

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BỈM SƠN**

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

Số: **215** /UBND-QLĐT

Bỉm Sơn, ngày **07** tháng 02 năm 2017

V/v đề nghị thỏa thuận nội dung nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết khu dân cư phía Nam đường Minh Khai, phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn.

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Quy hoạch số: 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số: 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ từng loại quy hoạch và các quy định của pháp luật có liên quan;

Thực hiện văn bản số 9318/UBND-KTTC ngày 22/8/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giải quyết chính sách cho các hộ đã nộp tiền sử dụng đất từ năm 1991 trên địa bàn thị xã Bỉm Sơn;

Để có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo UBND thị xã Bỉm Sơn đề nghị Sở Xây dựng Thanh Hóa xem xét thỏa thuận nội dung nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết khu dân cư phía Nam đường Minh Khai, phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn, với nội dung sau:

**I. THÀNH PHẦN HỒ SƠ GỒM:**

1. Biên bản triển khai lấy ý kiến cộng đồng, tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư liên quan đến việc lập quy hoạch khu dân cư;
2. Phương án khảo sát lập bản đồ địa hình đã được phê duyệt (kèm theo quyết định phê duyệt);
3. Hồ sơ thuyết minh nhiệm vụ + dự toán (bản in + bản mềm);

**II. NỘI DUNG NHIỆM VỤ:**

**1. Mục tiêu nhiệm vụ:**

a) Mục tiêu:

Cụ thể hoá đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt. Xác lập đầy đủ nội dung, không gian chức năng khu đô thị để đáp ứng các yêu cầu phát triển kinh tế - văn hóa - xã hội của đô thị.

Tạo lập quỹ đất ở đô thị, phục vụ tăng trưởng kinh tế, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trong khu vực. Giải quyết tồn tại trong việc giao đất ở cho

17 hộ giáo viên đã nộp tiền sử dụng đất năm 1991 tại khu vực đồi Lu khu phố 5, phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn.

Tạo cơ sở pháp lý để thực hiện đầu tư xây dựng đô thị theo đúng các quy định hiện hành.

b) Nhiệm vụ:

Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động, sử dụng đất đai, hiện trạng về xây dựng; cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường;

Xác định phương hướng nhiệm vụ cải tạo, xây dựng, phát triển đô thị về không gian, cơ sở hạ tầng và tạo lập môi trường sống phù hợp; đảm bảo sự phát triển ổn định, hài hòa và cân đối giữa các thành phần kinh tế trong đô thị.

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành, khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới với khu dân cư hiện trạng và các dự án xung quanh theo quy hoạch.

Thiết lập quy định quản lý xây dựng, làm cơ sở cho việc quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

## **2. Vị trí, giới hạn quy mô:**

a) Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

- + Phía Bắc giáp đường Minh Khai;
- + Phía Nam giáp đường Bê tông;
- + Phía Tây giáp đường giao thông;
- + Phía Đông giáp khu dân cư;

b) Quy mô đất đai: Quy mô khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 khoảng 3,7ha; Phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch khoảng 3,0ha.

c) Quy mô dân số: Hiện trạng khoảng 100 người. Dân số dự báo tương lai khoảng: 500 người.

## **3. Tính chất, chức năng:**

+ Là khu ở của đô thị, xây dựng một mô hình Khu dân cư có công năng được vận hành chặt chẽ, bảo vệ môi trường với phát triển kinh tế xã hội một cách hài hòa bao gồm nhà ở chia lô và các công trình công cộng phục vụ cho nhu cầu ở một cách tốt nhất.

+ Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của khu dân cư được tính toán theo tiêu chuẩn để phát triển một Khu dân cư của đô thị loại III.

## **4. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:**

a) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- |                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| + Đất ở:                         | 24 - 28 m <sup>2</sup> /người; |
| + Đất giao thông:                | 18 - 20 m <sup>2</sup> /người; |
| + Đất công trình dịch vụ đô thị: | 10 - 12 m <sup>2</sup> /người; |

+ Đất cây sử dụng công cộng trong đơn vị ở: 5 - 8 m<sup>2</sup>/người;

Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính phục vụ (tính theo đường tiếp cận thực tế gần nhất) không lớn hơn 300m.

Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính phục vụ (tính theo đường tiếp cận thực tế gần nhất) không lớn hơn 300m.

*b) Các chỉ tiêu xây dựng:*

- Công trình nhà ở 3-4 tầng.

- Công trình thương mại dịch vụ: Tầng cao trung bình 3-5 tầng, mật độ XD 20% ÷ 30%;

- Khu ở hiện có cải tạo: Chính trang và nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật,

*c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:*

- Cấp điện: 1500 KWh/người/năm.

- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.

- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng theo quy chuẩn.

- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,0 kg/người/ngày đêm.

