

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 3323 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 27 tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư tại phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn
và xã Quảng 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 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 Quyết định số 3655/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ 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;

Căn cứ Quyết định số 5129/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu H - Khu trung tâm thương mại và các đô thị mới thành phố Sầm Sơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6069/SXD-PTĐT ngày 23 tháng 8 năm 2021 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 523/TTr-TTPTQĐ ngày 10 tháng 8 năm 2021 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa, với nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch

- Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa, ranh giới như sau:

+ Phía Bắc giáp dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp (giáp đất dân cư mới (TK4.DOM.01), dân cư hiện trạng (TK4.OCT.03), đất cây xanh đô thị (TK4.CXDT.02) theo quy hoạch);

+ Phía Tây giáp đất nông nghiệp (đường giao thông theo quy hoạch);

+ Phía Nam giáp Quốc lộ 47;

+ Phía Đông giáp dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp (giáp đất TĐTT-TT phường (TK3.CXDT.02), đất dân cư hiện trạng (TK3.OCT.11), đường giao thông theo quy hoạch).

- Diện tích lập quy hoạch: 164.429,8m².

2. Chức năng

Là khu dân cư mới với các chức năng: Nhà ở xã hội, nhà ở dạng liên kề, biệt thự và hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật kèm theo.

3. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật

- Dân số khoảng 3.500 người;

- Đất công cộng, dịch vụ: 1,82m²/người;

- Đất ở: 26,7m²/người;

- Đất cây xanh: 2,48 m²/người;

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

4.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Khu vực quy hoạch được nghiên cứu thiết kế với chức năng chính: nhà ở kiểu chia lô, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, đất thương mại dịch vụ, đất công trình công cộng (bao gồm: nhà văn hóa khu phố) và hệ thống công viên cây xanh bãi đỗ xe.

+ Khu nhà văn hóa khu phố: khu dân cư Khang Thái (trước kia là Thọ Khang) với gần 200 hộ trong phạm vi nghiên cứu, và 330 hộ dân cư mới được bố trí 01 nhà văn hóa có diện tích 975,7,0m² xây mới trên nền nhà văn hóa Thọ Khang hiện trạng.

- Khu nhà ở kiểu chia lô (298 lô): tổ chức các khối nhà liền kề có chiều dài phù hợp, đảm bảo yếu tố thuận lợi về vị trí tiện nghi. Tổng diện tích 29.396,8m².

- Khu nhà ở tái định cư dùng để bố trí tại chỗ cho các hộ dân bị giải phóng khi thực hiện dự án tuyến đường Đông Quốc lộ 10 và 1 phần khu dân cư thôn Khang Thái bị ảnh hưởng bởi tuyến đường phía Đông đã được xác định trong quy hoạch phân khu (gồm 33 lô): tổ chức tương tự như trên, có diện tích 3.522,3m².

- Khu nhà ở xã hội: được bố trí phía Đông khu đất giáp đường quy hoạch, với tổng diện tích 7.910,4m², đảm bảo tối thiểu 20% đất ở mới theo quy định tại Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Khu thương mại dịch vụ: bố trí phía Tây đường Đông Quốc lộ 10, với tổng diện tích 5.419,3m².

- Khu đất giáo dục: bố trí ngay chính giữa, đảm bảo khoảng cách, tiếp cận thuận tiện, với tổng diện tích khoảng 6.260,5m².

- Khu cây xanh, thể dục thể thao và bãi đỗ xe:

Do đặc thù khu vực, ở gần chính giữa khu đất có khu dân cư hiện trạng Khang Thái, trong phương án đề xuất giữ nguyên hiện trạng, chỉ cải tạo chỉnh trang tạo bộ mặt mới cho đô thị, do đó khu đất chia thành 03 khu về phía Tây và Đông khu dân cư hiện trạng Khang Thái và đường Đông Quốc lộ 10, với mỗi nhóm ở trên bố trí đầy đủ cụm cây xanh, bãi đỗ xe đáp ứng yêu cầu về khoảng cách, nâng cao sự tiện nghi cho khu ở, cụ thể:

+ Công viên cây xanh: bố trí 03 khu vườn hoa cây xanh đường dạo, tạo thành tổng thể công viên vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, tập thể dục tại vị trí trung tâm khu đất tiếp cận với ba tuyến đường giao thông khu ở với tổng diện tích 7.613,8m².

