

Số: /QĐ-UBND

Bỉm Sơn, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu Trung tâm thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 3).

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 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 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;

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

Căn cứ thông báo số 6466/UBND-CN ngày 10 tháng 5 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu Trung tâm thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 3), tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Công văn số 5184-CV/VPTU ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Tỉnh ủy Thanh Hóa thông báo kết luận của Ban Thường trực Tỉnh ủy.

Căn cứ Quyết định số 874/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2023 của UBND thị xã Bỉm Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu Trung tâm thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 3);

Trên cơ sở ý kiến tại Văn bản số 2747/SXD-QH ngày 17/4/2024 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu (QHPK) Khu Trung tâm thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 3), tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Bỉm Sơn tại Tờ trình số 167/TTr-QLDA ngày 17 tháng 7 năm 2024 và của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Văn bản số 102/QLĐT ngày 17 tháng 7 năm 2024;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu Trung tâm thị xã Bim Sơn (phân khu số 3) với những nội dung chính như sau:

I. Thông tin chung về đồ án:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu Trung tâm thị xã Bim Sơn (phân khu số 3)

2. Địa điểm: phường Ba Đình, Bắc Sơn; Ngọc Trạo.

3. Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Bim Sơn.

II. Nội dung quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới nghiên cứu: Nằm trên địa giới hành chính phường Ba Đình và một phần phường Bắc Sơn, Ngọc Trạo hiện nay, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường Trần Hưng Đạo, Khu B – Khu công nghiệp Bim Sơn.
- Phía Nam giáp đường Hai Bà Trưng, sông Tam Điệp;
- Phía Đông giáp đường Phan Chu Trinh, suối Cổ Đàm, phường Lam Sơn;
- Phía Tây giáp Quốc lộ 1A & đường sắt Bắc Nam.

2. Tính chất chức năng: Là khu dân cư đô thị, đảm nhận một phần chức năng hành chính chính trị của thị xã: trung tâm hội nghị, văn hóa, thể thao; trung tâm đào tạo giáo dục cấp vùng.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai

3.1. Chỉ tiêu dân số:

- Dân số hiện trạng (năm 2023) khoảng: 12.820 người.
- Dân số dự báo đến năm 2045 khoảng: 28.000 người.

3.2. Chỉ tiêu đất đai:

- Đất xây dựng đô thị khoảng: 374,92 ha (93,1% tổng diện tích lập quy hoạch), mật độ dân số trên diện tích đất xây dựng đô thị khoảng: 7.468 người/km².

- Đất đơn vị ở tại các khu vực phát triển mới bình quân tương đương khoảng 41,61 m²/người; trong đó đất nhóm nhà ở xây mới khoảng: 25,3 m²/người.

3.3. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng đạt chỉ tiêu bình quân khoảng 17,0 m²/người; Trong đó, đất cây xanh công cộng đơn vị ở đạt chỉ tiêu 2,7 m²/người

- Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở chỉ tiêu bình quân: 6,3 m²/người, gồm: Giáo dục: chỉ tiêu bình quân: 16,43 m²/học sinh; Y tế: gồm 03 trạm Y tế, quy mô tối thiểu 1.600 m²/trạm; Văn hóa – Thể dục thể thao: chỉ tiêu 1,3 m²/người; Chợ: gồm 2 chợ, tối thiểu 1,0 ha/chợ.

- Đất bãi đỗ xe đạt chỉ tiêu tối thiểu: 3,8 m²/người (chưa kể bãi đỗ xe trong nhóm ở, khu dịch vụ, công cộng)

- Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tỉnh) so với đất xây dựng đô thị, tính đến đường phân khu vực: 22,0%.

- Cấp nước: Cấp nước sạch dùng cho sinh hoạt ≥ 150 lít/người/ng.đêm. Cấp nước sản xuất: 10% nước sinh hoạt.

