

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

Số: 658 /QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 22 tháng 02 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hoá

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 2379/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2011 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá;

Căn cứ Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 4769/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2017 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại Văn bản số 2784-CV/VPTU ngày 12 tháng 02 năm 2018 về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Tập đoàn Vingroup - CTCP tại Tờ trình số 088/2018/TTr-VGR-PTDA ngày 29 tháng 01 năm 2018; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 682/SXD-PTĐT ngày 02 tháng 02 năm 2018 về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hoá,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hoá, với nội dung chính sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

“Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa”.

2. Mục tiêu

- Điều chỉnh về chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp với nhu cầu của thị trường;
- Nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng đất;
- Đảm bảo tính liên tục đồng bộ của quy hoạch chi tiết trên cơ sở cân đối các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, phù hợp quy hoạch đã được duyệt;
- Cụ thể hóa giải pháp quy hoạch, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo khớp nối với các dự án đã và đang triển khai nhằm tạo lập một khu chức năng đô thị đồng bộ, hiện đại.
- Làm căn cứ để triển khai đầu tư xây dựng dự án.

3. Vị trí, phạm vi ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch

Thuộc phạm vi ranh giới đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án số 1 khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 04/8/2017.

4. Các nội dung điều chỉnh

4.1. Ranh giới nghiên cứu:

Ranh giới nghiên cứu quy hoạch có tổng diện tích 1.492.915,7m²; Ranh giới điều chỉnh có diện tích 1.475.505,0m² diện tích giảm 17.411,0m² do cập nhật ranh giới các dự án xung quanh (Khu trung tâm hành chính Thanh Hóa, Khu Melinh Plaza, Khu quân sự)

4.2. Quy mô dân số:

Tổng dân số toàn khu đô thị tăng: từ 18620 người lên 19444 người (Tăng 824 người)- Do có điều chỉnh về số lô đất khu nhà ở thấp tầng và quy mô diện tích sàn nhà ở khu nhà ở cao tầng, nhà ở xã hội

4.3. Quy mô đất đai:

- Đất nhà ở thấp tầng: Tổng diện tích điều chỉnh 305.669,4m² giữ nguyên diện tích so với quy hoạch đã được duyệt, chỉ thay đổi vị trí về không gian và bổ sung chức năng đất nhà ở liên kế để đa dạng hóa loại hình nhà ở.

- Bổ sung đất nhà ở tái định cư (TĐC-01->TĐC-04) có diện tích 7819,7m².

- Cập nhật vị trí, dân cư khu dân cư hiện trạng có quy mô 59.346,9m².

- Cập nhật diện tích đất nhà ở Hỗn hợp từ 47.260,5m² xuống 44.981,9m² (giảm 2.278,6m²) do vị chỉnh tuyến đường giao thông có lộ giới từ 21,0m xuống 20,5m; điều chỉnh vị trí tuyến đường 13m kết nối với đường Lê Lợi kéo dài.

- Cập nhật diện tích khu nhà ở xã hội đảm bảo diện tích quy mô đất đạt 20% theo quy định.

4.4. Bổ sung các quỹ đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội:

Trên cơ sở quy mô dân số khoảng 19.444 người, bổ sung quỹ đất:

- Xây dựng trường trung học cơ sở, quy mô khoảng 1.182 học sinh;

- Xây dựng trường tiểu học, quy mô khoảng 1.259 học sinh;

- Xây dựng trường mầm non, quy mô khoảng 1.074 cháu;

- Xây dựng các công trình dịch vụ công cộng (thương mại, tiêu dùng, giải trí...) đáp ứng nhu cầu thường xuyên của người dân với bán kính phục vụ nằm trong khoảng cách có thể đi bộ được là 500 m.

4.5. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất biệt thự: Điều chỉnh tầng cao từ 3 tầng lên 3-4 tầng;

- Đất ở nhà vườn, liền kề: Điều chỉnh tầng cao từ 4 tầng lên 5 tầng;

- Đất ở thương mại dịch vụ kết hợp ở (Shophouse): Điều chỉnh tầng cao từ 4 lên 6 tầng.