+ Bãi đỗ xe được bố trí phía Tây Bắc khu vực nhằm đảm bảo việc tiếp cận sử dụng tốt nhất cho người dân tổng diện tích 2.549,0m². Các khu vực được thiết kế thuận tiện cho nhân dân trong khu phố, đảm bảo vị trí trung tâm khu đất, thuận lợi về giao thông, địa hình, hướng tiếp cận, đảm bảo cho người dân có đầy đủ tiện ích cần thiết.

4.2. Phân khu chức năng

- Khu ở: Khu nhà ở xã hội, khu dân cư phát triển dạng thấp tầng;
- Khu công cộng - Thương mại, dịch vụ: Công trình giáo dục, nhà văn hóa, khu thương mại dịch vụ, chợ,...;
- Cây xanh, bãi đỗ xe.

Bảng cơ cấu sử dụng đất

| STT | Loại đất | Ký hiệu | Số lô | Tổng (m ²) | MDXD (%) | Tầng cao | HSSDD (lần) |
|-----|---------------------------------|-------------|------------|------------------------|----------------|-------------|----------------|
| I | Đất hiện trạng cải tạo | HT | | 44.986,8 | 80-100% | 3-5 | 2,4-5,0 |
| - | Đất hiện trạng cải tạo | | | 44.986,8 | 80-100% | 3-5 | 2,4-5,0 |
| II | Đất ở mới | | 331 | 40.829,5 | | | |
| - | Đất ở dạng chia lô | LK | 298 | 29.396,8 | 70-100% | 3-5 | 2,1-5,0 |
| 1 | Đất ở dạng chia lô A | | 40 | 4.508,6 | 70-80% | 3-5 | 2,1-4,0 |
| 2 | Đất ở dạng chia lô B | | 15 | 1.666,9 | 70-80% | 3-5 | 2,1-4,0 |
| 3 | Đất ở dạng chia lô C | | 34 | 3.232,8 | 80-100% | 3-5 | 2,4-5,0 |
| 4 | Đất ở dạng chia lô D | | 40 | 3.664,7 | 80-100% | 3-5 | 2,4-5,0 |
| 5 | Đất ở dạng chia lô E | | 40 | 3.653,8 | 80-100% | 3-5 | 2,4-5,0 |
| 6 | Đất ở dạng chia lô F | | 48 | 5.142,0 | 80-100% | 3-5 | 2,4-5,0 |
| 7 | Đất ở dạng chia lô G | | 9 | 1.002,2 | 70-80% | 3-5 | 2,1-4,0 |
| 8 | Đất ở dạng chia lô H | | 36 | 3.257,6 | 70-100% | 3-5 | 2,1-5,0 |
| 9 | Đất ở dạng chia lô I | | 36 | 3.268,2 | 70-100% | 3-5 | 2,1-5,0 |
| - | Đất ở tái định cư | TDC | 33 | 3.522,3 | 70-80% | 3-5 | 2,1-4,0 |
| 1 | Đất ở tái định cư A | | 18 | 1.985,7 | 70-80% | 3-5 | 2,1-4,0 |
| 2 | Đất ở tái định cư B | | 15 | 1.536,6 | 70-80% | 3-5 | 2,1-4,0 |
| - | Đất nhà ở xã hội | NOXH | 1 | 7.910,4 | 40-50% | 9-11 | 3,6-5,5 |
| III | Đất công trình công cộng | | | 6.395,0 | | | |
| - | Đất dịch vụ thương mại | TMDV | 1 | 5.419,3 | 40-45% | 9-15 | 3,6-6,75 |
| - | Đất Nhà văn hóa khu phố | NVH | 1 | 975,7 | 30-40% | 1-2 | 0,3-0,8 |

