

MỤC LỤC

PHẦN 1. CÁC CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH.....	1
1.1. Giới thiệu tổng quát tình hình thực hiện quy hoạch.....	1
1.2. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch.....	1
1.3. Các căn cứ lập quy hoạch.....	3
1.3.1. Căn cứ pháp lý.....	3
1.3.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:.....	4
1.3.3. Các cơ sở bản đồ.....	5
1.4. Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch chi tiết (TL1/2000) khu đô thị Đông thị xã, phê duyệt năm 2010:.....	5
1.4.1. Khái quát nội dung đồ án quy hoạch đã phê duyệt:.....	5
1.4.2. Đánh giá tình hình thực hiện Quy hoạch:.....	6
1.4.3. Tồn tại, hạn chế của đồ án quy hoạch năm 2010:.....	7
1.5. Các định hướng phát triển tại quy hoạch chung đô thị và các quy hoạch ngành có liên quan.....	8
1.6. So sánh Quy hoạch phân khu đã phê duyệt với các định hướng QHC.....	9
PHẦN 2. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC.....	11
2.1. Phân tích vị trí khu vực lập quy hoạch.....	11
2.2. Các điều kiện tự nhiên.....	11
2.3. Hiện trạng dân số và sử dụng đất.....	12
2.3.1. Hiện trạng dân số, lao động:.....	12
2.3.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	13
2.4. Hiện trạng hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan.....	15
2.4.1. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan.....	15
2.4.2. Hiện trạng cơ quan, hạ tầng xã hội:.....	15
2.4.3. Hiện trạng thiết chế Văn hóa - Thể dục thể thao:.....	17
2.4.4. Hiện trạng công nghiệp, Dịch vụ thương mại.....	18
2.4.5. Hiện trạng di tích văn hóa, lịch sử.....	19
2.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....	20
2.5.1. Giao thông:.....	20
2.5.2. Nền xây dựng & Thoát nước mặt:.....	22
2.5.3. Cấp nước:.....	23
2.5.4. Cấp điện & chiếu sáng:.....	23
2.5.5. Nước thải & xử lý nước thải:.....	24
2.5.6. Hạ tầng viễn thông thụ động:.....	24
2.5.7. Hiện trạng môi trường:.....	24
2.6. Các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai trên địa bàn.....	24
2.7. Đánh giá tổng hợp.....	25
2.8. Các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong đồ án:.....	25
PHẦN 3. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	27
3.1. Mục tiêu, nguyên tắc lập quy hoạch.....	27
3.1.1. Mục tiêu:.....	27
3.1.2. Nguyên tắc lập điều chỉnh quy hoạch.....	27
3.2. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đô thị đối với khu vực quy hoạch.....	27

3.3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch.....	28
3.4. Lựa chọn các chỉ tiêu quy hoạch.	28
3.4.1. Quy mô dân số:	28
3.4.2. Quy mô đất đai & công trình hạ tầng xã hội.	30
3.4.3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật.	30
PHẦN 4. NỘI DUNG QUY HOẠCH.....	32
4.1. Nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.	32
4.1.1. Các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian	32
4.1.2. Cơ cấu tổ chức không gian.....	32
4.1.3. Không gian kiến trúc:.....	33
4.2. Quy định Quy hoạch sử dụng đất:	33
4.2.1. Quy định chung	33
4.2.2. Vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở:.....	36
4.3. Phân bổ quỹ đất theo chức năng sử dụng đất:	36
4.3.1. Về đơn vị ở:	36
4.3.2. Vị trí, quy mô các công trình cấp đô thị trở lên.	36
4.3.3. Hệ thống công trình hạ tầng xã hội đơn vị ở.	38
4.4. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.	40
4.4.1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:	40
4.4.2. Chỉ tiêu sử dụng đất.	42
4.4.3. Chỉ tiêu sử dụng đất đạt được:.....	46
4.5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:	47
4.5.1. Hướng quy hoạch và cải tạo:	47
4.5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.	47
4.5.3. Giải pháp tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng đầu tư xây dựng HTKT, HTXH:	49
4.6. Các yêu cầu về Kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật vệ sinh môi trường và Quản lý Xây dựng:	50
4.6.1. Đối với các lô đất ở:.....	50
4.6.2. Đối với các lô đất xây dựng công trình công cộng:.....	51
PHẦN 5. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....	52
5.1. Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi xây dựng.....	52
5.2. Cảnh quan đô thị.....	52
5.2.1. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm:	52
5.2.2. Cảnh quan dọc trục đường chính.....	54
5.2.3. Các khu vực không gian mở.....	55
5.2.4. Các công trình điểm nhấn trong đô thị.	55
5.2.5. Khu vực các ô phố.	55
PHẦN 6. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	57
6.1. Cao độ nền và thoát nước.....	57
6.1.1. Cao độ nền xây dựng.....	57
6.1.2. Quy hoạch thoát nước mưa.	58
6.2. Quy hoạch hệ thống giao thông.....	61
6.2.1. Căn cứ và giải pháp thiết kế	61
6.2.2. Nội dung thiết kế:	62
6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước.	66
6.4. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng.	67

6.5. Nhu cầu và mạng lưới hạ tầng viễn thông.....	69
6.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải.....	71
6.7. Quy hoạch chất thải rắn & vệ sinh môi trường.	74
PHẦN 7. CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....	75
7.1. Những yếu tố ảnh hưởng đến môi trường:	75
7.2. Môi trường không khí.....	75
7.3. Môi trường nước:.....	76
7.4. Môi trường đất và cảnh quan:.....	76
7.5. Môi trường sinh thái :	76
7.6. Môi trường kinh tế - xã hội	77
PHẦN 8. CÁC YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG & DANH MỤC ƯU TIÊN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	78
8.1. Các yêu cầu về quản lý quy hoạch.	78
8.1.1. Khu đất dân dụng:	78
8.1.2. Khu sản xuất công nghiệp:	79
8.2. Các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng.....	79
PHẦN 9. KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ.....	81
9.1. Kết luận.....	81
9.2. Kiến nghị	81

PHẦN 1. CÁC CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH

1.1. Giới thiệu tổng quát tình hình thực hiện quy hoạch.

Từ khi hình thành thị trấn Bim Sơn (*thị trấn Bim Sơn được thành lập ngày 29/6/1977, nay là thị xã Bim Sơn*) đã lập và điều chỉnh Quy hoạch chung qua 03 thời kỳ:

- Năm 2003: "*Quy hoạch chung xây dựng thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020*", đã được UBND tỉnh phê duyệt theo Quyết định số: 3028/QĐ-UB ngày 22/09/2003. Sau khi đồ án Quy hoạch chung được phê duyệt UBND thị xã Bim Sơn đã triển khai lập các đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (nay gọi là đồ án Quy hoạch phân khu), gồm: Khu nội thị số 1 Tây Quốc lộ 1A¹ phê duyệt năm 2008; Khu trung tâm thị xã² phê duyệt năm 2008; Khu số 4 – Khu dân dụng phía Đông³ phê duyệt năm 2008, QHCT tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bim Sơn (*khu A & Khu B*) phê duyệt năm 2005.

- Đến năm 2013, Đồ án "*Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Bim Sơn đến năm 2030*" được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số: 3878/QĐ-UBND ngày 01/11/2013, bao gồm toàn bộ diện tích thị xã Bim Sơn (7 phường & 2 xã) và một phần diện tích huyện Hà Trung (phần diện tích xã Hà Long, gắn với quy hoạch đường bộ cao tốc đi qua); Sau khi Quy hoạch chung phê duyệt, đã triển khai lập Quy hoạch phân khu theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung bổ sung các khu vực phát triển mới: Khu chức năng phía Nam sông Tam Điệp (~632,78 ha) phê duyệt năm 2018; Khu chức năng phía Đông thị xã (khu vực giáp xã Hà Vinh, huyện Hà Trung, quy mô khoảng 630,53 ha) phê duyệt năm 2019; Điều chỉnh QHPK phía Nam Bim Sơn & QHPK số 2 Tây QL.1A tại khu vực nút giao QL.217B với QL.1A và đường sắt Bắc Nam (~337,41 ha) phê duyệt năm 2019. Tuy nhiên chưa lập điều chỉnh quy hoạch phân khu trung tâm thị xã (phê duyệt năm 2008), để đảm bảo tính đồng bộ thống nhất quy hoạch chung – quy hoạch phân khu.

- Hiện nay, Đồ án "*Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045*", được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số: 1268/QĐ-UBND ngày 17/4/2023.

1.2. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch.

Việc tiến hành lập Quy hoạch phân khu các khu chức năng của thị xã Bim Sơn nhằm cụ thể hoá và làm chính xác những quy định của đồ án quy hoạch chung. Làm

¹ Quyết định 04/2008/QĐ-UBND ngày 15/7/2008 của UBND thị xã Bim Sơn về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu nội thị số 1 Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bim Sơn. quy mô diện tích là 463ha; thuộc địa giới hành chính các phường Ngọc Trạo và phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn.

² Quyết định 12/2008/QĐ-UBND ngày 08/12/2008 của UBND thị xã Bim Sơn về việc quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị xã Bim Sơn. quy mô diện tích là 400,6ha thuộc địa giới phường, xã: phường Ba Đình, phường Lam Sơn, phường Ngọc Trạo và xã Quang Trung.

³ Quyết định 01/2010/QĐ-UBND ngày 29/1/2010 của UBND thị xã Bim Sơn về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân dụng phía Đông thuộc phường Đông Sơn, phường lam Sơn, thị xã Bim Sơn. Quy mô diện tích lập quy hoạch là 678,85ha; thuộc địa giới phường Đông Sơn, phường Lam Sơn.

cơ sở để chỉ đạo việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch. Tạo điều kiện thúc đẩy sự phát triển kinh tế, đồng thời đẩy nhanh tốc độ đầu tư xây dựng khu vực xây dựng đô thị, thị xã Bim Sơn là phù hợp, với những lý do chính sau đây:

1/ Thời hạn lập quy hoạch và sự phù hợp với Luật, Nghị định, thông tư, quy hoạch cấp trên:

- Từ năm 2008 đến nay, hệ thống Luật, Nghị định, thông tư đã thay đổi⁴, do đó cần rà soát điều chỉnh, bổ sung các chức năng, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật làm cơ sở quản lý và thực hiện theo đúng pháp luật hiện hành.

- Đồ án “*quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm thị xã Bim Sơn*” thực hiện và phê duyệt năm 2008 (*cụ thể hóa đồ án xây dựng thị xã Bim Sơn đến năm 2020 phê duyệt tại Quyết định số 3028/QĐ - CT ngày 22/9/2003*), sau đây viết tắt là “**QHPK Trung tâm**”, đến nay đã được 14 năm; Các yếu tố chức năng không còn phù hợp cần điều chỉnh đã được đánh giá và điều chỉnh lại theo đồ án “**điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Bim Sơn**” phê duyệt năm 2013, tuy nhiên đồ án quy hoạch phân khu chưa được điều chỉnh lại.

2/ Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh, quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị, làm ảnh hưởng đến tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch:

- Theo định hướng Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa, thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045, một số các chức năng chính nằm trong khu vực được điều chỉnh để phù hợp với định hướng Quy hoạch tổng thể như: Trung tâm hành chính chính trị, Trung tâm văn hóa thể dục thể thao cấp đô thị đảm nhận trung tâm tiểu vùng liên huyện phía Bắc của tỉnh,...

- Theo định hướng quy hoạch chung thị xã Bim Sơn điều chỉnh năm 2023, khu vực không còn chức năng đất công nghiệp trong phạm vi Quy hoạch phân khu đã phê duyệt: Tuyến đường Trần Hưng Đạo, từ đồ án Quy hoạch chung thị xã Bim Sơn, phê duyệt năm 2003, đến quy hoạch chung điều chỉnh năm 2013, được xác định là tuyến đường hành lang công nghiệp. Do đó, quy hoạch phát triển công nghiệp được xác định 2 bên tuyến đường này. Tuy nhiên, đến nay trục đường Lý Nhân Tông phía Bắc khu công nghiệp đã được đầu tư thay thế chức năng vận tải công nghiệp cho đường Trần Hưng Đạo, do đó, trục đường Trần Hưng Đạo có chức năng là đường đô thị (ngăn cách khu vực Công nghiệp phía Bắc và khu đô thị phía Nam)

3/ Quy hoạch đô thị không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng xấu đến sự phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, an sinh xã hội và môi trường sinh thái, di tích lịch sử, văn hóa được xác định thông qua việc rà soát, đánh giá thực hiện quy hoạch đô thị và ý kiến cộng đồng:

⁴ Luật đô thị năm 2009, Luật Xây dựng năm 2014, Nghị định 37/2010/NĐ-CP, Nghị định 100/2015/NĐ-CP, Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 nay được thay thế bằng thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022,....

- Quy hoạch chung điều chỉnh phê duyệt năm 2023 đã rà soát cập nhật một số các chức năng không còn phù hợp với định hướng quy hoạch chung phê duyệt năm 2013 như: Quy hoạch chức năng công nghiệp, và đồi núi phía Nam đường Trần Hưng Đạo, đã được điều chỉnh thành đất ở hiện trạng và đất dân dụng đô thị (Quyết định số: 699/QĐ-UBND ngày 02/3/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung, sắp xếp lại dân cư và cải tạo môi trường sống khu dân cư thuộc quy hoạch khu công nghiệp Bim Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa, đã xin ý kiến Bộ Xây Dựng và Bộ Y tế⁵). Được sự đồng thuận của người cộng đồng dân cư trong khu vực.

- Các trục đường giao thông đã triển khai thực hiện, do có sự lệch về mốc lộ giới quản lý. Các trục đường quy hoạch chưa thực hiện đầu tư phù hợp với định hướng Quy hoạch chung thị xã Bim Sơn, kèm các dự án cấp điện, cấp thoát nước,...

- Các định hướng phát triển Giao thông chính theo Quy hoạch chung thị xã Bim Sơn đến năm 2045, đã thay đổi so với Quy hoạch cũ đã phê duyệt. Ảnh hưởng đến định hướng bố trí các chức năng, do các tuyến đường theo quy hoạch phân khu đi qua khu hiện trạng, trong quá trình thực hiện không giải phóng mặt bằng được. Dẫn đến các chức năng quy hoạch không khả thi.

Việc nghiên cứu lập và "**Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Đông (phân khu số 4), thị xã Bim Sơn**", nhằm cụ thể hoá của đề án "Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Bim Sơn đến năm 2045" phê duyệt năm 2023; đồng bộ kết cấu hạ tầng, hạ tầng xã hội, là cơ sở để chỉ đạo việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch đồng bộ từ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, là cần thiết và cấp bách, phù hợp với các quy định hiện hành của nhà nước.

1.3. Các căn cứ lập quy hoạch

1.3.1. Căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
 - Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
 - Luật số: 35/2018/QH14 về sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

- Các bộ Luật có liên quan như: Luật Đất đai; Luật Giao thông; Luật Tài nguyên nước; Luật Bảo vệ môi trường; Luật Di sản văn hóa; Luật Du lịch; Luật Viễn Thông, Luật Thủy Lợi; Luật Đê điều; Luật Thể dục thể thao; Luật Phòng chống thiên tai,...

⁵ Tại Văn bản số: 650/BYT-KH-TC ngày 14/2/2019 của Bộ Y tế & văn bản số: 817/BXD-QHKT ngày 18/4/2019 của Bộ Xây dựng về việc tham gia ý kiến Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa

- Nghị định số 37/2010/NĐ - CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ xây dựng.

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Thông tư số: 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Các Nghị định, thông tư khác có liên quan: Nghị định số 112/2007/NĐ-CP ngày 26/6/2007 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Thể dục, thể thao; Quyết định số 2164/QĐ-TTg ngày 11/11/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống thiết chế văn hóa, thể thao cơ sở giai đoạn 2013-2020, định hướng đến 2030; Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT ngày 09/02/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao;

- Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Quyết định số: 1268/QĐ-UBND ngày 17/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045.

- Quyết định số: 873/QĐ-UBND ngày 05/6/2023 của Ủy ban nhân dân 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).

1.3.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Niên giám thống kê các năm từ 2015-2021 thị xã Bỉm Sơn;

- Quy hoạch sử dụng đất thị xã Bỉm Sơn 2020 - 2030 & Kế hoạch sử dụng đất năm 2021, 2022.

- Các tài liệu, số liệu về kinh tế, xã hội của thị xã Bim Sơn, phường Ba Đình, phường Bắc Sơn & phường Ngọc Trạo.

- Tài liệu, số liệu hiện trạng, quy hoạch các ngành liên quan tới thị xã Bim Sơn;

- Hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Bim Sơn đến năm 2045;

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm thị xã Bim Sơn phê duyệt tại Quyết định 12/2008/QĐ-UBND ngày 08/12/2008 của UBND thị xã Bim Sơn

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân dụng phía Đông thuộc phường Đông Sơn, phường Lam Sơn, thị xã Bim Sơn phê duyệt tại Quyết định 01/2010/QĐ-UBND ngày 29/1/2010 của UBND thị xã Bim Sơn.

- Các quy hoạch chi tiết đã và đang lập trên địa bàn và các khu vực lân cận có liên quan;

- Các dự án đầu tư xây dựng, kết quả điều tra về văn hoá, điều kiện dân sinh, xã hội; số liệu hiện trạng về dân cư, lao động, điều kiện kinh tế xã hội;

- Số liệu về môi trường khu vực lập quy hoạch và khu vực phụ cận.

1.3.3. Các cơ sở bản đồ

- Bản đồ địa hình tỷ lệ: 1/5.000 (quy hoạch chung); 1/2.000 (quy hoạch phân khu); 1/500 (Quy hoạch chi tiết và các dự án);

- Bản đồ nền địa hình khu vực phục vụ lập quy hoạch, tỷ lệ: 1/2.000; tọa độ VN2000, độ cao nhà nước.

- Bản đồ địa chính các phường trong khu vực lập quy hoạch, tỷ lệ 1/2000.

1.4. Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch chi tiết (TL1/2000) khu đô thị Đông thị xã, phê duyệt năm 2010:

1.4.1. Khái quát nội dung đồ án quy hoạch đã phê duyệt:

a) Phạm vi và giới hạn:

Phạm vi ranh giới nghiên cứu Quy hoạch chi tiết khu đô thị Đông Bim Sơn thuộc địa giới hành chính của 2 phường Lam Sơn và Đông Sơn, quy mô diện tích khoảng: 678,85 ha, dân số quy hoạch đến năm 2025 khoảng: 34.000 người.

b) Tính chất, chức năng:

Là khu vực xây dựng đô thị bao gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở, đáp ứng nhu cầu ở và sinh hoạt hàng ngày của dân cư đô thị.

c) Định hướng phân khu chức năng:

* Khu dân dụng đô thị, tập trung phát triển ở phía Nam trục đường Trần Phú. Cải tạo chỉnh trang các công trình nhà dân và công trình công cộng 2 bên đường để tạo lập trực cảnh quan đô thị

- Khu vực dân dụng lựa chọn các quỹ đất xây dựng khu thể thao, văn hóa, dịch vụ thương mại phục vụ cho dân cư đô thị.

- Khu vực nhà máy gạch (P. Lam Sơn) trong sẽ di chuyển về khu công nghiệp phía Đông thị xã, khu vực này dự kiến xây dựng khu ở cao tầng tạo điểm nhấn cho toàn khu vực.

* Phía Bắc khu vực phát triển công nghiệp nhẹ và công nghiệp sau xi măng tạo điều kiện phát triển cho đô thị (theo định hướng Quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn phê duyệt năm 2003)

d) Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích lập quy hoạch: 678,85 ha.

* Đất dân dụng: 357,06 ha, chiếm 52,7 %

- Đất ở: 172,52 ha (chiếm 25,4%), gồm đất dân cư cũ cải tạo: 91,53 ha, đất dân cư mới: 80,99 ha

- Đất công cộng: 51,99 ha (chiếm 7,7%), gồm đất giáo dục: 24,62 ha, đất hành chính: 2,2 ha, đất y tế: 2,37 ha, đất dịch vụ thương mại: 22,78 ha.

- Đất cây xanh – thể thao – văn hóa: 66,83 ha, chiếm 9,8%

- Đất giao thông đối nội: 65,74 ha, chiếm 9,7%

* Đất ngoài dân dụng: 678,85 ha, chiếm 47,4% gồm:

- Đất khu công nghiệp: 100,1 ha (chiếm 14,7%), gồm đất xây dựng nhà máy công nghiệp: 74,84 ha, đất giao thông & công trình đầu mối HTKT trong khu công nghiệp: 25,18 ha.

- Đất quân sự: 0,47 ha

- Đất khai thác sét: 53,85 ha, chiếm 7,9%

- Đất cây xanh cách ly – đồi núi – mặt nước: 136,23 ha (chiếm 20,1%)

- Đất giao thông liên khu vực và công trình đầu mối HTKT: 321,79 ha, chiếm 47,4%.

1.4.2. Đánh giá tình hình thực hiện Quy hoạch:

Sau 13 năm phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đông thị xã Bỉm Sơn (nay là quy hoạch phân khu), thị xã Bỉm Sơn đã triển khai thực hiện một số nội dung chính như sau:

* Về thực hiện đầu tư hạ tầng:

- Nâng cấp các tuyến đường liên khu, nội khu,

- Đầu tư nâng cấp hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước sạch (100% đều sử dụng nước sạch); và hệ thống đường ống xử lý nước thải cơ bản phủ kín khu dân dụng.

* Về thực hiện các khu chức năng:

- Di dời nhà máy gạch phía Nam đường Trần Phú (p. Lam Sơn) về phía Đông (P. Đông Sơn)

- Thu hút được một số Cơ sở sản xuất kinh doanh thực hiện đầu tư 2 bên trục đường Trần Hưng Đạo (phường Lam Sơn), cơ bản tuân thủ theo Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Nâng cấp, cải tạo hệ thống trường học, trạm Y tế, xây dựng mới các nhà văn hóa khu phố,... trong phạm vi lập quy hoạch.

- Di dời các cơ sở sản xuất kinh doanh trong khu dân dụng (xưởng sửa chữa máy cơ giới 15)

- Mở rộng trường THPT Lê Hồng Phong, cải tạo Khu thể dục thể thao ngã tư 5 tầng (giao đường Trần Phú & Lê Lợi),

1.4.3. Tồn tại, hạn chế của đồ án quy hoạch năm 2010:

Trong quá trình phát triển đã xuất hiện một số yếu tố cần được điều chỉnh cho phù hợp với thực tiễn và định hướng phát triển tương lai, cụ thể:

*** Khung giao thông hạ tầng:**

Các tuyến đường quy hoạch theo Quy hoạch chung năm 2003, không phù hợp với thực tiễn, kể đến như:

+ Trục đường Phan Chu Trinh kéo dài qua sông Tam Điệp, phía Nam, đi qua khu dân cư dẫn đến việc đầu tư không hiệu quả, hiện nay khi khảo sát thực tế, để thực hiện dự án đã được điều chỉnh tìm tuyến.

+ Trục đường dọc sông Tam Điệp có điểm đầu nối với đường Trần Phú không phù hợp, lãng phí quỹ đất, và không thể thực hiện được, do đi qua khu dân cư hiện trạng (khu Cổ Đám), đã được điều chỉnh trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Bỉm Sơn, phê duyệt năm 2013.

+ Trục đường chính Đông Tây quy hoạch, phía Nam đường Trần Phú có quy hoạch lộ giới 50,0m, không khả thi, do khu vực vương nhiều dân cư, hiệu quả đầu tư không cao. Do đó, đến nay vẫn chưa thực hiện được.

+ Tuyến đường Trần Hưng Đạo kéo dài về phía Đông từ Đường Lê Lợi, đi qua khu dân cư hiện trạng đông, đến nay chưa thực hiện được, do chi phí giải phóng mặt bằng cao, mặt khác hiện trạng khu vực đã có tuyến đường Đoàn Thị Điểm có chức năng kết nối với khu vực phía Đông.

→ Về đầu tư hạ tầng giao thông theo quy hoạch, cơ bản khu vực chưa thực hiện được nhiều, do khung giao thông quy hoạch không thực tiễn, đi qua nhiều khu dân cư hiện trạng.

*** Các Khu chức năng:**

- *Khu công nghiệp phía Bắc:* Khu phát triển công nghiệp phía Nam đường Trần Hưng Đạo: đã được điều chỉnh thành khu dân dụng, phù hợp với tình hình thực tế (hiện có khoảng hơn 1.000 hộ dân đang sinh sống từ những năm 1997).

- Một số khu chức năng công cộng cần rà soát cho phù hợp: Phân bổ quỹ đất giáo dục đào tạo, khu dịch vụ thương mại, các khu vực di tích đã được xếp hạng,...

1.5. Các định hướng phát triển tại quy hoạch chung đô thị và các quy hoạch ngành có liên quan.

Theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045, tổng thể khu vực phát triển đô thị được phân thành 07 phân khu. Trong đó, "Khu đô thị phía Đông thị xã (phân khu số 4) có tính chất là khu dân cư đô thị phía Đông thị xã, phát triển các dự án nhà ở xã hội (*nhà ở công nhân, nhà ở cho người thu nhập thấp*) đáp ứng nhu cầu phát triển công nghiệp của thị xã.

a) Khung giao thông chính của đô thị:

- Trục đường Trần Phú là trục đường chính của đô thị kết nối Đông – Tây, là trục đường huyết mạch của thị xã Bỉm Sơn, kết nối chính của Bỉm Sơn.

