

Số: /QĐ-UBND

Bỉm Sơn, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu đô thị Nam sông Tam Điệp, thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 6).

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ BỈM SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/12/2019

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

Căn cứ Luật quy hoạch năm 2017;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ 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;

Căn cứ Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 875/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2023 của UBND thị xã Bỉm Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu đô thị Nam sông Tam Điệp, thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 6);

Trên cơ sở ý kiến tại văn bản số: 681/SXD-PTĐT ngày 24/01/2024 của Sở Xây dựng Thanh Hóa tham gia ý kiến đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu đô thị Nam sông Tam Điệp, thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 6).

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Bỉm Sơn tại tờ trình số 48 /TTr- QLDA ngày 05 tháng 02 năm 2024 và của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Văn bản số 21/QLĐT ngày 05 tháng 02 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu đô thị Nam sông Tam Điệp, thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 6) với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Thuộc địa giới hành chính của xã Quang Trung, phường Phú Sơn, phường Ngọc Trao, thị xã Bỉm Sơn, có giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp sông Tam Điệp và đường Hai Bà Trưng
- Phía Nam giáp xã Yên Dương huyện Hà Trung
- Phía Đông giáp đường sắt cao tốc quy hoạch.
- Phía Tây giáp Quốc lộ 1A.

2. Tính chất chức năng: Là khu dân cư đô thị, khu dịch vụ thương mại, cửa ngõ phía Nam của Thị xã, với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ đạt tiêu chí đô thị loại III

3. Quy mô đất đai, dân số lập quy hoạch:

- a) Quy mô đất đai: Diện tích lập điều chỉnh khoảng 670,0 ha.
- b) Quy mô dân số:

- + Dân số hiện trạng (năm 2023) khoảng: 9.910 người.
- + Dân số dự báo đến năm 2045 khoảng 51.000 người.

4. Các chỉ tiêu cơ bản của đề án

4.1. Chỉ tiêu dân số:

Dân số đến năm 2045 khoảng 51.000 người, trong đó:
+ Dân số trong khu vực hiện trạng, sắp xếp cải tạo: khoảng 9.910 người
+ Dân số mới: 41.090 người (bao gồm cả dân số tái định cư từ nơi khác, nhà ở xã hội, và các khu đô thị mới)

4.2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch: 670,00 ha, Đất xây dựng đô thị: 548,92 ha, chiếm 81,93% diện tích lập quy hoạch (không bao gồm đất nông nghiệp, sông suối, dự trữ phát triển).

Dân số dự báo đến năm 2045 khoảng 51.000 người trong đó: Dân số trong khu vực hiện trạng cải tạo dự báo đến năm 2045: 9.910 người; Dân số phát triển mới: 41.090 người (bao gồm đất ở mới; nhà ở xã hội; tái định cư và đất hỗn hợp dịch vụ và nhà ở). Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất của đề án:

- a) Đất đơn vị ở: 264,29 ha, đạt chỉ tiêu bình quân 51,82 m²/người, gồm:
 - * Đất nhóm ở: 238,99 ha, chỉ tiêu 45,48(m²/người); Trong đó: đất nhóm ở hiện trạng: 100,39 ha, chỉ tiêu 101,30 (m²/người); đất phát triển mới 43,76 ha, chỉ tiêu 38,05 (m²/người); đất ở tái định cư 2,72 ha; đất nhà ở xã hội 8,70 ha.
 - * Đất hỗn hợp dịch vụ và nhà ở: 4,55 ha.
 - * Đất dịch vụ công cộng: 20,75 ha; Gồm:
 - Đất giáo dục: 11,14 ha; Trong đó:
 - + Trường mầm non (hiện trạng cải tạo): 0,61 ha, chỉ tiêu 12,29 (m²/cháu);

- + Trường Tiểu học và trung học cơ sở (hiện trạng cải tạo): 1,25 ha, chỉ tiêu 10,51 (m²/người);
- + Trường mầm non quy hoạch mới : 3,18 ha
- + Trường liên cấp quy hoạch mới: 6,10 ha.
- Đất Y tế: Diện tích 1,07ha (Hiện trạng 0,38 ha; quy hoạch 0,69 ha).
- Đất Văn hóa – Thể dục thể thao: 8,54 ha (chỉ tiêu 1,67 m²/người), trong đó, gồm 03 Trung tâm VH-TDTT cấp đơn vị ở tối thiểu 0,5 ha/khu.
- b) Đất giao thông: 148,71 ha, chỉ tiêu 29,15 (m²/người)
- c) Đất cây xanh công cộng đơn vị ở: 26,43 ha, chỉ tiêu 5,18 (m²/người)
- d) Đất bãi đỗ xe công cộng: 18,11 ha, chỉ tiêu 3,55 (m²/người)

4.3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Tỷ lệ đất giao thông (chưa bao gồm bãi đỗ xe) đạt: 27,1 % đất xây dựng đô thị.
- Cấp nước: Cấp nước sạch dùng cho sinh hoạt \geq 150 lít/người/ng.đêm.
- Cấp điện: Chỉ tiêu điện năng: 1.500 KWh/người/năm; phụ tải 500W/người;
- Thoát nước và vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn thải nước lấy theo tiêu chuẩn cấp nước tương ứng với từng đối tượng. Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường đạt tỷ lệ 100%.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngày đêm.
- Rác thải: Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của đô thị.
- Hạ tầng viễn thông: Nhu cầu cá nhân, hộ gia đình: 20 đường dây thuê bao/100 người; Doanh nghiệp: 30% nhu cầu cá nhân, hộ gia đình; Cơ quan, tổ chức: 10% nhu cầu cá nhân, hộ gia đình.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch với quy mô dân số tương đương 03 đơn vị ở. Hướng tiếp cận chính: Trục đường Quốc lộ 1A và đường nối Quốc lộ 217B & đường Ven biển; Trục đường Nguyễn Đức Cảnh kéo dài kết nối khu đô thị trung tâm thị xã và huyện Hà Trung; Đường Yết Kiêu kéo dài kết nối khu đô thị trung tâm thị xã và huyện Hà Trung (Là tuyến đường chính ngăn chia đơn vị ở)

Tổng diện tích lập quy hoạch: 670,00 ha, trong đó:

- Đất xây dựng đô thị (đất dân dụng và ngoài dân dụng): 548,92 ha, chiếm 81,9% tổng diện tích quy hoạch.
- Đất khác (nông nghiệp, sông suối, dự trữ phát triển): 121,08 ha, chiếm 18,1% tổng diện tích quy hoạch.

