

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn

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 2525/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 5267/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 677/SXD-PTĐT ngày 29 tháng 01 năm 2021 về việc Quy định quản lý theo đồ án Điều

chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn”.

Điều 2. 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, Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Hùng Sơn và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H4.(2021)QDPD_QDQL BT Hùng Sơn

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND
ngày tháng năm 2021 của Chủ tịch UBND tỉnh)*

Phần I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

1. Đối tượng áp dụng

a) Quy định này áp dụng cho việc quản lý đồ án quy hoạch, xây dựng các công trình, kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5267/QĐ-UBND ngày 05/12/2020.

b) Quy định này bắt buộc áp dụng đối với tổ chức, cá nhân tham gia vào hoạt động quản lý, đầu tư xây dựng trong phạm vi, ranh giới đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5267/QĐ-UBND ngày 05/12/2020.

2. Phân công quản lý thực hiện:

a) UBND thành phố Sầm Sơn là cơ quan đầu mối chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành và chính quyền địa phương quản lý việc xây dựng theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5267/QĐ-UBND ngày 05/12/2020.

b) Các chủ đầu tư và chủ sở hữu công trình có trách nhiệm tuân thủ Quy định này. Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc thì phải kịp thời báo cáo UBND thành phố Sầm Sơn và các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xem xét, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định.

Điều 2. Ngoài những quy định nêu trong Quy định này việc quản lý quy hoạch, xây dựng còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở phù hợp với các quy định của Pháp luật và quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 4. Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính, Công thương, Giao thông Vận tải; Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn; Giám đốc Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Hùng Sơn; Thủ trưởng các ban ngành, tổ chức, cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng nội dung Quy định này.

Phần II

NỘI DUNG QUY ĐỊNH

Điều 5. Phạm vi và ranh giới khu vực lập quy hoạch.

1. Phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch: thuộc địa giới hành chính xã Quảng Hùng và xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Ranh giới như sau:

Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch;

Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch;

Phía Đông Nam giáp bờ biển;

Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch.

2. Diện tích: Tổng diện tích khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch khoảng 28,409 ha. Trong đó:

- Ranh giới lập quy hoạch dự án theo ranh giới dự án trúng đấu giá với diện tích là 25,5903ha.

- Phần diện tích đất có chức năng đô thị du lịch theo quy hoạch tiếp giáp phía Đông Nam của dự án có diện tích khoảng 2,8187ha (khu đất mở rộng nghiên cứu quy hoạch để khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận)

Điều 6. Quy định về phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

Khu vực lập quy hoạch được tổ chức, phân khu thành 03 nhóm.

- Nhóm 1: Nằm tại phía Đông Nam của dự án tiếp giáp với bờ biển chủ yếu là công trình thấp tầng mật độ xây dựng thấp như biệt thự, nhà liên kết kết hợp với các cây xanh nhóm nhà.

- Nhóm 2: Nằm tại phía Tây Bắc dọc theo trục đường song song với bờ biển bố trí các công trình khách sạn, dịch vụ du lịch

- Nhóm 3: Nằm dọc theo trục trung tâm của dự án: bố trí các công trình cao tầng như các công trình khách sạn, dịch vụ du lịch tạo điểm nhấn cho khu vực.

Trục trung tâm đóng vai trò chủ đạo về ý tưởng không gian xanh chung, tạo các không gian mở giữa khu chức năng đô thị du lịch kết nối với bờ biển.

Điều 7. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.

