

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 phía Đông, thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 4).

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 837/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 phía Đông, thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 4);

Trên cơ sở ý kiến tại Văn bản số 181/SXD-QH ngày 09/01/2024 của Sở Xây dựng Thanh Hóa tham gia ý kiến đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị phía Đông, thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 4).

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Bỉm Sơn tại tờ trình số 27/TTr-QLDA ngày 29 tháng 01 năm 2024 và của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại văn bản số 16/QLĐT ngày 29 tháng 01 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu đô thị phía Đông, thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 4) với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch phân khu thuộc địa giới hành chính 2 phường Lam Sơn & phường Đông Sơn hiện nay, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường Phạm Hùng, Khu công nghiệp Bim Sơn và đường Lý Nhân Tông kéo dài đi KCN mở rộng.

- Phía Nam giáp sông Tam Điệp;

- Phía Đông giáp cây xanh cách ly khu công nghiệp mở rộng phía Đông & đồi núi.

- Phía Tây giáp suối Cỏ Đam, phường Ba Đình.

2. Tính chất chức năng: Là khu dân cư đô thị Trung tâm phía Đông thị xã; khu vực phát triển các dự án nhà ở xã hội (nhà ở công nhân, nhà ở cho người có thu nhập thấp), đồng bộ hạ tầng đáp ứng 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 720,47 ha.

b) Quy mô dân số:

+ Dân số hiện trạng (năm 2023) khoảng: 17.080 người.

+ Dân số dự báo đến năm 2045 khoảng 30.000 người.

4. Các chỉ tiêu cơ bản đạt được của đồ án:

4.1. Chỉ tiêu dân số:

Dân số đến năm 2045 khoảng 30.000 người, trong đó:

+ Dân số trong khu vực hiện trạng, sắp xếp cải tạo: khoảng 18.500 người

+ Dân số mới: 11.500 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: 720,47 ha, Đất xây dựng đô thị: 582,07 ha, chiếm 80,8% diện tích lập quy hoạch (không bao gồm đất sông suối, đồi núi, khai thác mỏ, dự trữ phát triển).

Dân số dự báo đến năm 2045 khoảng 30.000 người trong đó: Dân số trong khu vực hiện trạng cải tạo dự báo đến năm 2045: 18.500 người; Dân số phát triển mới: 11.500 người (bao gồm đất ở mới, nhà ở xã hội và tái định cư). Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án:

a) Đất đơn vị ở: 263,90 ha, đạt chỉ tiêu bình quân 88,0 m²/người, gồm:

* Đất nhóm ở: 215,83 ha, chỉ tiêu 71,9(m²/người); Trong đó: đất nhóm ở hiện trạng: 172,08 ha, chỉ tiêu 93,12 (m²/người), đất phát triển mới 43,76 ha, chỉ tiêu 38,1 (m²/người)

* Đất dịch vụ công cộng: 27,67 ha; Gồm:

- Đất giáo dục: 12,73 ha, chỉ tiêu bình quân: 25,0 (m²/học sinh); Trong đó:

+ Trường Mầm non (hiện trạng cải tạo): 3,03 ha, chỉ tiêu 20,2 (m²/cháu);

+ Trường Tiểu học (hiện trạng cải tạo): 2,60 ha, chỉ tiêu 13,3 (m²/người);

+ Trường Trung học cơ sở (hiện trạng cải tạo): 2,57 ha, chỉ tiêu 15,6 (m²/người);

+ Trường Liên cấp quy hoạch mới: 4,53 ha.

- Đất Y tế: 1,83 ha, quy mô tối thiểu 500m²/trạm

- Đất Văn hóa – Thể dục thể thao: 11,36 ha (chỉ tiêu 3,8 m²/người), trong đó, gồm 02 Trung tâm VH-TDTT cấp đô thị tối thiểu 0,5 ha/khu.

- Đất Chợ (gồm 3 chợ): 1,75 ha.

b) Đất giao thông: 145,4 ha, chỉ tiêu 48,5 (m²/người)

c) Đất cây xanh công cộng đơn vị ở: 7,67 ha, chỉ tiêu 2,6 (m²/người)

d) Đất bãi đỗ xe công cộng: 13,98 ha, chỉ tiêu 4,7 (m²/người)

4.3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Tỷ lệ đất giao thông (chưa bao gồm bãi đỗ xe) đạt: 24,9 % 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 02 đơn vị ở. Hướng tiếp cận chính: Trục đường Trần Phú (là trung tâm đô thị hiện hữu) và trục đường Trần Hưng Đạo (là trục giới hạn phát triển đô thị với Khu công nghiệp phía Bắc); Trục đường Lê Lợi kết nối khu đô thị với khu vực phía Nam, huyện Hà Trung, Nga Sơn. Là tuyến đường chính ngăn chia 02 đơn vị ở hiện nay (phường Lam Sơn và Đông Sơn).

