

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 2977 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 28 tháng 7 năm 2020

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư đường Lê Hoàn, 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 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*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 Công văn số 114/BCS-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2020 của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh về việc phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Lê Hoàn, thành phố Thanh Hóa;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4290/SXD-PTĐT ngày 14 tháng 7 năm 2020 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Lê Hoàn, thành phố Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 06/TTr-TCTĐB ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Công ty Thương mại và Xây dựng Đông Bắc - Công ty TNHH).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Lê Hoàn, thành phố Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

### **1. Lý do điều chỉnh**

- Cập nhật phạm vi ranh giới, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư đường Lê Hoàn, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa được UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 12475/QĐ-UBND ngày 19/12/2017, với các chức năng là: Đất ở chia lô, khuôn viên cây xanh, đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Có tổng diện tích là 6.301m<sup>2</sup> (gồm khu đất hiện trạng là Trường THPT Nguyễn Trãi, diện tích 5.197m<sup>2</sup> và phòng Giáo dục & Đào tạo thành phố Thanh Hóa, diện tích 1.104m<sup>2</sup>).

- Cập nhật, điều chỉnh ranh giới chồng lấn của các khu đất đường hiện trạng phía Tây Nam khu đất hỗn hợp, khu đất hỗn hợp số 40 đường Lê Hoàn với 08 lô đất ở theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư đường Lê Hoàn, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa được UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 195/UBND-QLĐT ngày 30/01/2008.

- Cập nhật, đồng thời điều chỉnh ranh giới khu đất 40 đường Lê Hoàn được quy hoạch, với chức năng là đất hỗn hợp (dịch vụ thương mại, chung cư) 24 tầng, đáp ứng yêu cầu về điểm nhấn kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Cập nhật, điều chỉnh mở rộng mặt cắt đường giao thông nội bộ đáp ứng yêu cầu về giao thông và khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan trong khu vực.

### **2. Phạm vi ranh giới và diện tích**

- Phạm vi ranh giới như sau:

+ Phía Bắc giáp : Khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam giáp : Khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Đông giáp : Đường Lê Hoàn;

+ Phía Tây giáp : Đường Trường Thi.

- Tổng diện tích điều chỉnh cục bộ quy hoạch khoảng: 8.864,53 m<sup>2</sup>.

**3. Tính chất, chức năng:** Là khu ở mới đô thị với chức năng gồm: Công trình hỗn hợp 24 tầng (với các chức năng là dịch vụ thương mại và chung cư), khu ở mới, cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật kèm theo.

#### 4. Các chỉ tiêu sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Hệ số SDD (lần)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	Ghi chú
I	Khu đất trường THPT Nguyễn Trãi và phòng Giáo dục & Đào tạo, thành phố Thanh Hóa		6.301,0				Ranh giới được giới hạn bởi các mốc M6, M7, M8,...,M38, M1
1	Đất ở chia lô	CL	3.852,6	2,4-4,5	3-5	80÷100	
		CL-A	2.058,0				
		CL-B	747,6				
		CL-C	1.047,0				
2	Đất khuôn viên, cây xanh.	CX	185,8				
3	Đất giao thông.	GT	2.262,6				
II	Khu đất tòa nhà hỗn hợp (40 Lê Hoàn)		1.811,0	12,79	24 tầng nổi + tum+3 tầng hầm	67,59	Ranh giới được giới hạn bởi các mốc M1, M2, M3,M4, M5*, M6*
1	Diện tích xây dựng		1.224,0				
2	Sân đường nội bộ		587,0				
III	Đất giao thông, khớp nối hạ tầng kỹ thuật		752,53				Giới hạn bởi các mốc M2, M3, M4, M5, M6, M8, M8*, M9*, M3*, M2*
	<b>Tổng (I+II+III)</b>		<b>8.864,53</b>				

#### 5. Tổ chức không gian đô thị

- Là khu ở, chung cư, dịch vụ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Trong đó các công trình xây dựng được thống nhất về khoảng lùi, tầng cao trên các tuyến phố theo chức năng sử dụng và đầu tư xây dựng mới, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan đồng bộ trong khu vực.

