

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư phía Nam  
đường Minh Khai, phường Đông 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 Xây dựng ngày 26/11/2003;

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

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

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;

Thực hiện Văn bản số: 1350/SXD-PTĐT ngày 08/6/2011 về việc 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;

Trên cơ sở nội dung công văn số: số: 5325/SXD-PTĐT ngày 28/9/2017 của  
Sở Xây dựng Thanh Hóa v/v tham gia ý kiến về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết  
khu dân cư phía Nam đường Minh Khai, phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Văn bản số: 366 /QLĐT  
ngày 29 tháng 9 năm 2017,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư phía Nam đường Minh  
Khai, phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn với những nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết khu dân cư phía Nam đường Minh Khai,  
phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn.

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

**3. Chủ đầu tư:** UBND thị xã Bỉm Sơn.

**4. Nội dung đồ án quy hoạch:**

**4. Nội dung đồ án quy hoạch:**

**4.1. Về ranh giới khu đất:**

+ Phía Bắc giáp đường Minh Khai;

+ Phía Nam giáp đường Bê tông;

+ Phía Tây giáp đường giao thông (đường đất);

+ Phía Đông giáp đường khu dân cư;

#### **4.2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

Là khu ở của đô thị, xây dựng khu dân cư mới xen giữa khu dân cư hiện trạng một cách hài hòa có quỹ đất để xây dựng công trình công cộng phục vụ cộng đồng chung. Nhằm giải quyết nhu cầu đất ở và từng bước chỉnh trang phát triển hạ tầng khu vực.

#### **4.3. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản trong nghiên cứu QH:**

##### **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.

##### **b) Các chỉ tiêu xây dựng:**

- Công trình nhà ở xây dựng mới: 2-4 tầng.

- Khu ở hiện có cải tạo: Chỉnh 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.

#### **4.4. Quy hoạch sử dụng đất :**

Tổng diện tích lập quy hoạch: **35.667,99 m<sup>2</sup>**; bao gồm:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TẦNG CAO	TỶ LỆ(%)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
I	Đất ở hiện trạng	HT	9.276,57	2-5	26.01	
II	Đất dân cư mới	CL	6.677,10	2-5	18.72	80
	Đất chia lô 01	CL-01	2.108,93			
	Đất chia lô 02	CL-02	1.988,68			
	Đất chia lô 03	CL-03	2.579,49			
III	Đất Cây xanh VH	CX-VH	1.076,14	1-2	3.02	40
IV	Đất giao thông HTKT		18.638,18		52.25	
	Tổng		35.667,99		100	

#### **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 phù hợp với điều kiện khí hậu và phát triển bền vững.

- Bố cục không gian kiến trúc hợp lý, các công trình cần được thiết kế phù hợp nhiều nhu cầu và sự phân bố sử dụng khác nhau, nhằm hạn chế các giao thông đi lại không cần thiết.

- 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.

#### **4.5.2. Thiết kế không gian kiến trúc, cảnh quan:**

*\* Qui định về kiến trúc cho nhà ở:*

- 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 trung bình: 80%

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

+ Khoảng lùi, cao độ nền: Tùy theo dãy phố và diện tích lô đất sẽ quy định cụ thể trong quản lý kiến trúc khu vực;

+ Màu sắc: Dùng gam màu sáng

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

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

+ Xây dựng hệ thống thoát riêng cho nước mưa và nước thải.

+ Hệ thống điện và viễn thông, thông tin tin hiệu được quy hoạch ngầm trên vỉa hè các tuyến đường giao thông.

#### **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 Đông Sơn, phường Lam 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 dốc Tây– Đông.

- Lựa chọn cao độ xây dựng toàn khu quy hoạch từ cao độ từ 7.9m – 8.9m

*b) Thoát nước mưa.*

*\* Giải pháp thoát nước.*

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 thoát về mương đất và chảy về suối hiện trạng phía Đông, thoát về phía Nam ra sông Tam Điệp.

Độ dốc dọc cống ( 0.1 – 0.2)%, cống sử dụng chủ đạo là mương B600.

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

Hướng thoát nước bố trí trùng với hướng dốc san nền (từ Tây sang Đông).

Xử lý kết nối thoát nước hiện trạng từ phía mương phía Tây sang rãnh đất hiện trạng phía Đông khu vực bằng công B1000,

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 chung và QH phân khu 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 ngoại khu:*

*Đường Nguyễn Thị Minh Khai (tuyến 02) mc 4-4*

+ Lòng đường: 7,5m.

+ Vía hè: 2x3,0m.

*Tuyến đường 01 (tuyến trục chính theo QH phân khu), mc 1-1*

- Chỉ giới đường đỏ : 25,0m

- Lòng đường : 15,0m

- Vía hè : 2x5,0m

*Các tuyến đường nội bộ:*

+ Mặt cắt 2-2:

- Chỉ giới đường đỏ : 17,5m

- Lòng đường : 7,5m

- Vía hè : 2x5,0m

+ Mặt cắt 3-3:

- Chỉ giới đường đỏ : 15,5m

- Lòng đường : 7,5m

- Vía hè : 2x4,0m

d) Quy hoạch cấp nước:

*Giải pháp nguồn nước cấp:*

Nguồn cấp nước cho khu vực được lấy từ đường ống cấp D100 cấp cho khu dân cư cũ nằm phía Nam khu vực

**Giải pháp mạng lưới cấp nước.**

\* **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 D50 đến D160. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng hồ, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa không chế.

- Mạng ống cấp được không 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 bar.
- Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,6m 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. Toàn dự án bố trí 04 hòng chữa cháy, vị trí đặt cách mép vỉa hè không quá 2,5m.

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

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

*e) Hệ thống cấp điện:*

*Nguồn điện:*

Nguồn điện cấp cho trạm biến áp được lấy từ TBA hiện có của trạm bơm trong khu vực.

*Trạm biến áp:*

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu ở cần nâng cấp trạm biến áp hiện trạng lên 250KVA.

*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, dây dẫn dùng cáp theo tiêu chuẩn quy định.

*Đường điện chiếu sáng:*

- Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn, lắp trên cột thép bát giác cao từ 8- 10m. Độ chói trung bình đạt (0,8-:-1,0) Cd/m<sup>2</sup>.

- Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng  $\leq 10$ m được chiếu sáng bằng 01 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m. Đường rộng hơn 15,0m 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 cống BTCT D300 và ống UPVC140 đặt dưới vỉa hè chạy dọc theo các tuyến đường nội bộ, được gom vào hệ thống thoát nước thải chung của thị xã (gom về phía Trạm bơm hiện có).

- Trên tuyến cống 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 : 1,2 – 2,0 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.

**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;

Các ông Chánh Văn phòng HĐND&UBND Thị xã; Trưởng phòng Quản lý đô thị; phòng Tài Chính-Kế hoạch, phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Ba Đình; Trưởng các ban ngành, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

*Nơi nhận:*

- Sở Xây dựng (b/cáo);
- Như điều 3 /QĐ (để thực hiện);
- Lưu: VT, QLĐT.



**Bùi Huy Hùng**