

Số: 1496 /QĐ-UBND

Bỉm Sơn, ngày 07 tháng 5 năm 2019.

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu thương mại kết hợp khu ở phường Lam Sơn, 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 số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ văn bản số: 4123/UBND-CN ngày 20 tháng 4 năm 2017 về việc chủ trương, địa điểm lập quy hoạch chi tiết 1/500 các điểm phát triển đô thị tại thị xã Bỉm Sơn;

Căn cứ công văn số 1631/UBND-CN ngày 12 tháng 02 năm 2019 của UBND tỉnh về việc thống nhất phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu thương mại kết hợp khu ở phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn;

Trên cơ sở ý kiến của Sở Xây dựng tại văn bản số 1852/SXD-PTĐT ngày 08/4/2019 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến về đề án quy hoạch chi tiết khu thương mại kết hợp khu ở phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn. Phòng Quản lý đô thị thẩm định và báo cáo một số nội dung như sau:

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Văn bản số: 174/QLĐT ngày 07 tháng 5 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu thương mại kết hợp khu ở phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn với các nội dung chính như sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết khu thương mại kết hợp khu ở phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn;

2. Địa điểm xây dựng: phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn.

3. Chủ đầu tư: UBND thị xã Bỉm Sơn.

4. Nội dung đề án quy hoạch:

4.1. Vị trí, giới hạn quy mô:

a) Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

- + Phía Bắc: giáp đường Trần Phú;
- + Phía Đông: giáp đường Lê Lợi;
- + Phía Nam: giáp dân cư hiện trạng.
- + Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng.

b. Tính chất chức năng:

+ Là khu ở kết hợp kinh doanh buôn bán thương mại của đô thị, 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 và các công trình công cộng phục vụ cho nhu cầu ở một cách tốt nhất.

b. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Quy mô dân số dự kiến khoảng: 130 người.

* Các chức năng chính bao gồm:

+ Các khối nhà được kết hợp từ các nhà chi ô, để phục vụ ở kết hợp kinh doanh buôn bán ở (shop house);

+ Đất công trình thương mại phục vụ chung;

+ Đất cây xanh kết hợp bãi đỗ xe;

* Dự kiến chỉ tiêu sử dụng đất:

Được xác định cụ thể cho từng khu chức năng cụ thể như sau:

+ Đất phục vụ mục đích ở (kết hợp buôn bán): 25 - 30 m²/người.

+ Đất công trình thương mại tối thiểu: 400m²

+ Đất giao thông nội bộ: 8 - 14 m²/người

4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SĐĐ (LẦN)	TỶ LỆ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	465	60	2,4-4,2	6,15
2	Đất ở kết hợp với buôn bán (shop house)	3.381,0	80-90	2,6-4,4	50,82
3	Đất giao thông	3.270,8			43,31
4	Đất cây xanh	444,4			5,88
	Tổng	7.561,2			100.00

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

a. San nền:

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, $H_{min} = +6,8m$. Cao độ san nền cao nhất: $H_{max} = +8,0m$. 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.

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. Bao gồm các mặt cắt có ký hiệu 1-1, 2-2, 3-3

Quy mô lộ giới:

Mặt cắt 1-1 (ngoài ranh giới QH): rộng 34m, trong đó: lòng đường xe chạy $2 \times 10,50m$; hè đường $2 \times 5,00m$; dải phân cách giữa 3,00m.

Mặt cắt 2-2 (ngoài ranh giới QH): rộng 28m, trong đó: lòng đường xe chạy $2 \times 7,00m$; hè đường $2 \times 7,00m$.

Đường nội bộ: là mặt cắt có ký hiệu 3-3. Quy mô lộ giới: rộng 13,50m, trong đó: lòng đường xe chạy $2 \times 3,75m$; hè đường $2 \times 3,00m$.

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 thăm, khoảng cách các ga theo tiêu chuẩn đảm bảo tiêu thoát nước nhanh chóng và quản lý vận hành về sau. Đối với các tuyến đường có độ dốc đường thiết kế $i < 0,4\%$ nước mưa được thu theo các rãnh biên răng cưa có độ dốc $i = 0,4\%$. Độ dốc dọc cống lấy theo độ dốc đường hoặc theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

Xây dựng hệ thống thoát nước riêng bao gồm các tuyến cống tròn BTCT có $D=500mm - D=1000mm$. Dọc theo hệ thống cống xây dựng các giếng thu nước, giếng thăm kiểm tra... khoảng cách đảm bảo theo quy định hiện hành.

Cửa xả bố trí thoát ra hệ thống thoát nước đường Lê Lợi hiện có.

d. Cấp điện sinh hoạt:

- Cấp điện tính toán đảm bảo phụ tải trong khu vực, nguồn cấp từ đường dây 35KV đi trên trục đường Trần Phú. Đường dây được tính toán hạ ngầm khi xây dựng khu đô thị.

Các trạm biến áp sử dụng loại trạm kios hợp khối hoặc trạm xây có màu sắc phù hợp với các công trình xung quanh và bố trí được tại trung tâm phân vùng phụ tải để giảm tổn thất điện áp. Toàn khu quy hoạch 01 trạm biến áp có công suất từ 100KVA. Trong từng khu vực dùng điện theo phân vùng phụ tải ở trên, thiết kế các tuyến cáp hạ thế 0,4KV đi ngầm trong rãnh cáp dẫn điện từ trạm 22/0,4kv đến các tủ điện hạ áp cấp điện cho từng phụ tải dùng điện. Bán kính phục vụ mạng lưới hạ thế khoảng 300m để hạn chế tổn thất điện áp.

e. Cấp nước sinh hoạt:

- Chỉ tiêu cấp nước cho sinh hoạt, công trình công cộng, dịch vụ, nước tưới cây, rửa đường căn cứ theo - Quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành. Nguồn cấp tại khu vực đường Lê Lợi. Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình. Tuyến ống dịch vụ đường kính D63mm cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt. Đường ống cấp nước được đặt trên vỉa hè.

* Cấp nước chữa cháy: Kết hợp với đường cấp nước sinh hoạt.

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

Công thoát nước thải tự chảy sử dụng vật liệu công tròn (BTCT hoặc PVC, HDPE,...) có đường kính D200 – D300mm. Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga thu thăm có khoảng cách trung bình 20-30m/ga để thuận tiện cho việc thu gom và quản lý vận hành mạng lưới thoát nước thải. Nước thải được thu gom vào hệ thống thoát nước thải chung của thị xã phía Đông khu vực, rồi dẫn về trạm xử lý nước thải Bim Sơn công suất thiết kế 7000m³/ng.đ công suất hiện trạng 3500m³/ng.đ.

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 hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyển đến bãi rác thải của toàn đô thị.

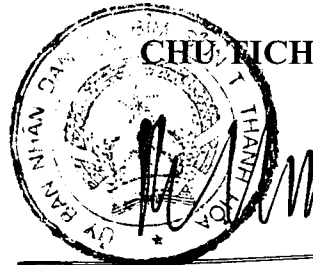
Điều 2. Phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Quang Trung, quản lý thực hiện đúng Luật Đất đai, Luật Xây dựng và các chính sách hiện hành.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND thị xã; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị; Tài Chính-Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Quang Trung; Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3/QĐ (để thực hiện);
- Sở Xây dựng (b/cáo);
- Lưu: VT, QLDT.



Bùi Huy Hùng