

Số: **5828**/SXD-PTĐT

Thanh Hoá, ngày 20 tháng 10 năm 2017

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư xã Đông Lĩnh, thành phố Thanh Hóa**

Kính gửi: UBND tỉnh Thanh Hóa.

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Đông Lĩnh, thành phố Thanh Hóa đã được Sở Xây dựng tham vấn ý kiến bằng văn bản có văn bản tham gia ý kiến của các đơn vị gửi kèm theo) của các Sở: Tài Nguyên và Môi Trường (Công văn số 3532/STNMT-QLĐĐ ngày 07/7/2017), Giao thông Vận tải (Công văn số 2217/SGTVT-KHTC ngày 07/7/2017), Kế hoạch và Đầu tư (Công văn số 2970/SKHĐT-TĐ ngày 11/7/2017), Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Công văn số 1972/SNN&PTNT-PTNT ngày 07/7/2017), Văn hóa Thể thao và Du lịch (Công văn số 1732/SVHTTDL-DSVH ngày 07/7/2017); Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Thanh Hóa (Công văn số 2249/BCH-TM ngày 05/7/2017); UBND thành phố Thanh Hóa (Công văn số 2501/UBND-QLĐT ngày 07/7/2017). Sở Xây dựng đã tổ chức thẩm định đồ án nêu trên và trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt đồ án với những nội dung chính như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật xây dựng số 50/2014/QH13;
- Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Nghị định số 37/2010/NĐ – CP ngày 07 /04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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;
- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 16/01/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thanh Hóa đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035;
- Quyết định số 3208/QĐ-UBND Ngày 24 tháng 8 năm 2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông ga đường sắt cao tốc Bắc Nam đến giáp phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa;



- Công văn số 4296/UBND-CN ngày 04/5/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa v/v chủ trương, địa điểm lập QHCT tỉ lệ 1/500 khu dân cư xã Đông Lĩnh, thành phố Thanh Hóa;

- Quyết định số: 2102/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2016 của chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về phê duyệt nhiệm vụ và dự toán khảo sát, lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Đông Lĩnh, thành phố Thanh Hóa.

II. NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

1. Tên đồ án

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Đông Lĩnh, thành phố Thanh Hóa.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Tại Quyết định số 2102/QĐ-UBND ngày 17/6 /2016 về phê duyệt nhiệm vụ và dự toán khảo sát, lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Đông Lĩnh, thành phố Thanh Hóa. Trong đó, phạm vi nghiên cứu quy hoạch thuộc xã Đông Lĩnh, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa có vị trí như sau:

- Phía Tây Bắc: giáp đất quy hoạch cây xanh;
- Phía Đông Bắc: giáp đất quy giáo dục, hành chính;
- Phía Đông Nam: giáp đất quy hoạch giáo dục, dân cư;
- Phía Tây Nam: giáp đất quy hoạch công nghiệp;
- Phía Nam: giáp Quốc lộ 45.

Với diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 30,05ha. Tuy nhiên, trong quá trình nghiên cứu lập đồ án, để đảm bảo hiệu quả thu hút nhà đầu tư, cũng như kết nối thuận lợi các hướng tiếp cận giao thông cho dự án (kết nối với đường vành đai phía Tây, Khu đô thị Tây ga và các khu vực lân cận), đồng thời huy động được nguồn lực để đầu tư các chức năng sử dụng đất khác như: Giáo dục – Lô 1, Hành chính – Lô 3, Trung tâm văn hóa – Lô 1(tiếp giáp với khu vực nghiên cứu lập quy hoạch về phía Đông Bắc). Vì vậy, phạm vi nghiên cứu quy hoạch thuộc xã Đông Lĩnh, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa được điều chỉnh với vị trí như sau:

- Phía Tây Bắc: giáp đất quy hoạch cây xanh;
- Phía Đông Bắc: đường quy hoạch;
- Phía Đông Nam: giáp đất quy hoạch giáo dục, dân cư;
- Phía Tây Nam: giáp đất quy hoạch công nghiệp;
- Phía Nam: giáp Quốc lộ 45.

Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 34,3ha.

3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

- Tính chất: Khu dân cư, tái định cư.
- Chức năng: Khu quy hoạch bao gồm các chức năng: công trình dịch vụ thương mại; dịch vụ tổng hợp; khuôn viên cây xanh, nhà văn hóa; nhà ở; trường tiểu học, THCS, trường mầm non.

4. Quy mô dân số, đất đai

- Quy mô đất quy hoạch khu vực: 34,3 ha.
- Quy mô dân số khu vực dự báo: 5.300 người; bao gồm:
 - + Nhà ở dân cư phát triển mới: đáp ứng khoảng 3.868 người;
 - + Nhà ở tái định cư (cập nhật quy hoạch): đáp ứng khoảng 490 người;
 - + Nhà ở xã hội: đáp ứng khoảng 942 người.

5. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
	Tổng diện tích quy hoạch		343802,0	100
1	Đất dịch vụ thương mại	DVTM	10454,7	3,04
2	Đất cơ quan	CQ	6938,0	2,02
3	Đất trường học	GD	27450,1	7,98
3.1	Đất trường tiểu học	GD01	8308,8	2,42
3.2	Đất trường trung học cơ sở	GD02	8213,8	2,39
3.3	Đất trường mầm non	GD03	4068,1	1,18
3.4	Đất trường học	GD04	6859,4	2,00
4	Đất dân cư (1089 lô)		126936,4	36,92
4.1	Đất nhà ở chia lô (835 lô)	CL	78679,9	22,89
4.2	Đất biệt thự (132 lô)	BT	28579,7	8,31
4.3	Đất tái định cư (122 lô)	TDC	12181,0	3,54
4.4	Đất nhà ở xã hội	NXH	7495,8	2,18
5	Đất cây xanh, văn hóa	CX	14687,1	4,27
6	Kênh	KM	23720,8	6,90
7	Quy hoạch cập nhật	DA	2951,4	0,86
8	Bãi đỗ xe	BDX	2776,1	0,81
9	Đất giao thông		127887,4	37,20

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

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khung không gian đô thị cơ bản tuân thủ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông ga đường sắt cao tốc Bắc Nam đến giáp phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa và khớp nối đồng bộ với các quy hoạch có liên quan, thiết kế hiện đại với cơ sở hạ tầng đồng bộ, phân khu chức năng hợp lý;

- Không gian khu đô thị sẽ bao gồm các khu vực dân cư phát triển mới và điểm nhấn là không gian mở, các công trình công cộng cấp khu ở được bố trí ở khu

vực trung tâm khu ở bao gồm: Nhà văn hóa khu phố, trường mầm non, sân TDTT, không gian cây xanh cảnh quan...vv;

- Khu vực nhà ở xã hội cao tầng bố trí phía Đông khu vực nghiên cứu kết hợp với một khoảng mở rộng, đây sẽ là không gian điểm nhấn tạo nên diện mạo ấn tượng và sức hút mới cho đô thị;

- Các khu vực dân cư phát triển mới sẽ được bố trí theo dạng nhà ở chia lô 3-5 tầng và nhà ở dạng biệt thự 1-3 tầng với kiến trúc hiện đại, xây dựng đồng bộ tạo nên các tuyến phố đẹp, hiện đại;

- Các công trình giáo dục như: trường Tiểu học, THCS và Mầm non sẽ được bố trí trung tâm khu đất kết hợp với các không gian công viên cây xanh;

- Công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ tổng hợp ở vị trí cửa ngõ đô thị giao QL45 tạo điểm nhấn cho khu vực với tầng cao từ 5-7 tầng.

