



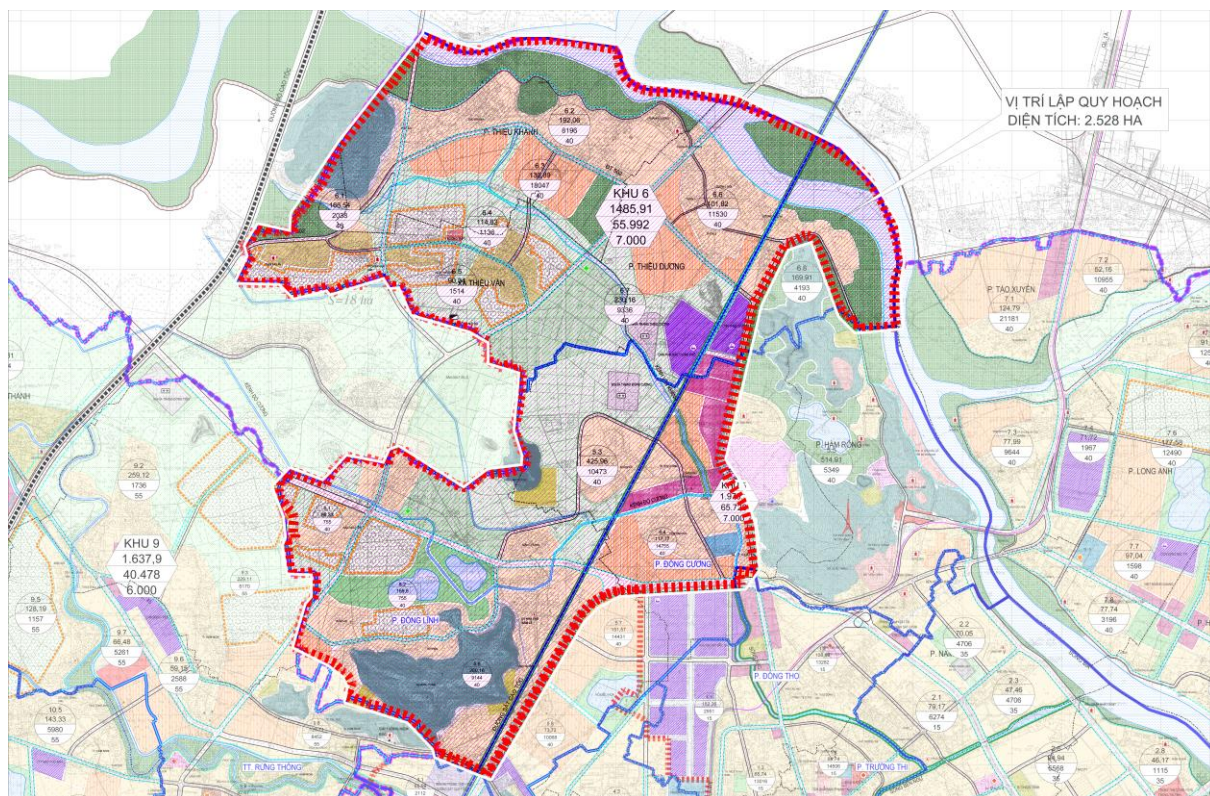
Tel: 02373.858558 - Fax: 02373.850893 - Email: thanhhoacpi@gmail.com - Website: [www: thanhhoacpi.vn](http://www.thanhhoacpi.vn)

THUYẾT MINH NHIỆM VỤ

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU VỰC SỐ 5-6

THUỘC QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ THANH HOÁ,

TỈNH THANH HOÁ



Thanh Hoá: 05 /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 5-6,
THUỘC QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ THANH HOÁ,
TỈNH THANH HÓA

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch

UỶ 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

Thanh Hóa 05/2023

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	2
1.2.3. Các cơ sở bản đồ	3
1.3. Vị trí, phạm vi và ranh giới quy hoạch	3
1.3.1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch	3
1.3.2. Luận cứ phạm vi ranh giới lập quy hoạch.....	3
1.4. Yêu cầu quản lý, đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch	4
PHẦN 2. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC	5
2.1. Điều kiện tự nhiên	5
2.1.1. Địa hình	5
2.1.2. Khí hậu	5
2.1.3. Thủy văn.....	6
2.1.4. Các nguồn tài nguyên.....	6
2.2. Đặc điểm hiện trạng	9
2.2.1. Hiện trạng dân số và lao động.....	9
2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất	9
2.2.3. Hiện trạng hạ tầng xã hội	10
2.2.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan	10
2.2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	11
2.3. Các định hướng tại quy hoạch chung đô thị đối với khu vực quy hoạch ...	16
2.4. Những vấn đề chính cần giải quyết.....	16
PHẦN 3. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH.....	18
3.1. Tính chất khu vực lập quy hoạch	18
3.2. Dự kiến quy mô dân số, đất đai.....	18
3.3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng	18
3.3.1. Các chỉ tiêu đất đai:.....	18
3.3.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:.....	19
3.4. Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu số liệu, đánh giá hiện trạng	19
3.5. Yêu cầu về tổ chức không gian, phân khu chức năng.....	20
3.6. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật	20

3.7. Yêu cầu lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS)	21
PHẦN 4. HỒ SƠ SẢN PHẨM	22
4.1. Hồ sơ địa hình phục vụ lập quy hoạch	22
4.2. Hồ sơ quy hoạch	22
4.2.1. Phần bản vẽ	22
4.2.2. Phần văn bản	23
4.3. hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS)	23
4.3.1. Thuyết minh báo cáo xây dựng CSDL	23
4.3.2. CSDL chuyên ngành và lĩnh vực	23
4.3.3. CSDL hồ sơ quy hoạch	24
4.4. Yêu cầu về số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ	25
PHẦN 5. DỰ TOÁN KINH PHÍ, NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN	26
5.1. Dự toán kinh phí:	26
5.2. Nguồn vốn lập quy hoạch:	26
5.3. Kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch	26
5.4. Nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch	26
5.4.1. Nội dung và đối tượng lấy ý kiến	26
5.4.2. Hình thức và thời gian lấy ý kiến	27
PHẦN 6. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	28

PHẦN 1. CÁC CƠ SỞ LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Căn cứ 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.

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 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, 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: *“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 5-6, 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 5-6, 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.
- 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 Thiệu Khánh, xã Thiệu Vân, phường Thiệu Dương, phường Đông Cương, phường Đông Lĩnh, ranh giới lập quy hoạch cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: giáp Sông Mã;
- + Phía Nam: giáp phường Phú Sơn, xã Đông Tân, thị trấn Rừng Thông;
- + Phía Đông: giáp phường Nam Ngạn, phường Đông Thọ;
- + Phía Tây: giáp xã Thiệu Châu, xã Đông Tiến.
- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng **2.807 ha**.

1.3.2. Luận cứ phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Ranh giới lập quy hoạch Khu vực số 5-6 được xác định căn cứ theo định hướng phân khu vực của đồ án quy hoạch chung được duyệt.

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

Yêu cầu về quản lý: Quy hoạch được lập cần đáp ứng trở thành một công cụ tích cực cho chính quyền các cấp, các ngành quản lý hoạt động xây dựng, quy hoạch - kiến trúc và thực hiện đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch, là định hướng thống nhất trong các Nghị quyết, chương trình hành động đến hệ thống các quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội; quy hoạch chi tiết, dự án, kế hoạch phát triển, vv...