- Cấp điện: Chỉ tiêu điện năng: 1.500 KWh/người/năm; phụ tải 500W/người; cấp điện sản xuất 120KW/ha.

- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt. Lưu lượng thoát nước thải phát sinh: $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng.

- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngày đêm, tỷ lệ thu gom 100%.

- Hạ tầng viễn thông: Chỉ tiêu 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.

4. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất.

STT	Chức năng sử dụng đất của ô phố/ô đất	KÝ HIỆU	Diện tích (ha)			Tỷ lệ (%)
			Hiện trạng cải tạo	Quy hoạch mới	Tổng	
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[4]+[5]	
Tổng diện tích lập quy hoạch					402,60	100
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ		226,52	148,40	374,92	93,1
1	Nhóm nhà ở	O	106,82	34,20	141,02	35,0
	- Nhóm nhà ở	O	106,82	31,43	138,25	34,3
	- Nhóm nhà ở xã hội	O-XH		2,77	2,77	0,7
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH		4,20	4,20	1,0
3	Y tế	YT	0,22	0,34	0,56	0,1
4	Văn Hóa	VH	7,02	1,93	8,95	2,2
	- Văn hóa đô thị	VH-ĐT	5,38		5,38	1,3
	- Văn hóa đơn vị ở	VH-ĐO		0,99	0,99	0,2
	- Nhà văn hóa nhóm ở	NVH	1,64	0,94	2,58	0,6
5	Thể dục thể thao	TT	9,35	1,82	11,17	2,8
	- TDTT đô thị	TT:ĐT	8,73		8,73	2,2
	- TDTT đơn vị ở	TT-ĐO	0,62	1,82	2,44	0,6
6	Giáo dục	GD	5,97	3,81	9,78	2,4
	- Trường THPT	GD:THPT	1,96		1,96	0,5
	- Trường THCS, tiểu học, mầm non	GD	4,01	3,81	7,82	1,9
7	Cây xanh sử dụng công cộng	CX	22,54	25,15	47,69	11,8
	- Cây xanh CC đô thị	CX-ĐT	17,15	22,87	40,02	9,9
	- Cây xanh CC đơn vị ở	CX-ĐO	5,39	2,28	7,67	1,9

STT	Chức năng sử dụng đất của ô phố/ô đất	KÝ HIỆU	Diện tích (ha)			Tỷ lệ (%)
			Hiện trạng cải tạo	Quy hoạch mới	Tổng	
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[4]+[5]	
8	Cây xanh cách ly	CX-CL		6,48	6,48	1,6
9	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	SX	8,78	-	8,78	2,2
10	Đào tạo, nghiên cứu	ĐT	4,70		4,70	1,2
11	Cơ quan, trụ sở	CQ	2,80	-	2,80	0,7
	- Cấp đô thị, khu vực	CQ-ĐT	2,54		2,54	0,6
	- Cơ quan cấp phường	CQ-P	0,26		0,26	0,1
12	Khu dịch vụ	DV	6,63	18,95	25,58	6,4
	- Dịch vụ thương mại	DV	5,67	17,39	23,06	5,7
	- Chợ	DV-CH	0,96	1,56	2,52	0,6
13	Di tích	DT-TN	0,57		0,57	0,1
14	An ninh	AN	1,16		1,16	0,3
15	Quốc phòng	QP		0,22	0,22	0,1
16	Đường giao thông	-	42,90	39,57	82,47	20,5
17	Đất bãi đỗ xe	P		10,75	10,75	2,7
18	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	7,06	0,98	8,04	2,0
B	ĐẤT KHÁC		27,68	-	27,68	6,9
1	Chưa sử dụng	CSD	1,46		1,46	0,4
2	Sông, suối, kênh, rạch	-	12,59		12,59	3,1
3	Khai thác mỏ	KT-M	13,63		13,63	3,4

5. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị trong từng ô phố.

