

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường  
Lý Tự Trọng, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SẦM SƠN**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

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

Căn cứ Văn bản số 4094-CV/VPTU ngày 28/3/2019 của Thường trực Tỉnh ủy V/v chủ trương đầu tư Dự án Trụ sở làm việc của Thành ủy, HĐND, UBND và khối đoàn thể, đơn vị sự nghiệp thành phố Sầm Sơn;

Căn cứ Văn bản số 4396/UBND-CN ngày 12/4/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất Trụ sở làm việc của Thành ủy, HĐND và UBND thành phố Sầm Sơn hiện nay; khu dân cư mới phường Bắc Sơn và khu đất hỗn hợp HH, lô 08 thành phố Sầm Sơn;

Căn cứ Thông báo số 2099-TB/TU ngày 30/5/2019 của Ban Thường vụ Thành ủy Sầm Sơn về việc Thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy tại hội nghị ngày 30/5/2019;

Căn cứ Văn bản số 3926/SXD-PTĐT ngày 08/7/2019 của Sở Xây dựng V/v tham gia ý kiến về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Xét đề nghị của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố tại Tờ trình số Tờ trình số 565/TTr-QLDA ngày 18/6/2019; của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 506/BCTĐ-QLĐT ngày 02/7/2019 V/v phê duyệt Quy hoạch chi

tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng, phường Bắc Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

### 1. Phạm vi, ranh giới, diện tích lập quy hoạch:

- Khu đất lập thuộc địa giới hành chính các phường Bắc Sơn, Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn. Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- + Phía Đông giáp: đường Lý Tự Trọng;
- + Phía Tây giáp: Sân vận động (theo quy hoạch);
- + Phía Nam giáp: Bãi đỗ xe tập trung và Trung tâm thương mại thành phố Sầm Sơn;
- + Phía Bắc giáp: đường Bà Triệu.

- Diện tích quy hoạch khoảng: 80.098,9m<sup>2</sup> (8,0 ha)

**2. Tính chất, chức năng:** Là khu dân cư đô thị.

**3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:**

#### 3.1. Về dân số, hạ tầng xã hội:

- Quy mô dân số: 1.600 người.
- Đất ở: 27,9m<sup>2</sup>/người;
- Đất cây xanh: 1,7m<sup>2</sup>/người;

#### 3.2. Về hạ tầng kỹ thuật đô thị:

- Tiêu chuẩn cấp nước : 120 lít/người/ngàyđêm;
- Tiêu chuẩn thoát nước thải : 90% lượng nước cấp;
- Tiêu chuẩn rác thải : 1,2 kg/ng-ngày.đêm;

### 4. Quy hoạch sử dụng đất:

*Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất*

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	1.295,58	5-9	30-45	1,6
2	Đất ở		44.689,40			55,8
2.1	Đất ở biệt thự	BT	19.512,06			24,3
		BT.01	5.722,85	2-4	50	
		BT.02	4.785,42	2-4	50	
		BT.03	5.548,50	2-4	50	
		BT.04	3.455,29	2-4	50	

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
2.2	Đất ở liền kề	LK	25.177,34			31,4
		LK.01	3.412,63	2-5	80	
		LK.02	3.707,51	2-5	80	
		LK.03	2.838,82	2-5	80	
		LK.04	2.915,18	2-5	80	
		LK.05	4.397,92	2-5	80	
		LK.06	2.495,57	2-5	80	
		LK.07	2.083,02	2-5	80	
		LK.08	3.326,69	2-5	80	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>2.787,19</b>			<b>3,8</b>
	Cây xanh	CX.01	2.007,23		10	
	Cây xanh	CX.02	390,08		-	
	Cây xanh	CX.03	389,88		-	
<b>4</b>	<b>Sân thể thao</b>	<b>TDDT</b>	<b>3.656,06</b>	<b>1-2</b>	<b>10</b>	<b>4,5</b>
<b>5</b>	<b>Nhà văn hóa</b>	<b>NVH</b>	<b>664,63</b>	<b>1-2</b>	<b>50</b>	
<b>6</b>	<b>Bãi đỗ xe</b>	<b>P</b>	<b>679,29</b>		<b>-</b>	<b>1,0</b>
<b>7</b>	<b>Đất giao thông, HTKT</b>		<b>26.326,75</b>			<b>32,9</b>
	<b>Tổng</b>		<b>80.098,90</b>			<b>100</b>

## 5. Tổ chức không gian

- Tuân thủ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sầm Sơn đến năm 2040; khớp nối đồng bộ với các quy hoạch, dự án có liên quan; thiết kế hiện đại với cơ sở hạ tầng đồng bộ, phân khu chức năng hợp lý.

- Khuôn viên cây xanh, thể thao gắn với bãi đỗ xe trong khu vực lập quy hoạch được bố trí tại trung tâm nhóm ở, tạo không gian sinh hoạt văn hóa cộng đồng thuận lợi cho dân cư trong dãy nhà.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chú trọng đến việc phát huy các lợi thế của các tuyến đường chính trong đô thị như đường Lý Tự Trọng, đường Bà Triệu, đường Bà Triệu GD2 gắn với trung tâm thể dục thể thao,... tạo nên một khu ở mới tiện nghi, đồng bộ.

## 6. Thiết kế đô thị:

### 6.1. Khu nhà ở liền kề

- Các dãy nhà lớp ngoài mặt các tuyến đường chính được thiết kế hiện đại, quy mô diện tích, kiến trúc và chiều cao căn nhà hợp lý với ở và hoạt động kinh doanh (mô hình shophouse). Các dãy nhà lớp trong được thiết kế hiện đại, hình thức kiến trúc phù hợp với mô hình nhà ở đô thị.

- Tầng cao, mật độ xây dựng: Các công trình được hợp khối kiến trúc, chiều cao bình quân từ 3-5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%.

- Chiều cao tầng xây dựng:

+ Nền tầng 1: cao 0,45m tính từ cos nền vỉa hè;

- + Chiều cao tầng 1: 3,9 tính từ cos nền tầng 1;
- + Chiều cao tầng 2 trở lên: 3,6m tính từ cos sàn tầng kế phía dưới.
- Vật liệu màu sắc công trình: Lựa chọn màu sơn chủ đạo sáng màu, tránh những mảng màu lớn có sắc mạnh như xanh đậm, vàng cam, nâu đậm, đỏ chói...

## **6.2. Khu đất ở kiểu biệt thự:**

Thiết kế kiến trúc hiện đại, là các công trình nhà ở kiểu biệt thự có vườn, tiện nghi.

- Tầng cao, mật độ xây dựng: chiều cao bình quân từ 2-4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%.
- Chiều cao tầng xây dựng: Nền tầng 1 cao 0,45m tính từ cos nền vỉa hè; Chiều cao tầng 1 tối đa 3,9m tính từ cos nền tầng 1; Chiều cao tầng 2 trở lên tối đa 3,6m tính từ cos sàn tầng kế phía dưới.
- Vật liệu màu sắc công trình: Lựa chọn màu sơn sáng màu, tránh những màu sắc mạnh như xanh đậm, vàng cam, nâu đậm, đỏ chói...

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

### **7.1. Quy hoạch giao thông:**

Mạng lưới giao thông được xác định theo điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn đến năm 2040, các quy hoạch liên quan. Mạng lưới giao thông được tổ chức gồm:

- Giao thông đô thị, tuân thủ quy hoạch chung và hiện trạng dự án đã đầu tư xây dựng gồm:

- + Phía Đông là tuyến đường Lý Tự Trọng với lộ giới 42,0m. Lòng đường:  $2 \times 12,0\text{m} = 24,0\text{m}$ , chiều rộng hè đường  $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$ , phân cách giữa 3,0m; khoảng lùi tối thiểu 3,0m.

- + Phía Nam là tuyến đường quy hoạch mới với lộ giới 30,0m. Lòng đường:  $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$ , chiều rộng hè đường  $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$ , phân cách giữa 2,0m; khoảng lùi tối thiểu 0,0m.

- + Phía Tây là tuyến đường Bà Triệu GD2 với lộ giới 42,0m. Lòng đường:  $2 \times 12,0\text{m} = 24,0\text{m}$ , chiều rộng hè đường  $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$ , phân cách giữa 3,0m; khoảng lùi tối thiểu 3,0m.

- + Phía Bắc là tuyến đường Bà Triệu với lộ giới 31,0m. Lòng đường:  $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$ , chiều rộng hè đường  $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$ , phân cách giữa 2,0m; khoảng lùi tối thiểu 3,0m.

- Giao thông nội bộ: Gồm các tuyến đường 1 đến 10, cụ thể như sau:

- + Tuyến 1 có Mặt cắt 1-1: lộ giới 20,5 m. Lòng đường:  $2 \times 5,25 = 10,5\text{m}$ , chiều rộng hè đường  $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$ ; khoảng lùi tối thiểu 0,0m đối với nhà liên kế, 3,0m đối với nhà biệt thự.

+ Tuyến 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 có Mặt cắt 2-2: lộ giới 17,5 m. Lòng đường:  $2 \times 3,75 = 7,5\text{m}$ , chiều rộng hè đường  $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$ . khoảng lùi tối thiểu 0,0m đối với nhà liên kế, 3,0m đối với nhà biệt thự.

### **7.2. San nền:**

Hướng dốc san nền chính lựa chọn: 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 thiết kế san nền cao nhất là  $H_{\max} = 3,8\text{ m}$ ; Cao độ san nền thấp nhất là  $H_{\min} = 2,8\text{m}$

### **7.3. Cấp nước:**

- Tổng nhu cầu cấp nước là  $500\text{ m}^3/\text{ngđ}$ .
- Nguồn cấp nước cho khu vực được lấy từ đường ống cấp nước thành phố Sầm Sơn hiện hữu trên đường Bà Triệu.
- Mạng lưới cấp nước gồm: Đường ống D110 đầu nối từ đường ống hiện về cấp nước cho khu vực. Mạng lưới ống phân phối cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy. Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng vòng kết hợp mạng cụt.
- Trụ nước cứu hỏa được bố trí dọc các tuyến đường trong khu vực với khoảng cách giữa hai trụ chữa cháy liên kế là 120m.

### **7.4. Thoát nước mưa:**

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn. Nước mưa được thu gom bằng các ga thu vào hệ thống cống thoát nước D600 - D800 được đặt dọc các trục giao thông; sau đó đầu nối vào mạng lưới thoát nước dọc tuyến đường Lê Lợi và Bà Triệu theo Quy hoạch chung.

- Mạng lưới cống thoát được bố trí phân tán để giảm kích thước cống. Độ dốc dọc mương lấy tối thiểu là 0,3% và độ sâu đáy rãnh ban đầu  $H=0,6\text{m}$ . Ga thăm, ga thu có khoảng cách 30-35m/hố ga.

### **7.5. Thoát nước thải:**

- Lưu lượng nước thải:  $460\text{ m}^3/\text{ngđ}$ . Mạng lưới thoát nước thải quy hoạch riêng với mạng lưới thoát nước mặt.
- Hệ thống thoát nước thải bằng cống tròn D300 được đầu nối với hệ thống thoát nước thải đường Bà Triệu và Lý Tự Trọng.

### **7.6. Cấp điện:**

- Tổng nhu cầu cấp điện: 1.000 kVA
- Nguồn điện cấp cho khu vực dự kiến từ tuyến điện 22kV, điểm đầu nối tại cột 24 lộ 473 E9.11 Sầm Sơn.
- Mạng lưới cấp điện:
  - + Trạm biến áp: Xây dựng mới 02 trạm biến áp 22/0,4kV có tổng công suất 1.000 kVA. Các trạm biến áp được bố trí tại các vị trí phù hợp, gần tâm phụ tải

đảm bảo bán kính cấp điện.

+ Mạng lưới điện trung áp: Mạng lưới đường dây 22kV được quy hoạch ngầm dọc vỉa hè các tuyến đường cấp điện cho các trạm biến áp phân phối.

+ Mạng lưới điện hạ thế: đường dây 0,4kV từ trạm biến áp phân phối bố trí ngầm dọc các tuyến đường giao thông cấp điện cho các đối tượng tiêu thụ.

- Chiếu sáng: Bố trí chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong khu vực.

#### **7.7. Thu gom chất thải rắn:**

- Tổng khối lượng rác thải dự kiến 1,9T/ngày.đêm. Tỷ lệ thu gom đạt 100%.

- Thu gom chất thải rắn: Chất thải rắn toàn bộ khu vực được thu gom và vận chuyển và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của thành phố Sầm Sơn.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện: Căn cứ nội dung Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định này.

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung trên; gửi Phòng Quản lý đô thị kiểm tra đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý và thực hiện; chủ trì phối hợp với phòng Quản lý đô thị, UBND các phường Trường Sơn, Bắc Sơn tổ chức công bố công khai quy hoạch để nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện;

- Các Phòng, Ban, Đơn vị: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; UBND các phường Trường Sơn, Bắc Sơn và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện quy hoạch và theo quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố; thủ trưởng các đơn vị: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố; Chủ tịch UBND các phường Trường Sơn, Bắc Sơn và Thủ trưởng các Phòng, Ban, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./

#### **Nơi nhận:**

- Như điều 3 Quyết định;
- Thường trực Thành ủy, HĐND thành phố (b/cáo);
- Các đ/c Ủy viên Ban Thường vụ Thành ủy;
- CT, các PCT UBND thành phố (b/cáo);
- Lưu: VP, QLĐT.



**CHỦ TỊCH**

**Lương Tất Thắng**