

Số: *1206* /QĐ-UBND

Bỉm Sơn, ngày *17* tháng 3 năm 2020

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh 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 Quy hoạch đô thị số: 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ các Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 về hướng dẫn thực hiện Luật Quy hoạch; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi bổ sung một số Điều của Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ;

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;

Căn cứ Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 25 tháng 2 năm 2018 của UBND thị xã Bỉm Sơn 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;

Trên cơ sở thỏa thuận của Sở Xây dựng Thanh Hóa về nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu vực nhà máy gạch Viglacera cũ, phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn tại công văn số: 7517/SXD-PTĐT ngày 02/12/2019;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại văn bản số: *117* /QLĐT ngày *17* tháng 3 năm 2020,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án điều chỉnh 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 Bim Son Viglacera.

**4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:**

**4.1. Lý do điều chỉnh:**

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu vực nhà máy gạch Viglacera cũ, phường Lam Sơn xã Bim Sơn do Công ty Cổ phần SX&TM Ba Lan – Bim Sơn (trước đây là Công ty Cổ phần Bim Sơn Viglacera) lập theo chủ trương của UBND tỉnh Thanh Hóa tại văn bản số: 1876/UBND-CN ngày 22/02/2018; và đã được UBND thị xã Bim Sơn phê duyệt tại Quyết định số: 721/QĐ-UBND ngày 25/2/2019, đảm bảo các quy định của pháp luật, tuân thủ Quy hoạch chung và quy hoạch phân khu khu vực. Tuy nhiên, đồ án đã phê duyệt qua rà soát đánh giá còn một số nhược điểm như sau: mật độ đất ở khá lớn, không gian công cộng nhỏ, chưa có quỹ đất bố trí xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại NĐ số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015),... do đó, việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết để làm tăng mỹ quan đô thị, phát triển khu dân cư mới đồng bộ, đồng thời tạo thêm nhiều không gian công cộng, và có thêm các công trình phúc lợi xã hội phục vụ dân cư trong khu vực,... là phù hợp với quy định tại khoản 5, Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

**4.2. Nội dung cụ thể sau khi điều chỉnh:**

**a. Quy hoạch sử dụng đất:**

STT	HẠNG MỤC	ĐÃ PHÊ DUYỆT		SAU ĐIỀU CHỈNH		TĂNG/ GIẢM DIỆN TÍCH (M2)
		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT</b>	<b>14,1</b>	<b>100</b>	<b>14,1</b>	<b>100</b>	<b>0</b>
<b>A</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>5,12</b>	<b>36,312</b>	<b>4,3608</b>	<b>30,928</b>	<b>-0,753</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,7242</b>		<b>0,7242</b>
<b>2</b>	<b>ĐẤT Ở MỚI</b>	<b>5,12</b>	<b>36,312</b>	<b>3,6366</b>		<b>-1,483</b>
	Đất ở chia lô	5,12		2,7913		-2,329
	Đất tái định cư	0		0,1163		0,1163
	Đất nhà ở XH	0		0,729		0,729
<b>B</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH (VH, TT)</b>	<b>0,98</b>	<b>6,9504</b>	<b>1,2416</b>	<b>8,8057</b>	<b>0,2616</b>
<b>C</b>	<b>ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>0,396</b>	<b>2,8085</b>	<b>0,4657</b>	<b>3,3029</b>	<b>0,0697</b>
	ĐẤT NHÀ TRÈ, MẪU GIÁO	0,26		0,3		0,04
	ĐẤT NHÀ VH CỘNG ĐỒNG	0,066		0,0625		-0,004
	BÃI ĐỖ XE	0,07		0,1032		0,0332
<b>D</b>	<b>ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG</b>	<b>7,6</b>	<b>53,901</b>	<b>7,5082</b>	<b>53,25</b>	<b>-0,092</b>
	ĐƯỜNG GT NỘI BỘ	4,5765		2,4247		-2,152

	ĐƯỜNG GT ĐỐI NGOẠI	3,0233		5,0835		2,0602
E	ĐẤT DV-TM HT	0		0,5236	3,7135	0,5236

**b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

**\* 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 TĐTT.

**\* 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: 80 đến 100%

+ 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.

**4.3. 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 x 2 = 30.0m, Vía hè: 8.0m x 2 = 16.0m, 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 = 30.0m, Vía hè: 5.0m x 2 = 10.0m, Dải phân cách: 5.0 x 2 = 10.0m;

+ Mặt cắt 3-3: Lộ giới: 28.0m, trong đó: Lòng đường xe chạy: 14.0m, Vía hè: 7.0m x 2 = 14.0

+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới: 25.0m, trong đó: Lòng đường xe chạy: 15.0m, Vía hè: 5.0m x 2 = 10m

- Giao thông nội bộ có 02 tuyến đường, cụ thể:

+ Mặt cắt 5-5: Lộ giới: 16.5m, trong đó: Lòng đường xe chạy: 7.5m, Vĩa hè: 4.5m x 2.

+ Mặt cắt 6-6: Lộ giới: 31.0m, trong đó: Lòng đường xe chạy: 7.5mx2, Vĩa hè: 5.0m x 2= 10m; GPC giữa là: 6,0m.

+ Mặt cắt 7-7: Lộ giới: 17.5m, trong đó: Lòng đường xe chạy: 7.5m, Vĩa hè: 5.0m x 2= 10m.

+ Mặt cắt 8-8: Lộ giới: 7.5m, trong đó: Lòng đường xe chạy: 4.5m, Vĩa hè: 1.5m x 2= 3m.

#### **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%; hướng dốc chủ yếu là Đông Bắc – Tây Nam, cao độ san nền từ +5,55 đến +7,55.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, với độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức  $H=0,05m$ .

#### **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 Đông dự án sử dụng cống D1200 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  $H=0,7m$ . Ga thăm thu có khoảng cách 30-35m/1 ga.

- Hệ thống thu gom nước thải được bố trí phía sau các lô đất và gom về hệ thống thoát nước chung của thị xã.

#### **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  $100 \div 120m$ / 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 03 trạm biến áp có tổng công suất 1440,0KVA (2\*560+320).

- 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.

- Đường điện chiếu sáng ngoài công trình: Nguồn điện ~380/220V 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  $\leq 7,5m$  được chiếu sáng bằng 01 dây đèn bố trí một bên, đường có chiều rộng  $\geq 10,5m$  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 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.

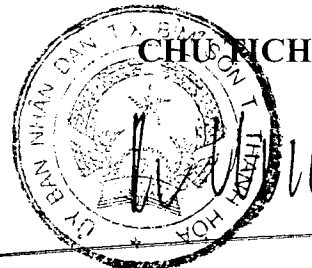
Các ông Chánh Văn phòng HĐND&UBND thị xã; Trưởng phòng Quản lý đô thị; phòng Tài Chính-Kế hoạch, phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Lam Sơn; Trưởng các ban ngành, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 /QĐ (để thực hiện);

- Sở Xây dựng (b/cáo);

- Lưu: VT, QLĐT.



**Bùi Huy Hùng**