

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ**

Số: 3830 /QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 09 tháng 10 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thuộc dự án
Khu đô thị mới Đông Sơn, 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 Quyết định số 2091/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 24 tháng 5 năm 2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu số 11, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 3496/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thuộc dự án Khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Yên Anh tại Tờ trình số 10/TTr-CtyYA ngày 18 tháng 9 năm 2017; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5232/SXD-PTĐT ngày 25 tháng 9 năm 2017 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thuộc dự án Khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thuộc dự án Khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thuộc dự án Khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa.

2. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

- Khu đất lập quy hoạch chi tiết khu dân cư nằm trong không gian đồ án Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng Khu đô thị mới Đông Sơn – thị trấn Nhồi – huyện Đông Sơn (nay thuộc phường An Hoạch - thành phố Thanh Hóa), bao gồm: Khu đất trại giam Cầu Cao ký hiệu CC-TG01 và khu đất dự trữ phát triển ký hiệu DT-PT01, có giới hạn cụ thể như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch;
 - + Phía Đông Nam giáp đường hiện trạng;
 - + Phía Tây Nam giáp đường hiện trạng;
 - + Phía Tây Bắc giáp đường hiện trạng, giáp khu đất dự trữ phát triển (DT-PT02) và đất cơ quan (CC-CQ01).
- Quy mô lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khoảng: 89.313,5 m².

3. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2091/QĐ-UBND ngày 09/6/2015 và đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu số 11, thành phố Thanh Hóa đã phê duyệt tại Quyết định số: 1755/QĐ-UBND ngày 24/5/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Là khu dân cư ở mới, đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ khai thác quỹ đất thương mại tạo nguồn thu cho ngân sách.

4. Quy mô dân số: Khoảng 1.500 người.

5. Quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan:

5.1. Tổ chức không gian:

Khu quy hoạch được xác định là một khu ở mới với việc bố trí các nhóm nhà ở dân cư đô thị và các công trình công cộng phục vụ nhóm ở, được tổ chức thành các khu vực chức năng chính như:

- + Các nhóm nhà ở dạng liên kề được bố trí hướng ra phía ngoài khu đất, giáp với các trục giao thông hiện có.

+ Các nhóm nhà ở dạng biệt thự được bố trí vào phía trong tạo lõi không gian thoáng.

+ Các công trình công cộng như nhà văn hóa, vườn hoa, cây xanh, sân thể thao, nhà trẻ, bãi đỗ xe được bố trí về phía Tây Bắc khu đất, giáp với khu dân cư hiện trạng.

5.2. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ	TỶ LỆ (%)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SĐĐ (lần)
	Tổng diện tích đất lập quy hoạch		89313,5		100,00			
I	Đất ở		51363,0		57,51			
1	Đất nhà ở liền kề	LK	40887,0	396	45,78	80	2 - 5	1.8 - 5.0
	Diện tích cơ bản: 5X20=100m ² ; 5X21=105m ² ; 6X15=90m ²	LK-A	6511,1	63				
		LK-B	5620,5	56				
		LK-C	5964,3	58				
		LK-D	5810,7	56				
		LK-E	5648,8	54				
		LK-F	5486,9	52				
		LK-G	3966,4	38				
		LK-J	1878,3	19				
2	Đất nhà ở biệt thự	BT	10476,0	30	11,73	50 - 60	2 - 3	1.0 - 1.8
	Diện tích cơ bản 17X20=340M ²	BT-A	3492,0	10				
		BT-B	3492,0	10				
		BT-C	3492,0	10				
II	Đất nhà văn hóa cây xanh- thể thao.	CC	1244,8		1,39	20 - 30	1 - 2	0.2 - 0.6
III	Đất bãi đỗ xe	P	723,8		0,81	.	.	.
IV	Đất nhà trẻ	NT	3632,6		4,07	30 - 35	2 - 3	0.6 - 1.05
V	đất giao thông		32349,3		36,22	.	.	.

6. Quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Do địa hình hiện trạng có cao độ thấp nên chủ yếu san nền là đắp. Hướng dốc và lưu vực thoát nước tuân thủ theo quy hoạch 1/2000 phân khu số 11. Độ dốc san nền trong các ô đất từ 0,4 - 1,2 với cao độ san nền từ 3.0 đến 6.30.

b) Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế chia làm 1 lưu vực. Nước mưa được thu gom bằng các giếng thu trực tiếp (khoảng cách các giếng thu từ 30,0-35,0m) sau đó thoát theo hệ thống cống tròn BTCT đặt giữa lòng đường và đầu nối ra các tuyến cống chính theo quy hoạch phân khu. (Theo quy hoạch phân khu, nước mưa trong toàn bộ ranh giới quy hoạch sẽ thoát về sông Nhà Lê.)

- Mạng lưới thoát nước được bố trí phân tán để giảm kích thước đường cống. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$ và độ sâu đáy rãnh ban đầu $H=0,7m$.

6.2. Quy hoạch giao thông

a) Mạng lưới đường giao thông

- Do các ô đất chủ yếu là đất ở liền kề và đất ở biệt thự nên mạng lưới giao thông được tổ chức theo dạng ô bàn cờ để thuận lợi cho việc kết nối, tiết kiệm tối đa quỹ đất.