6.2. Phân khu chức năng:

Khu đất được quy hoạch thành các khu chức năng chính như sau:

a) Đất công cộng cấp khu ở:

Bao gồm các công trình, hạng mục chính:

- + Nhà văn hóa khu phố: Bố trí khu vực trung tâm các nhóm ở đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa của khu dân cư với tổng diện tích khu đất: 3.317,0 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 1-2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,8 lần;

- + Cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao: đáp ứng không gian nghỉ ngơi, vui chơi giải trí và sinh hoạt văn hóa, TDTT. Tổng diện tích: 11.370,1 m².

- + Nhà văn hóa khu phố được bố trí trong khuôn viên đất cây xanh, TDTT sẽ tạo thành các không gian công cộng đẹp mắt trong khu ở với khoảng mở rộng và cũng là không gian đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa, TDTT của nhân dân.

b) Khu dân cư đô thị

* Khu nhà ở xã hội:

Khu nhà ở xã hội được bố trí phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho khu vực và phục vụ các dự án phát triển nhà ở cho công nhân, người lao động đang làm việc tại thành phố Thanh Hóa, mật độ xây dựng 30%, tầng cao 9-12 tầng, hệ số sử dụng đất 3,6 lần, với tổng diện tích: 7.495,8 m².

* Dân cư phát triển mới:

- Dạng nhà ở chia lô, tầng cao 2-5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, hệ số sử dụng đất 4,0 lần, tập trung chủ yếu ở khu vực phía Tây, trung tâm khu đất lập quy hoạch. Diện tích trung bình 100 m²/lô đất. Tổng diện tích: 78.679,9 m²;

- Dạng nhà ở biệt thự, tầng cao 1-3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, hệ số sử dụng đất 1,8 lần, tập trung chủ yếu ở khu vực phía Đông, trung tâm khu đất lập quy hoạch. Diện tích trung bình 240 m²/lô đất. Tổng diện tích: 28.579,7 m².

* Dân cư tái định cư:

Dân cư tái định cư được bố trí trong khu vực tại mặt bằng quy hoạch khu tái định cư xã Đông Lĩnh, thành phố Thanh Hóa đã được phê duyệt tại Quyết định số: 6145/QĐ-UBND ngày 19/07/2016 của UBND thành phố Thanh Hóa.

c) Đất thương mại - dịch vụ

Quy hoạch các khu thương mại dịch vụ trên cơ sở tận dụng lợi thế tiếp giáp với trục đường chính phía Đông Nam khu đất kết nối với Quốc lộ 45, đáp ứng nhu cầu về thương mại dịch vụ khu vực.

Tổng diện tích: 10.454,7 m². Mật độ xây dựng 40%, tầng cao 3-7 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,8 lần.

d) Đất cập nhật quy hoạch và dự án

Khu vực thực hiện dự án Trụ sở làm việc của Hạt kiểm lâm Thanh Hóa theo Quyết định phê duyệt chủ trương số: 803/QĐ-UBND ngày 17/03/2017. Diện tích: 2.951,42 m².

e) Đất kênh mương và hệ thống cây xanh dọc kênh

Bao gồm đất xây dựng hệ thống kênh mương và cây xanh dọc kênh theo đồ án diện tích: 23.720,8 m².

f) Đất giao thông

- Tổng diện tích đất giao thông: 12.7887,4 m². Chiếm 37,2%

- Đất giao thông tĩnh (bãi đỗ xe): 2.776,1 m². Chiếm 0,81%

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

7.1. Giao thông:

Hệ thống mạng lưới giao thông trong khu vực quy hoạch tuân theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Ga đường sắt Cao tốc Bắc Nam đến giáp phường Phú Sơn, TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đã được phê duyệt.

Mạng đường giao thông nội bộ được bố trí theo dạng hỗn hợp tạo sự thuận lợi tiếp cận đến các khu chức năng.

