

Số: 789 /QĐ-UBND

Bỉm Sơn, ngày 04 tháng 3 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu phía Đông
đường Lý Thường Kiệt, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ BỈM SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch số: 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập
thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số: 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ
Xây dựng quy định hồ sơ từng loại quy hoạch và các quy định của pháp luật
có liên quan;

Thực hiện văn bản số: 14347/UBND-CN ngày 23 tháng 11 năm 2017 của
UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chủ trương, địa điểm lập quy hoạch chi tiết khu
phía Đông đường Lý Thường Kiệt, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn;

Căn cứ các văn bản của UBND tỉnh Thanh Hóa số: 6661/UBND-CN ngày
12/6/2018 và số: 01/UBND-CN ngày 02/01/2019 về việc thống nhất các phương
án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu phía Đông đường Lý Thường
Kiệt, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn;

Trên cơ sở nội dung văn bản số: 862/SXD-PTĐT ngày 20/2/2019 của Sở Xây
dựng Thanh Hóa v/v tham gia ý kiến về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây
dựng tỷ lệ 1/500 khu phía Đông đường Lý Thường Kiệt, xã Quang Trung, thị
xã Bỉm Sơn;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại văn bản số: 89 /QLĐT ngày
04.. tháng 3 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu phía
Đông đường Lý Thường Kiệt, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn với những nội
dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu phía Đông đường Lý Thường Kiệt, xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn;

2. Địa điểm lập Quy hoạch: phường Lam Sơn, thị xã Bim Sơn.

2. Địa điểm lập Quy hoạch: xã Quang Trung, phường Ngọc Trạo, thị xã Bim Sơn.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần tập đoàn Đất Quảng.

4. Nội dung đồ án quy hoạch:

4.1. Vị trí, giới hạn quy mô:

a) Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

+ Phía Bắc: giáp đường theo quy hoạch và tiểu đoàn 703;

+ Phía Đông: giáp khu dân cư mới phố chợ tại khu nội thị số 2, Tây QL1A, xã Quang Trung;

+ Phía Nam: giáp đường Lê Thánh Tông.

+ Phía Tây giáp đường Lý Thường Kiệt theo quy hoạch.

Diện tích: 823.317 m²

b) Quy mô dân số khoảng: 6.500 người.

4.2. Tính chất, chức năng:

+ Là khu đô thị mới kết hợp với khu dân cư mới phố chợ tại khu nội thị số 2, Tây QL1A, xã Quang Trung và khu dân cư hiện có tạo thành khu đô thị phía Tây Nam thị xã có đầy đủ các chức năng, có công năng được vận hành chặt chẽ, bảo vệ môi trường với phát triển kinh tế xã hội một cách hài hòa bao gồm nhà ở chia lô, nhà ở biệt thự, hồ nước, công viên cây xanh, đất văn hóa thể thao, bãi đỗ xe, đất giáo dục,...

+ Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của khu dân cư được tính toán theo tiêu chuẩn để phát triển một Khu dân cư của đô thị loại II.

4.3. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	TÊN HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	MẬT ĐỘ XD	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
*	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH		823.317,00				100
I	ĐẤT Ở		250.877,33				30,5
1.1	Đất ở hiện trạng	HT	172.661,26				21,0
1.2	Đất ở liền kề mới	LK	40.443,60				4,9
1.3	Đất biệt thự	BT	32.359,51				3,9
1.4	Đất tái định cư	TĐC	5.412,96				0,7
II	ĐẤT CƠ QUAN HÀNH CHÍNH	HC	22.410,04	45	3-5	2,2	2,7
2.1	Đất cơ quan hành chính 01	HC01	12.170,13	45			

STT	TÊN HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	MẬT ĐỘ XD	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
2.2	Đất cơ quan hành chính 02	HC02	10.239,91	45			
III	ĐẤT NHÀ VĂN HÓA	NVH	1.625,42	40	3-5	2,0	0,2
IV	ĐẤT GIÁO DỤC	GD	65.396,50	40	2-5	2,0	7,9
4.1	Đất giáo dục 01	GD01	38.768,86				
4.2	Đất giáo dục 02	GD02	26.627,64				
V	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	DV-TM	7.604,26	40	1-3	1,2	0,9
VI	ĐẤT CÂY XANH VUI CHƠI GIẢI TRÍ	CXGT	21.865,89	15	1-3	0,4	2,7
VII	ĐẤT CÂY XANH - TDTT		45.539,33				5,5
VIII	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN	CXCQ	15.241,24	-	-	-	1,9
IX	ĐẤT QUÂN SỰ	QS	40.507,19	-	-	-	4,9
X	MẶT NƯỚC	MN	131.622,64				16,0
XI	ĐẤT GIAO THÔNG, BÃI ĐỖ XE, HTKT		113.777,16				13,8
11.1	BÃI ĐỖ XE	P	14.676,87				1,8
11.2	Đường giao thông nội khu	GTNK	99.100,29				12,0
XII	ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	GTĐN	106.850,00				13,0

