

Số: /QĐ-UBND

Bỉm Sơn, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc 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).

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 Hoá về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 871/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 số 1, phía Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 1);

Trên cơ sở ý kiến tại văn bản số: 934/SXD-PTĐT ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Sở Xây dựng Thanh Hóa v/v tham gia ý kiến về nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu số 1, phía Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 1);

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Bỉm Sơn tại tờ trình số 24/TTr- QLDT ngày 26 tháng 01 năm 2024 và của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Văn bản số 14/QLDT ngày 29 tháng 01 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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) với những nội dung chính như sau:

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

- Phía Bắc giáp Khu công nghiệp Bỉm Sơn.
- Phía Nam giáp đường Nguyễn Văn Cừ
- Phía Đông giáp Quốc lộ 1A;
- Phía Tây giáp đô thị Hà Long, huyện Hà Trung.

2. Tính chất chức năng: Là khu nội thị phía Tây Bắc của thị xã, với các chức năng: Khu dân cư đô thị (gồm dân cư mới và hiện trạng cải tạo) với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ đạt tiêu chí đô thị loại III; điểm du lịch văn hóa tín ngưỡng đền Sòng Sơn; Dịch vụ vận tải, Logistic phục vụ công nghiệp, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật của thị xã; đảm bảo an ninh quốc phòng.

3. Dự kiến quy mô khu đô thị:

a) Quy mô dân số

Theo quy hoạch chung, phân bổ cho khu vực lập quy hoạch:

- Quy mô dân số khu vực đến năm 2045 khoảng 18.000 người, bao gồm:

+ Dân cư hiện trạng: 7.630 người.

+ Dân cư phát triển mới khoảng 10.370 người (bao gồm cả bố trí nhà ở xã hội cao tầng)

b) Quy mô đất đai:

Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch khoảng: 380 ha (phường Bắc Sơn: ~304 ha, P. Ngọc Trạo: ~14 ha) giảm 83 ha phần diện tích phía Đông Quốc lộ 1A so với Quy hoạch phân khu phê duyệt năm 2008 (là 463 ha)

- Quy mô thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 khoảng: 410 ha.

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

4.1. Chỉ tiêu dân số:

Dân số đến năm 2045 khoảng 18.000 người, trong đó:

+ Dân số trong khu vực hiện trạng, sắp xếp cải tạo: khoảng 7.630 người

+ Dân số mới: 10.370 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: 380,0 ha, Đất xây dựng đô thị: 303,32 ha, chiếm 79,8% 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 18.000 người trong đó: Dân số trong khu vực hiện trạng cải tạo dự báo đến năm 2045: 7.630 người; Dân số phát triển

mới: 10.370 người (bao gồm đất ở mới, nhà ở xã hội và tái định cư). Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất của đề án:

a) Đất đơn vị ở: 141,48ha, đạt chỉ tiêu bình quân 78,6 m²/người, gồm:

* Đất nhóm ở: 124,53 ha, chỉ tiêu 69,18 (m²/người); Trong đó: đất nhóm ở hiện trạng: 88,49 ha, chỉ tiêu 115,6 (m²/người), đất phát triển mới 36,04 ha, chỉ tiêu 34,7 (m²/người)

* Đất dịch vụ công cộng: 15,13 ha; Gồm:

- Đất giáo dục: 5,45 ha, chỉ tiêu bình quân: 17,81 (m²/học sinh); Trong đó:

+ Trường mầm non (gồm hiện trạng và quy hoạch mới): 1,22 ha, chỉ tiêu 13,55 (m²/cháu);

+ Trường Tiểu học (hiện trạng cải tạo và quy hoạch): 1,64 ha, chỉ tiêu 14,0 (m²/cháu);

+ Trường Trung học cơ sở (hiện trạng cải tạo): 2,59 ha, chỉ tiêu 28,7 (m²/cháu);

- Đất Y tế: 0,27 ha, quy mô tối thiểu 500m²/trạm;

- Đất Văn hóa – Thể dục thể thao: 4,0 ha (chỉ tiêu 2,2 m²/người), trong đó, đất TDTT: 2,34 (chỉ tiêu đạt 1,3m²/người); đất công trình VHTT: 1,66ha.

- Đất DV: 0,63 ha.

b) Đất giao thông (không bao gồm bãi đỗ xe): 72,94 ha, đạt tỷ lệ so với đất xây dựng là: 23,67%.

c) Đất cây xanh công cộng đơn vị ở: 4,78 ha, chỉ tiêu 2,66 (m²/người)

d) Đất bãi đỗ xe công cộng: 7,5ha, chỉ tiêu 4,17 (m²/người).