Tổng diện tích lập quy hoạch: 720,47 ha, trong đó:

- Đất xây dựng đô thị (đất dân dụng và ngoài dân dụng): 582,07 ha, chiếm 80,8% tổng diện tích quy hoạch.

- Đất khác (đồi núi, khai thác mỏ, sông suối, dự trữ phát triển): 138,4 ha, chiếm 19,2% tổng diện tích quy hoạch.

5.1. Cơ cấu chỉ tiêu sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA Ô PHỐ/Ô ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	MĐXD gộp tối đa (%)	TẦNG CAO XD	HỆ SỐ SĐĐ tối đa	DÂN SỐ
TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH			720,47	100	-	-	-	-
1	Nhóm nhà ở	O	215,83	29,96	-	-	-	30.000
1.1	Nhóm ở hiện trạng	OHT	172,08	23,88	50	2-5	2,0	18.500
1.2	Nhóm ở tái định cư	TĐC	13,73	1,91	45	3-5	2,0	2.700
1.3	Nhóm ở quy hoạch mới	O-M	22,38	3,11	40	3-5	2,0	4.200
1.4	Nhóm Nhà ở xã hội	NOXH	7,65	1,06	50	3-9	4,5	4.600
2	Y tế	YT	7,72	1,07	40	1-3	1,2	-
2.1	Y tế hiện trạng	YT-HT	3,09	0,43	40	1-7	1,2	-
a)	- Bệnh viện ĐK Bim Sơn	YT-ĐT:01	2,56	0,36	40	3-7	2,5	-
b)	- Y tế cấp đơn vị ở	YT-HT	0,53	0,07	40	1-2	0,8	-
2.2	Y tế quy hoạch	YT-QH	4,63	0,64	40	2-9	3,0	-
a)	- Y tế cấp đô thị	YT-ĐT:02	3,33	0,46	40	2-9	3,0	-
b)	- y tế cấp đơn vị ở	YT-QH	1,30	0,18	40	1-3	1,2	-
3	Văn Hóa	VH	5,91	0,82	40	1-2	1,2	-
3.1	Đất văn hóa hiện trạng	VH-HT	2,94	0,41	40	1-3	1,2	-
	- Văn hóa cấp đơn vị ở	VH-HT:ĐO	0,59	0,08	40	1-3	1,2	-
	- Văn hóa -TĐTT nhóm ở	VH-HT	2,35	0,33	40	1-2	0,8	-
3.2	Đất văn hóa quy hoạch	VH-QH	2,97	0,41	40	1-3	1,2	-
	- Văn hóa cấp đơn vị ở	VH-QH:ĐO	0,82	0,11	40	1-3	1,2	-
	- Văn hóa nhóm ở	VH-QH	2,15	0,30	40	1-2	0,8	-
4	Thể dục thể thao	TĐTT	5,45	0,76	30	1-3	0,9	-
4.1	TĐTT hiện trạng (cấp đơn vị ở)	TĐTT:HT	3,76	0,52	20	1-3	0,6	-
4.2	TĐTT quy hoạch (cấp đơn vị ở)	TT-QH	1,69	0,23	30	1-3	0,9	-
5	Giáo dục	GD	14,92	2,07	20	2-5	0,6	-
5.1	Đất giáo dục hiện trạng	GD-HT	10,39	1,44	40	2-5	2,0	-
	- Đất giáo dục cấp đô thị (THPT Lê Hồng Phong)	GD:THPT	2,19	0,30	40	2-5	2,0	-
	- Đất giáo dục cấp đơn vị ở	GD-HT	8,20	1,14	40	2-5	2,0	-
5.2	Đất giáo dục (đơn vị ở) quy hoạch	GD-QH	4,53	0,63	40	2-5	2,0	-
6	Cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	27,08	3,76	5	0-1	0,05	-
6.1	Cây xanh công cộng hiện trạng	CX-HT:ĐO	0,47	0,07	5	0-1	0,05	-
6.2	Cây xanh CC quy hoạch	CXQH	26,61	3,69	5	0-1	0,05	-
	- Cây xanh cấp đô thị	CXQH-ĐT	18,94	2,63	5	0-1	0,05	-