5.1. Quy mô, cấu trúc đơn vị ở.

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm 03 nhóm ở tập trung: Nhóm ở phía Nam (KP: 1,2,3,4,5,6 phường Ba Đình), nhóm ở phía Tây Bắc (KP: 4,5 phường Bắc Sơn), nhóm ở Đông Bắc (KP 7,8,9,11, phường Ba Đình). Hình thành 02 đơn vị ở với cấu trúc:

+ Đơn vị ở 1: Khu vực dân cư phía Nam, cấu trúc đã hoàn chỉnh 1 đơn vị ở với hệ thống hạ tầng xã hội cơ bản hoàn thành, như trường học, y tế, văn hóa,....

+ Đơn vị ở 2: Khu vực phía Bắc gồm nhóm dân cư hiện trạng phía Tây Bắc (phường Bắc Sơn) và phía Đông Bắc thuộc phường Ba Đình. Hình thành khu đô thị mới trung tâm gắn kết 2 nhóm ở hiện hữu, kết nối hạ tầng kỹ thuật, bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, đáp ứng cho cả dân cư hiện hữu và khu đô thị mới trong tương lai.

5.2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị từng ô phố.

- Các ô đất có chức năng ở gồm: Nhóm ở hiện trạng cải tạo, nhóm ở quy

hoạch mới, nhóm nhà ở xã hội; ...

+ Đối với ô phố nhà ở riêng lẻ: Mật độ xây dựng gộp tối đa 80% (*mật độ xây dựng thuần trong từng ô đất tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam*); Chiều cao xây dựng tối đa 07 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 02 tầng; Hệ số sử dụng đất ô đất tối đa 6,0 lần;

+ Đối với ô phố nhà ở chung cư: Mật độ xây dựng tối đa 60%; Chiều cao: từ 5÷12 tầng, tầng hầm tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 8,0 lần.

+ Các lô đất dùng để xây dựng nhà ở xã hội thì được phép thiết kế với các chỉ tiêu sử dụng đất vượt với quy định chung tại quy hoạch phân khu; nhưng phải quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- *Các ô đất có chức năng dịch vụ công cộng*: giáo dục, Y tế, Văn hóa, thể dục thể thao, Chợ: Mật độ xây dựng thuần trong các lô đất tối đa 40%. Chiều cao xây dựng trên mặt đất của các công trình tối đa 07 tầng. Các ô đất hiện trạng quy mô nhỏ thì được phép thiết kế với các chỉ tiêu sử dụng đất vượt với quy định chung tại quy hoạch phân khu; nhưng đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- *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%.

- *Các ô đất có chức năng cơ quan, trụ sở*: Mật độ xây dựng thuần ô đất tối đa 50%; Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất tối đa 07 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 3,5 lần.

- 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.

- *Các ô đất có chức năng dịch vụ*: Mật độ xây dựng gộp tối đa 70%; Mật độ xây dựng thuần tối đa 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 công trình chính phần trên mặt đất của lô đất từ 03÷12 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 7,2 lần. 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.

- *Các ô đất có chức năng đào tạo*: Mật độ xây dựng tối đa 40%; Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất tối đa 09 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

- *Đất hạ tầng kỹ thuật*: Đối với công trình bưu điện (hiện trạng), công trình hạ tầng viễn thông (quy hoạch): Mật độ xây dựng từ tối đa 70%; Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất tối đa 07 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,0 lần. Đối với hành lang bảo vệ đường sắt, sông suối: không được phép xây dựng công trình.

- *Bãi đỗ xe công cộng* (có ký hiệu "P"): Được phép xây dựng bãi đỗ xe nổi, ngầm. Chiều cao xây dựng tối đa 03 tầng.

- *Đối với các khu đất, gồm các chức năng*: An ninh, Quốc phòng; di tích, tôn giáo; hạ tầng kỹ thuật đầu mối, được tổ chức thực hiện với các chỉ tiêu đảm bảo phù hợp theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định chuyên ngành khác có liên quan, được cụ thể theo quy hoạch chi tiết.