4.3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Tỷ lệ đất giao thông (chưa bao gồm bãi đỗ xe) đạt: 23,67 % đất xây dựng đô thị

- Cấp nước: Cấp nước sạch dùng cho sinh hoạt ≥ 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:

5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

STT	THÀNH PHẦN SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	MẶT ĐỘ XD (tối đa-tối thiểu)	TẦNG CAO (tối đa-tối thiểu)	Hệ Số SDD tối đa	DÂN SỐ	TỶ LỆ
			(ha)	(%)	(tầng)	(lần)	(người)	(%)
TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH			380,00					100
ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ			308,12					
A	ĐẤT DÂN DỤNG		226,28	-	-	-		59,5
I.	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	D-O	141,48	-	-	-	18.000	37,2
1	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở HIỆN TRẠNG		94,98	-	-	-	7.630	25,0
1,1	Đất nhóm ở hiện trạng	OHT	88,49	40÷60	2÷5	3,00		23,3
1,2	Đất ở tái định cư	TĐC	1,61	40-60%	2-7T	3,5		0,4
	Đất ở tái định cư 01	TĐC:01	0,82	40-60%	2-5 T	4,2	-	-
	Đất ở tái định cư 02	TĐC:02	0,79	40-60%	2-5 T	4,2	-	-
1,3	Đất trường học hiện trạng	TH	4,83	20-40%	1-3T	1,20		1,3
1,4	Đất Văn hoá TT	VHTT	1,66	20-40%	1-2T	0.8-1.8		0,4
2	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở MỚI	-	45,68	-	-	-	10.370	12,0
2,1	Đất nhóm nhà ở mới	-	36,04	-	-			9,5
2.1.1	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	OM	28,41	30-50%	2-5 T	3,5	5.130	7,5
	+ Đất nhóm ở mới 01	OM:01	4,82	30-50%	2-5 T	3,5	870	-
	+ Đất nhóm ở mới 02	OM:02	7,37	30-50%	2-5 T	3,5	1.330	-
	+ Đất nhóm ở mới 03	OM:03	0,82	30-50%	2-5 T	3,5	150	-
	+ Đất nhóm ở mới 04	OM:04	0,38	30-50%	2-5 T	3,5	70	-
	+ Đất nhóm ở mới 05	OM:05	2,34	30-50%	2-5 T	3,5	420	-
	+ Đất nhóm ở mới 06	OM:06	0,51	30-50%	2-5 T	3,5	90	-
	+ Đất nhóm ở mới 07	OM:07	2,35	30-50%	2-5 T	3,5	420	-

	+ Đất nhóm ở mới 08	OM:08	0,18	30-50%	2-5 T	3,5	30	-
	+ Đất nhóm ở mới 09	OM:09	0,81	30-50%	2-5 T	3,5	150	-
	+ Đất nhóm ở mới 10	OM:10	0,42	30-50%	2-5 T	3,5	80	-
	+ Đất nhóm ở mới 11	OM:11	0,21	30-50%	2-5 T	3,5	40	-
	+ Đất nhóm ở mới 12	OM:12	1,79	30-50%	2-5 T	3,5	320	-
	+ Đất nhóm ở mới 13	OM:13	0,50	30-50%	2-5 T	3,5	90	-
	+ Đất nhóm ở mới 14	OM:14	1,70	30-50%	2-5 T	3,5	310	-
	+ Đất nhóm ở mới 15	OM:15	0,70	30-50%	2-5 T	3,5	130	-
	+ Đất nhóm ở mới 16	OM:16	1,84	30-50%	2-5 T	3,5	330	-
	+ Đất nhóm ở mới 17	OM:17	0,41	30-50%	2-5 T	3,5	70	-
	+ Đất nhóm ở mới 18	OM:18	1,26	30-50%	2-5 T	3,5	230	-
2.1.2	Đất nhóm nhà ở xã hội	-	7,63	30-50%	5-10T	5,00	5.240	2,0
	Nhà ở xã hội 01	O-XH:01	3,02	30-50%	5-10T	5.0	2.080	
	Nhà ở xã hội 02	O-XH:02	3,06	30-50%	5-10T	5.0	2.100	
	Nhà ở xã hội 03	O-XH:03	1,55	30-50%	5-10 T	5.0	1.060	
2,2	Cây xanh đơn vị ở	CX-O	2,34	-	-	-		0,6
	Cây xanh đơn vị ở 01	CX-O:01	0,17	-	-	-		-
	Cây xanh đơn vị ở 02	CX-O:02	0,31	-	-	-		-
	Cây xanh đơn vị ở 03	CX-O:03	1,86	-	-	-		-
2,3	Đất dịch vụ - công cộng	-	3,04	-	-	-		-
2.3.1	Thể dục thể thao	TDTT	1,52	-	-	-		0,4
	+ Đất TDTT 01	TDTT-O:01	1,05	-	-	-		
	+ Đất TDTT 02	TDTT-O:02	0,47	-	-	-		
2.3.2	Y tế	YT	0,27	25-40%	1-3 T	2.8		
2.3.3	Đất giáo dục	TH-M	0,62	20-40%	1-3T	1,2		
	Trường học mới 01	TH-M:01	0,62	20-40%	1-3T	1,2		
2.3.4	Đất dịch vụ	DV	0,63	30-50%	3-7T	3,50		
	Đất dịch vụ 04	DV:04	0,21	30-50%	1-5 T	3,5		