- Rác thải: Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của thị xã.

## **5. Các yêu cầu cần nghiên cứu:**

### *5.1. Yêu cầu đối với khảo sát địa hình, điều tra hiện trạng*

Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ toạ độ VN2000, độ cao nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được lập kèm theo nhiệm vụ, diện tích khảo sát địa hình khoảng 3,70ha.

Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật, phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.

UBND thị xã Bim Sơn tổ chức lập và phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, phê duyệt phương án kỹ thuật, dự toán; Sở Xây dựng thẩm định các bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch theo quy định tại Thông tư số: 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011 của Bộ Xây dựng.

### *5.2. Yêu cầu về nội dung quy hoạch*

Xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất, nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu đất, bố trí các công trình phục vụ phù hợp với nhu cầu sử dụng, bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phù hợp với các giai đoạn phát triển của khu vực, đánh giá môi trường chiến lược.

Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, các khu chức năng, các khu vực không gian mở, các công

trình điểm nhân, các hình thức cảnh quan cho khu vực thiết kế.

### 5.3. Yêu cầu về tổ chức không gian

Cơ cấu quy hoạch tuân thủ chức năng nhiệm vụ đề ra, phù hợp với quy hoạch chung của thị xã.

Công trình xây dựng phải có thiết kế, đường nét kiến trúc phải hoà đồng, có tiếng nói chung, màu sắc trang nhã và thân thiện với môi trường, khuyến khích các dự án xây dựng các công trình xanh, sử dụng năng lượng tái tạo hoặc năng lượng sạch.

### 5.4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

Xác định kích thước mặt cắt các tuyến đường giao thông trong đô thị, các tuyến phố chính, các tuyến đường liên khu vực, các tuyến đường nội bộ trong khu phố. Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi. Quy hoạch chiều cao các tuyến đường đô thị, xử lý các điểm giao cắt.

Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết.

Xác định nhu cầu và nguồn cấp điện, điện chiếu sáng đô thị và thông số kỹ thuật chi tiết.

Xác định mạng lưới thoát nước mưa, nước thải, vị trí quy mô khu xử lý nước thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết.

Đề xuất Cos san nền không chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho từng khu vực xây dựng.

Lưu ý giải pháp san nền, thoát nước giữa khu vực xây dựng mới và khu dân cư hiện có cải tạo, đảm bảo không ngập úng và cảnh quan môi trường.

Xây dựng quy chế quản lý xây dựng; nghiên cứu và đề xuất hình thức tổ chức thực hiện, tính toán hiệu quả đầu tư và cơ chế thu hút đầu tư.

## 6. Hồ sơ sản phẩm:

### a) Phân khảo sát địa hình:

Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ nghiên cứu quy hoạch chi tiết và lập dự án.

### b) Phân đồ án quy hoạch:

- Thuyết minh quy hoạch theo quy định.

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000;

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng công trình, tỷ lệ 1/500;

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống HTKT, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược;
- Các bản vẽ phối cảnh, thiết kế đô thị;
- Báo cáo tổng hợp (thuyết minh, các văn bản pháp lý liên quan);
- Đĩa CD ROM lưu trữ các tài liệu trên;

c) Các yêu cầu về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh được thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;
- Bản đồ dùng cho việc thẩm định phê duyệt;
- Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy theo yêu cầu của hội nghị.
- Quy định quản lý kiến trúc theo quy hoạch chi tiết.
- Hồ sơ trình duyệt lập thành 08 bộ với đầy đủ thành phần theo thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng; kèm theo 02 bộ màu, 02 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan (chủ đầu tư 01 bộ, cơ quan quản lý – thẩm định 01 bộ);

**7. Dự toán chi phí thực hiện (làm tròn): 298.210.000,0 đồng**

(Bằng chữ: Hai trăm chín mươi tám triệu, hai trăm mười nghìn đồng)

- Chi phí khảo sát địa hình: 50.326.500,0 đồng;
- Chi phí lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: 197.659.000,0 đồng;
- Chi phí khác: 50.224.500,0 đồng;

(Có dự toán chi tiết kèm theo)

**8. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND thị xã Bỉm Sơn;
- Cơ quan thỏa thuận lấy ý kiến: Sở Xây dựng Thanh Hóa;
- Chủ đầu tư: UBND thị xã Bỉm Sơn;
- Cơ quan thẩm định, trình phê duyệt: Phòng Quản lý đô thị;
- Thời gian lập và trình duyệt xong đồ án quy hoạch: 06 tháng, kể từ ngày được phê duyệt nhiệm vụ.

Kính đề nghị Sở Xây dựng Thanh Hóa thỏa thuận nhiệm vụ lập quy hoạch theo nội dung trên, để UBND thị xã Bỉm Sơn có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, QLĐT.



**Bùi Huy Hùng**