

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THANH HOÁ

Số: 12364 /QĐ-UBND

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

TP. Thanh Hoá, ngày 19 tháng 12 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

V/v: **Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Công viên thể thao Đình Hương, thành phố Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch số: 30/2009/QH12, ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng Quy định từng loại hồ sơ của quy hoạch đô thị;

Căn cứ Mặt bằng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên thể thao Đình Hương, thành phố Thanh Hóa đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 11004/QĐ-UBND ngày 30/12/2013; và điều chỉnh tại Quyết định số: 8700/QĐ-UBND ngày 26/9/2016.

Căn cứ Công văn số 5365/SXD-PTĐT ngày 30/09/2017 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Công viên thể thao Đình Hương, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 12675/UBND-CN ngày 18/10/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu công viên Đình Hương, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 6899/SXD-PTĐT ngày 11/12/2017 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về quy hoạch chi tiết 1/500 Công viên thể thao Đình Hương, thành phố Thanh Hóa;

Xét Tờ trình số 170/TTr-HL ngày 10/11/2017 của Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt điều chỉnh mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên thể thao Đình Hương, thành phố Thanh Hóa;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Đô thị thành phố Thanh Hoá,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công viên thể thao Đình Hương, thành phố Thanh Hóa với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Lý do điều chỉnh quy hoạch: Căn cứ nội dung Công văn số 5365/SXD-PTĐT ngày 30/09/2017 báo cáo tỉnh cho điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Công viên thể thao Đình Hương, thành phố Thanh Hóa; và Công văn số 12675/UBND-CN ngày 18/10/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa thống nhất phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu công viên thể thao Đình Hương, thành phố Thanh Hóa;

2. Phạm vi, ranh giới, quy mô của dự án:

Mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công viên thể thao Đình Hương, thành phố Thanh Hóa được Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 11004/QĐ-UBND ngày 30/12/2013 và điều chỉnh tại Quyết định số: 8700/QĐ-UBND ngày 26/9/2016.

- Địa điểm: phường Hàm Rồng và phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa.

- Ranh giới và phạm vi nghiên cứu quy hoạch:

+ Phía Bắc giáp đường Bà Triệu (Quốc lộ 1A cũ).

+ Phía Nam giáp đường sắt Bắc Nam.

+ Phía Đông giáp đường Bà Triệu (Quốc lộ 1A cũ).

+ Phía Tây giáp khu công nghiệp Đình Hương.

Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công viên thể thao Đình Hương, thành phố Thanh Hóa là 328.324,40m².

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

3.1. Quy mô dân số:

Quy mô dân số: Đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho khoảng 5.556 người.

3.2. Bảng cơ cấu sử dụng đất giữa quy hoạch đã được duyệt và quy hoạch điều chỉnh:

| Stt | Loại đất | Quy hoạch được duyệt | | Quy hoạch điều chỉnh | | Tăng/giảm so với quy hoạch được duyệt | |
|-----|--|----------------------|-------|----------------------|-------|---------------------------------------|--------|
| | | Diện tích | Tỷ lệ | Diện tích | Tỷ lệ | Diện tích | Tỷ lệ |
| | | (m ²) | (%) | (m ²) | (%) | (m ²) | (%) |
| 1 | Đất ở chia lô liền kề | 34.303,50 | 10,45 | 60.431,25 | 18,41 | +26.127,75 | +7,96 |
| 2 | Đất dịch vụ hỗn hợp (chung cư, khách sạn, thương mại...) | 0,00 | 0,00 | 12.433,00 | 3,79 | +12.433,00 | +3,79 |
| 3 | Đất công trình công cộng | 10.299,20 | 3,14 | 10.278,00 | 3,13 | -21,20 | -0,01 |
| 4 | Đất trường trung | 60.866,20 | 18,54 | 16.646,00 | 5,07 | -44.220,20 | -13,47 |