*** Giao thông đối ngoại**

- Tuyến đường Quốc lộ 45 đi qua khu vực lập quy hoạch có thiết kế với mặt cắt 2-2 như sau: Lộ giới: 24,0m;

+ Mặt đường: 7mx2 = 14,0m;

+ Hè đường: 7,0m x2 = 14m;

+ Khoảng lùi: 3,0m.

- Tuyến đường T-15 phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch có thiết kế với mặt cắt 1-1 như sau:

+ Lộ giới: 25,0m;

+ Mặt đường: 7,50mx2 = 15,0m;

+ Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$;

+ Khoảng lùi: $3,0\text{m}$.

- Tuyến đường T-01 phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch có thiết kế với mặt cắt 6-6 như sau:

+ Lộ giới: $39,0\text{m}$;

+ Mặt đường: $11,0\text{m} \times 2 = 22,0\text{m}$;

+ Hè đường: $8,50\text{m} \times 2 = 17,0\text{m}$;

+ Khoảng lùi: $3,0\text{m}$.

- Tuyến đường T-27 phía Đông khu vực lập quy hoạch có thiết kế với mặt cắt 7-7 như sau:

+ Lộ giới: $32,0\text{m}$;

+ Mặt đường: $11,0\text{m} \times 2 = 22,0\text{m}$;

+ Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$;

+ Khoảng lùi: $3,0\text{m}$.

* 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:

- Tuyến đường T-25 phía Đông Nam, Bắc khu vực lập QH với thiết kế với mặt cắt 2-2 như sau:

+ Lộ giới: $24,0\text{m}$;

+ Mặt đường: $7\text{m} \times 2 = 14,0\text{m}$;

+ Hè đường: $7,0\text{m} \times 2 = 14\text{m}$;

+ Khoảng lùi: $3,0\text{m}$.

- Tuyến đường T-04; T-17; T-20; T-23 được thiết kế với mặt cắt 3-3 như sau:

+ Lộ giới: $20,5\text{m}$;

+ Mặt đường: $5,25\text{m} \times 2 = 10,5\text{m}$;

+ Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$;

+ Khoảng lùi: $3,0\text{m}$.

- Tuyến đường T-11 được thiết kế với mặt cắt 4-4 như sau:

+ Lộ giới: $17,50\text{m}$;

+ Mặt đường: $3,75\text{m} \times 2 = 7,5\text{m}$;

- + Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$;
- + Khoảng lùi: $3,0\text{m}$.
- Tuyến đường T-08 được thiết kế với mặt cắt 8-8 như sau:
 - + Lộ giới: $27,50\text{m}$;
 - + Mặt đường: $7,50\text{m} \times 2 = 15,0\text{m}$;
 - + Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$;
 - + Phân cách: $2,50\text{m}$;
 - + Khoảng lùi: $3,0\text{m}$.
- Tuyến đường T-02; T-03; T-05; T-06; T-07; T-09; T-10; T-12; T-13; T-14; T-18; T-19; T-21; T-24 và T-26; được thiết kế với mặt cắt 5-5 như sau:
 - + Lộ giới: $15,50\text{m}$;
 - + Mặt đường: $3,75\text{m} \times 2 = 7,50\text{m}$;
 - + Hè đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,00\text{m}$;
 - + Khoảng lùi: $3,0\text{m}$

*** Bãi đỗ xe:**

Bố trí kết hợp với cây xanh công viên, giải cây xanh cách ly. Các điểm đỗ xe được bố trí trong từng lô đất cụ thể, và được thiết kế trong các bước thiết kế kỹ thuật từng cụm công trình. Chi tiết triển khai các bãi đậu xe công cộng xem bản vẽ.

7.2. Quy hoạch san nền:

- Trên cơ sở địa hình tự nhiên, tránh việc đào đắp quá lớn, tận dụng các cơ sở hiện trạng. Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan khu vực;

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định;

- Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 0,0\%$. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng cao Tây Nam thấp dần xuống Đông Bắc và hướng Tây sang Đông ra kênh Trường Sơn Nổ Vả.