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA Ô PHỐ/Ô ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	MĐXD gộp tối đa (%)	TẦNG CAO XD	HỆ SỐ SĐĐ tối đa	DÂN SỐ
	- Cây xanh đơn vị ở	CXQH	7,67	1,06	-	-	-	-
7	Cây xanh cảnh quan	CXCQ	10,41	1,44	-	-	-	-
8	Cây xanh cách ly	CX-CL	6,35	0,88	-	-	-	-
9	Sản xuất công nghiệp	CN	54,98	7,63	50	1-3	1,5	-
9.1	- Sản xuất, CN hiện trạng	CN-HT	40,25	5,59	50	1-3	1,5	-
9.2	- Sản xuất, công nghiệp Quy hoạch	CN-QH	14,73	2,04	50	1-3	1,5	-
10	Đất dịch vụ công nghiệp	DV	13,61	1,89	40	1-3	1,2	-
10.1	Dịch vụ khai thác Chế biến khoáng sản, vật liệu xây dựng	DV-SX:KS	6,27	0,87	40	1-3	1,2	-
10.2	Dịch vụ kho bãi, sửa chữa, cơ khí	DV-KB	7,34	1,02	40	1-3	1,2	-
11	Đào tạo, nghiên cứu	ĐT	6,48	0,90	40	1-5	2,0	-
12	Cơ quan, trụ sở	CQ	1,05	0,15	40	2-5	2,0	-
12.1	Cơ quan, trụ sở hiện trạng	CQ-HT	0,95	0,13	40	2-5	2,0	-
12.2	Cơ quan, trụ sở quy hoạch	CQ-QH	0,10	0,01	40	2-5	2,0	-
13	Khu dịch vụ	DV	12,87	1,79	60	1-7	3,5	-
13.1	Dịch vụ hiện trạng	DV	7,54	1,05	60	1-5	2,0	-
	- Chợ (03 chợ)	DV-CH	1,75	0,24	60	1-5	2,0	-
	- Dịch vụ thương mại hiện trạng	DV-HT	5,79	0,80	50	2-5	2,0	-
13.2	Dịch vụ quy hoạch	DV-QH	5,33	0,74	50	2-7	3,5	-
14	Di tích	DT	20,54	2,85	-	-	-	-
15	An ninh	AN	1,15	0,16	-	-	-	-
15.1	Đất An ninh hiện trạng	AN-HT	0,50	0,07	-	-	-	-
15.2	Đất An ninh Quy hoạch	AN-QH	0,65	0,09	-	-	-	-
16	Quốc phòng	QP	5,36	0,74	-	-	-	-
16.1	Đất quốc phòng hiện trạng	QP-HT	0,48	0,07	-	-	-	-
16.2	Đất quốc phòng quy hoạch	QH-QH	4,88	0,68	-	-	-	-
17	Đường giao thông	-	145,44	20,19	-	-	-	-
-	+ Giao thông hiện trạng	-	76,93	10,68	-	-	-	-
-	+ Giao thông quy hoạch	-	68,51	9,51	-	-	-	-
18	Bãi đỗ xe	P	13,98	1,94	-	-	-	-
18.1	Bãi đỗ xe hiện trạng	P-HT	1,25	0,17	-	-	-	-

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA Ô PHỐ/Ô ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	MĐXD gộp tối đa (%)	TẦNG CAO XD	HỆ SỐ SDD tối đa	DÂN SỐ
18.2	Bãi đỗ xe quy hoạch	P	12,73	1,77	-	-	-	-
19	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	12,94	1,80	-	-	-	-
19.1	- Trạm, bến xe Bus	HTKT:01	0,39	0,05	20	1-3	0,6	-
19.2	- Trạm xử lý nước thải Đông Sơn	HTKT:02	3,14	0,44				-
19.3	- Hành lang an toàn đường sắt	HLĐS	9,41	1,31	-	-	-	-
20	Đất đồi núi	Đ-N	52,54	7,29	-	-	-	-
21	Sông suối kênh rạch	SS	17,07	2,37	-	-	-	-
22	Khai thác mỏ	KT-M	38,28	5,31	-	-	-	-
23	Đất dự trữ phát triển	DTPT	30,51	4,23	-	-	-	-

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-125). Tổng diện tích: 172,08 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 02÷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-08). Tổng diện tích: 13,73 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 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 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:11). Tổng diện tích: 22,38 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 phân 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 đồ 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 NOXH (từ NOXH:01 đến NOXH:04). Tổng diện tích: 7,65 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 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:

- Y tế cấp đô thị: Mở rộng cải tạo chỉnh trang Bệnh viện Đa khoa Bim Sơn ô đất có ký hiệu YT-ĐT:01 (2,56 ha). Bố trí quy hoạch mới Trung tâm Y tế cấp đô thị theo quy hoạch chung đã xác định, ô đất có ký hiệu YT-ĐT:02 (3,33 ha). Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất 03÷09 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần

- Giáo dục: Mở rộng trường THPT Lê Hồng Phong hiện nay, ô đất có ký hiệu GD-THPT. Diện tích: 2,19 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.

