp ứng yêu cầu khám và chữa bệnh cho nhân dân.

* *Thế dục thể thao:* phường đã có khu TDTT. Nhìn chung chỉ mới được hình thành, chưa có đầu tư chất lượng cần phải nâng cấp lại để hình thành khu TCTT cấp phường theo tiêu chuẩn.

c/ Xã Hoàng Đại:

* *Công sở xã:* được xây dựng với quy mô công trình tổng diện tích: 9800 m²..

* *Hệ thống các trường học:* Trường Trung học cơ sở: diện tích 6720m².. Hiện trường đã được công nhận trường chuẩn Quốc gia. Trường tiểu học: diện tích 4907m². Xây dựng nhà 2 tầng tổng số lớp học 11 lớp. Trong đó có 12 phòng học và 5 phòng chức năng đều đạt chuẩn. trường đã đạt chuẩn quốc gia. Trường mầm non: diện tích 2455m². Xây dựng nhà 2 tầng tổng số lớp học 8 lớp. hiện tại trường đã được công nhận chuẩn mức độ 1.

* *Trạm y tế:* diện tích 1531m². Nhà 1 tầng

dc/ Xã Hoàng Quang:

* *Công sở xã:* hiện nay được xây dựng

* *Hệ thống trường học:* Trường tiểu học: Xây dựng 2 tầng với 11 phòng học, tổng diện tích 5659m². Trường trung học cơ sở xây dựng kiên cố hóa, trường mầm non: có 3 khu với tổng diện tích 1806,2m².

* *Trạm Y tế:* diện tích đất y tế là 800m².

2.2.3. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Với địa hình đặc biệt có hệ thống sông Mã, sông Tào trong vùng quy hoạch và hệ thống giao thông QL1A mới, đê ven sông Mã, sông Tào, khu vực bãi bồi phía ngoài đê sông Mã, sông Tào... gắn liền với các khu đô thị mới đang được thực hiện quy hoạch dọc 2 bên bờ Sông Mã xen lẫn các khu dân cư làng xóm kết hợp với trục cảnh quan ven sông, khu dịch vụ thương mại cấp vùng dọc Quốc lộ 1A mới tạo nên một khung cảnh sinh động, phong phú đầy sức sống.

Không gian thôn xóm hiện hữu: Loại hình ở dạng chia lô nhà liền kề chủ yếu tập trung dọc đê sông Mã và hai bên các trục đường chính, đường liên xã chủ yếu là

nhà 2-3 tầng mái bằng được xây dựng kiên cố, hình thức kiến trúc hiện đại, đường nét đơn giản, màu sắc chủ yếu là dùng tông màu nhẹ.

- Loại hình ở dạng thôn xóm, chủ yếu theo dạng làng quê nhưng mật độ tương đối cao và tập trung. Hình thức chủ yếu là nhà mái ngói, nhà bằng 1 tầng. Nhìn chung, việc xây dựng nhà ở tại khu vực không theo một hướng hay một trật tự nào nhất định, mà chủ yếu được xây dựng dọc theo đường làng, ngõ xóm, theo các trục đường chính tỏa dần ra hai phía. Việc xây dựng còn khá tự do, theo chủ quan của gia chủ, cái thì ra sát đường làng, cái thì thụt vào trong, nhà thì mái bằng, nhà thì mái ngói, chỗ có hàng rào bằng tường đặc, chỗ thì lại được rào bằng lưới B40 hoặc hàng cây bụi thấp. Chất lượng kiến trúc nhà ở nhìn chung thấp.

2.2.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Hiện trạng cao độ nền

- Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất trồng ruộng, đất dân cư, đất công trình công cộng. Cao độ nền trung bình tương đối thấp.

- Khu vực dân cư giáp sông Mã (khu vực xã Hoàng Long, xã Hoàng Quang): cao độ hiện trạng từ 1.80 đến 2.50m, khu vực này tuy thấp nhưng được bảo vệ bởi đê sông Mã, tiêu úng bằng bơm tiêu nên không thường xuyên xảy ra tình trạng ngập lụt, ngập úng.