Các khu chức năng khi tiến hành đầu tư xây dựng phải tuân thủ các chỉ tiêu sau:

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	MỖXD	TẦNG CAO	HS SDD
			(M2)	(%)	(TẦNG)	(LẦN)
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU VỰC NGHIÊN CỨU		284.090	31,29	1-15	1,6
KHU A	ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH		255.903	32,29	3-15	1,7
	A - ĐẤT DU LỊCH, DỊCH VỤ	DV	34.684	48-80	8-15	5,8
	B - ĐẤT Ở		91.990	50-100	3-8	2,4
	1 – Đất ở liên kết	LK	15.204	75-100	5	
	2 – Đất ở kết hợp kinh doanh	OKD	8.040	65-74	8	

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	MĐXD	TẦNG CAO	HS SĐĐ
			(M2)	(%)	(TẦNG)	(LẦN)
	3 – Đất ở liền kề có sân vườn	NV	19.470	70-73	3	
	4 – Đất biệt thự	BT	49.276	50	3	
	C - ĐẤT CÂY XANH	CX	21.269			
	1 – Đất cây xanh		5.332			
	2 – Đất cây xanh hành lang bảo vệ bờ biển		15.937			
	D - GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT		107.960			
	1- Đất bãi đỗ xe	P	588			
	2- Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	630	10	1	0,1
	3- Đất đường giao thông		106.742			
KHU B	LẬP QUY HOẠCH 2,8 HA		28.187	22,29	1-9	1,3
	A - ĐẤT DU LỊCH, DỊCH VỤ	DV	10.204	61-62	9	3,8
	C - ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở	CX	6.888		1	
	D - ĐẤT VĂN HÓA (MIẾU CÁ ÔNG)	VH	149			
	E - GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT		10.946			
	1- Đất bãi đỗ xe	P	720			
	2- Đất đường giao thông		10.226			

Điều 8. Các quy định về Quy hoạch - Kiến trúc.

1. Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao công trình: của các lô đất được quản lý thực hiện theo Điều 7 của Quy định này.

2. Chiều cao công trình: Tuân thủ theo thiết kế đô thị của đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh Khu biệt thự Hùng Sơn – Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn đã được UBND tỉnh phê duyệt. Cụ thể:

a) Đối với công trình nhà ở 05 tầng:

- Chiều cao cốt nền các công trình: +0,0 m so với cốt vỉa hè;
- Chiều cao tầng 1 (từ sàn đến sàn): +3,6 m;
- Chiều cao tầng 2, tầng 3 và tầng 4 (từ sàn đến sàn): +3,3 m;
- Chiều cao tầng 5 (từ sàn đến sàn): +3,0m;

b) Đối với công trình kết hợp kinh doanh 08 tầng:

- Chiều cao cốt nền các công trình: +0,0 m so với cốt vỉa hè;
- Chiều cao tầng 1 (từ sàn đến sàn): +3,6 m;
- Chiều cao tầng 2, tầng 3, tầng 4, tầng 5, tầng 6 (từ sàn đến sàn): +3,3 m;
- Chiều cao tầng 7 (từ sàn đến sàn): +3,0m;
- Chiều cao tầng 8 (từ sàn đến sàn): +2,807m.

c) Đối với các công trình khác: Tầng cao công trình sẽ được xác định cụ thể trong dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Mỹ quan đô thị:

a) Hình thức kiến trúc công trình:

- Công trình dịch vụ, cộng đồng: khuyến khích sử dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, ấn tượng tạo điểm nhấn, kết hợp với các giải pháp chắn nắng, chiếu sáng thông gió tự nhiên để đảm bảo việc sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

- Khu nhà ở: khuyến khích sử dụng kiến trúc hiện đại kết hợp mái dốc, cần thống nhất về chiều cao, cốt cao độ, chỉ giới xây dựng, độ vươn của ban công, ô văng...tránh sự hỗn độn, pha tạp gây mất mỹ quan đô thị. Thống nhất chiều cao của công trình nhà ở.

b) Trang trí mặt ngoài: không sơn quét các màu đen, tối hoặc quá sặc sỡ, sử dụng quá nhiều màu trên một công trình kiến trúc, trang trí các chi tiết rườm rà, phản cảm.

