

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN**

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

Số: **114** /UBND-QLĐT

Bỉm Sơn, ngày **14** tháng 01 năm 2019

V/v đề nghị thỏa thuận một số nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực phía Đông đường Lý Thường Kiệt, thị xã Bỉm Sơn

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

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

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

Căn cứ quy định tại 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 và Hướng dẫn tại văn bản số: 1350/SXD-PTĐT ngày 08/6/2011 của Sở Xây dựng Thanh Hóa 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;

Căn cứ các văn bản của UBND tỉnh Thanh Hóa số: 14347/UBND-CN ngày 23 tháng 11 năm 2018 về việc chấp thuận chủ trương lập Quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông đường Lý Thường Kiệt xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn; số: 10641/UBND-CN ngày 31 tháng 8 năm 2018 về việc đồng ý gia hạn thời gian lập quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông đường Lý Thường Kiệt xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn và số 01/UBND-CN ngày 02 tháng 01 năm 2019 về việc thống nhất phương án quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông đường Lý Thường Kiệt xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn,

Để có cơ sở phê duyệt quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông đường Lý Thường Kiệt xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn, UBND thị xã Bỉm Sơn đề nghị Sở xây dựng thỏa thuận đồ án với những nội dung sau:

1. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	TÊN HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD	TÀNG CAO	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
*	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH		823.317,00				100
I	ĐẤT Ở		250.877,33				30,5
1.1	Đất ở hiện trạng	HT	172.661,26				21,0
	Đất ở hiện trạng 01	HT01	6.387,76	60	1-3	1,8	
	Đất ở hiện trạng 02	HT02	2.062,26	60	1-3	1,8	
	Đất ở hiện trạng 03	HT03	1.072,64	60	1-3	1,8	

STT	TÊN HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
	Đất ở hiện trạng 04	HT04	13.217,94	60	1-3	1,8	
	Đất ở hiện trạng 05	HT05	16.922,59	60	1-3	1,8	
	Đất ở hiện trạng 06	HT06	39.205,06	60	1-3	1,8	
	Đất ở hiện trạng 07	HT07	10.362,70	60	1-3	1,8	
	Đất ở hiện trạng 08	HT08	26.135,85	60	1-3	1,8	
	Đất ở hiện trạng 09	HT09	8.648,91	60	1-3	1,8	
	Đất ở hiện trạng 10	HT10	5.128,08	60	1-3	1,8	
	Đất ở hiện trạng 11	HT11	21.241,34	60	1-3	1,8	
	Đất ở hiện trạng 12	HT12	1.589,58	60	1-3	1,8	
	Đất ở hiện trạng 13	HT13	20.686,55	60	1-3	1,8	
1.2	Đất ở liền kề mới	LK	40.443,60				4,9
	Đất ở liền kề mới 01	LK01	2.291,07	80	3-5	4,0	
	Đất ở liền kề mới 02	LK02	2.173,81	80	3-5	4,0	
	Đất ở liền kề mới 03	LK03	3.486,96	80	3-5	4,0	
	Đất ở liền kề mới 04	LK04	1.725,08	80	3-5	4,0	
	Đất ở liền kề mới 05	LK05	1.789,98	80	3-5	4,0	
	Đất ở liền kề mới 06	LK06	5.054,87	80	3-5	4,0	
	Đất ở liền kề mới 07	LK07	5.732,54	80	3-5	4,0	
	Đất ở liền kề mới 08	LK08	2.080,65	80	3-5	4,0	
	Đất ở liền kề mới 09	LK09	1.778,19	80	3-5	4,0	
	Đất ở liền kề mới 10	LK10	1.805,71	80	3-5	4,0	
	Đất ở liền kề mới 11	LK11	3.870,05	80	3-5	4,0	
	Đất ở liền kề mới 12	LK12	3.486,95	80	3-5	4,0	
	Đất ở liền kề mới 13	LK13	2.562,49	80	3-5	4,0	
	Đất ở liền kề mới 14	LK14	2.605,25	80	3-5	4,0	
1.3	Đất biệt thự	BT	32.359,51				3,6
	Đất biệt thự 01	BT01	3.520,58	60	1-3	1,8	
	Đất biệt thự 02	BT02	3.908,08	60	1-3	1,8	
	Đất biệt thự 03	BT03	5.957,12	60	1-3	1,8	
	Đất biệt thự 04	BT04	2.220,65	60	1-3	1,5	
	Đất biệt thự 05	BT05	8.366,46	60	1-3	1,8	
	Đất biệt thự 06	BT06	8.386,62	60	1-3	1,8	
1.4	Đất tái định cư	TĐC	5.412,96				0,7
	Đất tái định cư 01	TĐC01	3.684,95	80	3-5	4,0	
	Đất tái định cư 02	TĐC02	1.728,01	80	3-5	4,0	
II	ĐẤT CƠ QUAN HÀNH CHÍNH	HC	22.410,04	45	3-5	2,2	2,7
2.1	Đất cơ quan hành chính 01	HC01	12.170,13	45			
2.2	Đất cơ quan hành chính 02	HC02	10.239,91	45			
III	ĐẤT NHÀ VĂN HÓA	NVH	1.625,42	40	3-5	2,0	0,2
IV	ĐẤT GIÁO DỤC	GD	65.396,50	40	2-5	2,0	7,9