- Khu vực dân cư, các công trình xây dựng ven đường Quốc lộ 1A: Cao độ nền hiện trạng khá thấp, đặc biệt sau khi dự án cải tạo Quốc lộ hoàn thành, cao độ nền xây dựng của các khu vực thường thấp hơn cao độ mặt đường; do đó việc thoát nước từ khu vực này vào hệ thống thoát nước của đường QL1 là khó khăn.

- Khu vực tiếp giáp với khu công nghiệp Hoàng Long và các khu vực xây dựng mới có cao độ nền trên 2.50m

- Các khu vực ruộng trũng, khu vực đang canh tác nông nghiệp: Có cao độ khá thấp, cao độ từ 1.0 đến 2.0m

- Cao độ đê sông Mã (phía Tả)

+ Khu vực xã Hoàng Long có cao độ 6,29m; đỉnh lũ lịch sử 5,76m

+ Khu vực xã Hoàng Quang có cao độ 5,75m, đỉnh lũ lịch sử 5,00m

Đảm bảo khả năng bảo vệ cho khu vực khỏi ảnh hưởng của lũ sông Mã.

- Nhìn chung, tuy khu vực có cao độ nền xây dựng khá thấp nhưng được bảo vệ bởi hệ thống đê sông Mã kết hợp với hệ thống bơm tiêu (các trạm bơm Hoàng Quang 1;2) nên khu vực không bị ngập lụt, ngập úng.

b. Hiện trạng thoát nước mưa:

- Việc tiêu thoát trong vùng là tiêu tự chảy kết hợp với tiêu động lực, trong khu vực có 2 trạm bơm tiêu là Trạm bơm tiêu Hoàng Quang 1 và Hoàng Quang

2 mỗi trạm có công suất thiết kế $8 \times 2500 \text{ m}^3/\text{h}$. Tuy nhiên 2 trạm bơm này hoạt động khó khăn khi gặp mưa lớn do hệ thống kênh thu gom nước còn nhỏ.

- Các khu vực mặt bằng xây dựng mới đã có hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch, tuy nhiên khu vực vẫn chưa xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng.

- Các khu vực dân cư hiện hữu: Hầu như chưa có hệ thống thoát nước mưa, nước mưa chủ yếu thoát theo địa hình tự nhiên, thoát vào các khu vực ruộng trũng...sau đó thoát vào kênh tiêu và ra sông Mã.

c/ Hiện trạng giao thông

- Đường QL1 cũ: tiếp giáp phía Tây Bắc khu đất lập quy hoạch

- + Tuyến đường vừa được đầu tư nâng cấp, cải tạo nền mặt đường mặt đường nhựa, bề rộng mặt đường 14,0m, lề mỗi bên 0,50m.

- Tuyến đường Quốc lộ 1 mới: là tuyến đường cấp 3 đồng bằng, tốc độ thiết kế 80km/h với bề rộng mặt đường 20,5m; lề mỗi bên 0,5m; giải phân cách và giải an toàn giữa 1,5m.

- Tuyến đường nối QL1 cũ với QL 10(đường Cán Cờ):

- + Đoạn từ QL1 đến trường mầm non Thanh Xuân Bắc bề mặt đường nhựa, bề rộng mặt đường rộng từ 14 -16,0m, hè mỗi bên 10,0m.

- + Đoạn từ trường mầm non Thanh Xuân Bắc đến hết ranh giới mới được đầu tư sửa chữa với bề mặt đường nhựa rộng 7,0m, lề mỗi bên 1,0m.

- Đường đê sông Mã: (đường Tỉnh 510) Chiều dài qua khu vực nghiên cứu khoảng 3,5km. Rộng mặt: 4,5m – 5,5m; Lề: 0,5m kết cấu mặt đường nhựa.

- Các tuyến đường còn lại chủ yếu là đường đất, đường BTXM bề rộng mặt đường từ 3.0 đến 5.5m. Là đoạn đường nhánh xương cá từ đường đê sông Mã (ĐT510) và đường trục chính tới điểm dân cư. Các tuyến này ngắn thường là đoạn đường cắt dài khoảng 100m -500m.

d/. Hiện trạng cấp điện.

- Nguồn điện: Các phụ tải của lưới điện khu vực nghiên cứu quy hoạch phân khu số 4 nhận điện từ trạm biến áp 110KV Hoàng Hóa công suất (1x25)MVA-110/35/10KV thông qua tuyến điện 35kV lộ 373. Lộ 373 có liên hệ với lộ 376 trạm 110kV Núi Một.