- Khu nhà ở cao tầng, hỗn hợp, nhà ở xã hội: Điều chỉnh mật độ xây dựng cho phù hợp với quy mô diện tích xây dựng công trình.

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh quy hoạch với quy hoạch đã được duyệt

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)		Chỉ tiêu đạt được (m ² /ng)	Dân số (người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)		Chỉ tiêu đạt được (m ² /ng)	Dân số (người)
	TỔNG DIỆN TÍCH	1.475.505,0	100,00			19444	1.492.915,7	100			18620
A	DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH	1.342.262,7	90,97	100,00			1.359.623,00	91,07	100,00		
I	Đất dân dụng	1.122.214,7		83,61	57,71		1.088.905,90		80,09	58,48	
1	Đất cơ quan (Công trình hành chính)	6.226,1		0,46			6.226,10		0,46		
2	Đất đường giao thông đô thị	115.460,5		8,60	5,94		116.004,70		8,53	6,23	
3	Đất cây xanh thành phố và khu vực	78.713,7		5,86	4,05		95.130,10		7,00	5,11	
4	Đất đơn vị ở	921.814,4		68,68	47,41		871.545,0		64,10	46,81	
4.1	Đất công cộng đơn vị ở	19.686,6		1,47	1,01		18.913,30		1,39	1,02	
4.2	Đất trường học	52.713,7		3,93	2,71		50.251,30		3,70	2,70	
	<i>Đất nhà trẻ, mẫu giáo</i>	<i>16.102,9</i>					<i>15.402,6</i>				
	<i>Đất trường tiểu học</i>	<i>18.879,5</i>					<i>18.132,6</i>				
	<i>Đất trường trung học cơ sở</i>	<i>17.731,3</i>					<i>16.716,0</i>				
4.3	Đất cây xanh đơn vị ở	47.103,2		3,51	2,42		37.249,00		2,74	2,00	
4.4	Đất giao thông nội bộ	276.665,5		20,61	14,23		245.585,5		18,06	13,19	
4.5	Đất nhóm ở	525.645,4		39,16	27,03		519.545,9		38,21	27,90	
a	<i>Đất nhà ở thấp tầng</i>	<i>305.669,4</i>				<i>4.878</i>	<i>305.669,4</i>				<i>3872</i>
	<i>Đất ở biệt thự đơn lập</i>	<i>122.302,3</i>									
	<i>Đất ở biệt thự song lập</i>	<i>85.127,0</i>									
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>71.501,7</i>									
	<i>Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)</i>	<i>26.738,4</i>									
b	<i>Đất tái định cư</i>	<i>7.819,7</i>									
c	<i>Đất làng xóm hiện có</i>	<i>59.346,9</i>					<i>61.111,6</i>				
d	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	<i>91.891,6</i>				<i>5.785</i>	<i>91.861,2</i>				<i>6.430</i>
e	<i>Đất ở cao tầng</i>	<i>60.917,8</i>				<i>5.249</i>	<i>60.904</i>				<i>4.785</i>

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)		Chỉ tiêu đạt được (m2/ng)	Dân số (người)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)		Chỉ tiêu đạt được (m2/ng)	Dân số (người)
II	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	44.981,9					47.260,5		3,48		
	Đất hỗn hợp	44.981,9				3.533	47.260,5				3.533
III	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	175.066,1					223.456,7		16,44		
	1 Đất mặt nước	164.453,9		12,25			214.103,6				
	2 Đất hạ tầng kỹ thuật	2.366,0		0,18			1.106,9				
	3 Đất tôn giáo	8.246,2		0,61			8.246,2				
B	DIỆN TÍCH BỔ SUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH	133.242,3	9,03	100,00			133.292,7	8,93			
1	Đất khu trung tâm hành chính thành phố	28.527,8		21,41			28.527,8				
2	Đất trung tâm TDTT và Nhà văn hóa thiếu nhi Thành phố Thanh Hóa	40.132,30					40.132,3				
3	Đất đường cấp đô thị	64582,2					64.632,6				

5. Nội dung quy hoạch sau khi điều chỉnh

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

* Đất dân dụng: Có tổng diện tích 1.122.214,7 m²:

- Đất cơ quan (công trình hành chính): có tổng diện tích 6.226,1m² chiếm 0,46% tổng diện tích quy hoạch.