- Trục đường Trần Hưng Đạo: là trục chính kết nối Đông Tây phía Bắc, ngăn cách khu công nghiệp phía Bắc với khu dân dụng phía Nam.

- Trục đường Lê Lợi là trục chính theo Hướng Bắc Nam của đô thị kết nối với Khu công nghiệp Bỉm Sơn phía Đông.

- Trục đường Phan Chu Trình (phía Tây), kết nối Bắc Nam từ khu đô thị với khu công nghiệp.

b) Các chức năng chính gồm:

* *Hành chính chính trị:*

+ Trụ sở hành chính, cơ quan (phường Lam Sơn, Phường Đông Sơn)

+ Trung tâm Văn hóa – thể dục thể thao phía Đông thị xã (khu vực ngã tư 5 tầng, điểm giao nhau của đường Trần Phú và Lê Lợi)

* *Giáo dục – đào tạo:*

+ Trường Trung học phổ thông Lê Hồng Phong.

+ Hệ thống trường học phổ thông cơ sở (Tiểu học, Trung học cơ sở P. Lam Sơn & P. Đông Sơn).

* *Khu dân cư:*

+ Khu dân cư hiện trạng cải tạo, nâng cấp;

+ Khu dân cư mới hiện đại, đồng bộ hạ tầng xã hội; hạ tầng kỹ thuật: phần lớn tập trung phía Nam đường Trần Phú.

+ Khu ở tái định cư & nhà ở xã hội phục vụ dân cư di dời trong Khu công nghiệp Bỉm Sơn, nằm phía Bắc.

* *Cơ sở sản xuất, tiểu thủ công nghiệp:* Khu vực phía Bắc đường Trần Hưng Đạo

* *Khu vực khai thác mỏ sét:* nằm một phần tại phường Ba Đình.

* *Thảm xanh đô thị:* Đồi mỏ sét, đồi cỏ dam, gắn với một số di tích đã xếp hạng.

1.6. So sánh Quy hoạch phân khu đã phê duyệt với các định hướng QHC

STT	Quy hoạch Phân khu đã phê duyệt năm 2010	Theo định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045, phê duyệt năm 2023
1	Tính Chất, chức năng	
	Là khu vực xây dựng đô thị bao gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở, đáp ứng nhu cầu ở và sinh hoạt hàng ngày của dân cư đô thị	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)
2	Quy mô lập quy hoạch:	
	Quy mô diện tích khoảng: 678,85 ha	Quy mô diện tích khoảng: 718 ha, ranh giới điều chỉnh (mở rộng phần phía Tây đến khe suối Cỏ Đam, thu hẹp phần phía Bắc chức năng công nghiệp đến đường Phạm Hùng)
	Dự báo quy mô dân số (đến năm 2025): 34.000 người	Dự báo quy mô dân số (đến năm 2045): 30.000 người (dân cư hiện trạng khoảng 17.080 người)
3	Quy hoạch các chức năng:	
3.1	Quy hoạch đất ở: 172,52 ha	- Đất đơn vị ở quy hoạch đến năm 2045: 286,27 ha (bao gồm hiện trạng khoảng 216,57 ha, phát triển mới khoảng 69,7 ha)
	+ Đất dân cư cũ cải tạo: 91,53 ha	+ Một phần đất dân cư hiện trạng được điều chỉnh từ đất quy hoạch công nghiệp về thực trạng.
	+ Đất dân cư mới: 80,99 ha (chủ yếu tập trung khu vực phía Nam đường Trần Phú)	+ Quỹ đất bố trí đất dân cư mới trong QHPK cơ bản đã được lấp đầy. Theo QHC điều chỉnh tiếp tục bố trí quỹ đất ở mới như QHPK đồng thời bổ sung quỹ đất ở mới phía Nam đường Trần Hưng Đạo dành cho tái định cư phục vụ việc di dời dân cư phía Bắc đường Trần Hưng Đạo.
3.2	Khu công cộng dịch vụ: 51,97 ha	
	+ Giáo dục: 24,62 ha (bao gồm hệ thống từ trường mầm non, tiểu học, THCS, THPT, các trường, trung tâm đào tạo)	+ Giáo dục đào tạo: 17,82 ha (chưa bao gồm hệ thống trường mầm non). Cơ bản không thay đổi, điều chỉnh ranh giới theo hiện trạng, và khả năng mở rộng, quy hoạch mới trường.
	+ Hành chính: 2,2 ha	+ Cơ bản không thay đổi vị trí 02 công sở đã được đầu tư xây dựng theo QHPK: Công sở Phường Lam Sơn và phường Đông Sơn.
	+ Y tế: 2,37 ha. (gồm Bệnh viện Đa khoa Bỉm Sơn & Trạm Y tế P. Đông Sơn)	+ Cơ bản không thay đổi, rà soát ranh giới và khả năng mở rộng đảm bảo tính khả thi.
3.3	Cây xanh – thể thao – Văn hóa: 66,83 ha	+ Cơ bản không thay đổi.
3.4.	Đất khu công nghiệp: 100,1 ha	
	+ Đất XD nhà máy công nghiệp: 74,84 ha	Điều chỉnh quỹ đất quy hoạch công nghiệp (khoảng 31,9 ha) phía Nam đường Trần Hưng Đạo thành đất hiện trạng khu dân cư
	+ Đất GT và công trình HTKT: 25,18 ha	Chức năng Công trình HTKT khu công nghiệp (ký hiệu TXL1) lược bỏ, do khu vực không còn chức năng công nghiệp.

STT	Quy hoạch Phân khu đã phê duyệt năm 2010	Theo định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045, phê duyệt năm 2023
3.4	Đất Quân Sự: 0,47 ha	Bổ sung quy hoạch mới đất quân sự khoảng 4,55 ha, phía Bắc Bệnh viện đa khoa Bỉm Sơn.
3.5	Đất khu khai thác sét: 53.85 ha	+ Cơ bản vị trí không thay đổi, điều chỉnh phạm vi ranh giới, quy mô vùng khai thác mỏ sét, tổng diện tích khoảng: 38,3 ha
3.6	Cây xanh cách ly – đồi núi – mặt nước: 136,23 ha.	+ Điều chỉnh đất cây xanh cách ly phía Bắc Mỏ sét (lô CXCL-1; CXCL-2, CXCL-3) thành đất dự trữ phát triển đô thị giai đoạn sau; Điều chỉnh lô CXCL-4, CXCL5 thành đất đô thị (các khu ở hiện trạng)
4	Về khung giao thông hạ tầng kỹ thuật:	
4.1	<p>Các trục giao thông cơ bản không thay đổi so với Quy hoạch phân khu đã phê duyệt năm 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Đường Trần Hưng Đạo kéo dài (phía Tây QL1A) CGĐĐ: 40,0m + Đường Phan Chu Trinh, CGĐĐ: 34,0m + Đường Lê Lợi, CGĐĐ: từ 34,0 m + Đường Trần Phú, CGĐĐ: 28,0m 	
4.2	<p>Các trục giao thông điều chỉnh:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Điều chỉnh tuyến giao thông dọc sông Tam Điệp kéo dài về phía Đông, kết nối với khu dân cư P. Ba Đình, giảm tải cho đường Trần Phú. + Cập nhật phương án tuyến đường sắt tốc độ cao đã được Ban quản lý dự án đường sắt cung cấp thông tin hướng tuyến đoạn qua địa bàn tỉnh Thanh Hóa tại công văn số: 575/BQLDAĐS-TĐC ngày 22/4/2019 	
4.3	<p>Các trục giao thông nội khu thực hiện trong quy hoạch phân khu: rà soát, điều chỉnh phù hợp với định hướng Quy hoạch chung và phù hợp với đặc điểm tự nhiên, hiện trạng khu vực, đảm bảo tính khả thi (như các tuyến đường phía Bắc đường Trần Phú, phía Đông đường Lê Lợi là vùng địa hình đồi núi không bằng phẳng, cần nghiên cứu lại hướng tuyến và cao độ)</p>	

PHẦN 2. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC

2.1. Vị trí khu vực lập quy hoạch.

* Vị trí quy hoạch phân khu đô thị phía Đông, nằm trên địa giới hành chính 2 phường Lam Sơn & phường Đông Sơn hiện nay, có ranh giới như sau

- Phía Bắc giáp đường Phạm Hùng, Khu công nghiệp Bim Sơn.
- 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 Cổ Đàm, phường Ba Đình.

* Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô đất đai: Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 720 ha (phường Lam Sơn ~460 ha, phường Đông Sơn ~260 ha)

+ Phần diện tích thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Khu dân dụng phía Đông (thuộc phường Đông Sơn + Lam Sơn, quy mô 678,8 ha) khoảng 621,3 ha

+ Phần diện tích thuộc Quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu trung tâm đô thị (phê duyệt năm 2008): 61,4 ha

- Quy mô dân số: quy hoạch đến năm 2045 khoảng 30.000 người:

+ Dân cư hiện trạng khoảng: 17.080 người.

+ Dân cư phát triển mới khoảng 12.920 người

* **Mối liên hệ với các khu vực trong thị xã Bim Sơn:**

Khu vực lập quy hoạch là cửa ngõ phía Đông của đô thị Thanh Hóa:

- Khu vực lập quy hoạch đảm nhận 1 phần chức năng của thị xã Bim Sơn: Trung tâm Y tế, trung tâm đô thị khu vực phía Đông của thị xã, phần lớn là khu dân cư hiện hữu hình thành từ khi thành lập Nhà máy xi măng Bim Sơn, với các dịch vụ kèm theo như Chợ, nhà ở công nhân,...

2.2. Các điều kiện tự nhiên

a) Địa hình, địa mạo.

- Nằm trong khu vực có địa hình bán sơn địa kết hợp với vùng chiêm trũng, tính chất đó được phân chia rõ rệt bởi sông Tam Điệp. Địa hình dốc thoải, trải dài dọc theo các tuyến đường địa hình có bề rộng thay đổi, có đoạn một bên là núi, một bên là sông Tam Điệp và ruộng.

Có thể chia thành các loại địa hình như sau :

+ Địa hình dạng bát úp, đỉnh tròn, sườn dốc thoải phân chủ yếu ở khu vực phía Tây Bắc khu vực nghiên cứu.

+ Địa hình đồi thấp: là khu vực đồi mả sét trong khu vực trung tâm

+ Địa hình đồng bằng và đầm lầy: Có cốt cao từ 1 - 1,5m tập trung chủ yếu ở phía Nam đường Trần Phú.

Địa hình khu vực có xu hướng thấp dần từ Tây Bắc xuống Đông Nam.

b) Khí hậu:

Cùng chung với khí hậu thị xã Bỉm Sơn và vùng đồng Bằng tỉnh Thanh Hóa. Thuộc tiểu vùng khí hậu đồng bằng có những đặc trưng, khí hậu chủ yếu như sau:

- Nhiệt độ: Tổng nhiệt độ năm: 8.500 - 8.6000⁰c, riêng vụ mùa (từ tháng 5 đến tháng 10), chiếm khoảng 60%, biên độ nhiệt năm từ 11 - 12⁰c, biên độ ngày từ: 6 - 7⁰c, nhiệt độ trung bình tháng 1: 16,0 - 16,5⁰c, nhiệt độ tối thấp chưa dưới 20⁰c, nhiệt độ trung bình tháng 7: 28 - 29⁰c, nhiệt độ tối chưa cao quá 41⁰c.

- Mưa: Lượng mưa năm từ: 1.000 - 1.900mm, vụ mùa chiếm khoảng 86 - 88% phân bố lượng mưa trong năm không đều. Từ tháng 5 đến tháng 10, lượng mưa trung bình từ 136 - 245mm/tháng, tháng 9 có lượng mưa lớn nhất xấp xỉ 400mm/tháng, từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau lượng mưa từ 20 - 68mm/tháng, thấp nhất từ tháng 1 - 2, xấp xỉ 20mm/tháng.

- Độ ẩm không khí trung bình năm từ 85 - 86%, tháng có độ ẩm không khí cao nhất là tháng 3: 90%, thấp nhất là các tháng: 6,7,11,12 khoảng 84%.

- Tốc độ gió trung bình: 1,5 - 1,8m/s, tốc độ gió mạnh nhất đo được trong bão: 35 - 40m/s, gió mùa đông bắc tốc độ 12m/s. - Tổng bức xạ thực tế: 116,5Kclo/cm³, số ngày có nắng lượng trung bình khoảng 276 - 677 ngày/năm.

c) Thủy văn: Thị xã Bỉm Sơn nằm trong vùng thủy văn sông Bưởi I, thượng nguồn sông Hoạt có những đặc điểm sau:

Lượng mưa hàng năm: 1.600mm; thường xuyên xuất hiện dòng chảy kiệt tương đối sớm, thường vào trung tuần tháng 3, dòng chảy cắt sâu, mặt dù nguồn nước ngầm thấp, việc khai thác nguồn nước trong mùa cạn rất khó khăn, mùa lũ: do chịu ảnh hưởng úng ngập nặng nề của sông Mã nên tiêu thoát chậm thường xảy ra vào tháng 8,9.

d) Địa chất:

Trong vùng có các thung lũng khá bằng phẳng và đồi thấp, núi đá liên tiếp nhau, chất lượng đất khá tốt, phần lớn là đất xám Feralit (trên nền đá vôi, đá biến chất) có tầng đất khá dày.

Tiềm năng đất đai của vùng về sản xuất nông lâm nghiệp: Thuận lợi cho việc phát triển cây ăn quả, cây lâu năm, cây công nghiệp ngắn ngày, phát triển đồng cỏ chăn nuôi gia súc; nhưng cũng là vùng đất dự trữ để phát triển đô thị vì địa hình bằng phẳng, khu vực có cốt cao, không bị ngập lụt, thuận lợi cho việc đầu tư cơ sở hạ tầng.

e) Tài nguyên Khoáng sản:

Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có một số đồi được xác định là có trữ lượng sét dùng được cho công nghiệp sản xuất xi măng. Hiện tại có 2 quả đồi đã khai thác xong cơ bản, có thể chuyển đổi sang mục đích khai thác khác, ngoài ra còn có một số đồi thấp có trữ lượng sét lớn sẽ được khai thác trong giai đoạn sắp tới phục vụ công tác sản xuất xi măng.

2.3. Hiện trạng dân số và sử dụng đất.

2.3.1. Hiện trạng dân số, lao động:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc phần lớn địa giới hành chính của phường Lam Sơn & phường Đông Sơn, với dân cư tập trung vào dạng đông đúc nhất của thị

xã. Đây là khu vực dân cư hình thành sớm nhất của thị xã, gắn với lịch sử Nhà máy xi măng Bỉm Sơn hình thành.

Bảng 2.2.2. Tổng hợp dân số khu vực lập quy hoạch:

STT	THÔN(KHU PHỐ) / XÃ (PHƯỜNG)	DÂN SỐ năm 2022
1	Phường Lam Sơn	8.979
2	Phường Đông Sơn	8.095
2.1	Khu phố 7	1.647
2.2	Trường Sơn	1.497
2.3	Khu phố 5	1.760
2.4	Khu phố 8	806
2.5	Sơn Nam	856
2.6	50% khu phố 3	511
2.7	70% Đông Thôn	769
	TỔNG DÂN SỐ	17.074

(nguồn theo số liệu rà soát kiểm kê thị xã cung cấp)

Dân cư trong khu vực nghiên cứu đa phần là dân cư phi nông nghiệp, làm việc trong các cơ quan hành chính của thị xã hoặc trong các nhà máy công nghiệp hiện tại như nhà máy xi măng, nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng, xí nghiệp lắp máy, xí nghiệp may. Ngoài ra còn có một bộ phận dân cư hoạt động dịch vụ thương mại quy mô nhỏ.

- Có khoảng gần 800 hộ dân 2 bên đường Trần Hưng Đạo (thuộc KP 6 & KP 9, phường Lam Sơn) hiện nay chưa được cấp đất ở do vướng quy hoạch chức năng là công nghiệp.

- Mật độ dân cư trong khu vực khá thấp, phân bố không đều, chủ yếu tập trung ở những khu vực thuận lợi cho xây dựng.

- Nhìn chung trình độ dân trí khu vực và tính đô thị hoá khá cao, điều kiện kinh tế tốt nên có nhiều thuận lợi trong quá trình phát triển đô thị.

2.3.2. Hiện trạng sử dụng đất.

Tổng diện tích lập quy hoạch phân khu, khoảng 720 ha, tổng hợp hiện trạng sử dụng đất trong giới hạn nghiên cứu được thể hiện tại bảng sau:

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

(Phân loại theo thông tư 04/2021/BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng)

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA Ô PHỐ/Ô ĐẤT	HIỆN TRẠNG	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	720,00	100	
1	Nhóm nhà ở	204,44	28,4	Tổ hợp nhà ở có không gian công cộng sử dụng chung (vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường phân khu vực...).

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA Ô PHỐ/Ô ĐẤT	HIỆN TRẠNG	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ
2	Hỗ trợ nhóm nhà ở và dịch vụ	5,41	0,8	
3	Y tế	2,28	0,3	Bao gồm cả bệnh viện & Trạm Y tế
4	Văn Hóa	1,88	0,3	Bao gồm: TTVH, Nhà văn hóa, cung văn hóa, Nhà thiếu nhi, cấp thị xã, Khu phố.
5	Thẻ dục thể thao	2,46	0,3	Bao gồm: Trung tâm TDTT, sân vận động, sân thể thao cơ bản
6	Giáo dục	7,49	1,0	Bao gồm từ trường Mầm non, Tiểu học, THCS, THPT
	+ Trường THPT	0,99	0,1	
	+ Trường THCS, Tiểu học, mầm non	6,49	0,9	
7	Cây xanh sử dụng công cộng	0,46	0,1	Công viên, vườn hoa, công cộng, cấp thị xã, đơn vị ở & khu chức năng
8	Cây xanh sử dụng hạn chế	-	-	
9	Cây xanh chuyên dụng	-	-	
10	Sản xuất, công nghiệp, kho bãi	36,47	5,1	Bao gồm cả đất XDCT DV, HC của từng nhà máy sản xuất
11	Khai thác, chế biến khoáng sản, SX VLXD	27,35	3,8	
12	Đào tạo, nghiên cứu	6,56	0,9	Thể hiện theo cấp QG, tỉnh (Đại học, ĐT lái xe, ĐT nghề,...)
13	Cơ quan, trụ sở	0,73	0,1	CQ phường xã
14	Khu dịch vụ - du lịch	7,55	1,0	Chợ, Thương mại, dịch vụ.....
	+ Chợ	1,19		
	+ Dịch vụ, thương mại	2,80		
	+ Dịch vụ, sản xuất	3,55		
15	Di tích, tôn giáo	0,41	0,1	
16	An ninh	0,51	0,1	CA phường, PCCC,...
17	Quốc phòng	0,47	0,1	
18	Đường giao thông	76,93	10,7	Cấp QG, Cấp tỉnh, thị xã, đơn vị ở & trong khu chức năng
19	Bãi đỗ xe	0,18	0,0	Cấp tỉnh, thị xã, đơn vị ở & trong khu chức năng
20	Nghĩa trang (bao gồm cả nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng)	5,30	0,7	
21	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	1,92	0,3	Cấp QG, Cấp tỉnh, thị xã, đơn vị ở & trong khu chức năng (trạm điện, NM Nước, XLNT, Rác,..)
22	Đất đòi sản xuất trồng cây lâm nghiệp, trồng cây lâu năm, cây hàng năm	252,28	35,0	Cây hàng năm, cây lâu năm,...
23	Đất sản xuất nông nghiệp	44,53	6,2	
24	Đất chưa sử dụng		-	(đất bằng & đồi núi chưa sử dụng)
25	Hồ, ao, đầm	17,67	2,5	

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA Ô PHỐ/Ô ĐẤT	HIỆN TRẠNG	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ
26	Sông, suối, kênh rạch	16,73	2,3	

Trong giới hạn ~720 ha nghiên cứu quy hoạch, diện tích đất sử dụng cho mục đích xây dựng mới chiếm tỷ lệ khá thấp (khoảng 237,31 ha chiếm 35%), tuy nhiên hầu hết đó là những khu vực đất bằng phẳng, thuận lợi cho việc xây dựng công trình. Hiện đã xây dựng không có khả năng bố trí thêm công trình mới.

- Phần diện tích còn lại (chiếm 70%) chủ yếu là đất đồi núi (cao độ đỉnh cao nhất đến 45m), các khu vực khai thác sét, đất mặt nước, không thuận lợi cho việc xây dựng đô thị hoặc đòi hỏi phải san lấp lớn mới có khả năng sử dụng được.

2.4. Hiện trạng hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan.

2.4.1. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan.

- Hiện trạng kiến trúc các công trình trong khu trung tâm khá đa dạng và phong phú, các công trình khối cơ quan hành chính, doanh nghiệp và công trình công cộng cấp đô thị đã được đầu tư tương đối ổn định, chất lượng các công trình thuộc khối hành chính, công trình phúc lợi công cộng.

- Các công trình công bố trí tập trung dọc theo đường Trần Phú và đường Lê Lợi, quy mô từ 1 đến 4 tầng. Nhiều công trình xây dựng từ khá lâu, đã xuống cấp về hình thức và chất lượng, hoặc không phù hợp về quy mô sử dụng, hoặc không đáp ứng về mặt chất lượng và thẩm mỹ cần phải cải tạo hoặc xây mới.

- Trên trục đường Trần Phú và đường Lê Lợi, các công trình công cộng đan xen nhà dân tự xây (Chiều cao trung bình 2-3 tầng), hình thức kiến trúc đa dạng, chưa được quản lý xây dựng chặt chẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến hình ảnh kiến trúc của thị xã.

- Các công trình công sở, công cộng phần lớn là cấp phường bố trí trung tâm phường, đường Trần Phú, quy mô từ 2 đến 3 tầng. Mặc dù về hình thức đã được cải tạo, xây mới tuy nhiên diện tích khá nhỏ, do đó còn hạn chế về khuôn viên, tiện ích công sở (hội trường, thể thao,...).

- Nhà văn hóa khu phố: được xây dựng theo mẫu với hình thức kiến trúc tương đồng nhau. với kích thước tối thiểu 100m²/nhà, dạng 01 tầng.

b) Cảnh quan thiên nhiên:

Khu vực nghiên cứu có cảnh quan tương đối đa dạng, có đồi núi, sông suối tự nhiên.

- Phía Bắc khu vực là đồi bát úp tự nhiên, có thể khai thác lợi thế về địa hình để tạo cảnh quan cho đô thị.

- Khu vực dân cư: đây là khu vực tương đối bằng phẳng, cảnh quan không có gì đặc biệt. Đây là khu vực sống và làm việc của dân cư đô thị.

- Khu vực sông Tam Điệp: cảnh quan 2 bên sông còn tự nhiên, mùa mưa nước dâng cao tràn cả vào các khu vực dân cư, mùa khô là vùng ruộng trũng.

2.4.2. Hiện trạng cơ quan, hạ tầng xã hội:

Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội lân cận có liên quan đến khu vực nghiên cứu là khá đầy đủ, tuy nhiên về quy mô cũng như mức độ đầu tư phù hợp với định hướng phát triển trong tương lai còn nhiều hạn chế.

a) Cơ quan, hành chính – chính trị: trong khu vực lập quy hoạch gồm có:

+ Công sở phường Lam Sơn: vị trí đường Trần Phú: Diện tích khu đất ~2.850 m², công trình xây dựng: 3 tầng.

+ Công Sở phường Đông Sơn: vị trí đường Trần Phú: Diện tích khu đất: ~ 1.420 m², công trình xây dựng: 3 tầng

b) Giáo dục, đào tạo, gồm có:

- Trường THPT Lê Hồng Phong: Vị trí trên trục đường Trần Phú, diện tích khu đất: ~9.942 m². Gồm 03 dãy nhà: Nhà hiệu bộ 3 tầng và lớp học 2 tầng, và 01 dãy nhà 1 tầng đã xuống cấp.

- Hệ thống trường: Mầm non, tiểu học & trung học cơ sở bao gồm: 04 trường mầm non, 03 trường tiểu học, 03 trường trung học cơ sở. Đánh giá quỹ đất trường học theo Quy chuẩn 01:2021/BXD như sau:

TT	TRƯỜNG	VỊ TRÍ	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ HỌC SINH THEO TIÊU CHUẨN			Bình quân (m ² /hs)	
				(hs/1000 người)	Dân số hiện tại (người)	Số học sinh		
1	Trường Mầm non		17.362		17.080	854	20,3	
	MN Lam Sơn 1	Nghĩa Môn, Lam Sơn	4.607	50	9.080	454	13,1	
	MN Lam Sơn 2	KP 6, Lam Sơn	1.327					
	MN Đông Sơn 1	KP 5, Đông Sơn	8.915		8.000	400		28,6
	MN Đông Sơn 2	PK 8, Đông Sơn	2.513					
2	Trường Tiểu học		22.274		17.080	1.110	20,1	
	TH Lam Sơn 2	Cổ Đàm, Lam Sơn	6.720	65	9.080	590	30,0	
	TH Lam Sơn 3	KP 9, Lam Sơn	10.982					
	TH Đông Sơn	KP 8, Đông Sơn	4.572		8.000	520		8,8
3	Trung học cơ sở		26.497,00		17.080	939	28,2	
	THCS Lê Quý Đôn	Cầu Thị ủy, Lam Sơn	8.448	55	9.080	499	18,8	
	THCS Lam Sơn	Cổ Đàm, Lam Sơn	9.396					
	THCS Đông Sơn	KP 5, Đông Sơn	8.653		8.000	440		19,7

* Nhận xét: Cơ bản quy mô diện tích cơ sở giáo dục hiện nay đã đáp ứng được theo chỉ tiêu hiện hành. Tuy nhiên hệ thống công trình xây dựng từ lâu, do đó đã bắt đầu xuống cấp.

c) Công trình Y tế, gồm có:

- Bệnh viện đa khoa Bim Sơn: vị trí đường Trần Phú, phường Lam Sơn. Diện tích khu đất: ~16.494 m². Tầng cao các công trình 2-3 tầng.

