

**UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ**

Số: 3058 /QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 14 tháng 8 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và thương mại dịch vụ tại xã Quảng Phú, 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 3655/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 phân khu số 18 thuộc địa giới hành chính các xã Quảng Hưng, Quảng Phú, Quảng Tâm, Quảng Cát, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của của Công ty cổ phần khoáng sản Phong Thủy tại Tờ trình số 21/TTr-KSPT ngày 25 tháng 7 năm 2018; của Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 4286/SXD-PTĐT ngày 01 tháng 8 năm 2018 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và thương mại dịch vụ tại xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và thương mại dịch vụ tại xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch chi tiết:

a) Phạm vi ranh giới:

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa. Ranh giới lập quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đê Nam sông Mã;
- Phía Tây Bắc giáp: Đường Vành đai 3;
- Phía Tây Nam giáp: Đường Đại lộ Nam sông Mã;
- Phía Đông Nam giáp: Đường giao thông (theo QHPK18) và đất dân cư hiện trạng cải tạo (DCCT-06).

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô lập quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500: 39,69ha;
- Quy mô khảo sát địa hình, tỷ lệ 1/500: 45,0ha.

2. Tính chất, chức năng:

Là Khu dịch vụ tổng hợp, phát triển đô thị theo quy hoạch phân khu điều chỉnh thành khu dân cư đô thị với các khu chức năng bao gồm: Đất trường học, cây xanh mặt nước, bãi đỗ xe; đất dịch vụ tổng hợp, dịch vụ thương mại; đất nhà ở xã hội; đất các khu dân cư mới dạng liền kề, biệt thự; đất hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật kèm theo.

3. Quy mô dân số:

Quy mô dân số dự kiến phát triển khoảng: 4.000 - 4.500 người

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở: 25-30m²/người;
- Đất dịch vụ thương mại tổng hợp: 12m²/người;
- Đất khuôn viên cây xanh: 3,0-5,0m²/người;
- Đất giao thông: 8-12m²/người.

d) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Đất giao thông 30-40%;

- Cấp điện: 1.500KWh/người/năm;
- Cấp nước: 120-150 lít/người/ngđ;
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt;
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,3 kg/người/ngđ;
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

5. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Phân loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất nhà văn hóa	1.268,8	0,32
2	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	43.359,5	10,92
3	Đất trường mầm non	4.313,9	1,09
4	Đất nhà ở xã hội	16.930,9	4,27
5	Đất nhà ở thương mại (Shophouse)	11.914,6	3,00
6	Đất ở (Biệt thự và liên kế)	60.272,3	15,19
7	Đất dân cư hiện trạng	62.043,6	15,63
8	Đất ở (Nhà ở tái định cư)	13.114	3,30
9	Đất công viên cây xanh	57.044,3	14,37
10	Bãi đỗ xe	1.736,3	0,44
11	Đất giao thông	124.905,5	31,47
Tổng		396.903,7	100,00

6. Tổ chức không gian và phân khu chức năng chính:

6.1. Đất ở: Nhà ở chia lô áp dụng các hình thức kiến trúc mang tính chất hiện đại. Diện tích 60.272,3 m² được chia làm 555 lô đất; trong đó:

- Nhà liên kế: Bao gồm 501 lô đất, diện tích trung bình từ 80-120m² mỗi lô, mật độ xây dựng từ 70-80%, giới hạn tầng cao từ 2-5 tầng.

- Nhà biệt thự: Bao gồm 54 lô đất, diện tích trung bình từ 216 - 345m² mỗi lô, mật độ xây dựng từ 50-60%, giới hạn tầng cao từ 1-3 tầng.

6.2. Đất nhà ở thương mại (Shophouse): Nhà ở thương mại shophouse áp dụng các hình thức kiến trúc mang tính chất hiện đại kết hợp thương mại dịch vụ

tổng hợp, tầng cao trung bình 4-6 tầng. Diện tích 11.914,6m² được chia làm 110 căn shophouse. Diện tích mỗi căn cơ bản là 108m² (6,0mx18,0m). Mật độ xây dựng từ 70-80%.