4.4. Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền:

Tận dụng tối đa điều kiện địa hình tự nhiên (cơ bản giữ nguyên các hồ nước có tính đến nào vét hồ). Cao độ nền thiết kế đảm bảo cho khu đô thị không bị ngập úng. Phù hợp với quy hoạch phân khu và khớp nối với các khu vực hiện trạng. Cốt san nền được xác định trong quy hoạch phân khu, $H_{min} = +3,50m$. Cao độ san nền cao nhất: $H_{max} = +7,7m$ (Phần lòng hồ nước được nạo vét đến cao độ trung bình là $-1,8m$). Trong từng ô đất giới hạn bởi các đường giao thông, hướng san nền dốc ra các tuyến đường giao thông, tạo độ dốc tối thiểu $i = 0,004$ đảm bảo khả năng thoát nước nhanh chóng.

Hướng dốc về phía hồ nước trong khu vực.

b. Về giao thông: Mạng lưới đường khu vực quy hoạch tổ chức dạng ô bàn cờ đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các chức năng đất, các lô đất trong khu vực quy hoạch với nhau và với các khu vực lân cận.

* Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường phía Nam khu đất lập quy hoạch (tuyến đường QL 217B) được thiết kế với mặt cắt 4-4 như sau:

- + Lộ giới: 24,00m;
- + Mặt đường: $7,00 \times 2 = 14,00\text{m}$;
- + Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,00\text{m}$;
- Tuyến đường phía Tây khu đất lập quy hoạch đường D1 (tuyến đường Lý Thường Kiệt) được thiết kế với mặt cắt 3-3 như sau:

- + Lộ giới: 24,00m;
- + Mặt đường: $6,00 \times 2 = 12,00\text{m}$;
- + Hè đường: $6,0 \times 2 = 12,00\text{m}$;
- Tuyến đường phía Bắc khu đất lập quy hoạch đường N1 (tuyến đường Bắc Sơn 6), được thiết kế với mặt cắt 2-2 như sau:

- + Lộ giới: 25,00m;
- + Mặt đường: $7,50 \times 2 = 15,00\text{m}$;
- + Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,00\text{m}$;
- Tuyến đường phía Đông khu đất lập quy hoạch đường D10, được thiết kế với mặt cắt 5-5 như sau:

- + Lộ giới: 21,00m;
- + Mặt đường: $5,50 \times 2 = 11,00\text{m}$;
- + Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,00\text{m}$;

*** Giao thông đối nội:**

- Tuyến đường D6 (tuyến đường Trần Bình Trọng), mặt cắt 1-1:

- + Lộ giới: 35,00m;
- + Mặt đường: $7,00 \times 2 = 14,00\text{m}$;
- + Hè đường: $10,50 \times 2 = 21,00\text{m}$;

- Tuyến đường N6 (tuyến đường Quang Trung 1), mặt cắt 3-3:

- + Lộ giới: 24,00m;
- + Mặt đường: $6,00 \times 2 = 12,00\text{m}$;
- + Hè đường: $6,0 \times 2 = 12,00\text{m}$;

- Tuyến đường N8 (tuyến đường Quang Trung 2) mặt cắt 5A-5A:

- + Lộ giới: 20,50m;
- + Mặt đường: $5,25 \times 2 = 10,50\text{m}$;
- + Hè đường: $5,00 \times 2 = 10,00\text{m}$;

- Tuyến đường D8; N7, mặt cắt 6-6:

- + Lộ giới: 17,50m;
- + Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$;
- + Hè đường: $5,00 \times 2 = 10,00\text{m}$;

- Tuyến đường D5, mặt cắt 6A-6A:

- + Lộ giới: 17,50m;

- + Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$;
- + Hè đường: $7,00 + 3,00 = 10,00\text{m}$;
- Tuyến đường D2; N9 , mặt cắt 7-7:
- + Lộ giới: $15,50\text{m}$;
- + Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$;
- + Hè đường: $4,00 \times 2 = 8,00\text{m}$;
- Tuyến đường D4; D7; D9; N2; N3; N4; N5 , mặt cắt 8-8:
- + Lộ giới: $13,50\text{m}$;
- + Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$;
- + Hè đường: $3,00 \times 2 = 6,00\text{m}$;
- Tuyến đường D3; được với thiết kế với mặt cắt 9-9 như sau:
- + Lộ giới: $10,50\text{m}$;
- + Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$;
- + Hè đường: $3,00 + 0,00 = 8,00\text{m}$;
- Một số tuyến đường dạo, cảnh quan công viên cây xanh được thiết kế với mặt cắt A-A và B- B, với bề rộng mặt cắt từ $2,00\text{m}$ đến $7,0\text{m}$.

c. Thoát nước: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Trên cơ sở quy hoạch san nền, thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống thoát nước tự chảy, sử dụng cống tròn và cống hộp bê tông cốt thép. Trên mạng lưới thoát nước mưa bố trí các ga thu, ga thăm, khoảng cách các ga theo tiêu chuẩn đảm bảo tiêu thoát nước nhanh chóng và quản lý vận hành về sau.

Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D600 – D1000;. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$ và độ sâu chôn cống ban đầu $H = 0,7\text{m}$.

Cửa xả bố trí thoát vào các hồ nước trong khu vực.

d. Cấp điện sinh hoạt:

* Điện trung thế:

Tuyến điện trung áp xây dựng mới cấp điện cho trạm biến áp 35/0.4kv trong khu dân cư được lấy nguồn từ đường điện trung áp 35KV hiện có. Tuyến điện trung áp này được thiết kế đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu.

* Trạm biến áp:

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư xây dựng mới 04 trạm biến áp có tổng công suất 1920KVA, các máy biến áp này có gam công suất 400KVA, 560KVA. 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.

Nâng cấp 01 trạm biến áp hiện có từ công suất 180KVA-35/0.4KV lên 320KVA- 35/0.4KV đảm bảo cấp điện cho dân cư hiện trạng và trung tâm tổ chức sự kiện.

** Điện hạ thế:*

Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ các trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ gom công tơ được chôn ngầm đất, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC. Chiều dài đường dây 0.4KV : 5416m

** Điện chiếu sáng:*

Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V lắp trên cột thép bát giác 10m. Độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m². Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng \leq 7,m được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m.

e. Cấp nước sinh hoạt:

** Giải pháp nguồn nước:*

- Nguồn nước cấp lấy từ đường ống cấp nước D300 hiện có trên đường Võ Thị Sáu cách ranh giới quy hoạch khoảng 630m về phía Bắc.

**Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước:*

- Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác. Tuyến chính sử dụng ống HDPE D200 và D110 để phân phối và phục vụ công tác cứu hoả. Các tuyến nhánh dịch vụ sử dụng ống HDPE D50. Độ sâu chôn ống phụ thuộc độ dốc đường, trung bình chôn sâu 0.5m so với mặt hè.

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

Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo một mạng lưới cống tròn D200 và D300 đặt ngầm dưới vỉa hè. 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 thải của khu vực được xây dựng riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo tiêu chuẩn là một khu đô thị hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị. Trên tuyến cống thoát nước bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước, trung bình khoảng 35 -50m /hố. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi. Định hướng xây dựng mới 01 trạm xử lý nước thải cho khu vực.

e. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn: 1kg/người – ngày.
- Chỉ tiêu thu gom được: 100%

- Trong các nhóm ở phải thiết kế các vị trí thu gom rác di động, thu gom rác sinh hoạt hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyển đến bãi xử lý rác thải của toàn đô thị. Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực bãi rác của thị xã, trong khu vực chủ yếu chỉ làm công tác thu gom rác thải.

Điều 2. Giao các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường; UBND các xã phường: Quang Trung, Ngọc Trạo quản lý thực hiện đúng Luật Đất đai, Luật Xây dựng và các chính sách hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các ông Chánh Văn phòng HĐND&UBND thị xã; Trưởng phòng Quản lý đô thị; phòng Tài Chính-Kế hoạch, phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND các xã phường: Quang Trung, Ngọc Trạo; Giám đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất quản (Chủ đầu tư), Trưởng các ban ngành, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như điều 3 /QĐ (để thực hiện);
- Sở Xây dựng (báo cáo);
- Lưu: VT, QLĐT.



Bùi Huy Hùng