- Công trình cao tầng được bố trí tại điểm nút giao đường Lê Hoàn với đường Trần Oanh, tạo điểm nhấn về kiến trúc trong khu vực. Các công trình nhà ở thấp tầng được bố trí tiếp giáp các khu dân cư hiện trạng tạo sự đồng bộ về chiều cao và chức năng sử dụng.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, đường giao thông được quy hoạch mở rộng, kết nối với nhau nhằm đáp ứng yêu cầu về liên hệ giao thông giữa các tuyến đường.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **6.1. Quy hoạch hệ thống giao thông**

- Mặt cắt đường Trường Thi (ký hiệu: A-A), lộ giới: B= 32,0m (lòng đường 14,0m+ vỉa hè 9,0m x2);

- Mặt cắt đường Lê Hoàn (ký hiệu: C-C), lộ giới: B= 28,0m (lòng đường 12,0m+ vỉa hè 8,0m x2);

- Mặt cắt đường nội bộ (ký hiệu: B-B), lộ giới: B= 15,5m (lòng đường 7,5m+ vỉa hè 5,0m+ vỉa hè 3,0m);

- Mặt cắt đường nội bộ (ký hiệu: 1-1), lộ giới: B= 12,5m (lòng đường 7,5m+ vỉa hè 5,0m);

- Mặt cắt đường nội bộ (ký hiệu: 2-2), lộ giới: B=10,5m (lòng đường 7,5m+ vỉa hè 3,0m);

- Mặt cắt đường nội bộ (ký hiệu: 3-3, ngõ 189 Trường Thi), lộ giới: B=11,0m (lòng đường 5,0m+ vỉa hè 3,0mx 2);

- Mặt cắt đường nội bộ (ký hiệu: D-D, ngõ Lê Hoàn), lộ giới từ 4,4m đến 5,0m.

6.2. Quy hoạch san nền: Thiết kế san nền đảm bảo phù hợp theo cao độ khống chế của của khu vực được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu đã được duyệt và đảm bảo khớp nối đồng bộ hiện trạng khu dân cư trong khu vực. Cao độ san nền khoảng từ 4.9 đến 6.00.

### **6.3. Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ hệ thống ống cấp nước hiện có trên các tuyến Lê Hoàn, Trường Thi.

- Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác.

#### 6.4. Quy hoạch thoát nước thải, rác thải:

- Thoát nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại sau đó thoát vào hệ thống rãnh B=400 đặt dọc theo các tuyến đường giao thông, theo nguyên tắc tự chảy.

- Chỉ tiêu thu gom rác thải là 100%, được thu gom và chuyển đến khu vực xử lý rác thải của thành phố Thanh Hóa.

#### 6.5. Quy hoạch thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế với đường ống D600, ga thu được bố trí 2 bên lề đường. Đảm bảo lưu lượng thoát nước trong khu vực.

#### 6.6. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cấp được đấu nối từ lưới hạ thế trong khu vực trên các tuyến đường Lê Hoàn, Trường Thi.

- Điện hạ thế: sử dụng cáp ngầm (cho cả hạ thế và chiếu sáng).

- Điện chiếu sáng: Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V. Độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m<sup>2</sup> khoảng cách trung bình giữa các cột là 35m. Dây dẫn dùng cáp xoắn AL/PVC đi kết hợp với lưới điện hạ thế.

**7. Các nội dung khác không điều chỉnh:** Giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Lê Hoàn, phường Điện Biên thành phố Thanh Hóa được UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 195/UBND-QLĐT ngày 30/01/2008.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Công ty Thương mại và Xây dựng Đông Bắc - Công ty TNHH hoàn thiện hồ sơ bản vẽ, trong đó yêu cầu bổ sung bãi đỗ xe 02 bên hông toà nhà hỗn hợp 24 tầng để tăng thêm diện tích đỗ xe; sau đó gửi Sở Xây dựng đóng dấu, lưu trữ theo quy định. Phối hợp với Sở Xây dựng, 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; tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch cho địa phương, làm căn cứ quản lý và tổ chức thực hiện.

2. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố Thanh Hóa và các ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm quản lý thực hiện theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành của pháp luật.

3. Sau khi quy hoạch được duyệt, việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án, các vấn đề về đầu tư, đất đai, tài chính... được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực 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, Giám đốc Công ty Thương mại và Xây dựng Đông Bắc - Công ty TNHH 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 (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H10.(2020)QĐPD\_DC KDC duong Le Hoan 2

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**