5.1. Cơ cấu chỉ tiêu sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất.

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (ha)			TỶ LỆ (%)	MĐXD Gộp tối đa (%)	TẦNG CAO (Tối thiểu - tối đa)	HỆ SỐ SĐĐ (Tối đa)	DÂN SỐ DỰ BẢO
			Hiện trạng	Quy hoạch	TỔNG (ha)					
[1]	[2]		[3]	[4]	[3]+[4]					
TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH					670,00	100			51.000	
1	Nhóm nhà ở		100,39	138,60	238,99	35,7			32.900	
	- Nhóm ở mới	OM		127,18	127,18		40	3-5	27.600	
	- Nhóm ở Tái định cư	TĐC		2,72	2,72		45	1-5		
	- Nhà ở xã hội	OXH		8,70	8,70		50	3-9	5.300	
	- Nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	O-HT	100,39		100,39		50	1-5	9.900	
2	Nhóm hỗn hợp nhà ở và dịch vụ	HH		4,55	4,55	0,7	50	5-11	5,5	2.900
3	Y tế	YT	3,09	0,69	3,78	0,6				
4	Văn Hóa		2,45	1,57	4,02	0,6				
	- Trung tâm văn hoá cấp đơn vị ở	TTVH	1,09	1,57	2,66					
	- Đất văn hoá khu phố	VH	1,36				40	1-3	1,2	
5	Thể dục thể thao		0,94	3,58	4,52	0,7				
	- Trung tâm thể dục thể thao	TTTT		3,58			40	1-3		
	- Khu thể thao cấp đơn vị ở	TT	0,94							
6	Giáo dục		1,51	15,35	16,86	2,5				
	- Trường trung học phổ thông	THPT		5,72	5,72		40	2-5	2	
	- Trường THCS, Tiểu học, mầm non	GD	1,51	9,63	11,14					
7	Cây xanh sử dụng công cộng	CXCC		45,81	45,81	6,8				
	- Cây xanh sử dụng công cộng đô thị			19,38						
	- Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở			26,43						
8	Cây xanh chuyên dụng	CXCL		10,63	10,63	1,6				
9	Sản xuất, công nghiệp, kho bãi	CN	4,74		4,74	0,7	70	1-5	3,5	
10	Cơ quan, trụ sở	CQ	1,31	3,13	4,44	0,7				
	+Trụ sở UBND	CQ-01	0,46				40	1-3	1,2	

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (ha)			TỶ LỆ (%)	MĐXD Gộp tối đa (%)	TẦNG CAO (Tối thiểu - tối đa)	HỆ SỐ SĐĐ (Tối đa)	DÂN SỐ DỰ BẢO
			Hiện trạng	Quy hoạch	TỔNG (ha)					
[1]	[2]		[3]	[4]	[3]+[4]					
	phường Phú Sơn									
	+ Công sở xã Quang Trung	CQ-02	0,85				40	1-3	1,2	
	+ Cơ quan, trụ sở quy hoạch	CQ-03		3,13			40	3-5	2,0	
11	Khu dịch vụ	DV	10,26	24,25	34,51	5,2	60	1-7	4,2	
12	Di tích, tôn giáo	TG	1,56		1,56	0,2				
	+ Đền Bát Hải Long Vương	TG01	0,55							
	+ Nhà thờ Đức Thánh Tâm	TG02	0,61							
	+ Đền Từ Thức	TG03	0,33							
	+ Đền Đặng Quang	TG04	0,07							
15	Đất An ninh	AN	0,95	2,09	3,04	0,5				
	+ Công an phường Phú Sơn	CA01	0,22							
	+ Công an xã Quang Trung	CA02	0,73							
	+ Đất công an quy hoạch	CA03		2,09						
16	Đất Quốc phòng	QP	-	0,28	0,28	0,0				
	+ Đất quốc phòng 01	QP-01		0,18						
	+ Đất quốc phòng 02	QP-02		0,10						
17	Đường giao thông				148,64	22,2				
18	Bãi đỗ xe	P		17,55	17,55	2,6				
19	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,26	4,74	5,00	0,7				
	- Bến xe khách	BX		3,71						
	- Đất hạ tầng kỹ thuật		0,26	1,03						
20	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	40,54		40,54	6,1				
21	Hồ, ao	HN		15,76	15,76	2,4				
22	Sông suối kênh rạch	SS	21,46		21,46	3,2				
23	Đất dự trữ phát triển	DTPT			43,32	6,5				

5.2. Chỉ tiêu sử dụng đất, tổ chức không gian, thiết kế đô thị từng ô phố:

5.2.1. Các ô phố có chức năng nhóm ở đô thị.

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Các ô phố hiện trạng cải tạo có ký hiệu OHT (từ OHT-01 đến OHT-30). Tổng diện tích: 100,39 ha. Mật độ xây dựng gộp ô phố tối đa: 50%; Mật độ xây dựng thuần tối đa trong từng lô đất nhà ở riêng lẻ tùy thuộc vào quy mô diện tích lô đất tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất cấp phép mới 01÷05 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 02 tầng; các trường hợp lô đất nhà ở riêng lẻ được cho phép xây dựng tầng cộng thêm được xác định trong Quy định quản lý ban hành theo đề án; Hệ số sử dụng đất ô phố tối đa: 2,0 lần.

- Các ô phố có chức năng nhóm ở tái định cư có ký hiệu TĐC (từ TĐC-01 đến TĐC-04). Tổng diện tích: 2,72 ha; Mật độ xây dựng gộp ô phố tối đa: 45%; Mật độ xây dựng thuần tối đa trong từng lô đất nhà ở riêng lẻ tùy thuộc vào quy mô diện tích lô đất tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất 01÷05 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 02 tầng; các trường hợp lô đất nhà ở riêng lẻ được cho phép xây dựng tầng cộng thêm được xác định trong Quy định quản lý ban hành theo đề án; Hệ số sử dụng đất ô phố tối đa: 2,0 lần.

