

Số: 3241 /QĐ-UBND

TP. Thanh Hóa, ngày 7 tháng 6 năm 2013

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dịch vụ thương mại, văn phòng và dân cư thuộc Khu đô thị Đông Hương,  
thành phố Thanh Hoá (MBQH số: 4091/QĐ-UBND ngày 12/9/2011)**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THANH HÓA**

Căn cứ Luật Xây dựng ban hành năm 2003;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản số 38/2009/QH12 ngày 19/6/2009 của Quốc hội;

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 đô thị;

Căn cứ Quyết định 668/QĐ-UBND ngày 07/3/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (nay gọi là quy hoạch phân khu ) Khu phía Nam Đại lộ Lê Lợi thuộc khu đô thị Đông Hương mới, thành phố Thanh Hoá;

Căn cứ Quyết định số: 3407/QĐ-UBND, ngày 29/9/2009 của chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hoá về việc phê duyệt mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dịch vụ thương mại, văn phòng và khu dân cư thuộc khu đô thị Đông Hương xã Đông Hải, thành phố Thanh Hoá;

Căn cứ Quyết định số: 4240/QĐ-UBND ngày 17/12/2012 của Ủy ban nhân dân về việc phê duyệt thiết kế đô thị Khu công trình hỗn hợp thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số: 9471/UBND-CN ngày 24/12/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu Dịch vụ thương mại văn phòng và Khu dân cư thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hoá (MBQH số: 4091/UBND-QLĐT ngày 12/9/2011);

Căn cứ Công văn số: 823/SXD-PTĐT ngày 10/4/2013 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu Dịch vụ thương mại văn phòng và Khu dân cư thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hoá (MBQH số: 4091/UBND-QLĐT); Công văn số: 922/SVHTTDL-DSVH ngày 21/5/2013 của Sở Văn hoá thể thao và Du lịch Thanh Hóa về việc mở rộng chùa Lai Thành, xã Đông Hải, thành phố Thanh Hóa; Công

văn số: 132/BTG-PG của Ban Tôn giáo – Sở Nội vụ Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến mở rộng Chùa Lại Thành, xã Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

Xét Tờ trình số: 270/TTr-GPMB ngày 22/4/2013 của Ban Giải phóng mặt bằng và Tái định cư về việc phê duyệt điều chỉnh mở rộng QHCT tỉ lệ 1/500 Khu Dịch vụ thương mại văn phòng và Khu dân cư thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hoá,

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

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ thương mại, văn phòng và dân cư thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hoá (MBQH số: 4091/QĐ-UBND ngày 12/9/2011) với các nội dung chủ yếu như sau:

#### **1. Mục tiêu:**

Cụ thể hóa Quy hoạch xây dựng thành phố Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 84/2009/QĐ - TTg ngày 16/1/2009 và đồ án QHCT xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số: 228/2002/QĐ-UB ND ngày 20/01/2009;

Tạo lập khu đô thị văn minh, hiện đại, môi trường hấp dẫn, phát triển bền vững.

Khớp nối không gian và kết cấu hạ tầng với các dự án kế cận và tổng thể không gian thành phố.

Tạo ra quỹ đất đáp ứng nhu cầu về nhà ở đa dạng cho các đối tượng dân cư, bổ sung quỹ đất tái định cư.

Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng.

#### **2. Phạm vi ranh giới, diện tích:**

Gồm toàn bộ mặt bằng quy hoạch số: 4091/QĐ-UBND ngày 12/9/2011 và phần mở rộng, ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp : Đại lộ Bắc Nam;
- + Phía Tây giáp : Đường quy hoạch và dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam giáp : Sông Thống Nhất và Khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Bắc giáp : Đường quy hoạch phía Nam Trung tâm văn hóa tỉnh Thanh Hóa (đường Đông Hương 1)

Tổng diện tích khu đất là : **443.877,5 m<sup>2</sup>**;

**Trong đó:**

- + Tổng diện tích mở rộng quy hoạch : 30.049,2 m<sup>2</sup>
- + Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch cục bộ là : 78.447,5 m<sup>2</sup>
- + Tổng diện tích cập nhật thiết kế đô thị (theo QĐ số: 4240/QĐ-UBND ngày 17/12/2012 của UBND tỉnh Thanh Hóa) : 141.449,2 m<sup>2</sup>
- + Tổng diện tích không điều chỉnh quy hoạch là : 193.931,6 m<sup>2</sup>

**3. Tính chất, chức năng đô thị:**

Là khu hỗn hợp, dịch vụ thương mại văn phòng và khu dân cư.

**4. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian, kiến trúc:****a. Quy hoạch sử dụng đất:****Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:**

| Tt        | Loại đất                                                      | Ký hiệu lô đất | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)    | Mật độ xây dựng (%) | Số tầng công trình (tầng) | Hệ số SDD (lần) |
|-----------|---------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|--------------|---------------------|---------------------------|-----------------|
| <b>A</b>  | <b>Diện tích mở rộng dự án:</b>                               |                | <b>30.049,20</b>            | <b>6,77</b>  |                     |                           |                 |
| <b>I</b>  | <b>Mở rộng 01:</b>                                            |                | <b>16.451,30</b>            | <b>3,71</b>  |                     |                           |                 |
| 1         | Đất trường mầm non                                            | MN             | 4.908,40                    | 1,11         | 40                  | 4                         | 1,6             |
| 2         | Đất hành chính phường                                         | HC             | 3.804,60                    | 0,86         | 40                  | 4                         | 1,6             |
| 3         | Đất ở dạng chia lô                                            |                | 620,00                      | 0,14         | 80                  | 4                         | 3,2             |
| 4         | Đất cây xanh                                                  |                | 105,60                      | 0,02         |                     |                           |                 |
| 5         | Đất giao thông                                                |                | 7012,70                     | 1,58         |                     |                           |                 |
| <b>II</b> | <b>Mở rộng 02:<br/>(Khu chùa Lai Thành)</b>                   |                | <b>13.597,90</b>            | <b>3,06</b>  |                     |                           |                 |
| 6         | Đất ở dạng chia lô liền kề                                    |                | 2.974,40                    | 0,67         | 100                 | 4                         | 4,0             |
| 7         | Đất chùa Lai Thành hiện có & mở rộng                          |                | 6.989,20                    | 1,57         |                     |                           |                 |
| 8         | Đất giao thông                                                |                | 3.634,30                    | 0,82         |                     |                           |                 |
| <b>B</b>  | <b>Diện tích đất điều chỉnh quy hoạch:</b>                    |                | <b>78.447,50</b>            | <b>17,67</b> |                     |                           |                 |
| <b>9</b>  | <b>Đất ở dạng chia lô (điều chỉnh từ đất ở dạng biệt thự)</b> |                | <b>21.322,60</b>            | <b>4,80</b>  | <b>80</b>           | <b>4</b>                  | <b>3,2</b>      |
|           |                                                               | LK3            | 4.830,40                    | 1,09         | 80                  | 4                         | 3,2             |
|           |                                                               | LK4            | 6.534,40                    | 1,47         | 80                  | 4                         | 3,2             |
|           |                                                               | LK5            | 4.978,90                    | 1,12         | 80                  | 4                         | 3,2             |
|           |                                                               | LK6            | 4.978,90                    | 1,12         | 80                  | 4                         | 3,2             |
| <b>10</b> | <b>Đất ở dạng chia lô (điều chỉnh diện tích lô đất)</b>       |                | <b>6.668,00</b>             | <b>1,50</b>  | <b>50</b>           | <b>3</b>                  | <b>1,5</b>      |
|           |                                                               | BT8            | 4.196,20                    | 0,95         | 50                  | 3                         | 1,5             |
|           |                                                               | BT9            | 2.471,80                    | 0,56         | 50                  | 3                         | 1,5             |

|                  |                                                                                                                                   |  |                   |            |  |  |  |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|------------|--|--|--|
| 11               | Đất giao thông                                                                                                                    |  | 50.456,90         | 11,37      |  |  |  |
| C                | Diện tích đất cập nhật theo thiết kế đô thị đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4240/QĐ-UBND ngày 17/12/2012 |  | 141.449,20        | 31,87      |  |  |  |
| D                | Đất không điều chỉnh quy hoạch (giữ nguyên theo MB số: 4091/UBND-QLĐT ngày 12/9/2011)                                             |  | 193.931,60        | 43,69      |  |  |  |
| <b>Tổng cộng</b> |                                                                                                                                   |  | <b>443.877,50</b> | <b>100</b> |  |  |  |

## **5. Phân khu chức năng và tổ chức không gian, kiến trúc:**

a) Phân khu chức năng:

+) Khu nhà hỗn hợp, dịch vụ thương mại văn phòng:

Cập nhật theo Quyết định số: 4240/QĐ-UBND ngày 17/12/2012 của UBND tỉnh phê duyệt thiết kế đô thị Khu công trình hỗn hợp thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh hóa.

+) Khu nhà ở thấp tầng:

Nhà ở biệt thự đơn lập: 03 tầng bố trí tiếp giáp với công trình hỗn hợp cao tầng và phía Nam khu đất.

Nhà ở chia lô: Có diện tích, bề rộng, chiều sâu đảm bảo với quy chuẩn xây dựng Việt Nam và phù hợp với cảnh quan tuyến phố.

+) Đất công cộng, giáo dục:

Bố trí để đảm bảo định hướng chiến lược phát triển của đô thị trong tương lai.

b) Định hướng kiến trúc đô thị:

- Không gian kiến trúc phải được coi trọng đặc biệt, việc đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc mới phải có hình thức kiến trúc đẹp hiện đại, trong đó yêu cầu đối với các tòa nhà cao tầng, thương mại dịch vụ, các lô nhà ở liên kế và biệt thự, công viên phải nghiên cứu thiết kế, xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh, đảm bảo kiến trúc cảnh quan, tạo điểm nhấn cho khu đô thị. Các khu thể thao, dịch vụ và công viên cây xanh phải chú trọng tới giải pháp hài hòa giữa các công trình.

- Cây xanh bóng mát và cảnh quan: Bố trí phù hợp với chức năng từng khu vực. Trồng các loại cây có tán lá lớn, tuổi thọ cao, ít gây ồn. Tăng mật độ trồng cây cổ thụ lâu năm tại các vị trí có định như vỉa hè, công viên. Công viên vườn hoa trồng nhiều cây trang trí, cây bóng mát có tính thẩm mỹ cao, tuổi thọ cao, có chiều cao và tán lá lớn. Các bồn hoa bố trí loại cây có thể nở hoa bốn mùa và có chế độ chăm sóc thường xuyên.

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

a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

Giữ nguyên mạng lưới đường và cao độ khống chế tại nút giao thông theo quy hoạch đã được duyệt.

\* **Phân diện tích điều chỉnh:** Mở mới 01 tuyến và kéo dài 01 tuyến

\* **Phân diện tích mở rộng:** Mở mới 3 tuyến và điều chỉnh kéo dài 01 tuyến.

\* **Quy mô các tuyến đường:**

- Các tuyến đường điều chỉnh kéo dài: Quy mô được giữ nguyên theo quy hoạch đã được duyệt.

- Các tuyến mở mới: Quy mô đường cấp kỹ thuật 40, tốc độ thiết kế 40km/h.

Mặt cắt ký hiệu: 3-3 (tuyến mở mới):

+ Chiều rộng mặt đường :  $B_{md} = 7,5 \text{ m}$

+ Chiều rộng Hè đi bộ + cây xanh :  $B_{hè} = 4,0 + 4,0 = 8,0 \text{ m}$ .

+ Chiều rộng GHĐĐ :  $B_{GHĐĐ} = 15,5 \text{ m}$ .

+ Bán kính tối thiểu bó vỉa tại nút giao :  $R_{min} = 8\text{m}$

+ Độ dốc dọc lớn nhất  $i_{max} = 0,3\%$

+ Độ dốc ngang của mặt đường  $i_n = 2\%$

Mặt cắt ký hiệu: 2-2 (tuyến kéo dài):

+ Chiều rộng mặt đường :  $B_{md} = 10,5 \text{ m}$

+ Chiều rộng Hè đi bộ + cây xanh :  $B_{hè} = 6,0 + 6,0 = 12,0 \text{ m}$ .

+ Chiều rộng GHĐĐ :  $B_{GHĐĐ} = 22,5 \text{ m}$ .

+ Bán kính tối thiểu bó vỉa tại nút giao :  $R_{min} = 8\text{m}$

+ Độ dốc dọc lớn nhất  $i_{max} = 0,3\%$

+ Độ dốc ngang của mặt đường  $i_n = 2\%$

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Giữ nguyên hệ thống mạng lưới cống thoát nước theo quy hoạch đã được phê duyệt, với tuyến đường điều chỉnh mới thiết kế thêm hệ thống thoát nước cống thu nước dọc đường. Các tuyến thoát nước mới đầu nối vào cống thoát nước theo quy hoạch đã có, đảm bảo độ sâu thoát nước.

Hệ thống thoát nước mưa điều chỉnh thiết kế mới phải tuân thủ theo quy cách, nguyên tắc của quy hoạch thoát nước mưa đã có.

\* **Nội dung điều chỉnh:**

- Trong khu đất mở rộng bố trí các tuyến thoát nước dọc theo các tuyến đường giao thông.

- Tại các khu đất điều chỉnh, thoát nước mưa bố trí dọc tuyến giao thông mới.

\* **Quy mô điều chỉnh:**

- Mở mới 4 tuyến thoát nước cho khu đất mở rộng gồm:

+ Tuyến thoát nước mưa dọc đường Đông Hương 2 chiều dài 210m;

+ Tuyến thoát nước mưa mới dọc tuyến đường giữa khu dân cư hiện trạng và khu dân cư mới tổng chiều dài 405m;

+ Tuyến thoát nước dọc đường Lai Thành hiện có chiều dài 150m;

- Thiết kế cống thoát nước mưa mới dọc tuyến đường thiết kế theo quy hoạch điều chỉnh, tổng chiều dài cống thoát 1.190m.

c. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

Giữ nguyên hệ thống mạng lưới cống thoát nước theo quy hoạch đã được phê duyệt, với tuyến đường điều chỉnh mới thiết kế thêm hệ thống thoát nước cống thu nước dọc đường. Các tuyến thoát nước mới thiết kế được đầu nối vào cống thoát nước theo quy hoạch đã có, đảm bảo độ sâu thoát nước.

Hệ thống thoát nước thải điều chỉnh thiết kế mới phải tuân thủ theo quy cách, nguyên tắc của quy hoạch thoát nước thải đã có.

**\* Nội dung điều chỉnh:**

- Thiết kế cống thoát nước thải theo khu đất dân cư mở rộng.
- Tại các khu đất điều chỉnh, thoát nước thải bố trí dọc tuyến giao thông mới.

**\* Quy mô điều chỉnh:**

- Mở mới 2 tuyến thoát nước thải cho khu đất mở rộng bao gồm:  
+ Tuyến thoát nước thải khu đất mở rộng tiếp giáp tuyến đường Đông Hương 2 chiều dài 140m.

+ Tuyến thoát nước thải khu đất mở rộng tiếp giáp tuyến đường Lai Thành hiện có chiều dài 148m.

- Thiết kế cống thoát nước thải mới dọc tuyến đường thiết kế theo quy hoạch điều chỉnh, tổng chiều dài cống thoát 1.961m.

## **7. Các nội dung khác:**

Các nội dung không điều chỉnh giữ nguyên theo đúng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ thương mại văn phòng và khu dân cư thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa được Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa phê duyệt tại quyết định số: 4091/UBND-QLĐT ngày 12/9/2011.

### **Điều 2:**

#### **1. Ban Giải phóng mặt bằng và Tái định cư thành phố có trách nhiệm:**

- Chỉ đạo đơn vị tư vấn thiết kế hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh quy hoạch theo nội dung phê duyệt tại Quyết định này.

- Khi nghiên cứu lập hồ sơ thiết kế cơ sở và lập báo cáo kinh tế kỹ thuật, Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng công trình cơ bản thành phố yêu cầu tư vấn nghiên cứu hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng thuộc mặt bằng số: 4091/UBND-QLĐT ngày 12/9/2011 và các dự án lân cận (cao độ san nền, hệ thống thoát nước, hệ thống cấp nước, hệ thống điện, hệ thống thông tin liên lạc...) từ đó thiết kế phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết 1/2000 đã được phê duyệt và các dự án đã triển khai kết hợp với khu dân cư hiện hữu.

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng để nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện.

- Tổ chức thực hiện và quản lý quy hoạch được duyệt, từng bước tổ chức định vị tìm tuyến, cắm mốc lộ giới các trục giao thông chính trên thực địa.
- Thực hiện các nội dung tiếp theo trong quản lý đầu tư xây dựng theo quyết định của cấp có thẩm quyền và các quy định hiện hành của Nhà nước.

## **2. Phòng Quản lý Đô thị chịu trách nhiệm:**

- Kiểm tra hồ sơ đã hoàn chỉnh theo nội dung phê duyệt;
- Đóng dấu đã thẩm định vào hồ sơ và lưu trữ hồ sơ theo quy định;
- Hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, đảm bảo quy định hiện hành của Pháp luật.

## **3. Ủy ban nhân dân xã Đông Hải có trách nhiệm:**

- Phối hợp với Ban Giải phóng mặt bằng và Tái định cư thành phố tổ chức thực hiện công bố rộng rãi nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng;
- Tham gia phối hợp giải quyết các vấn đề có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện.

**4.** 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 Ban Giải phóng mặt bằng và Tái định cư thành phố thực hiện theo quy hoạch và quy định của Pháp luật.

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

Các ông (bà) Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đông Hải; Trưởng các phòng: Quản lý Đô thị, Tài nguyên & Môi trường, Tài chính – Kế hoạch; Giám đốc Ban Giải phóng mặt bằng và Tái định cư thành phố; Trưởng các phòng, ban và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3/QĐ (để thực hiện);
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- Lưu: VT. L<sub>Kts</sub>

*an*



**Đào Trọng Quý**