STT	TÊN HÀNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MẶT ĐỘ XD	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
4.1	Đất giáo dục 01	GD01	38.768,86				
4.2	Đất giáo dục 02	GD02	26.627,64				
V	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	DV-TM	7.604,26	40	1-3	1,2	0,9
VI	ĐẤT CÂY XANH VUI CHƠI GIẢI TRÍ	CXGT	21.865,89	15	1-3	0,4	2,7
VII	ĐẤT CÂY XANH - TDTT		45.539,33				5,5
7.1	Đất cây xanh 01	CX01	239,84	-	-	-	
7.2	Đất cây xanh 02	CX02	2.855,57	-	-	-	
7.3	Đất cây xanh 03	CX03	852,82	-	-	-	
7.4	Đất cây xanh 04	CX04	3.930,16	10	1-2	0,2	
7.5	Đất cây xanh 05	CX05	7.519,97	-	-	-	
7.6	Đất cây xanh 06	CX06	3.967,32	-	-	-	
7.7	Đất cây xanh 07	CX07	1.785,03	-	-	-	
7.8	Đất cây xanh 08	CX08	2.141,43	-	-	-	
7.9	Đất cây xanh 09	CX09	2.137,13	-	-	-	
7.10	Đất cây xanh 10	CX10	1.913,73	-	-	-	
7.11	Đất cây xanh 11	CX11	3.519,47	-	-	-	
7.12	Đất cây xanh 12	CX12	3.323,70	-	-	-	
7.13	Đất cây xanh 13	CX13	3.803,11	-	-	-	
7.14	Đất thể dục thể thao 01	TDTT01	3.550,30	10	1-2	0,2	
7.15	Đất thể dục thể thao 02	TDTT02	3.999,75	-	-	-	
VIII	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN	CXCQ	15.241,24	-	-	-	1,9
IX	ĐẤT QUÂN SỰ	QS	40.507,19	-	-	-	4,9
X	MẶT NƯỚC	MN	131.622,64				16,0
10.1	Mặt nước 01	MN01	4.609,48	-	-	-	
10.2	Mặt nước 02	MN02	14.094,91	-	-	-	
10.3	Mặt nước 03	MN03	2.132,79	-	-	-	
10.4	Mặt nước 04	MN04	39.010,33	-	-	-	
10.5	Mặt nước 05	MN05	71.775,13	-	-	-	
XI	ĐẤT GIAO THÔNG, BÃI ĐỖ XE, HTKT		113.777,16				13,8
11.1	BÃI ĐỖ XE	P	14.676,87				1,8
	Bãi đỗ xe 01	P01	870,69	-	-	-	
	Bãi đỗ xe 02	P02	1.402,89	-	-	-	
	Bãi đỗ xe 03	P03	2.103,74	-	-	-	
	Bãi đỗ xe 04	P04	727,62	-	-	-	
	Bãi đỗ xe 05	P05	9.571,93				
11.2	Đường giao thông nội khu	GTNK	99.100,29				12,0
XII	ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	GTĐN	106.850,00				13,0

2. Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền:

Tận dụng tối đa điều kiện địa hình tự nhiên (cơ bản giữ nguyên các hồ nước có tính đến nào vét hồ). Cao độ nền thiết kế đảm bảo cho khu đô thị không bị ngập úng. Phù hợp với quy hoạch phân khu và khớp nối với các khu vực hiện trạng. Cốt san nền được xác định trong quy hoạch phân khu, $H_{min} = +3,50m$. Cao độ san nền cao nhất: $H_{max} = +7,7m$ (Phần lòng hồ nước được nạo vét đến cao độ trung bình là $-1,8m$). Trong từng ô đất giới hạn bởi các đường giao thông, hướng san nền dốc ra các tuyến đường giao thông, tạo độ dốc tối thiểu $i = 0,004$ đảm bảo khả năng thoát nước nhanh chóng.

Hướng dốc về phía hồ nước trong khu vực.

b. Về giao thông: Mạng lưới đường khu vực quy hoạch tổ chức dạng ô bàn cờ đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các chức năng đất, các lô đất trong khu vực quy hoạch với nhau và với các khu vực lân cận.

* **Giao thông đối ngoại:**

- Tuyến đường phía Nam khu đất lập quy hoạch (tuyến đường QL 217B) được thiết kế với mặt cắt 4-4 như sau:

- + Lộ giới: 24,00m;
- + Mặt đường: $7,00 \times 2 = 14,00m$;
- + Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,00m$;

- Tuyến đường phía Tây khu đất lập quy hoạch đường D1 (tuyến đường Lý Thường Kiệt) được thiết kế với mặt cắt 3-3 như sau:

- + Lộ giới: 24,00m;
- + Mặt đường: $6,00 \times 2 = 12,00m$;
- + Hè đường: $6,0 \times 2 = 12,00m$;

- Tuyến đường phía Bắc khu đất lập quy hoạch đường N1 (tuyến đường Bắc Sơn 6), được thiết kế với mặt cắt 2-2 như sau:

- + Lộ giới: 25,00m;
- + Mặt đường: $7,50 \times 2 = 15,00m$;
- + Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,00m$;

- Tuyến đường phía Đông khu đất lập quy hoạch đường D10, được thiết kế với mặt cắt 5-5 như sau:

- + Lộ giới: 21,00m;
- + Mặt đường: $5,50 \times 2 = 11,00m$;
- + Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,00m$;

* **Giao thông đối nội:**

- Tuyến đường D6 (tuyến đường Trần Bình Trọng), mặt cắt 1-1:

- + Lộ giới: 35,00m;
- + Mặt đường: $7,00 \times 2 = 14,00m$;
- + Hè đường: $10,50 \times 2 = 21,00m$;

- Tuyến đường N6 (tuyến đường Quang Trung 1), mặt cắt 3-3:

- + Lộ giới: 24,00m;
- + Mặt đường: $6,00 \times 2 = 12,00\text{m}$;
- + Hè đường: $6,0 \times 2 = 12,00\text{m}$;
- Tuyến đường N8(tuyến đường Quang Trung 2) mặt cắt 5A-5A:
- + Lộ giới: 20,50m;
- + Mặt đường: $5,25 \times 2 = 10,50\text{m}$;
- + Hè đường: $5,00 \times 2 = 10,00\text{m}$;
- Tuyến đường D8; N7, mặt cắt 6-6:
- + Lộ giới: 17,50m;
- + Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$;
- + Hè đường: $5,00 \times 2 = 10,00\text{m}$;
- Tuyến đường D5, mặt cắt 6A-6A :
- + Lộ giới: 17,50m;
- + Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$;
- + Hè đường: $7,00 + 3,00 = 10,00\text{m}$;
- Tuyến đường D2; N9 , mặt cắt 7-7:
- + Lộ giới: 15,50m;
- + Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$;
- + Hè đường: $4,00 \times 2 = 8,00\text{m}$;
- Tuyến đường D4; D7; D9; N2; N3; N4; N5 , mặt cắt 8-8:
- + Lộ giới: 13,50m;
- + Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$;
- + Hè đường: $3,00 \times 2 = 6,00\text{m}$;
- Tuyến đường D3; được với thiết kế với mặt cắt 9-9 như sau:
- + Lộ giới: 10,50m;
- + Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$;
- + Hè đường: $3,00 + 0,00 = 8,00\text{m}$;
- Một số tuyến đường dạo, cảnh quan công viên cây xanh được thiết kế với mặt cắt A-A và B- B, với bề rộng mặt cắt từ 2,00m đến 7,0m.