- Đất đường giao thông đô thị: Có tổng diện tích 115.460,5m² chiếm 8,6% tổng diện tích nghiên cứu bao gồm tuyến đường liên khu vực.

- Đất cây xanh thành phố và khu vực: Được ký hiệu (CX-01->CX-41) có tổng diện tích 78.713,7m² có mật độ xây dựng 5%, tầng cao 1 tầng. Cây xanh được tổ chức xung quanh hồ điều hoà nằm tại khu vực lõi trung tâm dự án kết hợp cùng các công trình công cộng dịch vụ tạo ra một khu tiện ích công cộng tiện lợi, dễ dàng cho cư dân tiếp cận, đồng thời cũng được kết nối với hệ thống vườn hoa khu ở bên trong tạo ra một quần thể không gian xanh, mở với cảnh quan đẹp mắt cho dự án; Trong khuôn viên, bố trí các sân chơi, các khu vực nghỉ chân, kios bán sách báo, giải khát, sân thể dục thể thao,...

- Đất xây dựng công trình công cộng đơn vị ở (Ký hiệu CC-01, ..., CC-04) có tổng diện tích 19.686,6 m² chiếm 1,47% tổng diện tích nghiên cứu, mật độ xây dựng 40%, tầng cao trung bình 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần;

- Đất xây dựng trường học có tổng diện tích 52.713,7m², chiếm 3,93% tổng diện tích nghiên cứu bao gồm: Đất xây dựng trường trung học cơ sở (Ký hiệu THCS-01) có diện tích khoảng 17.731,3m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất 2,0 lần; Đất xây dựng trường tiểu học (Ký hiệu TH-01, TH-02) có diện tích 18.879,5m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 4 tầng, hệ số sử dụng đất 1,6 lần; Đất xây dựng trường mầm non (Ký hiệu NT-01 đến NT-03) có tổng diện tích 16.102,9m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 4 tầng, hệ số sử dụng đất 1,6 lần;

- Đất cây xanh cảnh quan đơn vị ở: Đất xây dựng cảnh quan, TĐTT trong đơn vị ở có tổng diện tích 47103,2m² chiếm 3,51% tổng diện tích nghiên cứu;

- Đất giao thông nội bộ: Có diện tích 276.665,5m² chiếm 20,61% tổng diện tích nghiên cứu. Trong đó đất đường giao thông có diện tích 271.130,3m²; đất bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích 5.535,2m²;

- Đất nhóm nhà ở có tổng diện tích 525.645,4m² chiếm 39,16% tổng diện tích nghiên cứu, trong đó:

a) Đất ở thấp tầng: Có tổng diện tích 305.669,5 m², trong đó:

- Đất ở biệt thự đơn lập (Ký hiệu BTDL-01->BT-117) có diện tích 122.302,3m², mật độ xây dựng tối đa 55%, tầng cao 3-4 tầng, hệ số sử dụng đất 1,9 lần.

- Đất ở biệt thự song lập: (Ký hiệu BTSL-01-> BTSL-42) có diện tích 85.127,0 m², mật độ xây dựng tối đa 55%, tầng cao 3-4 tầng, hệ số sử dụng đất 1,9 lần;

- Đất ở liên kế (Ký hiệu LK-01,..., LK-27) có diện tích 71.501,7m², mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất 3,5 lần;

- Đất ở nhà dịch vụ thương mại kết hợp ở (Ký hiệu SH-01,..., SH-09) có tổng diện tích 26.738,4m², mật độ xây dựng 80%, tầng cao 6 tầng, hệ số sử dụng đất 4,8 lần.