	Đất dịch vụ 05	DV:05	0,16	30-50%	3-7T	3,5		
	Đất dịch vụ 06	DV:06	0,26	30-50%	1-5 T	3,5		
2,4	Đất bãi đỗ xe	P	4,26	20-40%	1-5 T	2,00		1,1
	Bãi đỗ xe 01	P:01	2,78	-	-	-		
	Bãi đỗ xe 02	P:02	1,48	-	-	-		-
3	ĐẤT HTXH, HTKT BỔ SUNG ĐƠN VỊ Ở HT	-	6,50	-	-	-	-	1,7
3,1	Thể dục thể thao	TDTT	0,82	-	-	-		0,2
	+ Đất TDTT 02	TDTT-O:03	0,30	-	-	-		-
	+ Đất TDTT 03	TDTT-O:04	0,52	-	-	-		-
3,2	Đất bãi đỗ xe	P	3,24	20-40%	1-5 T	2,00		0,9
	Bãi đỗ xe 03	P:03	0,20	-	-	-		-
	Bãi đỗ xe 04	P:04	0,44	-	-	-		
	Bãi đỗ xe 05	P:05	0,92	-	-	-		
	Bãi đỗ xe 06	P:06	0,20	-	-	-		
	Bãi đỗ xe 07	P:07	0,23	-	-	-		-
	Bãi đỗ xe 08	P:08	0,43	-	-	-		
	Bãi đỗ xe 09	P:09	0,10	-	-	-		
	Bãi đỗ xe 10	P:10	0,36	-	-	-		
	Bãi đỗ xe 11	P:11	0,10	-	-	-		-
	Bãi đỗ xe 12	P:12	0,26	-	-	-		-
3,3	Cây xanh đơn vị ở	CX-O	2,44	-	-	-		0,6
	Cây xanh đơn vị ở 04	CX-O:04	0,78	-	-	-		-
	Cây xanh đơn vị ở 05	CX-O:05	0,65	-	-	-		-
	Cây xanh đơn vị ở 06	CX-O:06	0,30	-	-	-		-
	Cây xanh đơn vị ở 07	CX-O:07	0,57	-	-	-		-
	Cây xanh đơn vị ở 08	CX-O:08	0,14	-	-	-		-
II.	CÂY XANH ĐÔ THỊ	-	7,45	5-10%	1-2T	0,7		1,96
	Cây xanh đô thị 01	CX-ĐT:01	2,94	5-10%		0.2		

	Cây xanh đô thị 02	CX-ĐT:02	1,29	5-10%		0,2		
	Cây xanh đô thị 03	CX-ĐT:03	0,67	5-10%	1-2T	0,2		-
	Cây xanh đô thị 04	CX-ĐT:04	1,53	5-10%	1-2T	0,2		-
	Cây xanh đô thị 05	CX-ĐT:05	1,02	5-10%	1-2T	0,2		-
III.	ĐẤT CÔNG CỘNG DV ĐÔ THỊ	-	3,45	-	-	-		0,91
	Đất công cộng 01	CC:01	0,49	20-40%	1-5 T	2,0		-
	Đất dịch vụ	DV:ĐT	1,72	30-50%	5-9 T	4,5		-
	Đất dịch vụ 01	DV:01	0,22	30-50%	1-5 T	3,5		
	Đất dịch vụ 02	DV:02	0,29	30-50%	1-5 T	3,5		
	Đất dịch vụ 03	DV:03	0,73	30-50%	1-5 T	3,5		
IV	ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT		73,90	-	-	-		19,45
1	Đất giao thông	-	72,94					23,7
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	0,96					0,25
	Hạ tầng kỹ thuật 01	HTKT:01	0,96	-	-	-		-
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	-	81,84	-	-	-		21,54
1	ĐẤT CƠ QUAN	CQ	1,19	25÷40	2÷5	2,0		0,31
	+Cơ quan	CQ:01	0,36	25-40%	2-5T	2,0		-
	+Cơ quan	CQ:02	0,23	25-40%	2-5T	2,0		-
	+Công sở 03	CQ:03	0,60	25-40%	2-5T	2,0		-
2	DI TÍCH, TÔN GIÁO	TG-ĐT:01	2,45	-	-	-		0,64
3	HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐẦU MỐI	-	19,97					5,26
3,1	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT-ĐT	14,55	-	-	-		3,83
	Công trình hạ tầng kỹ thuật 01	HTKT-ĐT:01	8,19	-	-	-		-
	Công trình hạ tầng kỹ thuật 02	HTKT-ĐT:02	4,56	-	-	-		-
	Công trình hạ tầng kỹ thuật 03	HTKT-ĐT:03	1,80	-	-	-		-
3,2	Hành lang kỹ thuật	HTKT-ĐT	2,13	-	-	-		0,56
	Hành lang kỹ thuật 01	HL-KT:01	1,11	-	-	-		
	Hành lang kỹ thuật 02	HL-KT:02	0,67	-	-	-		

