

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN 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;

Theo đề nghị của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP tại Tờ trình số 213/2016/TTr-VGR-PTDA ngày 17 tháng 3 năm 2016; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1325/SXD-PTĐT ngày 26 tháng 3 năm 2016 về việc nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Tên dự án

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa.

2. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa, thuộc ranh giới hành chính các phường Đông Hương, Đông Hải, thành phố Thanh Hóa; phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp Kênh Vinh;
- Phía Nam giáp Đại lộ Lê Lợi;

- Phía Tây giáp Đường tránh Quốc lộ 1A;
- Phía Đông giáp Đại lộ Nam sông Mã.

3. Tính chất, chức năng

- Là một khu đô thị mới được thiết kế tuân thủ theo quy hoạch chi tiết 1/2000 đã được duyệt, góp phần thúc đẩy sự phát triển về kinh tế xã hội, nâng cao bộ mặt cảnh quan đô thị cho thành phố Thanh Hóa.

- Khu quy hoạch bao gồm các chức năng: công trình công cộng, công trình giao thông và cây xanh đô thị; đất nhóm ở thấp tầng và cao tầng, đất công cộng, cây xanh và giao thông của đơn vị ở; đất hỗn hợp và các khu chức năng ngoài dân dụng khác. Các khu chức năng được thiết kế, bố trí hài hòa, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc cảnh quan, phù hợp với định hướng phát triển quy hoạch 1/2000 đã phê duyệt.

4. Quy mô

4.1. Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

- Phạm nghiên cứu lập quy hoạch đảm bảo kết nối hạ tầng với các khu vực lân cận;

- Tổng diện tích lập khoảng 135,9 ha.

4.2. Quy mô dân số: Dân số nghiên cứu khoảng 15.000 đến 20.000 người.

5. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật

TT	Nội dung các chỉ tiêu	Số liệu đề xuất
A	Dân số quy hoạch	15.000 đến 20.000 người
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở	
1	Đất công cộng	1 – 2 m ² /người
2	Đất trường học	≥2.7 m ² /người
3	Đất nhóm ở	25 - 50 m ² /người
4	Đất công viên, cây xanh, TDTT đơn vị ở	2 – 5 m ² /người
5	Đất giao thông đơn vị ở	18– 25 m ² / người
C	Chỉ tiêu sử dụng đất đô thị ngoài đơn vị ở	
1	Đất công cộng đô thị	1.5 – 3 m ² /người
2	Đất cây xanh đô thị	5 - 10 m ² /người

TT	Nội dung các chỉ tiêu	Số liệu đề xuất
D	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật	
1	Giao thông	
1.1	Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tính	Tính đến đường phân khu vực $\geq 18\%$
1.2	Chỉ tiêu đỗ xe cho công trình	
	Công trình công cộng, dịch vụ	1 chỗ đỗ xe/100 m ² sàn sử dụng
	Nhà ở chung cư thương mại	20 m ² chỗ đỗ xe/100 m ² sàn sử dụng
2	Cấp nước	
	Nước sinh hoạt	180 - 200 lít/người/ngày đêm
	Nước công cộng, dịch vụ	2 lít/ m ² /ngày đêm
	Nước tưới vườn hoa, công viên	3 - 4 lít/m ² /ngày đêm
	Nước trường học	20 lít/học sinh/ ngày đêm
	Nước nhà trẻ, mẫu giáo	100 lít/cháu/ngày đêm
	Nước rửa đường	0,5 - 1 lít/m ² – ngày đêm
	Nước dự phòng, rò rỉ	20 - 25 % $\sum$ nước cấp
3	Cấp điện	
	Điện sinh hoạt	3-5 Kw/hộ
	Điện công cộng, dịch vụ	20 - 30w/m ² sàn
	Điện Cây xanh đường phố	10 - 12 Kw/Ha
4	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường	
4.1	Thoát nước thải.	
	Thoát nước thải sinh hoạt	90-95% $\sum$ nước cấp
	Công trình công cộng	2 lít/m ² sàn/ngày đêm
4.2	Vệ sinh môi trường	
	Tiêu chuẩn thải chất thải rắn sinh hoạt	1,0 kg/người/ngày
	Hệ số tính đến CTR công cộng và khách vắng lại K=	1,2
5	Thông tin liên lạc	
	Thuê bao sinh hoạt	1 máy/ hộ (tương ứng 1 hộ 4 người)
	Thuê bao công trình công cộng, cây xanh trong khu ở, đơn vị ở	25% nhu cầu sinh hoạt

6. Các yêu cầu về nội dung đồ án quy hoạch:

6.1. Nguyên tắc bố cục các khu chức năng.

- Bố cục các khu chức năng phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.
- Căn cứ số liệu khảo sát địa hình và các số liệu dự báo, tổng hợp từ quy hoạch chung, nghiên cứu bổ sung các khu chức năng phụ trợ phù hợp với điều kiện thực tiễn và sự phát triển trong tương lai theo định hướng quy hoạch chung và định hướng phát triển của Tập đoàn Vingroup.
- Bố cục Quy hoạch kiến trúc, cơ cấu tổ chức quy hoạch: Đề xuất giải pháp khớp nối không gian cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật khu vực với các khu vực lân cận. Tổ chức cơ cấu quy hoạch phân khu chức năng cho toàn bộ phạm vi phân khu.