c) Hàng rào: đối với hàng rào xây phải có hình thức thoáng, nhẹ và mỹ quan. Khuyến khích hàng rào bằng hình thức cây hoa cắt xén kết hợp với rào thép;

d) Cây xanh: Không gian xanh sân vườn, đường phố được bố trí đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, tạo không gian đẹp, phù hợp với đặc điểm khí hậu thổ nhưỡng tại khu vực và không cản trở các hoạt động giao thông trên các tuyến phố. Khuyến khích áp dụng các biện pháp kỹ thuật và ứng dụng khoa học công nghệ trong việc chăm sóc, chiếu sáng trong sân vườn, công viên.

e) Chiếu sáng đường phố: Chiếu sáng đường phố phải đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu mỹ quan, tạo hình ảnh đặc trưng của Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn.

f) Một số yêu cầu khác về quy hoạch, kiến trúc:

Hình dáng, màu sắc, chi tiết kiến trúc, sử dụng vật liệu của công trình đảm bảo trang nhã, hài hoà, phù hợp với cảnh quan tự nhiên.

Điều 9. Quan hệ với các công trình bên cạnh

1. Công trình không được vi phạm ranh giới:

a) Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất được phép vượt quá ranh giới đất sử dụng.

b) Không được xả nước thải, khí bụi, khí thải sang lô đất xây dựng công trình bên cạnh.

2. Cửa sổ, cửa thông hơi, ban công:

Các công trình xây dựng được phép lựa chọn hình thức và các chỉ tiêu kỹ thuật cửa sổ, cửa thông hơi, ban công phù hợp với công trình và cảnh quan tổng thể toàn khu.

Điều 10. Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Giao thông đường bộ đối ngoại:

- Tuyến đường hiện hữu phía Bắc dự án : Tuyến đường kết nối dự án với xã Quảng Đại và phường Quảng Vinh (mặt cắt A-A). Trong tương lai quy mô tuyến sẽ được cải tạo, nâng cấp lên với bề rộng 37.5m.

- Tuyến đường trục chính nối từ đường ven biển vào dự án Hùng Sơn (mặt cắt B-B) theo quy hoạch tuyến có lộ giới B =27,0m;

- Tuyến đường ven biển: chạy dọc phía Nam khu vực quy hoạch, sát biên Đông là tuyến đường liên kết dự án với các khu lân cận ven biển như xã Quảng Đại, Quảng Vinh. Tuyến đường vừa đóng vai trò đường đối ngoại, vừa đóng vai trò trục ngang đô thị.

- Giao thông đường biển: biên Đông tiếp giáp phía Đông Nam khu đất quy hoạch thuận lợi cho tiếp cận phương tiện giao thông đường biển.

Giao thông đối nội:

- Đường chính khu vực:

+ Tuyến có mặt cắt 1-1, quy mô đường rộng 19,5m, chi tiết: lòng đường $5,75 \times 2 = 11,5\text{m}$; vỉa hè $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$.

+ Tuyến có mặt cắt 2-2, quy mô đường rộng 27,0m, chi tiết: lòng đường $8,5 \times 2 = 17,0\text{m}$; vỉa hè $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

+ Đường ven biển mặt cắt 3-3, có quy mô rộng $24,0 \div 30,0\text{m}$, chi tiết: lòng đường $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$; vỉa hè $5,0\text{m} + 5 \div 11\text{m} = 10,0 \div 16,0\text{m}$; + Đường ven biển mặt cắt 3'-3', lộ giới 19,0m, chi tiết: lòng đường $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$; hè phải giáp biển 5,0m;

+ Đường có mặt cắt 7-7, quy mô đường rộng 20,50m, chi tiết: lòng đường $5,25 \times 2 = 10,5\text{m}$; vỉa hè $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$. Đường nội bộ, nhóm nhà ở:

+ Đường có mặt cắt 4-4, quy mô đường rộng 12,0m, chi tiết: lòng đường 6,0m; vỉa hè $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$.