	Hành lang kỹ thuật 03	HL-KT:03	0,35	-	-	-	
3,3	Đất nghĩa trang	NT	3,29	-	-	-	0,87
4	ĐẤT CÔNG NGHIỆP KHO TÀNG KHOÁNG SẢN	-	33,62	-	-	-	8,85
	Đất dịch vụ công nghiệp	DVCN	26,30	30-50%	2-7 T	4,5	-
	Đất cơ sở SXKD	CSSX	4,67	30-60%	01-03 T	3,0	-
	Đất khoáng sản	KS	2,65	-	-	-	-
5	ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG	QS	24,61	-	-	-	6,48
5,1	Đất quốc phòng	QP	23,48	-	-	-	6,18
	Đất quốc phòng 01	QP-01	6,38	-	-	-	-
	Đất quốc phòng 02	QP-02	14,28	-	-	-	-
	Đất quốc phòng 03	QP-03	2,72	-	-	-	-
	Đất quốc phòng 04	QP-04	0,10	-	-	-	-
5,2	Đất an ninh	ANCA	1,13				
	Đất an ninh 01	ANCA:01	0,21	25-40%	2-5T	2,0	-
	Đất an ninh 02	ANCA:02	0,21	25-40%	2-5T	2,0	-
	Đất an ninh 03	ANCA:03	0,71	25-40%	2-5T	2,0	-
C	ĐẤT KHÁC		71,88	-	-	-	18,92
1	Đất rừng sản xuất	RSX	61,15	-	-	-	16,09
2	Đất mặt nước	MN	7,14	-	-	-	1,88
3	Cây xanh mặt nước	CX-MN	3,59	-	-	-	0,94

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-34). Tổng diện tích: 88,49 ha. Mật độ xây dựng gộp ô phố từ: 40- 60%; 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 đồ 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-02). Tổng diện tích: 1,61 ha; Mật độ xây dựng gộp ô phố từ: 40%-60%; 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 đồ 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:18). Tổng diện tích: 28,41 ha. Mật độ xây dựng gộp 30%-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 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 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:03). Tổng diện tích: 7,63 ha. Mật độ xây dựng gộp toàn ô phố từ 30-50%; 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÷10 tầng và không quá 52m; 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.

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 tuân 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.

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

* Y tế: cải tạo chỉnh trang 01 trạm y tế hiện nay, các ô đất có ký hiệu YT (0,27 ha).

* Văn hóa - TDTT:

Các ô đất TDTT có ký hiệu TDTT:01 đến TDTT: 03; tổng diện tích 2,34ha; các ô đất VHHT có ký hiệu từ VHHT:01 đến VHHT: 09, tổng diện tích là 1,66ha. Có mật độ xây dựng từ 20-40%, tầng cao từ 1-2 tầng.

* Giáo dục cấp đơn vị ở: 5,45 ha, gồm:

+ Trường mầm non gồm: Cải tạo mở rộng trường Mầm non Bé Ngoan (ký hiệu TH-HT:02) diện tích: 0,6ha, tầng cao từ 1-3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%; bổ sung thêm 01 trường mầm non (TH-M:01) diện tích: 0,62ha. tầng cao từ 1-3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

+ Trường tiểu học: Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng ô đất trường THCS Ngọc Trạo (TH-HT:03); trường TH Bắc Sơn (TH-HT:01a) và trường THCS Bắc Sơn (TH-HT:01). Tổng diện tích: 4,23 ha. tầng cao từ 1-3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

* Dịch vụ thương mại cấp đơn vị ở: Đất dịch vụ có ký hiệu từ DV:01- DV: 04 và DV:06. Có mật độ xây dựng từ 30-50%, tầng cao từ 1-5 tầng.