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 thuận trong các lô đất tối đa 40%. Gồm:

* Y tế: cải tạo chỉnh trang 03 trạm y tế hiện nay, các ô đất có ký hiệu YT-HT:01 (0,17 ha); YT-HT:02 (0,25 ha); YT-HT:03 (0,11 ha), tổng diện tích: 0,53 ha. Quy hoạch mới 02 ô đất y tế cấp đơn vị ở mới, gồm các ô đất: YT-QH:01 (1,15 ha) và YT-QH:02 (0,15 ha). Tổng diện tích đất y tế: 1,83 ha.

* Văn hóa - TDTT:

- Văn hóa – TDTT đơn vị ở: cải tạo chỉnh trang, các ô đất văn hóa – Thể dục thể thao cấp đơn vị ở gồm ô đất có ký hiệu VH-HT: ĐO (0,59 ha), TDTT:HT (3,76 ha). Bố trí quy hoạch mới 01 ô đất Văn hóa cấp đơn vị ở ký hiệu VH-QH: ĐO (0,82 ha), 02 ô đất Thể dục thể thao ký hiệu TT-QH:01 (0,7 ha) và TT-QH:02 (0,99 ha).

- Văn hóa – TDTT khu phố, nhóm ở: Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng 15 nhà văn hóa – thể dục thể thao khu phố (có ký hiệu từ VH-HT:01 đến VH-HT:15). Tổng diện tích: 2,35 ha. Bố trí quy hoạch mới 08 đất văn hóa – thể dục thể thao cấp nhóm ở, có ký hiệu từ VH-QH:01 đến VH-QH:08, đảm bảo bán kính phục vụ theo Quy chuẩn Việt Nam. Tổng diện tích quy hoạch mới: 2,15 ha.

* Giáo dục cấp đơn vị ở: 12,73 ha, gồm:

+ Trường mầm non: Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng 04 ô đất trường mầm non hiện có: Mầm non Lam Sơn, ký hiệu GD-HT:MN1 (0,4 ha.); Mầm non lam Sơn 1, ký hiệu GD-HT:MN2 (0,8 ha); Mầm non xi măng Bim Sơn, ký hiệu GD-HT:MN3 (1,22 ha); Mầm non Đông Sơn, ký hiệu GD-HT:MN4 (0,61 ha). Tổng diện tích: 2,83 ha.

+ Trường tiểu học: Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng 03 ô đất trường tiểu học hiện có: Tiểu học Lam Sơn 1, ký hiệu GD-HT:TH1 (0,66 ha); Tiểu học Lam Sơn 3, ký hiệu GD-HT:TH2 (1,56 ha); Tiểu học Đông Sơn, ký hiệu GD-HT:TH3 (0,38 ha). Tổng diện tích: 2,60 ha.

+ Trường Trung học cơ sở: Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng 02 ô đất trường THCS hiện có: THCS Lê Quý Đôn, ký hiệu G-HT: THCS1 (0,87 ha); THCS Xi măng Bim Sơn, ký hiệu G-HT:THCS2 (1,70 ha). Tổng diện tích: 2,57 ha.

+ Quy hoạch mới trường liên cấp (MN, Tiểu học, THCS) có ký hiệu GD-QH, tổng diện tích: 4,53 ha, gồm 03 ô đất: ô đất có ký hiệu GD-QH:01 (0,94); GD-QH:02 (2,48 ha); GD-QH:03 (1,11 ha).

* Chợ, dịch vụ thương mại cấp đơn vị ở, cấp đô thị: Cải tạo, chỉnh trang mở rộng 03 chợ hiện có gồm: Chợ Ruồi, ký hiệu DV-CH:01 (0,33 ha); Chợ 53 ô đất ký hiệu DV-CH:02 (0,27 ha); Chợ 5 tầng, ô đất ký hiệu DV-CH:03 (1,15 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 cách ly, cây xanh chuyên dụng ký hiệu "CX" 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 trồng, 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: 18,94 ha, gồm 08 các ô đất có ký hiệu từ CXQH-ĐT:01 đến CXQH-ĐT:08.

