

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN**

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

Số: **798**/UBND-QLĐT

Bỉm Sơn, ngày **12** tháng 5 năm 2017

V/v đề nghị thỏa thuận nội dung
nhiệm vụ lập quy hoạch điều chỉnh
mở rộng khu dân cư Nam Đồi Bỉm,
xã Quang Trung, 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 Quyết định số 3087/QĐ-UBND ngày 16/8/2016 của UBND tỉnh
Thanh Hóa về việc bổ sung danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà
đầu tư năm 2016 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 2118/QĐ-UBND ngày 02/8/2012 của UBND thị xã
Bỉm Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu dân cư Nam Đồi Bỉm, xã
Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn;

Thực hiện các công văn số 3879/UBND-CN ngày 22 tháng 4 năm 2014 của
UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Công ty TNHH Quyết Cường đề nghị được thuê
đất tại Quốc lộ 1A, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn và số 2480/UBND-CN ngày
10 tháng 3 năm 2017 về việc giải quyết đề nghị của công ty TNHH Quyết Cường;

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 điều chỉnh
mở rộng quy hoạch chi tiết khu dân cư Nam Đồi Bỉm, xã Quang Trung, thị xã
Bỉm Sơn, với nội dung sau:

I. THÀNH PHẦN HỒ SƠ GỒM:

1. Phương án khảo sát lập bản đồ địa hình đã được phê duyệt (kèm theo
quyết định phê duyệt);

2. 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:

Do dự án đầu tư xây dựng công trình cầu vượt tại nút giao tuyến đường
sắt Bỉm Sơn - Phố Cát - Thạch Quảng và Quốc lộ 1A, đường sắt Bắc Nam, tỉnh
Thanh Hóa có vị trí cầu vượt trùng với tuyến đường nội bộ phía Bắc khu dân cư
Nam Đồi Bỉm, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn làm ảnh hưởng đến quy hoạch

chi tiết đã phê duyệt cụ thể ảnh hưởng đến 12 lô đất đã được giao: 107,108, từ lô 111 đến lô 118 và từ lô 01, 02. Mặt khác, đây là nút giao QL217B với QL1A (theo Quy hoạch chung thị xã Bim Sơn là nút giao khác mức dạng “hoa thị”) được đầu tư tại vị trí mới do đó để đảm bảo cảnh quan và giao thông đô thị, nút giao này được nghiên cứu quy hoạch là nút giao khác mức (Sở Xây dựng đã lập trong đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Nam Bim Sơn và Quy hoạch phân khu số 2, Tây Quốc lộ 1A báo cáo thông qua thị xã lần 1), theo đó sẽ làm ảnh hưởng đến 84 lô đất ở phía Nam gồm: từ lô 01 đến lô 36, từ lô 77 đến lô 118. Vậy phải nghiên cứu điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết khu vực để bố trí tái định cư cho các hộ đã được giao đất tại khu dân cư Nam Đồi Bim bị ảnh hưởng khi thực hiện dự án cầu vượt, giải quyết dân sinh và dành quỹ đất thương mại để bố trí cho Công ty TNHH XNK Quyết Cường theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh Thanh Hóa tại công văn số: 4646/UBND-THKT ngày 28/4/2017;

b) Nhiệm vụ:

Vậy phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết ngoài việc dành quỹ đất thương mại, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp, còn phải đảm bảo quỹ đất tương đương (quỹ đất dọc tuyến quốc lộ 1A) để bố trí tái định cư cho các hộ đã được giao đất tại khu dân cư Nam Đồi Bim bị ảnh hưởng khi thực hiện dự án cầu vượt và điều chỉnh quy hoạch, đảm bảo công bằng, giải quyết dân sinh.

2. Vị trí, giới hạn quy mô:

a) Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

+ Phía Bắc giáp cầu vượt đường sắt Bắc Nam và Quốc lộ 1A đi QL217B và đường đầu cầu đang thi công;

+ Phía Đông, Tây, Nam giáp đường nối từ Quốc lộ 1A cầu vượt hiện đang thi công;

b) Quy mô đất đai: Quy mô khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 khoảng 10ha; Phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch khoảng 8,69ha.

c) Quy mô dân số: Khoảng: 800 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, bao 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) Các chức năng chính bao gồm:

+ Nhà ở chia lô thấp tầng;

- + Đất thương mại dịch vụ;
- + Đất cây xanh, thể thao, công trình văn hóa phục vụ cho các nhóm ở.
- + Đất đảo cây xanh vòng xuyên

b) Dự kiến chỉ tiêu sử dụng đất

Được xác định cụ thể cho từng khu chức năng cụ thể như sau:

Chỉ tiêu đất dân dụng: 55 - 60 m²/người

Trong đó:

- + Đất ở: 25 - 27 m²/người
- + Đất giao thông: 28 - 30 m²/người
- + Đất cây xanh, TDTT: 3 - 5 m²/người (khai thác trong CX vòng xuyên)

c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Đất giao thông 35 ÷ 40%.
- Cấp điện: 1500 KWh/người/năm.
- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,5 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 10,0ha.

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.

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 nhấn, 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: 600.407.373,0 đồng

(Bằng chữ: Sáu trăm triệu, bốn trăm lẻ bảy nghìn, ba trăm bảy mươi ba đồng)

- Chi phí khảo sát địa hình: 60.046.350,0 đồng;
- Chi phí lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: 450.825.000,0 đồng;
- Chi phí khác: 89.536.023,0 đồng;

(Có dự toán chi tiết kèm theo)

8. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND thị xã Bim Sơn;
- Cơ quan thỏa thuận lấy ý kiến: Sở Xây dựng Thanh Hóa;
- Chủ đầu tư: UBND thị xã Bim Sơn;
- Cơ quan thẩm định, trình phê duyệt: Phòng Quản lý đô thị;
- Thời gian lập và trình duyệt xong đồ án quy hoạch: 02 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 Bim Sơn có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLĐT.



Bùi Huy Hùng