+ Cao độ san nền cao nhất : $+ 4,15\text{m}$

+ Cao độ san nền thấp nhất : $+ 3,50\text{m}$

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa của khu vực được dựa theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Ga đường sắt Cao tốc Bắc Nam đến giáp phường Phú Sơn, TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đã được phê duyệt, trên cơ sở bám sát

tính chất lưu vực tự nhiên hiện có và quy hoạch san nền cũng như căn cứ vào quá trình phát triển của khu Đô thị;

- Quy hoạch hệ thống cống riêng hoàn toàn. Theo đó hướng thoát nước chính của khu vực là hướng thoát ra kênh tiêu Trường Sơn Nổ Vả ở phía Đông;

- 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 ~D800. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là 1/D và độ sâu chôn cống ban đầu $H=0,7m$. 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.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước cho khu vực làm tròn: $Q=1.800 m^3/ng.đêm$;

- Nguồn nước cấp cho khu tái định cư được lấy từ hệ thống cấp nước sạch của nhà máy cấp nước Mật Sơn, thành phố Thanh Hóa;

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

7.5. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn khu vực làm tròn: 5414.81 KVA;

- Nguồn điện cấp cho công viên được lấy nguồn từ đường dây trung áp 35KV từ trạm trung gian 110kV thành phố;

- Di chuyển tuyến điện 35KV đi qua khu đất lập quy hoạch vào đúng vị trí theo quy hoạch. Tuyến điện trung áp 35KV xây dựng mới dự kiến đi ngầm cấp điện đến các trạm biến áp xây mới;

- Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu vực nghiên cứu xây dựng mới 10 trạm biến áp (cập nhật 01 TBA) có tổng công suất 5500.0KVA;

- Các tuyến đường chính trong khu công viên được chiếu sáng bằng đèn cao áp S250W lắp trên cột thép cao 11m. Khu vui chơi giải trí và công viên cây xanh dùng các đèn trang trí. Toàn bộ hệ thống điện chiếu sáng và điện trang trí được điều khiển bằng 01 tủ điều khiển trọn bộ. Tủ điều khiển này được lập trình điều khiển đóng cắt hệ thống đèn theo thời gian định trước;

- Dây dẫn từ trạm biến áp cấp điện đến tủ điều khiển điện chiếu sáng dùng cáp CU/XLPE/DSTA/ PVC. Dây dẫn từ tủ điều khiển cấp điện cho hệ thống điện chiếu sáng dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC được chôn ngầm đất.

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

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo một mạng lưới riêng biệt và thoát vào hệ thống thoát nước bản theo quy hoạch 1/2000 đã được phê duyệt.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch: $i \geq i_{\min} = 1/D$.

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực được xây dựng riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo tiêu chuẩn là một khu dân cư hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị.

- Nước thải được thu gom thông qua mạng lưới đường ống UPVC D150 và đường ống BTCT D300 sau đó được đưa về nhà máy xử lý nước thải sẽ được xử lý đạt đúng tiêu chuẩn sau đó được thoát ra sông, hồ...hoặc sẽ được tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường.

- Lưu lượng thoát nước thải: lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp cho khu vực lập quy hoạch. $Q_{NB} = 100\%Q_{CN} = 1 \times 1.800 = 1.800 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

+ Tiêu chuẩn thải chất thải rắn : 1,3 kg/người-ngày;

+ Chỉ tiêu thu gom được : 100%;

+ Trong các nhóm ở phải thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyển đến bãi xử lý rác thải của toàn đô thị;

+ Trên trục phố chính khu trung tâm thương mại, khu vực bến xe công cộng nghiên cứu bố trí các khu WC công cộng hoặc vệ sinh lưu động;

+ Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực bãi rác của thành phố, trong khu vực chủ yếu chỉ làm công tác thu gom rác thải;

+ Các khu mộ trong khu vực sẽ được di chuyển về nghĩa trang thành phố.