+ Bệnh viện đa khoa Bim sơn được thành lập năm 2006 (chia tách ra từ trung tâm y tế Bim sơn) với quy mô giường bệnh là 80 giường, tổng số CBVC là 113 người. Hiện nay Bệnh viện đa khoa Bim sơn là bệnh viện hạng II. Có 18 khoa phòng, 170 giường bệnh tự chủ, với 171 cán bộ, Bác sỹ, nhân viên y tế.

- Trạm Y tế: gồm:

+ Trạm Y tế phường Lam Sơn: tại vị trí đường Trần Phú, thôn Nghĩa Môn, trên khuôn viên khu đất ~535 m².

+ Trạm Y tế phường Đông Sơn, tại vị trí đường Trần Nguyên Hãn, Khu phố Đông Thôn, trên khu đất diện tích: ~ 1.250m².

d) Nhận xét:

- Các công trình hành chính và công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở cơ bản đã đầy đủ về hạng mục, tuy nhiên hầu hết chất lượng các công trình và quy mô còn hạn chế, hình thức kiến trúc cũ, xuống cấp.

- Trên trục đường Trần Phú, các công trình công cộng đan xen nhà dân tự xây (Chiều cao trung bình 2,5 tầng), hình thức kiến trúc đa dạng, chưa được quản lý xây dựng chặt chẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến hình ảnh kiến trúc trục trung tâm chính của thị xã.

- Dọc theo tuyến Lê Lợi, đa phần là các công trình nhà dân dạng ở tập thể, chung cư, có chiều cao trung bình 1-5 tầng, hình thức kiến trúc cũ, hầu hết được xây dựng cho nhà ở công nhân nhà máy xi măng trước kia.

2.4.3. Hiện trạng thiết chế Văn hóa - Thể dục thể thao:

a) Trung tâm Văn hóa, Thể thao cấp xã, phường:

Hiện nay, trên địa bàn Thị xã có 02/7 phường, xã xây dựng Trung tâm văn hóa, Thể thao cấp xã, phường theo đúng quy định tại Thông tư số 12/2010/TT BVHTTDL ngày 22/12/2010 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch. Trong đó, khu vực lập quy hoạch phân khu:

+ Trung tâm Văn hóa, thể thao phường Đông Sơn (trước là Trung tâm Văn hóa, thể thao xã Hà Lan) được xây dựng năm 2016 với tổng diện tích quy hoạch 7.000 m² tại khu phố Đoàn Thôn. Trong đó, diện tích nhà văn hóa là 250 m², sân thể thao là 6.750 m². Sau khi sáp nhập xã Hà Lan vào phường Đông Sơn để thành phường Đông Sơn mới, vị trí của Trung tâm VHTT trở nên không thuận tiện với số đông người dân trên địa bàn nên ít được sử dụng. Hiện nay, trung tâm vẫn do UBND phường Đông Sơn quản lý.

c) Thiết chế NVH - TDTT cấp khu phố:

Hiện trong ranh giới quy hoạch phân khu, có 13 Khu phố, trong đó phường Lam Sơn: 06 khu phố, phường Đông Sơn: 07 khu phố. Cơ bản các khu phố đã có nhà văn hóa kết hợp với sân thể thao đảm bảo phạm vi bán kính phục vụ của người dân trong khu vực. Tuy nhiên, chưa đạt các tiêu chí về diện tích, quy mô xây dựng, trang thiết bị đáp ứng tiêu chí theo Quy định tại Thông tư số 05/2014/ TT-BVHTTDL ngày 30/5/2014 của Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch về sửa đổi, bổ

sung điều 6 của Thông tư số 12/2010/TT-BVHTTDL ngày 22/12/2010 của Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch.

TT	Khu phố	Diện tích khu đất (m ²)	Công trình xây dựng	Các hoạt động thường tổ chức	Tỷ lệ người tham gia (%)
I PHƯỜNG LAM SƠN					
1	KP 1	123,7	+ Nhà VH: 67 m ² + Còn lại Sân thể thao	Hội nghị, Văn nghệ	70
2	KP 2	3.399,2	+ Nhà VH 120m ² + Khu vệ sinh: 40m ² + Sân: 100m ²	VHVN - B. chuyên hơi - Cầu lông, bóng bàn	72
3	KP 3	1.575,0	+ Nhà VH: 220m ² + Sân 540m ²	VHVN - B. chuyên hơi - Cầu lông, Bóng bàn	70
4	KP 4	230,9	+ Nhà VH: 90 m ² + Sân: 50m ²	Hội nghị, Văn nghệ	75
5	Thôn Nghĩa Môn	1.063,7	+ Nhà 120m ² + Bếp: 40m ² + Vệ sinh: 30m ² + Sân 873,7m ²	VHVN - TĐTT & hội họp	73
6	Thôn Cổ Đàm	1.997,0	+ Nhà VH, Phòng, Nhà TT: 880m ² + Sân chơi thể thao: 90,9m ²	VHVN - TĐTT & hội họp	74
7	KP 6	445,5	+ Nhà VH: 90m ² + WC: 20m ² + Sân Thể thao: 335,5m ²	VHVN - TĐTT & hội họp	70
II PHƯỜNG Đông Sơn					
1	KP 3	1.300,0	+ Nhà VH: 180 m ² + Vệ sinh: 40m ² + Sân thể thao: 1.080 m ²	VHVN - B. chuyên hơi - Cầu lông	72
2	KP 5	1.900,0	+ Nhà VH: 140 m ² + Sân thể thao: 1.710 m ² + Sân khấu ngoài trời: 50m ²	VHVN - B. chuyên hơi - Cầu lông	73,5
3	KP 7	200,0	+ Nhà VH: 85 m ² + Sân thể thao: 115 m ²	VHVN - B. chuyên hơi, Cầu lông, Bóng bàn	73
4	KP 8	600,0	+ Nhà VH: 160 m ² + Sân thể thao: 400 m ²	VHVN - B. chuyên hơi, Cầu lông	74
5	KP Trường Sơn	1.100,0	+ Nhà VH: 180 m ² + Vệ sinh: 55m ² + Sân thể thao: 865 m ²	VHVN - B. chuyên hơi, Cầu lông	71
6	KP Sơn Nam	2.700,0	+ Nhà VH: 170 m ² + Vệ sinh: 40m ² + Sân thể thao: 2.400 m ²	VHVN - B. chuyên hơi, Cầu lông	71
7	KP Đông Thôn	1.100,0	+ Nhà VH: 200m ² + VS: 40m ² + Sân TT: 900 m ² + Sân khấu ngoài trời: 48 m ²	VHVN - B. chuyên hơi, Cầu lông, Tập thức vũ kinh	69

2.4.4. Hiện trạng công nghiệp, Dịch vụ thương mại.

a) Hiện trạng công nghiệp:

Công nghiệp phần lớn tập trung khu vực phía Bắc (dọc đường Trần Hưng Đạo) gần với Khu công nghiệp, nhà máy xi măng Bim Sơn.

Một số công trình công nghiệp cũ, tồn tại từ những năm thành lập thị xã phía Nam đường Trần Phú (phường Lam Sơn) như nhà máy gạch, nhà máy may, đã dừng

hoạt động, theo quy hoạch chung di dời về phía Đông, Bắc phường Đông Sơn, để đảm bảo vệ sinh môi trường khu dân cư.

b) Hiện trạng thương mại, dịch vụ:

* *Chợ:*

Hiện trạng tại khu vực lập quy hoạch có 03 chợ hạng III (Gồm: Chợ 5 tầng, phường Đông Sơn; Chợ Ruồi và Chợ 53, phường Lam Sơn).

+ Chợ 5 tầng: vị trí tại nút giao 2 tuyến giao thông chính của đô thị (đường Trần Phú và đường Lê Lợi, thuộc địa giới phường Đông Sơn, là trung tâm của khu đô thị phía Đông, quy mô diện tích chợ hiện nay khoảng:....; Công trình hiện nay chủ yếu là nhà lợp tôn, 1 tầng, đã được cải tạo nâng cấp nhiều lần.

+ Chợ 53: vị trí nút giao đường Lê Lợi và đường Trần Hưng Đạo, thuộc địa giới phường Lam Sơn, với quy mô diện tích khoảng:.....; Công trình hiện chủ yếu là nhà kiot lợp tôn, 1 tầng.

+ Chợ Ruồi: Vị trí trên đường Trần Hưng Đạo (phường Lam Sơn, với quy mô diện tích khoảng:..... Công trình kiot 1 tầng lợp tôn, hiện đã xuống cấp, theo quy hoạch chung thị xã đã phê duyệt, định hướng mở rộng quy mô diện tích, cải tạo, xây mới công trình hiện nay.

* Đánh giá, nhận xét: Chợ 5 tầng (Đông Sơn), Chợ 53 (Lam Sơn) & chợ Ruồi, đã đầu tư hoạt động có từ lâu, hiện nay đã xuống cấp. Theo quy hoạch chung thị xã Bim Sơn đã phê duyệt định hướng mở rộng quy mô diện tích đất 02 chợ: Chợ Ruồi và Chợ 5 tầng, Cải tạo nâng cấp chợ 53.

* *Hệ thống thương mại dịch vụ:* Hiện trạng trong khu vực hệ thống thương mại, dịch vụ đa phần là quy mô nhỏ lẻ, chưa có công trình quy mô lớn, do phần lớn.

Hệ thống các công trình thương mại về cơ bản đã đáp ứng nhu cầu về số lượng các công trình, bán kính phục vụ....Tuy nhiên, chưa có một trung tâm thương mại tầm cỡ, xứng tầm mang tính chất ảnh hưởng vùng.

2.4.5. Hiện trạng di tích văn hóa, lịch sử.

Thị xã Bim Sơn có 14 di tích - danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng, bao gồm 09 di tích cấp quốc gia (Đền Sòng, Đền Chín giếng, Đền Ba Đội, Đường Thiên lý, Động Cửa Buồng, Hồ Cánh Chim..) và 05 di tích cấp tỉnh.

Trong đó, khu vực lập quy hoạch phân khu đô thị phía Đông có 02 di tích cấp quốc gia (Đền Cây Vải, Núi Đồi Ông)

STT	Tên di tích	Loại hình	Địa điểm	Số QĐ	Ngày QĐ
I. DI TÍCH QUỐC GIA: 9 di tích					
1	Đền Cây Vải	T.cảnh	P. Lam Sơn	57/ QĐ - BTBVH	18/01/1993
2	Núi Đồi Ông	T.cảnh	P. Lam Sơn	57/ QĐ - BTBVH	18/01/1993

* **Hiện trạng sử dụng đất các di tích:** khoảng 0,41 ha, gồm: di tích đền Cây Vải khoảng: 0,16 ha, Núi Đồi Ông khoảng 0,25 ha.

Hiện nay, UBND thị xã Bim Sơn đang phối hợp với Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch triển khai thực hiện việc lập điều chỉnh khoanh vùng các khu vực bảo vệ Khu di tích lịch sử và thắng cảnh Bim Sơn theo đúng nhiệm vụ được giao tại Công văn số 2763/UBND-VX ngày 17/3/2017 của UBND tỉnh, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm cơ sở để quản lý, bảo vệ (*chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 19961/UBND-CN ngày 17/12/2021 & Công Văn số: 2763/UBND-VX ngày 17/3/2017 của UBND tỉnh và chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Lê Đức Giang*

tại Công văn số 19961/UBND-CN ngày 17/12/2021). Cụ thể ranh giới khoanh vùng cấm mốc bảo vệ di tích như sau:

1/ Di tích Đồi Ông: có tổng diện tích các khu vực bảo vệ là 187.052,1m² (di tích chỉ có khu vực I). Ranh giới: Phía Bắc giáp với đất rừng sản xuất của các hộ dân; Phía Nam giáp dân cư Khu phố 1, Phường Lam Sơn; Phía Đông giáp trường bắn của Ban Chỉ huy Quân sự thị xã Bỉm Sơn; Phía Tây giáp dân cư thôn Nghĩa Môn, Phường Lam Sơn và khu du lịch sinh thái. Ngoài ra Đồi Ông còn có quy hoạch tuyến đường sắt tốc độ cao chạy cắt ngang qua chia Đồi Ông thành hai phần.

2/ Di tích Đền Cây Vải: Tổng diện tích các khu vực bảo vệ là 18.361,3m², gồm:

+ Khu vực bảo vệ I (là vùng có các yếu tố gốc cấu thành di tích gồm: sân, nhà Tiền đường, Hậu cung, Giếng): Diện tích là 1.633,6m². Ranh giới: Phía Bắc giáp đường giao thông; Phía Nam giáp đường Thị Sách; Phía Đông tiếp giáp khu vực bảo vệ II giáp (đường giao thông); Phía Tây tiếp giáp khu vực bảo vệ II giáp (hồ Sóc Giếng).

+ Khu vực bảo vệ II (là vùng bao quanh hoặc tiếp giáp khu vực bảo vệ I của di tích): Diện tích là 16.727,7m². Ranh giới: Phía Bắc giáp dân cư thôn Nghĩa Môn và 1 phần hồ Sóc Giếng; Phía Nam giáp phần đất của công ty TNHH Hoàng Gia và đường giao thông; Phía Đông giáp dân cư thôn Nghĩa Môn và đất rừng sản xuất của người dân; Phía Tây giáp dân cư thôn Nghĩa Môn và đường giao thông.

2.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường

2.5.1. Giao thông:

*** Đường liên khu vực:**

- Đường Trần Phú: nằm phía Nam khu vực quy hoạch, hướng tuyến Tây – Đông, mặt cắt 1-1: nền đường 22-28m, gồm lòng đường 13-15m, vỉa hè 2 bên 5,0-7,0m, mặt đường bê tông nhựa.

- Đường Lê Lợi: bắt đầu tuyến phía Tây Bắc, kết thúc tuyến tại phía Nam khu vực quy hoạch, chiều dài 3,1km, mặt cắt 2-2: nền đường 7,0-20,0m, gồm lòng đường 5,0-15,0m, lề mỗi bên 0,5-3,5m.

- Đường Lý Nhân Tông: tiếp giáp phía Bắc, là trục đường công nghiệp, bắt đầu từ Quốc lộ 1, đi Khu Công nghiệp, Nhà máy xi măng Long Sơn: Mặt đường: 12,0m, có lộ giới quy hoạch: 40,0m.

- Đường Phan Chu Trinh, đường Phạm Hùng, đường Trần Hưng Đạo, mặt cắt 2-2: nền đường 7,0-20,0m, gồm lòng đường 5,0-15,0m, lề mỗi bên 0,5-3,5m, mặt đường chủ yếu là bê tông nhựa, bê tông xi măng.

*** Đường khu vực:**

Các tuyến đường khu vực phân bố tập trung tại các khu vực dân cư hiện trạng (khu phố 3, 5, 8 phường Ba Đình), mặt cắt 3-3: nền đường 4,0-11,0m, gồm lòng đường 3,0-8,0m, lề mỗi bên 0,5-1,5m, mặt đường chủ yếu là bê tông xi măng, một số tuyến đã được rải bê tông nhựa.

Các tuyến đường phục vụ sản xuất, mặt cắt 4-4: nền đường 5,0-10,0m, gồm lòng đường 3,5-8,0m, lề mỗi bên 0,5-1,5m, mặt đường chủ yếu là đất.

*** Giao thông tĩnh:**

Hiện tại khu vực hầu như chưa có Bãi đỗ xe công cộng. Hiện có bến bãi xe Bus, trên đường Trần Hưng Đạo.

* Giao thông công cộng:

Khu vực nghiên cứu hiện có 1 tuyến xe bus hoạt động là tuyến số 05. Lộ trình: Đại học Hồng Đức – Cầu cóc – Chợ Vườn hoa – Bru điện tỉnh – QL1A – Cầu HoàngLong – Cầu Tào – Ga Nghĩa trang – Đò Lèn – Chợ Bim Sơn – Nhà máy xi măng Bim Sơn và ngược lại.

* Các chỉ tiêu hiện trạng:

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 720,00 ha(100%)
- Diện tích hiện trạng giao thông: ~ 58,40 ha (8,11%)

THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG GIAO THÔNG						
TT	Hạng mục	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Lòng đường (m)	Nền đường (m)	Kết cấu
1	Đ. Chính ĐT (Đ. Trần Phú)	3315	1-1	13.0 - 15.0	22.0 -28.0	Nhựa
2	Đ. Liên khu vực	9448	2-2	5.0 - 15.0	7.0 -20.0	Nhựa;BTXM
3	Đ. Khu vực	106297	3-3	3.0-8.0	4.0- 11.0	Nhựa; BTXM; Đất
4	Đ. PVSX	15571	4-4	3.0 -8.0	5.0 -10.0	Đất

*** Nhận xét:**

Đường Trần Phú đoạn qua khu trung tâm dài khoảng 3,3km đã được đầu tư hoàn chỉnh hè, mặt đường mới được cải tạo nâng cấp rải nhựa. Hiện đang quản lý lộ giới 28,0m. Theo quy hoạch chung thị xã Bim Sơn đây là tuyến đường chính đô thị, độc đạo từ Nga Sơn - Bim Sơn - Thạch Thành vì vậy để đáp ứng nhu cầu giao thông trong tương lai cần bố trí bổ sung các tuyến đường song song kết nối Đông – Tây, giảm ùn tắc và lối thoát trong đô thị.

Đường Phan Chu Trinh là tuyến quan trọng kết nối phía Đông khu đô thị mới Ven Sông Tam Điệp với khu dân cư Nam Bim Sơn, theo quy hoạch chung thị xã, đây là tuyến đường chính đô thị, tuy nhiên hiện tại tuyến đường này mới chỉ được đầu tư xây dựng mặt đường bê tông rộng 3,5~6,5m, để đảm bảo nhu cầu đi lại trong tương lai cho người dân thì tuyến đường này cần được nâng cấp, mở rộng phù hợp với cấp đường, phân khu chức năng của đô thị.

Đường Lê Lợi – Lý Nhân Tông là tuyến quan trọng kết nối phía Tây khu đô thị mới Ven Sông Tam Điệp với khu dân cư Nam Bim Sơn và khu dân cư hiện trạng phía Tây phường Đông Sơn, theo quy hoạch chung thị xã, đây là tuyến đường chính đô thị, tuy nhiên hiện tại tuyến đường này mới được nâng cấp rải nhựa một số đoạn, còn lại là mặt đường bê tông rộng ~10m, để đảm bảo nhu cầu đi lại trong tương lai cho người dân thì tuyến đường này cần được nâng cấp, mở rộng để phù hợp với cấp đường, phân khu chức năng của đô thị.

Đường Trần Hưng Đạo là tuyến phục vụ cho khu công Nghiệp Bắc Bim Sơn hiện tại đã xuống cấp nhiều chỗ, cần được đầu tư nâng cấp.

Ngoài ra các tuyến đường khu nhà ở và nội bộ khu ở đã được đầu tư tương đối hoàn chỉnh.

Hệ thống giao thông hiện trạng đã tương đối đáp ứng được nhu cầu đi lại ở các khu vực dân cư hiện trạng. Về lâu dài cần cải tạo mở rộng để kết nối hệ thống giao thông hiện trạng này với các tuyến giao thông trong các khu vực quy hoạch mới, đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân trong toàn khu vực và kết nối với các khu vực lân cận.

Diện tích đất dành cho giao thông tĩnh còn thiếu. Dịch vụ giao thông công cộng còn hạn chế, mới chỉ là điểm trung chuyển xe bus, phục vụ kết nối thành phố Thanh Hóa với Bỉm Sơn, Nga Sơn, Thạch Thành.

2.5.2. Nền xây dựng & Thoát nước mặt:

a) Nền xây dựng:

- Khu dân cư phường Lam Sơn, phía Tây Bắc khu vực quy hoạch (dọc 2 bên đường Trần Hưng Đạo và đường Phan Chu Trinh): Cao độ nền dao động từ +6,9 đến +20,1m, hướng dốc chính Tây Bắc – Đông Nam.

- Khu vực dân cư phường Lam Sơn, phía Tây Nam khu vực quy hoạch (dọc 2 bên đường Trần Phú): Cao độ nền dao động từ 3,9 đến 25,9m, hướng dốc chính Tây Bắc – Đông Nam.

- Khu vực dân cư phường Đông Sơn, phía Đông khu vực quy hoạch: Cao độ nền dao động từ 4,2 đến 25,6m, hướng dốc chính Tây – Đông.

- Khu vực dân cư phường Đông Sơn, phía Đông Nam khu vực quy hoạch: Cao độ nền dao động từ 4,0 đến 13,7m, hướng dốc chính Tây Bắc – Đông Nam.

- Khu vực đồi tại trung tâm khu vực quy hoạch, cao độ đỉnh đồi +103,96m.

- Khu vực các mỏ sét khai thác có cao độ nền dao động từ -13,4 đến +34,5m

*** Nhận xét:**

Nhìn chung Phân khu số 4 có nền địa hình hỗn hợp, phần lớn diện tích là các khu vực dân cư hiện trạng đã có cao độ nền ổn định, xen lẫn các khu vực đồi trồng cây ăn quả, rừng keo, các khu vực mỏ sét đang khai thác và một vài khu vực kênh mương, ao hồ nhỏ lẻ. Khi phát triển đô thị cần phải có các giải pháp san nền phù hợp với khu dân cư hiện hữu và phù hợp với các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

b) Thoát nước mặt:

- Hiện trạng lưu vực thoát nước: chia làm 03 lưu vực 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.

- Hiện trạng hệ thống thoát nước chính khu vực:

+ Suối Long Sơn: bờ đất, đoạn trong khu vực nghiên cứu chiều dài $L=2,8\text{Km}$; mặt cắt trung bình ngang kênh $B=8,5\text{m}$.

+ Suối Cỏ Đam: bờ đất, đoạn qua khu vực nghiên cứu chiều dài kênh $L=3,3\text{Km}$, mặt cắt trung bình ngang kênh $B=5,5\text{m}$.

+ Sông Tam Điệp: bờ gia cố bằng tấm đan BTCT, chiều dài đoạn qua khu vực nghiên cứu $L=3,9\text{Km}$; mặt cắt ngang sông $B=57.0\text{m}$; Cao độ mực nước lũ $\text{max} = +4.05\text{m}$.

- Hệ thống thoát nước trên các tuyến phố: trong các khu dân cư hiện trạng, hệ thống thoát nước mưa thoát chung với hệ thống thoát nước thải bằng các hệ thống cống, rãnh dọc các tuyến đường.

**) Đánh giá:* hiện trạng các hệ thống thoát nước khu vực cơ bản đảm bảo thoát nước. Về lâu dài để hệ thống đảm nhiệm tốt chức năng của hệ thống thoát nước chính cần được kiên cố bờ và quản lý hành lang bảo vệ theo quy chuẩn.

c) Công trình thủy lợi:

Hiện trạng khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất ở, đất sản xuất công nghiệp và đất khai thác mỏ nên không có công trình thủy lợi.

d) Hiện trạng đê điều và công trình phòng lũ.

Hiện trạng phía tả sông Tam Điệp là khu dân cư hiện trạng với cốt nền xây dựng cao từ 4.5-5.5m (cốt mực nước lũ cao nhất trên sông Tam Điệp là 4.05m) nên không bị ngập lụt khi mực nước lên cao.

2.5.3. Cấp nước:

- *Nguồn nước cấp:* Nguồn nước cấp cho sinh hoạt và các nhu cầu khác được lấy từ hệ thống cấp nước của thị xã từ nhà máy nước: trạm Bắc Sơn công suất $Q=10.000\text{m}^3/\text{ng.đêm}$; trạm Đông Sơn công suất: $3.000\text{m}^3/\text{ng.đêm}$

- *Hệ thống đường ống:* các hệ thống đường ống bố trí là mạng vòng, mạng cụt cấp cho các khu dân cư hiện trạng. Ống sử dụng D50-D300 sử dụng là ống thép, ống HDPE

2.5.4. Cấp điện & chiếu sáng:

a. Các nguồn cung cấp điện năng:

Hiện tại trong giới hạn nghiên cứu lập quy hoạch có tuyến điện trung áp 35kv lộ 371- E9.23 trạm biến áp 110KV Bim Sơn và tuyến điện trung áp 22kv lộ 473- E9.23 trạm biến áp 110KV Bim Sơn cấp điện cho các trạm biến áp trong khu vực.

b. Lưới điện:

Trong giới hạn khu đất lập quy hoạch có các đường điện trung áp gồm:

- Tuyến ĐDK 22KV lộ 473 từ TBA 110KV Bim Sơn có tổng chiều dài 11,23km và tuyến cáp ngầm 22KV lộ 473 từ TBA 110KV Bim Sơn có tổng chiều dài 0.228km cấp điện cho các trạm biến áp phụ tải.

