

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 4  
thuộc khu đô thị mới 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;

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 Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại Công văn số 3824-CV/VPTU ngày 26 tháng 12 năm 2018 về việc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 4 thuộc khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 2379/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2011 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản TASECO tại Tờ trình số 115A/2018/TTr-PTDA ngày 10 tháng 10 năm 2018; của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6642/SXD-PTĐT ngày 08 tháng 11 năm 2018 về việc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 4 thuộc khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 4 thuộc khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

## **1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch**

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa. Ranh giới như sau:

- Phía Bắc: Giáp sông Mã và kênh Vinh;
- Phía Nam: Giáp Đại lộ Lê Lợi;
- Phía Đông: Giáp sông Mã;
- Phía Tây: Giáp Đại lộ Nam Sông Mã.

## **2. Tính chất, chức năng**

Là khu đô thị mới với các chức năng đất ở hiện trạng, đất ở mới, trung tâm đào tạo và chuyển giao công nghệ, dịch vụ thương mại dịch vụ công cộng và cây xanh thể thao, cây xanh mặt nước.

## **3. Quy mô**

- Quy mô dân số khoảng 6.436 người (trong đó dân số hiện trạng khoảng 3.436 người; dân số khu quy hoạch mới khoảng 3.000 người);
- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 56,42ha. Trong đó:
  - + Phạm vi nghiên cứu chỉnh trang khoảng 33,18ha;
  - + Phạm vi quy hoạch xây dựng mới khoảng 21,14ha.
  - + Phạm vi thuộc quy hoạch Đại lộ Nam sông Mã 2,1ha

## **4. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật**

### **4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:**

- Đất công cộng khoảng: 2,4m<sup>2</sup>/người;
- Đất trường học đạt khoảng: 2,7 m<sup>2</sup>/người;
- Đất ở khoảng: 39 m<sup>2</sup>/người;
- Đất cây xanh, mặt nước khoảng: 9,5 m<sup>2</sup>/người;
- Đất giao thông khoảng: 20 m<sup>2</sup>/người.

### **4.2. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật toàn khu:**

- Tiêu chuẩn cấp nước: 180-200 lít/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt : 90-95% nước cấp.
- Thoát nước thải công trình công cộng: 2lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày đêm

- Tiêu chuẩn rác thải: 1,2 kg/ng-ngày.
- Tiêu chuẩn cấp điện: 3-5 KWh/hộ.
- Điện công cộng, dịch vụ: 20 – 30 w/m<sup>2</sup> sàn.
- Điện cây xanh đường phố: 10 – 12 Kw/ha.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc: 0,5 máy/1 người.

## **5. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, phân khu chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất**

### **5.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

- Kết nối hài hoà không gian giữa khu dự án và khu vực lân cận, tạo những điểm nhấn cho bộ mặt đô thị ở cửa ngõ Đông Bắc Thành phố.

- Các tiểu khu ở được quy hoạch theo hướng nhóm công trình, với không gian xanh được kết nối dàn trải và các công trình công cộng được tổ chức tại trung tâm của nhóm.

- Các công trình công cộng đơn vị ở như (nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng, công trình thương mại dịch vụ) được bố trí phân bố hợp lý đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu sử dụng của cư dân sinh sống trong đô thị.

- Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, Cây xanh cảnh quan, Công trình dịch vụ được tập trung tại trung tâm dự án tạo cảnh quan đẹp và thuận lợi cho việc phục vụ đến từng cụm công trình.

- Các công trình cao tầng được bố trí tại các vị trí quan trọng của khu vực bao gồm Nhà điều hành thuộc trung tâm đảo tạo và chuyển giao công nghệ tại nút Ngã tư Đại lộ Nam Sông Mã giao Quốc lộ 1 và cụm công trình nhà ở xã hội cao tầng phía Tây Bắc Dự án. Kết nối giữa các công trình cao tầng là các công trình thấp tầng như ngân hàng, nhà trưng bày sản phẩm, nhà ở thương mại, đan xen các ô đất cây xanh cảnh quan, tạo nên diện mạo một khu đô thị văn minh, hiện đại.