c. Thoát nước: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Trên cơ sở quy hoạch san nền, thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống thoát nước tự chảy, sử dụng cống tròn và cống hộp bê tông cốt thép. Trên mạng lưới thoát nước mưa bố trí các ga thu, ga thăm, khoảng cách các ga theo tiêu chuẩn đảm bảo tiêu thoát nước nhanh chóng và quản lý vận hành về sau.

Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D600 – D1000;. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$ và độ sâu chôn cống ban đầu $H = 0,7\text{m}$.

Cửa xả bố trí thoát vào các hồ nước trong khu vực.

d. Cấp điện sinh hoạt:

* Điện trung thế:

Tuyến điện trung áp xây dựng mới cấp điện cho trạm biến áp 35/0.4kv trong khu dân cư được lấy nguồn từ đường điện trung áp 35KV hiện có. Tuyến điện trung áp này được thiết kế đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu.

** Trạm biến áp:*

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư xây dựng mới 04 trạm biến áp có tổng công suất 1920KVA, các máy biến áp này có gam công suất 400KVA, 560KVA. đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải. Trạm có kết cấu kiểu trạm kiot, vị trí đặt trạm biến áp tại các vị trí đất công cộng, cây xanh.

Nâng cấp 01 trạm biến áp hiện có từ công suất 180KVA-35/0.4KV lên 320KVA- 35/0.4KV đảm bảo cấp điện cho dân cư hiện trạng và trung tâm tổ chức sự kiện.

** Điện hạ thế:*

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 gom công tơ được chôn ngầm đất, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC. Chiều dài đường dây 0.4KV : 5416m

** 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 Cd/m². Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng ≤ 7,m được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m.

e. Cấp nước sinh hoạt:

** Giải pháp nguồn nước:*

- Nguồn nước cấp lấy từ đường ống cấp nước D300 hiện có trên đường Võ Thị Sáu cách ranh giới quy hoạch khoảng 630m về phía Bắc.

**Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước:*

- Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác. Tuyến chính sử dụng ống HDPE D200 và D110 để phân phối và phục vụ công tác cứu hoả. Các tuyến nhánh dịch vụ sử dụng ống HDPE D50. Độ sâu chôn ống phụ thuộc độ dốc đường, trung bình chôn sâu 0.5m so với mặt hè.

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

Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo một mạng lưới cống tròn D200 và D300 đặt ngầm dưới vỉa hè. Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch: $i \geq i_{min} = 1/D$. Hệ thống thoát nước thải của khu vực được xây dựng riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo tiêu chuẩn là một khu đô thị hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị. 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, trung bình khoảng 35 -50m /hố. Hố ga được thiết

kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi. Định hướng xây dựng mới 01 trạm xử lý nước thải cho khu vực.

e. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn: 1kg/người - ngày.

- Chỉ tiêu thu gom được: 100%

- Trong các nhóm ở phải thiết kế các vị trí thu gom rác di động, thu gom rác sinh hoạt hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyên đến bãi xử lý rác thải của toàn đô thị. Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực bãi rác của thị xã, trong khu vực chủ yếu chỉ làm công tác thu gom rác thải.

Kính đề nghị Sở Xây dựng cho ý kiến thỏa thuận các nội dung quy hoạch đồ án để UBND thị xã Bim Sơn có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP, QLĐT.



Bùi Huy Hùng