5.3. Giải pháp tổ chức không gian, thiết kế đô thị.

a) Tổ chức không gian:

- Đối với khu vực dân cư hiện hữu: từng bước, cải tạo, bổ sung bãi đỗ xe xen cây, trong khu cây xanh, công trình công cộng được phép bố trí bãi đỗ xe ngầm, nổi không quá 3 tầng; bổ sung hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối hài hòa giữa các khu dân cư hiện trạng và khu vực phát triển mới.

- Đối với khu đô thị mới: Xây dựng khu đô thị phù hợp với xu thế phát triển bền vững với hình ảnh khu đô thị hoàn chỉnh bằng những khu chức năng thích hợp với điều kiện môi trường sống xanh - sạch - đẹp, hướng đến xây dựng đô thị thông minh. Bãi đỗ xe trong các công trình nhà ở chung cư cao tầng, dịch vụ hỗn hợp có ở, phải bố trí đảm bảo diện tích bãi đỗ xe theo Quy chuẩn, pháp luật hiện hành.

- Cải tạo cảnh quan, đầu tư xây dựng khu đô thị với cấu trúc hài hòa, đáp ứng linh hoạt các nhu cầu đầu tư và phát triển đô thị. Giữ gìn, tôn tạo cảnh quan môi trường thiên nhiên.

b) 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; Các ô phố chức năng ở tùy thuộc vào từng khu vực xác định khoảng lùi xây dựng cụ thể trong bước quy hoạch chi tiết.

- Tại các khu vực sản xuất công nghiệp, kho bãi,... 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, đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường theo Quy chuẩn.

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

- *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 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 đề 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.

- Các công trình điểm nhấn trong đô thị: Tập trung vào khu vực dọc đường Trần Phú và đường Nguyễn Đức Cảnh, Trần Hưng Đạo, 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.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao thông:

a) Giao thông đô thị:

- Quốc lộ 1A (Tuyến 1), mặt cắt điển hình: 1-1: Lòng đường chính 2x10m; dải phân cách giữa 2m; hè 2x7,0m; CGĐĐ = 36,0m.

- Đường Trần Phú (Tuyến 2), mặt cắt điển hình 6-6: Lòng đường 14,0m; hè 2x7,0m; CGĐĐ = 28,0m

- Đường Trần Hưng Đạo (Tuyến 3), mặt cắt điển hình 4-4: Lòng đường 2x10,5m; dải phân cách giữa 5,0m; hè 2x7,0m; CGĐĐ = 40,0m

- Đường Phan Chu Trinh (Tuyến 4), mặt cắt điển hình 5-5: Lòng đường 2x10,5m; dải phân cách giữa 3,0m; hè 2x5,0m; CGĐĐ = 34,0m

- Đường Nguyễn Đức Cảnh, mặt cắt điển hình 3-3: Lòng đường 2x10,5m; dải phân cách giữa 5m; hè 2x8,0m; CGĐĐ = 42,0m. Đoạn tuyến đi qua khu vực Trung tâm Văn hóa, Chợ, Khu đô thị mới, mặt cắt 3'-3': Phần đường đô thị: Lòng đường 2x10,5m; dải phân cách giữa 5m; hè 2x8,0m; Phần đường nội khu: Lòng đường 12,0m; hè 6,0m. CGĐĐ = 60,0m.

- Đường Phạm Hùng, mặt cắt điển hình 10-10: Lòng đường 10,5m; hè =2x5,0m; CGĐĐ =20,5m.

- Đường Võ Nguyên Giáp (Tuyến 7), mặt cắt điển hình 8-8: Lòng đường 14,0m; hè 2x5,0m; CGĐĐ = 24,0m.