### **5.2. Phân khu chức năng:**

- Khu ở đô thị: Khu ở hiện trạng cải tạo; Khu dân cư phát triển dạng thấp tầng (nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự), khu dân cư phát triển dạng cao tầng (nhà ở xã hội, chung cư);

- Khu công cộng - dịch vụ: Công trình giáo dục (trường mẫu giáo, trường tiểu học, trung học cơ sở), Nhà văn hóa, Chợ;

- Trung tâm Đào tạo và chuyển giao công nghệ tỉnh Thanh Hóa (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định: 2985/QĐ-UBND ngày 07/8/2018);

- Khu văn hóa tín ngưỡng: Đền thờ Chiêu văn đại vương Trần Nhật Duật, Đền thờ Cửa sông, Phủ Ái Mẫu.

- Cây xanh, mặt nước, bãi đỗ xe.

### 5.3. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	HSSĐĐ (lần)	Tầng cao (tầng)
*	Tổng diện tích lập quy hoạch		564.248,00			
A	Đất quy hoạch chính trang		331.799,43			
I	Đất dân cư hiện trạng cải tạo		169.569,61	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -1	HT-1	7.327,57	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -2	HT-2	6.264,04	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -3	HT-3	5.835,53	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -4	HT-4	802,99	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -5	HT-5	1.934,93	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -6	HT-6	1.688,37	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -7	HT-7	3.882,66	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -8	HT-8	2.442,00	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -9	HT-9	1.796,00	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -10	HT-10	3.913,00	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -11	HT-11	2.676,00	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -12	HT-12	3.460,22	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -13	HT-13	3.702,78	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -14	HT-14	3.420,66	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -15	HT-15	1.431,73	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -16	HT-16	3.061,34	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -17	HT-17	10.104,08	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -18	HT-18	8.375,60	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -19	HT-19	4.316,44	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -20	HT-20	6.708,88	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -21	HT-21	3.024,93	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -22	HT-22	3.592,86	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -23	HT-23	10.071,07	60	1,8	1-4

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	HSSDD (lần)	Tầng cao (tầng)
	Đất dân cư hiện trạng -24	HT-24	4.212,43	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -25	HT-25	3.703,88	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -26	HT-26	8.718,58	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -27	HT-27	10.440,28	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -28	HT-28	5.017,73	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -29	HT-29	11.596,91	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -30	HT-30	2.939,85	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -31	HT-31	5.890,70	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -32	HT-32	4.760,73	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -33	HT-33	4.192,77	60	1,8	1-4
	Đất dân cư hiện trạng -34	HT-34	8.262,07	60	1,8	1-4
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>2.690,09</b>			
1	Đất nhà văn hóa		678,09			
	Đất nhà văn hóa 1	NVH-1	298,00			
	Đất nhà văn hóa thôn Ái sơn	NVH-2	380,09			
2	Đất mẫu giáo	MG	1.316,00			
3	Đất chợ dân sinh	CHO-1	696,00			
<b>III</b>	<b>Cây xanh</b>		<b>66.676,21</b>			
1	Cây xanh cảnh quan	CXCQ	48.724,74			
	Đất cây xanh cảnh quan-1	CXCQ-1	1.326,42			
	Đất cây xanh cảnh quan-2	CXCQ-2	300,94			
	Đất cây xanh cảnh quan-3	CXCQ-3	532,82			
	Đất cây xanh cảnh quan-4	CXCQ-4	244,50			
	Đất cây xanh cảnh quan-5	CXCQ-5	1.290,06			
	Đất cây xanh cảnh quan-6	CXCQ-6	3.345,81			
	Đất cây xanh cảnh quan-7	CXCQ-7	85,76			
	Đất cây xanh cảnh quan-8	CXCQ-8	946,78			
	Đất cây xanh cảnh quan-9	CXCQ-9	490,03			
	Đất CX cảnh quan, TĐTT Thành phố (thực hiện theo Dự án riêng)	CXCQ-10	40.161,62			
2	Đất cây xanh ven sông	CVS	17.951,47			
	Đất cây xanh ven sông -1	CVS-1	17.951,47			
<b>IV</b>	<b>Đất khác</b>		<b>28.530,32</b>			
1	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG	605,08			
-	Đất Đền Cửa Sông	TG-1	247,03			

