

Số: 3089 /QĐ-UBND

Bỉm Sơn, ngày 28 tháng 8 năm 2018

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết khu đô thị  
phía Tây đường Bà Triệu, phường Bắc 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 số: 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

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

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;

Căn cứ Thông tư số: 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ  
Xây dựng quy định hồ sơ từng loại quy hoạch và các quy định của pháp luật có  
liên quan;

Thực hiện Công văn số 3633/UBND-CN ngày 29/3/2019 của UBND tỉnh  
Thanh Hóa về việc chủ trương, địa điểm lập quy hoạch chi tiết khu đô thị phía  
Tây đường Bà Triệu, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn;

Trên cơ sở tham gia ý kiến của Sở Xây dựng tại văn bản số: 4958/SXD-  
PTĐT ngày 22/8/2019 về việc tham gia ý kiến về nội dung nhiệm vụ lập quy hoạch  
chi tiết khu đô thị phía Tây đường Bà Triệu, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn;

Theo đề nghị của trưởng phòng Quản lý đô thị,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết khu đô thị phía Tây  
đường Bà Triệu, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn với những nội dung chính  
như sau:

### 1. Mục tiêu nhiệm vụ:

Hiện trạng khu vực chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp, đất đồi núi bị  
chia cắt bởi suối sông và có khu vực dân cư hiện trạng đang sinh sống trên trục  
đường Bà Triệu, có đường dây 110KV suất tuyến từ trạm điện 220KV phía Nam  
khu vực đi qua, do đó để đảm bảo kết nối hạ tầng, cải tạo dân cư cũ, từng bước  
chỉnh trang đô thị, tạo cảnh quan mặt nước khu vực, cần phải lập quy hoạch để



thực hiện, tránh lãng phí quỹ đất, từng bước chỉnh trang phát triển đô thị. Theo đó xác định chức năng là khu vực đất ở đô thị, cây xanh, mặt nước và đất công trình công cộng,...

Việc lập quy hoạch chi tiết 1/500 khu vực này cần đáp ứng các yêu cầu đầu nổi 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 C-C4 của khu A – Khu công nghiệp Bim Sơn;
- Phía Tây Nam giáp đường Hồ Tùng Mậu;
- Phía Đông và Đông Nam giáp đường Bà Triệu;

### **b) Quy mô đất đai: khoảng 53ha.**

## **3. Tính chất, chức năng:**

+ Là khu đô thị mới kết hợp với khu dân cư hiện có tạo thành khu đô thị phía Tây Bắc thị xã có đầy đủ các chức năng, 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, nhà ở biệt thự, hồ nước, công viên cây xanh, đất văn hóa thể thao, bãi đỗ xe, đất giáo dục,...

+ 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) Dự kiến chỉ tiêu sử dụng đất:**

Được xác định cụ thể cho từng khu chức năng cụ thể như sau:

- + Đất ở mới: 22 - 45 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất cây xanh, TDTT trung bình: 5 m<sup>2</sup>/người;
- + Đất công cộng trung bình: 2m<sup>2</sup>/người;

### **b) 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.

### **c) Các chỉ tiêu kỹ thuật thiết kế xây dựng dự kiến:**

- Mật độ xây dựng: Theo quy định của QCVN số 04:2008 và các quy định hiện hành khác.

- Tầng cao: Đối với công trình công cộng từ 1-5 tầng, đối với nhà ở thấp tầng: 2- 5 tầng; đối với công trình cao tầng: từ 5-15 tầng.

## **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 tọa độ VN2000, độ cao nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được lập kèm theo nhiệm vụ.

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 khu đất, nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu đất, bố trí các công trình phù hợp với chức năng và cảnh quan chung của đô thị, bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật 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.

Xác định quỹ đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội trong đồ án với yêu cầu tối thiểu bằng 20% quỹ đất thương mại theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Bộ Xây dựng, và xác định cụ thể là nhà ở xã hội cao tầng hay thấp tầng, mật độ xây dựng, khoảng tầng cao.

### *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. Trong quá trình nghiên cứu đối với các khu vực cần phải có sự điều chỉnh so với quy hoạch chung đã phê duyệt để đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung, đảm bảo tính khả thi, đồng thời không ảnh hưởng đến định hướng phát triển chung của khu vực, không ảnh hưởng đến tính chất, chức năng, các quy hoạch hạ tầng liên quan đã phê duyệt, cần phải báo cáo xin ý kiến thống nhất của UBND tỉnh.

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. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND thị xã Bắc Sơn;
- Cơ quan thỏa thuận lấy ý kiến: Sở Xây dựng Thanh Hóa;
- Chủ đầu tư: UBND thị xã Bắc Sơn;
- Cơ quan thẩm định, trình phê duyệt: Phòng Quản lý đô thị;
- Thời gian lập và trình duyệt xong đồ án quy hoạch: 06 tháng, kể từ ngày được phê duyệt nhiệm vụ.

#### **8. Dự toán, nguồn vốn thực hiện:**

Nguồn vốn kinh phí được thực hiện từ nguồn vốn tài trợ không hoàn lại của Công ty CP đầu tư TNG Holding Việt Nam theo cam kết tại văn bản số 397/CV-TNG/DA4 ngày 25/6/2019 được UBND thị xã đồng ý tại văn bản số 1514/UBND-QLĐT ngày 31/7/2019.


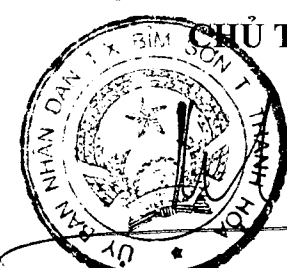

Công ty CP đầu tư TNG Holding Việt Nam lập và phê duyệt dự toán để làm cơ sở thương thảo hợp đồng với đơn vị tư vấn do UBND thị xã lựa chọn theo thỏa thuận giữa 2 bên tại biên bản ngày 01/8/2019.

**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, Giám đốc Công ty CP đầu tư TNG Holding Việt Nam UBND phường Bắc Sơn, 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.

  
  
**CHỦ TỊCH**  
  
**Bùi Huy Hùng**