- Yêu cầu về đầu tư phát triển: Khu vực 5 -6 là khu vực gắn liền với sinh thái, thắng cảnh thiên nhiên, du lịch và nông nghiệp công nghệ cao.

+ Tổ chức các không gian du lịch gắn với di tích lịch sử văn hoá (khu di tích danh thắng Hàm Rồng) và vùng nông nghiệp sinh thái tại cửa ngõ phía Tây Bắc (phường Đông Cương, Đông Lĩnh). Bố trí các chức năng trung tâm nghiên cứu, đào tạo công nghệ và nguồn nhân lực về nông nghiệp công nghệ cao, khu trung tâm trưng bày triển lãm và dịch vụ thương mại nông nghiệp, các khu trang trại trải nghiệm, trình diễn sản xuất, chế biến nông nghiệp. Bố trí khu thương mại dịch vụ, khu lưu trú, không gian công cộng và cây xanh đô thị gắn với các đầu mối giao thông. Bố trí các khu dân cư sinh thái với mật độ thấp kết hợp với cải tạo, chỉnh trang dân cư làng xóm hiện hữu.

+ Bố trí các khu nhà ở dạng sinh thái kết hợp với các làng xóm ven đê khu vực Thiệu Dương, Thiệu Khánh và dọc kênh tiêu Vân Khánh. Tôn tạo và phát huy giá trị Đền thờ Dương Đình Nghệ, Chùa Vồm và các công trình văn hóa, tín ngưỡng trong khu vực. Duy trì cảnh quan ven sông Mã và cảnh quan nông nghiệp của khu vực và hình thành các công viên ven sông Mã với các chủ đề về vườn thực cảnh, khảo cổ và danh nhân văn hóa lịch sử nhằm hấp dẫn du khách.

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

2.1. Điều kiện tự nhiên

2.1.1. Địa hình

Khu vực nghiên cứu là một bồn địa giữa đồng bằng châu thổ sông Chu, thực ra là một thung lũng ven sông được bao bọc bởi một hệ thống núi vòng cung theo hướng Tây Bắc xuống Đông Nam. Địa hình có cốt tự nhiên trung bình là +3,5 m, nơi cao nhất là 5,5 m, nơi thấp nhất là + 1,7 m và đều có hướng dốc về phía các sông như: sông Cầu Hạc, Kênh Vinh và sông Nhà Lê. Do vậy không bị ngập úng do mưa gây ra, thuận tiện cho việc xây dựng công trình. Cốt san nền xây dựng trước năm 1971 là +3,5 m, sau khi có sông Quảng Châu thì cốt xây dựng là +3,0 m.

2.1.2. Khí hậu

Nằm trong vùng khí hậu Bắc Trung Bộ, mang đặc trưng của khí hậu nhiệt đới gió mùa nóng ẩm, mang nhiều tính chất của miền khí hậu cận Trung du bởi tác dụng của địa hình và hoàn lưu khí quyển. Đặc biệt các tháng 5 - 8 chịu ảnh hưởng của khí hậu Đông Trường Sơn với đặc điểm rõ nét là nóng khô của gió phơn.

Mùa Đông: Lạnh, khô hanh từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau. Nhiệt độ thấp cuối mùa Đông (là 9oC vào tháng 1), có mưa phùn và ẩm ướt, có sương mù. Đặc điểm khí hậu mùa Đông tương đối ẩm, duy trì tình trạng khô hanh điển hình của khí hậu gió mùa.

Mùa Hạ: Nóng, nhiệt độ cao có khi lên tới 39o - 41oC (trung bình 30o - 35oC vào tháng 4 và tháng 7); Có chịu ảnh hưởng của bão. Thời gian mùa Hạ từ tháng 4 đến tháng 10.

- Nhiệt độ: Tổng nhiệt trung bình hàng năm là 8500oC - 8600oC.
- + Nhiệt độ trung bình năm 23oC (mùa hè 27,4oC, mùa đông 19,2oC).
- + Nhiệt độ trung bình cao nhất 35oC (tháng 7).
- + Nhiệt độ trung bình thấp nhất 15oC (tháng 1).
- + Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối 41oC.
- + Nhiệt độ thấp nhất tuyệt đối 9oC.

- Gió:

+ Hướng gió chủ đạo mùa Hạ là Tây Nam (Nam) và gió Đông Nam, trong đó gió Tây Nam khô nóng, gió Đông Nam từ tháng 4 đến tháng 9 (nóng và ẩm).

Gió Tây Nam xuất hiện vào tháng 6 - 8 thành từng đợt ngắn từ 3-5 ngày, hàng năm có khoảng 20 ngày. Tốc độ gió trung bình 4 - 5m/s mang theo không khí khô và nóng, gây hại cho cây trồng.

+ Hướng gió chủ đạo mùa Đông là gió Đông Bắc. Gió Đông Bắc từ tháng 10 đến tháng 4 (lạnh và khô) năm sau. Có mang theo mưa phùn, nhiệt độ thấp, gió rét ảnh hưởng đến đời sống nhân dân. Mùa hè gió chính là gió Đông Nam tháng 4 - 10.

- Mưa:

+ Lượng mưa phùn phân bố không đều theo các tháng trong năm. Chủ yếu tập trung vào mùa Hạ từ tháng 4 đến tháng 10. Nhiều nhất vào tháng 8 và 9. Tháng mưa ít nhất là tháng 12 và tháng 1.

+ Lượng mưa trung bình năm: 1900mm (thấp nhất 1400mm, cao nhất 2200mm).

+ Lượng mưa ngày lớn nhất: 333,1mm.

+ Số ngày mưa trung bình trong năm là 132 ngày.

2.1.3. Thủy văn

Khu vực nghiên cứu có ba con sông chảy qua là : Sông Mã, sông Chu và sông Hạc. Sông Mã và sông Chu hợp lưu tại ngã ba đầu, đem lại nguồn lợi về cung cấp nước cho sinh hoạt và sản xuất, phù sa bồi đắp ngoài đê tuy thường xuyên có lũ lụt nhưng nhờ hệ thống đê điều kiên cố nên ít ảnh hưởng đến sản xuất và sinh hoạt). Lưu lượng lớn nhất Q_{max} xuất hiện năm 1979 là 5410m³/s và mực nước đo được ở khu vực Hàm Rồng tại Thành phố Thanh Hoá là +5.58m. Nhờ hệ thống đê vững chắc nên thành phố Thanh hoá chưa bị ảnh hưởng của lũ lụt do sông Mã gây ra. Khu vực nghiên cứu được bao quanh bởi sông Mã. Sông Mã chia làm hai ngả, một hướng chảy về sông Lèn, một hướng chảy về Giàng gập sông Chu, tới Hàm Rồng lại phân về sông Lạch Trường rồi đổ ra biển. Lưu lượng lớn nhất Q_{max} xuất hiện năm 1979 là 5410m³/s và mực nước đo được ở tại Thành phố Thanh Hoá là +5.58m. Nhờ hệ thống đê vững chắc nên Thành phố Thanh hoá chưa bị ảnh hưởng của lũ lụt do sông Mã gây ra.