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	HSSDD (lần)	Tầng cao (tầng)
-	Đất phù mẫu Ái Sơn	TG-2	358,05			
2	Đất nghĩa địa	ND	1.925,75			
3	Đất an toàn đê	ATD	25.999,49			
<b>V</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>4.333,20</b>			
-	Đất bãi đỗ xe		2.339,78			
	Đất bãi đỗ xe 6	P-6	211,72			
	Đất bãi đỗ xe 7	P-7	1.064,03			
	Đất bãi đỗ xe 8	P-8	1.064,03			
-	Đất giao thông hiện trạng chỉnh trang		61.993,42			
<b>B</b>	<b>Đất quy hoạch xây dựng mới</b>		<b>211.448,57</b>			
<b>B1</b>	<b>Đất đô thị mới</b>		<b>137.959,87</b>			
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>72.222,89</b>			<b>3-9</b>
1	Nhà liền kề	LK	41.367,20			5
	Nhà liền kề 1	LK-1	1.096,17	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 2	LK-2	2.331,23	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 3	LK-3	1.184,00	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 4	LK-4	2.516,00	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 5	LK-5	1.096,00	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 6	LK-6	2.330,00	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 7	LK-7	1.224,00	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 8	LK-8	2.602,00	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 9	LK-9	1.168,00	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 10	LK-10	2.482,00	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 11	LK-11	1.224,00	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 12	LK-12	2.602,00	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 13	LK-13	2.396,00	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 14	LK-14	2.563,50	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 15	LK-15	1.197,46	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 16	LK-16	1.327,75	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 17	LK-17	1.295,95	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 18	LK-18	1.559,39	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 19	LK-19	1.559,08	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 20	LK-20	1.713,63	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 21	LK-21	2.884,04	70-90	3.5-4.5	5
	Nhà liền kề 22	LK-22	3.015,00	70-90	3.5-4.5	5
2	Nhà biệt thự	BT	14.446,49	55-70	1.7-2.1	3
	Nhà biệt thự 1	BT-1	8.938,96	55-70	1.7-2.1	3
	Nhà biệt thự 2	BT-2	1.570,61	55-70	1.7-2.1	3

