

Số: *1334* /QĐ-UBND

Bỉm Sơn, ngày *19* tháng *4* năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
khu dân cư Nam Cổ Đàm, phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ BỈM SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập
thảm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về
quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Thực hiện văn bản số: 1350/SXD-PTĐT ngày 08/6/2011 v/v hướng dẫn xin
ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng đối với các hồ sơ nhiệm vụ, đồ án quy hoạch
chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 và việc thể hiện khung tên bản vẽ; và công
văn số: 845/SXD-QH ngày 27/02/2016 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc
Tham gia ý kiến về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư Nam Cổ
Đàm, phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại văn bản số *122* /QLĐT ngày *18*
tháng 4 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu dân
cư Nam Cổ Đàm phường Lam Sơn thị xã Bỉm Sơn với những nội dung chủ yếu
như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư Nam Cổ Đàm,
phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn;

2. Địa điểm xây dựng: phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn.

3. Chủ đầu tư: UBND thị xã Bỉm Sơn.

4. Nội dung đồ án quy hoạch:

4.1. Về ranh giới khu đất:

- Phía Bắc giáp đường Trần Phú.

- Phía Tây giáp đường Phan Chu Trinh theo Quy hoạch.

- Phía Nam giáp Sông Tam Điệp.

- Phía Đông giáp đường theo quy hoạch.

Diện tích khoảng 29,5ha;

4.2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030 đã được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại quyết định số: 3787/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2013. Tính chất khu vực quy hoạch là khu dân cư mới.

4.3. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản trong nghiên cứu lập điều chỉnh QH:

a) Quy mô các lô đất.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
	Đất ở toàn khu	m ² /người	45-50
	Đất ở biệt thự có vườn	m ² /hộ	180 - 250
	Đất ở nhà liên kế	m ² /hộ	50 - 100

b) Chỉ tiêu xây dựng:

- Mật độ xây dựng: 50 - 80%

- Tầng cao trung bình: 2 - 5 tầng.

c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ *Giao Thông*: Chỉ tiêu: 20m²/người.

- Tỷ lệ đất giao thông: 44%

- Mật độ đường: 4,5 - 6 km/km².

+ *Cây xanh* : 3-4 m²/ người;

+ *Cấp nước*: Nước sinh Hoạt: 150 lít/người/ngày đêm.

+ *Cấp điện*: Điện sinh hoạt: 0,5 kw/người.

+ *Thoát nước thải*: Nước thải sinh hoạt: 100%

4.4. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích lập quy hoạch : 294.984,61m² ; bao gồm:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
	TỔNG DT LẬP QUY HOẠCH		294984,61	100.00
A.	ĐẤT Ở		120674,60	40.91
I.	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG		26744,34	9.07
II.	ĐẤT Ở CHIA LÔ	929 lô	93930,26	31.84
III.	ĐẤT BIỆT THỰ (17 lô)	BT-	5731,58	
B	ĐẤT CÂY XANH TT	CX-	16439,67	5,57
1	ĐẤT CÂY XANH 01	Cx-TT:01	4794,05	

2	ĐẤT CÂY XANH 02	Cx-cv:02	7230,36	
3	ĐẤT CÂY XANH 03	Cx-cv:03	4253,30	
4	ĐẤT CÂY XANH 04	CX-04	161,96	
C	ĐẤT CÔNG CỘNG	CC	17622,06	5,97
1	ĐẤT DV-TM HT	DV-TH:01	7040,03	
2	ĐẤT VH CỘNG ĐỒNG 1	Cc-Vh:01	1780,33	
3	ĐẤT VH CỘNG ĐỒNG 2	Cc-Vh:02	1791,00	
4	ĐẤT VH CỘNG ĐỒNG 3	Cc-Vh:03	1911,00	
5	ĐẤT VH CỘNG ĐỒNG 4	Cc-Vh:04	1611,00	
6	BÃI ĐỖ XE 01	Cc-Bx:01	1648,50	
7	BÃI ĐỖ XE 02	Cc-Bx:02	1840,20	
D	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU		63613,84	21,57
E	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		76634,44	25,98
1	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	Gd-01	5950,8	
2	ĐẤT Y TẾ	YT	3035,76	
3	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN		18648,71	
4	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI		48999,17	

4.5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

4.5.1) Nguyên tắc tổ chức:

- Thiết kế, bố trí các lô đất, công trình trong đô thị phải hợp lý và chính xác về hướng gió năng lượng mặt trời, nhằm đáp ứng nhu cầu thiết kế công trình phụ hợp với điều kiện khí hậu và phát triển bền vững.