2.1.4. Các nguồn tài nguyên

*** Tài nguyên nước:**

Hệ thống sông, hồ, mặt nước là một trong những tài nguyên quý cần bảo vệ và khai thác có hiệu quả:

+ Sông Mã: Lịch sử hình thành và phát triển Thành phố đã khẳng định vai trò và mối quan hệ mật thiết của Sông Mã với Thành phố. Ngay năm 1976 kiến

trúc sư Huỳnh Tấn Phát đã đưa ra ý tưởng phát triển thành phố về phía Nam sông Mã (Tỉnh uỷ và UBND tỉnh Thanh Hoá cũng đã khẳng định vấn đề này trong các năm 2003 và 2004) sông Mã qua Thành phố khoảng 10 km từ Thiệu Khánh (ngã ba hợp lưu sông Chu, sông Mã) đến Nam Lễ Môn. Đây là vùng hạ lưu nên chịu ảnh hưởng của cả lũ nguồn và triều dâng. Mùa kiệt mực nước vẫn đạt tới +1m - 1,5 m. Triều cường có thể đạt tới 2m. Vì vậy sông Mã chắc chắn sẽ có những ảnh hưởng rất trọng yếu đến phát triển thành phố, có thể phải xem sông Mã - Hàm Rồng là nguyên khí và hồn thiêng của không gian cảnh quan Thành phố.

+ Sông Chu: Dòng sông Chu liên quan đến khu vực nghiên cứu tại khu vực ngã ba Đầu, xã Thiệu Khánh. Hệ thống Bải Thượng lấy nước trên sông Chu phục vụ tưới cho hơn 45.000ha đất canh tác (chiếm gần 60% đất canh tác toàn vùng Nam sông Chu), hơn 1m³/s cho các khu công nghiệp và nước sinh hoạt trong khu vực (Hiện nay khu vực thành phố Thanh Hóa, Đông Sơn, Sầm Sơn và Quảng Xương sử dụng nước từ hai nhà máy nước lớn là NMN Hàm Rồng, lấy nước thô trực tiếp từ sông Chu và NMN Mật Sơn, lấy nước từ kênh Bắc, thuộc hệ thống Bải Thượng).

*** Về tài nguyên núi non:**

Cảnh quan khu vực quy hoạch khá phong phú, chiếm ưu thế là đồng bằng được các sông ngòi bao quanh, được tô điểm bởi các cụm núi.

+ Bốn cụm núi bao quanh Thành phố (núi Hàm Rồng, Rừng Thông, Nhồi Nấp và núi Vọng, núi Mật) trước hết là các nhân tố phong thủy. Mặt khác còn là tài nguyên cảnh quan tự nhiên của thành phố đã có quyết định của các cấp có thẩm quyền ngừng khai thác đất đá ở Hàm Rồng, Đông Cương, Nhồi và quặng Đô-lô-mít ở núi Long. Tuy nhiên việc khai thác nguồn tài nguyên này có thể nói là chưa đáng kể. Đặc biệt cụm Hàm Rồng, Mật Sơn và Nhồi Nấp.

*** Tài nguyên cảnh quan tự nhiên và du lịch:**

(1) Cảnh quan và danh lam thắng cảnh:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch rất đa dạng và phong phú về cảnh quan tự nhiên có thể khai thác để thiết kế cảnh quan đô thị cũng như phục vụ các hoạt động kinh tế xã hội.

Vùng thành phố hiện hữu nằm lọt giữa những ngọn núi Hàm Rồng, Rừng Thông, Nấp, Nhồi (An Hoạch), núi Mật, núi Long và trải dài về dòng sông Mã thấp dần về phía biển Đông. Với những nhân tố và tiềm năng cảnh quan thiên nhiên riêng biệt cho thành phố có thể cho rằng phần sắc và phần hồn đã là 2 yếu tố để kế thừa và đẩy mạnh lên thành bản sắc đô thị trong quá trình phát triển.

* Các khu vực danh thắng quan trọng trên địa bàn thành phố Thanh Hóa và huyện Đông Sơn gồm:

- Quần thể danh thắng Hàm Rồng – Núi Đọ, ngã ba sông Mã – sông Chu; Cảnh quan sông và các cây cầu qua sông Mã (cầu Hàm Rồng – cầu Hoàng Long – cầu Nguyệt Viên).

- Khu danh thắng núi Rừng Thông.

(2) Di tích lịch sử văn hóa:

* Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có 117 di tích lịch sử, văn hóa đã được xếp hạng. Trong đó:

Bảng 1. Danh mục di tích lịch sử văn hóa được xếp hạng địa bàn Khu vực số 5-6 - thành phố Thanh Hóa

(Nguồn: Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa)

TT	Tên di tích	Địa điểm
(1)	(2)	(3)
I	Di tích cấp Quốc gia	
1	Đền thờ Lê Thành	Phường Đông Cương
2	Đình Phương Chính, Nhà thờ Đàm Lê	Xã Đông Lĩnh
3	Khu khảo cổ Núi Đọ	Xã Thiệu Khánh
I	Di tích cấp Tỉnh	
1	Đền Hạ	Xã Thiệu Dương
2	Chùa Tăng Phúc	Phường Đông Cương
3	Nghè Thổ Sơn	Phường Đông Cương
4	Chùa Hương Long (Hương Long Tự)	Phường Đông Cương
5	Đền thờ Chiêu Phúc Đại Vương	Xã Đông Lĩnh
6	Đền thờ Tô Hiến Thành	Xã Đông Lĩnh
7	Chùa Vòm và Núi Bàn A son	Xã Thiệu Khánh
8	Đình Thanh Dương	Xã Thiệu Khánh

(3) Di sản văn hóa phi vật thể:

- Hò sông Mã: là một thể loại dân ca ở vùng Thanh Hóa, lời ca mang thể thơ lục bát. Làn điệu hò sông Mã mang hơi thở cuộc sống của Nhân dân xứ Thanh trên dòng sông Mã qua nhiều đời nay, được hát theo lối xướng - xô, câu kể của một người bắt cá (thường là người cầm lái) được luân phiên với câu đồng thanh phụ họa của các trai đò. Làn điệu hò sông Mã rất đa dạng về mặt thang âm điệu thức, vận dụng hệ thống ngũ cung lâu đời của dân tộc Việt; từ thang 3 âm, 4 âm đến 5 âm, thậm chí 6 âm nhờ sự kết hợp hai thang âm khác nhau, và gặp đủ mặt 4 thang âm ngũ cung đặc trưng của Việt Nam: Bắc, Nam,

Xuân và Oán. Đây là một di sản phi vật thể cần được phục dựng để làm phong phú bản sắc văn hóa tinh Thanh Hóa nói riêng và Việt Nam nói chung.

(4) Làng nghề truyền thống: Trên địa bàn có làng truyền thống là Làng Đại Khối (phường Đông Cương) có nghề trồng bông, dệt vải.

2.2. Đặc điểm hiện trạng

2.2.1. Hiện trạng dân số và lao động

- Dân số hiện trạng khu vực quy hoạch (2021) khoảng 46.935 người. Trong đó: Dân số thường trú khoảng 42.265 người, dân số vắng lai quy đổi khoảng 4.670 người (có bảng thống kê dưới đây):

TT	Đơn vị	Dân số năm 2020		
		Thường trú	Vắng lai quy đổi	Tổng cộng
1	Phường Đông Cương	11.196	1.000	12.196
2	Phường Thiệu Khánh	9.268	500	9.768
3	Phường Thiệu Dương	10.478	500	10.978
4	Phường Đông Lĩnh	7.636	2.520	10.156
5	Xã Thiệu Vân	3.687	150	3.837

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

Trong giai đoạn 2011 - 2015 có hiện tượng chênh lệch giữa xuất cư và nhập cư tại khu vực, tỷ lệ di cư thuần khoảng -0,05%/năm. Hiện tượng này đã chững lại trong giai đoạn 2016 - 2020, tại thời hiện tại tỷ lệ xuất cư và tỷ lệ nhập cư tương đối cân bằng.