| | | | | | | | |
|----|---------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|---------------|---------------|--------------|
| | cấp y, được Hợp Lược | | | | | | |
| 5 | Đất cây xanh công viên, TĐTT | 36.201,10 | 11,03 | 18.530,00 | 5,64 | -17.671,10 | -5,38 |
| 6 | Đất cây xanh đô thị | 0,00 | 0,00 | 18.211,00 | 5,55 | +18.211,00 | +5,55 |
| 7 | Đất ở hiện trạng chỉnh trang, cải tạo | 19.717,10 | 6,01 | 20.260,00 | 6,17 | +542,90 | +0,17 |
| 8 | Đất cơ quan | 32.823,50 | 10,00 | 36.959,00 | 11,26 | +4.135,50 | +1,26 |
| 9 | Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật | 134.023,80 | 40,82 | 134.576,15 | 40,99 | +552,35 | +0,17 |
| 10 | Tổng | 328.234,40 | 99,97 | 328.324,40 | 100,00 | +90,00 | +0,03 |

3.3. Bảng thống kê sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

| Stt | Loại đất | Diện tích | Tỷ lệ | MĐXD | Số tầng |
|-----|--|-------------------|---------------|-------|---------|
| | | (m ²) | (%) | (%) | (tầng) |
| 1 | Đất ở chia lô liền kề | 60.431,25 | 18,41 | 80 | 3-5 |
| 2 | Đất dịch vụ hỗn hợp (chung cư, khách sạn, thương mại...) | 12.433,00 | 3,79 | 45 | 15-25 |
| 3 | Đất công trình công cộng | 10.278,00 | 3,13 | 40-50 | 1-4 |
| 4 | Đất trường trung cấp y, được Hợp Lược | 16.646,00 | 5,07 | 40 | 1-15 |
| 5 | Đất cây xanh công viên, TĐTT | 18.530,00 | 5,64 | 25% | 1-2 |
| 6 | Đất cây xanh đô thị | 18.211,00 | 5,55 | 0 | 0 |
| 7 | Đất ở hiện trạng chỉnh trang, cải tạo | 20.260,00 | 6,17 | | 2-5 |
| 8 | Đất cơ quan | 36.959,00 | 11,26 | 45-55 | 2-5 |
| 9 | Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật | 134.576,15 | 40,99 | 0 | 0 |
| 10 | Tổng | 328.324,40 | 100,00 | | |

4. Bố cục quy hoạch kiến trúc:

4.1. Cơ cấu tổ chức quy hoạch.

Cơ cấu tổ chức phương án quy hoạch

Công viên được bố trí ở trung tâm, từ đó bố trí, phát triển các khu ở về phía Nam và Phía Tây tạo ra bố cục hài hòa. Đảm bảo được:

- Môi trường ở xanh sinh thái và thân thiện. Các không gian đô thị được kết nối liên hoàn bằng các trục cây xanh công viên và mặt nước.

- Tuân thủ được những định hướng chiến lược về phân khu chức năng và tính chất của trục đường vành đai phía Tây thành phố Thanh Hóa trong định hướng phát triển không gian của thành phố.

4.2. Tổ chức không gian quy hoạch – kiến trúc.

- Tổ chức không gian quy hoạch toàn khu đô thị theo các hình thái không gian quy hoạch “Trục và lõi”, các chức năng trong khu đô thị được tổ chức thành từng đoạn tuyến kết hợp các cụm, lấy trục đường vành đai phía Tây thành phố Thanh Hóa làm trục chính; các công trình cơ quan và một số dân cư hiện trạng được bố trí về phía Bắc của tuyến đường vành đai; khu dân cư mới, công trình công cộng (chợ) và dân cư hiện trạng còn lại trong khu vực được bố trí về phía Nam và Tây Nam của tuyến đường vành đai.

- Tổ chức mạng lưới đường giao thông lấy đường vành đai phía Tây thành phố Thanh Hóa làm chủ đạo, đây là tuyến đường tạo thuận lợi cho sự phát triển về kinh tế, chính trị, kết nối khu vực nghiên cứu với các khu vực xung quanh.