Đối với công trình dịch vụ cấp đô thị: ô đất ký hiệu DV:05 và DV:ĐT. Mật độ xây dựng từ 30-50%. Tầng cao từ 03-09 tầng.

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: 7,45 ha, gồm 05 các ô đất có ký hiệu từ CX-ĐT:01 đến CXQH-ĐT:05.

- Cây xanh công cộng đơn vị ở: 4,78 ha gồm 08 ô đất quy hoạch mới có ký hiệu từ CX-O:1 đến CX-O:08.

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 03 ô đất trụ sở, cơ quan gồm: Trụ sở UBND phường Bắc Sơn (ký hiệu CQ:01), trụ sở chi cục thuế Bim Sơn Hà Trung (ký hiệu CQ:02); trụ sở công ty CP Môi trường và CT đô thị Bim Sơn (CQ:01), 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 01÷05 tầng;

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:

- Quy hoạch mới 01 ô đất dịch vụ công nghiệp ký hiệu DVCN có diện tích 26,3ha. Mật độ xây dựng từ 30-50%; 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 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: 4,67 ha, đã được xác định trong Quy hoạch chung, có ký hiệu CSSX. Mật độ xây dựng thuần tối đa: 60%; 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.

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: 1,13 ha, ký hiệu "AN" gồm: 02 ô đất hiện trạng Công an phường Bắc Sơn (ký hiệu ANCA:02): 0,21 ha, Công an phường Ngọc Trạo (ký hiệu ANCA:01): 0,21 ha; đất trụ sở cơ quan PCCC (ký hiệu ANCA:03): 0,71ha

- Các ô đất chức năng Quốc phòng, tổng diện tích: 23,48 ha, ký hiệu "QP", gồm các ô đất: QP:01 đến QP:04 (gồm có đất quy hoạch trụ sở mới của Ban chỉ

huy quân sự thị xã, đất trụ sở Ban Chỉ huy quân sự phường Bắc Sơn, đất QP của các đơn vị quân đội đứng chân trên địa bàn).

- Các ô đất chức năng di tích, tôn giáo: 2,54 ha gồm: Đất di tích đền Sòng Sơn.

- Các ô đất chức năng hạ tầng kỹ thuật đầu mối: 19,97 ha, có ký hiệu HTKT gồm:

+ Đất công trình HTKT (ký hiệu từ HTKT-ĐT:01 đến HTKT-ĐT:03): diện tích 14,55 ha;

+ Hành lang an toàn (ký hiệu từ HL-KT:01 đến HL-KT:03): diện tích: 2,13ha.

- Đất khác (gồm: đất rừng sản xuất (RSX), đất mặt nước (MN); cây xanh – mặt nước (CX-MN)) có diện tích: 71,88ha.

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

Các công trình dịch vụ cấp đô thị lùi tối thiểu là 10,0m so với CGĐĐ các tuyến đường.

- 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.

Phân khu đô thị số 01 được chia làm 03 khu vực trọng tâm: (1) Khu trung tâm dân cư phát triển mới gắn với di tích văn hoá tâm linh đền Sòng và cảnh quan sinh thái suối Sòng, tại khu vực phía Tây đường Bà Triệu và phía Bắc đường Hồ Tùng Mậu; (2) Khu trung tâm Dịch vụ Công nghiệp, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, tại khu vực phía Tây Bắc khu đất lập quy hoạch; (3) Khu trung tâm dân cư hiện trạng cải tạo tại khu vực phía Nam khu đất lập quy hoạch.

Các trục đường chính bao gồm đường Trần Hưng Đạo; đường Hồ Tùng Mậu; đường Nguyễn Văn Cừ; đường Bà Triệu và đường liên khu vực phía Tây khu đất; các tuyến giao thông trục chính liên kết, nối từ đường Hồ Tùng Mậu sang đường liên khu vực phía Tây khu đất và đường Nguyễn Văn Cừ cần được quản lý không gian kiến trúc chặt chẽ.

- Từng khu chức năng khi thiết kế công trình cụ thể phải chú trọng về thẩm mỹ gắn với công năng công trình và hoàn thiện cây xanh sân vườn để đóng góp với cảnh quan chung của toàn khu.

- Hệ thống cây xanh mặt nước tổ chức theo dạng điểm, tuyến, mảng liên kết với nhau thành hệ thống liên tục đảm bảo về cảnh quan và giá trị sử dụng.