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MDXD (%)	HSSDD (lần)	Tầng cao (tầng)
	Nhà biệt thự 3	BT-3	3.936,92	55-70	1.7-2.1	3
3	Đất tái định cư	TDC	2.281,91	95	3,8	4
4	Nhà ở xã hội	NOXH	14.127,29	30	2,70	9
	Khối đế: Trung tâm TM dịch vụ			30		1
	Khối căn hộ			30		8
<b>II</b>	<b>Đất công cộng dịch vụ</b>		<b>17.795,11</b>			
	Đất trường Trung học cơ sở	NT	6.269,70	40	1,20	3
	Đất nhà trẻ mẫu giáo và trường Tiểu học	TH	8.714,24	40	2,00	2-3
	Nhà văn hóa	NVH-3	1.622,04	40	1,20	3
	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	1.189,13	40	1,20	3
<b>III</b>	<b>Đất tôn giáo (đền thờ Trần Nhật Duật)</b>	<b>TN</b>	<b>2.272,12</b>	<b>40</b>	<b>0,8</b>	<b>2</b>
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>CX</b>	<b>8.641,58</b>	<b>3,99</b>	<b>0,04</b>	<b>1</b>
1	Đất cây xanh cảnh quan		5.920,64	3,80	0,04	1
	Đất cây xanh cảnh quan 2	CX-2	831,58	5	0,05	1
	Đất cây xanh cảnh quan 3	CX-3	894,87	5	0,05	1
	Đất cây xanh cảnh quan 4	CX-4	1.701,64	5	0,05	1
	Đất cây xanh cảnh quan 5	CX-5	668,39			
	Đất cây xanh cảnh quan 6	CX-6	1.074,16	5	0,05	1
	Đất cây xanh cảnh quan 7	CX-7	750,00			
2	Đất mặt nước		2.720,94	4,40	0,04	1
	Mặt nước 1	MN-1	2.395,77	5	0,05	1
	Mặt nước 2	MN-2	325,17			
<b>V</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>37.028,17</b>			
-	Bãi đỗ xe		2.547,95			
	Bãi đỗ xe 03	P-3	677,80			
	Bãi đỗ xe 04	P-4	677,80			
	Bãi đỗ xe 05	P-5	1.192,35			
-	Đường giao thông	GT	34.480,22			
<b>B2</b>	<b>Đất trung tâm đào tạo và chuyển giao công nghệ tỉnh Thanh Hóa (thực hiện theo dự án riêng)</b>		<b>73.488,70</b>			
1	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo		32.978,80			
1	Nhà điều hành	ĐH	13.854,50	30	3,6	12-15
2	Nhà dịch vụ chi nhánh ngân hàng	TC	5.483,20	30	0,9	3-9
3	Nhà trưng bày SP và nghiên cứu	TBSP	5.011,00	30	0,9	3-9
4	Nhà phân khu sản xuất kinh doanh I	SXKDI	4.658,00	30	0,9	3

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MDXD (%)	HSSDD (lần)	Tầng cao (tầng)
5	Nhà phân khu sản xuất kinh doanh 2	SXKD2	3.972,10	30	0,9	3
<b>II</b>	<b>Đất công cộng dịch vụ</b>		<b>11.824,00</b>			
I	Khu sinh thái phục vụ dân sinh	CC-1	11.824,00			
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>3.321,70</b>			
I	Đất cây xanh cảnh quan I	CX-1	3.321,70	5	0,05	1
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>25.364,20</b>			
I	Bãi đỗ xe	P	7.703,60			
	Bãi đỗ xe 1	P-1	4.068,60			
	Bãi đỗ xe 2	P-2	3.635,00			
2	Đường giao thông	GT	17.660,60			
<b>C</b>	<b>Đất đường gom Đại lộ Nam sông Mã</b>		<b>21.000,00</b>			

Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
*	Tổng diện tích lập quy hoạch	564.248,00	100	
I	Đất ở	241.792,50	42,85	37,6
II	Đất công cộng dịch vụ	16.009,26	2,84	2,5
III	Đất trường học	16.299,94	2,89	2,5
IV	Cây xanh - mặt nước	78.639,49	13,94	12,2
V	Đất giao thông/ Bãi đỗ xe	147.725,57	26,18	23,0
VI	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	32.978,80	5,84	
VII	Đất khác	30.802,44	5,46	

## 6. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến từng lô đất

### 6.1. Giao thông:

+ Đại lộ Nam Sông Mã có lộ giới 67.0m gồm: Lòng đường chính xe chạy:  $2 \times 11,5 = 23\text{m}$  và  $2 \times 7.0\text{m} = 14.00\text{m}$ ; Vĩa hè 2 bên:  $2 \times 8.00\text{m} = 16.00\text{m}$ ; Phân cách 14.0m; Khoảng lùi 12.0m riêng đoạn qua khu dân cư khoảng lùi 3.0m;