- Lấy công trình dịch vụ hỗn hợp và khu công viên, cây xanh, thể dục – thể thao kết hợp dịch vụ, vui chơi giải trí làm trung tâm, yêu cầu kiến trúc hiện đại, hài hòa với cảnh quan và thân thiện với môi trường.

- Khu đất xây dựng chợ, phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho người dân trong khu vực. Công trình cao 1-4 tầng, yêu cầu thiết kế kiến trúc hiện đại, đơn giản, màu sắc hài hòa, phù hợp với tính chất công trình thương mại. Nhà văn hóa bố trí gần lô đất LK 17, giáp với tuyến đường vành đai và tuyến đường số 6.

- Các khu đất nhà ở chia lô bố trí nằm xung công trình dịch vụ hỗn hợp và khu công viên, cây xanh, thể dục – thể thao kết hợp dịch vụ, vui chơi giải trí là hai công trình trọng tâm của khu. Chiều cao công trình từ 3-5 tầng, yêu cầu kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng nhà ở, hài hòa với cảnh quan và thân thiện với môi trường.

- Khu dân cư hiện trạng, nằm ở phía Đông - Bắc và Tây – Nam khu đất quy hoạch, khi các hộ dân cư có nhu cầu xây mới, cải tạo công trình nhà ở và các công trình khác, yêu cầu chiều cao công trình từ 2-5 tầng, kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng nhà ở, hài hòa với cảnh quan và thân thiện với môi trường.

5. Hạ tầng kỹ thuật:

5.1. San nền:

- Cao độ nền thiết kế cho khu vực quy hoạch thấp nhất 3,90m; cao nhất 4,50m; độ dốc san nền 0,2%.

- San nền dốc về hướng Đông và Đông - Nam, nước mặt được tập về hệ thống thoát nước dọc đường vành đai và hệ thống thoát nước dọc tuyến đường số 15 và được thu vào các cửa thu nước hiện có.

5.2. Giao thông:

a. Đường vành đai:

- Tuyến đường vành đai phía Tây thành phố Thanh Hóa đi qua khu vực nghiên cứu có chiều dài tuyến 880m (mặt cắt 1-1), chạy dọc dự án theo hướng Tây Bắc – Đông Nam và đấu nối với đường đường tránh thành phố, có lộ giới 76 m,

gồm: vỉa hè: $2 \times 6\text{m}$; lòng đường gom: $2 \times 10\text{m}$; giải phân cách đường gom: $2 \times 8\text{m}$; lòng đường chính: $2 \times 11,5\text{m}$; giải phân cách giữa: 5m .

Cụ thể mặt cắt 1 – 1 như sau: $6\text{m} + 10\text{m} + 8\text{m} + 11,5\text{m} + 5\text{m} + 11,5\text{m} + 8\text{m} + 10\text{m} + 6\text{m}$.

b. Đường phố chính khu vực:

Gồm 6 tuyến: Tuyến số 1; tuyến số 4; tuyến số 5; tuyến số 6; tuyến số 7 và tuyến số 10.

- Tuyến số 6 có mặt cắt 2 – 2 gồm: Vỉa hè $2 \times 5\text{m}$; lòng đường $2 \times 7,5\text{m}$; giải phân cách giữa 3m .

Cụ thể mặt cắt 2 - 2 như sau: $5\text{m} + 7,5\text{m} + 3\text{m} + 7,5\text{m} + 5\text{m}$.

- Tuyến số 4, tuyến số 5 và tuyến số 7 có mặt cắt 3 – 3 gồm: Vỉa hè $2 \times 5\text{m}$; lòng đường $10,5\text{m}$.

Cụ thể mặt cắt 3 - 3 như sau: $5\text{m} + 10,5\text{m} + 5\text{m}$.

- Tuyến số 10 có mặt cắt 4 - 4 gồm: Vỉa hè $2 \times 5\text{m}$; lòng đường $7,5\text{m}$.