- Tuyến ĐDK 35KV lộ 371 từ TBA 110KV Bim Sơn có tổng chiều dài 1,317km cấp điện cho các trạm biến áp phụ tải.

c. Trạm biến áp:

Trong giới hạn khu đất lập quy hoạch có 29 trạm biến áp có tổng công suất 9011,5 KVA gồm:

+ 02 trạm biến áp 35/0.4kv có tổng công suất 280kva

+ 27 trạm biến áp 22/0.4kv có tổng công suất 8731,5kva

d. Nhận xét:

Lưới điện trung áp vận hành ổn định, đảm bảo chất lượng điện áp, nhiều tuyến đường dây được đầu tư xây dựng mới. Một số vị trí tuyến không theo quy hoạch sẽ được điều chỉnh tuyến phù hợp với quy hoạch. Các trạm biến áp vẫn đảm bảo cung cấp điện cho các phụ tải hiện có. Các tuyến đường giao thông hiện trạng đã được đầu tư đồng bộ hệ thống điện chiếu sáng.

2.5.5. Nước thải & xử lý nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải thoát chung với hệ thống thoát nước mưa. Hiện trạng đã được đầu tư hệ thống cống gom D200, D315 dọc đường Nguyễn Trường Tộ, Lê Lợi, Trần Phú dẫn nước thải từ trạm bơm nước thải PS2, PS3 và PS9 về trạm xử lý nước thải Quang Trung (công suất Q=3.500m³/ng.đêm).

2.5.6. Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Hạ tầng viễn thông thụ động khu Khu đô thị phía đông thị xã Bim Sơn (Phân khu số 4) phát triển tương đối hoàn chỉnh. Hiện có 11 trạm BTS cung cấp các dịch vụ điện thoại cố định, Internet băng thông rộng quang, truyền hình, thông tin di động.

- Mạng truyền dẫn: Trên địa khu Đô thị phía đông thị xã Bim Sơn (Phân khu số 4) có các tuyến cáp quang đi dọc theo các trục đường giao thông hiện đảm bảo 90% hộ dân cư đã có mạng cáp quang, đáp ứng yêu cầu cung cấp các dịch vụ viễn thông, truyền hình trả tiền có chất lượng cao phục vụ nhân dân trên địa bàn.

2.5.7. Hiện trạng môi trường:

* Thu gom và quản lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn: của thị xã hiện tại đang được công ty Cổ phần Môi trường & Công trình đô thị Bim Sơn tổ chức thu gom bằng các xe chuyên dụng về bãi rác của thị xã nằm ở phường Đông Sơn với diện tích khoảng 2ha để xử lý.

2.6. Các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai trên địa bàn.

TT	Tên các QHCT, Dự án	Quy mô (ha)	Chức năng	Nhà đầu tư	Phê duyệt năm	Đánh giá tình hình thực hiện
1	Khu Nam Cổ Đàm phường Lam Sơn Địa điểm: phường Lam Sơn	30,19	Khu ở Đô thị	Tập đoàn TNT	2014 (điều chỉnh năm 2018)	Đã thực hiện xong khoảng 90% hạng mục hạ tầng kỹ thuật
2	Khu dân cư phía Nam đường Minh Khai Địa điểm: P. Đông Sơn	3,57	Khu ở đô thị		2017	Đã thực hiện xong
3	Khu thương mại kết hợp khu ở phường Lam Sơn Địa điểm: p. Lam sơn	0,76	TM-Khu ở		2019	Đã thực hiện xong
4	Khu dịch vụ thương mại tổng hợp và kinh doanh xăng dầu Hoàng Long Địa điểm: P. Đông Sơn	0,53		Cty CP Đầu tư & xây lắp Hoàng Long	1914/QĐ-UBND ngày 06/6/2016	Đã thực hiện xong

TT	Tên các QHCT, Dự án	Quy mô (ha)	Chức năng	Nhà đầu tư	Phê duyệt năm	Đánh giá tình hình thực hiện
5	Sản xuất trang bị, dụng cụ thể thao Vaude Việt Nam Địa điểm: P. Đông Sơn	7,45	Công nghiệp	CĐT: Cty TNHH VAUDE Việt Nam		Đã thực hiện san lấp, đầu tư HTKT
6	Khu trung tâm thương mại dịch vụ tổ chức sự kiện và cây xanh thể thao Đông Sơn - Bim Sơn Địa điểm: Phường Đông Sơn	1,19	Dịch vụ	Cty TNHH Trường Thành - Đông Sơn	1410/QĐ-UBND ngày 26/4/2016.	Đã thực hiện xong GĐ1
7	Nhà máy sản xuất gạch không nung Địa điểm: P. Lam Sơn (phía Bắc đường Trần Hưng Đạo)		Công nghiệp	Cty TNHH Quang Vinh - Hải Thượng	4420/QĐ-UBND ngày 28/11/2016; gia hạn 10454/UBND-THKH ngày 31/8/2017	Đang thực hiện
8	Văn phòng giao dịch kết hợp bãi tập kết xe Địa điểm: P. Đông Sơn		Dịch vụ	Cty kinh doanh Than Thanh Hóa	2993/QĐ-UBND ngày 11/8/2016	Đã thực hiện

2.7. Đánh giá tổng hợp.

* Thuận lợi:

- Khu vực phần lớn đã ổn định, các công trình nhà ở đã từng bước cải tạo nâng cấp khang trang.

- Cơ sở hạ tầng xã hội được đầu tư tương đối đầy đủ: Trường học, y tế, thể dục thể thao,...

- Là cửa ngõ phía Đông của đô thị kết nối với các vùng khuất của Hà Trung, Nga Sơn, do đó thuận lợi về giao thương kinh tế, văn hóa xã hội....

* Khó khăn, tồn tại:

- Các khu vực còn đất phát triển đô thị tuy nhiên, rải rác, không liền thửa, quy mô nhỏ.

- Công trình tiện ích đô thị như trường học, cây xanh, bãi đỗ xe,... còn thiếu, và trong khu dân cư hiện hữu không còn quỹ đất để phát triển

- Địa hình bị chia cắt bởi, đồi mỏ sét, dân cư không tập trung, cần đầu tư nhiều công trình hạ tầng xã hội.

- Giao thông chính dân cư bám dọc, do đó, mở rộng đường cần chi phí đầu tư cao do GPMB, và cần có lộ trình dài hạn.

2.8. Các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong đồ án:

- Rà soát tổng thể về nội dung các Quy hoạch đã được phê duyệt của khu vực

lập quy hoạch, qua đó đánh giá tình hình phát triển đô thị trong mối liên hệ với quy hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch các ngành trong địa bàn có liên quan, để làm cơ sở đưa ra các định hướng phù hợp với thực tế hiện nay.

- Định hướng không gian, quỹ đất phát triển đô thị và quy mô các khu vực chức năng, khai thác quỹ đất hiệu quả.

- Bổ sung quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư cho phát triển tương xứng với đô thị công nghiệp.

- Nghiên cứu rà soát, cập nhật các Quy hoạch đã và đang triển khai trong ranh giới nghiên cứu lập điều chỉnh Quy hoạch

- Điều chỉnh và sắp xếp hợp lý các khu vực chức năng nhằm phù hợp với đầu tư, bảo đảm đáp ứng được yêu cầu thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của đô thị trong tương lai, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và cảnh quan đô thị; bảo đảm tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư đang triển khai.

- Bổ sung sắp xếp hợp lý công trình hạ tầng xã hội, đảm bảo phát triển đô thị bền vững, đáp ứng thời kỳ hoàn thiện đô thị.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Rà soát khớp nối đồng bộ hạ tầng giao thông, cấp thoát nước trong các quy hoạch chi tiết gắn kết với khu dân cư hiện hữu.

- Thiết kế đô thị: xác định hình thái không gian kiến trúc đô thị, các điểm nhấn về kiến trúc, tầng cao xây dựng, không gian mở, khép kín trong khu vực, trên tổng thể mối liên hệ với khu vực lân cận.

PHẦN 3. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

3.1. Mục tiêu, nguyên tắc lập quy hoạch.

3.1.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung xây dựng thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh hóa đến năm 2045. Làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư và lập các quy hoạch chi tiết để thực hiện đồng thời đồng bộ, thống nhất các quy hoạch chung - quy hoạch phân khu - quy hoạch chi tiết và các dự án đang triển khai.

- Rà soát ranh giới các ranh giới chức năng dân dụng và ngoài dân dụng làm cơ sở quản lý và thực hiện đầu tư.

- Điều chỉnh và sắp xếp hợp lý các khu vực chức năng nhằm phù hợp với đầu tư, bảo đảm đáp ứng được yêu cầu thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của đô thị trong tương lai, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và cảnh quan đô thị; bảo đảm tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư đang triển khai.

- Rà soát, đánh giá các chức năng không còn phù hợp với thực tiễn của đồ án đã phê duyệt, điều chỉnh trên cấu trúc quy hoạch cần rõ ràng và linh hoạt nhằm đáp ứng cho hiện tại cũng như tương lai lâu dài.

- Gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu với mạng lưới hiện có và mạng lưới chung của toàn khu vực tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh. Cải tạo, chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu nhằm từng bước đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật với các khu vực phát triển khu đô thị mới.

3.1.2. Nguyên tắc lập điều chỉnh quy hoạch

- Điều chỉnh quy hoạch xem xét sự phù hợp Quy hoạch phân khu đã phê duyệt với định hướng Quy hoạch chung thị xã đến năm 2045, đảm bảo đồng bộ thống nhất.

- Rà soát, đánh giá các chức năng không còn phù hợp với thực tiễn của đồ án đã phê duyệt, điều chỉnh trên cấu trúc quy hoạch cần rõ ràng và linh hoạt nhằm đáp ứng cho hiện tại cũng như tương lai lâu dài;

- Khai thác hợp lý các quỹ đất, hiệu quả kinh tế cao, phát triển kinh tế - xã hội của khu vực; Tạo dựng cảnh quan hấp dẫn để tạo nên một khu dân cư xanh, sinh thái, tiện nghi, thân thiện và an toàn cho người sử dụng;

- Gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu với mạng lưới hiện có và mạng lưới chung của toàn khu vực tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh.

- Có phương án cải tạo, chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu nhằm từng bước đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật với các khu vực phát triển khu đô thị mới.

3.2. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đô thị đối với khu vực quy hoạch.

Theo Quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2045.

* Khung giao thông phát triển không gian chính gồm:

+ Trục đường Trần Phú: là trục chính đô thị theo hướng Đông Tây, trục đường Trần Hưng Đạo là trục phát triển mới, ngăn cách không gian công nghiệp phía Bắc và không gian đô thị phía Nam.

+ Trục đường Hồ Xuân Hương (đê tả sông Tam Điệp) là trục không gian cảnh quan chính của thị xã.

+ Các trục đường Phan Chu Trinh, Lê Lợi là trục phát triển không gian chính của đô thị theo hướng Bắc Nam kết nối khu đô thị phía Nam với khu công nghiệp phía Bắc thị xã.

Trong đó khu vực giao thoa của 2 tuyến Trần Phú & Lê Lợi là trung tâm đô thị phía Đông của thị xã hiện nay.

* Không gian chức năng cơ bản ổn định hiện hữu, không gian phát triển mới có sự điều chỉnh như sau:

+ Khu vực phía Bắc đường Trần Hưng Đạo điều chỉnh từ đất Quy hoạch khu công nghiệp sang đất Cơ sở sản xuất kinh doanh.

+ Khu vực phía Nam đường Trần Hưng Đạo (P. Lam Sơn) điều chỉnh từ đất Quy hoạch sang đất dân dụng và một phần cơ sở sản xuất kinh doanh hiện trạng (đã thực hiện theo Quy hoạch phê duyệt)

+ Khu ở đô thị và các chức năng khác cơ bản ổn định không thay đổi tại phía Nam dọc trục đường Trần Phú;

3.3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

Là khu dân cư đô thị 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.

3.4. Lựa chọn các chỉ tiêu quy hoạch.

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng theo tiêu chuẩn đô thị loại III, ngoài ra tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành và định hướng Quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2045.

3.4.1. Quy mô dân số:

* Dân cư hiện trạng khoảng 17.080 người. Đất đơn vị ở hiện trạng trong khu vực khoảng 216,57 ha, bình quân 126,8 m²/người (đánh giá theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2045).

- Theo quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2045, dự kiến dân số thị xã Bỉm Sơn phát triển thêm khoảng 90.611 người, dự kiến khu vực quy hoạch phân khu sẽ phát triển thêm khoảng 12.920 người.

* Luân chứng phát triển quy mô dân số:

a) Dân số tăng tự nhiên:

Theo niên giám thống kê thị xã Bỉm Sơn: giai đoạn 2010-2020, tỷ lệ tăng dân số bình quân thị xã qua 10 năm: ~0,7%/năm:

Năm	Tổng dân số	Phân theo giới tính		Tỷ lệ tăng dân số (%)
		Nam	Nữ	
Người				
Năm 2010	54.543	27.861	26.682	1,0

Năm 2015	57.431	29.310	28.121	1,3
Năm 2016	58.013	29.579	28.434	4,2
Năm 2017	58.246	29.527	28.719	0,5
Năm 2018	58.594	29.503	29.091	0,6
Năm 2019	58.806	28.914	29.892	0,4
Năm 2020	58.901	29.068	29.833	
Năm 2021	59.510	29.273	30.237	
Dân số tăng thêm (10 năm)	4.967			0,7

(nguồn niên giám thống kê thị xã Bim Sơn các năm)

Tính toán dân số khu vực lập quy hoạch giai đoạn 2023-2030 (7 năm) và giai đoạn 2031-2045 (15 năm): $D_t = D_0(1+r)^t$

Trong đó:

+ D_t : dân số năm tính toán

+ D_0 là dân số hiện trạng năm tính toán.

+ r là tỷ lệ tăng cơ học và tăng tự nhiên:

+ t là số năm tính toán.

* Dân số đến năm 2030: 17.930 người (làm tròn), tăng thêm 850 người.

- $D^{2030} = 17.080 \times (1+0,7\%)^7 = 17.928$ (người)

* Dân số đến năm 2045: 19.910 người (làm tròn), tăng thêm 2.830 người.

- $D^{2045} = 17.080 \times (1+0,7\%)^{22} = 19.906$ (người)

b) Dân số tăng cơ học.

- *Nhu cầu nhà ở xã hội và tái định cư di dời trong Khu công nghiệp.*

+ Phân khu đô thị phía Đông là khu dân cư hiện hữu, có vị trí phía Nam Khu công nghiệp Bim Sơn, hình thành gắn với lịch sử ra đời của thị xã Bim Sơn, với hệ thống hạ tầng được đã đầu tư ổn định (giao thông thuận lợi, hạ tầng cấp điện, cấp nước, Y tế, thể dục thể thao, công viên cây xanh,...).

+ Nhà ở xã hội: Theo định hướng Quy hoạch chung thị xã Bim Sơn, khu công nghiệp Bim Sơn mở rộng phát triển về phía Đông, do đó, về nhu cầu nhà ở xã hội phục vụ lực lượng lao động trong khu công nghiệp mới là cần thiết. Theo đó, khu vực có chức năng nhà ở xã hội.

+ Tái định cư: hiện nay trong Khu công nghiệp và phía Bắc khu công nghiệp có nhiều hộ dân sinh sống xen lẫn bị ảnh hưởng ô nhiễm môi trường, hạ tầng xã hội không có, do đó việc di dời các hộ dân về phía Nam đã được xác định trong quy hoạch chung. Cụ thể có khoảng hơn 900 hộ dân (~3.600 người) phía Bắc đường Trần Hưng Đạo sẽ di dời về phía Nam. Trong đó: khoảng 1.500 người di dời từ ngoài phạm vi lập quy hoạch đến, 2.100 người tái định cư tại chỗ.

- *Nhu cầu về nhà ở đô thị mới:*

+ Cơ bản khu vực hiện nay không còn nhiều quỹ đất phát triển, tuy nhiên có lợi thế lớn về cảnh quan sông Tam Điệp, là khu vực phía Bắc của sông Tam Điệp, có cao độ địa hình cao, không ngập lụt, hiện phần lớn đang bỏ hoang. Do đó việc phát triển nhà ở để tạo nguồn thu, hiệu quả sử dụng đất, đầu tư xây dựng hạ tầng, cũng như khai thác được lợi thế cảnh quan.

+ Khi khu công nghiệp phát triển, dịch vụ đô thị nâng cao, thu hút lực lượng lao động từ nơi khác đến, nhu cầu ở sẽ tăng cao.

* Dự báo, quy mô dân số như sau:

- Dân cư hiện trạng (năm 2023) khoảng: 17.080 người.
- Dự báo đến năm 2045 khoảng 30.000 người, tăng thêm: 12.920 người, Gồm:
 - + Dân số tăng tự nhiên: 2.830 người
 - + Dân số tái định cư: khoảng 1.090 người (tái định cư từ nơi khác đến)
 - + Dân số phát triển mới khoảng: 9.000 người (bao gồm cả dân số trong nhà ở xã hội)

3.4.2. Quy mô đất đai & công trình hạ tầng xã hội.

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 720,0 ha.

Chỉ tiêu sử dụng đất áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại III theo QCVN 01:2021/BXD, cụ thể như sau:

a) Chỉ tiêu đất dân dụng đơn vị ở: 50 - 80 m²/người, trong đó:

- Đất bình quân đơn vị ở mới: 28-45 m²/người;
- Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở toàn đô thị gồm:

STT	Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	Quy mô đất tối thiểu (dân số 30.000 người)
A	Giáo dục			5,4 ha
1	Trường mầm non	50 cháu/1000 người	12m ² /1cháu	1,8 ha
2	Trường tiểu học	65 học sinh /1000 người	10 m ² /1học sinh	1,95 ha
3	Trường trung học cơ sở	55 học sinh /1000 người	10 m ² /1học sinh	1,65 ha
B	Y tế			
4	Trạm Y tế	1 trạm	500m ² /1 trạm	0,05 ha
C	Văn hóa - Thể dục thể thao			3,5 ha
5	Sân chơi		0,5m ² /người	1,5 ha
6	Sân luyện tập	0,3 ha/công trình	0,5 m ² /người	1,5 ha
7	Trung tâm Văn hóa - Thể thao		5000m ² / 1 công trình	0,5 ha

- Đất cây xanh công cộng trong đô thị: ≥ 6 m²/người. Trong đó, có tối thiểu 1 công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5.000m². Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi phục vụ nhóm nhà ở với bán kính phục vụ không ≥ 300 m;

- Đất bãi đỗ xe: $> 3,5$ m²/người.

3.4.3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật.

- Tỷ lệ đất giao thông đô thị đạt: 20-26%.
- Cấp nước: Chỉ tiêu cấp nước sạch dùng cho sinh hoạt ≥ 150 lít/người/ng.đêm.
- Cấp điện: Áp dụng đối với Đô thị loại III: 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.

PHẦN 4. NỘI DUNG QUY HOẠCH

4.1. Nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.

4.1.1. Các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian

- Kế thừa và phát triển các khu chức năng theo đồ án quy hoạch năm 2010 và quy hoạch chung thị xã điều chỉnh năm 2023:

- Lựa chọn quỹ đất phát triển chủ yếu ở phía Nam đường Trần Trần Hưng Đạo, và phía Nam đường Trần Phú.

- Đối với khu dân cư hiện hữu: cải tạo chỉnh trang, xen cấy cây xanh, công trình công cộng lợi ích cộng đồng.

- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên để tổ chức các không gian kiến trúc.

- Các chức năng chính trong khu vực bao gồm :

+ Đất ở đô thị: gồm dân cư mới, dân cư cải tạo & nhà ở xã hội.

+ Đất trung tâm hành chính cấp phường.

+ Đất trung tâm văn hoá cấp đô thị & đơn vị ở.

+ Đất trung tâm dịch vụ thương mại cấp đô thị & đơn vị ở

+ Đất trung tâm thể dục thể thao cấp đô thị và đơn vị ở.

+ Khu công viên cây xanh cấp đơn vị ở.

4.1.2. Cơ cấu tổ chức không gian.

- Trung tâm hành chính - chính trị – cơ quan văn phòng cơ bản ổn định vị trí hiện nay. Tầng cao trung bình khối công trình hành chính 3-5 tầng, hình thức kiến trúc hiện đại phù hợp với tính chất của đô thị công nghiệp. Cải tạo chỉnh trang các công trình nhà dân và công trình công cộng 2 bên đường để tạo lập trực cảnh quan của đô thị.

- Trục đường Lê Lợi là trục chính thứ 2 của khu đô thị với chức năng kết nối khu công nghiệp Bắc Bim Sơn và khu đô thị. Cải tạo hình thức kiến trúc dọc tuyến đường. Với khu trung tâm VH-TDĐT là không gian mở của đô thị. Bố trí các hoạt động nghỉ ngơi thư giãn, ngắm cảnh, nghiên cứu với hệ thống đường dạo và hệ thống cây xanh cải thiện môi trường sinh thái đô thị.

- Trục đường Trần Hưng Đạo là trục chính ngăn cách khu đô thị phía Nam với Khu công nghiệp phía Bắc. Đối với khu sản xuất phía Bắc, lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại, các khối nhà điều hành, dịch vụ bố trí phía bắc, tạo cảm giác không gian gần gũi với khu dân cư. Các khối nhà xưởng, sản xuất bố trí lớp sau, đảm bảo về hình thức kiến trúc trên toàn dãy phố.

- Trung tâm dịch vụ thương mại cấp đô thị: chợ 5 tầng (chợ Sơn Đông), chợ 53, chợ Ruồi, giữ nguyên vị trí hiện nay, nằm trên các giao lộ của các trục đường chính đô thị, đảm bảo tiếp cận của người dân.

- Khu đô thị mới tập trung phát triển khu vực phía Nam đường Trần Phú (khu ĐTM phía Nam), & phía Nam đường Trần Hưng đạo (khu ĐTM phía Bắc). Khu đô thị mới được xác định là đô thị mới với hình thức kiến trúc hiện đại, hạ tầng kỹ thuật

đồng bộ, lấy công viên cây xanh, mặt nước. Trong đó, khu ĐTM phía Nam, bố trí các dạng ở biệt thự liên kề, xen kẽ sinh thái; khu ĐTM phía Bắc bố trí dạng ở liên kề, chung cư dành cho tái định cư các hộ dân nằm trong Quy hoạch Khu Công nghiệp phía Bắc.

* Cơ cấu quy hoạch 02 phường – 02 đơn vị ở:

- Dân số hiện có 17.080 người tương đương 4.200 hộ
- Dân cư phát triển mới khoảng 12.920 người tương đương 3.200 hộ
- + Hộ liên kề, biệt thự nhà vườn: ~ 2.000 hộ
- + Hộ nhà ở chung cư, nhà ở xã hội: ~ 900 hộ
- + Hộ nhà chung cư, kết hợp dịch vụ: ~ 300 hộ
- Tổng dân số tính toán: 30.000 người
- Đất ở nhà vườn, biệt thự 80 m²/ người. (dự kiến đất đơn vị ở nhà vườn với diện tích 250 - 400 m²/ hộ)
- Đất ở nhà chia lô liền kề: 40 m²/người (theo tiêu chuẩn đất đơn vị ở nhà liền kề với diện tích đất ở 125-180 m²/ người)
- Đất ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại 35 m²/ người (theo tiêu chuẩn đất đơn vị ở nhà chung cư với diện tích sàn sử dụng 25-35 m²/ người)

4.1.3. Không gian kiến trúc:

Đây là khu đô thị phía Đông thị xã Bỉm Sơn, đã hình thành từ lâu đời cùng với sự phát triển của thị xã, do đó không gian kiến trúc phải được coi trọng đặc biệt, đảm bảo việc nâng cấp các công trình hiện có với việc đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc mới phải có hình thức kiến trúc hiện đại, mạnh mẽ phù hợp với tính chất của đô thị công nghiệp.

4.2. Quy định Quy hoạch sử dụng đất:

4.2.1. Quy định chung

Trên cơ sở đánh giá hiện trạng, nghiên cứu cơ cấu và quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư, đề xuất nguyên tắc và giải pháp phân bổ sử dụng đất khu vực nghiên cứu (xem trên bản vẽ QH-04) và được xác định như sau:

- Trong các ô quy hoạch gồm các ô đất chức năng đô thị; vị trí và ranh giới các ô đất xác lập trên bản vẽ có tính chất định hướng; ranh giới, quy mô, chức năng sử dụng đất của các ô đất sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư có xem xét thêm việc phù hợp với các chức năng sử dụng đất hiện trạng, tuân thủ các quy định tại Luật quy hoạch đô thị, Luật nhà ở, Luật đất đai..., các quy hoạch chuyên ngành và các quy định hiện hành khác..