- Các ô phố có chức năng đất ở mới dạng nhà ở riêng lẻ, gồm nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập có ký hiệu O-M (từ O-M:01 đến O-M:59). Tổng diện tích: 127,18 ha. Mật độ xây dựng gộp tối đa 40%; Mật độ xây dựng thuần tối đa trong từng lô đất nhà ở riêng lẻ tùy thuộc vào quy mô diện tích lô đất tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất: 03÷05 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 02 tầng; các trường hợp lô đất nhà ở riêng lẻ được cho phép xây dựng tầng cộng thêm được xác định trong Quy định quản lý ban hành theo đề án; Hệ số sử dụng đất ô phố tối đa: 2,0 lần.

- Các ô phố có chức năng nhóm nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ký hiệu OXH (từ OXH:01 đến OXH:05). Tổng diện tích: 8,70 ha. Mật độ xây dựng gộp toàn ô phố 50%; mật độ xây dựng thuần tối đa lô đất xây dựng công trình cao tầng tùy thuộc vào quy mô diện tích lô đất tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Chiều cao xây dựng phần trên mặt đất từ 3÷9 tầng và không quá 46 m; chiều sâu phần hầm, bán hầm từ 02÷05 tầng và không quá 20m. Hệ số sử dụng đất tối đa không quá 4,5 lần.

- Các ô phố có chức năng hỗn hợp nhà ở và dịch vụ ký hiệu HH (từ HH:01 đến HH:04). Tổng diện tích: 4,55 ha. Mật độ xây dựng gộp toàn ô phố 50%; mật độ xây dựng thuần tối đa lô đất xây dựng công trình cao tầng tùy thuộc vào quy mô diện tích lô đất tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Chiều cao xây dựng phần trên mặt đất từ 5÷11 tầng và không

quá 46 m; chiều sâu phân hầm, bán hầm từ 02÷05 tầng và không quá 20m. Hệ số sử dụng đất tối đa không quá 4,5 lần.

b) Tổ chức không gian:

- Các ô phố nhóm ở đô thị mới và đô thị hiện hữu theo hướng tiện nghi và an toàn; tăng cường không gian xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng và các dịch vụ tiện ích cho người dân sử dụng. Mỗi ô phố, điểm dân cư phải bố trí không gian vui chơi, nghỉ ngơi riêng cho trẻ em và người lớn; bố trí đảm bảo hành lang cho người đi bộ, bãi đỗ xe cho dân cư và khách.

c) Thiết kế các công trình trong ô phố phải hài hòa về khối tích, chiều cao, màu sắc, hình dáng, thân thiện với môi trường và con người. Đối với các ô phố cải tạo, chỉnh trang, các ô phố làng xóm trong quá trình đô thị hóa, các điểm dân cư nông thôn cần xác định và lưu giữ các yếu tố đặc trưng, bản sắc truyền thống khi thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết. Việc thiết kế các điểm dân cư nông thôn phải đảm bảo gắn kết, thuận tiện với các hoạt động dịch vụ và sản xuất nông nghiệp tại khu vực ngoại thành.

5.2.2. Các ô phố có chức năng dịch vụ - công cộng.

a) Các ô phố có chức năng dịch vụ - công cộng cấp đô thị đã được xác định trong quy hoạch chung, Chiều cao xây dựng trên mặt đất của các công trình tối đa 9 tầng. Mật độ xây dựng thuần trong các lô đất tối đa 40%.

Tổ chức không gian các ô phố dịch vụ - công cộng cấp đô thị theo hướng tích hợp các chức năng, tối đa hóa hiệu quả sử dụng đất đô thị. Gồm:

- Giáo dục: Quy hoạch mới trường THPT, ô đất có ký hiệu THPT02. Diện tích 1,82 ha; Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất 2÷05 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần.

- Thể dục thể thao: Quy hoạch mới trung tâm thể dục thể thao, ô đất có ký hiệu TDDT. Diện tích 3,58 ha; Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất 1÷03 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần.

b) Các ô phố có chức năng dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở, nhóm ở. Chiều cao xây dựng trên mặt đất của các công trình tối đa 5,0 tầng. Mật độ xây dựng thuần trong các lô đất tối đa 40%. Gồm:

* Y tế: cải tạo chỉnh trang 02 trạm y tế hiện nay, các ô đất có ký hiệu YT01 (0,30 ha); YT02 (0,08 ha), tổng diện tích: 0,38 ha. Quy hoạch mới 01 ô đất y tế cấp đơn vị ở mới, ô đất: YT03 (0,69 ha). Tổng diện tích đất y tế: 1,07 ha.

* Văn hóa - TDDT:

- Văn hóa – TDDT đơn vị ở: cải tạo chỉnh trang, ô đất văn hóa – Thể dục thể thao cấp đơn vị ở gồm ô đất có ký hiệu TTVH-02 (1,09 ha). Bố trí quy hoạch mới 02 ô đất Văn hóa cấp đơn vị ở ký hiệu TTVH01 (0,67 ha); TTVH03 (0,90 ha)

- Văn hóa – TDDT khu phố, nhóm ở: Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng 09 nhà văn hóa – thể dục thể thao khu phố (có ký hiệu từ VH:01 đến VH:09). Tổng diện tích: 0,79 ha; Bố trí quy hoạch mới 04 đất văn hóa – thể dục thể thao cấp nhóm ở, có ký hiệu từ VH:10 đến VH:13, đảm bảo bán kính phục vụ theo Quy chuẩn

Việt Nam. Tổng diện tích quy hoạch mới: 0,57 ha; Cải tạo chỉnh trang 02 khu đất thể thao khu phố (có ký hiệu TT01 đến TT02). Tổng diện tích 0,94 ha.

* Giáo dục cấp đơn vị ở: 11,14 ha, gồm:

+ Trường mầm non: Cải tạo, chỉnh trang ô đất trường mầm non Phú Sơn: ký hiệu GD01(0,61 ha.); Quy hoạch mới 06 trường mầm non, ký hiệu (GD07 đến GD12). Tổng diện tích 3,18 ha.