6.2. Các nội dung nghiên cứu quy hoạch cụ thể

6.2.1. Khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu hiện trạng khu vực nghiên cứu.

- Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất đai xây dựng, tình hình dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; Các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực... Và các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực nghiên cứu quy hoạch;

- Trên cơ sở cơ cấu quy hoạch chi tiết 1/2000, đề xuất nguyên tắc và giải pháp quy hoạch sử dụng đất đai phù hợp. Đáp ứng điều kiện phát triển kinh tế bền vững; hiện đại, tập trung vào các loại hình dịch vụ cao cấp có chất lượng;

- Đánh giá sơ bộ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch để nghiên cứu đầu tư hạ tầng cho phù hợp.

6.2.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Xác định các khu đất chức năng trong khu vực quy hoạch;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có);

- Khai thác triệt để quỹ đất để sử dụng vào các mục đích trồng cây xanh công viên và các khu chức năng đã được xác định;

- Khai thác quỹ đất kết hợp mục tiêu kinh tế nhằm tạo nguồn thu để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật để thúc đẩy sự hình thành và phát triển khu chức năng đô thị là khu dịch vụ cao cấp;

- Kết hợp điều kiện địa hình, cây xanh hiện trạng, hệ thống mặt nước để khai thác môi trường cảnh quan, để xây dựng;

- Lựa chọn kích thước lô đất có khả năng thay đổi, quy mô linh hoạt, phù hợp với nhu cầu đầu tư cụ thể;
- Đất giao thông đảm bảo thuận tiện cho việc lưu thông với mật độ cao tại nhiều thời điểm nhất định;
- Phân kỳ đầu tư xây dựng hợp lý, đáp ứng nhu cầu đầu tư, khai thác hạ tầng hợp lý, tránh lãng phí vốn;
- Xác định ranh giới từng loại lô đất theo tính chất các khu chức năng;
- Đề xuất cơ cấu sử dụng đất cho toàn bộ phạm vi nghiên cứu quy hoạch;
- Các yêu cầu về tầng cao, mật độ xây dựng, các chỉ tiêu về kiến trúc, quy hoạch, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với từng loại lô đất, hoặc từng phân khu chức năng;
- Phân đợt các giai đoạn đầu tư.

6.2.3. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan.

- Lựa chọn các điểm nhấn quan trọng tại các khu vực cửa ngõ, các trung tâm lớn;
- Các yêu cầu về tổ chức bảo vệ cảnh quan cho từng khu chức năng;
- Các quy định khi thiết kế các công trình cụ thể phải mang tính hiện đại, ấn tượng, đặc sắc, hài hòa với không gian khu vực và môi trường cảnh quan tự nhiên;
- Tạo lập các không gian mở, quan trọng có yếu tố khác biệt, hấp dẫn và đặc sắc.

6.2.4. Thiết kế đô thị và kiểm soát phát triển.

* Nguyên tắc thiết kế đô thị.

- Thiết kế đô thị thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng;
- Quá trình phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết các khu chức năng lân cận đã được phê duyệt, giữ gìn phát huy không gian cảnh quan sinh thái, tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch, các chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

* Nguyên tắc kiểm soát phát triển.

- Kiểm soát phát triển đô thị trên cơ sở các chỉ tiêu quy hoạch và các tiêu chuẩn xây dựng, trên cơ sở kiểm soát hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng cho từng khu chức năng và từng lô đất.

- Kiểm soát sử dụng đất; Bám sát quy hoạch sử dụng đất, đánh giá nhu cầu sử dụng đất của từng khu chức năng theo giai đoạn quy hoạch đảm bảo phát triển bền vững;

- Các khu thương mại dịch vụ và du lịch cao cấp được tạo điều kiện phát triển với tốc độ cao hơn để tối ưu hóa đất thương mại, dịch vụ và du lịch, tập trung các hoạt động thương mại cao cấp, tạo ra các môi trường thương mại, dịch vụ, du lịch phát triển, tạo động lực phát triển kinh tế nói chung;

- Không gian mở, là các khu vực không gian có tầm nhìn hướng biển, cần khai thác một cách triệt để.

6.2.5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

* Giao thông.

- Cụ thể hóa định hướng quy hoạch 1/2000, nâng cấp đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn đô thị, đáp ứng tiêu chí phục vụ cho một khu dịch vụ cao cấp, nâng cấp mở rộng các tuyến đường nội bộ;

- Hệ thống giao thông nội bộ quy hoạch phải phù hợp với các khu chức năng tương ứng theo tính chất và nhu cầu sử dụng, đảm bảo đáp ứng các chỉ tiêu đường nội bộ;

- Xác định các tiêu chuẩn, mạng lưới đường;

- Tỷ lệ đất giao thông, mật độ mạng lưới đường;

- Tổ chức giao thông, phân loại các mặt cắt.

