

Số: 3214 /QĐ-UBND

Bỉm Sơn, ngày 28 tháng 8 năm 2017

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết khu xen cư  
Bắc khu phố 2, phường Ba Đình, thị xã Bỉm Sơn (tỷ lệ 1/500)

### 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 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;

Thực hiện văn bản số: 4123/UBND-CN ngày 20 tháng 4 năm 2017 của  
UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chủ trương, địa điểm lập quy hoạch chi tiết  
1/500 các điểm phát triển đô thị tại thị xã Bỉm Sơn;

Trên cơ sở tham gia ý kiến của Sở Xây dựng tại văn bản số: 4559/SXD-  
PTĐT ngày 22/8/2017 về việc tham gia ý kiến về nội dung nhiệm vụ lập quy  
hoạch chi tiết khu xen cư Bắc khu phố 2, phường Ba Đình, thị xã Bỉm Sơn (tỷ lệ  
1/500);

Theo đề nghị của trưởng phòng Quản lý đô thị,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết khu xen cư  
Bắc khu phố 2, phường Ba Đình, thị xã Bỉm Sơn (tỷ lệ 1/500) với những nội  
dung chính như sau:

### 1. Mục tiêu nhiệm vụ:

Khu vực quy hoạch nằm trong ranh giới đồ án Quy hoạch 1/2000 Khu  
trung tâm thị xã Bỉm Sơn, khu vực hiện trạng là đất trồng cây, đất hoang chưa sử  
dụng nằm xen kẹt trong khu dân cư đã ở tương đối ổn định theo mô hình khối  
phố, cần phải lập quy hoạch để thực hiện chỉnh trang đô thị, tránh lãng phí quỹ  
đất. Theo đó xác định chức năng là khu dân cư hiện trạng cải tạo và một phần  
đất dự trữ phát triển. Việc lập quy hoạch chi tiết 1/500 khu vực này cần đáp ứng  
các yêu cầu đầu nối về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với các khu lân cận.  
Mặt khác đáp ứng các yêu cầu của khu ở theo tiêu chí đô thị loại III.

### 2. Vị trí, giới hạn quy mô:



a) Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

+ Phía Bắc: giáp đường theo quy hoạch có lộ giới 25m;

+ Phía Đông: giáp đường hiện trạng;

+ Phía Tây: Giáp đất quy hoạch giáo dục (đất mở rộng trường CD TNMT Miền Trung)

+ Phía Nam: giáp dân cư hiện trạng.

b) Quy mô đất đai: Quy mô khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 khoảng 1,8ha (đo vẽ cả khu dân cư cũ đến đường khu dân cư để đảm bảo kết nối hạ tầng); Phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch khoảng 1,5 ha .

c) Quy mô dân số: Khoảng: 200 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) Các chức năng chính bao gồm:

+ Nhà ở chia lô thấp tầng;

+ Đất cây xanh văn hóa công cộng kết hợp bãi đỗ xe nhóm ở;

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: 58 - 63 m<sup>2</sup>/người

Trong đó:

+ Đất ở: 45 - 47 m<sup>2</sup>/người trong đó:

Đất ở hiện trạng: 13 - 14 m<sup>2</sup>/người

Đất ở mới: 32 - 33 m<sup>2</sup>/người

+ Đất giao thông: 12 - 14 m<sup>2</sup>/người

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 1,8ha.

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) Phần 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) Phần 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: 156.776.213,0 đồng

(Một trăm năm mươi sáu triệu, bảy trăm bảy mươi ba nghìn, hai trăm mười ba đồng)

- Chi phí khảo sát địa hình:

22.832.250,0 đồng;

- Chi phí lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: 105.974.369,0 đồng;
- Chi phí khác: 27.969.595,0 đồng;

(Có dự toán chi tiết kèm theo)

#### **8. Tổ chức thực hiện:**

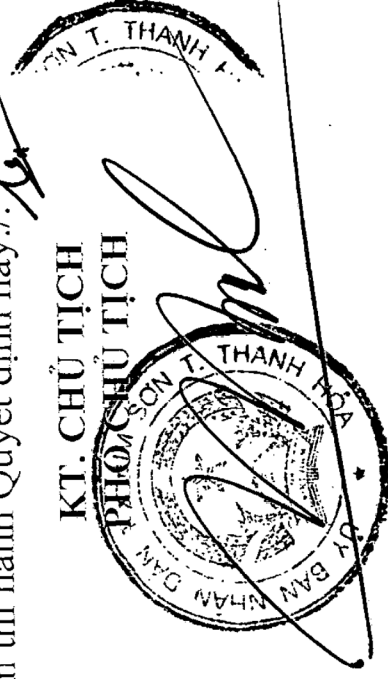
- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND thị xã Bim Sơn;
- Cơ quan thỏa thuận lấy ý kiến: Sở Xây dựng Thanh Hóa;
- Chủ đầu tư: UBND thị xã Bim Sơn;
- Cơ quan thẩm định, trình phê duyệt: Phòng Quản lý đô thị;
- Thời gian lập và trình duyệt xong đồ án quy hoạch: 02 tháng, kể từ ngày được phê duyệt nhiệm vụ.

#### **Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

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

*Nơi nhận:*

- Như Điều 3/QĐ (để thực hiện);
- Lưu: VT, QLĐT.



**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ**

**Tổng Thanh Bình**