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu “gộp” tối đa và tối thiểu của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung. trong quá trình triển khai lập quy hoạch hoặc dự án ở giai đoạn sau, có thể áp dụng các tiêu chuẩn tiên tiến nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất: Mật độ xây dựng, tầng cao công trình sẽ được xác định chính xác theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư, đảm bảo tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Các công trình công cộng, nhà ở hỗn hợp tại các vị trí có tầm nhìn đẹp có thể nghiên cứu xây dựng cao tầng tạo điểm nhấn nhưng phải được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt đã triển khai xây dựng phù hợp với quy hoạch phân khu này tiếp tục thực hiện theo nội dung đã được phê duyệt. Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa thực hiện đầu tư xây dựng, hoặc đang triển khai thủ tục lập dự án đầu tư, khi cụ thể hóa cần được kiểm tra, rà soát, đối chiếu với quy hoạch phân khu được phê duyệt, phù hợp với kết quả rà soát các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền chấp thuận; trường hợp có sự thay đổi về chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, phải báo cáo cấp thẩm quyền xem xét quyết định. Khi cụ thể hóa các đồ án quy hoạch và dự án đầu tư, nếu có đề xuất điều chỉnh phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp với các chỉ tiêu khung của ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu này được duyệt, tuân thủ quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Các lô đất chức năng bao gồm đất: công cộng đô thị; cây xanh TĐTT đô thị; trường trung học phổ thông; công cộng đơn vị ở; trường tiểu học, trung học cơ sở; trường mầm non (nhà trẻ, mẫu giáo); cây xanh TĐTT đơn vị ở; nhóm nhà ở xây dựng mới; nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chỉnh trang); bãi đỗ xe; đất hỗn hợp; cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...; di tích, tôn giáo; công nghiệp kho tàng; an ninh quốc phòng; đất đầu mối HTKT, trong đó:

+ Đất công cộng đô thị và công cộng đơn vị ở bao gồm các chức năng chính: thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, trụ sở hành chính. Vị trí, quy mô và các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể ở quy hoạch tỷ lệ lớn hơn.

+ Đất nhóm nhà ở bao gồm: đất ở, trường mầm non, vườn hoa, sân chơi và tập luyện TĐTT, đường giao thông, bãi đỗ xe...; Vị trí, quy mô và các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể ở quy hoạch tỷ lệ lớn hơn, tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

++ Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn, trong đó ưu tiên phát triển nhà ở hỗn hợp ở các trục giao thông chính và nhà ở sinh thái trong lõi các khu đô thị, nhằm hài hòa với cảnh quan hiện có.

++ Đối với nhóm nhà ở cải tạo chỉnh trang và các khu vực giáp ranh với đất làng xóm hiện có được thực hiện theo quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng riêng. Trong đó, hạn chế san lấp hồ ao; quỹ đất trồng (đất công) ưu tiên bố trí các

công trình sinh hoạt cộng đồng, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, trạm điện, điểm tập kết rác... Không gian giáp ranh tổ chức thành không gian chuyển tiếp giữa khu dân cư mới và cũ, đảm bảo phát triển hài hòa, bền vững của khu vực làng xóm đô thị hóa.

++ Trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư (giai đoạn sau), đất ở xây dựng mới cần xác định cụ thể hóa các quỹ đất theo thứ tự ưu tiên: quỹ đất ở tái định cư phục vụ nhu cầu di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; quỹ đất và nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp và các mục đích khác,...theo chủ trương của UBND thị xã và quy định pháp luật hiện hành.

+ Đối với đất công trình di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và vùng bảo vệ sẽ được xác định chính xác khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư được phê duyệt, biên bản khoanh vùng bảo vệ hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ luật Di sản văn hóa.

+ Đối với đất an ninh quốc phòng: Các khu vực cơ bản được giữ nguyên theo hiện trạng, việc nghiên cứu xây dựng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

+ Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có không phù hợp quy hoạch, từng bước di dời nhỏ lẻ trong khu vực dân cư, quy tập mộ đến khu vực nghĩa trang tập trung của khu vực theo định hướng Quy hoạch chung.

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình di tích, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đề điều được xác định cụ thể tại quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn, tuân thủ Tiêu chuẩn Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

- Trong ranh giới nghiên cứu hiện có các tuyến cống, mương phục vụ thoát nước chung cho khu vực, khi lập quy hoạch chi tiết hoặc nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới tiêu thoát nước theo các giai đoạn đầu tư xây dựng;

- Giao thông khu vực trong các ô đất mang tính định hướng, sẽ được xác định chính xác ở bước triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 trên cơ sở cập nhật các dự án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Đối với các tuyến đường quy hoạch đi qua khu ở hiện có (từ đường khu vực trở xuống), sẽ được xác định cụ thể ở quy hoạch tỷ lệ lớn hơn, phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Trên cơ sở quy mô đỗ xe tại từng khu vực khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe cao tầng, góp phần tăng quy mô đỗ xe phục vụ khu vực (cụ thể sẽ do cấp thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan).

- Các số liệu về chức năng sử dụng, quy mô diện tích đất và các số liệu hiện trạng, các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư, quy hoạch mặt bằng... được thu thập và bổ sung vào đồ án này bằng biện pháp đo vẽ thủ công nên độ chính xác có hạn chế, cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn.

4.2.2. Vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở:

Là khu vực phát triển đô thị, được áp dụng các chỉ tiêu theo tiêu chí đô thị loại II; Trên cơ sở quy mô dân số dự báo đến năm 2045 (khoảng 30.000 dân) và hệ thống giao thông chính đô thị, hiện trạng công trình hạ tầng xã hội cấp phường, định hướng với 02 đơn vị ở; với 03 khu ở tập trung: phường Lam Sơn, gồm 2 khu vực dân cư ở tập trung: phía Bắc gắn với đường Trần Hưng Đạo, và phía Nam gắn với đường Trần Phú; và đơn vị ở phường Đông Sơn, sống tập trung dần trải từ Bắc xuống Nam.

Cấu trúc, hình thái ở:

Lao động phần lớn lực lượng lao động phi nông nghiệp: kinh doanh, làm trong nhà máy, công chức,... Trong đó:

+ Nhóm dân cư phía Nam (phường Lam Sơn) & nhóm dân cư phía Đông (phường Đông Sơn), 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,....

+ Nhóm dân cư phía Bắc (phường Lam Sơn) do trước đây vướng Quy hoạch công nghiệp, do đó không được đầu tư hệ thống hạ tầng. Do đó, hệ thống hạ tầng xã hội hiện nay cần phải bổ sung (trường học, văn hóa, cây xanh,...)

4.3. Phân bổ quỹ đất theo chức năng sử dụng đất:

4.3.1. Về đơn vị ở:

Các đơn vị ở với quy mô dân số >4000 dân, đất công cộng đơn vị ở, cây xanh, trường tiểu học, trung học cơ sở, mầm non, nhóm nhà ở và giao thông. Hạt nhân đơn vị ở là vườn hoa, cây xanh, công trình công cộng đơn vị ở và trường tiểu học, trung học cơ sở.

Tổng diện tích đất đơn vị ở khoảng 251,17 ha, (bao gồm đất nhóm ở, đất công trình dịch vụ công cộng, đất cây xanh, giao thông). Trong đó, Diện tích đất nhóm ở khoảng 215,83 ha, gồm đất nhóm ở trong khu vực hiện trạng khoảng 172,08 ha; Đất tái định cư khoảng: 13,73 ha; Đất nhóm ở trong khu vực phát triển mới khoảng 22,38 ha; đất nhà ở xã hội: 7,65 ha.

Nguyên tắc bố trí đất nhóm ở mới: xen kẽ các khu ở mới đô thị kết nối đồng bộ với khu hiện hữu, để sử dụng chung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật kèm theo (công viên, cây xanh, bãi đỗ xe, nhà văn hóa, trường học,...), tránh lãng phí và đầu tư dàn trải. Bố trí như sau:

- Về nhóm ở quy hoạch mới: gồm 11 ô đất (với tổng diện tích: 22,38 ha), Phần lớn bố trí tập trung khu vực phía Nam, đường Trần Phú, thuộc địa giới phường Lam Sơn hiện nay.

- Về nhóm ở tái định cư: quy hoạch 08 ô đất tái định cư, phục vụ cho mục đích di dời các hộ dân nằm trong khu công nghiệp (theo Quy hoạch chung đã xác định) là: 13,73 ha. Vị trí khu vực phía Nam đường Trần Phú, thuộc phường Lam Sơn hiện nay.

- Nhà ở xã hội: Bố trí 04 ô đất với tổng diện tích: 7,65 ha, gồm 03 ô đất tại phường Lam Sơn, và 01 ô đất tại phường Đông Sơn.

4.3.2. Vị trí, quy mô các công trình cấp đô thị trở lên.

Theo quy hoạch chung đô thị Bim Sơn đến năm 2045, Khu vực có các chức năng cấp đô thị trở lên bao gồm:

a) Công trình Y tế Bệnh Viện:

+ Bệnh viện Đa khoa Bim Sơn có vị trí hiện nay tại đường Trần Phú, phường Lam Sơn: trong kỳ quy hoạch sẽ được coi nới mở rộng, ô đất có ký hiệu "TTYT:01", quy mô diện tích: 2,56 ha.

+ Quy hoạch mới 01 trung tâm Y tế đô thị mới (theo QHC) tại phường Lam Sơn, ô đất có ký hiệu "TTYT:02", diện tích khoảng: 2,80 ha.

b) Công trình nghiên cứu, đào tạo giáo dục:

* Công trình Đào tạo: cơ bản giữ nguyên vị trí, số lượng, quy mô như hiện nay, gồm 03 ô đất có ký hiệu "ĐT:01" đến "ĐT:03", diện tích khoảng 6,48 ha, gồm:

- Trung tâm đào tạo lái xe: hiện nay vị trí tiếp giáp đường Trần Hưng Đạo, phường Lam Sơn, ô đất có ký hiệu "ĐT:01", quy mô diện tích hiện nay khoảng: 3,3 ha.

- Trường Trung cấp nghề: hiện nay có vị trí tiếp giáp đường Trần Phú, phường Lam Sơn: ô đất có ký hiệu "ĐT:02", quy mô diện tích hiện nay khoảng: 0,79 ha.

- Trường trung cấp xây dựng: hiện nay vị trí tiếp giáp đường Lê Lợi, phường Lam Sơn, ô đất có ký hiệu "ĐT:03", quy mô diện tích giảm do quy hoạch đường giao thông, diện tích sau cải tạo: 2,39 ha.

* Giáo dục cấp đô thị:

- Trường THPT Lê Hồng Phong, vị trí tiếp giáp với đường Trần Phú, tại phường Lam Sơn, mở rộng quy mô diện tích về phía Bắc hiện nay, ô đất có ký hiệu "GD:THPT", diện tích sau mở rộng: 2,19 ha.

c) Công trình dịch vụ thương mại:

Phần lớn gồm công trình đã có, cải tạo nâng cấp:

- Dịch vụ đô thị (Chợ): gồm 03 chợ đã có:

+ Chợ Ruồi: vị trí tiếp giáp với đường Trần Hưng Đạo, phường Lam Sơn: mở rộng cải tạo trên vị trí hiện nay, ô đất có ký hiệu DV-CH:01, diện tích khoảng: 0,33 ha.

+ Chợ 53: vị trí khu vực nút giao đường Trần Hưng Đạo và đường Lê Lợi, phường Lam Sơn: cải tạo trên vị trí hiện nay, ô đất có ký hiệu DV-CH:02, diện tích khoảng: 0,27 ha.

+ Chợ 5 tầng (chợ Sơn Đông): vị trí khu vực nút giao đường Lê Lợi và đường Trần Phú, phường Đông Sơn: cải tạo mở rộng về phía Nam, ô đất có ký hiệu DV-CH:03, diện tích khoảng: 1,15 ha.

- Dịch vụ thương mại: quy mô diện tích: 11,12 ha, gồm:

+ Dịch vụ hiện trạng: 5,79 ha, gồm 06 ô đất có ký hiệu từ "DV-HT:01" đến "DV-HT:02",

+ Dịch vụ quy hoạch mới: 5,33 ha, gồm 04 ô đất có ký hiệu từ "DV-QH:01" đến "DV-QH:04"

d) Sản xuất, công nghiệp:

Theo định hướng quy hoạch chung đã phê duyệt: hạn chế sản xuất công nghiệp nhỏ lẻ trong khu dân cư, ảnh hưởng đến môi trường của người dân lân cận. Quy

hoạch mới khu đất công nghiệp phần lớn tập trung về phía Bắc đường Trần Hưng Đạo, gắn với nhà xưởng, công nghiệp hiện trạng.

- Đất Sản xuất công nghiệp: 54,98 ha, gồm 17 ô đất có ký hiệu "CN...."

Trong đó:

+ Đất hiện trạng: 40,25 ha, gồm 11 ô đất có ký hiệu "CN-HT:01" đến "CN-HT:11".

+ Đất quy hoạch mới: 14,73 ha, gồm 06 ô đất có ký hiệu "CN-QH:01" đến "CN-QH:06"

Loại hình sản xuất: ít gây ô nhiễm: sản xuất chế tạo hàng cơ khí, lắp ráp, mỹ nghệ,... trồng cây xanh xung quanh khu nhà xưởng, đảm bảo vệ sinh an toàn và mỹ quan đô thị.

e) Khu vực dịch vụ công nghiệp:

Gồm 08 ô đất thuộc khu vực phía Bắc phường Đông Sơn, trong phạm vi quy hoạch phân khu:

- 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:KS05". Có vị trí nằm phía Bắc đường Phạm Hùng (kéo dài), phường Đông Sơn,

- 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". Có vị trí nằm phía Nam đường Phạm Hùng (kéo dài), phường Đông Sơn.

f) Khu vực khai thác mỏ:

Khu vực khai thác mỏ sét theo quy hoạch chung: 38,28 ha, gồm 03 ô đất có ký hiệu "KT-M:01" đến "KT-M:03"

g) Cây xanh đô thị:

Khu vực có 08 ô đất có chức năng cây xanh công cộng đô thị, với tổng diện tích: 18,94 ha, gồm các ô đất có ký hiệu "CXQH-ĐT:01" đến "CXQH-ĐT:08"

- Ngoài ra còn có các ô đất cây xanh cách ly, thảm thực vật xung quanh khu vực cần kiểm soát môi trường như nghĩa trang, trạm xử lý nước thải.

h) Công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối:

- Trạm, bến xe Bus: vị trí khu vực nút giao đường Trần Hưng Đạo và đường Lê Lợi, phường Lam Sơn. Ô đất có ký hiệu HTKT:01, diện tích khoảng 0,39 ha.

- Trạm xử lý nước thải: vị trí phía Nam, phường Đông Sơn, ô đất có ký hiệu HTKT:02, diện tích khoảng 3,14 ha.

- Đường sắt tốc độ cao: 9,41 ha, gồm các ô đất có ký hiệu HLĐS. Là khoảng hành lang an toàn đường sắt tốc độ cao, định hướng theo phương án tuyến đường sắt tốc độ cao theo Quy hoạch chung đô thị đã cập nhật.

4.3.3. Hệ thống công trình hạ tầng xã hội đơn vị ở.

Theo định hướng phân chia đơn vị ở khu vực dự kiến 02 đơn vị ở, cơ bản giữ nguyên vị trí các trường học hiện nay, bổ sung công trình hạ tầng công cộng đảm bảo quy mô diện tích, bán kính phục vụ như sau:

Đất công trình hạ tầng công cộng đơn vị ở: 10,24 ha, gồm:

a) Về công trình giáo dục: Tổng đất công trình trường học (Mầm non, Tiểu học, THCS): 12,73 ha (bình quân 24,95 m²/hs), trong đó:

- Trường học hiện trạng: 8,20 ha; gồm 04 trường mầm non, 03 trường tiểu học và 02 trường THCS trong đó:

+ Trường mầm non: 3,03 ha, gồm 04 ô đất có ký hiệu GD-HT:MN, mở rộng quy mô diện tích 02 trường: Trường Mầm non Lam Sơn 1, ô đất có ký hiệu "GD-HT:MN2", diện tích: 0,80 ha; Trường Mầm non xi măng Bim Sơn (phường Đông Sơn), ô đất có ký hiệu "GD-HT:MN2", diện tích: 1,22 ha.

+ Trường Tiểu học: 2,60 ha, gồm 03 trường có ký hiệu GD-HT:TH, trong đó mở rộng trường tiểu học Lam Sơn, ô đất có ký hiệu GD-HT:TH2, diện tích: 1,56 ha.

+ Trường Trung học cơ sở: 2,57 ha, gồm 02 trường: THCS Lê Quý Đôn (phường Lam Sơn) ô đất có ký hiệu "GD-HT:THCS1", diện tích: 0,87 ha; Mở rộng trường THCS Đông Sơn, ô đất có ký hiệu "GD-HT:THCS1", diện tích: 1,70 ha.

- Quy hoạch mới: 03 ô đất giáo dục cấp đơn vị ở: 4,53 ha, có chức năng trường liên cấp: Trong đó:

+ Ô đất có ký hiệu "GD-QH:01", diện tích 0,94 ha, nằm tiếp giáp phía Bắc đường Trần Phú, là trường Tiểu học Lam Sơn cũ (đã giải thể);

+ Ô đất có ký hiệu "GD-QH:02", diện tích 2,48 ha, quy hoạch mới phía Nam đường Trần Phú (phường Lam Sơn); phục vụ nhu cầu phát triển đô thị mới.

+ Ô đất có ký hiệu "GD-QH:03", diện tích 1,11 ha, bố trí phía Nam đường Trần Hưng Đạo, phía Bắc đồi Mỏ Sét, phường Lam Sơn, phục vụ cho khu dân cư tái định cư di dời trong khu công nghiệp về phía Nam.

b) Về công tình Y tế: Tổng diện tích đất Y tế cấp đơn vị ở: 1,83 ha, trong đó:

- Cơ bản giữ nguyên các trạm y tế cấp phường xã hiện nay 03 trạm Y tế (TYT phường Lam Sơn, Y tế phường Đông Sơn, và Y tế Nhà máy xi măng Bim Sơn); gồm 03 ô đất có ký hiệu YT-HT:01 đến YT-HT:03, với tổng diện tích 0,53 ha.

- Quy hoạch bổ sung mới 02 cơ sở y tế mới, ô đất có ký hiệu YT-QH, diện tích: 1,3 ha tại phường Lam Sơn; gồm: 01 ô đất tại phía Nam đường Trần Phú (YT-QH:01, diện tích ~1,15 ha); 01 ô đất tại phường Quảng Thịnh (~0,35 ha) và 01 ô đất phía Bắc đồi mỏ Sét (YT-QH:02, diện tích ~0,15 ha)

c) Văn hóa, thể dục thể thao: Tổng diện tích 11,36 ha, trong đó:

* Công trình văn hóa: 5,91 ha, trong đó:

- Công trình văn hóa hiện trạng: 2,94 ha, trong đó công trình văn hóa cấp đơn vị ở: 0,59 ha, gồm 01 ô đất có ký hiệu "VH-HT:ĐO"; Công trình văn hóa – TĐTT khu phố: 2,35 ha, gồm 15 ô đất có ký hiệu "VH-HT:01" đến "VH-HT:15".

- Công trình văn hóa quy hoạch: 2,97 ha, trong đó, quy hoạch 01 ô đất văn hóa cấp đơn vị ở có ký hiệu VH-QH:ĐO, diện tích khoảng 0,82 ha; Quy hoạch 08 ô đất văn hóa – TĐTT khu phố, nhóm ở mới: 2,15 ha, gồm 08 ô đất có ký hiệu VH-QH:01 đến VH-QH:08.

* Công trình thể dục thể thao đơn vị ở: 5,45 ha, trong đó:

- Thể dục thể thao hiện trạng: 3,76 ha, gồm 01 ô đất có ký hiệu TĐTT:HT, tại phường Đông Sơn, khu vực nút giao đường Trần Phú và đường Lê Lợi.

- Quy hoạch mới: 1,69 ha, gồm 02 ô đất Thể dục thể thao tại phường Lam Sơn, có ký hiệu "TT-QH:01", diện tích 0,7 ha, vị trí tiếp giáp đường bắc Sông Tam Điệp; ô đất có ký hiệu "TT-QH:02", diện tích 0,99 ha, vị trí phía bắc đồi mỏ Sét.

d) Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở khoảng: 8,14ha, trong đó:

- Cây xanh công cộng hiện trạng: 0,47 ha, gồm 01 ô đất có ký hiệu CX-HT:ĐO vị trí khu đô thị mới Nam Cổ Đàm phía Nam đường Trần Phú.

- Cây xanh quy hoạch mới: 7,67 ha, gồm 12 ô đất, có ký hiệu "CXQH-ĐO:1" đến "CXQH-ĐO:12" bố trí phân tán đảm bảo tiếp cận của dân cư trong khu vực.

4.4. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.

4.4.1. Tổng hợp quy hoạch 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 SDD 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 -TDTT 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	TDTT	5,45	0,76	30	1-3	0,9	-
4.1	TDTT hiện trạng (cấp đơn vị ở)	TDTT:HT	3,76	0,52	20	1-3	0,6	-
4.2	TDTT 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	-

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
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	-
	- 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.	Đất quốc phòng hiện	QP-HT	0,48	0,07	-	-	-	-

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
1	trạng							
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	-	-	-	-
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	-	-	-	-

4.4.2. Chỉ tiêu sử dụng đất.

a) Các ô phố có chức năng nhóm ở đô thị.

- 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 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 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 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 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.

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

* 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.

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

- Y tế: cải tạo chỉnh trang 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).

c) 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 - rộng 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.

d) 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.

e) 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 phần hầm, bán hầm tối đa 03 tầng.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

4.4.3. Chỉ tiêu sử dụng đất đạt được:

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 đề 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)

4.5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

4.5.1. Hướng quy hoạch và cải tạo:

- Cải tạo, chỉnh trang, bổ sung hệ thống cơ sở hạ tầng, sân chơi, vườn hoa cây xanh, từng bước cải tạo, nâng cấp đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị, tiệm cận với tiêu chí đô thị loại III:

+ Bổ sung, bố trí các khu công viên cây xanh – thể dục thể thao, công cộng phục vụ lợi ích của người dân trong khu dân cư hiện hữu: Hình thành các dự án CVCX-TDTT công cộng, đảm bảo bán kính phục vụ của người dân.

+ Công trình thiết yếu hạ tầng xã hội trong khu dân cư hiện hữu gồm (Nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng, trường học, sân thể thao,...), bổ sung trong các nhóm ở. Bố trí bổ sung các bãi đỗ xe công cộng trong khu dân cư hiện hữu, nên gắn liền với khu công cộng, cây xanh, nhà văn hóa, thể thao,....

- Nâng cấp, đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Cải tạo nâng cấp giao thông đối với các ngõ nhỏ không có khả năng mở rộng (theo tiêu chuẩn 17,5m) tối thiểu đường cấp VI (Bn=5,5m, Bm=3,5m)

+ Hiện nay trong khu vực dân cư cũ, có những tuyến đường ngõ nhỏ, hệ thống thoát nước thải chưa có, chiếu sáng chưa có. Từng bước nâng cấp đầu tư cải tạo, mở rộng tuyến đường, có vỉa hè, hành lang kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, chiếu sáng, thoát nước,...), nguồn vốn từ ngân sách và nhân dân cùng làm. Lập các dự án, đảm bảo tính khả thi hiệu quả kinh tế, đảm bảo phục vụ lợi ích cộng đồng thông qua việc phù hợp với quy hoạch chung của toàn khu vực đô thị.

Tổng diện tích đất ở hiện trạng cải tạo: 165,77 ha, giảm 38,67 ha (hiện trạng ban đầu 204,44 ha). Lý do:

+ Di dời dân cư hiện trạng phía Bắc đường Trần Hưng Đạo (có khoảng gần 1.000 hộ dân) hiện nay đang nằm trong vùng phát triển công nghiệp, các hộ dân này sẽ được bố trí tái định cư về phía Nam đường Trần Hưng Đạo.

+ Một số khu vực dân cư cũ công nhân nhà máy xi măng, thuộc phường Đông Sơn, tình trạng công trình đã xuống cấp, sẽ được quy hoạch cải tạo lại, chuyển đổi thành đất nhà ở xã hội, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

4.5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

a) Công trình trụ sở cơ quan.

Cơ bản vẫn giữ nguyên hệ thống công trình công sở cấp đô thị (có trong phạm vi lập quy hoạch) và cấp đơn vị ở (trụ sở cơ quan cấp phường) tại vị trí hiện nay. Cải tạo, chỉnh trang mở rộng nếu có điều kiện, để giảm mật độ xây dựng, tăng tiện ích công cộng (thể thao, vườn hoa, cây xanh, bãi đỗ xe) tiến tới môi trường làm việc văn minh, sạch sẽ, thông thoáng...

- Các công trình trụ sở cơ quan đã xây dựng cần được chỉnh trang, cải tạo, hợp khối, nâng tầng (từ 2 tầng trở lên) xoá bỏ nhà một tầng cấp 4 để tạo bộ mặt kiến trúc công trình bề thế, hiện đại và tiết kiệm đất, dành đất cho xây dựng các khu chức năng khác theo nhu cầu phát triển của đô thị như: Xây dựng nhà ở của cán bộ công nhân viên, các trụ sở cơ quan hành chính kinh tế, dịch vụ, vườn hoa, cây xanh, sân bãi TDTT...

- Các công trình trụ sở cơ quan dự kiến xây dựng mới trên các tuyến phố, tầng cao từ 3 - 5 tầng hiện đại, đảm bảo về hiệu quả sử dụng và có tính thẩm mỹ cao.

b) Công trình dịch vụ - công cộng.

+ Phải phù hợp với yêu cầu hoạt động đa dạng của cộng đồng dân cư. Hình thức kiến trúc phong phú và hài hoà với không gian chung, khai thác các yếu tố văn hoá truyền thống. Một số công trình như nhà văn hoá, triển lãm, câu lạc bộ thể thao, chợ, tiện lợi. Không những phải thoả mãn nhu cầu sinh hoạt ngày càng cao của nhân dân mà còn phải thể hiện sắc thái tiêu biểu của địa phương.

c) Công trình nhà ở.