- Bố cục khung gian kiến trúc hợp lý, các công trình cần được thiết kế phù hợp nhiều nhu cầu và sự phân bổ sử dụng khác nhau, nhằm hạn chế các giao thông đi lại không cần thiết, phát triển các loại hình giao thông bộ, xe đạp.

- Bố trí xen kẽ trong các khu ở là các khoảng không gian cây xanh nhằm điều tiết vi khí hậu cho từng nhóm nhà ở, kết hợp NVH khu phố, sân TDTT và bãi đỗ xe....

4.5.2) Thiết kế không gian kiến trúc, cảnh quan:

* Quy định về kiến trúc cho nhà ở:

- Đối với nhà biệt thự, áp dụng các hình thức kiến trúc mang bản sắc dân tộc, kết hợp hài hoà với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau. Cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng: Từ 45% - 55%.

+ Tầng cao: Tầng 1: 3,9m; tầng 2: 3,6m

+ Khoảng lùi: phía trước 4,0m, phía sau: 1,0m;

+ Cos nền: Cao hơn so với bờ vỉa phía trước công trình là: 0,6m.

+ Màu sắc: Dùng gam màu sáng

+ Tường rào xây thoáng, đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Đối với khu vực nhà ở chia lô, liên kế: Tùy theo các tuyến phố, các dãy nhà liên kế khi thiết kế xây dựng tuân thủ các quy định sau:

- + Mật độ xây dựng từ: 75%-95%.
- + Tầng cao: Tầng 1: 3,9m; từ tầng 2 trở lên: 3,6m
- + Khoảng lùi: Quy định tùy theo dãy phố và lô đất.
- + Độ vươn ban công từ: 1,0-1,2m.
- + Cos nền: Cao hơn so với bó vỉa phía trước công trình từ 0,5m đến 0,6m.
- + Màu sắc: Dùng gam màu sáng

Đối với lô đất ở có 2 mặt giáp với các tuyến đường (lô đầu ve) phải tổ chức thiết kế 02 mặt đứng cho 02 tuyến phố.

- *Qui định kiến trúc cảnh quan khu vực:*

- + Xây dựng hệ thống thoát riêng cho nước mưa và nước bẩn.
- + Hệ thống điện và viễn thông, thông tin tín hiệu được thiết kế cáp ngầm trên vỉa hè, khu vực quy hoạch.

Cụ thể từng dãy phố, từng lô đất được quy định cụ thể trong quy định quản lý kiến trúc khu vực.

4.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền.

Thiết kế san nền đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu dân dụng phía Đông, thuộc phường Lam Sơn, phường Đông Sơn thị xã Bỉm Sơn (QH phân khu) đã được phê duyệt và phù hợp với hiện trạng hạ tầng khu vực, cụ thể như sau:

- Độ dốc san nền $i > 0.4\%$ đảm bảo cho nước mặt tự chảy.
- Hướng dốc san nền : Thiết kế theo 02 hướng Từ Đông Bắc xuống Tây Nam và từ Tây Bắc xuống Đông Nam, đỉnh dốc tại tuyến đường phía Tây Bắc trường Tiểu Học Lam Sơn.
- Lựa chọn cao độ xây dựng toàn khu quy hoạch từ cao độ từ 4.6m – 10.2m
- Tại những vị trí Cos hiện trạng và Cos quy hoạch chênh lệch lớn được xử lý bằng kè kết hợp rãnh thu nước.

b. Thoát nước mưa.