+ Tuyến đường Quốc lộ 1A có lộ giới 91.0m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 41m và  $2 \times 7.0\text{m} = 14.00\text{m}$ ; Vĩa hè 2 bên:  $2 \times 12\text{m} = 24.00\text{m}$ ; Phân cách  $2 \times 6 = 12.0\text{m}$ ; Khoảng lùi 12.0m



+ Tuyến BN4 có mặt cắt ngang điển hình 3B-3B, có lộ giới 16.50m gồm: Lòng đường chính:  $2 \times 5.25\text{m} = 10.5\text{m}$ ; Vĩa hè 2 bên:  $2 \times 3.0\text{m} = 6.0\text{m}$ ; Khoảng lùi 0.0m;

+ Tuyến ĐT3 có mặt cắt ngang điển hình 1B-1B, có lộ giới 38.00m gồm: Lòng đường chính:  $2 \times 7.0\text{m} = 14.0\text{m}$ ; Vĩa hè 2 bên:  $2 \times 3.0\text{m} = 6.0\text{m}$ ; Phân cách 18.0m; Khoảng lùi 0.0m;

+ Tuyến ĐT4 có mặt cắt ngang điển hình 1A-1A, có lộ giới 42.00m gồm: Lòng đường chính:  $2 \times 7.0\text{m} = 14.0\text{m}$ ; Vĩa hè 2 bên:  $2 \times 5.0\text{m} = 10.0\text{m}$ ; Phân cách 18.0m; Khoảng lùi 0.0m;

+ Tuyến ĐT5 có mặt cắt ngang điển hình 3A-3A, có lộ giới 20.50m gồm: Lòng đường chính:  $2 \times 5.25\text{m} = 10.5\text{m}$ ; Vĩa hè 2 bên:  $2 \times 5.0\text{m} = 10.0\text{m}$ ; Khoảng lùi 0.0m;

\* Đường cấp nội bộ:

- Các tuyến BN1, BN2, BN3, ĐT1, ĐT2 có mặt cắt ngang điển hình 4-4, có lộ giới 13.00m gồm: Lòng đường chính:  $2 \times 3.5\text{m} = 7.0\text{m}$ ; Vĩa hè 2 bên:  $2 \times 3.0\text{m} = 6.0\text{m}$ ; Khoảng lùi 0.0m;

- Đường trong khu trung tâm đào tạo và chuyển giao công nghệ: các tuyến đường có mặt cắt ngang điển hình 2-2; 3B-3B; 5-5 và 5C-5C đã được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt theo Quyết định số 2985/QĐ-UBND ngày 07/8/2018;

- Đường trong khu hiện trạng: các tuyến đường mặt cắt ngang điển hình 3A-3A; 4-4; 5A-5A; 5B-5B; 6A-6A; 6B-6B; 7-7. Có lộ giới lần lượt là 20.50m; 13.00m; 13.50m; 16.00m; 11.50m và 9.50m;

- Đối với đường ngõ hiện có quy mô mặt cắt ngang 3-6.5m đây là tuyến đường hiện trạng phục vụ nhân dân thôn Ái Sơn và Xuân Minh giữ nguyên theo hiện trạng.

Các tuyến đường trong khu đô thị thiết kế mặt cắt ngang đường 2 mái dốc, độ dốc ngang 2% hướng về hệ thống thoát nước mưa 2 bên đường, độ dốc ngang vĩa hè 1.5% hướng về phía lòng đường.

- Bãi đỗ xe:

+ Bãi đỗ xe bố trí phân tán và kết hợp với cây xanh công viên, giải cây xanh cách ly. Các điểm đỗ xe được bố trí trong từng lô đất cụ thể. Chi tiết triển khai các bãi đậu xe công cộng xem bản vẽ.

+ Đối với các công trình cao tầng (Nhà ở xã hội) phải bố trí bãi đỗ xe để đảm bảo phục vụ cho nhu cầu của tòa nhà.

+ Tổng diện tích bãi đỗ xe: 12.591,33m<sup>2</sup>.