- Nhà ở xây dựng trên các trục phố chính và trong khu dân cư khi cải tạo, xây mới phải xây dựng 2 tầng trở lên. Hình thức kiến trúc có thể phong phú đa dạng, song phải đảm bảo tuân thủ quy định về chỉ giới xây dựng, đường đỏ, thống nhất về chiều cao tầng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc và quy định về mỹ quan của kiến trúc đường phố.

- Nhà ở xây dựng sau các lô phố, nhà vườn cao 1- 3 tầng, cần khai thác hình thức, kiến trúc truyền thống kết hợp với hiện đại và cây xanh tạo thành các khu nhà ở sinh thái chất lượng cao.

- Các khu ở cũ được cải tạo, chỉnh trang, xen cây nâng cao mật độ trên cơ sở hiện trạng, bổ sung hệ thống cơ sở hạ tầng, sân chơi, vườn hoa cây xanh, từng bước cải tạo, nâng cấp đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và tiện nghi đô thị.

d) Các điểm cần quan tâm trong giải pháp kiến trúc.

- Các khu chức năng cần phải được xây dựng thành cụm công trình, tạo bộ mặt khang trang cho đô thị, tránh xây dựng đơn lẻ, hình thức kiến trúc phải phong phú và hài hoà với cảnh quan, tăng cường trồng cây xanh trong các cụm công trình để hài hoà với môi trường và thiên nhiên.

- Không gian kiến trúc của đô thị được nhấn mạnh bởi cụm công trình: Trung tâm dịch vụ, thương mại, công cộng, cây xanh Các cụm công trình này cần phải được xây dựng từ 3 tầng trở lên, hình thức kiến trúc đẹp tạo điểm nhấn cho toàn đô thị.

- Khu vực ven sông Tam Điệp cần được bảo vệ cảnh quan, tạo không gian, điểm nhấn cho đô thị.

- Các khu ở mới chủ yếu theo dạng nhà ở phân lô và nhà ở có vườn theo quy hoạch có kiến trúc đồng bộ, hiện đại.
- Tận dụng và khai thác tối đa cây xanh mặt nước, hiện có để gắn kết các khu chức năng của đô thị.

4.5.3. Giải pháp tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng đầu tư xây dựng HTKT, HTXH:

a) Kế hoạch giải phóng mặt bằng

Công tác GPMB thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư là một trong những đòn bẩy nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế, đẩy nhanh quá trình đô thị hóa, giải quyết các vấn đề quy hoạch xây dựng, nâng cao bộ mặt đô thị. Cơ chế bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất sẽ được thực hiện theo luật đất đai 2013, với các nội dung như sau:

- Điều 56: “Giá đất do Nhà nước quy định bảo đảm nguyên tắc: sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường; các thửa đất liền kề nhau, có điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau”; theo đó giá trị bồi thường cho người có đất bị thu hồi được tính theo giá đất do Nhà nước quy định theo các nguyên tắc trên tạo nên tính nhất quán về mặt giá trị.

- Điều 39: “Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc khi dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng đất phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt”.

- Điều 41: “Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án sau khi được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch”.

- Điều 42: “Người bị thu hồi loại đất nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi; UBND tỉnh lập và thực hiện các dự án tái định cư trước khi thu hồi đất để bồi thường bằng nhà ở, đất ở cho người bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở; khu tái định cư được quy hoạch chung cho nhiều dự án trên cùng một địa bàn và phải có điều kiện phát triển bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ; trường hợp không có khu tái định cư thì người bị thu hồi đất được bồi thường bằng tiền và được ưu tiên mua hoặc thuê nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước đối với khu vực đô thị”.

b) Giải pháp tái định cư:

Hiện tại trong khu vực lập quy hoạch bố trí 08 ô đất tái định cư được đầu tư xây dựng để phục vụ ở cho người dân bị ảnh hưởng. Sau khi triển khai dự án các hộ dân này sẽ được bố trí đất tái định cư với diện tích tương ứng.

Các vị trí trên hiện trạng là đất trồng lúa và đất bằng trồng cây hàng năm khác và giáp các trục giao thông chính đô thị. Cụ thể:

+ Có 01 ô đất có ký hiệu TĐC:01, diện tích khoảng 3,53 ha, vị trí phía Bắc sông Tam Điệp, dành cho tái định cư khi thực hiện dự án tuyến đường nối Trần Phú với đường Nam Bim Sơn 6, đi qua khu dân cư và các dự án mở rộng đường. Hiện trạng sử dụng đất: phần lớn là đất ao hồ thấp trũng, không sử dụng.

+ Bố trí 07 ô đất có ký hiệu từ "TĐC:02" đến "TĐC:08" với tổng diện tích khoảng 10,20 ha; vị trí khu vực đường Trần Hưng Đạo, dành cho tái định cư cho di dời các hộ dân phía Bắc đường Trần Hưng Đạo và các hộ dân nằm trong quy hoạch công nghiệp phường Lam Sơn và Đông Sơn. Dự kiến đáp ứng khoảng 1.000 hộ dân trong đó, có hơn 900 hộ dân (~3.600 người) trong khu vực công nghiệp, 100 hộ dân di dời do thực hiện các dự án mở rộng, quy hoạch mới tuyến đường giao thông từ phân khu vực.

- 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.

4.6. Các yêu cầu về Kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật vệ sinh môi trường và Quản lý Xây dựng:

4.6.1. Đối với các lô đất ở:

a. Qui định về kiến trúc:

Đối với khu ở cũ cải tạo: Khoanh vùng cải tạo về kiến trúc, hệ thống hạ tầng (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông...) đạt chỉ tiêu khu dân cư đô thị. Nhà ở của dân phải được nâng cấp cải tạo với tầng cao từ 2 đến 4 tầng, hình thức kiến trúc phù hợp với đặc điểm cảnh quan của khu vực, đồng thời vẫn tạo lập được sắc thái của đô thị.

Đối với các khu ở mới: xây dựng tập trung hợp khối trên một số trục đường chính, nhà biệt thự và nhà liên kế thấp tầng, áp dụng các hình thức kiến trúc hiện đại, kết hợp hài hoà với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, hình thức thiết kế nhẹ nhàng, phong phú tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau.

Đối với các khu chung cư cao tầng, tùy theo từng khu, hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng của từng khu nhà.

b. Qui định về chuẩn bị đất đai và sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật

Chuẩn bị đất đai các khu ở mới đảm bảo không úng lụt và phù hợp với qui hoạch tổng thể. San lấp theo dự án đồng bộ từng khu vực khi có thiết kế được duyệt.

Xây dựng hệ thống thoát chung cho nước mưa và nước bẩn.

Đối với cốt sân nhà, tầng cao nhà, mặt đứng nhà khi xây dựng sẽ tuân thủ theo hồ sơ được cấp thẩm quyền phê duyệt và các quy định thiết kế đô thị kèm theo đồ án .

c. Qui định về vệ sinh môi trường:

Các khu nhà ở có hệ thống thu gom rác và có điểm tập trung rác theo qui hoạch chi tiết được duyệt. Nhà ở xây dựng cách điểm tập trung rác trên 50m và có trồng cây cách ly, thiết kế sân, vườn hoa, khuôn viên cho từng khu ở.

d. Qui định quản lý xây dựng

Việc xây dựng nhà ở phải tuân thủ theo đúng qui hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà, độ đua ra của ban công, ô văng ... được qui định phù hợp với từng đường phố. Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn cấp giấy phép theo quy định) được cấp

có có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân theo sự hướng dẫn của cơ quan trực tiếp quản lý xây dựng đô thị.

4.6.2. Đối với các lô đất xây dựng công trình công cộng:

a. Qui định về kiến trúc đô thị:

- Đối với các công trình thuộc trung tâm hành chính, văn hoá, giáo dục, y tế cấp đơn vị ở: thiết kế hợp khối, hình thức kiến trúc hiện đại mang đậm bản sắc dân tộc, phù hợp với tính chất công năng sử dụng của công trình và hài hoà với khung cảnh chung.

- Đối với công trình dịch vụ công cộng - thương mại, chung cư cao tầng: yêu cầu thiết kế hình thức kiến trúc đẹp và phong phú, chiều cao công trình từ 3-5 tầng, sử dụng tầng để có khối tích lớn vào mục đích dịch vụ thương mại, các tầng trên sử dụng làm văn phòng cho thuê, khách sạn và phòng ở dạng cao cấp.

b. Qui định về hạ tầng kỹ thuật:

Cốt nền của các khu vực thiết kế đảm bảo thoát nước và không ảnh hưởng các công trình lân cận công trình lân cận.

- Bố trí bãi đỗ xe tập trung cho khu trung tâm thương mại.

- Sử dụng vật liệu lát vỉa hè, bó vỉa, đan rãnh bằng các loại vật liệu cao cấp như đá xẻ tự nhiên, gạch block tự chèn loại giả sứ.

c. Qui định về vệ sinh môi trường:

- Trung tâm các nhóm ở có hệ thống thu gom rác thiết kế thuận lợi, bố trí trên các đường nhánh và gần các mối giao cắt đường đô thị.

- Cây xanh khu trung tâm công cộng trồng nhiều chủng loại cây trang trí, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng địa phương, tạo ra nhiều không gian tạo cảnh quan môi trường phong phú.

d. Qui định về quản lý xây dựng:

Các công trình chỉ được xây dựng khi có dự án đầu tư và qui hoạch mặt bằng xây dựng được cấp có thẩm quyền được phê duyệt trên cơ sở qui hoạch chi tiết và hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng theo luật định.

Giới hạn khu đất và chỉ giới xây dựng công trình được xác lập theo qui hoạch mặt bằng xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ theo các gợi ý, chỉ dẫn thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết.

PHẦN 5. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

5.1. Xác định các chỉ tiêu không chế về khoảng lùi xây dựng.

- Tuyến đường Trần Phú là trục chính đô thị Đông sang Tây, CGDD: 28,0m, khoảng lùi xây dựng đối với khu dân cư: 3,0m, đối với khu dịch vụ công cộng, tối thiểu 6,0m.

- Đường Đường Trần Hưng Đạo, trục chính đô thị phía Bắc phân khu kết nối Bắc - Nam, lộ giới quy hoạch (CGDD): 40,0m, khoảng lùi xây dựng đối với khu dân cư hiện trạng: 0,0m, đối với khu xây dựng mới tối thiểu: 6,0m.

- Đường Phan Chu Trinh, liên khu vực kết nối Bắc – Nam, lộ giới quy hoạch (CGDD): 34,0m. Khoảng lùi xây dựng đối với khu hiện trạng: 0,0m, đối với khu xây mới, tối thiểu 6,0m.

- Đường Lê Lợi, trục liên khu vực kết nối Bắc Nam, lộ giới quy hoạch (CGDD): 34,0m. Khoảng lùi xây dựng đối với các khu dân cư hiện trạng: 0,0m, đối với khu xây dựng mới: tối thiểu 3,0m.

- Đường Võ Nguyên Giáp kéo dài (song song phía Bắc đường Trần Phú), lộ giới quy hoạch 24,0m. Chỉ giới xây dựng: 0,0m.

- Các tuyến đường phân khu vực trong đô thị: Chỉ giới xây dựng tối thiểu: Đối với khu hiện trạng: 0,0m, đối với các khu ở mới: 3,0m; Đối với khu dịch vụ công cộng: 6,0m.

5.2. Cảnh quan đô thị.

5.2.1. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm:

a) Xác định mật độ xây dựng và chiều cao công trình kiến trúc của từng khu vực. Tỷ lệ (%) cây xanh trong khu vực trung tâm:

- Khu vực dân cư hiện hữu: Mật độ xây dựng gộp bình quân 40%, tầng cao trung bình từ 2-5 tầng

- Khu vực dân cư mới:

+ Đối với dạng nhà ở thấp tầng (biệt thự, liên kế, nhà vườn): mật độ xây dựng bình quân 40%, tầng cao từ 3-5 tầng.

+ Đối với nhà ở chung cư, ở hỗn hợp: mật độ xây dựng bình quân 40%, tầng cao từ 5-10 tầng.

- Khu vực đất công cộng:

+ Công trình văn hóa, y tế: mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1-3 tầng.

+ Khu thể dục thể thao: Mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao từ 1-3 tầng.

+ Khu giáo dục đào tạo: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 2-5 tầng.

- Các khu công viên cây xanh: mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao từ 0-1 tầng.

- Khu cơ quan trụ sở: mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 2-5 tầng.

- Khu dịch vụ sản xuất: mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao từ 2-5 tầng.

b) Nội dung thiết kế cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực trung tâm hiện hữu và giải pháp kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm mới để tạo nét đặc thù đô thị.

** Đối với các khu vực hiện trạng.*

Đối với các khu vực dân cư hiện hữu giữ lại cấu trúc đô thị đã có với các yếu tố cơ bản cấu thành một đơn vị ở với các nhóm ở, trung tâm đơn vị ở là công trình hệ thống hạ tầng xã hội: Văn hóa, thể thao, cây xanh,....

Đối với các khu vực dân cư cũ bám ven trục giao thông chính đô thị, cần cải tạo, chỉnh trang đảm bảo yêu cầu về thẩm mỹ: khoảng lùi, cách ly, tầng cao, màu sắc hình khối kiến trúc toàn tuyến phố.

Trên cơ sở các chức năng của từng khối công trình, từng khu chức năng đã lựa chọn, ý tưởng thiết kế đô thị sẽ hình thành được các vùng cảnh quan, các trục, tuyến & điểm nhấn cảnh quan trên mặt bằng, về không gian chiều cao cần lựa chọn điểm cao trọng tâm, các độ cao của các công trình cho toàn khu, phương án tổ chức trồng cây xanh, công viên, mặt nước, các khoảng trống quảng trường sân bãi...

Khu vực nghiên cứu thiết kế nằm trong tổng thể của 1 đô thị hoàn chỉnh được đầu tư xây dựng, vì vậy không gian cảnh quan chung cần được liên hệ chặt chẽ với các khu chức năng kề cận.

Tuân thủ các quan điểm tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các lô phố, các công trình kiến trúc đều được bố trí với hướng chính tránh được sự ảnh hưởng của thời tiết vào mùa hè. Tổng thể hình khối kiến trúc toàn bộ khu dân cư được chú trọng đặc biệt, các khối kiến trúc được phát triển từ thấp lên cao. Thiết kế, bố trí các lô đất, công trình trong đô thị phải hợp lý và chính xác về hướng gió năng lượng mặt trời, nhằm đáp ứng nhu cầu thiết kế công trình phù hợp với điều kiện khí hậu và phát triển bền vững;

Với các công trình kiến trúc thấp tầng, vẻ đẹp kiến trúc sẽ không thể hiện ở các chi tiết kiến trúc trang trí mà thể hiện ở hình khối kiến trúc đơn giản, sự kết hợp giữa chúng ở các tỷ lệ thích hợp để tạo ra các công trình đẹp. Các chi tiết như mái đua, chỉ gờ và mái hiên sẽ được thiết kế đơn giản và được sử dụng trong một số trường hợp để nhấn mạnh lối vào hoặc ban công, tạo bóng đổ và khoảng tối cũng như nhấn mạnh các khối lớn khi cần thiết.

** Tỷ lệ cây xanh trong đô thị:*

Tỷ lệ cây xanh trong đô thị bao gồm: hệ thống cây xanh công cộng (cấp đô thị và cấp đơn vị ở), cây xanh cách ly với Khu công nghiệp, khai thác, và cây xanh ven sông suối (trong khu vực có sông Tam Điệp và suối Long Sơn & suối Cổ Đàm). Trong đó, các khu dân cư hiện hữu, cơ bản đã ổn định.

Công viên, cây xanh, vườn hoa, được bổ sung, xen kẽ trong các khu ở hiện hữu, các công viên lớn của đô thị. Tỷ lệ cây xanh chiếm 16,1% đất lập quy hoạch (chưa bao gồm cây xanh ven sông suối). Trong đó:

+ Tỷ lệ cây xanh công cộng chiếm 4,0% diện tích lập quy hoạch (cây xanh đô thị: 2,2%, cây xanh đơn vị ở: 1,8%)

+ Tỷ lệ cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly chiếm 2,8% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch.

+ Tỷ lệ cây xanh đồi núi chiếm 9,2% diện tích lập quy hoạch.

5.2.2. Cảnh quan dọc trục đường chính

a) Đề xuất nguyên tắc bố cục và hình khối kiến trúc trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực;

+ Trục cảnh quan ven sông Tam Điệp với các chức năng là khu đô thị hiện hữu, chỉnh trang cải tạo hình khối kiến trúc

+ Trục đường Trần Phú: với các công trình dân cư hiện hữu, hành chính – chính trị, công cộng, dịch vụ thương mại,... tuân thủ theo quy hoạch về khoảng lùi xây dựng, tầng cao, mật độ xây dựng,... cải tạo hình thức kiến trúc hiện đại mạch lạc, quy định tầng cao xây dựng mới tối thiểu 2 tầng.

+ Trục đường Lê Lợi: với các công trình dân cư hiện hữu, Chợ, Trung tâm Thể dục thể thao,... , xây dựng tuân thủ theo quy hoạch, về khoảng lùi, tầng cao, mật độ xây dựng,... hình khối kiến trúc hiện đại.

+ Trục đường Trần Hưng Đạo: cải tạo hình thức kiến trúc đối với khu dân cư hiện hữu, với chiều cao xây dựng từ 2-5 tầng. Hình thức kiến trúc đồng bộ, mạch lạc, tuân thủ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ.

b) Cây xanh cho các trục đường chính:

Quy định các khoảng cách trồng cây ven đường, các diện tạo hàng rào cây xanh, các điểm đặt thiết bị trên đường phố, các khu vực quanh mặt nước cần đảm bảo độ che phủ của cây xanh và đảm bảo khoảng lùi và tầm nhìn đến các công trình và địa hình.

Cây bóng mát: Cây bóng mát là những loài cây có thân gỗ lớn, lá thường xanh hay rụng. Chúng có chiều cao từ 5-10-50 m, có loài sống hàng ngàn năm. Cây bóng mát có nhiều loại, thường được trồng cho đường phố, khu nhà ở, khu du lịch, vườn hoa... Trong kiến trúc cảnh quan khu du lịch, các loại cây bóng mát được sử dụng chia ra 3 loại sau:

+ Cây bóng mát thường: gồm những loài cây lá kim hoặc lá rộng, thường xanh hay rụng lá trơ cành. Nhiều loài cho bóng râm tốt lại có dáng cây đẹp, chúng thường được trồng đơn, trồng thành khóm hay từng mảng phối kết với công trình kiến trúc hoặc hệ thống hạ tầng.

+ Cây bóng mát có hoa đẹp: gồm những cây thân gỗ lớn hay nhỏ, cho bóng mát nhưng đặc biệt có hoa đẹp. Hoa có tác dụng tăng giá trị trang trí ở tầng cao, chúng thường được trồng điểm cảnh, phối kết hợp với mảng cây xanh rộng hoặc công trình kiến trúc.

+ Cây bóng mát có hoa thơm: là những cây bóng mát có hoa gây cảm giác dễ chịu. Chúng thường được trồng bên những công trình kiến trúc như công trình tôn giáo, hoặc cạnh khu giao tiếp cộng đồng.

c) Các tuyến đường sông cần bảo tồn cảnh quan tự nhiên, đề xuất ý tưởng thiết kế cảnh quan kiến trúc, kiến trúc của cầu, kè sông, lan can.

Khu vực ven sông Tam Điệp và hệ thống suối, tuân thủ theo luật Đê điều và các văn bản Pháp lý có liên quan về đê điều. Đối với khu vực ngoài đê, chủ yếu canh tác hoa màu theo thời vụ, kiên cố kè sông, đảm bảo việc thoát lũ, chứa nước, tạo cảnh quan cho đô thị.

Cầu xây dựng qua sông yêu cầu phải đảm bảo an toàn theo các quy định hiện hành, hình dáng kiến trúc, màu sắc phải phù hợp với văn hoá địa phương. Các chi tiết lan can cầu phải được nghiên cứu kỹ các họa tiết hoa văn phù hợp trên cơ sở văn hoá bản địa. Khu vực chân cầu và các mố, trụ cầu cần được kè để tránh xói lở vào các mùa lũ.

5.2.3. Các khu vực không gian mở

- Không gian mở được hình thành trên các tuyến đường giao thông và sông suối như:

+ Trên trục đường Trần Phú: Không gian trung tâm thể dục thể thao; Không gian khu vực cầu qua suối cổ đăm, suối Long Sơn.

+ Trên trục đường Lê Lợi: Không gian khu Thể dục thể thao, Công viên cây xanh đô thị; Không gian cầu Hà Lan, sông Tam Điệp.

- Không gian mở đô thị: gồm không gian cây xanh mặt nước khu vực giữa đường Trần Phú và đường Trần Hưng Đạo. 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.

Khu vực không gian mở 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.

Các công trình có quy mô và khối tích lớn như: Dịch vụ thương mại cao tầng, các công trình hỗn hợp, chung cư.... bố trí các khoảng lùi phù hợp để tạo ra các không gian mở trước các khối nhà, tạo không gian hoành tráng. Đây là khu vực tập trung nhiều hoạt động giao lưu, trao đổi thương mại giữa các doanh nghiệp.

5.2.4. Các công trình điểm nhấn trong đô thị.

Đặc thù khu vực lập quy hoạch là khu đô thị hiện hữu, với các công trình hành chính chính trị đã ổn định, Các khu dân cư hiện hữu, và định hướng phát triển mới các chức năng chính là khu đô thị mới.

+ Tập trung vào khu vực dọc sông Tam Điệp, với tiêu kiến trúc nhỏ và cây xanh, thảm cỏ, mặt nước;

+ Các khu công viên cây xanh đô thị: kết hợp với hệ thống ao hồ mặt nước, trồng cây xanh theo chủng loại để tạo môi trường sinh thái.

5.2.5. Khu vực các ô phố.

a/ Mật độ xây dựng, chiều cao công trình và ngôn ngữ kiến trúc

Đề ra quy định mối quan hệ giữa kích thước xây dựng và hình khối công trình kiến trúc, giữa mật độ xây dựng với chiều cao theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện

hành để tạo hiệu quả cảnh quan kiến trúc và hình ảnh đặc trưng cho không gian đô thị. Công trình cao tầng, thấp tầng, trung bình kết nối và hợp khối tạo thành quần thể hài hoà, phù hợp không gian xung quanh.

Các khu thấp tầng được xây dựng đồng bộ và thống nhất về ngoại thất kiến trúc phù hợp với địa hình và cảnh quan tự nhiên.

a/ Giải pháp bảo tồn các không gian ở cũ.

Các không gian công cộng đơn vị ở gắn với trục giao thông liên khu ở hoặc đường chính khu ở, nằm ở vị trí cửa ngõ các đơn vị ở. Trục đường chính dẫn đến các trung tâm đơn vị ở cần có thiết kế đặc biệt như lưu ý về chủng loại cây trồng, vật liệu lát vỉa hè, đèn chiếu sáng.

Hình thành trong lõi các khu đô thị mới các không gian mở với những kích thước đa dạng và các tuyến đi bộ tới khu trung tâm công cộng. Xây dựng các điểm vui chơi giải trí trong lõi các đơn vị ở, không bị tác động từ các ảnh hưởng của tuyến giao thông chính. Các công trình phục vụ công cộng đơn vị ở bố trí trong lõi khu đô thị mới, đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm.

b/ Giải pháp tổ chức cây xanh, mặt nước.

- Cây xanh: Thiết kế cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực. Các công viên cây xanh được đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với quy hoạch đã được duyệt.

- Mặt nước: Khai thác yếu tố mặt nước để tạo ra các khu vực điều tiết khí hậu cần phải chú ý việc bảo vệ môi trường nhất là rác thải và nước thải từ xe lưu thông trên các tuyến đường.

- Các khu vực dọc suối Cỏ Đam, suối Long Sơn quản lý, giải phóng mặt bằng các hộ dân lấn chiếm, để đảm bảo an toàn thoát lũ, cũng như trả lại cảnh quan cây xanh mặt nước cho đô thị

- Hạn chế san gạt địa hình tự nhiên, tôn tạo khu cây xanh, bảo vệ diện tích mặt nước sông, hồ, phát triển thảm thực vật bao quanh, khuyến khích tổ chức không gian vườn trong các khu ở, các hàng rào cây xanh trong từng công trình nhà ở, công trình công cộng, các trục giao thông đô thị.

- Các công trình kiến trúc dịch vụ phục vụ trong khuôn viên cây xanh, thiết kế đẹp, phong phú, mềm mại về tạo hình và kiểu dáng, khai thác tính dân tộc, chỉ xây dựng các công trình có quy mô nhỏ với tỷ lệ thích hợp không tạo ra các khối nặng nề che chắn tầm nhìn.

- Đối với các khu cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan sẽ trồng các loại cây phù hợp với địa hình, đất đai khu vực và cây có sự sinh trưởng nhanh chóng để phủ xanh các khu vực cây xanh được quy hoạch.

- Cần nhắc việc cải tạo cây xanh, san lấp mặt bằng trong khu vực dự kiến xây dựng gây tác động xấu ảnh hưởng địa hình khu đất và cảnh quan thiên nhiên.