***Lao động:** Lực lượng lao động hiện có khoảng 29.570 người, chiếm 63% dân số.

Trong đó, lao động qua đào tạo khoảng 24.542 người, chiếm 83%.

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

Khu vực nghiên cứu có tổng diện tích khoảng 2.528ha, trong đó đất sản xuất nông nghiệp chiếm khoảng 53,6%, đất lâm nghiệp khoảng 8,9%, đất nuôi trồng thủy sản chiếm 1,9%, đất chuyên dùng chiếm 17% còn lại đất ở chiếm khoảng 18,5%.

Bảng tổng hợp sử dụng đất như bảng sau:

Số thứ tự	Xã, phường	Tổng diện tích	Trong đó:				
			Đất sản xuất nông nghiệp	Đất lâm nghiệp	Đất nuôi trồng thủy sản	Đất chuyên dùng	Đất ở

	TỔNG SỐ	2.528,0	1.355,9	225,1	47,5	431,8	467,7
1	Phường Đông Cương	452,0	242,3	42,3	16,1	110,1	41,2
2	Xã Thiệu Vân	369,3	244,7	7,2	4,9	46,2	66,3
3	Xã Thiệu Khánh	530,0	288,3	49,3	9,3	67,8	115,3
4	Xã Thiệu Dương	516,4	233,1	16,2	2,7	125,2	139,2
5	Xã Đông Lĩnh	660,3	347,5	110,1	14,5	82,5	105,7

2.2.3. Hiện trạng hạ tầng xã hội

- Các công trình cơ quan, hành chính: phần lớn được xây dựng kiên cố, khang trang với kết cấu bê tông cốt thép, nhà cao từ 2-3 tầng;

- Y tế: Các xã, phường đều có trạm y tế, mạng lưới y tế cơ sở được củng cố, cải tạo và nâng cấp. Tuy nhiên trạm y tế Thiệu Vân vẫn còn thiếu cơ sở vật chất, cần phải nâng cấp. Công tác y tế chuyên môn biến tích cực theo từng năm, thực hiện có hiệu quả công tác quản lý, bảo đảm quy định hành nghề y dược tư nhân và vệ sinh an toàn thực phẩm.

- Giáo dục: Các xã phường đều có hệ thống trường học mẫu giáo, tiểu học và trung học cơ sở đầy đủ. Cơ sở hạ tầng giáo dục được quan tâm.

- Văn hoá thể thao: Hoạt động văn hoá thể thao đã được địa phương quan tâm, tuy nhiên tại một số phường xã (Thiệu Khánh, Thiệu Vân) sân thể thao còn thiếu, quy mô diện tích chưa đạt tiêu chuẩn.

- Hệ thống chợ: Các xã phường đều có chợ, thống kê như bảng sau:

12	Tên chợ	Vị trí	Hạng chợ	Loại chợ quy hoạch
1	Chợ Đình	Phường Đông Cương	Hạng 2	Chợ Dân sinh
2	Chợ Giàng	Xã Thiệu Dương	Hạng 3	Chợ Dân sinh
3	Chợ Vân Nhung	Xã Đông Lĩnh	Hạng 3	Chợ Dân sinh
4	Chợ Vồm	Xã Thiệu Khánh	Hạng 3	Chợ Dân sinh
5	Chợ Đình Hòa	Phường Đông Cương	Hạng 3	Chợ Dân sinh
6	Chợ Thiệu Vân	Xã Thiệu Vân	Hạng 3	Chợ Dân sinh

2.2.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

a. Nhà ở

Có 2 loại hình nhà ở chính:

- Nhà ở truyền thống: Cũng giống như đồng bằng bắc bộ, kiến trúc nhà ở truyền thống đặc trưng gồm nhà chính (nhà ngang), nhà phụ 1 tầng, mái dốc, kết cấu gạch, nằm trong khuôn viên sân vườn.

- Kiến trúc nhà ở hiện đại: Các công trình kiến trúc hiện đại là ảnh hưởng của quá trình đô thị hóa, xuất hiện nhiều ở khu vực phía Nam. Nhà khoảng 2

tầng trở lên, kết cấu khung bê tông chèn gạch. Các công trình bám mặt đường chính thường tận dụng không gian tầng 1 để kinh doanh dịch vụ.

b. Công trình công cộng

* Công trình hành chính, cơ quan: Trụ sở UBND các xã phường đều được xây dựng kiên cố, kết cấu khung bê tông chèn gạch, tầng cao từ 2-3 tầng. Riêng đối với UBND các xã Thiệu Khánh, Thiệu Dương, Thiệu Vân, Tân Châu, Đông Tiến đang được cải tạo nâng cấp còn lại tình trạng công trình tốt.

* Công trình giáo dục: Hệ thống giáo dục và đào tạo khang trang từ cấp mẫu giáo đến cấp phổ thông, các công trình giáo dục đều được xây dựng khung bê tông chèn gạch, chất lượng tốt. Riêng đối với xã Thiệu Dương đang được nâng cấp.

* Công trình văn hóa: Hệ thống công trình văn hóa được phân bố cho từng xã phường, công trình kết cấu khung bê tông chèn gạch, một tầng, tuy nhiên chất lượng đa phần xuống cấp, cần được cải tạo.

* Công trình thể dục thể thao: Công trình cây xanh thể dục thể thao còn yếu và thiếu trên toàn bộ ranh giới nghiên cứu, cần được nâng cấp

* Hệ thống y tế: Mỗi xã, phường, thị trấn đều được phân bố một trạm y tế. Công trình cấu trúc khung bê tông chèn gạch, 2 tầng, đa phần chất lượng tốt

* Hệ thống chợ, công trình thương mại

Mỗi đơn vị xã đều bố trí chợ truyền thống, đặc biệt có chợ Đình xã Đông Cương và chợ Thiệu Dương là hai chợ có quy mô lớn nhất.

Về cơ bản, các công trình hạ tầng xã hội chất lượng tốt, một số đang được cải tạo chỉnh trang, đảm bảo phục vụ nhu cầu cho dân cư địa phương. Tuy nhiên, trong tương lai, khi khu vực nghiên cứu trở thành điểm du lịch tâm cổ cần bổ sung các hạng mục đảm bảo phục vụ khách du lịch đến tham quan và lưu trú.

2.2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông:

* Đường bộ

- Quốc lộ:

+ Quốc lộ 1A: Là trục giao thông Bắc – Nam quốc gia. Tuyến đi qua thành phố Thanh Hóa đã được xây dựng đường tránh về phía Đông. Đoạn tuyến cũ (Đường Nguyễn Chí Thanh) vượt sông Mã đi sát ranh giới phía Đông Nam khu vực nghiên cứu từ cầu Hoàng Long đến giao đường Bà Triệu quy mô 4 làn xe, đạt tiêu chuẩn đường đô thị.