- Cây xanh công cộng đơn vị ở: 8,14 ha gồm 01 ô đất hiện trạng có ký hiệu CX-HT: ĐO (0,47 ha) và 12 ô đất quy hoạch mới có ký hiệu từ CXQH-ĐO:1 đến CXQH-ĐO:12. Diện tích cây xanh công cộng đơn vị ở quy hoạch mới: 7,67 ha.

* Cây xanh cảnh quan: 10,41 ha, gồm các ô đất có ký hiệu từ CXCQ:01 đến CXCQ:10 là khu vực cây xanh với mục đích tạo không gian mở trong khu dịch vụ, công nghiệp.

* Cây xanh cách ly: 6,35 ha, gồm các lô đất CX-CL:01 đến CX-CL:09, là không gian trồng cây xanh cách ly khu sản xuất, công nghiệp, 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 ngân hàng chính sách, phường Đông Sơn (ký hiệu CQ-HT:01, diện tích 0,57 ha) và phường Lam Sơn (ký hiệu CQ-HT:02, diện tích 0,38 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-QH với diện tích 0,1 ha tại phường Lam 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 06 ô đất dịch vụ thương mại hiện trạng có ký hiệu từ DV-HT:01 đến DV-HT:06, với tổng diện tích: 5,79 ha, Mật độ xây dựng thuần tối đa 50%; Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất 02÷05 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Quy hoạch mới bổ sung 04 ô đất dịch vụ thương mại mới có ký hiệu DV-QH:01 đến DV-QH:04. Tổng diện tích: 5,33 ha; Mật độ xây dựng tối đa 50%; Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất 02÷07 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 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 phân hầm, bán hầm tối đa 03 tầng.

5.2.5. 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: 54,98 ha, gồm các ô đất thuộc Khu công nghiệp Bim Sơn, đã được xác định trong Quy hoạch chung, có ký hiệu CN. Trong đó, có 11 ô đất hiện trạng có ký hiệu CN-HT:01 đến CN-HT:11, với diện tích: 40,25 ha; Quy hoạch mới 06 ô đất có ký hiệu CN-QH:01 đến CN-QH:06, với diện tích: 14,73 ha. Mật độ xây dựng thuần tối đa: 50%; Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất 01÷03 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,5 lần.

- Các ô đất có chức năng dịch vụ khai thác chế biến khoáng sản, vật liệu xây dựng: 6,27 ha, gồm 05 ô đất có ký hiệu "DV-SX: KS01" đến "DV-SX:KS02". Mật độ xây dựng thuần trong ô đất tối đa: 40%; Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất 01÷03 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- Các ô đất có chức năng dịch vụ kho bãi, sửa chữa, cơ khí: 7,34 ha, gồm 03 lô đất có ký hiệu DV-KB:01 đến DV-KB:03. Mật độ xây dựng thuần trong các ô đất tối đa: 40%; Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất 01÷03 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

5.2.6. Các ô đất có chức năng đào tạo:

Gồm 03 ô đất có chức năng đào tạo hiện nay có ký hiệu ĐT gồm: Trung tâm đào tạo lái xe (ĐT:01): 3,30 ha; Trung cấp nghề (ĐT:02): 7,79 ha; Trung cấp xây dựng (ĐT:03): 2,39 ha.

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: 1,15 ha, ký hiệu "AN" gồm: 02 ô đất hiện trạng Công an phường Lam Sơn (ký hiệu AN-HT:01): 0,38 ha, Công an phường Đông Sơn (ký hiệu AN-HT:02): 0,12 ha; Quy hoạch mới 01 ô đất An ninh mới (ký hiệu AN-QH): 0,65 ha

- Các ô đất chức năng Quốc phòng, tổng diện tích: 5,36 ha, ký hiệu "QP", gồm 01 ô đất hiện trạng BCH Quân sự thị xã (ký hiệu QP-HT): 0,48 ha. Quy hoạch mới 03 ô đất Quốc phòng: 4,88 ha, gồm các lô đất có ký hiệu QP-QH:01 (4,59 ha), QP-QH:02 (0,09 ha) và QP-QH:03 (0,2 ha).

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

+ Di tích Đền cây vải: 1,83 ha, gồm 02 ô đất: DT-QG:01 (khu vực bảo vệ I: 0,16 ha), DT-QG:02 (khu vực bảo vệ II: 1,67 ha)

+ Di tích Núi Đồi Ông: 18,71 ha, gồm 02 ô đất (khu vực bảo vệ I): DT-QG:03 (6,45 ha) và DT-QG:04 (12,26 ha).