| STT | Loại đất | Ký hiệu | Số lô | Tổng (m ²) | MĐXD (%) | Tầng cao | HSSDD (lần) |
|-----|--|-------------|-------|------------------------|----------|----------|-------------|
| IV | Đất cây xanh - TDĐT - Bãi đỗ xe | CX-TDĐT-BĐX | | 10.162,8 | | | |
| 1 | <i>Cây xanh - Thẻ dục thể thao</i> | CXTT | 5 | 7.613,8 | 5-10% | 1 | 0,05-0,1 |
| 2 | <i>Bãi đỗ xe</i> | P | 2 | 2.549,0 | 5-10% | 1 | 0,05-0,1 |
| VI | Đất giáo dục (Trường mầm non) | GD | | 6.260,5 | | | |
| - | Đất giáo dục (Trường mầm non) | GD | | 6.260,5 | 30-35% | 1-3 | 0,3-1,05 |
| VI | Đất giao thông | | | 55.795,2 | | | |
| | Tổng diện tích toàn khu | | | 164.429,8 | | | |

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

5.1. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Quốc lộ 47 nằm tiếp giáp phía Nam khu vực lập quy hoạch, đây là tuyến đường đã xây dựng và nằm ngoài ranh giới quy hoạch, là tuyến giao thông đối ngoại quan trọng kết nối thành phố Thanh Hóa với thành phố Sầm Sơn, thiết kế với mặt cắt A-A có lộ giới 34,0m (mặt đường chính $9,0 \times 2 = 18,0\text{m}$; hè đường $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$; phân cách 4,0m);

- Giao thông khu vực:

+ Tuyến đường Đông Quốc lộ 10 (tuyến D1) có mặt cắt 1-1 với lộ giới 30,0m (mặt đường $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$; hè đường $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$; phân cách 3,0m; khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0,0m).

+ Tuyến đường N1, D8 có mặt cắt 2-2 với lộ giới 20,5m (mặt đường 10,5m; hè đường $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$; khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0,0m).

- Giao thông đối nội: Hệ thống đường giao thông trong khu vực quy hoạch là các tuyến đường bao quanh các cụm công trình đã phân khu. Khớp nối mạng đường khu vực nghiên cứu lập quy hoạch với mạng đường đối ngoại một cách thuận tiện. Độ dốc dọc đường được tính toán, thiết kế dưới 2% và khối lượng san lấp xây dựng tuyến đường là nhỏ nhất. Bề rộng mặt cắt ngang đường được thiết kế với quy mô mặt cắt ngang cụ thể như sau:

+ Mặt cắt 3-3 có lộ giới 17,50m (mặt đường 7,50m; hè đường $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$; khoảng lùi xây dựng 0,0m).

+ Mặt cắt 4-4 có lộ giới 13,50m (mặt đường 7,5m; hè đường $3,0 \times 2 = 6,0$ m; khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0,0m).

+ Mặt cắt 5-5 có lộ giới 11,50m (mặt đường 5,50m; hè đường $4,0 + 2,0 = 6,0$ m; khoảng lùi xây dựng 0,0m).

5.2. Quy hoạch san nền:

Giải pháp thiết kế san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 0,04\%$. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng cao ở Nam thấp dần về phía Bắc; cao độ san nền khu đất cao nhất + 4,05m; cao độ san nền khu đất thấp nhất + 3,15m.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Quy hoạch hệ thống cống riêng hoàn toàn. Theo đó hướng thoát nước chính của khu vực là hướng thoát ra kênh tiêu Minh Tâm cải dịch theo công văn số 474/SC-KT ngày 10/6/2021 về việc thiết kế cải dịch, hoàn trả kênh tiêu Minh Tâm đoạn từ K2+016 -:- K2+281 phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn.