+ Trường tiểu học & THCS: Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng ô đất trường tiểu học & THCS Phú Sơn hiện có, ký hiệu GD02 (0,75 ha); Cải tạo, chỉnh trang, ô đất trường tiểu học & THCS Quang Trung hiện có, ký hiệu GD03 (0,50 ha);

+ Quy hoạch mới trường liên cấp (MN, Tiểu học, THCS) có ký hiệu GD-06. Diện tích: 2,80 ha; Quy hoạch mới trường liên cấp (Tiểu học, THCS) có ký hiệu (GD04 đến GD05). Tổng diện tích 3,30 ha.

5.2.3. Các ô đất có chức năng cây xanh, công viên, quảng trường.

Các ô phố cây xanh công cộng, cây xanh chuyên dụng ký hiệu "CXCC"& "CXCL" có mật độ xây dựng gộp tối đa là 5%; Trong ô đất cây xanh được phép xây dựng hồ nhân tạo, đảm bảo tỷ lệ đất cây xanh/mặt nước tối thiểu 50%.

- Tổ chức không gian các ô phố cây xanh, công viên, quảng trường, thể dục thể thao đảm bảo cho sự nghỉ ngơi, vui chơi và sinh hoạt cộng đồng của người dân.

- Thiết kế các ô phố có chức năng cây xanh, công viên, quảng trường, thể dục thể thao thành các không gian trống, gắn kết các ô phố xây dựng công trình xung quanh thành hệ thống không gian đặc - rỗng trong đô thị một cách hợp lý.

* Cây xanh sử dụng công cộng:

- Cây xanh công cộng cấp đô thị: 19,38 ha, gồm 06 các ô đất có ký hiệu từ CXĐT01 đến CXĐT06.

- Cây xanh công cộng đơn vị ở: 26,43 ha gồm 31 ô đất hiện trạng có ký hiệu CXĐV01 đến CXĐV31

* Cây xanh chuyên dụng: 10,63 ha, là không gian trồng cây xanh cách ly hạ tầng kỹ thuật ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan.

5.2.4. Các ô đất có chức năng cơ quan, trụ sở.

Các ô đất cơ quan, trụ sở có ký hiệu CQ, gồm 02 ô đất trụ sở cơ quan hiện trạng, phường Phú Sơn (ký hiệu CQ-01, diện tích 0,46 ha) và xã Quang Trung (ký hiệu CQ:02, diện tích 0,85 ha), cải tạo chỉnh trang. Mật độ xây dựng thuần của ô đất tối đa 40%; Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất 02÷05 tầng; Quy hoạch mới 01 ô đất cơ quan có ký hiệu CQ-03 với diện tích 3,13 ha tại phường Phú Sơn.

Tổ chức không gian các cơ quan, trụ sở theo đặc thù, tính chất, chức năng của đơn vị. Thiết kế các công trình phải đảm bảo sự hài hòa với xung quanh, tăng cường diện tích cây xanh sử dụng hạn chế trong các ô đất xây dựng cơ quan, trụ sở.

5.2.5. Các ô đất có chức năng dịch vụ ngoài đô thị:

- Cải tạo chỉnh trang 08 ô đất dịch vụ thương mại hiện trạng có ký hiệu từ DV-01 đến DV:07 và DV-20, với tổng diện tích: 10,26 ha, Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất 01÷05 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

- Quy hoạch mới bổ sung 16 ô đất dịch vụ thương mại mới có ký hiệu DV08 đến DV19 và DV21 đến DV24. Tổng diện tích: 24,25 ha; Mật độ xây dựng tối đa 60%; Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất từ 01÷07 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,2 lần.

- Công trình dịch vụ thương mại được phép xây dựng tầng hầm, nhằm tăng diện tích bãi đỗ xe, hiệu quả sử dụng đất. Chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 03 tầng.

5.2.6. Các ô đất sản xuất công nghiệp, kho tàng, dịch vụ công nghiệp:

- Các ô đất có chức năng sản xuất công nghiệp: tổng diện tích: 4,74 ha, ô đất thuộc Công ty May 10, đã được xác định trong Quy hoạch chung, có ký hiệu CN.

5.2.7. Các ô đất không quy định chung về chỉ tiêu sử dụng đất:

- Các ô đất chức năng An ninh, tổng diện tích: 3,04 ha, ký hiệu "AN" gồm: 02 ô đất hiện trạng Công an phường Phú Sơn (ký hiệu AN-01): 0,22 ha, Công an xã Quang Trung (ký hiệu AN-02): 0,73 ha; Quy hoạch mới 01 ô đất An ninh mới (ký hiệu AN-03): 2,09 ha lô đất được xác định theo Quy hoạch chung.

- Các ô đất chức năng Quốc phòng, tổng diện tích: 0,28 ha, ký hiệu "QP", Quy hoạch mới 02 ô đất Quốc phòng, gồm các lô đất có ký hiệu QP-01 (0,18 ha), QP-02 (0,0 ha).

- Các ô đất chức năng di tích, tôn giáo: 20,54 ha gồm:

+ Di tích Đền Bát Hải Long Vương ký hiệu TG-01: Diện tích 0,55 ha.

+ Nhà thờ Đức Thánh Tâm ký hiệu TG-02: Diện tích 0,61 ha.

+ Đền Từ Thức ký hiệu TG-03: Diện tích 0,33 ha.

+ Đền Đặng Quang ký hiệu TG-04: Diện tích 0,07 ha.

- Các ô đất chức năng hạ tầng kỹ thuật đầu mối: 5,0 ha, có ký hiệu BX và HTKT gồm:

+ Bến xe khách (ký hiệu BX): diện tích 3,71ha;

+ Trạm bơm Phú Dương (ký hiệu HTKT:01): diện tích: 0,26 ha.

+ Các trạm xử lý nước thải ký hiệu từ HTKT-02 đến HTKT-04 có tổng diện tích 1,03 ha.

- Bãi đỗ xe công cộng: Các lô đất có ký hiệu P, ký hiệu P-01 đến P-30 có tổng diện tích 17,55 ha.

- Đất sản xuất nông nghiệp có ký hiệu NN có ký hiệu NN-01 đến NN-04. Tổng diện tích 40,54 ha.