PHẦN 6. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1. Cao độ nền và thoát nước mưa

6.1.1. Cao độ nền xây dựng.

a) Căn cứ thiết kế

- Tuân thủ các định hướng về cốt xây dựng khống chế của các đồ án quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt:

+ Đồ án Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27/02/2023;

+ Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045 được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 17/04/2023.

- Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành:

+ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy hoạch xây dựng

+ QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - Các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình giao thông.

+ QCVN 10:2014/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

b) Giải pháp và nội dung thiết kế:

* Giải pháp thiết kế:

+ Các cao độ quy hoạch xây dựng mới trên cơ sở cập nhật định hướng giao thông của các đồ án quy hoạch cấp trên, các dự án hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt. Tận dụng các tuyến đường hiện trạng, khớp nối mạng lưới đường khu vực dự án với mạng lưới đường đã có và các quy hoạch chi tiết của khu vực xung quanh.

+ Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường, các dự án đường có liên quan trong khu vực.

+ Đảm bảo tiêu thoát nước, không gây ảnh hưởng tới khu vực dân cư hiện trạng đang ổn định, tuân thủ các thông số kỹ thuật theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành (độ dốc dọc đường: $0,00 \leq I \leq 0,06$; độ dốc ngang đường: $i = 2\%$; chiều cao bó vỉa đường: 0,15 m;...).

* Nội dung thiết kế:

Phân khu số 4 chủ yếu là dạng địa hình 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).

6.1.2. Quy hoạch thoát nước mưa.

a) Căn cứ thiết kế:

- Theo tiêu chuẩn thoát nước thải TCVN 7957-2008: Tiêu chuẩn thoát nước trong và ngoài công trình.

- QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Căn cứ QCXDVN 01: 2021/BXD - Quy hoạch xây dựng.

b) Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước mưa:

- Trong khu dân cư hiện trạng: tận dụng lại hệ thống thoát nước hiện có, thoát nước thải thoát chung với hệ thống thoát nước mưa. Trên hệ thống bố trí các bể tách dòng để thu gom nước thải về trạm xử lý.

- Khu đất quy hoạch mới: thiết kế hệ thống thoát nước mưa tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước sử dụng là cống, rãnh bố trí dọc các tuyến đường, độ dốc đặt cống theo tiêu chuẩn tối thiểu $i \geq 1/d$. Trên tuyến cống các hố ga thu gom nước thải khoảng cách 20÷60m/hố ga.

c) Phân chia lưu vực thoát nước

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.

*** Giải pháp thoát nước:**

- Tất cả các tuyến thoát nước được quy hoạch có hướng thoát trùng với hướng dốc của san nền. Các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc tự chảy, hướng nước đi là ngắn nhất thuận tiện cho việc quản lý. Hệ thống cống, giếng thăm, các giếng thu

nước mưa đi dọc các tuyến đường và bố trí trên vỉa hè, dưới đường. Khoảng cách giữa 2 giếng thu từ 30m đến 60m. Ngoài ra còn bố trí các giếng thăm tại các điểm giao cắt trong mạng lưới thoát nước và các điểm đặc biệt.

- Hệ thống sông, suối thoát nước chính hiện trạng là bờ đất được kiên cố hoá bằng thành bê tông, kè đá, hành lang bảo vệ (theo nghị định 43/NĐ-CP về Quy định lập và hành lang bảo vệ nguồn nước) cụ thể:

+ Suối Cổ Đàm: kiên cố hoá bờ bằng bê tông hoặc kè đá; mặt cắt trung bình ngang kênh B=10,5m, hành lang bảo vệ hai bên bờ suối tính từ mép ngoài bờ suối là 10m.

+ Suối Long Sơn: kiên cố hoá bờ bằng bê tông hoặc kè đá; mặt cắt trung bình ngang kênh B=15m, hành lang bảo vệ hai bên bờ suối tính từ mép ngoài bờ suối là 10m.

d) Tính toán lưu lượng, thủy lực nước mưa:

*** Tính toán lưu lượng nước mưa**

Lưu lượng tính toán nước mưa xác định theo công thức cường độ giới hạn để chọn tiết diện cống, rãnh được hợp lý, đảm bảo thoát nước nhanh và kinh tế nhất.

Lưu lượng tính toán nước mưa xác định theo công thức:

$$Q = \mu \cdot \Psi \cdot q \cdot F$$

Trong đó:

- μ Hệ số phân bố mưa rào được xác định theo công thức:

$$\mu = \frac{1}{1 + 0.001 \cdot F^{2/3}}$$

- Ψ - Hệ số dòng chảy là tỷ lệ giữa lượng nước chảy vào cống q_c và lượng nước mưa rơi xuống q_b

$$\Psi = \frac{q_c}{q_b} \quad \text{hay} \quad \Psi = Z \cdot q^{0.2} \cdot t^{0.1}$$

- q - Cường độ mưa tính toán được xác định theo công thức của Trần Hữu Khuỷên.

$$q = \frac{A \cdot (1 + C \lg T)}{(t + b_0 \cdot T^m)^n} \quad (\text{l/s/ha}).$$

Trong đó:

A, b_0 , C, m, n- tham số, phụ thuộc vào điều kiện khí hậu, xác định theo số liệu thống kê.

T- Chu kì tràn cống (năm)

t- thời gian mưa tính toán hay thời gian giọt mưa rơi xuống trong lưu vực tính toán chảy đến tiết diện tính toán.

$$t = t_0 + t_r + t_c$$

t_0 - Thời gian nước chảy từ điểm xa nhất đến rãnh thoát nước

t_r - thời gian nước chảy trong rãnh đến mương thu nước mà gần nhất.

$$t_r = \frac{1.25 \cdot l_r}{v_r}$$

Trong đó:

l_r - Chiều dài của rãnh (m)

v_r - tốc độ nước chảy trong rãnh m/phút

t_c - thời gian nước chảy trong công từ giếng thu đến tiết diện tính toán.

$$t_c = \frac{l_c}{v_c}$$

Trong đó:

l_c - Chiều dài của đoạn công tính toán (m)

v_c - tốc độ nước chảy trong công m/phút

F- diện tích lưu vực tính toán (ha).

*** Tính thủy lực thoát nước mưa:****- Lưu lượng nước mưa:**

$$Q_m = \psi \cdot q \cdot F \quad (l/s)$$

Trong đó: Q_m : lưu lượng nước mưa (l/s)

q : cường độ mưa rào thiết kế (l/s.ha)

F: diện tích tụ nước (phần diện tích trong ranh giới khu đất và diện tích đồi núi lân cận)

Ψ : hệ số dòng chảy

- Cường độ mưa rào thiết kế:

$$q = A \cdot (1 + C \cdot \lg P) / (t + b)^n$$

Trong đó: q : cường độ mưa rào thiết kế (l/s.ha)

t : thời gian mưa tính toán (phút)

P : chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm)

C, b, n : hằng số khí hậu

- Thời gian mưa tính toán:

$$t = t_0 + t_1 + t_2$$

- Thời gian nước chảy đến rãnh đường $t_0 = (5-10)$ phút

- Thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu t_1

$$t_1 = 0.021 \cdot L_r / v_r$$

(L_r ; v_r : chiều dài và vận tốc nước chảy trong rãnh)

- Thời gian nước chảy trong công t_2

$$T_2 = 0.017 \cdot \sum L_i / v_i$$

(L_i ; v_i : chiều dài và vận tốc nước chảy trong công)

- Khả năng thoát nước của cống:

$$q_c = v \cdot \omega \quad (m^3/s)$$

Trong đó: q_c : lưu lượng nước thoát (m^3/s)

ω : tiết diện ướt của cống (m^2)

v : tốc độ nước chảy (m/s)

$$\text{Vận tốc: } v = C \cdot \sqrt{R \cdot i}$$

Trong đó: i : độ dốc thủy lực

R : bán kính thủy lực (m)

χ : chu vi ướt (m)

$C = \frac{1}{n} \times R^y$: hệ số Sêri

n : hệ số nhám

- Kiểm tra khả năng thoát nước của đoạn cống:

+ Lưu lượng mưa thiết kế: $q_{tt} = (q.F.\eta.\phi)$ (m³/s)

+ Lưu lượng thoát nước của cống: $q_c = v.\omega$ (m³/s)

Đoạn cống đảm bảo thoát nước: $q_{tt} < q_c$

6.2. Quy hoạch hệ thống giao thông.

6.2.1. Căn cứ và giải pháp thiết kế

a) Căn cứ thiết kế:

Tuân thủ các định hướng về giao thông của các đồ án quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt:

- Đồ án Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27/02/2023;

- Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045 được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 17/04/2023.

- Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050, Công văn số 11971/UBND-CN ngày 17/8/2023 về việc thỏa thuận phương án hướng tuyến, vị trí và quy mô nhà ga, đề pô, trạm bảo dưỡng thuộc dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam, đoạn đi qua địa phận tỉnh Thanh Hóa.

Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy hoạch xây dựng

- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - Các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình giao thông.

- QCVN 10:2014/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

- Nghị định 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ

- Quyết định số: 06/2021/QĐ-UBND ngày 20/4/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

b) Giải pháp thiết kế:

- Các tuyến đường được quy hoạch xây dựng mới trên cơ sở cập nhật định hướng giao thông của các đồ án quy hoạch cấp trên, các dự án hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt. Tận dụng các tuyến đường hiện trạng, khớp nối mạng lưới đường

khu vực dự án với mạng lưới đường đã có và các quy hoạch chi tiết của khu vực xung quanh.

- Xây dựng mạng lưới giao thông hiện đại, chất lượng cao, đảm bảo khả năng liên hệ nhanh chóng, an toàn giữa các khu chức năng trong khu vực quy hoạch với nhau và tính kết nối với các tuyến đường đã xác định trong quy hoạch chung; đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị và phục vụ đời sống của người dân.

- Đảm bảo mật độ mạng lưới đường, tỷ trọng đất giao thông theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn đã được ban hành.

- Nghiên cứu và thể hiện đến các tuyến đường phân khu vực, các tuyến đường cấp nội bộ khác sẽ tiếp tục được nghiên cứu, bổ sung tại các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

6.2.2. Nội dung thiết kế:

*** 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; hè 2x5,0m).

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

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

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

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

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

Cấp đường	Tên tuyến	Từ nút	Đến nút	Chiều dài	Mặt Cắt
Đường chính đô thị	Tuyến 1 (đ. Trần phú)	N123	N59	2572.6	4-4
	Tuyến 2 (đ. P. Chu trinh)	N3	N96	2205.97	3-3
	Tuyến 3 (đ. Tr. Hưng Đạo)	N45	N8	1278.17	2-2
	Tuyến 4 (đ. Lê Lợi)	N2	N144	2825.88	3-3
Đường liên khu vực	Tuyến 5	N2	N22	886.74	2-2
	Tuyến 6 (đ. Phạm Hùng)	N1	N10	695.57	7-7
	Tuyến 6 (đ. Phạm Hùng)	N10	N15	618.61	2-2
	Tuyến 7	N1	N26	1098.23	7-7
	Tuyến 8	N34	N94	2408.46	7-7
	Tuyến 8	N34	N19	401.51	1-1
	Tuyến 9	N134	N147	536.05	9-9
	Tuyến 9	N134	N119	463.27	7-7
	Tuyến 9	N123	N119	644.8	4-4
	Tuyến 10	N22	N119	1659.42	7-7
Đường khu vực	Tuyến 11 (đ. Lê Phụng Hiếu)	N134	N155	641.64	5-5
	Tuyến 12	N72	N20	1612.39	5-5
	Tuyến 13	N53	N9	896.84	5-5
	Tuyến 14	N46	N51	738.53	9-9
	Tuyến 15	N76	N150	1742.05	9-9
	Tuyến 15	N33	N76	591.94	10-10
	Tuyến 16	N39	N93	821.76	9-9
	Tuyến 17	N56	N100	1008.62	9-9
	Tuyến 17	N56	N41	443.71	6-6
	Tuyến 18	N83	N95	2043.8	10-10
	Tuyến 19	N151	N79	4611.84	8-8
	Tuyến 20	N59	N96	607.74	9-9
	Tuyến 21	N89	N107	366.02	5-5
	Tuyến 22	N101	N118	448.25	5-5
Đường phân	Tuyến 23	N135	N148	1725.31	7-7
	Tuyến 24	N6	N21	1020.15	9-9

Cấp đường	Tên tuyến	Từ nút	Đến nút	Chiều dài	Mặt Cắt
khu vực	Tuyến 25	N7	N14	195.06	9-9
	Tuyến 26	N27	N30	340.28	9-9
	Tuyến 27	N37	N92	823.65	10-10
	Tuyến 27	N13	N37	579.62	7-7
	Tuyến 28	N31	N29	180.26	10-10
	Tuyến 29	N37	N40	321.14	9-9
	Tuyến 29	N18	N37	428.08	10-10
	Tuyến 30	N66	N74	785.3	10-10
	Tuyến 31	N57	N58	212.61	9-9
	Tuyến 32	N64	N24	744.5	9-9
	Tuyến 33	N70	N61	161.33	9-9
	Tuyến 34	N63	N54	262.27	9-9
	Tuyến 35	N47	N17	1020.7	9-9
	Tuyến 36	N16	N38	400.88	9-9
	Tuyến 37	N65	N32	603.42	9-9
	Tuyến 38	N41	N62	533.77	9-9
	Tuyến 39	N55	N67	199.12	9-9
	Tuyến 40	N69	N88	289.53	9-9
	Tuyến 41	N80	N98	264.53	9-9
	Tuyến 42	N90	N81	776.91	9-9
	Tuyến 43	N84	N68	347.72	9-9
	Tuyến 44	N116	N105	515.11	9-9
	Tuyến 45	N97	N102	143.04	10-10
	Tuyến 46	N117	N136	438.28	5-5
	Tuyến 47	N125	N139	394.49	5-5
	Tuyến 48	N128	N127	271.81	9-9
	Tuyến 49	N91	N103	721.23	10-10
	Tuyến 50	N87	N114	546.07	10-10
	Tuyến 51	N109	N104	192.83	9-9
	Tuyến 52	N115	N108	492.23	9-9
	Tuyến 53	N130	N129	253.76	9-9
	Tuyến 54	N137	N133	266.11	9-9
	Tuyến 55	N119	N153	843.83	9-9
Tuyến 56	N121	N154	922.31	10-10	
Tuyến 57	N141	N142	253.12	9-9	
Tuyến 58	N152	N149	688.06	9-9	
Tuyến 59	N113	N126	166.8	9-9	
Tuyến 60	N112	N124	183.83	9-9	
Tuyến 61	N146	N138	278.16	10-10	
Tuyến 62	N111	N132	497.71	9-9	
Tuyến 63	N12	N4	291.82	9-9	

*** Nút giao thông:**

Các nút giao thông trong khu vực được tổ chức giao bằng, bố trí hệ thống đèn tín hiệu điều khiển giao thông.

*** Giao thông tĩnh**

- 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 này chủ yếu phục vụ đỗ xe taxi và các nhu cầu đỗ xe khác (xe chuyên dụng, xe của các công ty lễ hành...). 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.

+ Hệ thống bãi đỗ xe công cộng được quy hoạch phân tán đảm bảo phạm vi bán kính tại các khu vực công trình công cộng đô thị, trung tâm các nhóm ở, nơi tập trung đông người.

+ Hệ thống bãi đỗ xe công cộng được sẽ bố trí phân tán trong các khu dân cư đô thị thông qua các đồ án quy hoạch chi tiết, đảm bảo chỉ tiêu sử dụng cho toàn đô thị phải đạt được tối thiểu 3,5 m²/người.

*** Thông số kỹ thuật:**

- Bán kính cong bó vỉa tại vị trí giao nhau:

+ Đường quốc lộ, tỉnh lộ: R = 12,0m - 15,0m

+ Đường chính đô thị, đường phố cấp khu vực: R = 10,0m - 12,0m

+ Đường phố cấp nội bộ: R = 6,0m - 8,0m

- Tốc độ thiết kế

+ Đường chính đô thị, đường phố cấp khu vực: 30-40 km/h

+ Đường phố cấp nội bộ: 20-30 km/h

- Độ dốc dọc đường:

+ Độ dốc dọc đường thiết kế 0, 1% ≤ i ≤ 6%, nơi độ dốc i ≤ 0,1% phải bố trí rãnh xương cá để thoát nước dọc.

- Kết cấu bó vỉa:

+ Sử dụng bó vỉa có kích thước (180x300x1000)mm và (180x300x400)mm cho dải phân cách, bó vỉa vát có kích thước (260x230x1000)mm và (260x230x400)mm cho vỉa hè.

+ Kết cấu mặt đường đề xuất sử dụng mặt đường bê tông nhựa, kết cấu hệ sử dụng các loại gạch lát phù hợp với chức năng của từng khu, đảm bảo về mặt thẩm mỹ và chất lượng.

Hệ thống các mốc đường thiết kế cắm theo tim tuyến của các trục đường tại các ngã giao nhau trong bản đồ quy hoạch giao thông và cắm mốc đường đồ tỷ lệ 1/5000.

Toạ độ X và Y của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới toạ độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/200 theo hệ toạ độ quốc gia VN2000. Cao độ các mốc thiết kế xác định dựa vào cao độ nền của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ cao độ Nhà nước.

*** Giải pháp thiết kế đối với người khuyết tật:**

- Áp dụng quy chuẩn 10:2014/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng: Điều 2 – Quy định kỹ thuật.

- Đối với khu vực các tuyến đường giao thông chính, liên khu vực: trên vỉa hè bố trí làn đường riêng cho người khuyết tật bằng vật liệu có gờ, màu sắc sơn.

- Tại các nút giao thông qua đường, sơn, kẻ, tạo gờ để phân biệt và hướng dẫn cho người khuyết tật, bố trí lối lên từ lòng đường lên vỉa hè.

- Các chỉ tiêu đạt được :

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Số liệu	Tỷ lệ
1	Tổng diện tích khu vực quy hoạch	ha	720,00	
2	Tổng diện tích đất xây dựng đô thị	ha	610,02	100%
3	Tổng diện tích đất giao thông (tính đến đường phân khu vực)	ha	198,26	32,50%
	Bãi đỗ xe	ha	11,17	3,7m ² /ng
4	Mật độ mạng lưới giao thông (tính đến đường phân khu vực)	km/km ²	9,1	

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước.

a) Căn cứ thiết kế

- QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Căn cứ QCXDVN 01:2021/BXD - Quy hoạch xây dựng.

- TCXDVN 33-2006 - Cấp nước mạng lưới và công trình.

- Tiêu chuẩn chuẩn phòng cháy và chữa cháy: TCVN 2622-1995.

b) Nhu cầu sử dụng nước:

$$Q_{sh} = \frac{N \times q}{1000} = (\text{m}^3/\text{n.đêm})$$

Trong đó:

q_{tc} : Tiêu chuẩn cấp nước (theo bảng 3.1 tiêu chuẩn cấp nước TCXDVN 33-2006 lấy $q_{tc} = 150\text{m}^3/\text{người.ngđ}$).

N : dân số (N=30.000 người)

*) **Nhu cầu nước cấp cho công trình HTKT, công trình công cộng:** tính bằng 10% tiêu chuẩn cấp nước cho sinh hoạt

$$Q_{dvcc} = 10\% Q_{sh} = (\text{m}^3/\text{n.đêm})$$

*) **Nhu cầu nước cấp cho công nghiệp:**

$$Q_{sh} = \frac{N \times F}{1000} = (\text{m}^3/\text{n.đêm})$$

Trong đó:

q_{tc} : Tiêu chuẩn cấp nước (theo bảng 3.1 tiêu chuẩn cấp nước TCXDVN 33-2006 lấy $q_{tc} = 22\text{m}^3/\text{ha}$).

F : diện tích (F=56,63ha).

*) **Nhu cầu nước tưới cây, rửa đường:** tính bằng 10% tiêu chuẩn cấp nước cho sinh hoạt

$$Q_{tcrua} = 10\% Q_{sh} = (\text{m}^3/\text{n.đêm})$$

*) **Nước thất thoát, rò rỉ:** lấy bằng 15% lưu lượng nước cấp

Bảng tính toán nhu cầu dùng nước:

STT	Đối tượng dùng nước	TC cấp nước	Quy mô	Tổng lưu lượng (m ³ /n.đêm)
a	Nước cấp cho nhu cầu sinh hoạt ($Q_{sh} = m^3/n.đêm$)	150 l/ngđêm	30.000 người	4.500
b	Nước cấp cho công trình HTKT, dịch vụ công cộng (tính bằng 10%a lưu lượng nước cấp)	10% Q_{sh}		450
c	Nước cấp cho công nghiệp	22m ³ /ha	56,63ha	1.245,6
d	Nước cấp tưới cây, rửa đường	10% Q_{sh}		450
e	Nước rò rỉ, thất thoát	10%(a+b+c)		540
Tổng lưu lượng nước trung bình Q_{tb}				6.735,6
Lưu lượng nước max: $Q_{max} = Q_{tb} \times k$ ($k=1.15$)				7.745,9
Tổng lưu lượng max, làm tròn				7.750

- Công suất tổng cộng tính toán làm tròn: $Q=7.750 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$

***) Nhu cầu dùng nước chữa cháy:**

- Số lượng đám cháy xảy ra đồng thời, $n = 2$.

- Lưu lượng cần thiết để dập tắt đám cháy $q_{cc} = 15\text{l/s}$.

Lưu lượng cần dự trữ cứu hỏa để chữa cháy trong 3 giờ liên tục:

$$W_{ch} = 2 \times 15\text{l/s} \times 3\text{h} \times 3,6 = 324 \text{ (m}^3/\text{h)}$$

+ Khoảng cách tối đa họng cứu hỏa không quá 120m.

+ Áp lực nước tối thiểu tại mỗi họng nước là 10m cột nước.

+ Lưu lượng nước cấp tại điểm lấy nước là 15l/s.

c) Nguồn nước cấp & mạng lưới đường ống:

* **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 $Q=30.000\text{m}^3/\text{ng.đêm}$; trạm Đông Sơn công suất: $10.000\text{m}^3/\text{ng.đêm}$).

* **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 ruyền 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 chữa cháy cứ trung bình khoảng 150m 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.

6.4. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng.

a) Chỉ tiêu cấp điện:

Áp dụng QCXDNV01:2021 áp dụng đối với Đô thị loại III và theo Quy hoạch phát triển Điện lực tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2016-2025 có xét đến 2035.

- Điện sinh hoạt: 500W/người.
- Điện công trình công cộng có điều hoà: 30W/ m² sàn.
- Điện công trình công cộng có điều hoà: 20W/ m² sàn.
- Điện trường mầm non: 0,2KW/ Cháu.
- Điện trường TH, THCS, THPT: 0,15KW/ Học sinh.
- Điện chiếu sáng cây xanh: 5KW/ ha.
- Điện chiếu sáng giao thông: 10KW/ ha.

b) Dự báo nhu cầu sử dụng điện:

TT	HỘ TIÊU THỤ	ĐƠN VỊ	QUY MÔ	CHỈ TIÊU	CÔNG SUẤT	Cos φ	Kđt	Stt
				(KW)	(KW)			KVA
1	Điện sinh hoạt	Người	30.000	0,5	15.000			
2	Điện công trình hành chính cơ quan	M2 sàn	10.500	0,03	315			
3	Điện DVTM	M2 sàn	105.120	0,03	3.154			
4	Điện công trình VHHT	M2 sàn	16.080	0,02	322			
5	Điện trường mầm non, tiểu học, THCS	Cháu	1.500	0,2	300			
6	Điện trường THPT	HS	1.950	0,15	293			
7	Điện cây xanh - công viên	HA	21	5	105			
8	Điện công trình y tế	M2 sàn	24.360	0,03	731			
9	Điện công trình giao thông	HA	41,4	10	414			
10	Điện công trình hỗn hợp	M2 sàn	413.520	0,02	830			
11	Điện sản xuất , công nghiệp, kho bãi	HA	33,978	140	4.757			
12	Tổng				26.220	0,85	0,8	20.200

Tổng công suất điện: 26,222 MW

- Hệ số công suất $\text{Cos}\varphi = 0.85$
- Hệ không đồng thời $k_{dt}=0.8$
- Công suất biểu kiến ; $S = 20,2 \text{ MVA}$

c) Định hướng cấp điện:

**) Nguồn cung cấp điện:*

Khu đô thị phía đông thị xã Bim Sơn (Phân khu số 4) được cấp điện từ lưới điện 35KV lộ 371-E9.23. Trạm biến áp 110KV Bim Sơn và từ lưới điện 22KV lộ 473-E9.23. Trạm biến áp 110KV Bim 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.

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
I	HIỆN TRẠNG		
1	Trạm biến áp 35/0.4KV	Trạm	2
2	Trạm biến áp 22/0.4KV	Trạm	27
3	Điện trung áp 35KV đi nổi	Km	1,317
4	Điện trung áp 22KV đi nổi	Km	11,23
5	Điện trung áp 22KV đi ngầm	Km	0,228
II	QUY HOẠCH		
1	Điện trung áp 22KV đi ngầm	Km	4,86
1	Điện trung áp 22KV đi nổi	Km	1,7
2	Trạm biến áp 22/0.4KV	Trạm	23

6.5. Nhu cầu và mạng lưới hạ tầng viễn thông

a) Căn cứ thiết kế:

- QCXDVN 01:2019/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- QCVN 33:2011/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

b) Mục tiêu và định hướng phát triển:

**) Đến năm 2045:*

100% số hộ gia đình sử dụng các dịch vụ số.