- Lưới điện: khu vực nghiên cứu quy hoạch bao gồm các cấp điện áp: 35KV, 10KV và 0,4KV.

- Lưới 0,4KV trong khu dân cư hiện hữu và các xí nghiệp thuộc phạm vi nghiên cứu quy hoạch đã được đầu tư xây dựng nâng cấp qua nhiều giai đoạn, các khu dân cư mới được đầu tư đồng bộ còn lại các khu dân cư làng xóm của

các xã chưa đảm bảo các yêu cầu về kỹ thuật và mỹ thuật, thường mất an toàn sử dụng trong mùa mưa bão.

- Trạm hạ thế: khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm 13 trạm biến áp với tổng dung lượng 2.840,0KVA.

e/ Hiện trạng cấp nước

- Nguồn nước sinh hoạt cấp cho khu vực nghiên cứu lập quy hoạch từ nhà máy nước Hoằng Hóa được đặt tại xã Hoằng Vinh, công suất là 7.200,0m³/ng.đ, nguồn nước sử dụng là nước sông Mã dẫn về nhà máy nước qua hệ thống kênh Nam. Dẫn nước đến các đối tượng sử dụng là hệ thống mạng đường ống cấp I, II có đường kính D90-110-160mm, được bố trí dọc theo lề đường của các tuyến giao thông chính như đường 10 (ống D160 từ nhà máy), QL1 cũ đoạn qua phường Tào Xuyên (ống D90-110mm) và đường QL1 (tiểu dự án 2) qua các xã Hoằng Đồng, Hoằng Thịnh ... Đường ống sử dụng là các ống nhựa HDPE.

- Một phần dân cư còn lại của các xã người dân chủ yếu sử dụng nước sinh hoạt như tắm, giặt từ các giếng khoan, giếng đào mạch nông từ 6-10 m. Chất lượng nước giếng ở khu vực này bị nhiễm phen và sắt, trữ lượng không ổn định theo mùa nên gây ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân. Nước ăn chủ yếu được tích trữ thông qua các bể chứa nước mưa do các hộ gia đình tự đầu tư xây dựng.

f/ Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a. Thoát nước thải.

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước thải riêng, nước thải đang được thoát chung vào hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt của các hộ dân và các công trình được xử lý qua bể tự hoại sau đó xả trực tiếp vào môi trường.

b. Vệ sinh môi trường.

- Về môi trường không khí:

+ Khu vực nghiên cứu chịu ảnh hưởng của khói bụi giao thông của các tuyến đường bao quanh dự án, và một phần khói bụi từ khu công nghiệp – đô thị Hoằng Long và các nhà máy lân cận.

+ Về tiếng ồn: Khu vực bị ảnh hưởng tiếng ồn từ các đường giao thông, không bị ảnh hưởng tiếng ồn từ các hoạt động sản xuất.

+ Về môi trường đất: Khu vực trồng cây nông nghiệp sử dụng các hoá chất nông nghiệp ảnh hưởng trực tiếp tới môi trường xung quanh.

+ Cơ bản việc quản lý và kiểm soát môi trường trong khu vực nghiên cứu chưa được quan tâm đúng mức, cần phải có kế hoạch và chế tài cụ thể của các cơ quan quản lý, đồng thời phải nâng cao nhận thức, trách nhiệm của người dân

về vấn đề môi trường theo đúng quy định hiện hành, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững của toàn xã hội.

+ Trong giới hạn khu vực nghiên cứu phần lớn là đất dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp. Không có công trình nào gây ô nhiễm môi trường nước. Nhìn chung về tổng thể khu vực ít có nguồn gây ô nhiễm ảnh hưởng đến môi trường.

- Thu gom rác thải:

+ Trong khu vực hiện nay rác thải đã được thu gom, cuối ngày công ty môi trường đến thu gom và đưa đến bãi rác của thành phố.

+ Một số nhỏ rác thải sinh hoạt vẫn được xử lý tại chỗ bằng cách đốt tự phát.

- Nghĩa trang: trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có nhiều nghĩa trang nằm rải rác trên các cánh đồng, các nghĩa trang này mang tính tự phát hình thành từ những năm trước đây.