**/ Giải pháp thoát nước.*

Hệ thống thoát nước chính của khu vực là Sông Tam Điệp. Nước mặt được thu gom bằng hệ ga thu sau đó thoát vào hệ thống cống thoát nước bố trí dọc các tuyến đường và đổ về Sông Tam Điệp qua các cửa xả.

Độ dốc cống ngang đường từ hố thu tới hố thăm tối thiểu 2%, cống sử dụng là cống tròn bê tông cốt thép F500.

Độ dốc dọc cống (0.1 - 0.2)%, cống sử dụng chủ đạo là cống tròn bê tông cốt thép F (300 – 1000).

Xử lý thoát nước cho khu vực phía Bắc Đường Trần Phú bằng hệ thống cống hộp 2,0mx2,0m chạy dọc vỉa hè đường phía Tây Bắc trường Tiểu Học Lam Sơn, thu nước tại cống thoát nước qua đường Trần Phú.

Khoảng cách bố trí các ga thăm (30 – 40)m

Hướng thoát nước bố trí trùng với hướng dốc san nền.

c. Quy hoạch giao thông:

* Giải pháp thiết kế:

- Hệ thống đường giao thông trong khu vực quy hoạch là các tuyến đường quy hoạch bao quanh các cụm công trình đã phân khu theo quy hoạch. Khớp nối mạng đường khu vực dự án với mạng đường đã có và quy hoạch chi tiết của khu vực xung quanh đồng thời tạo mối liên hệ với khu vực ở của dân cư cũ.

- Hệ thống mạng lưới giao thông đối ngoại trong khu vực quy hoạch (các trục đường chính đô thị đi qua khu quy hoạch) tuân thủ theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 khu dân dụng phía Đông, thuộc phường Lam Sơn, phường Đông Sơn thị xã Bỉm Sơn đã được duyệt.

- Mạng đường giao thông nội bộ được bố trí theo dạng bàn cờ.

* Quy mô mặt cắt ngang tuyến giao thông quy hoạch:

Các tuyến giao thông đối ngoại:

Đường Trần Phú: Tuyến chạy dọc theo ranh giới phía Bắc khu đất:

+ Chỉ giới đường đỏ : 28,0m.

+ Lòng đường: 14,0m.

+ Vía hè: 2x7,0m.

Đường Phan Chu Chinh kéo dài (theo mặt cắt 1-1).

+ Chỉ giới đường đỏ : 34,0m

+ Lòng đường : 2x10,5m

+ Vía hè : 2x5,0m

Tuyến đường N13 (theo quy hoạch chung) phía Đông khu đất Mặt cắt 3-3:

+ Lộ giới : 25,0m;

+ Mặt đường : 15mm;

+ Hè đường : 5,0m x2 =10,0m;

* *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.

- Tuyến giao thông đối nội bao gồm tuyến đường N2-:-N12 và N14-:-N18 có các ký hiệu mặt cắt như sau:

Mặt cắt 1-1

+ Lộ giới: 17,5m;

+ Mặt đường: 3,75mx2 = 7,5m;

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

Mặt cắt 2-2

+ Lộ giới: $24,0\text{m}$;

+ Mặt đường: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$;

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

+ Phân cách: $3,0\text{m}$;

Mặt cắt 4-4

+ Lộ giới: $13,5\text{m}$;

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

+ Hè đường: $3,0\text{m} \times 2 = 6,0\text{m}$;

Mặt cắt 4A-4A

+ Lộ giới: $20,0\text{m}$;

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

+ Hè đường: $5,0\text{m} + 7,5\text{m} = 12,5\text{m}$;

Mặt cắt 5-5

+ Lộ giới: $17,05\text{m}$;

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

+ Hè đường: $5,0\text{m} + 4,0\text{m} = 9,0\text{m}$;

d. Quy hoạch cấp nước:

Giải pháp nguồn nước cấp :

Nguồn cấp nước cho khu trung tâm văn hóa được lấy từ đường ống cấp D150 chạy dọc đường Trần Phú.

Giải pháp mạng lưới cấp nước.

Quy hoạch hệ thống cấp nước sinh hoạt và hệ thống cấp nước chữa cháy kết hợp chung.

**/ Tổ chức mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt:*

- Quy hoạch mạng lưới: Mạng lưới đường ống được quy hoạch theo kiểu mạng hở.

- Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D60 đến D100. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng hở, tại những điểm đấu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa khống chế.

- Mạng ống cấp được khống chế bởi các tê, cút, van khoá.

- Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.

- Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực làm việc $PN = 8 \text{ bar}$.

- Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu $0,6 \text{ m}$ tính từ đỉnh ống

**/ Tổ chức mạng lưới đường ống cấp nước chữa cháy:*

Đường ống chữa cháy được quy hoạch chung với mạng cấp nước sinh hoạt, Tuyến ống được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường. Các họng chữa cháy được đặt cách nhau trung bình 150m , cách mép vỉa hè không quá $2,5\text{m}$.

Xác định lưu lượng nước chữa cháy: Theo bảng 9 tiêu chuẩn (TCVN 2622-78).

Các họng chữa cháy được bố trí trên vỉa hè các tuyến đường giao thông.

e. Hệ thống cấp điện, :

Chỉ tiêu cấp điện:

- Chia lô : 1,4KW/ Hộ

- Chiều sáng đường rộng $\geq 10,5m$: (0,6-:-0,8) cd/m²

- Chiều sáng đường rộng 7,5m : 0,4 cd/m²

Định hướng cấp điện:

Nguồn điện:

Nguồn điện cấp cho trạm biến áp được lấy từ đường điện 10(22)KV đi qua khu đất.

Đường dây trung áp 10KV:

Tuyến điện trung áp 10KV đi qua khu đất sẽ được ngầm hóa đi dọc trên vỉa hè tuyến đường phía Tây Bắc trường Tiểu Học Lam Sơn.

Trạm biến áp:

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu ở cần xây dựng 04 trạm biến áp có tổng công suất 2080KVA, đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải.

Đường điện 0,4KV:

Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ các trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ điện phân phối của từng công trình được chôn ngầm đất, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

Đường điện chiếu sáng:

- Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V lắp trên cột thép bát giác 10m. Độ chói trung bình đạt (0,8-:-1,0) Cd/m².

- Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng $\leq 10,5m$ được chiếu sáng bằng 01 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m. Đường rộng hơn 10,5m được chiếu sáng bằng 02 dãy dọc hai bên đối xứng nhau

- Hệ thống đèn chiếu sáng được điều khiển bằng tủ điện chiếu sáng trọn bộ, tủ điều khiển này được lập trình điều khiển đóng cắt hệ thống đèn theo thời gian định trước.

f. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

** Nguyên tắc thiết kế:*

- Hệ thống thoát nước thải trong khu dân cư được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa theo quy chuẩn quy định hiện hành.

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân trong các hộ dân cư và các công trình công cộng được thu gom vào hệ thống rãnh R300-:-R400 đặt dưới vỉa hè chạy dọc theo các tuyến đường nội bộ, được gom vào trạm bơm đặt tại góc phía Nam khu đất, và bơm ngược lên hệ thống thoát nước thải thị xã trên đường Trần Phú để gom về trạm xử lý nước thải.

- Trên tuyến công thoát nước bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi.

g. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn : 0,8 – 0,9 kg/người-ngày.

- Chỉ tiêu thu gom được : 90%.

- 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 chuyên đến bãi xử lý rác thải của toàn đô thị.

Điều 2. Phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND phường Ba Đình quản lý thực hiện đúng Luật Đất đai, Luật Xây dựng và các chính sách hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số: 1719/QĐ-UBND ngày 17/7/2014 của UBND thị xã Bỉm Sơn.

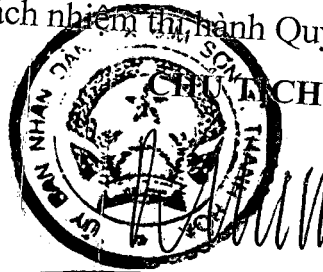
Chánh Văn phòng HĐND&UBND Thị xã; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị; Tài Chính-Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Lam Sơn; Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3/QĐ (để thực hiện);

- Sở Xây dựng (b/cáo);

- Lưu: VT, QLĐT.



Bùi Huy Hùng