Các khu vực cần được bảo vệ: Bao gồm khu di tích đền Sông Sơn tuân thủ Luật Di sản văn hóa và các quy định bảo vệ di tích.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đường sắt: Đường sắt Bắc - Nam: giữ nguyên hướng tuyến và khổ 1000mm, hành lang bảo vệ + hành lang an toàn: $5,0+3,0=8,0\text{m}$.

b) Giao thông đường trục chính đô thị:

- Đường Quốc lộ 1A tiếp giáp phía Đông khu vực nghiên cứu có mặt cắt 1-1, lộ giới quản lý 36,0m, mặt đường rộng $10,0 \times 2 = 20,0\text{m}$, phân cách 2,0m, vỉa hè mỗi bên 7,0m.

- Đường Trần Hưng Đạo (Tỉnh lộ 522B mới) và đường Hồ Tùng Mậu (tỉnh lộ 522B cũ) đoạn không có đường gom mặt cắt 3-3, lộ giới 40,0m, mặt đường $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$, dải phân cách 5,0m, vỉa hè mỗi bên 7,0m; đoạn có đường gom mặt cắt 3A-3A, lộ giới 50,5m, mặt đường $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$, dải phân cách giữa 3,0m, đường gom 7,5m, dải phân cách với đường gom 6,0m, vỉa hè $8,0 + 5,0\text{m}$.

- Đường Nguyễn Văn Cừ có mặt cắt 4-4, lộ giới 28,0m; mặt đường 14,0m, vỉa hè mỗi bên 7,0m.

- Đường Bà Triệu có mặt cắt 7-7, lộ giới 25,0m; mặt đường 15,0m, vỉa hè mỗi bên 5,0m.

- Tuyến đường liên khu vực 01 kết nối đường Trần Hưng Đạo với Quốc lộ 217B có mặt cắt 2-2, lộ giới 42,0m, mặt đường $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$, phân cách 5,0m, vỉa hè mỗi bên 8,0m.

c) Đường khu vực và nội bộ:

- Các tuyến đường chính khu vực có mặt cắt 5-5, lộ giới 28,0m, mặt đường $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$, phân cách 3,0m, vỉa hè mỗi bên 5,0m.

- Các tuyến đường khu vực có mặt cắt 8-8, lộ giới 20,5m, mặt đường 10,5m, vỉa hè mỗi bên 5,0m.

- Các tuyến đường phân khu vực có mặt cắt 9-9, lộ giới 17,5m, mặt đường 7,5m, vỉa hè mỗi bên 5,0m.

- Đối với khu vực cũ: cải tạo, mở rộng hệ thống đường dân cư hiện có đạt tiêu chuẩn đường đô thị, với quy mô mặt cắt ngang 11,5m trở lên (lòng đường 7,5m; hè $2 \times 2,0\text{m}$), với tim tuyến quy hoạch là tim đường hiện trạng.

*** Giao thông tĩnh, giao thông công cộng:** Trong phạm vi quy hoạch phân khu không bố trí bến xe. Bố trí các bãi đỗ xe tập trung tại các khu vực dân cư,

trung tâm hành chính, dịch vụ thương mại đảm bảo bán kính phục vụ $R \leq 500m$.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

Giải pháp san nền:

- Tuân thủ cao độ khống chế Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Bim Sơn: Cao độ nền thấp nhất cho toàn khu là 7,9m, đảm bảo cao hơn mực nước ngập tính toán ($P=2\%$) từ 0,3 - 0,5m tùy theo chức năng.

- Đối với khu đô thị hiện trạng đã có mật độ xây dựng cao, có cốt nền tương đối ổn định khi xây dựng xen cấy các công trình mới giữ nguyên cao độ san nền hoặc chỉ san nền cục bộ cho phù hợp với hiện trạng xây dựng và điều kiện khu vực đảm bảo không làm ảnh hưởng đến thoát nước mặt của khu vực.

- Hướng dốc san nền phù hợp với hướng dốc tự nhiên, hạn chế tối đa việc đào đắp, đảm bảo thoát nước mưa tự chảy về các trục tiêu chính.

Giải pháp thoát nước mưa:

- Giữ nguyên lưu vực thoát nước như hiện trạng, tận dụng các khe tự thủy tự nhiên để làm trục tiêu thoát chính. Cụ thể, khu vực nghiên cứu chia làm 02 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Nước mưa chủ yếu chảy tràn về suối Sòng sau đó thoát ra sông Tam Điệp.

+ Lưu vực 2: Nước mưa tập trung về các khe, suối tự nhiên sau đó thoát về sông Tống.

- Bố trí hồ điều hòa tại các khu vực thấp trũng, để điều tiết, giảm áp lực tiêu cho vùng hạ lưu.

- Cải tạo và quản lý hành lang bảo vệ 2 bên suối Sòng, tăng diện tích tiêu thoát đồng thời tạo cảnh quan, điều chỉnh vi khí hậu.

- Bố trí hệ thống thoát nước mưa riêng với thoát nước thải dọc theo các tuyến đường giao thông để thu gom nước mưa sau đó thoát về các trục tiêu chính

- Hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, riêng hoàn toàn, kết cấu công tròn bê tông cốt thép.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

a) *Nguồn nước:* đầu nối từ nhà máy nước thị xã, công suất hiện trạng $10.000m^3/ng.đ$; công suất quy hoạch: $30.000m^3/ng.đ$.

* Giải pháp cấp nước: Xây dựng thêm mạng lưới đường ống để cung cấp nước cho toàn bộ khu vực nghiên cứu.

* Tổ chức mạng lưới đường ống.

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

- Ống thiết kế là ống gang, ống HDPE, ống PVC. Đường ống được thiết kế đi trong hành lang kỹ thuật của các tuyến đường, chiều sâu chôn ống tối thiểu là

0,7m tính đến 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 và hồ van quản lý điểm đầu cấp tuyến ống cấp nước để xử lý sự cố trên tuyến.

- Dự kiến sẽ xây dựng mạng lưới đường ống từ các ống chính D110-D300 của đô thị sẽ nối các ống có đường kính từ D90 – D40 vào các khu dân cư.

7.4. Quy hoạch cấp điện:

a. Nguồn điện:

Nguồn điện cung cấp cho khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được giữ nguyên theo hiện trạng từ mạng lưới điện quốc gia, thông qua trạm 110KV Bim Sơn E9.23.

b. Lưới điện:

- Lưới điện cao thế: Cập nhật và bố trí hành lang an toàn các tuyến điện cao thế 220KV và 110KV hiện đi qua khu vực lập quy hoạch.

- Lưới điện trung thế: Các tuyến điện trung thế được chuẩn hóa về cấp điện 22KV, các đường điện được thiết kế ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch đến đến từng khu đất.

Tuyến đường dây 35(22)kV đi qua khu vực nghiên cứu không phù hợp với phương án quy hoạch sẽ được dỡ bỏ.

- Lưới điện hạ thế: Đối với các tuyến 0.4KV hiện có, vẫn giữ nguyên để cung cấp điện cho các phụ tải. Trong giai đoạn dài hạn sẽ cải tạo ngầm hóa dọc theo các trục đường giao thông trong khu vực nội thị. Mạng lưới 0.4 kV xây dựng mới, bố trí đi ngầm dọc vỉa hè khu vực quy hoạch. Bán kính phục vụ của mạng lưới điện hạ thế đảm bảo nhỏ hơn hoặc bằng 300m. Kết cấu lưới hạ thế theo mạng hình tia.

c. Trạm biến áp: Cấp điện áp của trạm hạ thế xây dựng mới theo tiêu chuẩn là 22(35)KV/0,4KV. Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ nhỏ hơn hoặc bằng 500m và gần đường giao thông để tiện thi công. Trạm hạ thế khuyến khích sử dụng loại trạm xây hoặc trạm hợp bộ. Dự kiến, đến giai đoạn định hình, cần xây dựng mới các trạm hạ thế 22(35)KV/0,4kV có các gam máy: 250KVA; 320KVA; 400KVA; 560KVA; 630KVA; 800KVA và 1.000KVA để cấp điện ổn định và lâu dài cho khu vực.

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

Tuân thủ quy hoạch chung thị xã Bim Sơn và các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trên địa bàn 02 phường: khu vực thiết kế dùng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Nước thải sinh hoạt:

+ Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân cư, công trình công cộng được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sau đó được thoát ra mạng lưới thoát nước thải và được dẫn về nhà máy xử lý nước thải để xử lý;

+ Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý trong nhà máy xử lý nước thải, trước khi xả ra nguồn tiếp nhận nước thải phải đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành.

- Mạng lưới cống thoát nước thải trong khu vực

+ Hướng thoát nước thải sinh hoạt: Hướng thoát nước chính: Từ Bắc xuống Nam. Hướng thoát nước cục bộ: Hướng thoát nước thải cục bộ trong tiểu khu theo độ dốc địa hình san nền.

+ Khu vực dân cư hiện trạng, sử dụng hệ thống thoát nước thải nửa riêng. Nước mưa và nước thải từ các hộ dân được thu gom chung bằng hệ thống rãnh thoát nước, xây dựng các ga tách nước mưa và nước thải tại các điểm cuối của hệ thống trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước mưa chính của khu vực.

+ Khu vực xây dựng mới, sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

+ Tuyến cống thoát nước thải chính trong khu vực: Dự kiến xây dựng tự chảy và sử dụng bơm chuyển bậc đến trạm xử lý nước thải. Cống xây dựng ngầm dưới vỉa hè. Độ sâu ban đầu của cống $h \geq 0,5m$. Cấu tạo mạng lưới thoát nước: Dùng cống tròn D300 - D400 đi ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông. Sử dụng cống tròn có kích thước D200 cho cống bơm từ trạm bơm chuyển bậc đến trạm xử lý.

- Trạm xử lý nước thải của khu vực: Nước thải được thu gom và vận chuyển xử lý tại trạm XLNT tại xã Quang Trung theo quy hoạch chung.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt được tổ chức phân loại từ nguồn phát sinh thành ba loại chính:

+ Chất thải rắn vô cơ: được định kỳ thu gom.

+ Chất thải rắn có thể tái chế.

+ Chất thải rắn hữu cơ: thực phẩm, lá cây...được thu gom hàng ngày.

CTR sau khi phân loại chuyển về khu xử lý chất thải rắn tại phường Đông Sơn. Do vậy, bố trí các trạm trung chuyển không cố định với quy mô cỡ lớn là 50 m²/trạm, bán kính phục vụ tối đa là 7,0 km được tích hợp trong các công viên cây xanh. Đảm bảo thời gian vận hành không quá 45 phút/ca và không quá 3h/ngày. Khoảng cách an toàn môi trường cách công trình nhà ở và các khu vực thường xuyên đông người $\geq 20m$ (theo QCVN 01:2021/BXD). Các nội dung cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết 1/500.

Đối với chất thải công nghiệp: phải được phân loại tại nguồn thành CTR thông thường và CTR nguy hại và được tập kết tại các nhà máy, cơ sở sản xuất.

+ CTR công nghiệp thông thường được thu gom, vận chuyển và xử lý như

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/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 cống bể 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 cống bể để phát triển dịch vụ.

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

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

- Đối với hoạt động giao thông: Phát triển hành lang cây xanh dọc 2 bên đường. Và phát triển mạng lưới xe buýt, các loại hình giao thông công cộng đáp ứng nhu cầu đi lại của nhân dân để giảm bớt phương tiện cá nhân (ô tô, xe máy).

- Trong giai đoạn 2021 -2030, xây dựng 3 -5 trạm quan trắc chất lượng không khí tự động tại khu vực. Các thông số cần tập trung theo dõi gồm: Bụi tổng số (TSP), bụi hô hấp (PM10) và khí độc (SO₂, CO, NO_x).

- Giảm phát thải khí nhà kính thông qua việc phát triển mạng lưới giao thông công cộng với các phương tiện sử dụng năng lượng sạch như xe điện,... giảm phương tiện giao thông cá nhân.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn

- Đề 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 Núi Voi 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.

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

- Thực hiện đầu tư tuyến đường từ KCN Bim Sơn đi đường Quốc lộ 217B (đối với phạm vi nghiêm cứu Quy hoạch phân khu số 1 là từ Khu CN Bim Sơn đến đường Nguyễn Văn Cừ) trong giai đoạn 2025-2030. Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước.

- Thực hiện nâng cấp tuyến đường Hồ Tùng Mậu; đường Bà Triệu (đoạn từ UBND phường Bắc Sơn đến ngã ba Ba lá) và nâng cấp các tuyến đường giao thông hiện có giai đoạn 2025-2030. Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước

- Triển khai thực hiện dự án khu đô thị mới phía Tây đường Bà Triệu quy mô 40ha; triển khai dự án nhà ở công nhân tại khu vực phía Nam Khu A- Khu công nghiệp dự kiến giai đoạn 2025-2030, theo hình thức đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (Nguồn vốn khác).

- Hồ chứa nước thô và đường ống cấp nước thô thực hiện trong giai đoạn 2024-2025. Nguồn vốn khác.

- Các dự án công trình hạ tầng xã hội, tiện nghi đô thị: Nhà văn hóa khu phố, thể dục thể thao, công viên cây xanh, bãi đỗ xe thực hiện trong cả giai đoạn từ năm 2024-2045: nguồn lực thực hiện: vốn ngân sách và xã hội hóa.

- Các dự án thoát nước thải vệ sinh môi trường thực hiện giai đoạn 2030-2045: hệ thống đường ống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, nguồn lực thực hiện: vốn ngân sách.

Điều 2. Ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu số 1, phía Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 1).

Điều 3. Giao Phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND phường Bắc Sơn, UBND phường Ngọc Trạo, 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: 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