b) Đất nhà ở xã hội cao tầng: (Được ký hiệu NOXH) có tổng diện tích 91.891,6m² mật độ xây dựng 25-34%, tầng cao 9 tầng, hệ số sử dụng đất 2,3-3,1lần. Trong đó diện tích xây dựng công trình 27.558,3m², diện tích sàn XD không bao gồm diện tích tum, mái, kỹ thuật và tầng hầm. Tổng diện tích xây dựng hầm khoảng 36.681m² với quy mô 01 tầng hầm.

c) Đất ở cao tầng: (Được ký hiệu CT) có tổng diện tích 60.917,8m², mật độ xây dựng 26-30%, tầng cao 20-35 tầng, hệ số sử dụng đất 2,9-5,0 lần. Trong đó diện tích xây dựng 16.651,0m², diện tích sàn XD không bao gồm diện tích tum, mái, kỹ thuật và tầng hầm. Tổng diện tích xây dựng tầng hầm khoảng 55.956 m², với quy mô 01 tầng hầm.

d. Đất ở tái định cư: (Ký hiệu TĐC-01-> TĐC-04) có tổng diện tích 7819,7 m² mật độ xây dựng 80%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất 4,0 lần.

e) Đất làng xóm hiện có: (Ký hiệu OHT-01,..., OHT-05) có diện tích 59.346,9m². Bao gồm toàn bộ diện tích hiện có của tổ dân cư thôn Tân Hà. Khu vực này được tách riêng trong quá trình đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang theo nhu cầu của người dân.

- Đất khác trong phạm vi khu dân dụng: Đất ở hỗn hợp (ký hiệu HH-01; HH-02) có diện tích 44981,9m², có mật độ xây dựng 30-33%, tầng cao 18 tầng, hệ số sử dụng đất 4,5-4,9 lần. Diện tích xây dựng công trình 14.178,2m², diện tích sàn XD không bao gồm diện tích tum, mái, kỹ thuật và tầng hầm. Diện tích sàn tầng hầm khoảng 35751,0m², với quy mô 01 tầng hầm.

* Đất ngoài dân dụng:

- Đất mặt nước: Được ký hiệu (MN-01->MN-14) có tổng diện tích 164453,9m²;

- Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối (Ký hiệu HT) có tổng diện tích 2366,0m², mật độ xây dựng 50%, tầng cao 1 tầng. Bao gồm: Các công trình như trạm xử lý nước thải... các công trình hạ tầng kỹ thuật khác; Trạm trung chuyển rác thải;

- Đất tôn giáo: (Ký hiệu TG) có tổng diện tích 8246,2m².

Bảng quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)		Chi tiêu đạt được (m ² /ng)	Dân số (người)
	TỔNG DIỆN TÍCH	1.475.505,0	100,00			19444
A	DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH	1.342.262,7	90,97	100,00		
I	Đất dân dụng	1.122.214,7		83,61	57,71	
1	Đất cơ quan (Công trình hành chính)	6.226,1		0,46		
2	Đất đường giao thông đô thị	115.460,5		8,60	5,94	
3	Đất cây xanh thành phố và khu vực	78.713,7		5,86	4,05	
4	Đất đơn vị ở	921.814,4		68,68	47,41	
4.1	Đất công cộng đơn vị ở	19.686,6		1,47	1,01	
4.2	Đất trường học	52.713,7		3,93	2,71	
	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	16.102,9				
	Đất trường tiểu học	18.879,5				
	Đất trường trung học cơ sở	17.731,3				
4.3	Đất cây xanh đơn vị ở	47.103,2		3,51	2,42	
4.4	Đất giao thông nội bộ	276.665,5		20,61	14,23	
4.5	Đất nhóm ở	525.645,4		39,16	27,03	
a	Đất nhà ở thấp tầng	305.669,4				4878
	Đất ở biệt thự đơn lập	122.302,3				
	Đất ở biệt thự song lập	85.127,0				
	Đất ở liên kế	71.501,7				
	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)	26.738,4				
b	Đất tái định cư	7.819,7				
c	Đất làng xóm hiện có	59.346,9				
d	Đất nhà ở xã hội	91.891,6				5.785
e	Đất ở cao tầng	60.917,8				5.249
II	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	44.981,9				
	Đất hỗn hợp	44.981,9				3.533
III	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	175.066,1				
1	Đất mặt nước	164.453,9		12,25		
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.366,0		0,18		
3	Đất tôn giáo	8.246,2		0,61		
B	DIỆN TÍCH BỔ SUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH	133.242,3	9,03	100,00		
1	Đất khu trung tâm hành chính thành phố	28.527,8		21,41		
2	Đất trung tâm TDTT và Nhà văn hóa thiếu nhi Thành phố Thanh Hóa	40.132,30				
3	Đất đường cấp đô thị	64582,2				