- Tuyến 6 quy hoạch mới gồm 02 mặt cắt:

+ Đoạn từ đường Võ Nguyên Giáp đến đường Nguyễn Đức Cảnh, mặt cắt 2-2: Phần đường đô thị: Lòng đường 10,5m; hè 2x5,0m; Phần đường nội khu (dọc 2 bên phần đường đô thị): Lòng đường 7,5m; hè 5,0m. CGĐĐ = 45,5m.

+ Đoạn từ đường Nguyễn Đức Cảnh đến đường Lê Lợi (phân khu phía Đông): mặt cắt ngang 10-10: Lòng đường 10,5m; hè 2x5,0m; CGĐĐ = 20,5m.

b) Giao thông đường khu vực, phân khu vực:

- Đối với khu vực phát triển mới:

+ Tuyến 17 (kết nối từ đường Nguyễn Đức Cảnh, đi song song đường Trần Hưng Đạo về phía Đông): Mặt cắt 7-7: Lòng đường 15,0m; hè 5,0m. CGĐĐ = 25,0m,

+ Tuyến 11 (kết nối từ đường Trần Hưng Đạo đến đường Võ Nguyên Giáp): Mặt cắt 9-9: CGĐĐ = 36,0m.

+ Các tuyến quy hoạch mới gồm: Mặt cắt 10-10: CGĐĐ = 20,5m; Mặt cắt 11-11: CGĐĐ = 17,5m.

- 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) tìm đường quy hoạch là tìm đường hiện trạng.

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

c) Cầu vượt, nút giao trực thông:

- Gồm 01 cầu vượt hiện có (QL1 vượt đường sắt vào nhà máy xi măng Bỉm Sơn). Tổ chức mới 01 nút giao trực thông đường Trần Phú – Nguyễn Văn Cừ vượt Quốc lộ 1 và đường sắt.

- Tại khu vực nút giao trực thông mở rộng mặt cắt ngang đảm bảo bố trí đường liên thông.

d) Giao thông tĩnh.

Bãi đỗ xe công cộng: được sẽ bố trí phân tán trong các khu dân cư đô thị đảm bảo đạt chỉ tiêu tối thiểu $3,5m^2/người$. Ngoài ra các khu đô thị mới, quy hoạch chi tiết sẽ tiếp tục bổ sung các bãi đỗ xe, đảm bảo bán kính phục vụ không quá 500m.

e) Giao thông công cộng:

- Đảm bảo mật độ mạng lưới đường dành cho giao thông công cộng (xe buýt, xe taxi) đạt $2km/km^2$.

- Với hệ thống xe buýt công cộng:

+ Ổn định nâng cấp hệ thống bãi đỗ xe công cộng hiện có (xe buýt nhanh).

+ Bổ sung các tuyến xe buýt nằm trên các tuyến đường chính đô thị (đường Trần Hưng Đạo) và các tuyến đường liên khu vực (đường Nguyễn Đức Cảnh – đường Phạm Hùng - đường Võ Nguyên Giáp), tạo ra mạng lưới giao thông công cộng có tính kết nối cao giữa phân khu số 3 với các phân khu lân cận và với các khu vực trọng điểm trong tỉnh như thành phố Thanh Hóa, Nga Sơn, Thạch Thành. Bán kính phục vụ của các tuyến đảm bảo theo quy định hiện hành.

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa.

a) Giải pháp san nền:

Cao độ thiết kế san nền được chia thành các khu vực như sau:

+ Khu vực xây dựng phía Tây tuyến đường sắt vào nhà máy xi măng: Cao độ nền khu vực từ 12,5m đến 17,5m.

+ Khu vực phía Đông tuyến đường sắt vào nhà máy xi măng: Cao độ nền khu vực từ 16m đến 18m.

+ Khu vực phía Tây tuyến đường Nguyễn Đức Cảnh: Cao độ nền khu vực từ 14,65m đến 24,5m.