- Các ô đất chức năng hạ tầng kỹ thuật đầu mối: 12,94 ha, có ký hiệu HTKT gồm:

+ Trạm Bến xe Buýt (ký hiệu HTKT:01): diện tích 0,39 ha;

+ Trạm xử lý nước thải Đông Sơn (ký hiệu HTKT:02): diện tích: 3,14 ha.

+ Hành lang an toàn đường sắt tốc độ cao (ký hiệu HLĐS): diện tích: 9,41 ha.

- Bãi đỗ xe công cộng: 13,98 ha, các lô đất có ký hiệu P, gồm 02 lô đất hiện trạng (P-HT): 1,25 ha và 21 ô đất quy hoạch mới (P-QH): 12,73 ha.

- Đất đồi núi: 52,54 ha, các ô đất có ký hiệu "ĐN"

- Đất sông suối kênh rạch: 17,07 ha

- Đất dự trữ phát triển: 30,51 ha, có ký hiệu DTPT.

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 Đông thị xã gồm 02 khu vực trung tâm (tương đương trung tâm 02 đơn vị ở); 04 trục đường chính - 01 Khu vực không gian mở như sau:

- *Cảnh quan đô thị các khu vực trung tâm:* Khu vực trung tâm phường Lam Sơn và phường Ba Đình: Cải tạo, chỉnh trang kiến trúc cảnh quan, đô thị, xen 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 tại nút giao đường Lê Lợi và Trần Phú. 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 Tam Điệp: Các công trình có quy mô và khối tích lớn như: Dịch vụ thương mại cao tầng, bố trí các khoảng lùi phù hợp để tạo ra các không gian mở trước các khối nhà. Khuyến khích mở rộng khoảng lùi xây dựng tại các nút giao với đường dọc đê sông.

+ Khu vực đồi mỏ sét: Trong tương lai khi các mỏ Sét đã khai thác xong, tạo nên các hồ nước sinh thái liên kết dọc Đông Tây, sẽ thành khu vực lõi xanh của đô thị.

+ Không gian mở trong khu sản xuất công nghiệp: Đồi núi, cây xanh cảnh quan; không gian mở trong đô thị: cây xanh đô thị, cây xanh đơn vị ở, 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 sông Tam Điệp, với kiến trúc nhỏ và cây xanh, thảm cỏ, mặt nước; Tượng đài, vật kiến trúc lớn tại công viên, cây xanh đô thị.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

*** Đường chính đô thị:**

- Đường Trần Phú (Tuyến 1), nằm phía Nam khu vực quy hoạch, mặt cắt ngang 4-4: Lòng đường 14m; hè 2x7,0m; CGĐĐ = 28,0m.

- Đường Phan Chu Trinh (Tuyến 2), nằm phía Tây khu vực quy hoạch, mặt cắt ngang 3-3: Lòng đường 2x10,5m; dải phân cách giữa 3m; hè 2x5,0m; CGĐĐ = 34,0m.

- Đường Trần Hưng Đạo (Tuyến 3), nằm phía Bắc khu vực quy hoạch, mặt cắt ngang 2-2: Lòng đường 2x10,5m; dải phân cách giữa 5m; hè 2x7,0m; CGĐĐ = 40,0m.

- Đường Lê Lợi (Tuyến 4), nằm phía Đông khu vực quy hoạch, mặt cắt ngang 3-3: Lòng đường 2x10,5m; dải phân cách giữa 3m; hè 2x5,0m; CGĐĐ = 34,0m.

*** Đường liên khu vực:**

- Đường Phạm Hùng (Tuyến 6), nằm phía Bắc khu vực quy hoạch, phía Tây đi khu công nghiệp Bim Sơn, phía Đông Bắc đi hướng mỏ đá Đông Sơn, mặt cắt ngang 2-2: Lòng đường 2x10,5m; dải phân cách giữa 5m; hè 2x7,0m; CGĐĐ = 40,0m.

- Tuyến 7, nằm phía Bắc khu vực quy hoạch, kết nối từ khu công nghiệp Bim Sơn đến tuyến đường Lê Lợi ở phía Đông, mặt cắt ngang 7-7: Lòng đường 10,5m; hè 2x5,0m; CGĐĐ = 20,5m.

- Tuyến 8, đi qua trung tâm khu vực quy hoạch, kết nối với phân khu số 3 ở phía Tây đến khu vực phường Trường Sơn ở phía Đông, mặt cắt ngang 7-7: Lòng đường 10,5m; hè 2x5,0m; CGĐĐ = 20,5m.