5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Các tiểu khu ở được quy hoạch theo nhóm có sự liên kết chặt chẽ với nhau bằng giao thông và không gian cây xanh mặt nước nhằm tạo sự liên mạch trong các nhóm,..

- Các công trình công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng, các công trình y tế, nhà trẻ...) được bố trí phân bố hợp lý, phù hợp và đảm bảo bán kính phục vụ đáp ứng nhu cầu sử dụng của cư dân sinh sống trong đô thị;

- Các công trình trung tâm thương mại được thiết kế với không gian mở nhằm tạo sự đa dạng trong không gian cao tầng, được bố trí tại nơi có tầm nhìn đẹp tạo điểm nhấn bằng công trình, có vị trí thuận lợi thuận tiện cho việc giao dịch;

- Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, hồ cảnh quan, công trình dịch vụ đảm bảo không gian xanh phù hợp với cảnh quan đô thị có vị trí thuận lợi cho nhằm đem lại chất lượng sống tốt nhất cho các cư dân trong đô thị;

- Hệ thống cây xanh cảnh quan mặt nước được kết hợp một cách hài hòa, cảnh quan cây xanh được xen kẽ trong cảnh quan mặt nước nhằm tạo không gian thoáng đãng, trong lành nhằm đảm bảo tiêu chí cũng như nâng cao chất lượng sống của cư dân trong khu đô thị.

5.3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

5.3.1. Quy hoạch giao thông:

a) Hệ thống đường giao thông:

- Hệ thống đường chính đô thị, đường liên khu vực được giữ nguyên theo đồ án quy hoạch đã được duyệt, chỉ vi chỉnh nhỏ tuyến đường liên khu vực giáp với khu hiện trạng thôn Tân Hà để không bị ảnh hưởng đến khu làng xóm hiện trạng. Các tuyến đường chính khu vực vẫn được giữ nguyên theo quy hoạch đã được duyệt. Từ các tuyến đường chính, đường liên khu vực, đường chính khu vực thiết kế lại các tuyến đường nội bộ đi vào từng lô đất chức năng sao cho phù hợp với cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh; Thiết kế mới các tuyến đường cấp nội bộ.

*** Đường cấp đô thị:**

- Đường chính đô thị (Mặt cắt ngang 2-2): Gồm có tuyến đường xuyên suốt đô thị chạy từ Tây sang Đông nối thông 2 tuyến đường đối ngoại Đại lộ Nam sông Mã và tuyến đường Quốc lộ 1A tránh thành phố Thanh Hóa với nhau có lộ giới là 42,00m gồm Lòng đường chính xe chạy: $2 \times 7.50\text{m} = 15.00\text{m}$; Dải phân cách giữa: 12.00m; Vía hè 2 bên: $2 \times 7.50\text{m} = 15.00\text{m}$;

- Đường liên khu vực (Mặt cắt 3-3) gồm 2 tuyến đường nằm trong đô thị 1 tuyến nằm ở phía Bắc đô thị chạy từ Tây sang Đông và tuyến đường chạy từ Bắc xuống Nam xuyên suốt đô thị có chức năng kết nối các khu chức năng trong đô thị, kết nối với tuyến đường đối ngoại, có lộ giới 36m gồm: Lòng đường chính xe chạy: $2 \times 7.50\text{m} = 15.00\text{m}$; Dải phân cách giữa: 4.00m; Vía hè 2 bên: $2 \times 8.50\text{m} = 17.00\text{m}$;

* Đường cấp khu vực:

- Đường chính khu vực: là các tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình 4-4 và 5-5:

+ Tuyến đường có lộ giới 21m gồm: Lòng đường chính xe chạy: $2 \times 5.50\text{m} = 11.00\text{m}$; Vía hè 2 bên: $2 \times 5.00\text{m} = 10.00\text{m}$;

+ Tuyến đường có lộ giới 20.50m gồm: Lòng đường chính: $2 \times 5.25\text{m} = 10.50\text{m}$; Vía hè 2 bên: $2 \times 5.00\text{m} = 10.00\text{m}$;

* Đường cấp nội bộ:

- Đường nội bộ: Đường quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình 6-6, là các tuyến đường còn lại trong khu đô thị, có lộ giới 13m gồm: Lòng đường chính: $2 \times 3.5\text{m} = 7.0\text{m}$; Vía hè 2 bên: $2 \times 3.0\text{m} = 6.0\text{m}$;

- Đường trong khu hiện trạng: có 2 tuyến đường mặt cắt ngang điển hình 7-7 và 8-8. Có lộ giới lần lượt là 13.00-14.00m và 3.00m;

5.3.2. Quy hoạch nền xây dựng:

* Giải pháp thiết kế

- Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án trong từng ô đất, trong các giai đoạn tiếp theo;

- Hướng dốc chủ đạo của khu vực nghiên cứu dốc từ xung quanh dôn vào khu vực hồ cảnh quan của dự án, cao độ nền thiết kế tối thiểu là +2.8m;

- Tiến hành tôn nền đến cao độ xây dựng đã được quy định trong quy hoạch chung đồng thời phù hợp với cao độ tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng. Cao độ thấp nhất +3.20m, cao độ cao nhất +3.65m;

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với, chênh cao giữa hai đường đồng mức là 0.05m;

- Độ dốc san nền tối thiểu là 0.4% đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

5.3.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

* Giải pháp thiết kế

- Theo quy hoạch đã được duyệt khu đô thị có hệ thống hồ cảnh quan chạy trong khu đô thị và kết nối với hệ thống kênh mương của khu vực xung quanh;

- Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến công thoát nước tự chảy, ga thu, ga thăm bố trí hợp lý đảm bảo khả năng tự thoát cao nhất. Nước mưa trong khu vực được thu gom qua hệ thống cống rồi xả vào hồ cảnh quan nằm trong dự án và đầu nối vào hệ thống kênh mương khu vực, sau đó theo hệ thống thoát nước của khu vực xả ra sông Mã qua hệ thống kênh, cống đóng mở;

- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đặt dưới lòng đường và được xây dựng đồng thời với việc mở đường quy hoạch;

- Các vị trí giao cắt đường giao thông với hồ cảnh quan sử dụng cống hộp có khẩu độ BxH (3x3)m đảm bảo nước thông thủy giữa các hồ.

5.3.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước: 7811,27 m³/ngđ;

- Nguồn cấp: được giữ nguyên theo quy hoạch đã được duyệt nước cấp cho khu vực nghiên cứu được đầu nối với mạng lưới cấp nước thuộc thành phố thông qua đường ống truyền dẫn D200 qua 2 trục Đại lộ Nam Sông Mã và Đường quốc lộ 1A tránh thành phố;

- Từ tuyến ống truyền dẫn, xây dựng các tuyến ống phân phối D160, D110 tạo thành các mạng mạch vòng cấp nước cho toàn dự án;

- Từ mạng ống phân phối, xây dựng các tuyến ống dịch vụ D63, D50 và tạo thành các mạng cụt, chạy dọc theo các tuyến đường nội bộ tới các hộ tiêu thụ;

- Cấp nước cứu hỏa: Được lấy từ các họng cứu hỏa nằm trên các đường ống cấp nước sinh hoạt. Nguồn nước phục vụ cho cứu hỏa có thể bổ sung bằng nguồn nước trong các hồ nước cảnh quan.

