

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

Số: 559 /QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 15 tháng 02 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư phường Nam Ngạn, 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; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 16 tháng 01 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Theo đề nghị của UBND thành phố Thanh Hóa tại Tờ trình số 1011/TTr-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2015; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 293/SXD-PTĐT ngày 20 tháng 01 năm 2016 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

1. Lý do điều chỉnh quy hoạch: Do sử dụng hệ tọa độ không thống nhất dẫn đến sự chồng lấn giữa đại lộ Nam Sông Mã và mặt bằng Quy hoạch khu dân cư phường Nam Ngạn số 1171/UBND - QLĐT ngày 12/7/2010. Hiện nay, đại lộ Nam Sông Mã đoạn qua khu vực này đã hoàn thiện, đồng thời trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch khu dân cư nói trên có nhiều vướng mắc trong việc đền bù giải phóng mặt bằng.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô:

a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông Bắc giáp: Đại lộ Nam sông Mã;
- Phía Tây Bắc giáp: Đất dân cư hiện trạng;
- Phía Đông Nam giáp: Dân cư hiện trạng (theo Quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu đô thị Bắc Cầu Hạc được quy hoạch là đất cây xanh);
- Phía Tây Nam giáp: Đất dân cư hiện trạng;

b) Quy mô:

- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 148.024,0 m².
- Quy mô dân số dự kiến khoảng 2.500 người.

3. Các nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh các khu đất có chức năng đất ở biệt thự thành đất ở chia lô, điều chỉnh kích thước các lô đất tái định cư để phù hợp với đối tượng tái định cư;
- Điều chỉnh quy mô diện tích chức năng các công trình bám trục đại lộ Nam Sông Mã: Điều chỉnh khối dịch vụ văn phòng cho thuê 15 tầng và khu thương mại 03 tầng thành nhà ở chia lô; chia khu văn phòng 15 tầng, chung cư 08 tầng thành khu hỗn hợp với hình thức thiết kế kiến trúc là công trình hợp khối có khối đế 03 tầng + khối tháp 09 tầng.

4. Cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở chia lô (524 lô)	CL	40.892,3	80	3-5	27,63
2	Đất xây dựng công trình trường học	TH	22.131,0	40	1-2	14,95
3	Đất nhà văn hóa	NVH	735,5	60	1-2	0,49
4	Đất công viên - TDTT	CX+TDTT	6422,3	10	1	4,34
5	Đất công trình hỗn hợp	HH	7.234,0	50 - 70	7-9	4,89
6	Đất công trình thương mại	TM	1.939,0	50 -70	7-9	1,30
7	Đất mặt nước + hồ điều hòa	ĐH	5.918,0	-		3,99
8	Đất hạ tầng kỹ thuật		62.752,2	-		42,39
Tổng diện tích toàn khu:			148.024,0			100

- Bảng so sánh sử dụng đất của phương án Quy hoạch đã được phê duyệt và đồ án Quy hoạch điều chỉnh:

TT	Loại đất	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng(+), Giảm(-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)
1	Văn phòng + DV cao tầng	20.195	12,87	-	-	- 20.195
2	Chung cư cao tầng	6.177,0	3,94	-	-	- 6.177
3	Đất công trình thương mại	5.777,2	3,68	1.939	1,31	- 3.838,2
4	Đất công trình hỗn hợp	-	-	7.234,0	4,89	+ 7.234,0
4	Đất ở kiểu biệt thự	16.318,84	10,40	-	-	- 16.318,84
5	Đất ở kiểu chia lô	17.747,91	11,31	40.892,2	27,63	+ 23.144,29
6	Đất trường học	21.898,15	13,96	22.131,0	14,95	+ 232,85
7	Cây xanh TĐTT	5.775,1	3,68	6.422,3	4,34	+ 647,2
8	Nhà văn hóa	277,80	0,18	735,20	0,49	+ 457,4
9	Hồ điều hòa	5.906,0	3,76	5.918,0	4,00	+ 12,0
10	Đất giao thông	56.821,0	36,22	62.752,2	42,39	+ 5.931,2
	Tổng cộng	156.894	100	148.024,0	100	- 8.870,0

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. San nền:

- San nền tạo bề mặt đảm bảo khả năng thoát nước; cao độ san nền được khống chế theo định hướng san nền quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu Đô thị Bắc Cầu Hạc, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 427/QĐ-UBND ngày 12/02/2009.