+ Đường có mặt cắt 5-5, quy mô đường rộng 13,0m, chi tiết: lòng đường $3,5 \times 2 = 7,0\text{m}$, vỉa hè $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$. + Đường có mặt cắt 5'-5', quy mô đường rộng 10,0m, chi tiết: lòng đường 7,0m; vỉa hè 3,0m. + Đường có mặt cắt 6-6, quy mô đường rộng 15,0m, chi tiết: lòng đường 7,0m; vỉa hè $3,0\text{m} + 5,0\text{m} = 8,0\text{m}$.

+ Đường có mặt cắt 8-8, qui mô rộng 15,0m, chi tiết: lòng đường 7,0m, vỉa hè $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$.

Chi giới xây dựng tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các quy chuẩn, quy định hiện hành.

2. Bãi đỗ xe:

Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các bãi đỗ xe theo quy hoạch, phục vụ nhu cầu đỗ xe của khách vãng lai và hoạt động kinh doanh trong dự án.

3. Cao độ san nền:

- Căn cứ lựa chọn cao độ san nền Quy hoạch chung Thành phố Sầm Sơn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, định hướng cao độ nền cho khu vực Sầm Sơn hiện tại $H_{xd} \geq 2,60\text{m}$, Mức nước thủy triều max tại khu vực Sầm Sơn ứng với $P=3.33\%$ là $H=2.70\text{m}$; lựa chọn cao độ san nền tối thiểu $H \geq 3,50\text{m}$; cao độ xây dựng công trình $H \geq 3.70\text{m}$.

- San nền theo dạng mui rùa, cao độ cao nhất ở trung tâm các ô đất và thấp dần ra xung quanh nhằm thoát nước từ các ô đất ra các tuyến đường. Phương pháp đường đồng mức thiết kế, chênh cao giữa hai đường $\Delta h = 0.05\text{m}$; độ dốc nền $i = 0.4\%$;

- Cao độ san nền: $H_{min} = 3.50m$; $H_{max} = 3.95m$.

4. Thoát nước mưa:

Hệ thống: Sử dụng cống thoát nước mưa riêng, hoạt động với chế độ tự chảy. Bố trí cống thoát nước mưa đặt ở dưới mép đường xe chạy, thoát chính ra sông Rào (tuân thủ theo định hướng thoát nước chung của khu vực). Toàn bộ dự án chia làm 2 lưu vực chính lấy trục cảnh quan ở giữa làm đường phân chia.

- Lưu vực 1: Phía Bắc dự án chảy về trục đường chính dọc công viên cây xanh sau đó thoát ra sông Rào.

- Lưu vực 2: Phía Nam dự án chảy về trục đường chính dọc công viên cây xanh sau đó thoát ra sông Rào.

- Tại các vị trí tiếp giáp ranh giới dự án tại vị trí có thay đổi cao độ địa hình, và phía tiếp giáp bờ biển cần nghiên cứu các giải pháp kỹ thuật phù hợp, đảm bảo an toàn theo quy định.

5. Cấp nước:

a) Nguồn nước

- Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018, dự án Khu biệt thự Hùng Sơn đấu nối với tuyến ống quy hoạch D250 nằm trên tuyến đường phía Tây Bắc dự án.

b) Mạng lưới đường ống:

- Sơ đồ mạng và tuyến: Mạng lưới cấp nước cho khu vực dự án là mạng lưới dịch vụ du lịch, kết hợp giữa mạng lưới vòng và mạng lưới cụt tùy thuộc theo việc tổ chức mạng lưới và số các điểm đấu nối cấp nước.

- Mạng lưới đường ống phân phối được quy hoạch là mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt, mạng này chỉ phân phối nước đến mạng lưới dịch vụ, có đường kính từ D110-D225 cấp nước cho toàn bộ dự án;

- Mạng lưới đường ống dịch vụ cung cấp nước trực tiếp đến từng lô đất có đường kính từ D50-D63 được thiết kế là mạng lưới cụt;

- Xây dựng các hố van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống $\geq \Phi 100mm$. Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá không chế, trên mạng lưới cấp nước chính nên đặt các van xả cạn và các van xả khí.

- Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước.

- Mạng lưới đường ống phân phối sử dụng ống HDPE.

- Đường ống được đặt trên vỉa hè. Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,7m. Đường ống đi qua đường giao thông thiết kế ống lồng thép bảo vệ.

c) Cấp nước chữa cháy ngoài nhà:

- Khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa phải đảm bảo quy định về phòng cháy chữa cháy.

- Họng chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ở ngã ba, ngã tư đường phố.

6. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt:

a) Nhu cầu xử lý nước thải:

- Được tính bằng 85% nhu cầu cấp nước sinh hoạt, công trình công cộng;

- Tổng lưu lượng thoát nước thải khu vực nghiên cứu: 1650m³/ngày đêm.

b) Giải pháp thiết kế

- Hệ thống thoát nước sử dụng là hệ thống thoát nước riêng, nước mưa thoát độc lập với hệ thống nước thải.

- Xây dựng tuyến cống thu gom dọc theo các tuyến đường quy hoạch có đường kính D250-D400 đưa về Trạm xử lý nước thải chung của dự án, theo quy phạm với khoảng cách từ 20m - 30m hoặc giữa hai nhà thấp tầng sẽ xây dựng giếng thăm. Độ dốc tối thiểu của các tuyến cống thoát nước bản phải đảm bảo $i \geq 1/D$. với D là đường kính cống.

- Khoảng cách từ đỉnh cống đến mặt đường thiết kế lấy tối thiểu bằng 0,5m;

- Vật liệu sử dụng: cống thoát nước thải bằng BTCT đúc sẵn hoặc ống HDPE; ga thăm bằng BTCT.

c) Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Rác thải này sẽ được đưa về khu xử lý chất thải tập trung theo quy định thành phố;

- Phân loại rác: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại rác ngay từ phát thải. Rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có

thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật.

- Phương thức thu gom: Được thu gom theo đúng các phương thức phù hợp với quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn.

7. Cấp điện:

a) Nguồn điện:

Nguồn điện cấp cho dự án trước mắt được đấu nối với tuyến cáp ngầm 22kV từ TBA 110kV Sầm Sơn đến trên vỉa hè đường liên xã đi xã Quảng Đại và xã Quảng Vinh.

b) Lưới điện trung thế .

- Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV, đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm có kết cấu theo dạng mạng mạch vòng vận hành hở.

- Toàn bộ tuyến cáp ngầm trung thế có tiết diện tiêu chuẩn từ 50mm² đến 240mm², sử dụng cáp ngầm bảo vệ cách điện bằng XLPE/PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dọc, được ký hiệu là cáp 24kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Toàn bộ mạng cáp trung thế hoặc được luồn trong ống của hệ thống hào kỹ thuật hoặc được chôn trực tiếp trong đất. Những đoạn cáp chôn trực tiếp trong đất đặt ở độ sâu 0,8m so với cốt qui hoạch, phía trên và dưới được bao một lớp cát đen, trên lớp cát đen đặt một lớp gạch chỉ để bảo vệ cơ học cho cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp, tiếp đó lấp đất mịn, lưới ny lông bảo hiệu cáp rộng 0,5m đặt cách mặt đất tự nhiên 0,2m. Đoạn cáp qua đường luồn trong ống bảo vệ chuyên dụng và cách mặt đường 1m.

c) Trạm biến áp phân phối:

- Dự kiến bố trí 16 trạm biến áp cấp điện áp 22kV/0,4kV, công suất từ 630kVA đến 2500kVA trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho dự án.