5.3.5. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện: 38106,1 KW; tổng công suất là: 44832,7 KVA;

- Nguồn cấp: Được giữ nguyên theo quy hoạch đã được duyệt Nguồn điện cấp cho khu đô thị dự kiến đầu nối với đường dây 22KV nằm trên đường quốc lộ 1A ở phía Tây Nam khu đô thị;

- Đường dây trung thế cấp cho các trạm hạ thế trong khu vực nghiên cứu được thiết kế theo phương pháp mạch vòng vận hành hồ;

- Trạm biến thế 22KV/0,4: Trong khu vực sẽ đặt 19 trạm hạ thế 22-0,4KV để cấp điện hạ thế cho các công trình và chiếu sáng đường;

- Lưới điện 0,4KV: Các tuyến hạ thế xuất phát từ các trạm 22/0,4KV xuất tuyến các lộ 0,4KV cung cấp điện cho các tòa nhà, tại vị trí mỗi tòa nhà bố trí các tủ điện hạ thế sử dụng các ngậm Cu/XLPE/(3x95+1x50) mm và cáp ngậm Cu/XLPE(3x50+1x35) mm;

- Chiếu sáng các tuyến đường chính dùng đèn thủy ngân cao áp, tim cột cách bó vỉa 0,5 m; độ cao đặt đèn 12m, khoảng cách các cột 30-35m; chiếu sáng cảnh quan khu vực cây xanh, vườn hoa, đường dạo sẽ tiếp tục được cụ thể hoá trong các bước thiết kế tiếp theo.

5.3.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu điện thoại cố định thuê bao: 11.417 số.

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch được thiết kế thay đổi mạng lưới phù hợp với nền kiến trúc và phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa đã được phê duyệt, tuy nhiên nguồn cấp cho dự án không thay đổi so với phương án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Nguồn cấp: Điểm đầu nối dự kiến ở trục đường Quốc lộ 1A nằm phía Tây Nam của khu dự án.

5.3.7. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải của toàn dự án sẽ được thu gom, vận chuyển về 01 trạm xử lý nước thải tập trung của dự án. Vị trí trạm xử lý nước thải tập trung được đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật của dự án nằm phía Bắc có công suất khoảng 6500 m³/ng.đ. Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, sẽ được xả ra nguồn;

- Mạng lưới thoát nước thải sinh hoạt là mạng lưới thoát nước riêng, theo nguyên tắc tự chảy;

- Đặt giếng thăm tại các vị trí công giao nhau, công thay đổi về đường kính trên mạng lưới công thoát nước thải, khoảng cách giữa các giếng thăm đối với công D250 ÷ D600 là khoảng 20 ÷ 40m/01 giếng;

- Đường cống thoát nước chôn sâu dưới mặt đất tối thiểu 0,5m tính đến đỉnh cống nhưng không lớn hơn 3,0m tính đến đáy cống, sử dụng trạm bơm chuyển bậc đưa nước thải đến cao độ và vị trí mới;

- Trạm bơm sử dụng máy bơm thả chìm, đặt trong hố ga kín.

5.3.8. Quy hoạch thu gom và xử lý CTR

- Đối với khu vực xây nhà cao tầng cần xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng đơn nguyên;

- Đối với khu vực xây nhà ở thấp tầng có thể giải quyết rác theo 2 phương thức: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khoảng cách giữa các thùng rác là 50m/1 thùng thuận tiện cho dân đổ rác; Xe chở rác thu gom theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe;

- Đối với các công trình công cộng, rác được thu gom qua hợp đồng trực tiếp với công ty môi trường đô thị.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Tập đoàn Vingroup - CTCP có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung trên; gửi Sở Xây 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 được giao 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.

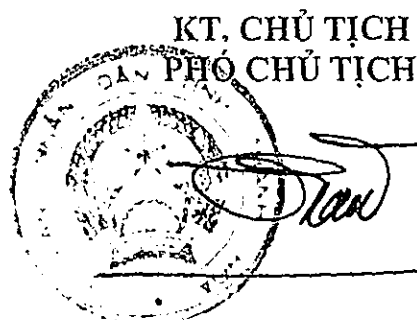
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Tập đoàn Vingroup - CTCP 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.

H6.(2018)QDPD DCQH 1-500 du an so 1 Vingr.doc



Lê Anh Tuấn