

Số: 721 /QĐ-UBND

Bỉm Sơn, ngày 25 tháng 02 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ  
1/500 Khu dân cư khu vực nhà máy gạch Viglacera cũ, 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 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 1876/UBND-CN ngày 22/02/2018 của UBND tỉnh  
Thanh Hóa về việc cho chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu  
dân cư khu vực nhà máy gạch Viglacera cũ, phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn;

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;

Trên cơ sở nội dung Công văn số: 0661/SXD-PTĐT ngày 30/01/2019 của  
Sở Xây dựng Thanh Hóa v/v tham gia ý kiến về nội dung đồ án quy hoạch chi  
tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu vực nhà máy gạch Viglacera cũ,  
phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại văn bản số: 70/QLĐT ngày 18  
tháng 02 năm 2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư  
khu vực nhà máy gạch Viglacera cũ, phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn với những  
nội dung chủ yếu như sau:

1. **Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu vực  
nhà máy gạch Viglacera cũ, phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn;

2. **Địa điểm lập Quy hoạch:** phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn.

3. **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Bỉm Sơn Viglacera.

4. **Nội dung đồ án quy hoạch:**

4.1. **Về ranh quy mô, ranh giới khu đất:**

a) Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

- + Phía Bắc giáp: đường Trần Phú;
- + Phía Nam giáp đường N1 quy hoạch (bao gồm cả tuyến đường) và đất dân cư mới;
- + Phía Tây giáp đường theo quy hoạch (bao gồm cả tuyến đường) và đất dân cư hiện trạng;
- + Phía Đông giáp đường D3 theo Quy hoạch (bao gồm cả tuyến đường) và đất dân cư mới;

b) *Quy mô đất đai*: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch là 14,1ha (bao gồm cả các tuyến đường đối ngoại quanh khu đất).

c) *Quy mô dân số*: Khoảng 1.100 người

#### **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. Quy hoạch sử dụng đất:**

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu vực nhà máy gạch Viglacera cũ, phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn có tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch là 14.1 ha. Được phân thành các khu chức năng chính như sau:

a. *Khu dân cư mới*: Chủ yếu bám dọc các trục đường quy hoạch khu đất với tổng diện tích 5,12 ha, trong đó đất ở dạng chia lô có mật độ xây dựng 90%, tầng cao 3-5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4,5 lần. Đất ở biệt thự có mật độ xây dựng 60%, tầng cao 2-4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,4 lần. Đất ở biệt thự song lập có mật độ xây dựng 70%, tầng cao 3-4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,8 lần.

b. *Đất bãi đỗ xe*: Diện tích 0,07 ha bố trí trung tâm khu đất gắn với các công trình cộng đồng khác.

c. *Đất nhà văn hóa*: Diện tích 0,06 ha, có mật độ xây dựng 40%, tầng cao 1-2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,8 lần.

d. *Trường Mầm non*: Diện tích 0,26 ha, có mật độ xây dựng 40%, tầng cao 1-3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

e. *Đất cây xanh, TDTT*: Diện tích 0,98 ha, có mật độ xây dựng 20%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,2 lần.

f. *Đất giao thông*: Diện tích 7.61 ha (chiếm 54% tổng diện tích lập quy hoạch)

**Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất**

ST T	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MDX D (%)	TCTB (TẦNG)	HSSD Đ	TỶ LỆ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở mới</b>		<b>5.12</b>				<b>36.3</b>
1	Đất ở Liên kề 01	LK-01	1.02	90	3-5	4.5	7.2
2	Đất ở Liên kề 02	LK-02	0.51	90	3-5	4.5	3.6

3	Đất ở Liên kề 03	LK-03	0.71	90	3-5	4.5	5.0
4	Đất ở Liên kề 04	LK-04	0.51	90	3-5	4.5	3.6
5	Đất ở Liên kề 05	LK-05	0.37	90	3-5	4.5	2.6
6	Đất ở biệt thự 01	BT-01	0.38	60	2-4	2.4	2.7
7	Đất ở biệt thự 02	BT-02	0.68	60	2-4	2.4	4.8
8	Đất ở biệt thự song lập 01	BTS-01	0.24	70	3-4	2.8	1.7
9	Đất ở biệt thự song lập 02	BTS-02	0.25	70	3-4	2.8	1.8
10	Đất ở biệt thự song lập 03	BTS-03	0.37	70	3-4	2.8	2.6
11	Đất ở biệt thự song lập 04	BTS-04	0.08	70	3-4	2.8	0.6
<b>II</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>CC</b>	<b>0.07</b>	<b>10</b>	<b>01</b>	<b>0.1</b>	<b>0.5</b>
<b>III</b>	<b>Đất nhà văn hóa</b>	<b>NVH</b>	<b>0.06</b>	<b>40</b>	<b>1-2</b>	<b>0.8</b>	<b>0.4</b>
<b>IV</b>	<b>Đất trường mầm non</b>	<b>MN</b>	<b>0.26</b>	<b>40</b>	<b>1-3</b>	<b>1.2</b>	<b>1.8</b>
<b>V</b>	<b>Đất cây xanh TD-TT</b>	<b>CX-TT</b>	<b>0.98</b>	<b>20</b>	<b>01</b>	<b>0.2</b>	<b>7.0</b>
<b>VI</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>GT</b>	<b>7.61</b>				<b>54.0</b>
	<b>Tổng</b>		<b>14.1</b>				<b>100.0</b>

#### **4.4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

##### **4.4.1. 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 bổ 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 TDĐT.