- Đất hồ ao, sông suối kênh rạch có tổng diện tích 37,22 ha.

- Đất dự trữ phát triển có ký hiệu DTPT -01 đến DTPT 09. Tổng diện tích 43,32 ha.

6. Giải pháp thiết kế đô thị.

6.1. Các chỉ tiêu không chế về khoảng lùi xây dựng:

Khoảng lùi xây dựng công trình tại các ô đất được xác định căn cứ chỉ giới xây dựng các tuyến đường và yêu cầu kiến trúc, cảnh quan tại từng vị trí; đồng thời phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Tại các ô phố quy hoạch mới, yêu cầu khoảng lùi tối thiểu của các công trình công cộng - dịch vụ là 6,0m so với chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) các tuyến đường xung quanh; phần tháp của các công trình cao tầng có khoảng lùi tối thiểu 15,0m so với CGĐĐ tuyến đường theo hướng chính của ô phố và 10,0m so với CGĐĐ các tuyến còn lại.

- Tại các khu vực sản xuất, dịch vụ công nghiệp (kho bãi, chế biến khoáng sản,...). Khoảng lùi xây dựng tối thiểu của các công trình là 10,0m so với chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) các tuyến đường xung quanh.

6.2. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn.

Khung thiết kế đô thị tổng thể Khu đô thị phía Nam thị xã gồm 03 khu vực trung tâm (tương đương trung tâm 03 đơn vị ở); 04 trục đường chính và các Khu vực không gian mở như sau:

- *Cảnh quan đô thị các khu vực trung tâm:* Khu vực trung tâm phường Phú Sơn và xã Quang Trung: Cải tạo, chỉnh trang kiến trúc cảnh quan, đô thị, xen cấy cây xanh, chiếu sáng công trình, bổ sung kiến trúc nhỏ, tạo điểm nhấn cho khu vực.

- *Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:* đồng bộ hình thức kiến trúc, tầng cao và khoảng lùi xây dựng đối với cấp phép xây mới khu hiện hữu, khu đô thị mới. Màu sắc mặt đứng công trình hai bên hài hòa, trang nhã. Vía hè, khuyến khích trồng cây xanh vỉa hè tán rộng, lá to, đảm bảo đồng bộ.

- Các khu vực không gian mở:

+ Khu vực Trung tâm Văn hóa - thể thao. Công trình xây dựng cần phải được tổ chức thành cụm công trình thành một quần thể kiến trúc với không gian khoáng đạt, hoành tráng, tạo cho đô thị có bộ mặt khang trang, hiện đại.

+ Khu vực sông Cây xanh mặt nước: Các công trình kiến trúc nhỏ, tiêu cảnh bố trí linh hoạt với hình thức kiến trúc mang tính biểu tượng, biểu trưng mang tính gợi mở kết hợp giữa vật liệu hoàn thiện thân thiện với môi trường. Các khu cây xanh, khuyến khích xây dựng công viên kết hợp với hồ nước, đường dạo, sân tập thể dục cộng đồng.

- Các công trình điểm nhấn trong đô thị: Tập trung vào khu vực dọc tuyến đường nối từ Quốc lộ 1A đi xã Hà Lan, với kiến trúc nhỏ và cây xanh, thảm cỏ, mặt nước; Tượng đài, vật kiến trúc lớn tại các nút giao thông.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

* *Đường trục chính đô thị:*

- Quốc lộ 1A (Tuyến 1), nằm phía Tây khu vực quy hoạch, mặt cắt ngang 1A-1A, 1B-1B, 1C-1C: Lòng đường 2x10m; đường gom 5m; CGDD = 36,0 ~ 37,0m

*** Đường chính đô thị:**

- Tuyến 2, đi qua trung tâm khu vực quy hoạch, hướng tuyến Tây – Đông, mặt cắt ngang 4-4: Lòng đường 2x10,5m; dải phân cách giữa 5m; hè 2x7,0m; CGDD = 40,0m.

- Đường Yết Kiêu kéo dài (Tuyến 3), đi qua trung tâm khu vực quy hoạch, hướng tuyến Bắc – Nam, mặt cắt ngang 5-5: Lòng đường 2x10,5m; dải phân cách giữa 3m; hè 2x5,0m; CGDD = 34,0m.

*** Đường liên khu vực:**

- Đường Thanh Niên (Tuyến 4), kết nối từ khu vực xã Quang Trung ở phía Tây – giáp Quốc Lộ 1A đến khu vực phường Hà Lan ở phía Đông, mặt cắt ngang 8-8: Lòng đường 14m; hè 2x5,0m; CGDD = 24,0m. Đoạn từ kênh KT3 đi xã Hà Lan mặt cắt 2-2 Lòng đường 2x10,5m; hành lang bảo vệ 16,5m; phân cách giữa 5,0m; CGDD = 56,0m.

- Tuyến 5, kết nối từ khu vực xã Quang Trung ở phía Tây – giáp Quốc Lộ 1A đến khu vực phường Hà Lan ở phía Đông Nam, mặt cắt ngang 8-8: Lòng đường 14m; hè 2x5,0m; CGDD = 24,0m.

- Đường Nguyễn Đức Cảnh kéo dài (Tuyến 6), tuyến kết nối từ cầu Tam Điệp – phía Bắc phường Phú Sơn đến khu vực phía Nam phường Phú Sơn, tiếp giáp xã Hà Dương, huyện Hà Trung, mặt cắt ngang 3-3: Lòng đường 2x10,5m; dải phân cách giữa 5m; hè 2x8,0m; CGDD = 42,0m.

- Tuyến 7, tuyến đường trục cảnh quan dọc kênh KT3, nằm phía Đông khu vực quy hoạch, kết nối từ tuyến đường Đê Sông Tam Điệp ở phía Bắc đến tuyến đường Thanh Niên ở phía Nam, mặt cắt ngang 5'-5': Lòng đường 2x10,5m; hành lang bảo vệ kênh 12m; hè 2x5,0m; CGDD = 43,0m.