* San nền, thoát nước:

- Xác định cao độ xây dựng trong khu vực theo nguyên tắc tận dụng tối đa điều kiện tự nhiên, thuận lợi cho việc thoát nước;

- Xác định khối lượng đào đắp;

- Thoát nước mưa theo địa hình tự nhiên, xác định các hướng thoát chung phù hợp với quy hoạch 1/2000.

* Cấp nước.

- Nguồn nước xác định lấy từ các nguồn đã có sẵn, thông qua các trạm bơm tăng áp và cung cấp nước cho khu vực;

- Xác định nhu cầu và tiêu chuẩn dùng nước cho từng loại hình chức năng và toàn khu;

- Mạng lưới phân phối, chiều dài, đường kính, các hòng cứu hỏa.

- * Cấp điện.

- Nguồn điện xác định lấy từ nguồn điện chung thông qua tuyến cáp 22KV cung cấp điện cho dự án;

- Xác định nhu cầu dùng và sử dụng điện năng và phụ tải của từng loại hình chức năng và toàn khu;

- Mạng lưới cấp điện, trạm phân phối, tuyến cáp điện, mạng điện chiếu sáng.

- * Thông tin liên lạc.

- Nâng cấp hệ thống thông tin bằng sóng Viba, sóng di động khác;

- Xác định nhu cầu thông tin viễn thông;

- Xây dựng hệ thống cáp quang, đáp ứng theo chỉ tiêu đầu người

- * Thoát nước Thải và vệ sinh môi trường.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được thiết kế phù hợp với định hướng thoát nước chung của thành phố. Đảm bảo việc thu gom nước thải của khu vực và thông qua trạm bơm chuyên bậc, đảm bảo nước thải khi qua xử lý đạt tiêu chuẩn mới được thải ra môi trường;

- Xác định chỉ tiêu, khối lượng nước thải sinh hoạt;

- Quy hoạch hệ thống thoát nước bản, hệ thống cống, trạm bơm, trạm xử lý nước thải...

6.2.6. Đánh giá môi trường chiến lược.

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có); các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

6.2.7. Lập quy định về quản lý đô thị theo đồ án quy hoạch.

- Quy định chung: Xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện; ranh giới, quy mô diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch, quy định về sử dụng đất (quy mô diện tích, chức năng) và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch; Quy định chung về hạ tầng xã hội; Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của các dự án khác.

- Quy định cụ thể: Ranh giới, quy mô diện tích, quy định về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất từng ô phố (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình); cốt xây dựng; yêu cầu hạ tầng kỹ thuật đối với từng lô đất trong ô phố của khu vực quy hoạch. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu về kỹ thuật đối với từng tuyến đường. Quy định phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có). Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng công trình. Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn.

- Quy định về tổ chức thực hiện: Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chi tiết (lập thiết kế đô thị, dự án đầu tư xây dựng).

7. Danh mục hồ sơ đồ án.

7.1. Phần hồ sơ bản vẽ:

Số TT	Tên bản vẽ	Bản vẽ quy hoạch	
		Bản vẽ đen trắng	Bản vẽ màu thu nhỏ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000	A3
2	Các bản đồ hiện trạng gồm: Hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, giao thông, cấp nước, cấp điện và chiếu sáng đô thị, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bản, thu gom chất thải rắn, nghĩa trang, môi trường.	1/500	A3

3	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất	1/500	A3
4	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/500	A3
5	Các bản vẽ minh họa		
6	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.	1/500	A3
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường (chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang, cấp điện và chiếu sáng công cộng, đánh giá tác động môi trường).	1/500	A3
8	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	1/500	A3
9	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500	
10	- Các bản vẽ thiết kế đô thị (nội dung theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị).		A3
11	Phần thuyết minh, các văn bản: + Tờ trình + Thuyết minh tổng hợp, bản vẽ thu nhỏ, phụ lục. + Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án. + Dự thảo Quy định quản lý. + Các văn bản pháp lý có liên quan.		

7.2. Các yêu cầu về hồ sơ

- Hồ sơ khảo sát địa hình phục vụ lập điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 phải đảm bảo theo quy định tại Thông tư số 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011 của Bộ Xây dựng “Quy định việc kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công tác khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ quy hoạch và thiết kế xây dựng”;

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh được thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;

- Bản đồ dùng cho việc báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu theo tỉ lệ 1/500;

- Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy theo yêu cầu của hội nghị.

- Hồ sơ trình duyệt (theo quy định), 02 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

8. Kinh phí thực hiện và nguồn vốn

- Kinh phí thực hiện lập quy hoạch: Tập đoàn VINGROUP – Công ty Cổ phần tự bỏ kinh phí triển khai nghiên cứu lập quy hoạch theo quy định;

9. Tổ chức thực hiện.

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Thanh Hoá;
- Cơ quan thẩm định và tổ chức trình duyệt: Sở Xây dựng Thanh Hoá;
- Cơ quan chủ đầu tư và trình hồ sơ: Tập đoàn VINGROUP - Công ty Cổ phần;
- Đơn vị lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch: tối đa 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ được phê duyệt.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H13.(2016)QDPD_NV Du an so 01



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Ngô Văn Tuấn