- Trong khu vực nghiên cứu có 10 tuyến đường đều là đường giao thông nội bộ có quy mô các mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 17,5m (lòng đường xe chạy $3,75 \times 2 = 7,5m$; vỉa hè $5,0 \times 2 = 10,0m$);

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 27,0m (lòng đường xe chạy $7,5 \times 2 = 15,0m$; dải phân cách 2,0m; vỉa hè $5,0 \times 2 = 10,0m$).

b) Cao độ khống chế tại các nút ngã tư

- Là cao độ hoàn thiện tại tim đường, cao độ vỉa hè được xác định từ cao độ tim đường trên cơ sở thiết kế độ dốc ngang đường 2,0%, độ dốc dọc đường thiết kế: $0,0\% \leq i \leq 6\%$ (với đường thiết kế độ dốc dọc 0,0% thì phải áp dụng biện pháp kỹ thuật đảm bảo thoát nước mặt đường).

6.3. Quy hoạch cấp nước

a) Giải pháp nguồn nước: Nguồn nước cấp được lấy từ hệ thống cấp nước của thành phố Thanh Hóa (đường ống D160 hiện có) dọc tuyến đường kết nối từ quốc lộ 47 vào khu đô thị mới Đông Sơn.

b) Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước:

- Hệ thống mạng lưới đường ống thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục và tới từng đối tượng dùng nước

- Ống thiết kế là ống HDPE có đường kính từ 40mm - 140mm. Đường ống được thiết kế đi trong hành lang kỹ thuật của các tuyến đường, chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0,7m, đỉnh ống có bố trí lưới cảnh báo để đảm bảo mạng lưới đường ống được hoạt động bình thường.

- Thiết kế hố van chặn và hố van quản lý điểm đầu cấp tuyến ống cấp nước để xử lý sự cố trên tuyến.

- Dọc các tuyến ống chính cấp I, II trung bình khoảng 120m bố trí một hống cứu hỏa, các hống bố trí tập trung trong các khu dân cư, các cơ quan cơ sở dịch vụ thương mại.

6.4. Quy hoạch cấp điện

a) Nguồn điện:

- Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp trong khu dân được lấy nguồn từ đường điện trung áp 22KV lộ 474-E9.1.

- Tổng công suất sử dụng điện: 1.412,5KW

b) Đường điện trung áp:

Tuyến điện trung áp xây dựng mới cấp điện cho trạm biến áp 22/0.4kv trong khu dân cư được thiết kế đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu. Dây dẫn dùng cáp lõi đồng có ký hiệu Cu/XLPE/DSTA/PVC 22KV chôn trực tiếp trong đất ở độ sâu 0.7m. Phía trên và dưới cáp được rải 1 lớp cát đen. Trên cát đặt 1 lớp gạch chỉ bảo vệ cơ học cho tuyến cáp và lớp lưới ly lông báo hiệu tuyến cáp. Cáp đi ngang qua đường ô tô cần được luồn trong ống thép chịu lực D150 để đảm bảo an toàn. Chiều dài tuyến cáp ngầm 22KV xây dựng mới dài 595m.

c) Trạm biến áp:

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư xây dựng mới 02 trạm biến áp có tổng công suất 1680KVA đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải.

d) Điện hạ thế:

Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ các trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ gom công tơ được chôn ngầm đất, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC. Chiều dài đường dây 0.4KV : 3881m.

e) Điện chiếu sáng:

Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V lắp trên cột thép bát giác 10m. Độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m²

Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng ≤ 7 ,m được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m. Dây dẫn cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế ngầm, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC có chiều dài 1846m.

6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, rác thải

a) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Quy hoạch hệ thống thoát nước khu vực thoát riêng với hệ thống thoát nước mưa. Công thoát nước thải trong khu vực dùng công bê tông cốt thép đúc sẵn tải trọng H13 loại đi trên vỉa hè.

- Dọc tuyến công thoát nước thải bố trí hố ga thoát nước thải để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga đảm bảo tiêu chuẩn thoát nước thải.

- Tại vị trí công thoát nước qua đường cần thiết kế giảm tải lên ống bằng cách đổ bê tông đá quanh ống đoạn qua đường.

- Hệ thống thoát nước bản thiết kế theo nguyên tắc tự chảy để tận dụng điều kiện địa hình.

- Nước thải được thu gom vào hệ thống cống nhánh, cống chính thoát vào hệ thống thoát nước thải hiện có sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải khu đô thị Đông Sơn.

b) Xử lý rác thải

- Trong khu vực đô thị, các khu dân cư, khu công trình công cộng bố trí các trạm thu gom rác tạm thời, cuối ngày xe thu gom rác đến vận chuyển rác tới bãi rác chung của khu vực, để đảm bảo VSMT cũng như sự phát triển bền vững của đô thị.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Công ty TNHH Yên Anh 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 hiện hành.

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

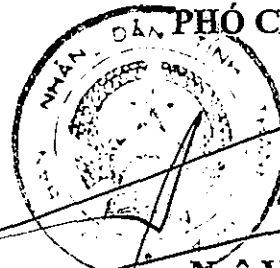
Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Công ty TNHH Yên Anh và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

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

H30.(2017)QDPD_QH1-500 KDT Dong Son.doc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Ngô Văn Tuấn