- Các trạm biến áp cấp điện cho các công trình thấp tầng dự kiến sử dụng loại trạm chiếm ít diện tích để tăng tính thẩm mỹ cho các công trình trong dự án (trạm kios hợp bộ, trạm biến áp 1 cột). Đối với các toà nhà cao tầng có phụ tải lớn các trạm biến áp dự kiến sẽ được đặt ngay trong tầng 1 của toà nhà để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế cấp điện cho các phụ tải của toà nhà.

- Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn (nhỏ hơn 300-500m) để đảm

bảo tồn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và gần đường giao thông để thuận tiện cho việc thi công.

d) Lưới điện hạ thế:

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế gồm: các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà.

- Vị trí các tủ điện tổng phân phối điện hạ áp cho các khu nhà được bố trí theo nguyên tắc: gần đường, thuận tiện cho việc thi công và quản lý, đặt gần tâm phụ tải và có bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và không làm ảnh hưởng lớn đến mặt bằng xây dựng của các khu nhà.

- Tủ điện tổng phân phối điện hạ thế là loại kín, chống ẩm đặt ngoài trời có thể cố định trên bệ bê tông đặt trên hè.

e) Chiếu sáng đô thị

- Chiếu sáng đường phố dùng đèn sodium cao áp (hoặc đèn Led tương đương) làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa ...

- Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các trạm biến áp lân cận. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

- Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên hoặc bố trí một bên phụ thuộc vào độ chói yêu cầu và kết cấu mặt đường và mặt cắt ngang của đường. Cột chiếu sáng là cột thép, mạ kẽm nhúng nóng.

8. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: được đấu nối từ hệ thống cáp viễn thông khu vực;

- Đáp ứng các yêu cầu và đối tượng sử dụng dịch vụ.

Điều 11. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Khu vực bảo vệ công trình cấp nước

- Các bộ phận ngầm dưới mặt đất không được vượt quá chỉ giới đường đỏ;

- Không chế về chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường đúng theo quy hoạch được duyệt, tuyệt đối không được lấn chiếm, vi phạm chỉ giới;

- Việc điều chỉnh, đấu nối, hạ cốt hè, sửa chữa, bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại các tuyến đường cần phải xin phép các cơ quan chức năng đúng theo quy định;

2. Nước thải

- Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp ra vỉa hè, đường phố, phải thải ra theo hệ thống nước thải chung khu vực;

- Nước thải khu vệ sinh phải được xử lý qua bể nước tự hoại, nước thải hoạt động dịch vụ phải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra hệ thống thoát nước đô thị.

3. An toàn hành lang điện

- Các ngôi nhà và công trình xây dựng phải đảm bảo quy định khoảng cách hành lang an toàn lưới điện;

- Dây dẫn điện ngoài nhà phải được che chắn, tránh người chạm vào.

4. An toàn hệ thống giao thông

Trồng cây xanh, xây dựng công trình không được làm hạn chế tầm nhìn, che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu giao thông; cây trồng vỉa hè phải là cây thân thấp.

5. Hệ thống phòng cháy chữa cháy

Hồ sơ xin phép xây dựng các công trình công cộng phải có giải pháp phòng chống cháy nổ phù hợp với quy định trong các văn bản pháp lý liên quan, được đơn vị quản lý phòng cháy chữa cháy thẩm duyệt.

Điều 12. Quy định bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

Việc đầu tư xây dựng các công trình về bảo tồn, cải tạo chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh phải đảm bảo tuân thủ các quy định về Di sản văn hóa, đồng thời đáp ứng các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, văn hóa, lịch sử gắn với bản sắc địa phương.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Quy định này có hiệu lực và được thi hành kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về UBND thành phố Sầm Sơn để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh trường hợp vượt thẩm quyền.

Điều 14. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và Quy định này.

Điều 15. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo thẩm quyền của UBND tỉnh Thanh Hóa.

Điều 16. Quy định này và Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn – Nam, thành phố Sầm Sơn được ban hành, lưu giữ tại các cơ quan có liên quan và tổ chức công bố, phổ biến để nhân dân biết, thực hiện./.