7.7. Thông tin liên lạc

- Các tủ phân phối chính TC sẽ đặt ở các vị trí trung tâm khu vực để đảm bảo tính tối ưu về mặt kinh tế kỹ thuật;

- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh;

- Sử dụng cáp quang thuê bao từ tủ phân phối chính tới từng hộ sử dụng, cáp quang phải đảm bảo đặc tính cơ học và đặc tính truyền dẫn của cáp ổn định trong suốt quá trình lắp đặt và sử dụng, có khả năng chịu được tác động của môi trường, tạo điều kiện thuận lợi trong việc vận chuyển, lắp đặt dễ hàn nối và sửa chữa.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Trong khu dân cư, các khoảng trống, sân vườn trong các lô đất nhà biệt thự, các khoảng trống khu dân cư là tương đối lớn, tại đây sẽ trồng cây để tăng khoảng xanh cho khu ở.

- Về bố cục, trong các khu dân cư có để dành các khoảng không gian trống để xây dựng các công trình văn hoá, bệnh viện, các trường học với nhiều khoảng trống trồng cây, sân chơi tạo nên các khoảng xanh và thông thoáng lớn cho khu ở. Tại các nhóm nhà, khu nhà cũng có các sân chơi, trường học, nhà trẻ và vị trí



thoáng có nhiều cây xanh tạo sự thông thoáng ngay trong lòng cụm dân cư. Các đường trong khu có vỉa hè rộng, trồng cây xanh hai bên đường.

- Với cách bố cục được tổ chức và xây dựng với nhiều khoảng trống và diện tích trồng cây xanh, thảm cỏ hạn chế ô nhiễm, lọc sạch không khí, hạn chế bụi, tạo môi trường ở sinh hoạt trong lành, hiện đại, tiện nghi. Đây sẽ là khu đô thị hiện đại xanh, sạch, đẹp, một khu điển hình về sự trong lành môi trường đô thị.

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư

- Dự kiến các hạng mục ưu tiên đầu tư xây dựng và kinh phí: Ưu tiên đầu tư xây dựng các hạng mục: Giải phóng mặt bằng xây dựng và hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đây là các công trình có tính tạo lực nhằm thu hút đầu tư và quyết định sự hình thành khu dân cư.

- Danh mục dự án, công trình kêu gọi đầu tư: Các công trình thương mại dịch vụ, nhà ở xã hội, các công trình giáo dục, công viên cây xanh, nhà văn hóa khu phố... sẽ thực hiện kêu gọi đầu tư bằng các hình thức: xã hội hóa, công tư, nhà nước và nhân dân cùng làm, doanh nghiệp đầu tư...vv.

III. KIẾN NGHỊ

Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Đông Lĩnh, thành phố Thanh Hóa đã cập nhật các dự án đang triển khai thực hiện trong khu vực lập quy hoạch (dự án Trụ sở làm việc của Hạt kiểm lâm Thanh Hóa theo Quyết định phê duyệt chủ trương số: 803/QĐ-UBND ngày 17/03/2017. Diện tích: 2.951,42 m²) và điều chỉnh một số nội dung so với quy hoạch phân khu (điều chỉnh vị trí các lô đất giáo dục, hành chính, và thể dục thể thao thành đất nhà ở chia lô và di chuyển các chức năng này về phía Tây Nam thay thế vị trí đất nhà ở chia lô trên bản đồ quy hoạch 1/2000) để phù hợp với thực tế thuận lợi cho việc thu hút đầu tư. Đồ án nêu trên cơ bản đáp ứng được yêu cầu theo quy định của quy hoạch chi tiết, đủ điều kiện để có thể xem xét phê duyệt theo quy định.

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Đông Lĩnh, thành phố Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, PTĐT.QTh05b.

GIÁM ĐỐC



Đào Vũ Việt