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

Theo định hướng QHC đô thị Thanh Hóa, khu vực có chức năng chính là phát triển đô thị bao gồm: Các khu dân cư hiện trạng cải tạo; các khu vực dân cư mới; các cụm công nghiệp đã có (CCN Hoàng Long) và quy hoạch mới (CCN Bắc TP). Ngoài ra, với vị trí thuận lợi, dọc tuyến QL 1A (tiểu dự án 2) và tuyến đại lộ Bắc sông Mã có bố trí các công trình dịch vụ, thương mại cấp đô thị.

Theo định hướng QHC, có bố trí một số khu vực dự trữ phát triển cho các giai đoạn sau của thành phố.

2.4. Xác định những vấn đề cần giải quyết chính trong quy hoạch.

- Phân tích và làm rõ vai trò, vị trí, chức năng khu vực trong tổng thể thành phố Thanh Hóa theo định hướng quy hoạch chung,

- Rà soát quy hoạch đã được lập, xác định các vấn đề còn tồn tại cần giải quyết. Phân tích đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hiện trạng tổng hợp và các nguồn lực phát triển đô thị. Đánh giá tác động của mối quan hệ vùng, tác động của các dự án quốc gia, tỉnh, tác động đến sự phát triển đô thị.

- Cụ thể hóa các chức năng đã được định hướng trong quy hoạch chung, đảm bảo tính thực thi trong quá trình triển khai thực tế;

- Rà soát, cập nhật, khớp nối các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai trong khu vực quy hoạch. Đánh giá, nghiên cứu điều chỉnh những bất cập cho phù hợp với điều kiện thực tiễn và QHC;

- Xác định vị trí các khu vực công cộng đơn vị ở, đất tái định cư, nhà ở xã hội đáp ứng với nhu cầu sử dụng của nhiều đối tượng;

- Cân đối chỉ tiêu đất công cộng, cây xanh, thể dục thể thao, đất nhóm ở của đơn vị ở cho phù hợp với tiêu chuẩn hiện hành;
- Rà soát, khớp nối đồng bộ với các phân khu lân cận;
- Đề xuất phương án xử lý cả về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp cho khu vực hiện trạng, hài hoà giữa khu ở cũ và khu ở mới, tránh làm xáo trộn quá nhiều đến đời sống dân cư hiện trạng.
- Tôn trọng tối đa địa hình tự nhiên, Khai thác quỹ đất ven sông, suối, hồ, đập, khu vực địa hình ít thuận lợi cho xây dựng để hình thành công viên, hồ cảnh quan, tạo lập cảnh quan sinh thái, thân thiện với môi trường;
- Nghiên cứu các vùng kiến trúc, cảnh quan trong đô thị, đề xuất tổ chức không gian cho các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các tuyến phố chính, các trục không gian chính, quảng trường, không gian cây xanh mặt nước và các điểm nhấn trong đô thị.
- Soạn thảo quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

III. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

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

3.1.1. Tính chất

Là khu vực phát triển đô thị mới xanh, thông minh, hiện đại gắn với dịch vụ thương mại cấp đô thị và là khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ theo hướng đô thị thông minh tại cửa ngõ phía Đông Bắc.

Tổ chức trục cảnh quan Bắc sông Mã, tạo lập hình ảnh khu đô thị sinh thái gắn với cảnh quan thiên nhiên ven bờ sông Mã với điểm nhấn tại khu vực cửa ngõ phía Bắc cầu Nguyệt Viên.

3.1.2. Các chức năng của khu vực:

Theo định hướng quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đã được phê duyệt, khu vực số 7 đảm nhiệm các chức năng:

a. Các khu chức năng đô thị

- Khu thương mại dịch vụ đô thị;
- Khu công viên thể dục thể thao đô thị.
- Các khu sản xuất kinh doanh: CCN Bắc TP; khu CN đô thị Hoàng Long du dịch vụ thương mại ven QL 1A.
- Các khu vực dự trữ phát triển

b. Các khu chức năng đơn vị ở

- Khu hành chính, công cộng cấp đơn vị ở;
- Khu y tế - giáo dục đơn vị ở;
- Khu dịch vụ thương mại đơn vị ở;

- Khu dân cư mới và dân cư hiện trạng cải tạo.