+ Quốc lộ 10: Từ Uông Bí (Q. Ninh) đến Hoàng Hóa (Thanh Hóa) dài 228km. Là tuyến nối Thanh Hóa với các tỉnh vùng ven biển phía Bắc. Kết nối với trục giao thông cao tốc ven biển Ninh Bình – Hải Phòng – Quảng Ninh.

+ Đường Vành đai 2: Thuộc hệ thống đường vành đai đô thị của thành phố Thanh Hóa. Tuyến đang được xây dựng với lộ giới quản lý rộng 76m. Tuyến đi qua ranh giới nghiên cứu về phía Nam.

- Đường tỉnh: Đường tỉnh 502 (ĐT.502) có điểm đầu giao với đường Bà Triệu thuộc thành phố Thanh Hóa, điểm cuối giao với Quốc lộ 45 thuộc huyện Thiệu Hóa. Đoạn đi qua trung tâm khu vực nghiên cứu dài khoảng 9,1km, lộ giới 5-7m, kết cấu BTN, đường nhựa.

* Đường sắt: Tuyến đường sắt Bắc – Nam chạy qua tỉnh Thanh Hóa có chiều dài 103,2 km, đi qua 8 huyện thị và có 10 ga, trong đó có 02 ga chính (ga Thanh Hóa và ga Bỉm Sơn) và 08 ga phụ. Tuyến đi qua thành phố Thanh Hóa, bám dọc đường Nguyễn Chí Thanh (QL 1A cũ) vượt sông Mã qua cầu Hàm Rồng đi Hà Nội. Ga Thanh Hóa cách khu vực nghiên cứu về phía Bắc khoảng 3km.

* Đường thủy.

Hệ thống sông Mã và sông Chu bám dọc phía bắc và phía Đông khu vực nghiên cứu, có khả năng khai thác vận tải cao. Sông Chu và sông Mã đoạn từ cầu Hoàng Long đến ngã ba Đầu đạt cấp III đường thủy nội địa (ĐTND) cho phép tàu có tải trọng dưới 300 tấn đi lại, thuộc Cục ĐTNĐ quản lý. Riêng đoạn từ hạ lưu cầu Hoàng Long đến cửa Lạch Hới đạt cấp II ĐTNĐ do Cục Hàng hải quản lý.

- Cảng, bến thủy nội địa:

+ Khu bến Vòm: Vị trí tại hạ lưu sông Chu thuộc xã Thiệu Khánh – Tp. Thanh Hóa. Là bến thủy nội địa khai thác hàng vật liệu xây dựng và nông sản.

* *Giao thông đô thị*

- Các tuyến chính đã xây dựng hoàn thiện bao gồm: đường Bà Triệu rộng 27m, đường Ông Cỏ rộng 42m, đường nối quảng trường Hàm Rồng đi cầu Hàm Rồng rộng 45m, đường nối đại lộ Nam sông Mã đến cầu Hàm Rồng rộng 30m.

- Đường huyện

+ Đường Thiệu Khánh – QL 45: có điểm đầu giao ĐT.502 thuộc xã Thiệu Khánh, huyện Thiệu Hóa điểm cuối giao QL 45 thuộc thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn. Tuyến đi theo hướng Bắc Nam, dài 6,8km kết hợp với ĐT.502 là hai trục giao thông chủ yếu nối khu vực nghiên cứu với thành phố Thanh Hóa. Tuyến đạt tiêu chuẩn đường cấp V, VI nền đường rộng 5,5 – 6,5m, lòng đường rộng 3m.

+ Đường Thiệu Vân – QL 45: Đoạn qua khu vực tuyến dài khoảng 3km nối trung tâm xã Thiệu Vân với huyện Đông Sơn. Lòng đường rộng 3m, nền đường rộng 5-6m, đạt tiêu chuẩn đường cấp VI.

- Các tuyến đường thôn xóm cứng hóa đạt khoảng 70%. Tuy nhiên mặt đường bé 2-4m.

- Đường đê: Tuyến đê đi qua khu vực nghiên cứu thuộc hệ thống đê hữu sông Mã. Mặt đê đã được cứng hóa (BTN, BTXM) rộng 5m, lề mỗi bên rộng 0,5m. cao trình đê $\geq 4\text{m}$.

b) Cao độ nền và thoát nước mặt:

* San nền:

Khu vực xây dựng tại phường Đông Cương, cao độ đã xây dựng từ 3,2m đến 10,5m. Khu vực các xã Đông Lĩnh, xã Thiệu Dương, xã Thiệu Khánh, xã Thiệu Vân cao độ đã xây dựng từ 2,8m đến 8,5m.

Hướng dốc nền biến thiên từ $<0,4\%$.

Khu vực tuyến đê sông Mã, sông Chu, cao độ xây dựng biến thiên từ 6,85 đến 11,0m đảm bảo chống lũ $P = 1\%$ (tương đương 100 năm ngập 1 lần). Tuyến đường QL1, đoạn qua khu vực nghiên cứu, cao độ xây dựng biến thiên từ 4,0m đến 5,5m.

Cao độ xây dựng một số tuyến đường thuộc các phường thành phố Thanh Hóa, cao độ xây dựng biến thiên từ 4,0m đến 6,5m

* Thoát nước mặt

Khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, chỉ có khu vực trung tâm thành phố thuộc phường Phường Đông Cương có một số tuyệt thoát nước mưa, kích thước D600-800. Chủ yếu thoát nước theo tự nhiên từ cao xuống thấp và toàn bộ lưu lượng nước đổ về sông Hạc đổ ra kênh Vinh, ngoài ra còn có 2 kênh tiêu là kênh Đô Cương và Vân Khánh.

Các hệ thống kênh tưới phục vụ cho phát triển nông nghiệp như kênh Nông Giang lấy nguồn nước từ kênh Bắc thuộc hệ thống sông Chu, các kênh N15, kênh N35.

c) Cấp nước

- Công trình đầu mối: Khu vực thiết kế hiện nay đã được cung cấp nước sạch của nhà máy nước Hàm Rồng. Nhà máy đặt tại phường Đông Cương, công suất 35.000m³/ngđ, nguồn nước mặt sông Chu. Nhà máy nước hiện đang cung cấp nước sạch cho Bắc thành phố Thanh Hóa.

- Mạng lưới đường ống: Phường Đông Cương lấy nước từ 2 tuyến $\Phi 110$ trên đường Định Hòa và Đông Khối; Xã Thiệu Dương, Thiệu Khánh, Thiệu Vân lấy nước từ tuyến $\Phi 225$ trên đường Đình Hương; xã Đông Lĩnh chưa được cấp nước sạch.

d) Cấp điện và chiếu sáng công cộng:

* Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ hệ thống điện Quốc gia trực tiếp từ trạm 220kV Thanh Hóa công suất 2x250MVA thông qua 02 trạm 110kV cụ thể:

+ Trạm 110kV Núi Một công suất (2x63)MVA, vị trí đặt ở xã Đông Tân, thành phố Thanh Hóa gồm cấp điện áp 110/35/22/10kV, cấp điện cho thành phố Thanh Hóa 52,2MW.

+ Trạm 110kV Thành phố công suất (2x63)MVA, vị trí đặt ở xã Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa gồm cấp điện áp 110/22kV, cấp điện cho thành phố Thanh Hóa 43,5MW.