### **6.2. Quy hoạch san nền:**

- Hướng dốc san nền chính lựa chọn: Đông sang Tây, Bắc xuống Nam; San nền cục bộ trong từng lô chức năng, hướng dốc nền ra các tuyến đường giao thông quy hoạch; Độ dốc san nền tối thiểu 0,4% đảm bảo cho nước mặt tự chảy;

- Cao độ san nền trong các lô chức năng được lựa chọn (3,05 ÷ 5,10)m; Khu vực tiếp giáp với các tuyến đường hiện có, cao độ nền được khống chế phù hợp đảm bảo cho thoát nước mưa được thuận lợi không gây ra hiện tượng ngập lụt cục bộ.

### **6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:**

- Mạng lưới thoát nước được bố trí phân tán để giảm tiết diện cống, giảm chiều sâu chôn cống;

- Hệ thống thoát nước chính cho khu vực dùng cống tròn D600-D1200 đặt ngầm dưới lòng đường sau đó vào cống hộp BTCT 2000x2000 xây mới chiều dài L=270m, bằng phương án thay thế kênh hở xây gạch 125x1500 thuộc dự án kênh tiêu Bắc Sơn, đã được UBND thành phố Thanh Hoá đầu tư xây dựng; vị trí nằm phía Bắc Trung tâm đào tạo & chuyển giao công nghệ tỉnh Thanh Hóa; cuối cùng là thoát về cống Sơn Vạn và thoát ra sông Mã;

- Nước mưa được thu gom bằng hệ thống ga thu bố trí tại mép các tuyến đường trong khu quy hoạch.

### **6.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn nước cấp cho khu đô thị được lấy từ nhà máy cấp nước Hàm Rồng. Điểm khởi thủy đường ống truyền dẫn D200 nằm trên trục đường Đại lộ Nam Sông Mã. Tổng nhu cầu dùng nước là: Q=1335,0m<sup>3</sup>/ng.đêm;

- Mạng lưới được chọn là mạng cụt kết hợp mạng vòng cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác;

- Vật liệu dùng ống nhựa HDPE PN10 - ISO 4427/DIN8074;

- Đường ống cấp nước PCCC đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt, các trụ cứu hoả dùng họng D100 và bố trí trên đường ống ≥ D110 khoảng cách mỗi trụ cứu hoả tối đa 120m/trụ.

### **6.5. Quy hoạch cấp điện:**

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được đấu nối từ đường dây trung áp 10(22) KV hiện có nằm trên trục Đại lộ Nam sông Mã;

- Xây dựng mới 04 trạm biến áp phục vụ khu vực quy hoạch mới (không bao gồm Trung tâm Đào tạo và chuyển giao công nghệ tỉnh Thanh Hóa) với tổng công suất 3.000,0KVA, các máy biến áp có các gam công suất 500KVA-10(22)/0.4; 750KVA-10(22)/0.4 và 2x500KVA-10(22)/0.4 đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải;

- Tuyến điện trung áp xây dựng mới cấp điện cho trạm biến áp được thiết kế đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu. Dây dẫn dùng cáp lõi đồng có ký hiệu Cu/XLPE/DSTA/PVC-22KV. Đoạn cáp đi ngang qua đường được luôn trong ống thép chịu lực D150 để đảm bảo an toàn;

- 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, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

- Nguồn điện ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng được lấy từ 01 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp.

- Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng  $\leq 7,5m$  được chiếu sáng bằng 01 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m. Đối với tuyến đường chính giữa khu đất rộng 10,5m được thiết kế 02 dãy đèn đặt so le nhau với khoảng cách 30m. Dây dẫn cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế ngầm, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

#### **6.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Quy hoạch thoát nước thải:

+ Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp. Tổng lượng nước thải (bao gồm cả tính toán thoát cho dân cư hiện trạng) là: 1170,0m<sup>3</sup>/ng.đêm;

+ Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo mạng cống gom D300 kết hợp ống nhựa PVC D200 đặt ngầm dưới vỉa hè sau đó thoát về trạm bơm nước thải công suất 100m<sup>3</sup>/h để tiếp tục bơm về trạm xử lý nước thải đặt trong dự án số 3 (gần công Sơn Vạn);

+ Đối với khu vực dân cư hiện trạng: hệ thống nước thải của khu dân cư được thoát ra mương, rãnh nắp đan với kích thước BxH=(300x400)mm bố trí nằm trên tuyến đường sẽ được đầu tư xây dựng nằm giáp khu dân cư để dẫn nước thải về trạm xử lý nằm trong phạm vi khu đô thị.

- Giải pháp bảo vệ môi trường:

+ Phân loại chất thải rắn: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nơi thải ra. Chất thải rắn phân thành 2 loại: chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ được thu gom vào 2 thùng riêng biệt. Chất thải rắn sau khi phân loại sẽ đưa về các công trình xử lý phù hợp: chất thải rắn vô cơ không thể tái chế đưa về bãi chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh, chất thải rắn hữu cơ đưa về nhà máy chế biến chất thải rắn thành phân hữu cơ;

+ Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng cần có hệ thống thu gom chất thải rắn từ trên cao xuống bề. Hệ thống thu gom này được phân thành 2 khoang riêng biệt đối với rác hữu cơ và vô cơ để người dân tự phân loại ngay khi thải ra hoặc nhân viên vệ sinh tiến hành phân loại rác tại bề rác tập trung của từng đơn nguyên.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà ở thấp tầng có thể giải quyết rác theo phương thức: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khoảng cách giữa các thùng rác là 50m/1thùng, thuận tiện cho người dân đổ rác. Ở mỗi vị trí đặt thùng rác cần tiến hành đặt 2 thùng màu khác nhau với mục đích phân loại rác ngay tại nguồn; 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 thông qua hợp đồng trực tiếp với công ty môi trường đô thị Thanh Hóa;

+ Đối với khu vực cây xanh, đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 50m/1thùng.

### **6.7. Thông tin liên lạc**

- Xây dựng các tuyến ống cống chính, ống kết nối giữa tuyến ống cống chính tới các điểm kỹ thuật của từng tòa nhà, căn hộ liền kề, khu đất chia lô ... trong khu vực dự án đảm bảo hạ tầng ngầm sẵn sàng cho việc tổ chức tất cả dây cáp đồng, cáp quang để cung cấp được tất cả các dịch vụ Viễn thông công nghệ thông tin chất lượng cao, băng thông rộng cho khách hàng trong khu vực;

- Hạ tầng được xây dựng phải đảm bảo tính tổng thể, tính thống nhất, tính mở, đạt hiệu kinh tế cao, được thi công đồng bộ với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong khu đô thị;

- Quy hoạch xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng cống, bề ngầm để sẵn sàng cho việc tổ chức các mạng cáp đồng, cáp quang được đi ngầm đảm bảo chất lượng, mỹ quan chung của toàn bộ khu vực dự án. Đáp ứng cho các dịch vụ viễn thông tới từng công trình, căn hộ như: Dịch vụ điện thoại cố định, fax, Dịch vụ tổng đài nội bộ ảo, Dịch vụ truyền hình, Dịch vụ Internet, Dịch vụ truyền số liệu.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản TASECO 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. Sau khi quy hoạch được duyệt, việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, đất đai, tài chính và các vấn đề khác có liên quan được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật. Yêu cầu nhà đầu tư phải xây dựng đồng bộ các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt, bảo đảm có kiến trúc đẹp, phù hợp với không gian kiến trúc của khu vực; đối với các công trình nhà ở phải xây dựng xong phần thô và hoàn thiện mặt trước mới được kinh doanh thương mại, chuyển nhượng.

**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 đầu tư Bất động sản TASECO 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.
- 112.(2019)QĐPĐ\_1-500 du an so 4.doc



**Lê Anh Tuấn**