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D600 – D1200. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$ và độ sâu chôn cống ban đầu $H = 0,7$ m. Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách 40-60m.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

5.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống cấp nước D400 hiện có nằm phía Nam đường Quốc lộ 47;

- Sơ đồ cấp nước: Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp với mạng nhánh;

- Hệ thống mạng lưới cấp nước gồm:

+ Mạng phân phối: Được thiết kế theo các tuyến đường giao thông chính; chiều sâu đặt ống trung bình từ 0,7-1,0m; trên các tuyến này đặt các họng cứu hỏa; hệ thống đường ống chính có khẩu độ từ D110 đến D200; chiều sâu đặt ống trung bình 0,7m;

+ Mạng dịch vụ: Được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường nội thị, cấp nước đến từng lô đất công trình; mạng dịch vụ có khẩu độ nhỏ hơn D110; chiều sâu đặt ống trung bình 0,5m;

- Các tuyến ống cấp nước dự kiến được bố trí dưới hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo Quy chuẩn quy định;

- Nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày làm tròn: $Q = 500 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

5.5. Quy hoạch cấp điện

- Tổng công suất yêu cầu của toàn khu vực vào khoảng: 2.442,0 KVA;

- Điện trung áp: Tuyến điện trung áp thiết kế mới cấp điện cho trạm biến áp 22/0.4kv trong khu dân cư được lấy nguồn từ đường điện trung áp 10(22)KV Quảng Thọ 3 lộ 476 E911. Tuyến điện trung áp này được thiết kế đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu.

- Trạm biến áp: Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu Đô thị xây dựng mới 04 trạm biến áp 22/0.4KV có tổng công suất 2.510,0KVA, các máy biến áp này có gam công suất 320KVA, 560KVA, 630KVA, 1000KVA, đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải. Trạm có kết cấu kiểu trạm kiot, vị trí đặt trạm biến áp tại các vị trí đất công cộng, cây xanh.

- Điện hạ thế: Xây dựng mới các 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 đất, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

- Điện chiếu sáng: Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn led, công suất 150W- 220V lắp trên cột thép bát giác 8m.

Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng $\leq 7\text{m}$ được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m. cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng $\leq 10.5\text{m}$ được chiếu sáng bằng 2 dãy đèn bố trí so le với khoảng cách 35m.

5.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Quy hoạch thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng;

+ Nước thải được thu gom theo các tuyến cống bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường. Toàn bộ hệ thống nước thải sẽ được dẫn về trạm xử lý nước thải của khu;

+ Nhu cầu xử lý nước thải tối đa của khu vực lập quy hoạch trong 1 ngày đêm làm tròn: 420,0m³/ng.đ;

- Giải pháp bảo vệ môi trường:

+ Toàn bộ hệ thống đường phố đều đặt các thùng rác công cộng, được phân loại sau đó thu gom và xử lý tập trung;

+ Tiêu chuẩn chất thải rắn (CTR) sinh hoạt là: 1,0 kg/người/ng.đ; tỉ lệ thu gom đạt 95 %.

5.7. 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 cho việc tổ chức 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 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.

6. Hạng mục ưu tiên đầu tư

- Đầu tư xây dựng đường giao thông;

- Đầu tư xây dựng các hạng mục HTKT thuộc dự án (san nền, giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, chiếu sáng, thông tin liên lạc...);

- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (trường học, nhà trẻ, công viên cây xanh, vườn hoa, trạm xử lý nước thải...).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ bản vẽ, gửi Sở Xây dựng đóng dấu lưu trữ theo quy định; phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa, UBND thành phố Sầm Sơn công bố công khai nội dung đề án theo quy định.

2. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, UBND thành phố Thanh Hóa, UBND thành phố Sầm Sơn theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định; tham mưu các nội dung về đầu tư, đất đai, tài chính và các nội dung khác có liên quan để việc thực hiện dự án theo đúng các 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, Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa 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.
- H10.(2021)QDPD QHCT KDC Quang Tho

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm