

Số: /QĐ-UBND

Bỉm Sơn, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng
dự án Mở rộng khu tái định cư Nam đường Hồ Tùng Mậu, phường Bắc
Sơn, thị xã Bỉm Sơn.**

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 449/QĐ-UBND ngày 31/1/2024 của UBND thị xã Bỉm Sơn về việc phê duyệt phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu số 1, phía Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 1);

Căn cứ Quyết định số 43/QĐ-UBND ngày 08/1/2024 về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Mở rộng khu tái định cư Nam đường Hồ Tùng Mậu, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn;

Trên cơ sở Công văn số 3132/ SXD-PTĐT ngày 06/5/2024 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết dự án Mở rộng khu tái định cư Nam đường Hồ Tùng Mậu, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và KCN tỉnh Thanh Hoá tại Tờ trình số 1464 /TTr- QLKKTNS&KCN ngày 16 tháng 5 năm 2024 và của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Văn bản số 79/QLĐT ngày 17 tháng 5 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết dự án Mở rộng khu tái định cư Nam đường Hồ Tùng Mậu, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới nghiên cứu: Vị trí khu vực nghiên cứu thuộc khu phố 10, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn. Ranh giới nghiên cứu được xác định như sau:

- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam: Giáp đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Bắc: Giáp đất sản xuất nông nghiệp.

2. Tính chất chức năng: Là khu dân cư đô thị, khu đất phục vụ tái định cư cho khu công nghiệp.

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

- a) Quy mô đất đai: Diện tích lập điều chỉnh khoảng 3,98 ha.
- b) Quy mô dân số: 453 người.

4. Các chỉ tiêu cơ bản của đồ án

4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch: 3,98 ha. Trong đó, một số chỉ tiêu chính:
Đất ở đô thị: 10.341,9m² (không bao gồm đất sông suối, đồi núi, khai thác mỏ), đạt chỉ tiêu 22,8m²/người.

Đất văn hoá công cộng: 1091,3m²

Đất cây xanh nhóm ở: 3249,2m². Đạt chỉ tiêu: 7,17m²/người.

Đất bãi đỗ xe đạt 1746,2m².

4.3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Tỷ lệ đất giao thông (chưa bao gồm bãi đỗ xe) đạt: 42,53 %
- Cấp điện: Cấp điện sinh hoạt: 330 KW/người/năm.
- Cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người/ngđ, tưới vườn hoa, công viên 3 lít/m²/ngày đêm; rửa đường 0,4 lít/m²/ngày đêm
- Chất thải rắn: Chỉ tiêu phát sinh 0,8 kg/người/ngđ, tỉ lệ thu gom đạt 100% và vận chuyển đến các cơ sở xử lý tập trung để xử lý.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Các chức năng chính của đồ án:

Khu vực quy hoạch được nghiên cứu thiết kế với một số chức năng chính: khu nhà ở kiểu chia lô, nhà sinh hoạt cộng đồng, khu dân cư hiện trạng, khuôn viên cây xanh thể thao. Cụ thể:

- Khu ở: Tổ chức các khối nhà liền kề có chiều dài phù hợp, các lô được bố trí dọc 2 bên tuyến đường. Tổng diện tích 10314,9m².

- Khu dân cư hiện trạng: Nằm 1 phần ở phía Đông và 1 phần ở phía Nam của khu quy hoạch. Tổng diện tích 6110,50m².

- Khu nhà sinh hoạt cộng đồng: Là khu sinh hoạt chung của người dân được bố trí phía Bắc của khu quy hoạch có diện tích 1091,30m².

- Khu vực công cộng: Với quy mô dân số dự kiến khoảng 453 người trong phạm vi lập quy hoạch, bố trí các khuôn viên cây xanh tại sau khu nhà liền kề có lối ra vào đảm bảo cho người dân thuận tiện tiếp cận. Công trình công cộng được lựa chọn ở vị trí thuận lợi về giao thông, địa hình, hướng tiếp cận của người dân với diện tích 3249,20m².

- Còn lại là các loại đất hạ tầng kỹ thuật khác.

5.2. Cơ cấu chỉ tiêu sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

| STT | Ký hiệu | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | Tầng cao (Tầng) | Mật độ (%) | Hệ số SDD | Tỷ lệ (%) | Dân số (Người) |
|---|------------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|---------------|----------------|
| I | Đất ở kiểu chia lô (111 lô) | | 10314,9 | 2-:-5 | 73-:-100 | 1,46-:-5,0 | 25,94 | 453 |
| | | TDC-1 | 3601,3 | 2-:-5 | 86-:-91 | 1,72-:-4,55 | 9,06 | 157 |
| | | TDC-2 | 1159,5 | 2-:-5 | 84-:-100 | 1,68-:-5,0 | 2,92 | 54 |
| | | TDC-3 | 463,5 | 2-:-5 | 89-:-100 | 1,78-:-5,0 | 1,17 | 20 |
| | | TDC-4 | 1638,0 | 2-:-5 | 89-:-100 | 1,78-:-5,0 | 4,12 | 71 |
| | | TDC-5 | 1976,9 | 2-:-5 | 89-:-100 | 1,78-:-5,0 | 4,97 | 86 |
| | | TDC-6 | 1475,7 | 2-:-5 | 73-:-100 | 1,46-:-5,0 | 3,71 | 65 |
| II | Đất dịch vụ - công cộng | | 1091,3 | | | | 2,74 | |
| | Đất sinh hoạt cộng đồng | SHCĐ | 1091,3 | 1-:-2 | 30-:-40 | 0,30-:-0,80 | 2,74 | |
| III | Đất cây xanh | CX | 3249,20 | | | | 8,17 | |
| | | CX-01 | 2436,20 | | | | | |
| | | CX-02 | 193,22 | | | | | |
| | | CX-03 | 49,21 | | | | | |
| | | CX-04 | 168,77 | | | | | |
| | | CX-05 | 401,80 | | | | | |
| IV | Đất dân cư hiện trạng | HT | 6110,50 | | | | 15,36 | |
| | | HT-01 | 2708,30 | | | | 6,81 | |
| | | HT-02 | 3402,20 | | | | 8,55 | |
| V | Đất hạ tầng kỹ thuật | | 19004,7 | | | | 47,79 | |
| | Đất bãi đỗ xe | P | 1764,20 | | | | 4,44 | |
| | Đất trạm xử lý nước thải | XLNT | 327,20 | | | | 0,82 | |
| | Đất giao thông nội khu | | 16913,34 | | | | 42,53 | |
| Tổng diện tích đất lập quy hoạch = I+II+III+IV+V | | | 39770,59 | | | | 100,00 | |

5.3. Chỉ tiêu sử dụng đất, tổ chức không gian:

a) Đất ở:

- Đất ở kiểu chia lô: Tổng cộng có 111 lô đất; Diện tích 10314,9m²; Chiếm tỷ lệ 25,94% đất khu vực nghiên cứu; Mật độ xây dựng 73-100%; Tầng cao tối đa 5 tầng. Đất ở chia lô được chia thành 06 đơn vị ở nhỏ:

+ Kiểu chia lô 1: Bao gồm 36 lô, diện tích 3.605,30m²; Có các loại diện

tích lô từ 97,5m² đến 115,0m²; Kích thước lô điển hình là 5x20m.

+ Kiểu chia lô 2: Bao gồm 14 lô, diện tích 1159,5m²; Có các loại diện tích lô từ 77,5m² đến 125,5m²; Kích thước lô điển hình là 5x15,5m.

+ Kiểu chia lô 3: Bao gồm 5 lô, diện tích 463,5m²; Có các loại diện tích lô từ 90,0m² đến 103,5m²; Kích thước lô điển hình là 5x18m.

+ Kiểu chia lô 4: Bao gồm 18 lô, diện tích 1638,0m²; Có các loại diện tích lô từ 90,0m² đến 103,5m²; Kích thước lô điển hình là 5x18m.

+ Kiểu chia lô 5: Bao gồm 21 lô, diện tích 1976,9m²; Có các loại diện tích lô từ 90,0m² đến 122,0m²; Kích thước lô điển hình là 5x18m.

+ Kiểu chia lô 6: Bao gồm 17 lô, diện tích 1475,7m²; Có các loại diện tích lô từ 67,5m² đến 184,0m²; Kích thước lô điển hình là 5x20m

- Đất ở dân cư hiện trạng: Diện tích 6110,5m²; Chiếm tỷ lệ 15,36% đất khu vực nghiên cứu.

b) *Đất sinh hoạt cộng đồng*: Diện tích 1091,3m²; Chiếm tỷ lệ 2,72% đất khu vực nghiên cứu; Mật độ xây dựng 30-40%; Tầng cao tối đa 2 tầng

c) *Đất khuôn viên cây xanh công cộng*: Tổng diện tích 3249,2 m²; chiếm tỷ lệ 8,17%; được chia thành 04 khu vực đảm bảo nhu cầu tiếp cận sử dụng của người dân trong khu vực nghiên cứu. Trong khu vực này có thể kết hợp bố trí các điểm dừng nghỉ, ghế đá, sân thể thao..

d) *Đất hạ tầng kỹ thuật*: Khu vực hạ tầng gồm khu đất HTKT, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông: Trong khu vực nghiên cứu thiết kế 6 tuyến đường giao thông trong đó có 2 tuyến đường giao thông đối ngoại và 4 tuyến đường giao thông nội bộ có mặt cắt như sau:

* *Giao thông đối ngoại:*

+ Mặt cắt 1-1 - Tuyến số 1 - Tỉnh lộ 522B: (Lộ giới: 40,0m; Bm=21,0m; Bhè = 14,0m, Bđải phân cách = 5,0m).

+ Mặt cắt 2-2 - Tuyến số 2: (Lộ giới: 42,0m; Bm=21,0m; Bhè = 16,0m, Bđải phân cách = 5,0m).

* *Giao thông đối nội:*

+ Mặt cắt 3-3 - Tuyến số 3, 4, 5, 6: (Lộ giới: 17,5m; Bm=7,5m; Bhè = 10,0m).

* *Độ dốc ngang đường*: Để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng, độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè là 2%.

* *Độ dốc dọc*: Độ dốc dọc đường thiết kế đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước mặt tốt chỉ số áp dụng $0,01 > i_{tk} > 0,0002$.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

a) *San nền:*

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các tim trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ

hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định.

- Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 0,05\%$. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng cao ở Tây thấp dần về phía Đông, hướng Tây Bắc dốc dần về Đông Nam. Cao độ san nền khu đất cao nhất + 17,40m; Cao độ san nền khu đất thấp nhất +14,30m.

b) Thoát nước: Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải. Theo đó hướng thoát nước chính của khu vực là hướng Bắc dốc dần về Nam thoát ra mương tiêu hiện trạng.

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn BTCT D800, D600, D300; Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$. Giếng thu thăm kết hợp có khoảng cách 30-40m.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

- Để đảm bảo mỹ quan cho khu vực, đảm bảo giữ được khoảng không gian để trồng cây xanh đô thị đồng thời tuân thủ định hướng quy hoạch cấp cao hơn, hệ thống cống thoát nước BTCT.

- Nước thải được thu gom vào cống D300 sau đó chảy dọc theo hè đường về trạm xử lý nước thải tập trung đặt ở phía Đông khu quy hoạch, sau khi xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường sẽ được thoát ra hệ thống thoát nước hiện trạng của khu vực. Bể xử lý nước thải chỉ là tạm thời, sau khi hình thành hệ thống xử lý nước thải theo quy hoạch thì nước thải sẽ được dẫn ra đường ống quy hoạch và chảy về trạm xử lý. Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở sẽ được xử lý qua bể tự hoại xây đúng cách trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải và ra rãnh thoát nước về điểm xả.

c) Cấp nước:

- Đối với nguồn cấp nước sinh hoạt: Nước cấp cho mục đích sinh hoạt được cấp từ nguồn nước được đầu nối với đường ống cấp nước quy hoạch chung đặt trên vỉa hè.

- Hệ thống cấp nước dịch vụ dùng đường ống HDPE D110, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D150; hệ thống cấp nước phân phối dùng đường ống HDPE D50, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D75.

- Cấp nước cứu hỏa: Trụ cứu hỏa lắp đặt trên hệ thống đường ống HDPE D110. Bố trí khoảng 100m đến 150m/trụ. Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m cột nước.

6.3. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Trong các nhóm ở phải thiết kế các vị trí thu gom rác di động, thu gom rác sinh hoạt hàng ngày trước khi công ty xử lý môi trường thu gom chuyển đến bãi xử lý rác thải tập trung theo quy định.

- Việc xử lý rác thải diễn ra tại điểm tập trung toàn xã, trong khu vực chỉ

thực hiện công tác thu gom rác thải.

- Trồng cây xanh trong khuôn viên của các lô đất theo mật độ mà quy hoạch quy định, vừa tạo bóng mát tạo cảnh quan vừa cải tạo môi trường.

6.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

a) *Dự báo nhu cầu phụ tải, trạm biến áp:* Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu vực nghiên cứu xây dựng mới 01 trạm biến áp 35/0,4KV có tổng công suất 750KVA.

b) *Nguồn cung cấp điện:* Nguồn điện được nối tiếp từ đường điện trung áp 35KV chạy bên cạnh khu quy hoạch.

c) *Lưới điện trung áp:* Tuyến điện trung áp được thiết kế theo cấp điện áp 35KV đi ngầm theo vỉa hè về đến trạm biến áp.

d) *Điện hạ thế:* Cấp hạ thế từ các trạm biến áp đi ngầm trên vỉa hè. Đối với các nhà tử gom công tơ được bố trí ngoài trời trên vỉa hè. Vị trí tử gom công tơ được bố trí trên vỉa hè trên cột bê tông treo dây điện nằm ở vị trí giáp giữa 2 nhà. Trong các tủ bố trí các aptomat nhánh bảo vệ.

e) *Đường điện chiếu sáng ngoài công trình:* Nguồn điện ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng sẽ lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của các trạm biến áp. Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng $\leq 7,5m$ được chiếu sáng bằng 01 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách trung bình 35m. Cột đèn dùng các loại cột thép bát giác gắn cần đơn cao 8m, cần đèn được mạ kẽm nhúng nóng theo đúng quy định. Hệ thống đèn chiếu sáng được điều khiển bằng tủ điện chiếu sáng trọn bộ, tủ điều khiển được lập trình điều khiển đóng cắt hệ thống theo thời gian định trước.

f) *An toàn cho hệ thống điện:* Bảo vệ chống ngắn mạch và quá tải: Cấp trực cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được bảo vệ chống ngắn mạch và quá tải bằng Atomat đặt trong tủ điều khiển. Dây dẫn lên đèn được bảo vệ bằng Aptomat đặt tại bảng điện của cột.

6.5. Thông tin liên lạc: Tổ chức thông tin liên lạc (truyền hình, truyền số liệu, truy nhập internet và mạng truyền thanh/hình, công nghệ thông tin khác...) bố trí theo hệ thống hạ tầng kỹ thuật dùng chung theo quy định.

Điều 2. Ban hành Quy định quản lý theo đồ án đồ án Quy hoạch chi tiết dự án Mở rộng khu tái định cư Nam đường Hồ Tùng Mậu, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và KCN tỉnh Thanh Hoá chỉ đạo các phòng ban, đơn vị liên quan thực hiện các nội dung sau:

- 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 của 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 Công 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.

- Triển khai lập dự án đầu tư để thực hiện đảm bảo đúng với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

2. Giao phòng Quản lý đô thị, 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 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: Phòng Quản lý đô thị, UBND phường Bắc Sơn: 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 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND thị xã; Trưởng phòng Quản lý đô thị; phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Bắc 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