- Đường Đê Sông Tam Điệp (đường Hai Bà Trưng, tuyến 8), nằm phía Bắc khu vực quy hoạch, tuyến đường chạy dọc theo sông Tam Điệp, đường đê cấp IV, mặt cắt ngang 6''-6''': Lòng đường 7,5m; hè 5,0 + 2,0m; CGDD = 14,5m. Đoạn qua khu vực dân cư có bổ sung đường gom (mặt cắt 6'-6': Lòng đường gom 7,5m; hè 3,0+5,0m; CGDD đường gom = 5,5m)

- Tuyến 9, nằm phía Đông khu vực quy hoạch, kết nối từ tuyến đường Đê Sông Tam Điệp ở phía Bắc đến tuyến đường Thanh Niên ở phía Nam, mặt cắt ngang 9-9: Lòng đường 10,5m; hè 2x5,0m; CGDD = 20,5m.

*** Các tuyến đường cấp khu vực (đường khu vực):**

- Đối với khu vực phát triển mới: Trên cơ sở bộ khung là các tuyến giao thông chính ở trên, xây dựng các tuyến đường khu vực đô thị với quy mô mặt cắt ngang tối thiểu rộng 17,5m (lòng đường 7,5m; hè 2x5,0m).

- Đối với khu vực cũ: cải tạo, mở rộng hệ thống đường bê tông, cấp phối hiện có đạt tiêu chuẩn đường đô thị, với quy mô mặt cắt ngang 13,5m trở lên (lòng đường 7,5m; hè 2x3,0m).

*** Các tuyến đường cấp nội bộ (đường phân khu vực):**

- Đối với khu vực phát triển mới: Trên cơ sở bộ khung là các tuyến đường cấp khu vực, xây dựng các tuyến đường phân khu vực với quy mô mặt cắt ngang tối thiểu rộng 17,5m (lòng đường 7,5m; hè 2x5,0m).

- Đối với khu vực cũ: cải tạo, mở rộng hệ thống đường bê tông, cấp phối hiện có đạt tiêu chuẩn đường đô thị, với quy mô mặt cắt ngang 11,5m trở lên (lòng đường 7,5m; hè 2x2,0m).

- Đường ngõ, xóm cũ (không có khả năng mở rộng): nâng cấp, cải tạo, mặt đường đạt cấp VI (tối thiểu $B_n = 5,5m$, $B_m = 3,5m$).

*** Giao thông công cộng:**

- Bãi đỗ xe: Tổng diện tích bãi đỗ xe: 18,11 ha, với tổng 30 bãi đỗ xe. Các bãi đỗ xe công cộng khác được bố trí kết hợp trong các khu cây xanh, công cộng. Các bãi đỗ xe bố trí trong các khu vực này cần phải đảm bảo không gây ảnh hưởng đến giao thông và an toàn chung.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

*** Giải pháp san nền:**

Dạng địa hình khu vực là ruộng trũng thấp, các khu vực dân cư hiện trạng nằm dọc theo các tuyến đường chính như Quốc lộ 1A, đường Thanh niên và đường đê sông Tam Điệp. Cao độ thiết kế san nền được chia thành các khu vực như sau:

Khu vực xây dựng phía Bắc đường Thanh Niên: Cao độ nền khu vực từ 3,0m đến 3,5m.

Khu vực xây dựng phía Nam đường Thanh Niên: Cao độ nền khu vực từ 3,0m đến 4,4m.

Tại mỗi lô đất được tổ chức cao nhất ở giữa, dốc dần về các phía có hệ thống giao thông (bố trí mương nắp đan thoát nước) và hệ thống kênh mương hiện có. Khu vực làng xóm, khu phố hiện trạng: Cơ bản giữ nguyên theo cao độ hiện trạng. Đối với khu vực thấp sẽ được từng bước cải tạo chỉnh trang phù hợp với cao độ nền và hệ thống thoát nước của khu vực (trường hợp cần thiết sẽ xây dựng trạm bơm cục bộ để đảm bảo thoát nước, tránh úng ngập cục bộ (cụ thể xác định theo dự án riêng).

*** Giải pháp thoát nước mưa:** Toàn bộ khu vực nghiên cứu có 03 lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực 1: toàn bộ lưu vực phía Tây kênh tưới tiêu KT2 và phía Bắc kênh tưới tiêu Thanh Niên thoát ra kênh KT2 và kênh Thanh Niên.

- Lưu vực 2: toàn bộ lưu vực phía Nam kênh tưới tiêu Thanh Niên thoát ra kênh Thanh Niên.

- Lưu vực 3: toàn bộ lưu vực phía Đông kênh tưới tiêu KT2 thoát ra kênh KT2 và kênh Thanh Niên.

Nước mưa được thu gom thoát theo kênh tưới tiêu Thanh Niên sau đó thoát ra sông Càn. Khi có cường độ mưa lớn vận hành trạm bơm Phú Dương thoát cường Bức ra sông Tam Điện.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

Tổng nhu cầu dùng nước của khu vực làm tròn: 11.470 m³/ngày đêm.

a) *Nguồn nước cấp:* Được cấp từ hệ thống cấp nước hiện có của thị xã (theo quy hoạch chung xây dựng thị xã Bim Sơn đã phê duyệt: trạm Bắc Sơn công suất Q= 30.000m³/ng.đêm; trạm Đông Sơn công suất: 10.000m³/ng.đêm).

b) *Mạng lưới đường ống cấp nước:*

- Hệ thống mạng lưới đường ống thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước tới từng đối tượng dùng nước

- Ống thiết kế là ống HDPE có đường kính từ 110mm - 250mm. Đường ống được thiết kế đi trong hành lang kỹ thuật của các ruyến đường, chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0,7m, đỉnh ống có bố trí lưới cảnh báo để đảm bảo mạng lưới đường ống được hoạt động bình thường.

- Thiết kế hồ van chặn điểm đầu cấp tuyến ống cấp nước để xử lý sự cố trên tuyến.

- Dọc các tuyến ống cấp nước chữa cháy cứ trung bình khoảng 120m bố trí một họng cứu hỏa. Các đồ án quy hoạch chi tiết các chức năng, hệ thống cấp nước chữa cháy có thể thiết kế đi chung hoặc đi riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt.