* Lưới điện

- Lưới cao thế: Tuyến 110kV Thanh Hóa-Hà Trung, chiều dài tuyến qua khu vực khoảng 8km, tiết diện AC-240, kết cấu cột thép định hình.

- Lưới trung thế: Hệ thống lưới trung thế khu vực sử dụng cấp điện áp 35kV và 10kV cụ thể:

+ Tuyến 10kV lộ 975 từ trạm 110kV Núi Một, sử dụng cáp Cu-185mm² và dây dẫn AC tiết diện 95, 70mm², cấp điện cho các phường Đông Cương, phường Hàm Rồng, liên lạc với lộ 971 trạm 110kV Núi Một.

+ Tuyến 35kV lộ 376 từ trạm 110kV Núi Một, sử dụng dây dẫn AC, tiết diện 120, 95mm², cấp điện cho các phường Đông Thọ, Hàm Rồng và trạm TG Hàm Rồng công suất 3200kVA-35/6kV. Lộ 376 Núi Một liên lạc với lộ 373 Hoàng Hóa.

* Trạm và lưới hạ thế:

+ Lưới hạ thế: Lưới hạ thế khu vực sử dụng điện áp 380/220V, 3 pha 4 dây và 220V 1 pha 2 dây cáp ABC tiết diện 35-120mm² và đường dây trần có tiết diện 35- 95mm².

+ Trạm hạ thế: Sử dụng trạm 35/0,4kV và 10/0,4kV chủ yếu là trạm treo với gam máy từ 180-560kVA

e) Hạ tầng viễn thông thụ động:

*** Hiện trạng hạ tầng viễn thông thụ động:**

Hiện trạng điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng

a. Điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng có người phục vụ

Điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng có người phục vụ trên địa bàn tỉnh bao gồm: Các Bưu cục (Bưu cục cấp I, cấp II, cấp III), các đại lý Internet công cộng, các điểm truy nhập Internet công cộng tại Thư viện cấp tỉnh, cấp huyện và các Điểm Bưu điện văn hóa xã.

Đến thời điểm này, các điểm bưu điện văn hóa xã cung cấp dịch vụ điện thoại cố định đã ngừng hoạt động do kém hiệu quả, không thu hút được đông

đảo người dân đến sử dụng dịch vụ. Nguyên nhân: Một phần do sự phát triển mạnh mẽ của dịch vụ thông tin di động, một phần do chất lượng cuộc sống của người dân ngày càng được cải thiện, người dân có thể sử dụng các dịch vụ thoải bằng các phương tiện thông tin liên lạc cá nhân.

b. Điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng không có người phục vụ

Điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng không có người phục vụ, bao gồm: Cabin điện thoại công cộng, các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông tại các nơi công cộng (nhà ga, bến xe, khu du lịch...).

- Hệ thống điện thoại thẻ công cộng Việt Nam được Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam (VNPT) triển khai trên toàn quốc hiện đã chính thức dừng hoạt động. Hiện tại, trên địa bàn chưa có hệ thống các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng không có người phục vụ.

- Hệ thống điểm phát sóng wifi miễn phí: Hiện tại trên địa bàn chưa triển khai thực hiện bố trí các điểm phát sóng wifi miễn phí tại các khu vực công cộng như quảng trường, nhà ga, bến xe...

Hiện trạng cột thu, phát sóng thông tin di động

Hiện hạ tầng cột ăng ten BTS trên địa bàn tỉnh chủ yếu bao gồm 03 loại chính:

- Loại A1b: Là loại cột ăng ten không cồng kềnh được thiết kế, lắp đặt ẩn trong kiến trúc của công trình đã xây dựng.

- Loại A2a: là loại cột ăng ten được xây dựng, lắp đặt trên các công trình xây dựng.

- Loại A2b: là loại cột ăng ten được xây dựng, lắp đặt trên mặt đất.

Hiện trạng mạng cáp viễn thông

Trên địa bàn hiện nay mạng cáp viễn thông truyền dẫn sử dụng mạng cáp quang và mạng cáp đồng.

a. Mạng cáp quang truyền dẫn

Mạng truyền dẫn cáp quang được các doanh nghiệp viễn thông triển khai đến trung tâm các xã, sử dụng công nghệ Truyền dẫn số đồng bộ (Synchronous Digital Hierarchy - SDH) với tốc độ truyền dẫn từ 155 Mbps - 2,5 Gbps, mạng được tổ chức thành các RING nội tỉnh để đảm bảo an toàn trong vận hành, khai thác.

b. Hạ tầng mạng cáp đồng ngoại vi

Hệ thống mạng cáp đồng được triển khai dưới dạng đi nổi và cable ngầm. Tỷ lệ ngầm hóa đạt 9,29%.

f) Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải:

- Thoát nước thải: Khu dân cư hiện trạng chưa có trạm xử lý nước thải tập trung. Nước thải của khu vực dân cư chủ yếu được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại rồi thải thẳng ra hệ thống thoát nước mưa. Chỉ mới có một trạm xử lý nước thải của công ty Nam Phương phục vụ cho nội bộ công ty.

g) Hệ thống quản lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn: CTR khu vực phường Đông Cương được tập trung và thu gom về khu xử lý rác Đông Nam. CTR khu vực các xã các hộ dân chủ yếu tập trung rồi tự đốt

- Khu vực nghiên cứu nghĩa trang nằm xen kẽ trong các làng xóm quy mô nhỏ khoảng 0.1-0.2 ha, các nghĩa trang Thiệu Khánh, sườn núi chành, Đông Cương, Đông Lĩnh...

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

Khu vực Đông Cương: Kết hợp với công viên di tích khảo cổ Hàm Rồng, xây dựng các khu vực hỗ trợ du lịch, đề xuất thêm hoạt động vui chơi, giải trí, nhà hàng, khách sạn, homestay, ẩm thực, dịch vụ...

Khu vực Đông Lĩnh: Đô thị gắn với vùng nông nghiệp sinh thái và cửa ngõ phía Tây Nam. Khu vực định hướng phát triển thành khu đô thị nông nghiệp công nghệ cao và là trung tâm đầu mối giao thông, xây dựng các trung tâm nghiên cứu đào tạo nông nghiệp và nguồn nhân lực công nghệ cao. Đây là khu vực vận chuyển và quảng bá sản phẩm nông nghiệp.

Đô thị gắn với khu vực Thiệu Dương- Thiệu Khánh: Khu vực gắn liền với các địa điểm khảo cổ lâu đời ven sông Mã. Phát huy giá trị di sản trong phát triển, kết nối hoạt động của con người với di sản khảo cổ. Tăng cường cảnh quan và các hoạt động ven sông, tổ chức các công viên nông nghiệp, bến thuyền du lịch...

2.4. Những vấn đề chính cần giải quyết

- Quản lý phát triển khu đô thị phía Tây Bắc thành phố Thanh Hoá, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên và triển các khu du lịch Hàm Rồng, Núi Đọ, tạo thành một vành đai xanh xung quanh đô thị trung tâm.

- Phát triển các mô hình kinh tế sinh thái phù hợp với khu vực phía Tây Bắc nhằm gìn giữ cảnh quan môi trường khu vực; nâng cao chất lượng sống của người dân; góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế đô thị.

- Thu hút nguồn lực đầu tư. Khuyến khích sự tham gia của nhà đầu tư và cộng đồng tham gia phát triển khu vực phía Tây bắc thành phố. Làm cơ sở triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án đầu tư.