- Khu vực tiếp giáp khu dân cư hiện trạng được thiết kế san nền đảm bảo chênh cao với khu vực dân cư hiện trạng khoảng dưới 1.0m; chênh cao giữa khu vực mới và khu vực cũ được giải quyết bằng taluy đất (có rãnh thu nước từ khu vực dân cư hiện trạng).

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ chênh lệch cao giữa hai đường đồng mức $\Delta h = 0.10\text{m}$ đến 0.2m bảo đảm cho mái dốc của nền có độ dốc $i \geq 0,004$.

5.2. Giao thông:

- Giữ nguyên định hướng giao thông theo mặt bằng quy hoạch Khu dân cư phường Nam Ngạn số 1171/UBND- QLĐT ngày 12/7/2010 do UBND thành phố Thanh Hóa đã phê duyệt.

- Các tuyến đường được thiết kế tối thiểu 2 làn xe (7,50m). Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên tuyến gồm có hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước cấp điện (sinh hoạt và chiếu sáng).

- Quy mô mặt cắt các tuyến đường nội bộ trong khu vực được thiết kế với các dạng mặt cắt chủ yếu như sau:

+ Mặt cắt 1 - 1: Lộ giới: 17,5 (Mặt đường: 7,5m x2, vỉa hè: 5,00x2 = 10m;

+ Mặt cắt 2 - 2: Lộ giới: 20,5m (Mặt đường: 10,5m x2, vỉa hè: 5,0x2);

+ Mặt cắt 3 - 3: Lộ giới: 21,5m (Mặt đường: 11,5, vỉa hè 5,0 m x2);

+ Mặt cắt 4 - 4: Lộ giới: 21,0m (Mặt đường: 11,0m, vỉa hè: 5,0 x 2);

+ Mặt cắt 5 - 5: Lộ giới: 14,5m (Mặt đường: 7,5m, vỉa hè: 3,5 x 2);

+ Mặt cắt 6 - 6: Lộ giới: 15,5m (Mặt đường: 7,5m, vỉa hè: 5,0m + 3,0m);

5.3. Cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu đô thị được lấy từ đường ống hiện trạng thuộc hệ thống cấp nước sạch của thành phố.

- Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 475 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Giải pháp cấp nước: Mạng lưới cấp nước theo kiểu mạng vòng kết hợp xương cá để giảm thiểu chi phí đầu tư. Tuyến đường ống chính D200 của khu vực được đấu nối từ đường ống D300 hiện có. Đường ống cấp nước thứ cấp có đường kính từ D65 đến D150 được sử dụng vật liệu cấp nước là ống gang cầu (dẻo) nối bằng zoăng cao su, khớp nối đồng bộ.

5.4. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế một hướng dốc chính. Toàn khu đều thoát nước theo định hướng thoát nước của quy hoạch phân khu đã phê duyệt. Nước mưa được thu gom bằng các ga thu nước trên mặt đường sau đó đổ vào mạng lưới thoát nước chung của khu rồi chảy về rãnh thoát nước chung.

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước mưa sử dụng hệ thống mương hở có nắp đan đặt trên vỉa hè sát phần bó vỉa. Độ dốc dọc của mương lấy theo độ dốc dọc tối thiểu. Khoảng cách giữa các giếng thu được lấy từ 35 – 40m.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải:

- Lưu lượng nước thải tính bằng 100% lượng nước cấp: $Q = 475 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Giải pháp thoát nước: Mạng lưới thoát nước được sử dụng chủ yếu công BTCT D300 từ đó thoát ra hệ thống thoát nước thải trên đường hiện trạng.

5.6. Hệ thống cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện : 1079KW
- Nguồn điện được lấy nguồn điện trung áp 22KV từ trạm biến áp 110KV thành phố. Mạng điện trong khu dân cư có cấp điện áp 380/220, 3 pha, 1 trung tính.
- Tuyến điện trung áp xây dựng mới cấp điện cho các trạm biến áp 22/0,4kv trong khu dân cư.
- 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- UBND thành phố Thanh Hóa 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, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa 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.
- H5.(2016)QDPD_DC QHCT 1-500 KDC Nam Ngạn

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Ngô Văn Tuấn