7.4. Quy hoạch cấp điện:

*) *Nguồn cung cấp điện:*

Khu Đô thị thị Nam sông Tam Điện thị xã Bim Sơn (Phân khu số 6) được cấp điện từ lưới điện từ lưới điện 22KV lộ 473-E9.23 và lộ 471-E9.23. Trạm biến áp 110KV Bim Sơn.

*) *Lưới điện:*

Duy trì lưới điện trung áp 35KV lộ 371-E9.23 và phát triển lưới điện 22Kv lộ 473-E9.23 và lộ 471-E9.23 từ TBA 110KV Bim Sơn cấp điện cho các trạm biến áp phụ tải. Xây dựng các tuyến điện trung áp 22Kv đi ngầm có chiều dài: 12,366Km

Các tuyến điện trung áp xây dựng mới được thiết kế đi ngầm trong rãnh cáp theo đúng quy phạm hiện hành, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC/W-24KV. Cáp đi ngang qua đường cần được luôn trong ống thép chịu lực để đảm bảo an toàn.

*) *Trạm biến áp:*

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện và công suất của các trạm biến áp hiện trạng của phân khu số 6 cần xây dựng mới 55 trạm biến áp 22/0.4Kv có tổng công suất 23,260MVA.

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

a) Thoát nước thải:

Nước thải từ lưu vực 1: được thu gom về trạm bơm nước thải PS7 hiện trạng về trạm xử lý nước thải thị xã (công suất trạm hiện trạng $Q=3.500 \text{ m}^3/\text{n.đêm}$, theo quy hoạch $Q=11.000 \text{ m}^3/\text{n.đêm}$).

Nước thải từ lưu vực 2: thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung phía Nam khu vực, trạm XLNT 01 quy hoạch, công suất trạm xử lý: $Q=2.552 \text{ (m}^3/\text{n.đêm)}$; diện tích trạm xử lý nước thải $S = 0,45(\text{ha})$. Nước thải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn (đạt cột B) trước khi xả ra nguồn tiếp nhận kênh K3.

Nước thải từ lưu vực 3: thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung (trạm XLNT 02 quy hoạch phía Bắc đơn vị ở 03 và trạm XLNT 03 quy hoạch phía Nam đơn vị ở 03), công suất trạm XLNT 02: $Q=1350\text{m}^3/\text{ng.đêm}$, diện tích trạm xử lý nước thải $S = 0,27(\text{ha})$; công suất trạm XLNT 03: $Q=800\text{m}^3/\text{ng.đêm}$, diện tích trạm xử lý nước thải $S = 0,16(\text{ha})$. Nước thải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn (đạt cột B) trước khi xả ra nguồn tiếp nhận kênh K3.

Nước thải công nghiệp được xử lý cục bộ tập trung cho từng khu và xử lý đảm bảo tiêu chuẩn (đạt cột B) trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

Xử lý nước thải cho các đồ án quy hoạch chi tiết với chức năng khác nhau, tùy thuộc vào chức năng và quy mô sẽ bố trí hệ thống xử lý nước thải riêng cho từng khu. Nước thải được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn (đạt cột B) trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Sau khi hệ thống nước thải tập trung của khu vực được đầu tư nước thải được dẫn về trạm xử lý tập trung để xử lý.

b) Quản lý chất thải rắn:

Chất thải rắn khu vực lập quy hoạch được thu gom, vận chuyển bằng xe chuyên dụng vào cuối ngày về bãi rác tập trung. Chất thải rắn sau khi được thu gom vận chuyển về khu xử lý CTR tập trung tại phường Đông Sơn (theo QH chung xây dựng thị xã Bỉm Sơn và quy hoạch xử lý chất thải rắn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050).

Bố trí các trạm trung chuyển rác thải không cố định tập kết rác thải đô thị, khoảng cách phải cách khu nhà ở và các khu thường xuyên tập trung người $\geq 20\text{m}$. Quy mô trạm trung chuyển rác thải theo QCVN 01:2021/BXD bán kính phục vụ 1Km, diện tích tối thiểu 35m^2 (theo bảng 2.24: Loại và quy mô trạm trung chuyển CTR sinh hoạt).

7.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

* Mạng điện thoại cố định, Internet cố định: Với nhu cầu dự báo nhu cầu thuê bao điện thoại cố định, Internet băng thông rộng cố định, truyền hình qua mạng viễn thông trong khu vực nghiên cứu cần xây dựng các tuyến cáp quang ngầm dọc các tuyến giao thông.

* Mạng thông tin di động: Trong thời gian tới, việc triển khai ứng dụng các công nghệ thông tin di động thế hệ thứ tư 4G/5G và thế hệ mới sau 5G sẽ trở nên phổ biến và rộng rãi trên toàn quốc. Cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội,

phát triển hạ tầng đô thị, phát triển công nghệ đòi hỏi việc đầu tư xây dựng, vận hành, khai thác mạng lưới viễn thông phải đảm bảo đồng bộ, an toàn, mỹ quan đô thị. Vì vậy cần phải đầu tư xây dựng các cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động thân thiện với môi trường, dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực nghiên cứu.

Phạm vi bán kính phủ sóng của 01 trạm từ 300 đến 500 m, đáp ứng nhu cầu cung cấp dịch vụ thông tin di động băng thông rộng tốc độ cao, dự kiến trong khu vực nghiên cứu cần bố trí 6 vị trí để xây dựng cột ăng ten thân thiện với môi trường, diện tích xây dựng cột ăng ten là 80 m².

* Mạng truyền dẫn: Đối với các tuyến cáp từ tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp (cáp chính), sử dụng các sợi cáp quang dung lượng từ 24 – 48 core

Đối với từ các tuyến cáp từ tủ cáp đến hộp cáp, từ hộp cáp đến các thiết bị đầu cuối sử dụng đường truyền cáp quang lắp đặt đến thuê bao. Dung lượng lắp đặt cáp thuê bao khu vực thiết kế sử dụng các loại cáp quang sau: 4 core, 12core, 24 core.

Mạng cáp được xây dựng ngầm hóa toàn bộ các tuyến cáp dọc các tuyến đường chính, đường nội bộ trong khu vực nghiên cứu nhằm đảm bảo an toàn thông tin và mỹ quan đô thị.

Xây dựng hệ thống công bề theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng sử dụng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng công bề để phát triển dịch vụ.