- Đường Trần Nguyên Hãn (Tuyến 9), kết nối đường Trần Phú với khu vực phía Nam phường Đông Sơn, mặt cắt ngang 7-7: Lòng đường 10,5m; hè 2x5,0m; CGĐĐ = 20,5m.

- Tuyến 10 (nằm phía Đông khu vực quy hoạch, kết nối từ khu công nghiệp phía Bắc thị xã Bim Sơn đến đường Trần Phú ở phía Đông Nam phân khu), mặt cắt ngang 7-7: Lòng đường 10,5m; hè 2x5,0m; CGĐĐ = 20,5m.

- Đường Lê Phụng Hiểu – Hàn Mặc Tử (Tuyến 11), kết nối các khu vực phía Nam phường Đông Sơn, mặt cắt ngang 5-5: Lòng đường 15m; hè 2x5,0m; CGĐĐ = 25m.

*** 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).

- Đối với khu vực cũ: cải tạo, mở rộng hệ thống đường 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) tim đường quy hoạch là tim đường hiện trạng.

*** 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).

- Đối với khu vực cũ: cải tạo, mở rộng hệ thống đường 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) tim đường quy hoạch là tim đường hiện trạng.

- 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:**

- Xe buýt: Đất trạm bến xe Bus: 0,39 ha, trên đường Trần Hưng Đạo. Trên các trục đường giao thông chính, bố trí điểm dừng đón, với khoảng cách các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m; xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường. Cụ thể sẽ được xác định theo quy hoạch chuyên ngành.

- Bãi đỗ xe: Tổng diện tích bãi đỗ xe: 13,98 ha, với tổng 21 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 chủ yếu của khu vực là bán sơn địa kết hợp một số khu vực địa hình ruộng trũng phía Đông Nam, phần lớn diện tích là các khu vực dân cư hiện trạng, giải pháp chủ yếu là san nền cục bộ cho từng khu đất nhỏ và vừa. Cao độ thiết kế san nền được chia thành các khu vực như sau:

- Khu vực xây dựng mới dọc 2 bên đường Phạm Hùng (phía Đông Bắc phân khu): Cao độ nền khu vực từ 10,5m đến 14,5m.

- Khu vực xây dựng mới phía Bắc đường Trần Hưng Đạo: Cao độ nền khu vực từ 13,5m đến 18,6m.

- Khu vực xây dựng mới phía Nam đường Trần Hưng Đạo: Cao độ nền khu vực từ 10,6m đến 15,0m.

- Khu vực xây dựng mới phía Nam phường Lam Sơn (ven sông Tam Điệp): Cao độ nền khu vực từ 5,5m đến 7,7m.

- Khu vực xây dựng mới phía Bắc đường Trần Phú (phía Tây Đền Cây Vải): Cao độ nền khu vực từ 10,01m đến 20,6m.

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: lưu vực phía Tây đường Lê Lợi và phía phía Bắc khu khai thác mỏ sét. Hướng thoát nước chính ra suối Cỏ Đam sau đó thoát ra sông Tam Điệp.

- Lưu vực 2: lưu vực phía Đông đường Lê Lợi, hướng thoát nước chính ra suối Long Sơn.

- Lưu vực 3: lưu vực phía Nam và phía Bắc đường Trần Phú, hướng thoát nước chính ra sông Tam Điệp.

Nước mưa toàn bộ khu vực thoát ra sông Tam Điệp sau đó thoát ra sông Càn.

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 Bỉm 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 hố van chặn điểm đầu cấp tuyến ống cấp nước để xử lý sự cố trên tuyến.

- Dọc các tuyến ống cấp nước chừa 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 phía đông thị xã Bỉm Sơn (Phân khu số 4) được cấp điện từ lưới điện 35KV lộ 371-E9.23. Trạm biến áp 110KV Bỉm Sơn và từ lưới điện 22KV lộ 473-E9.23. Trạm biến áp 110KV Bỉm Sơn.

***) Lưới điện:**

Duy trì và phát triển lưới điện trung áp 35KV lộ 371-E9.23 và 22Kv lộ 473-E9.23 cấp điện cho các trạm biến áp phụ tải. Xây dựng các tuyến điện trung áp như sau:

- Xây dựng mới tuyến điện trung áp 22KV đi ngầm có chiều dài: 4,86 km

- Xây dựng mới tuyến điện trung áp 22KV đi nổi có chiều dài: 1,7 km

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 luồn trong ống thép chịu lực để đảm bảo an toàn. Riêng tuyến cáp ngầm cấp điện cho khu công nghiệp được thiết kế đi nổi để thuận tiện cho công tác vận hành, dây dẫn dùng dây bọc Fe/Al/XLPE-2.5

**) 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 4 cần xây dựng mới 23 trạm biến áp 22/0.4Kv có tổng công suất 11,25MVA. Trong đó:

Các trạm biến áp xây dựng mới 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.