+ Khu vực Khu công nghiệp phía Bắc đường Trần Hưng Đạo: Cao độ nền khu vực từ 14,65m đến 24,5m.

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).

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

Toàn bộ khu vực nghiên cứu có 04 lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực 1: toàn bộ lưu vực phía Tây đường sắt nhà máy xi măng Bim Sơn đến đường quốc lộ 1A hướng thoát ra suối Chín Giếng.

- Lưu vực 2: toàn bộ lưu vực phía Bắc đường Võ Nguyên Giáp và lưu vực phía Tây đường Nguyễn Đức Cảnh đến đường sắt nhà máy xi măng, hướng thoát ra suối Sòng và suối Cỏ Đam sau đó thoát ra sông Tam Điệp.

- Lưu vực 3: toàn bộ lưu vực phía Nam đường Võ Nguyên Giáp đến sông Tam Điệp hướng thoát ra sông Tam Điệp.

- Lưu vực 4: toàn bộ lưu vực phía Đông đường Nguyễn Đức Cảnh và phía Bắc đường Võ Nguyên Giáp kéo dài hướng thoát ra suối Cỏ Đam sau đó thoát ra sông Tam Điệp.

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

6.3. Cấp nước:

Tổng nhu cầu dùng nước của khu vực làm tròn: 7.372 m³/ng.đêm.

- *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).

- *Mạng lưới đường ống cấp nước:* là mạng vòng với ống phân phối và mạng cắt đối với ống dịch vụ. Trên mạng bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trung bình 100-150 m/trụ. 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.

- Cấp nước PCCC: Dọc các tuyến ống cấp nước chữa cháy trung bình khoảng 120-150m bố trí một họng cứu hỏa. Sử dụng hệ thống cứu hỏa áp lực thấp, họng cứu hỏa đặt nổi. 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.

6.4. Cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu cấp điện khoảng: 20.347 KW; Trong đó: điện sinh hoạt, công cộng dịch vụ khoảng: 19.293 KW; điện sản xuất công nghiệp khoảng 1.054 KW.

- Nguồn điện cấp cho Khu vực được cấp điện từ lưới điện 35KV lộ 371-E9.23. Trạm biến áp 110KV Bím Sơn và từ lưới điện 22KV lộ 473-E9.23. Trạm biến áp 110KV Bím Sơn.

- 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 mới các tuyến điện trung áp 35KV, 22KV bổ sung nâng cấp cho các khu vực phát triển mới. 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-35KV và 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 điện cấp cho khu sản xuất công nghiệp được thiết kế đi nổi để thuận tiện cho công tác quản lý vận hành, dây dẫn dùng dây bọc Fe/Al/XLPE-4.3

- Xây dựng mới 22 trạm biến áp có tổng công suất 9,6MVA. Gồm 18 trạm biến áp 22/0.4kv có tổng công suất 8,00 MVA; 04 trạm biến áp 35(22)/0.4kv có tổng công suất 1,6 MVA.

Các trạm biến áp xây dựng mới đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải. Riêng các máy biến áp lưới 35Kv sử dụng loại 35(22)/0.4KV đảm bảo theo quy định 1127/PCTH-KT. Trạm có kết cấu kiểu trạm kiot, vị trí đặt trạm biến áp tại các vị trí đất công cộng, cây xanh. Các trạm biến áp trong khu sản xuất công nghiệp tùy theo quy mô dây truyền sản xuất của từng cơ sở sản xuất sẽ được lựa chọn công suất phù hợp.

6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

Tổng lưu lượng thoát nước thải khoảng: 2.490 (m³/ng.đêm), lưu vực thu gom:

- Lưu vực 01: Khu vực dân cư phường Bắc Sơn (phía Tây Bắc đường sắt) nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải TXLNT 1 quy hoạch, công suất trạm xử lý nước thải Q=1.060 (m³/ng.đêm). Nước thải sau khi được xử lý đảm bảo quy chuẩn (đạt cột B) xả ra nguồn tiếp nhận (suối Chín Giếng)

- Lưu vực 02: Khu vực đô thị mới phía Nam đường Trần Hưng Đạo và phía Bắc tuyến đường 6 (quy hoạch). Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải TXLNT 2 quy hoạch, công suất trạm xử lý nước thải Q=1.480 (m³/ng.đêm).