3.1.3. Dự kiến quy mô dân số, đất đai

- Dự kiến quy mô dân số trong khu vực quy hoạch khoảng **145.000** người.
Trong đó:

- + Dân số hiện trạng khoảng : 30.367 người;
- + Dân số phát triển dự báo khoảng : 114.700 người.

- Dự kiến quy mô đất dân dụng trong khu vực quy hoạch khoảng 652ha - 870ha (tương đương 45-60m²/người).

(Quy mô dân số, đất đai sẽ được luận chứng cụ thể trong quá trình lập quy hoạch).

3.2. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng

3.2.1. Các chỉ tiêu đất đai:

- + Đất đơn vị ở bình quân: 15-28 m²/người, trong đó:
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$. Mỗi đơn vị ở có tối thiểu 1 công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu 5.000 m²
- + Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở chi tiết thực hiện theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

3.2.2. Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội:

Bảng chỉ tiêu các công trình công cộng đơn vị ở:

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
A. Giáo dục				
1. Trường mầm non	cháu/1.000 người	50	m ² /1 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh /1.000 người	65	m ² /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1.000 người	55	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
C. Văn hóa – Thể dục thể thao				
5. Sân chơi			m ² /người	0,5
6. Sân luyện tập			m ² /người	0,5
			ha/công trình	0,3
7. Trung tâm Văn hóa – Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5.000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m ² /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 bố của đồ án quy hoạch chung được duyệt.

3.2.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

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

- Diện tích bãi đỗ xe: $\geq 4\text{m}^2/\text{người}$.

- 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: 120-165 lít/người/ngđ, cấp nước công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 10\%$ cấp nước sinh hoạt.

- 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.

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

- Trên cơ sở bản đồ khảo sát đo vẽ địa hình đã được thành lập, khảo sát địa hình, địa vật tỷ lệ 1/2000 hệ tọa độ VN2000, độ cao Nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được thực hiện sau khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt;

- Yêu cầu có sự so sánh, đánh giá tổng quan sự phát triển kinh tế, xã hội của khu vực phân khu số 7 (khu vực Bắc sông Mã) so với các khu vực khác của thành phố. Nêu ra được những đặc điểm nổi trội, lợi thế so sánh rõ rệt, các khó khăn, thách thức của khu vực. Xác định vai trò, chức năng, phân công phát triển của phân khu số 7 trên cơ sở QHC đô thị Thanh Hóa. Các giải pháp phát huy các lợi thế so sánh đã xác định, những hạn chế và các giải pháp khắc phục trong quá trình phát triển kinh tế, xã hội khu vực.

- 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 đánh giá lũ lụt và khả năng đáp ứng của hệ thống đê Tả sông Mã, sông Tào đánh giá khả năng sử dụng đất tại các bãi bồi ven sông, khảo sát, đánh giá các khu dân cư ngoại đê, các khu dân cư trong hành lang bảo vệ đê.

- Đánh giá rõ hiện trạng cấp điện trong khu vực quy hoạch. Bổ sung rà soát hiện trạng, quy hoạch các tuyến đường dây, TBA từ cấp điện áp 110kV trở lên, có phương án đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cao áp cho các tuyến đường dây và TBA.

- Khảo sát, đánh giá các khu vực làng, xóm (thuộc Hoàng Hóa cũ) trong tiến trình đô thị hóa.

- Yêu cầu điều tra cụ thể về hiện trạng các công trình hạ tầng xã hội, các công trình công cộng, công trình hạ tầng thương mại (chợ, cửa hàng xăng dầu, khu dịch vụ thương mại...). Đánh giá 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.

- Các yêu cầu đánh giá hiện trạng các thiết chế văn hoá - thể thao, di tích lịch sử, văn hóa, tiềm năng du lịch:

+ 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 huyện/thị xã/thành phố, Trung tâm văn hoá - thể thao cấp xã/phường/thị trấn, nhà văn hoá, khu thể thao thôn/làng/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 hóa - 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/TT-BVHTTDL 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

lich; 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

- 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.

3.4. Yêu cầu về tổ chức không gian, phân khu chức năng

- Tổ chức không gian khu đô thị phải dựa trên các định hướng QHC đô thị Thanh Hóa và đặc trưng trong từng khu vực về điều kiện tự nhiên, kiến trúc cảnh quan.