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

a) Thoát nước thải:

- Nước thải từ lưu vực 1: nước thải được thu gom về trạm bơm nước thải hiện trạng PS2, PS3, PS9 sau đó thoát về trạm xử lý nước thải hiện có của thị xã (TXLNT Quang Trung công suất hiện trạng $Q=3.500\text{m}^3/\text{ng.đêm}$; quy hoạch $Q=11.000\text{m}^3/\text{ng.đêm}$), nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn (đạt cột B) thoát ra sông Tống.

- Nước thải từ lưu vực 2: nước thải được thu gom sau đó thoát về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch chung thị xã đã được phê duyệt (TXLNT Đông Sơn 1 công suất $Q=7.000\text{m}^3/\text{ng.đêm}$). Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn (đạt cột B) xả ra suối hiện có.

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 Bim 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 35m² (theo bảng 2.24: Loại và quy mô trạm trung chuyển CTR sinh hoạt).

c) Quản lý đất nghĩa trang nhân dân:

Định hướng quy hoạch chung thị xã Bim Sơn, Nghĩa trang tập trung phục vụ thị xã được quy hoạch tại phía Đông thị xã được đầu tư xây dựng mới với nhiều hình thức táng khác nhau, văn minh hiện đại đạt các yêu cầu về đảm bảo VSMT. Diện tích nghĩa trang mới gồm 02 nghĩa trang với tổng diện tích khoảng 35.0ha. Nhu cầu diện tích đất nghĩa trang cho riêng phân khu phía nam sông Tam Điệp đến năm 2030 cần khoảng 11,34 ha.

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/5 G 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

Tổ chức tái định cư cho khoảng 680 hộ dân (~ 2.700 người) có đất ở phải di dời do nằm trong khu vực công nghiệp và bị ảnh hưởng bởi các tuyến đường quy hoạch, dự án mới, trong đó có khoảng 400 hộ dân ngoài phạm vi lập quy hoạch di dời đến. Quy mô diện tích khoảng 13,73ha phục vụ GPMB khi thực hiện các dự án có liên quan trong khu vực. Gồm 08 ô đất có ký hiệu TĐC tại phường Lam Sơn.

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.

- Đường từ Đường Trần Phú đi đường Nam Bim Sơn 6 (hiện nay đang thực hiện); Nâng cấp cải tạo đường Lê Lợi; đường Trần Hưng Đạo (có đoạn qua khu vực phạm vi nghiên cứu của đồ án) dự kiến thực hiện năm 2025; Nguồn vốn: Từ nguồn ngân sách thị xã.

- Tiếp tục thực hiện hoàn thiện khu đô thị mới Nam Cổ Đàm hiện đang thực hiện. Nguồn vốn khác

- Khu dân cư phía Tây đường Yết Kiêu và khu dân cư mới phía Đông đường Hàm Nghi thực hiện trong năm 2024-2025. Nguồn vốn Ngân sách thị xã.

- Khu nhà ở hỗn hợp tại phường Đông Sơn (mục đích cải tạo chỉnh trang giải quyết nhà ở tập thể cũ Khu B, C, Khu tập thể xi măng Bim Sơn) dự kiến thực hiện giai đoạn 2024-2027. Bằng nguồn vốn: Ngân sách nhà nước và nguồn vốn khác (theo hình thức đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư).

- Khu dân cư tại khu vực nhà máy gạch Viglacera cũ và Khu đô thị mới ven sông Tam Điệp dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2026 – 2030; nguồn vốn thực hiện là vốn khác (theo hình thức đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư).

- Dự án nâng cấp mở rộng Chợ Đông Sơn và khu dân cư thuộc khu trụ sở UBND phường Lam Sơn cũ dự kiến thực hiện giai đoạn 2025-2030;

- Xây dựng mới 01 bệnh viện theo quy hoạch phân khu giai đoạn 2024-2027 từ nguồn vốn khác.

- Các dự án dự kiến thực hiện đến năm 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, 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 Đông thị xã Bim Sơn (phân khu số 4).

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Giao Phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND phường: Lam Sơn, Đông Sơn, 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: Lam Sơn, Đông 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