Nước thải sau khi được xử lý đảm bảo quy chuẩn (đạt cột B) xả ra nguồn tiếp nhận (suối Cổ Đàm).

- Lưu vực 03: khu đô thị hiện hữu phường Ba Đình và một phần khu đô thị mới (phía Nam tuyến đường 6 quy hoạch). Nước thải được thu gom về trạm bơm PS5 hiện trạng, bơm về trạm xử lý nước thải thị xã tại xã Quang Trung (công suất trạm hiện trạng $Q=3.500 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$, theo quy hoạch $Q=11.000 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$).

- 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.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Tổng lượng rác thải khoảng 33,6 tấn/ngày đêm. Chất thải rắn được thu gom vận chuyển về khu xử lý CTR tập trung tại phường Đông Sơn theo Quy hoạch chung.

- Bố trí các điểm tập kết chất thải rắn đảm bảo vệ sinh môi trường và khoảng cách theo Quy chuẩn hiện hành.

6.6. Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu dịch vụ viễn thông khoảng: 7.840 đường dây thuê bao.

- Bổ sung thêm các trạm thu phát sóng tại các khu vực quy hoạch mới để đảm bảo bán kính phục vụ và nâng cao chất lượng dịch vụ internet di động 5G và sau 5G. Xây dựng các tuyến cáp quang ngầm dọc các tuyến giao thông từ trạm viễn thông trung tâm về trạm truy nhập quang 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 theo quy định.

7. Giải pháp tổ chức tái định cư

Đối với khu vực phía Nam khu công nghiệp thuộc diện di dời, sắp xếp cải tạo môi trường sống: Khu vực dân cư phía Bắc đường Trần Hưng Đạo, từng bước di dời về phía Nam, đã xác định quỹ đất tái định cư tại phường Lam Sơn (thuộc phân khu phía Đông) theo Quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn. Khu vực phía Nam đường Trần Hưng Đạo, sẽ bố trí sắp xếp cụ thể theo quy hoạch chi tiết.

Các dự án phát triển đô thị mới sẽ thực hiện việc bố trí quỹ đất tái định cư theo nhu cầu, thể hiện ở cấp độ quy hoạch chi tiết hơn.

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

- Môi trường không khí và tiếng ồn: 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. 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...).

- 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 và các nguồn gây ô nhiễm cho sông Tam Điệp là điều cần thiết phải tiến hành thường xuyên, đảm bảo xử lý đạt QCVN 14/2008/BTNMT.

- 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.

- 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. Tiếp tục nâng cấp công nghệ ứng dụng mới xử lý CTR, ngày càng giảm thiểu khí độc hại ảnh hưởng đến môi trường.

- Đối với khu sản xuất tiếp giáp với khu đô thị, cần đánh giá tác động môi trường khi đầu tư xây dựng vận hành sản xuất đảm bảo mức ảnh hưởng tác động môi trường khu dân cư lân cận cho phép theo quy định pháp luật.

- Đối với khu phát triển đô thị mới: khu dân cư tiếp giáp với đường Trần Hưng Đạo, trồng cây xanh cách ly có thân cao, tán rộng, để hạn chế ảnh hưởng môi trường từ khu công nghiệp. Khuyến khích xây dựng tháp tầng dọc tuyến để hạn chế bụi, ô nhiễm từ khu công nghiệp.