Cụ thể mặt cắt 4 - 4 như sau: $5\text{m} + 7,5\text{m} + 5\text{m}$.

c. Đường giao thông nội bộ:

Đường giao thông nội bộ trong khu vực gồm 9 tuyến: Tuyến số 2, tuyến số 3, tuyến số 8, tuyến số 9, tuyến số 11, tuyến số 12, tuyến số 13, tuyến số 14 và tuyến số 15;

- Tuyến số 2, tuyến số 3, tuyến số 8, tuyến số 12, tuyến số 13 và tuyến số 15 có mặt cắt 3 – 3 gồm: Vỉa hè $2 \times 5\text{m}$; lòng đường $10,5\text{m}$.

Cụ thể mặt cắt 3 - 3 như sau: $5\text{m} + 10,5\text{m} + 5\text{m}$.

- Tuyến số 9, tuyến số 11 và tuyến số 14 có mặt cắt 4 – 4 gồm: Vỉa hè $2 \times 5\text{m}$; lòng đường $7,5\text{m}$.

Cụ thể mặt cắt 4 - 4 như sau: $5\text{m} + 7,5\text{m} + 5\text{m}$.

d. Quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Đối với các khu vực dân cư mới và dân cư cải tạo: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với công trình dịch vụ hỗn hợp, công cộng và Trường trung cấp y dược Hợp Lực chỉ giới đường đỏ cách chỉ giới xây dựng tối thiểu: 6m .

5.3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng bằng cống tròn bê tông cốt thép;

- Trong khu vực lập quy hoạch được chia làm hai lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Được giới hạn bởi tuyến đường số 2, tuyến số 6 và tuyến đường vành đai. Toàn bộ nước mưa trong lưu vực được thoát nước qua hệ thống cống bố trí trên các tuyến từ đường số 1 đến đường số 6 vào hệ thống cống trên đường vành đai qua điểm đầu nối số 1 đến số 4, dẫn đổ ra cửa thu hiện có phía Đông Nam của dự án.

+ Lưu vực 2: Được giới hạn bởi tuyến đường số 6, tuyến số 7, tuyến số 15 và tuyến đường vành đai. Toàn bộ nước mưa trong lưu vực được thoát nước qua hệ thống cống bố trí trên các tuyến từ đường số 6 đến đường số 15 vào hệ thống cống trên đường vành đai qua điểm đầu nối số 5 và 6, dẫn đổ ra cửa thu hiện có phía Đông Nam của dự án.

5.4. Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn trong từng công trình. Sau đó được thu gom về hệ thống cống thoát nước thải dọc các tuyến đường trong khu vực, thoát ra hệ thống thoát nước thải được bố trí dọc trên tuyến đường vành đai qua các điểm đầu nối số 1 đến số 5 và được bơm về trạm xử lý của thành phố.

- Cống thoát nước dưới vỉa hè được dùng loại cống ly tâm đúc sẵn chịu tải trọng H10, có đường kính D400 và ống nhựa PVC. Đối với cống dưới đường sử dụng cống ly tâm chịu được tải trọng xe H30.

- Các hố ga trên mạng được xây dựng tại những điểm cống thoát nước thải thay đổi hướng, thay đổi đường kính, độ dốc. Trên các đoạn cống thẳng, theo một khoảng cách nhất định, xây dựng các hố ga có khoảng cách tùy thuộc vào đường kính cống hay độ rộng của rãnh.

- Hố ga bằng gạch đin, lòng hố được cấu tạo dạng lòng máng, mép trên của lòng máng đặt ở cốt đỉnh cống có đường kính lớn.

5.5. Cấp nước:

Nguồn cấp được lấy từ nhà máy nước Hàm Rồng qua các điểm đầu nối số 1 đến số 3 trên tuyến đường vành đai.

Đường ống cấp nước chính sử dụng ống HDPE D160, đường ống nhánh sử dụng ống HDPE D110 và ống HDPE D40.

Tổng nhu cầu dung nước của khu vực quy hoạch là 1.916,6 m³/ngày.

5.6. Cấp điện - chiếu sáng:

Nguồn điện được lấy từ trạm biến thế 110/22 KV-600MVA nằm phía Nam và cách khu đô thị 3km. (theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Bắc cầu Hạc, thành phố Thanh Hóa).