PHẦN 3. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

3.1. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Là khu vực bảo tồn, phát huy giá trị di tích lịch sử văn hóa, thắng cảnh thiên nhiên, phát triển đô thị mật độ thấp gắn với du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng, dịch vụ vui chơi giải trí và thể thao.

Là khu vực đô thị sinh thái ven sông Mã nằm giữa Núi Đọ và núi Hàm Rồng. Bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di chỉ khảo cổ Núi Đọ, di tích Đền thờ Dương Đình Nghệ, Chùa Vồm và các công trình văn hóa, tín ngưỡng trong khu vực. Duy trì cảnh quan ven sông Mã và cảnh quan nông nghiệp của khu vực và hình thành các công viên ven sông Mã với các chủ đề về vườn thực cảnh, khảo cổ và danh nhân văn hóa lịch sử.

3.2. Dự kiến quy mô dân số, đất đai

- Dự kiến quy mô dân số trong khu vực quy hoạch khoảng 110.000 người.
- Dự kiến quy mô đất dân dụng trong khu vực quy hoạch khoảng 480ha.

3.3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng

3.3.1. Các chỉ tiêu đất đai:

- Đất đơn vị ở: $28-40m^2/người$, trong đó:
- + Đất nhóm nhà ở: $16-25m^2/người$.
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: $\geq 2m^2/người$.
- + Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở: $\geq 1,5m^2/người$.

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
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 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: $\geq 4\text{m}^2/\text{người}$.

- 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.

3.4. 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.

- Đánh giá rà soát, cập nhật đầy đủ số lượng di tích đã được xếp hạng và diện tích khoanh vùng bảo vệ di tích đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hiện trạng hoạt động du lịch và thiết chế văn hoá, thể thao tại khu vực nghiên cứu lập 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.

3.5. 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 bổ 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 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.

3.6. 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.

- 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; 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.

- 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.

3.7. Yêu cầu lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS)

- Về CSDL quy hoạch: Chuẩn hóa, chuyển đổi dữ liệu quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS). Dữ liệu không gian của quy hoạch được đóng gói theo định dạng File Geodatabase (*.gdb).

CSDL chuyên ngành và lĩnh vực của quy hoạch bao gồm:

- + CSDL kinh tế - xã hội
- + CSDL hiện trạng
- + CSDL quy hoạch

- Về CSDL hồ sơ quy hoạch: Scan hồ sơ quy hoạch sau khi đóng dấu phê duyệt. Các hồ sơ giấy sẽ được chuyển thành các định dạng số *.pdf; *.jpg; *.png, ... để lưu trữ, công khai quy hoạch và duy trì lâu dài trên nền tảng số. Nắn ảnh và gắn với tọa độ VN2000 cho các ảnh bản đồ quy hoạch (sau khi scan) theo tiêu chuẩn về truy cập thông tin (GeoTiff).

CSDL hồ sơ quy hoạch bao gồm:

- + Văn bản
- + Thuyết minh
- + Bản đồ

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 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.

4.3. hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS)

4.3.1. Thuyết minh báo cáo xây dựng CSDL

4.3.2. CSDL chuyên ngành và lĩnh vực

- Định dạng CSDL: *.gdb

- Thành phần CSDL:

+ CSDL kinh tế - xã hội

+ CSDL hiện trạng:

CSDL hiện trạng sử dụng đất;

CSDL hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội;

CSDL hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ CSDL quy hoạch:

CSDL định hướng phát triển không gian đô thị;

CSDL quy hoạch sử dụng đất;

CSDL định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

4.3.3. CSDL hồ sơ quy hoạch

Stt	Tên hồ sơ	Định dạng
1	Văn bản	*.pdf
	Tờ trình	
	Quyết định phê duyệt	
2	Thuyết minh quy hoạch	*.pdf
	- Thuyết minh đồ án quy hoạch	
	- Phụ lục: + Báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân về quy hoạch; + Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến; + Các luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bảng biểu, số liệu tính toán thể hiện kết quả nêu tại thuyết minh; + Bản vẽ A3; + Văn bản pháp lý liên quan.	
3	Bản đồ	*.mxd *.pdf;jpg;png GeoTiff
	Bản đồ hiện trạng: - Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan; - Bản đồ 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. - 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 quy hoạch: - Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. - Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. - Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. - 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. - Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. - 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 thiết kế đô thị	*.pdf;jpg;png

4.4. 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.
- Sản phẩm hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS) được đóng gói giao nộp cho Chủ đầu tư để cập nhật vào Hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về quy hoạch Đô thị Thanh Hóa.

PHẦN 5. 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): **8.699.108.000 đồng.**

(Bằng chữ: Tám tỷ, sáu trăm chín mươi chín triệu, một trăm linh tám nghìn đồng).

Trong đó:

- + Chi phí thiết kế quy hoạch: 4.688.684.000 đồng;
- + Chi phí lập hồ sơ quy hoạch theo GIS: 468.868.000 đồng;
- + Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: 213.221.000 đồng.
- + Chi phí khảo sát địa hình: 2.297.483.000 đồng.
- + Chi phí khác: 855.126.000 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.

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 5-6, 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./.

PHẦN PHỤ LỤC

Phụ lục 1: TỔNG HỢP DỰ TOÁN KHẢO SÁT + THIẾT KẾ QUY HOẠCH

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU VỰC SỐ 05 + 06 THUỘC QHC ĐÔ THỊ THANH HÓA

Quy mô : 2.807,00 ha

Tỷ lệ 1/ 2.000

I. NỘI DUNG:

- Lập nhiệm vụ khảo sát, quy hoạch
- Khảo sát, Lập đồ án quy hoạch đủ điều kiện trình cấp có thẩm quyền xét duyệt

II. CĂN CỨ ĐỂ LẬP DỰ TOÁN :

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 9/2/2021 của Chính phủ quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
- Thông tư số:12 /2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 về việc Ban hành định mức xây dựng.
- Nghị định 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; Thông tư 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng

III. DỰ TOÁN CHI TIẾT

$$\text{Quy mô} \quad 2.807,00 \text{ ha}$$

$$\text{Công thức nội suy:} \quad G_x = \left\{ \frac{G_b - G_a}{Q_b - Q_a} \times (Q_x - Q_a) \right\} + G_a$$

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Định mức lập đồ án QH (tr.đồng)	Định mức lập NVQH (tr.đồng)	Định mức Thẩm định đồ án QH (%)	Định mức Quản lý lập đồ án QH (%)
1	Giá trị cần tính	Gx	4.262,44	193,84	4,293	4,044
2	Giá trị của quy mô cận trên	Gb	3.520,00	177,31	5,500	5,100
3	Giá trị của quy mô cận dưới	Ga	4.440,00	197,79	3,900	3,700
4	Quy mô cận trên	Qb	2.000 ha	2.000 ha	2.000 tr.đ	2.000 tr.đ
5	Quy mô cận dưới	Qa	3.000 ha	3.000 ha	5.000 tr.đ	5.000 tr.đ
6	Quy mô cần tính	Qx	2.807 ha	2.807 ha	4.262 tr.đ	4.262 tr.đ

Giá gốc lập NVQH:

193.837.000 đồng

Giá gốc lập đồ án QH:

4.262.440.000 đồng

TT	Hạng mục công việc	Giá gốc trương đương ứng với quy mô	Tỷ lệ áp dụng	Giá trị dự toán	Thuế VAT 10%	Thành tiền (đ)
1	2	3	4	5=(3*4)	6 =5*10%	7=5+6
I	Chi phí tư vấn			7.033.800.717	703.380.072	7.737.180.000
1	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	193.837.000	1,00	193.837.000	19.383.700	213.221.000
2	Chi phí lập đồ án quy hoạch	4.262.440.000	1,00	4.262.440.000	426.244.000	4.688.684.000
3	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát địa hình (PL2)	<i>Có phụ lục chi tiết kèm theo</i>		62.658.633	6.265.863	68.924.000
4	Chi phí khảo sát địa hình (PL2)			2.088.621.084	208.862.108	2.297.483.000
5	Chi phí lập hồ sơ quy hoạch theo GIS	4.262.440.000	10,00%	426.244.000	42.624.400	468.868.000
II	Chi phí khác					855.126.000
1	Chi phí khác thuộc khảo sát					

						203.680.000
2	Chi phí thẩm định NVQH	193.837.000	20%	38.767.400		38.767.000
3	Chi phí xin ý kiến cộng đồng	4.262.440.000	2%	85.248.800		85.249.000
4	Chi phí thẩm định đồ án QH	4.262.440.000	4,293%	182.986.549		182.987.000
5	Chi phí quản lý lập đồ án QH	4.262.440.000	4,044%	172.373.074		172.373.000
6	Chi phí công bố quy hoạch (Không bao gồm panô quảng cáo)	4.262.440.000	3,00%	127.873.200		127.873.000
7	Chi phí lựa chọn nhà thầu lập QH					44.197.000
-	Chi phí lập HSMT (Theo thông tư 16/2019/TT-BXD)	7.455.035.000	0,20%	15.030.799	1.503.080	16.534.000
-	Chi phí đánh giá HSDT (Theo thông tư 16/2019/TT-BXD)	7.455.035.000	0,25%	18.370.976	1.837.098	20.208.074
-	Chi phí thẩm định HSMT (Theo nghị định 63/2014/NĐ-CP)	7.455.035.000	0,05%	3.727.518		3.727.518
-	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu (Theo nghị định 63/2014/NĐ-CP)	7.455.035.000	0,05%	3.727.518		3.727.518
-	Chi phí đăng thông báo mời thầu trên mạng đấu thầu quốc gia			300.000	30.000	330.000
III	Chi phí thẩm tra, phê duyệt, quyết toán	8.592.306.000	0,44%	37.806.146		37.806.000
IV	Chi phí kiểm toán	8.592.306.000	0,73%	62.723.834	6.272.383	68.996.000
	Tổng giá trị dự toán làm tròn					8.699.108.000

Bằng chữ : Tám tỷ, sáu trăm chín mươi chín triệu, một trăm linh tám nghìn đồng chẵn

Phụ lục 2: Dự toán chi phí khảo sát địa hình**TỔNG HỢP GIÁ THÀNH KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH****QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 5+6 - ĐÔ THỊ THANH HÓA****ĐỊA ĐIỂM: THÀNH PHỐ THANH HÓA, TỈNH THANH HÓA****HẠNG MỤC: KHẢO SÁT ĐO VẼ THÀNH LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA HÌNH TỶ LỆ 1/2000****I. CĂN CỨ LẬP DỰ TOÁN**

- Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng: Hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ.
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Định mức xây dựng.
- Quyết định số 223/QĐ-SXD ngày 11/01/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc công bố Đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.
- Quyết định số 727/QĐ-SXD ngày 26/01/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc công bố Bảng giá ca máy và thiết bị thi công trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.
- Quyết định số 4272/QĐ-UBND ngày 05/12/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Công bố bộ đơn xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa
- Công bố giá vật liệu đến hiện trường xây lắp Quý 4 năm 2022 của liên Sở Xây dựng và Sở Tài chính.

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ THÀNH KHẢO SÁT

Đơn vị: đồng

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	KÝ HIỆU	CÁCH TÍNH GIÁ THÀNH	GIÁ TRỊ	VAT (10%)	TỔNG
A	CHI PHÍ KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH	Gdt	$Gdt = Gks + Cpvks + VAT$	2.088.621.084	208.862.108	2.297.483.000
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	T	$T = VL + NC + M$	1.082.349.997		
1	Chi phí vật liệu	VL		7.124.564		

2	Chi phí nhân công	NC		1.009.117.049		
3	Chi phí máy	M		66.108.384		
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP	GT	$GT = C + Clt + Ctt$	792.969.934		
1	Chi phí chung	C	$C = NC \times 70\%$	706.381.934		
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công (TT11/2021/TT-BXD)	Cl _t	$Cl_t = 5\% \times T$	54.117.500		
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế (TT11/2021/TT-BXD)	C _{tt}	$C_{tt} = 3\% \times T$	32.470.500		
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	TL	$TL = (T + GT) \times 6\%$	112.519.196		
IV	CHI PHÍ PHỤC VỤ CÔNG TÁC KHẢO SÁT XÂY DỰNG	C_{pvks}	$C_{pvks} = C_{pa} + C_{bc}$	100.781.956		
1	Chi phí lập phương án kỹ thuật (TT11/2021/TT-BXD)	C _{pa}	$C_{pa} = 2\% \times (T + GT + LT)$	39.756.783		
2	Chi phí lập báo cáo kỹ thuật (TT11/2021/TT-BXD)	C _{bc}	$C_{bc} = 3\% \times (T + GT + LT)$	59.635.174		
3	Chi phí khai thác thông tin dữ liệu đo đạc và bản đồ (TT 196/2016/TT-BTC): Giá trị điểm tọa độ + độ cao	C _{tđc}	$C_{tđc} = 4 \times 220.000đ + 3 \times 170.000đ$	1.390.000		
B	CHI PHÍ LẬP NHIỆM VỤ KHẢO SÁT (TT11/2021/TT-BXD)	C_{nv}	$C_{nv} = 3\% \times (G_{dt})$	62.658.633	6.265.863	68.924.000
C	CÁC CHI PHÍ KHÁC	C_k				203.680.000
1	Chi phí giám sát khảo sát địa hình (TT12/2021/TT-BXD)	C _{gs}	$C_{gs} = 4.072\% \times G$	85.049.000	8.504.900	93.554.000

2	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình (TT 10/2021/TT-BXD)	KT	$KT = KT1 + KT2$			72.828.000
	Chi phí kiểm tra của cơ quan chuyên môn (bao gồm công tác phí và chi phí khác phục vụ cho công tác kiểm tra - tính theo TT136/2017/TT-BTC)	KT1	$KT1 = 5\% \times T$	54.117.000		54.117.000
	Chi phí thuê tổ chức tham gia thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu công trình	KT2	$KT2 = 20\%$ chi phí tư vấn giám sát	17.010.000	1.701.000	18.711.000
3	Chi phí quản lý dự án (Bảng 1.1 Thông tư 12/2021/TT-BXD)	Cqlđ	$Cqlđ = 3,446\% \times T$	37.298.000		37.298.000
	GIÁ TRỊ DỰ TOÁN	DT				2.570.087.000

Số tiền (Bằng chữ): Hai tỷ, năm trăm bảy mươi triệu không trăm tám bảy nghìn đồng.