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

a) Dự án hạ tầng kỹ thuật:

- Nâng cấp, cải tạo các đường: đường Trần Hưng Đạo, Nguyễn Đức Cảnh, Tôn Thất Thuyết (có đoạn qua khu vực phạm vi nghiên cứu của đề án). Trong giai đoạn 2024-2027. Nguồn vốn: Từ nguồn ngân sách thị xã.

- Cải tạo sắp xếp dân cư thuộc các khu phố 7, 8, 9, 11 giai đoạn 2024-2030.

- Xây dựng đồng bộ hoàn thiện khu quảng trường trung tâm hội nghị - NVH thị xã giai đoạn 2025-2030;

- Đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải và hệ thống thu gom nước thải mới tại vị trí theo Quy hoạch đã xác định. Nguồn vốn: Từ nguồn ngân sách thị xã và xã hội hóa.

- Cải tạo, kè, nạo vét lòng sông Tam Điệp, suối Sòng. Nguồn vốn: Từ nguồn ngân sách thị xã.

b) Dự án hạ tầng xã hội:

- Hoàn thiện các hạng mục thiết chế văn hóa thể thao cấp đô thị. Nguồn vốn: Từ nguồn ngân sách thị xã.

- Đầu tư xây dựng khu Văn hóa - thể dục thể thao cấp đơn vị ở, đảm bảo thiết chế văn hóa thể dục thể thao cấp phường. Nguồn vốn: Từ nguồn ngân sách thị xã.

- Đầu tư xây dựng trường học mới tại Khu phố 8, phường Lam Sơn.

- Xây dựng chợ Ba Đình tại vị trí mới theo quy hoạch.

c) Các dự án dân cư:

- Lập quy hoạch chi tiết, dự án Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư phía Nam Khu công nghiệp Bỉm Sơn thuộc phường Ba Đình, Lam Sơn, đảm bảo môi trường sống của người dân, với hệ thống hạ tầng xã hội (trường học, y tế, Văn hóa – TDTT), tiện ích đô thị (cây xanh bãi đỗ xe), hạ tầng kỹ thuật kèm theo.

- Tiếp tục thực hiện hoàn thiện Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Đức Cảnh thực hiện trong năm 2024-2025. Nguồn vốn Ngân sách thị xã.

- Triển khai thực hiện dự án khu đô thị mới Ba Đình quy mô 90ha dự kiến giai đoạn 2025-2030.

10. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị:

Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu trung tâm thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 3).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã, phòng Quản lý đô thị:

- Hoàn chỉnh, xuất bản hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án cho cơ quan quản lý về quy hoạch đô thị, cơ quan quản lý đất đai các cấp để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung đồ án quy hoạch phân khu được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 12, Điều 29, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Cung cấp thông tin hồ sơ đến Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa đăng tải nội dung phê duyệt trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (<http://quyhoach xaydung.gov.vn>), chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ) quản lý theo quy định của pháp luật.

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan, bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với quy hoạch phân khu đô thị được duyệt. Tổ chức lập các quy hoạch chi tiết đô thị, trình phê duyệt và phê duyệt theo thẩm quyền, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Lập kế hoạch, chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch đô thị.

2. Giao phòng Tài nguyên và Môi trường:

Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, có trách nhiệm tham mưu cho UBND thị xã chỉ đạo thực hiện tốt công tác quản lý đất đai theo quy hoạch. Rà soát, cập nhật lại các nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại các đợt rà soát điều chỉnh theo đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt đảm bảo quy hoạch kế hoạch sử dụng đất phù hợp, đồng bộ với quy hoạch xây dựng đô thị được phê duyệt.

3. Giao cho UBND các phường: Ba Đình, Bắc Sơn, Ngọc Trạo tiếp nhận hồ sơ quy hoạch, thực hiện công bố rộng rãi đến mọi tổ chức, cá nhân trên địa bàn phường và thực hiện quản lý đất đai và xây dựng theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

Điều 3. 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: Ba Đình, Bắc Sơn, Ngọc Trạo; 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