6.3. Nhà ở xã hội: Nhà ở xã hội áp dụng hình thức ở chung cư cao tầng, phục vụ ở cho người thu nhập trung bình và thấp, chủ yếu công nhân trong các khu công nghiệp lân cận, hỗ trợ mua nhà giá rẻ, trả góp trong trong thời gian dài. Diện tích 16.930,9m², tầng cao từ 9-25 tầng. Mật độ xây dựng từ 40-60%.

6.4. Đất ở tái định cư: Phục vụ ở tái định cư tại chỗ, đền bù giải phóng mặt bằng trong quá trình thu hồi đất triển khai thi công hạ tầng cho người dân trong khu vực. Diện tích 13.114,0m² được chia làm 140 lô đất. Diện tích mỗi căn cơ bản là 90m² (5,0mx18,0m), tầng cao trung bình 2-5 tầng. Mật độ xây dựng từ 70-80%.

6.5. Đất thương mại - dịch vụ hỗn hợp: Xây dựng các tòa nhà thương mại, dịch vụ hỗn hợp cao tầng, đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai, các tòa nhà phục vụ hỗn hợp như: Trung tâm thương mại, vui chơi giải trí hiện đại, khách sạn, chung cư cao cấp... Diện tích 43.359,5m² được chia làm 3 khu vực, với tầng cao từ 9-25 tầng. Mật độ xây dựng 40-60%.

6.6. Đất công viên - cây xanh - thể dục thể thao: Tổng diện tích khoảng 57.044,3m², là không gian mở, lõi xanh của khu vực, bao gồm cây xanh, đường dạo, chòi nghỉ, mặt nước, sân thể thao... Là không gian dạo chơi, thư giãn, nơi sinh hoạt cộng đồng của khu vực.

6.7. Đất trường mầm non: Phục vụ nhu cầu học tập, vui chơi, sinh hoạt cho các cháu trong khu đô thị và các khu dân cư lân cận. Diện tích 4.313,9m², với tầng cao từ 1-3 tầng. Mật độ xây dựng từ 40%.

6.8. Bãi đỗ xe công cộng: Bãi đỗ xe công cộng diện tích 1.736,3m² là khu vực đỗ xe chung cho toàn đô thị, giải quyết nhu cầu cấp thiết về đỗ xe và ách tắc giao thông hiện trạng của các đô thị cũ.

6.9. Đất nhà văn hóa: Tổng diện tích khoảng 1268,8m² là không gian sinh hoạt vui chơi tổ chức văn hóa lễ hội mang lại giá trị văn hóa tinh thần cho cộng đồng dân cư trong khu vực sinh sống.

Bảng quy hoạch chi tiết sử dụng đất

STT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số S _{đđ}	Tầng cao	M _{đxđ} (%)
1	Đất nhà văn hóa	NVH	1.268,8	0,6	1-2	10-20
2	Đất thương mại dịch vụ tổng hợp	TMDV	43.359,5	1,2-2,4	9-25	40-60
		TMDV1	11.899,8			
		TMDV2	14.574,9			
		TMDV3	16.884,8			
3	Đất trường mầm non	TMN	4.313,9		1-3	40
4	Đất nhà ở xã hội	OXH	16.930,9		9-25	40-60
5	Đất nhà ở thương mại (Shophouse)	SH	11.914,6	2,6-4,4	4-6	70-80
		SH 1A	3.231			
		SH 1B	3.015			
		SH 2A	2.834,9			
		SH 2B	2.833,7			
6	Đất ở (Nhà biệt thự)	BT	15.345,2	1,6-2,4	1-3	50-60
		BT-1	9.630,5			
		BT-2A	3.059,8			
		BT-2B	2.654,9			
7	Đất dân cư hiện trạng	DCHT	62.043,6	2,6-4,4	2 - 5	70-80
		DCHT1	38.174,5			
		DCHT2	23.869,1			
8	Đất ở (Kiểu nhà ở liên kế)	LK	44.927,1	2,6-4,4	2 - 5	70-80
		LK A1	3.123			
		LK A2	3.159			
		LK B1	2.439			
		LK B2	2.439			
		LK C1	2.160			
		LK C2	2.655			
		LK D1	2.161,1			
		LK D2	2.167			
		LK F1	3.699			
		LK F2	3.657,7			
		LK G1	3.159			
		LK G2	3.285			
		LK H1	3.699			
		LK H2	3.992,3			
		LK K	3.132			
9	Đất ở (Nhà ở tái định cư)	TDC	13.114	2,6-4,4	2 - 5	70-80
		TDC 1	4.670,1			
		TDC 2A	2.750,5			
		TDC 2B	1.991,5			
		TDC 3A	1.797,4			