Công suất phụ tải dự kiến là (làm tròn): 5.320 KVA

Vị trí đặt trạm: bố trí 05 trạm biến áp 1000KVA-22/0,4KV và 01 trạm biến áp 320KVA-22/0,4KV;

+ Trạm số 1 đặt tại khu đất CX - CV 01 về phía Tây - Bắc gần góc giao giữ 2 tuyến đường số 4 và số 5, có công suất 1000KVA-22/0,4KV.

+ Trạm số 2 đặt tại khu đất CX - CV 01 về phía Đông gần góc giao giữ 2 tuyến đường số 5 và số 6, có công suất 1000KVA-22/0,4KV.

+ Trạm số 3 đặt tại khu đất TH 01 về phía Tây - Bắc gần lô đất LK 15, có công suất 1000KVA-22/0,4KV.

+ Trạm số 4 đặt tại khu đất TH 01 về phía Đông - Nam gần lô đất LK 14, có công suất 1000KVA-22/0,4KV.

+ Trạm số 5 đặt tại khu đất CX - CV 01 về phía Tây - Bắc gần góc giao giữ 2 tuyến đường số 4 và số 6, có công suất 1000KVA-22/0,4KV.

+ Trạm số 6 đặt tại vị trí giáp khu đất HTCT 01 về phía Tây, có công suất 320KVA-22/0,4KV.

5.7. Thông tin viễn thông:

Bố trí 3 điểm đặt tủ cáp 650x2:

- Tủ số 1 đặt tại khu đất CX - CV 01 về phía Đông gần góc giao giữ 2 tuyến đường số 5 và số 6.

- Tủ số 2 đặt tại khu đất TH 01 về phía Đông - Nam gần lô đất LK 14.

- Tủ số 2 đặt tại vị trí giáp khu đất HTCT 01 về phía Tây.

- Tổng chiều dài đường dây cáp quang là 3.100 m.

- Tổng số lượng thuê bao 1.384 thuê bao.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực có trách nhiệm:

- Chỉ đạo đơn vị tư vấn hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung trên, gửi phòng Quản lý đô thị thành phố kiểm tra đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý và thực hiện.

- Các đơn vị có liên quan thuộc Ủy ban nhân dân thành phố theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm phối hợp và hướng dẫn Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực thực hiện theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

- Phối hợp với các phòng, ban chức năng và các phường: Đông Thọ, Hàm Rồng thuộc khu vực lập quy hoạch tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện;

- Hoàn chỉnh hồ sơ đóng dấu thỏa thuận của Sở Xây dựng; đóng dấu thẩm định của phòng Quản lý đô thị; đóng dấu cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa;

- Lưu trữ hồ sơ quy hoạch được duyệt để xây dựng Trung tâm dữ liệu Quy hoạch.

- Trong quá trình triển khai dự án, Chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn rà soát lại các phần đất tiếp giáp giữa khu dân cư hiện hữu với đất quy hoạch mới trong việc sử dụng đất của các hộ hiện hữu giáp ranh với dự án; đấu nối hạ tầng kỹ thuật đã có, đường vành đai phía Tây và quy hoạch mới đảm bảo các yếu tố: khớp nối giao thông, san nền, cấp, thoát nước nhằm đảm bảo dự án triển khai đồng bộ.

2. Phòng Quản lý đô thị thành phố chịu trách nhiệm:

- Đóng dấu thẩm định vào hồ sơ và lưu trữ hồ sơ theo quy định;

- Quản lý và hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, đảm bảo quy định hiện hành của pháp luật.

3. Các đơn vị có liên quan thuộc UBND thành phố theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm phối hợp và hướng dẫn Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của Pháp luật.

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

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Tổng Giám đốc Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đông Thọ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hàm Rồng; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 QĐ;
- Sở Xây dựng Thanh Hóa;
- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- Lưu: VP L_{Kts}

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Vũ Đức Kính