Tối thiểu 80% số hộ có máy tính kết nối internet băng rộng trong đó 50-60% truy cập băng rộng sử dụng cáp quang.

- Trong tương lai, chiến lược phát triển hạ tầng viễn thông của cả nước sẽ là mạng viễn thông băng rộng. Trên cơ sở đó, định hướng hệ thống thông tin liên lạc như sau:

+ Về mạng chuyển mạch: Xây dựng tổng đài trung tâm và các tổng đài vệ tinh sử dụng công nghệ NGN (Next Generations Network), lắp đặt thiết bị chuyển mạch đa dịch vụ mạng băng rộng.

+ Mạng truyền dẫn: Định hướng đến năm 2045, thực hiện toàn bộ các tuyến truyền dẫn bằng cáp quang.

+ Mạng ngoại vi: toàn bộ các tuyến truyền dẫn đều đi ngầm theo xu hướng phát triển hiện tại cũng như trong tương lai, đảm bảo nâng cao chất lượng, hiện đại và mỹ quan đô thị.

+ Mạng dịch vụ viễn thông: sử dụng mạng dịch vụ của tập đoàn viễn thông VNPT.

c) Xác định chỉ tiêu, dự báo nhu cầu sử dụng viễn thông:

Bảng TT1: Bảng xác định nhu cầu thông tin liên lạc

TT	ĐỐI TƯỢNG	ĐƠN VỊ	QUY MÔ	CHỈ TIÊU		NHU CẦU	TỔNG NHU CẦU
1	Hộ gia đình	Người	30.000	20	lines/100 người	6.000	8.400
2	Công trình dịch vụ			30%	Hộ gia đình	1.800	
3	Công trình cơ quan			10%	Hộ gia đình	600	

Nhu cầu dịch vụ viễn thông: **8.400** đường dây thuê bao.

d) Định hướng quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

+) Hạ tầng viễn thông.

* 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.

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 7 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.

Tất cả các loại cáp chính đều được đi trong hệ thống công bề, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa dưới mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

Các công bề cáp và nắp bề đã được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng theo quy chuẩn của ngành .

Các bề cáp sử dụng bề đổ bê tông loại từ 1- 3 nắp đan bê tông dưới hè, vị trí và khoảng cách bề cáp cách nhau 80 - 100m. Tất cả các tuyến công trên đường trục chính trong khu vực có dung lượng là 1-3 ống PVC Φ 110 x 0,5mm được đi trên hệ đường. Đặc biệt có những đoạn qua đường nên dùng ống thép hoặc ống nhựa chịu lực Φ 110 x 0,68mm.

Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng các loại cáp quang đi trong ống bê PVC (ngâm) có dung lượng 12core đến 48core

Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ kim loại lắp bề, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

Bảng TT2: Bảng thống kê khối lượng thông tin liên lạc

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	Tuyến cáp quang hiện trạng	Km	7,49
2	Trạm BTS viễn thông hiện trạng	Trạm	11
II	QUY HOẠCH		
1	Tuyến cáp quang ngâm quy hoạch	Km	22,5
2	Trạm BTS viễn thông quy hoạch	Trạm	7

6.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

a. Căn cứ thiết kế.

- Theo tiêu chuẩn thoát nước thải TCVN 7957-2008: tiêu chuẩn thoát nước trong và ngoài công trình.

- QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Căn cứ QCXDVN 01: 2021/BXD - Quy hoạch xây dựng.

- Tiêu chuẩn thoát nước lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt cho nhu cầu trong khu vực nghiên cứu.

b. Lưu lượng nước thải:

-Tiêu chuẩn thoát nước thải tính bằng 100% tiêu chuẩn nước cấp cho sinh hoạt, công cộng.

- Tính toán lưu lượng nước thải tính toán trung bình ngày.

$$Q_{tb}^{ng,d} = Q_{tb}^{n,dem} = 100\% \times (Q_{sh} + Q_{dvcc}) \text{ (m}^3\text{/n.đêm)}$$

Toàn bộ phân khu được chia ra làm 02 lưu vực với lưu lượng nước thải cụ thể như sau:

Bảng xác định lưu lượng nước thải lưu vực 01:

STT	Đối tượng dùng nước	Tiêu chuẩn	Quy mô		Tỷ lệ (%)	Tổng lưu lượng (m ³ /n.đêm)
			Hiện trạng	Quy hoạch		
a	Nước thải sinh hoạt	150l/người	10.000 người	7.100 người	100	2.565
b	Nước thải công trình HTKT, dịch vụ công cộng	10% Q _{sh}			100	256,5
Lưu lượng nước thải trung bình						2.821,5
Lưu lượng nước thải làm tròn						2.825

+ Lưu lượng nước thải, làm tròn: $Q^{ng,đ}_{tb} = 2.825$ (m³/n.đêm)

Bảng xác định lưu lượng nước thải lưu vực 02:

STT	Đối tượng dùng nước	Tiêu chuẩn	Quy mô		Tỷ lệ (%)	Tổng lưu lượng (m ³ /n.đêm)
			Hiện trạng	Quy hoạch		
a	Nước thải sinh hoạt	150l/người	7.080 người	5.820 người	100	1.935
b	Nước thải công trình HTKT, dịch vụ công cộng	10% Q _{sh}			100	193,5
Lưu lượng nước thải trung bình						2.128,5
Lưu lượng nước thải làm tròn						2.130

+ Lưu lượng nước thải, làm tròn: $Q^{ng,đ}_{tb} = 2.130$ (m³/n.đêm)

- 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 $Q=3.500$ m³/ng.đêm; quy hoạch $Q=11.000$ m³/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 $Q=7.000$ m³/ng.đêm). Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn (đạt cột B) xả ra suối Long Sơn.

- 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.

c. Thiết kế mạng lưới thoát nước:

*) Nguyên tắc thiết kế:

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch : $i \geq i_{\min} = 1/D$.

- Hệ thống thoát nước bản được tính toán theo phương pháp lưu lượng tỉ lệ bậc nhất với diện tích:

$$q_r = \frac{q_0 \times n}{86400} \text{ (l/s.ha)}$$

Trong đó:

q_0 : Tiêu chuẩn thoát nước

n : Mật độ dân số người/ha

- Từ lưu lượng riêng ta xác định được lưu lượng của từng ô đất xây dựng:

$$Q = q_r \times F_i \text{ (l/s).}$$

Trong đó:

F_i : Diện tích ô đất i .

*) Giải pháp thiết kế:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước khu vực thoát riêng với hệ thống thoát nước mưa. Cống thoát nước thải trong khu vực dùng cống bê tông cốt thép đúc sẵn tải trọng H13 loại đi trên vỉa hè, đoạn qua đường sử dụng cống tải trọng H30.

- Dọc tuyến cống thoát nước thải bố trí hố ga thoát nước thải để xử lý sự cố và vét bùn, khoảng cách hố ga đảm bảo tiêu chuẩn thoát nước thải.

- Tại vị trí cống thoát nước qua đường cần thiết kế giảm tải lên ống bằng cách đổ bê tông đá quanh ống đoạn qua đường.

- Hệ thống thoát nước bản thiết kế theo nguyên tắc tự chảy để tận dụng điều kiện địa hình.

- Tại vị trí cống thoát nước chôn sâu $h > 5\text{m}$ và đoạn qua sông, kênh mương bố trí trạm bơm chuyển bậc.

d. Tính thủy lực thoát nước thải

*) Lưu lượng tính toán của nước thải sinh hoạt:

$$q_{sh} = \frac{N \cdot q \cdot K_c}{86400}$$

Trong đó:

q_{sh} : lưu lượng nước thải sinh hoạt (l/s)

K_{chung} : hệ số điều hòa chung (khi $q < 5\text{l/s}$ thì $K_{chung} = 5$)

N : dân số tính toán

q : tiêu chuẩn nước thải (l/người); lấy bằng 100% tiêu chuẩn nước cấp.

*) Lưu lượng tính toán của từng đoạn cống:

$$q_{tt} = q_{sh} + \sum q_{tr}$$

Trong đó: q_{sh} : Lưu lượng nước thải sinh hoạt bao gồm nước thải dọc đường, nước thải từ các khu trên xuống.

$\sum q_{tr}$: Lưu lượng nước thải tập trung.

*) Khả năng thoát nước của cống:

$$q_c = v \cdot \omega \text{ (m}^3\text{/s)}$$

Trong đó: q_c : lưu lượng nước thoát (m³/s)

ω : tiết diện ướt của cống (m³)

v : tốc độ nước chảy (m/s)

Vận tốc: $v = C \cdot \sqrt{R \cdot i}$

Trong đó: i : độ dốc thủy lực

R : bán kính thủy lực (m)

$C = \frac{1}{n} \times R^y$: hệ số Sêri

y : chỉ số mũ phụ thuộc độ nhám, hình dạng và kích thước của cống. $y = 2,5 \sqrt{n} - 0,13 - 0,75 \times \sqrt{R} \times (\sqrt{n} - 0,1)$

*) Kiểm tra khả năng thoát nước của đoạn cống:

- Lưu lượng thoát nước của cống: $q_c = v \cdot \omega$ (m³/s)

Đoạn cống đảm bảo thoát nước khi: $q_{tt} < q_c$

6.7. Quy hoạch chất thải rắn & vệ sinh môi trường.

a) Căn cứ thiết kế:

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật BVMT

- QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- QCXDVN 01:2021/BXD - Quy hoạch xây dựng.

- Quyết định số 1592/QĐ-UBND ngày 07/5/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt phương án xử lý chất thải rắn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050.

b) Các loại rác thải trong khu vực bao gồm:

- Rác thải sinh hoạt.

+ Rác thải trong các khu dân cư;

+ Rác thải trong các khu nhà nghỉ, nhà hàng;

+ Rác thải trong các khu thương mại, công trình công cộng;

Các chỉ tiêu và số lượng rác thải:

Dự báo nhu cầu xử lý chất thải rắn đến năm 2030						
TT	Đối tượng	Quy mô		Chỉ tiêu		Tổng lượng CTR (T/ng.đ)
		Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	
I	Chất thải rắn sinh hoạt	30.000	người	1,2	kg/ng.ngđ	36,0
	Tổng					33,6

c) Công trình thu gom, xử lý chất thải rắn:

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

Bố trí các trạm trung chuyển rác thải không cố định tập kết rác thải đô thị, khoảng cách phải cách khu nhà ở và các khu thường xuyên tập trung người ≥ 20 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).

PHẦN 7. CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.

7.1. Những yếu tố ảnh hưởng đến môi trường:

Thị xã Bim Sơn đã được xác định tính chất là 1 thị xã công nghiệp hiện đại. Vì vậy vấn đề bảo vệ môi trường ở đây được đặt ra hết sức nghiêm ngặt.

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch phân khu đô thị phía Đông Bim Sơn có vị trí rất quan trọng trong bố cục môi trường của toàn thị xã: vừa là khu dân cư, vừa là khu vực cảnh quan, là khu vực tiếp giáp gần với Khu sản xuất, công nghiệp. Các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng sẽ có tác động rất lớn đến môi trường trong mọi mặt, các ảnh hưởng này mang cả 2 ý nghĩa tích cực và tiêu cực.

7.2. Môi trường không khí.

+ Bụi: Việc san lấp mặt bằng không những đòi hỏi một số lượng xe, máy thi công hoạt động trong khu vực mà còn cần có số lượng lớn xe chở nguyên liệu, nhiên liệu từ ngoài vào do đó nguồn bụi phát sinh từ:

- San ủi mặt bằng
- Các phương tiện xe, máy
- Vật liệu rơi vãi từ các xe chuyên chở

+ Khí:

- Ô nhiễm môi trường không khí do các tác động trong khi vận hành các phương tiện, máy móc xây dựng và vận chuyển du khách thải ra khí CO, CO₂, NO_x, SO_x và bụi. Lượng khí thải và bụi phụ thuộc vào các loại xe, máy móc hoạt động trong khu vực hoặc do các hoạt động dân dụng khác như: khí thải CFC từ việc vận hành các thiết bị làm lạnh, máy điều hoà...

+ Tiếng ồn:

- Ô nhiễm tiếng ồn do hoạt động của các phương tiện cơ giới, máy xây dựng, từ các phương tiện giao thông vận tải chuyên chở ảnh hưởng tới dân cư. Độ ồn phụ thuộc vào loại xe, máy móc và tình trạng kỹ thuật của chúng. Trong khuôn khổ báo cáo này mức ồn cụ thể của từng loại máy móc không nêu ra nhưng thông thường độ ồn của các xe, máy hạng nặng khoảng 100 DBA

* Các giải pháp bảo vệ :

Để giảm lượng bụi, khí và tiếng ồn trong khu vực khi triển khai các dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt, cụ thể thực hiện bằng các giải pháp sau:

- Sử dụng xe, máy thi công có lượng thải khí, bụi và độ ồn thấp hơn giới hạn cho phép.

- Có biện pháp che chắn phủ bạt đối với các loại xe chuyên chở nguyên vật liệu, nhiên liệu, che chắn cách ly giữa khu vực san ủi đối với khu vực xung quanh bằng các hàng rào bạt. Các dải cây xanh được bố trí để hạn chế sự lan toả của bụi, khí thải và tiếng ồn. Ngoài ra các công viên, vườn hoa được bố trí để hạn chế và cũng tham gia một phần trong việc cải tạo không khí.

- Làm ẩm bề mặt của lớp đất san ủi bằng cách phun nước giảm lượng bụi bị cuốn theo gió và phân tán trong khu vực.

7.3. Môi trường nước:

- Khả năng thiếu nước phục vụ cho du khách du lịch và cộng đồng dân cư vào những thời điểm tập trung quá đông lượng du khách.

- Nước ngầm trong khu vực được khai thác thiếu hợp lý sẽ có nhiều khả năng làm suy giảm nguồn nước ngầm tại chỗ.

- Nước thải từ khu vực gồm nước mưa, nước thải sinh hoạt, nước thải khu công nghiệp, có thể có những tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh như:

+ Nước mưa:

Nước mưa chảy từ khu vực đang san ủi và các khu khác ra ngoài mang theo một khối lượng bùn đất lớn, ngoài ra còn có lẫn dầu mỡ rơi vãi từ các phương tiện cơ giới và các tạp chất khác.

+ Nước thải:

Trong nước thải sinh hoạt có chứa một số vi khuẩn như Coliform, gaecal. Vì vậy nước thải sinh hoạt có thể gây ô nhiễm nguồn nước bởi các chất hữu cơ và vi khuẩn. Việc thiết kế và áp dụng phổ biến các bể phốt đúng qui phạm sẽ làm giảm các chất ô nhiễm nói trên trong nước thải sinh hoạt.

* . Các giải pháp giảm ô nhiễm tới nguồn nước có thể thực hiện như sau:

- Nước thải sinh hoạt trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung phải được xử lý đảm bảo đáp ứng mọi chỉ tiêu bảo vệ môi trường theo yêu cầu của luật pháp Việt Nam như: Nhiệt độ < 40°C, PH: 5 - 9%, BOD₅: 50mg/l, COD: 100 mg/l, Coliform: 10.000/100l, chất lơ lửng: 100 mg/l.

7.4. Môi trường đất và cảnh quan:

- Việc san ủi làm thay đổi chế độ chảy của nước mặt, do đó sẽ ảnh hưởng tới lớp đất trồng trọt và canh tác xung quanh nếu như các giải pháp về thoát nước nếu không được tính kỹ càng. Nước thải từ khu vực thi công có lẫn dầu mỡ xe chảy theo nước mưa ra xung quanh làm giảm chất lượng đất cũng như làm giảm hoạt động của vi sinh vật trong đất .

- Việc xây dựng của các dự án trong khu vực sẽ làm thay đổi diện mạo cảnh quan theo hướng tích cực. Các loại hình công viên, cây xanh tập trung, sinh thái sẽ góp phần tôn tạo và tô điểm thêm cho cảnh quan khu vực.

- Tuy nhiên trong quá trình thi công cần tìm ra các giải pháp thích hợp để hạn chế việc đào tạo, san lấp địa hình.

*. Giải pháp bảo vệ môi trường đất:

- Xây dựng các hệ thống thoát nước một cách phù hợp và khoa học.

- Đảm bảo nước mưa từ khu vực nghiên cứu quy hoạch không chảy ra đất tại các khu vực xung quanh làm ô nhiễm đất.

- Giám sát chặt chẽ các loại rác thải, nước thải của các công trình dịch vụ du lịch

7.5. Môi trường sinh thái :

Trong quá trình thực hiện dự án, cần theo đúng yêu cầu quy hoạch để tránh làm ảnh hưởng tới cấu trúc của khu vực.

Các dự kiến quy hoạch thiết kế cây xanh cảnh quan, các công viên... ngoài mục đích phục vụ dân chúng nghỉ ngơi, giải trí còn làm phong phú đa dạng thêm hệ sinh thái của khu vực.

7.6. Môi trường kinh tế - xã hội

Việc thực hiện dự án có tác động tích cực đến kinh tế - xã hội như sau:

- Khu vực nghiên cứu trong quá trình thực hiện cũng như khi hình thành sẽ giải quyết nhiều vấn đề cơ bản trong thị xã Bỉm Sơn như: chỗ ở, việc làm, môi trường sinh thái tạo điều kiện cho bước đột phá mạnh mẽ về kinh tế - xã hội của thị xã Bỉm Sơn trong các giai đoạn tiếp theo.

- Tận dụng tài nguyên, sức lao động của địa phương.
- Tăng nguồn đóng góp cho ngân sách địa phương.
- Tạo thêm nhiều khả năng, cơ hội việc làm cho dân cư địa phương.

PHẦN 8. CÁC YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG & DANH MỤC ƯU TIÊN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

8.1. Các yêu cầu về quản lý quy hoạch.

8.1.1. Khu đất dân dụng:

+ **Đất trung tâm thương mại đô thị:** Bố trí trên các trục đường chính đô thị: Trần Phú, đường Lê Lợi và dọc theo các tuyến phố chính của khu đô thị kết hợp nhà ở và kinh doanh thương mại..... Tầng cao tối đa: 9 tầng, tối thiểu: 3 tầng. Mật độ xây dựng 50%, hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần.

+ **Đất cây xanh cảnh quan đô thị:** Cần được thiết kế cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực. Đối với các khu công viên, vườn hoa, cần trồng nhiều loại cây trang trí có tính thẩm mỹ cao, tại các khu vực ổn định được trồng các loại cây xanh cổ thụ. Trong công viên bố trí trồng cây xanh, cây cảnh, tạo các bồn hoa kết hợp với việc bố trí các loại cây chậu ghép có thể thay đổi theo mùa và có chế độ chăm sóc thường xuyên. Đối với công viên dọc bờ sông Tam Điệp, khe Ốc Đảo cần tổ chức đường làm đường ven sông, ven hồ, kết hợp kè đá chống xói lở, có lan can bảo vệ người qua lại và tạo mỹ quan cho công viên.

+ **Đất các đơn vị ở:**

- Đối với các khu dân cư cũ cải tạo: Khoanh vùng cải tạo về hình thức kiến trúc, chất lượng công trình cũng như hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước,...). Các hộ dân hiện trạng được nâng cấp cải tạo với tầng cao từ 3-4 tầng, chú trọng giải pháp bố cục cây xanh, sân vườn trong các nhóm ở, tạo cảnh quan môi trường đô thị.

- **Đối với các khu ở mới:** Đây là các khu dân cư xây mới, cần phải được nghiên cứu kỹ lưỡng, tạo ra được bộ mặt kiến trúc đẹp cho đô thị. Xây dựng các khu nhà ở liền kề, nhà vườn (Biệt thự) thấp tầng với việc khai thác triệt để hình thức kiến trúc hài hoà với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, hình thức phải nhẹ nhàng phong phú và thuận lợi cho nhiều đối tượng. Các công trình kiến trúc phải xây dựng đẹp, phong phú về hình dáng, chỉ được phép xây dựng các công trình theo quy hoạch được duyệt.

Trong khu vực quy hoạch có 2 đơn vị ở là phường Lam Sơn và phường Đông Sơn như sau:

+ Đơn vị ở số 1 (phường Lam Sơn): nằm ở phía Tây đường Lê Lợi. Đất toàn đơn vị ở bao gồm cả phần đồi núi, khu khai thác sét. Ngoài khu vực dân hiện trạng được cải tạo, chỉnh trang, xen cư, các khu ở mới được lấy chủ yếu vào quỹ đất phía Nam đường Trần Phú. Các công trình dịch vụ công cộng hiện có của phường Lam Sơn làm các công trình trung tâm đơn vị ở Đối với nhà dân tự xây, tầng cao từ 2-4tầng, đối với khu chung cư, tầng cao từ 7-9 tầng. Mật độ xây dựng: 70% đối với đất ở hiện có cải tạo lại; 40% đối với đất ở mới theo dạng chung cư và công trình công cộng trong khu ở; 60% đối với đất ở mới kiểu chia lô. Hệ số sử dụng đất: 1,0 đối với đất ở hiện có cải tạo lại; 2,4 đối với đất ở mới kiểu liên kế và 2,7 đối với đất ở chung cư cao tầng.

+ Đơn vị ở số 2 (phường Đông Sơn): phía Đông đường Lê Lợi, chủ yếu gồm các khu dân cư hiện trạng cải tạo lại cho phù hợp quy hoạch đô thị, chủ yếu là loại

hình nhà ở xen cư liền kề, nhà ở có vườn, nhà ở liên kế tái định cư. Chủ yếu là đất ở đô thị hiện hữu. Sử dụng các công trình dịch vụ công cộng hiện có của phường Đông Sơn làm các công trình trung tâm đơn vị ở. Đối với nhà dân tự xây, tầng cao từ 2-4 tầng, đối với khu chung cư, khu dịch vụ thương mại cao tầng tối đa: 12 tầng. Mật độ xây dựng: 60% đối với đất ở hiện có cải tạo lại; 40% đối với đất ở mới theo dạng chung cư và công trình công cộng trong khu ở; 60% đối với đất ở mới kiểu chia lô. Hệ số sử dụng đất: 1,0 đối với đất ở hiện có cải tạo lại; 2,4 đối với đất ở mới kiểu liên kế và 2,7 đối với đất ở chung cư cao tầng.

8.1.2. Khu sản xuất công nghiệp:

- Đối với những nhà máy, xí nghiệp hiện có và những nhà máy, xí nghiệp mới được cấp phép xây dựng phải xây dựng tuân thủ đúng theo quy hoạch đã được duyệt. Nếu có nhu cầu mở rộng diện tích sản xuất thì phải tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất của đồ án này.

- Đối với những nhà máy, xí nghiệp mới. Tuỳ theo nhu cầu sử dụng đất để giao đất theo diện tích các lô đã được quy định trong bản vẽ Quy hoạch sử dụng đất. Tránh tình trạng xây dựng manh mún, lãng phí đất đai.

8.2. Các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng.

a) Các dự án dự kiến thực hiện giai đoạn đến năm 2030:

** Dự án hạ tầng kỹ thuật:*

- Tuyến đường từ đường Trần Phú đi đường Nam Bim Sơn 6 (hiện nay đang thực hiện);

- Nâng cấp cải tạo các đường: 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.

** Các dự án dân cư:*

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

** Các dự án hạ tầng xã hội:*

- 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.

a) Các dự án dự kiến thực hiện giai đoạn 2030 - 2045:

+ Các dự án công trình hạ tầng xã hội, tiện nghi đô thị: Công trình văn hóa, thể dục thể thao, công viên cây xanh, 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.

PHẦN 9. KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ

9.1. Kết luận

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu đô thị phía Đông thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 4), được lập tuân thủ theo quy định của Pháp luật hiện hành, đáp ứng cho yêu cầu cụ thể hóa các quy hoạch cấp trên đã phê duyệt và tạo cơ sở xây dựng, phát triển khu vực nói riêng và thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa nói chung theo các mục tiêu chiến lược phát triển tỉnh Thanh Hóa.

Quy hoạch đã đáp ứng được các mục tiêu chiến lược được đặt ra trong các định hướng phát triển chung của thị xã Bỉm Sơn giai đoạn từ nay đến năm 2045 và của tỉnh.

9.2. Kiến nghị

Đồ án đã thực hiện đảm bảo phù hợp với nhiệm vụ đã được UBND thị xã phê duyệt. Trong suốt quá trình lập quy hoạch đồ án đã tiếp thu và được chỉnh sửa theo các ý kiến đóng góp, chỉ đạo của HĐND, UBND TP, ý kiến của cộng đồng dân cư trong phạm vi lập quy hoạch, là bước cần thiết để tạo cơ sở pháp lý cho việc lập các đồ án quy hoạch chi tiết, triển khai các dự án đầu tư xây dựng và thu hút đầu tư nhằm phát triển kinh tế xã hội gắn với quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch.

Kính đề nghị UBND thị xã Bỉm Sơn phê duyệt đồ án làm cơ sở triển khai các quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư, thu hút các nhà đầu tư vào đầu tư đóng góp cho sự phát triển của thị xã Bỉm Sơn.

Sau khi đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt, cấm mốc chỉ giới các tuyến đường để quản lý xây dựng, thông báo quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi người biết và thực hiện. Quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai không để tư nhân, cơ quan và các doanh nghiệp tự do lấn chiếm../..

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

Tổng hợp thuyết minh