

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

Số: **3065**/QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày **21** tháng **8** năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu tổ hợp thương mại dịch vụ nhà ở - chung cư tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Công văn số 553-CV/TU ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Tỉnh ủy Thanh Hóa về việc chủ trương điều chỉnh quy hoạch và quy mô đầu tư giai đoạn 2 dự án Khu tổ hợp thương mại - dịch vụ của Tập đoàn dầu khí Việt Nam;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4461/SXD-PTĐT ngày 16 tháng 8 năm 2017 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu tổ hợp thương mại dịch vụ nhà ở - chung cư tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu tổ hợp thương mại dịch vụ nhà ở - chung cư tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu đất lập quy hoạch

Khu đất có vị trí tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương điều chỉnh một phần dự án khu tổ hợp thương mại dịch vụ của tập đoàn dầu khí Việt Nam tại Công văn số 7223/UBND-CN ngày 26/06/2017), ranh giới khu đất lập quy hoạch:

- Phía Bắc giáp: Đường Đông Hương 6;
- Phía Nam giáp: Đại lộ Lê Lợi;
- Phía Tây giáp: Đường Đông Hương 1;
- Phía Đông giáp: Khu đất thuộc Khu tổ hợp thương mại dịch vụ của Tập đoàn dầu khí Việt Nam (phần diện tích đã xây dựng giai đoạn 1).

2. Tính chất, chức năng: Khu ở đô thị kết hợp dịch vụ thương mại và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ.

3. Quy mô dân số, đất đai:

- Quy mô dân số: Khoảng 3.000 người.
- Quy mô đất đai: 13.483,6 m².

4. Chỉ tiêu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	TCTB tầng
1	Đất nhà ở kết hợp thương mại thấp tầng		6.767,26	50,1	80	3-5
	Đất nhà ở kết hợp thương mại	B	3.390,86	25,1	80	3-5
	Đất nhà ở kết hợp thương mại	C	3.376,4	25,0	80	3-5
2	Đất toàn nhà văn phòng, DVTM, chung cư	A	1.268,0	9,4	40-50	19
3	Đất giao thông nội bộ	GT	4.294,67	31,8		
4	Đất cây xanh	CX	1.153,67	8,7		
	Tổng		13.483,6	100		

5. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:

- Các chức năng chính trong khu quy hoạch bao gồm:
 - + Khu nhà ở kết hợp thương mại (shophouse): 02 khu nhà (ký hiệu B và C) có diện tích 6.767,26 m², với tổng số lượng nhà liền kề gồm 68 lô đất, tầng cao 3-5 tầng, mật độ xây dựng 80%.
 - + Khu Tòa nhà văn phòng, thương mại dịch vụ, chung cư có diện tích xây dựng 1.268,0 m², tầng cao 19 tầng + 1 tầng hầm, mật độ xây dựng 56%.
 - + Đất giao thông nội bộ có diện tích 4.294,67 m².
 - + Đất cây xanh có diện tích 1.153,67 m².

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian khu vực quy hoạch:

- Lấy tòa nhà văn phòng, thương mại dịch vụ, chung cư làm trung tâm toàn khu kết hợp cây xanh đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Các công trình được quy hoạch là nhà chung cư, nhà ở liền kề phải có hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa với cảnh quan chung của khu. Khi thiết kế cần tuân thủ các chỉ tiêu kỹ thuật được khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao trung bình trong từng lô đất.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại

- + Đại lộ Lê Lợi có lộ giới: 42,0m gồm: lòng đường 10,5mx2 + PC 3,0m + hè đường 9,0mx2.

- + Tuyến đường Đông Hương 1 có lộ giới: 42,0m gồm: lòng đường 10,5mx2 + PC 3,0m + hè đường 9,0mx2;

- + Tuyến đường Đông Hương 6 có lộ giới 22,5m: lòng đường 10,5m + hè đường 6,0mx2.

- Giao thông nội bộ

- + Tuyến đường nội bộ mặt cắt 1-1 lộ giới là 13,0m: Lòng đường 7,0 m + vỉa hè 2x3,0m;

- + Tuyến đường nội bộ mặt cắt 2-2 lộ giới là 13,0m: Vỉa hè 3,0m + lòng đường 3,5m (tiếp giáp một phần tuyến đường nội bộ hiện hữu của khách sạn Lam Kinh (có lòng đường 3,5m + vỉa hè 3m);

b) Quy hoạch san nền

- Cao độ san nền cao nhất là 4,2 m;

- Cao độ san nền thấp nhất là 3,8 m;

- Cao độ, hướng dốc thoát nước mặt phù hợp với quy hoạch chung xây dựng thành phố. Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt. Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 0,05\%$. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng Bắc xuống Nam.

c) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa của khu vực được dựa theo đồ án quy hoạch chung TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đã được phê duyệt. Sử dụng mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D600 ~D800. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là 1/D và độ sâu chôn cống ban đầu $H=0,7m$. Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách 40-60m. Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước: 1.500 m³/ng.đêm.
- Nguồn nước cấp cho khu đô thị được lấy từ hệ thống cấp nước sạch của thành phố đầu nối trên tuyến đường đại lộ Lê Lợi.
- Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng cụt kết hợp mạng vòng cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và nhu cầu khác.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nguồn điện cấp cho khu đất quy hoạch lấy tại trạm biến áp đường Đại lộ Lê Lợi của thành phố.
- Tổng công suất sử dụng điện: 2.790,0 KVA.
- Xây dựng mới 2 trạm biến áp với tổng công suất 2560 KVA.
- Tuyến điện 0,4KV xây dựng mới bố trí đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông khu đô thị. Hệ thống cấp điện chọn cáp lõi nhôm có ký hiệu AI/XLPE/DSTA/PVC 0,4KV.
- Các tuyến đường trong khu đô thị được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V.

f) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Nước thải khu đô thị xử lý bằng hệ thống riêng hoàn toàn;
- Nước thải sau khi xử lý cục bộ bằng hệ thống bể phốt, đảm bảo yêu cầu được thoát ra hệ thống thoát nước thải đô thị;
- Hệ thống thoát nước thải khu đô thị chọn kết cấu cống ngầm BTCT bố trí ngầm dưới phần vỉa hè các tuyến đường, đường kính $D = 200-500mm$;

- Bố trí các thùng thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy tại các khu vực công cộng và khu nhà ở.

- Rác thải được thu gom tập kết về điểm chứa rác để vận chuyển đến về khu xử lý chung của thành phố.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Công ty cổ phần Mai Tuấn Nghĩa có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung trên; gửi Sở Xây dựng dựng kiểm tra đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý và thực hiện.

- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố Thanh Hóa theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định; xác định các vấn đề đất đai, tài chính và điều chỉnh lại các nội dung khác theo các quy định hiện hành của pháp luật trước khi đầu tư.

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

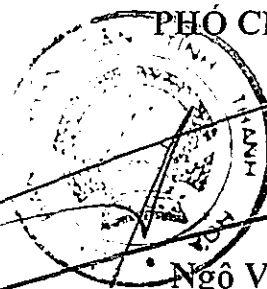
Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Công ty cổ phần Mai Tuấn Nghĩa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H23.(2017)QDPD_QH1-500 KNO Lam Kinh doc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Ngô Văn Tuấn