8. Giải pháp tổ chức tái định cư

Bố trí quỹ đất ở phải di dời do nằm trong khu vực bị ảnh hưởng bởi các tuyến đường quy hoạch, dự án mới. Quy mô diện tích khoảng 2,72 ha phục vụ GPMB khi thực hiện các dự án có liên quan trong khu vực. Gồm 04 ô đất có ký hiệu TĐC tại xã Quang Trung.

9. Các giải pháp kiểm soát và bảo vệ môi trường:

9.1. Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn:

- Hoạt động giao thông: trồng cây xanh cảnh quan ven các tuyến giao thông nội bộ, xây dựng hệ thống giao thông giới hạn khoảng cách ly của các hoạt động phát triển các công trình ven tuyến giao thông nội bộ, bến xe và bãi đỗ xe trong khu vực theo đúng quy định tuyến các phương tiện được phép lưu thông và tuyến đi bộ.

- Xây dựng hệ thống cây xanh cách ly, quảng trường đường đi bộ tới các cơ quan hành chính kết nối với nhau theo một hệ thống thống nhất, đảm bảo thông thoáng cho khu vực.

- Hoạt động sinh hoạt: Khu cơ quan, trường học, bệnh viện, khuyến khích dùng khí tự nhiên hay dùng điện thay cho việc sử dụng nhiên liệu hóa thạch.

- Trồng cây xanh cách ly tại các công trình nhạy cảm môi trường: Cây xanh, mặt nước trong khu vực có tác dụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí (giảm bụi, ồn). Đặc biệt vùng đệm tại các

nguồn phát sinh các chất ô nhiễm (khu vực đỗ xe, trạm trung chuyển chất thải, khu xử lý nước thải, trạm phát điện...).

9.2. Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước:

- Bố trí hệ thống thoát riêng nước mưa và nước thải tại các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Xử lý nước thải tập trung tại các khu vực hợp lý, đảm bảo đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn nước tiếp nhận.

- Cần tiến hành quan trắc sông này và các nguồn gây ô nhiễm cho sông Tam Điệp là điều cần thiết phải tiến hành thường xuyên. Bố trí các điểm quan trắc ô nhiễm môi trường nước tại đầu dòng và cuối dòng sông chảy qua khu vực đô thị... đảm bảo xử lý đạt QCVN 14/2008/BTNMT.

9.3. Giải pháp bảo vệ môi trường đất và cảnh quan:

Cần lấy mẫu để theo dõi sự ô nhiễm đất theo thời gian tại các khu vực nhạy cảm như khu vực chịu ảnh hưởng của sản xuất công nghiệp,... Thông số chọn lọc để giám sát chất lượng môi trường đất: độ pH, kim loại nặng và dư lượng hoá chất có trong đất.

Trong quá trình san lấp, đào đắp phải có biện pháp kỹ thuật thích hợp, tránh gây sụt lún, gây ảnh hưởng đến môi trường đất.

9.4. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn

Để nâng cao công tác quản lý chất thải rắn, chất thải rắn các khu chức năng phải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh, cụ thể chất thải rắn sinh hoạt phải được phân thành 2 loại: CTR hữu cơ, CTR vô cơ. Thu gom và xử lý chất thải rắn các khu chức năng đề xuất: Sau khi phân loại tại nguồn chất thải được vận chuyển tới điểm tập kết CTR sinh hoạt. Rác thải sau khi được thu gom, vận chuyển tới nhà máy xử lý rác thải tại bãi rác tại phường Đông Sơn sử dụng công nghệ nhiệt hóa (đốt), với 1 tấn rác thu được khoảng 3% tro, số tro này tiếp tục được sàng để làm phân bón hữu cơ và nguyên liệu sản xuất gạch không nung.

10. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

* Các dự án dự kiến thực hiện giai đoạn: 2026-2031:

- Dự án Đường từ Đường Trần Phú đi đường Nam Bim Sơn 6 thực hiện trong giai đoạn 2023-2025 (hiện nay đang thực hiện); Dự án Nâng cấp cải tạo kênh tiêu Thanh Niên, dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2025-2027; Dự án đường từ QL217B nối đường ven biển dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2026-2031; Dự án tuyến đường từ Quốc lộ 1A đi tỉnh lộ 527 dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2027-2031. Từ nguồn vốn Ngân sách nhà nước.

- Các dự án khu đô thị: Khu đô thị phía Bắc Sông Tống 33ha; thực hiện trong giai đoạn 2024-2026; Khu đô thị phía Nam QL217B nối dài thực hiện trong giai đoạn 2024-2026 và Khu đô thị mới Nam Bim Sơn, thị xã Bim Sơn (129ha) dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2024 – 2030. Khu đô thị phía Nam đường Hai Bà Trưng dự kiến giai đoạn 2026-2030. Thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất.

* Các dự án dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2030-2045:

- Các dự án công trình hạ tầng xã hội, tiện nghi đô thị: Công trình văn hóa, thể dục thể thao, công viên cây xanh, Y tế, bãi đỗ xe: nguồn lực thực hiện: vốn ngân sách và xã hội hóa.

- Các dự án thoát nước thải vệ sinh môi trường: hệ thống đường ống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, nguồn lực thực hiện: vốn ngân sách thị xã.

Điều 2. Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu khu đô thị phía Nam Sông Tam Điệp, thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 6).

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Giao Giám đốc Ban QLDA Đầu tư xây dựng thị xã, phòng Quản lý đô thị theo chức năng nhiệm vụ thực hiện công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch theo các quy định của pháp luật.

Giao Phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND phường: Phú Sơn, Ngọc Trạo; UBND xã Quang Trung, theo chức năng nhiệm vụ quản lý theo đúng Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và các chính sách hiện hành.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các nội dung quy hoạch phân khu trước đây thuộc phạm vi nghiên cứu của đồ án này đều chấm dứt và thực hiện theo nội dung của đồ án này.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND thị xã; Trưởng phòng Quản lý đô thị; phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND các phường, xã: Phú Sơn, Quang Trung; Ngọc Trạo; Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Bỉm Sơn; Trưởng các phòng ban, 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.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trịnh Tuấn Thành