##### **4.4.2. 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 từ: 60 đến 90%

+ 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 tín hiệu được quy hoạch ngầm trên vỉa hè các tuyến đường giao thông.

#### **4.5. Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

##### **a. Giao thông:**

- Giao thông đối ngoại có 04 tuyến đường, cụ thể:
  - + Mặt cắt 1-1: Lộ giới: 56.0m, trong đó: Lòng đường xe chạy:  $15.0 \times 2 = 30.0\text{m}$ , Vía hè:  $8.0\text{m} \times 2 = 16.0\text{m}$ , Dải phân cách: 10.0m;
  - + Mặt cắt 2-2: Lộ giới: 50.0m, trong đó: Lòng đường xe chạy:  $15.0 + 7.50 + 7.50 = 30.0\text{m}$ , Vía hè:  $5.0\text{m} \times 2 = 10.0\text{m}$ , Dải phân cách:  $5.0 \times 2 = 10.0\text{m}$ ;
  - + Mặt cắt 3-3: Lộ giới: 28.0m, trong đó: Lòng đường xe chạy: 14.0m, Vía hè:  $7.0\text{m} \times 2 = 14.0$
  - + Mặt cắt 4-4: Lộ giới: 25.0m, trong đó: Lòng đường xe chạy: 15.0m, Vía hè:  $5.0\text{m} \times 2 = 10\text{m}$
- Giao thông nội bộ có 02 tuyến đường, cụ thể:
  - + Mặt cắt 5-5: Lộ giới: 20.5m, trong đó: Lòng đường xe chạy: 10.5m, Vía hè:  $5.0\text{m} \times 2 = 10\text{m}$
  - + Mặt cắt 6-6: Lộ giới: 17.5m, trong đó: Lòng đường xe chạy: 7.5m, Vía hè:  $5.0\text{m} \times 2 = 10\text{m}$ .

**b. San nền:**

- Cao độ thiết kế đảm bảo cho khu đô thị không bị ngập úng. Độ dốc san nền trong các ô đất là 0.4 - 1.0%;
- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, với độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức  $H=0,05\text{m}$ .

**c. Thoát nước:**

- Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.
- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống tròn D600 và D800 cho các tuyến đường nội nội khu dân cư; tuyến đường phía Tây dự án sử dụng cống bản B2000; tuyến đường phía Đông dự án sử dụng cống D1000 và tuyến đường phía Nam dự án sử dụng cống D1200. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là  $1/D$  và độ sâu chôn cống tính từ cao độ hoàn thiện mặt đường đến đỉnh cống ban đầu  $H=0,7\text{m}$ . Ga thăm thu có khoảng cách 30-35m/1ga.

**d. Cấp nước:**

Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống D150 trên tuyến đường Trần Phú theo định hướng quy hoạch chung.

- Mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D50-D150.
- Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực làm việc  $PN = 8$ .
- Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,6 m tính từ đỉnh ống.
- Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ.

**\* Giải pháp cứu hoả:**

- Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả  $100 \div 120\text{m}$ / trụ.
- Mạng lưới đường ống cấp nước cứu hoả là mạng lưới chung kết hợp với cấp nước sinh hoạt, dịch vụ.

**e. Cấp điện:**

- Nguồn điện được đấu nối từ đường điện trung áp 35KV hiện đi trên tuyến đường Trần Phú phía Bắc khu vực lập QH.

- Xây dựng tuyến đường dây điện từ đường điện 35KV hiện có đi dọc theo tuyến đường D4 tới các trạm biến áp xây dựng mới phục vụ nhu cầu sử dụng điện của khu vực.

- Xây dựng mới 02 trạm biến áp có tổng công suất 900,0KVA.

- Cấp hạ thế từ các trạm biến áp đi ngầm 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 tiết diện  $3 \times 120 + 1 \times 95 \text{mm}^2$ ,  $3 \times 70 + 1 \times 50 \text{mm}^2$ ,  $3 \times 25 + 1 \times 16 \text{mm}^2$ ,  $3 \times 16 + 1 \times 10 \text{mm}^2$ .

- Đường điện chiếu sáng ngoài công trình: Nguồn điện  $\sim 380/220\text{V}$  cấp cho các tủ chiếu sáng lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của các trạm biến thế gần nhất. Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng  $\leq 7,5\text{m}$  được chiếu sáng bằng 01 dây đèn bố trí một bên, đường có chiều rộng  $\geq 10,5\text{m}$  được chiếu sáng bằng 02 dây đèn bố trí hai bên với khoảng cách 35m. Dây cáp cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng theo các trục đường giao thông được chôn ngầm đất.

**f. 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 thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước thu gom chuyển đến bãi rác thải của Thị xã.

**Điều 2.** Phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND phường Lam Sơn 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.

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, Trưởng các ban ngành, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

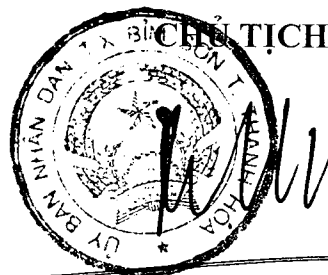
**Nơi nhận:**

- Như điều 3/QĐ (để thực hiện);

- Sở Xây dựng (b/cáo);

- Cty CP Bim Sơn Viglacera;

- Lưu: VT, QLĐT.



**Bùi Huy Hùng**