STT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số Sđđ	Tầng cao	Mđxd (%)
		TDC 3B	1.904,5			
10	Đất công viên cây xanh	CVCX	57.044,3			5-10
		CVCX1	1.325,7			
		CVCX2	323,9			
		CVCX3	289			
		CVCX4	152			
		CVCX5	171			
		CVCX6	1359,2			
		CVCX7	325			
		CVCX8	338			
		CVCX9	259			
		CVCX10	6.203,5			
		CVCX11	8.694,4			
		CVCX12	360			
		CVCX13	1.440			
		CVCX14	360			
		CVCX15	9.479,6			
		CVCX16	25.964			
11	Bãi đỗ xe	BX	1.736,3			
12	Đất giao thông	GT	124.905,5			
	Tổng		396.903,7			

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa:

a) San nền:

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục trực đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định,

- Tại các khu vực tiếp giáp các khu vực hiện trạng, các cao độ khống chế xây dựng cơ bản phù hợp với cao độ nền xây dựng tại khu vực dân cư hiện trạng phía Bắc dự án,

- Độ dốc san nền trong các ô đất là 0,5%: không gây mất mỹ quan và thuận lợi cho việc xây dựng công trình,

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, với độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức $H=0,05m$,

- Khối lượng san nền được tính theo phương pháp lưới ô vuông 15x15m,
- Cao độ san nền không chế: Cao độ san nền cao nhất: + 3,40m; cao độ san nền thấp nhất: + 2,45m.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa bao gồm mạng lưới mương xây nắp đan BTCT, giếng thu nước mưa bố trí hai bên vỉa hè thu gom toàn bộ nước mặt của khu vực;

- Nước mặt được thu gom qua hệ thống giếng thu, giếng thăm sau đó thoát về mạng lưới thoát nước mưa bố trí trên vỉa hè các tuyến đường sau đó đổ vào nguồn tiếp nhận, Nguồn tiếp nhận nước mặt là tuyến kênh trong khu vực, Chi tiết mạng lưới thoát nước mưa và thống số kỹ thuật thể hiện trên bản vẽ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

7.2. Quy hoạch giao thông:

- Đại lộ Nam Sông Mã (Mặt cắt A-A): Có lộ giới 67,0m. Trong đó: Lòng đường chính 23,0m (11,5mx2); giải phân cách giữa 10,0m; giải phân cách đường gom, đường chính 4,0m (2,0mx2); lòng đường gom 14,0m (7,0mx2); vỉa hè 16,0m (8,0mx2).

- Đường Vành Đai 3 (Mặt cắt B-B): Có lộ giới 76,0m. Trong đó: Lòng đường chính 24,0m (12,0mx2); giải phân cách giữa 2,0m; giải phân cách đường gom, đường chính 18,0m (9,0mx2); lòng đường gom 22,0m (11,0mx2); vỉa hè 10,0m (5,0mx2).

- Mặt cắt 1-1: Có lộ giới 30,0m. Trong đó: Lòng đường 16,0m (8,0mx2); vỉa hè 10,0m (5,0mx2); giải phân cách giữa 4,0m.