- Tổ chức không gian khu vực phân khu số 7 phải nghiên cứu đến sự liên kết: liên kết TP Thanh Hóa 2 bên sông Mã; liên kết giữa thành phố Thanh Hóa với đô thị Hoằng Hóa; liên kết giữa các khu làng xóm cũ với các khu vực đô thị mới về giao thông, cơ sở hạ tầng, về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khác.

- 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 bổ dân cư trong quy hoạch chi tiết và các dự án; Dân số dự báo, xác định phải bao gồm cả dân số vắng 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 bổ 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.

3.5. Yêu cầu về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc

- Trên cơ sở Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá đã được phê duyệt, việc lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 7 phải tuân thủ và cụ thể hóa các nội dung khu vực đã được định hướng và xác định cấu trúc hạ tầng khung khu đô thị đảm bảo khả năng phát triển trước mắt và lâu dài.

- Khớp nối đồng bộ với các quy hoạch, dự án có liên quan, tạo thể thống nhất cơ sở hạ tầng trên cơ sở quy hoạch chung được duyệt. Cải tạo, bổ sung và nâng cấp hạ tầng đô thị với các khu vực dân cư hiện hữu nhằm kết nối đồng bộ về không gian và hạ tầng với các khu vực phát triển mới theo tiêu chuẩn đô thị loại I.

- Phân khu chức năng hợp lý giữa các không gian dân cư đô thị, dân cư nông thôn, không gian công cộng, thương mại, dịch vụ, đặc biệt là đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định với các công trình, các khu vực bảo tồn. - Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm và định hướng chỉ tiêu cho từng khu chức năng này về diện tích, tầng cao, mật độ xây dựng, phong cách kiến trúc...

- Phân định rõ các khu vực phát triển khu đô thị với chức năng được bố trí phù hợp gắn với các lợi thế hiện có và làm cơ sở xác định các quỹ đất giao nhà đầu tư tổ chức thực hiện QHCT 1/500, giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng, khai thác quỹ đất phát triển, khớp nối các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai thực hiện hoặc đã lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết.

- 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 vắng 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.

3.6. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật

- 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.

+ Xác định vị trí quy mô các bãi đỗ xe

+ 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 quan trọng, giao thông đối ngoại làm cơ sở đề xuất mặt cắt ngang các tuyến đường.

+ Khớp nối hệ thống giao thông của đô thị Hoàng Hóa với TP Thanh Hóa trên cơ sở định hướng quy hoạch tỉnh.

- *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.

- *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.

- *Về san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải*:

+ Xác định mạng lưới thoát nước mưa, nước thải, vị trí quy mô khu xử lý nước thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết; tính toán thủy văn làm cơ sở xác định khẩu độ các công trình thoát nước đảm bảo theo quy định.

+ 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 khống chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho từng khu vực xây dựng.

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

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

IV/ 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 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, 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 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 đồ án quy hoạch;
- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch;
- Các văn bản pháp lý có liên quan.

4.2.3. 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.

V. DỰ TOÁN KINH PHÍ, NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

5.1. Dự toán kinh phí:

Căn cứ 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

- **Tổng chi phí thực hiện (làm tròn): 7.092.850.000 đồng.**

(Bằng chữ: Bảy tỷ, không trăm chín hai triệu, tám trăm năm mươi ngàn đồng).

Trong đó:

+ Chi phí thiết kế quy hoạch	:4.111.844.000 đồng.
+ Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	: 200.380.000 đồng.
+ Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát	: 46.062.000 đồng.
+ Chi phí khảo sát địa hình	: 1.535.409.000 đồng.
+ Chi phí Gis hóa hồ sơ	: 411.184.000 đồng.
+ Chi phí khác	: 688.766.000 đồng.
+ Chi phí thẩm tra, phê duyệt QT	: 34.968.000 đồng.
+ Chi phí kiểm toán	: 64.237.000 đồng

(Chi tiết theo phụ lục kèm theo)

5.2. Nguồn vốn lập quy hoạch:

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

5.3. 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).

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

5.4.1.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.

5.4.2. 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.

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 và huyện Đông Sơn.

Nhiệm vụ lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 **khv vực số 7**, 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./.