- Mặt cắt 2-2: Có lộ giới 20,5m. Trong đó: Lòng đường 10,5m; vỉa hè 10,0m (5,0mx2).

- Mặt cắt 3-3: Có lộ giới 17,5m. Trong đó: Lòng đường 7,5m; vỉa hè 10,0m (5,0mx2).

- Mặt cắt 4-4: Có lộ giới 15,5m. Trong đó: Lòng đường 7,5m; vỉa hè 8,0m (4,0mx2).

- Mặt cắt 5-5: Có lộ giới 13,5m. Trong đó: Lòng đường 7,5m; vỉa hè 6,0m (3,0mx2).

Đối với các tuyến đường hai bên tuyến kênh thì vỉa hè phía bên kênh sẽ thu hẹp để giảm chi phí đầu tư, Một số tuyến đường giáp các dự án đang triển khai thì vỉa hè bên giáp dự án tuân thủ theo các dự án trên.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước 777,0 m³/ngđ.
- Nguồn nước cấp lấy từ mạng lưới đường ống cấp nước dự kiến trên đại lộ Nam Sông Mã theo quy hoạch phân khu số 18 thành phố Thanh Hóa.

- Mạng lưới đường ống cấp nước: Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng vòng kết hợp mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hỏa và mọi nhu cầu khác, Tuyến chính sử dụng ống HDPE D110 để phân phối và phục vụ công tác cứu hỏa, Các tuyến nhánh dịch vụ sử dụng ống HDPE D60, Độ sâu chôn ống phụ thuộc độ dốc đường, trung bình chôn sâu 0,7m so với mặt hè.

7.4. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện có tổng công suất 4,356,0KVA.
- Nguồn điện cấp cho trạm biến áp trong khu vực nghiên cứu được lấy nguồn từ đường điện trung áp 35KV hiện có trên tuyến đường phía Bắc khu vực lập dự án, Xây dựng mới 09 trạm biến áp có công suất từ 400 đến 560KVA.

- Điện chiếu sáng: Nguồn điện ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng được lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp xây dựng mới, Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V.

7.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa,
- Nước thải từ các đối tượng được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó được thu gom vào các tuyến mương xây dọc hai bên đường giao thông và xả ra nguồn tiếp nhận.

- Tổng nhu cầu thoát nước thải bằng tổng nhu cầu sử dụng nước là 777,0 m³/ngđ.

b) Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 1,2 kg/người-ngày.
- Chỉ tiêu thu gom được: 100%, Chất thải rắn của khu vực bao gồm rác thải rắn sinh hoạt từ các hộ gia đình và công trình dịch vụ hỗn hợp.
- + Chỉ tiêu phát sinh: 0,9 kg/người,ngày.
- + Chỉ tiêu thu gom: 100%.
- + Khối lượng phát sinh như sau: $1405 \times 9,0 \times 100\% = 1,264 \text{ T/ngđ.}$

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Công ty cổ phần khoáng sản Phong Thủy có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ bản vẽ, đóng dấu lưu trữ theo quy định; phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa công bố công khai nội dung đề án theo quy định tại khoản 3 Điều 53 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12.

- 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.

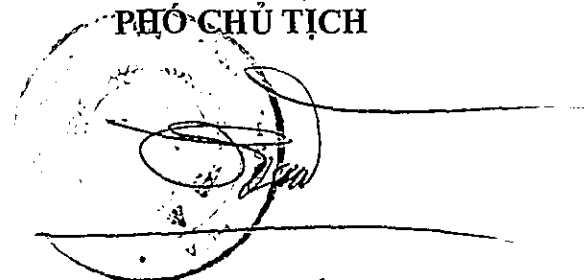
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

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; Công ty cổ phần khoáng sản Phong Thủy 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, các PCT UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- H35.(2018)QĐPD_1-500 KDC TMDV Quang Phu.doc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Anh Tuấn