

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BỈM SƠN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: *613* /UBND-QLĐT

*Bỉm Sơn, ngày 14 tháng 4 năm 2017*

V/v xin thỏa thuận điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thể thao và các công trình dịch vụ phụ trợ tại phường Ba Đình, thị xã Bỉm Sơn

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

Thực hiện quy định tại 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 và Hướng dẫn tại văn bản số: 1350/SXD-PTĐT ngày 08/6/2011 của Sở Xây dựng Thanh Hóa v/v hướng dẫn xin ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng đối với các hồ sơ nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 và việc thể hiện khung tên bản vẽ;

Căn cứ Quyết định số: 1369/QĐ-UBND ngày 20/4/2016 về việc chấp thuận chủ trương, địa điểm đầu tư dự án Khu thể thao và các công trình phụ trợ tại phường Ba Đình, thị xã Bỉm Sơn của UBND tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 3583/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 của UBND thị xã Bỉm Sơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thể thao và các công trình dịch vụ phụ trợ tại phường Ba Đình, thị xã Bỉm Sơn.

Xét tờ trình số 06/TTr-PH ngày 06/4/2017 của Công ty TNHH Xây lắp và Vận tải Phục Hưng về việc xin phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thể thao và các công trình dịch vụ phụ trợ tại phường Ba Đình, thị xã Bỉm Sơn.

Để có cơ sở phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thể thao và các công trình dịch vụ phụ trợ tại phường Ba Đình, thị xã Bỉm Sơn, UBND thị xã Bỉm Sơn đề nghị Sở xây dựng thỏa thuận đồ án với những nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu thể thao và các công trình dịch vụ phụ trợ tại phường Ba Đình, thị xã Bỉm Sơn;

**2. Địa điểm xây dựng:** phường Ba Đình, thị xã Bỉm Sơn.

**3. Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Xây lắp Vận tải Phục Hưng.

**4. Nội dung đồ án quy hoạch:**

**4.1. Về ranh giới khu đất:**

Ranh giới sử dụng đất giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số: 3583/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 của UBND thị xã Bỉm Sơn. Cụ thể:

- Phía Bắc giáp: đất trồng rừng sản xuất và đất trồng cây lâu năm;

- Phía Đông giáp: đường Nguyễn Đức Cảnh;
- Phía Tây giáp đất trồng cây lâu năm;
- Phía Nam giáp khu dân cư phía Tây đường Nguyễn Đức Cảnh và đất trồng cây lâu năm;

#### **4.2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

Tính chất khu vực quy hoạch: giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số: 3583/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 của UBND thị xã Bỉm Sơn là khu thể thao với chức năng vui chơi giải trí nghỉ ngơi đô thị.

#### **4.3. Quy mô dân số và đất đai:**

a) Quy mô đất đai: giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số: 3583/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 của UBND thị xã Bỉm Sơn là: 74.943 m<sup>2</sup>.

b) Quy mô dân số: giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số: 3583/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 của UBND thị xã Bỉm Sơn là: 74.943 m<sup>2</sup> dự kiến phục vụ đồng thời cho khoảng 2.500 người. Và đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa, thể dục thể thao cho toàn bộ dân số Bỉm Sơn và các khu vực lân cận (dự kiến khoảng 100.000 người);

#### **4.4. Lý do và nội dung nghiên cứu điều chỉnh:**

a) Lý do: Quy hoạch chi tiết khu thể thao và các công trình dịch vụ phụ trợ tại phường Ba Đình, thị xã Bỉm Sơn đã được UBND thị xã Bỉm Sơn phê duyệt tại quyết định số 3583/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 đã tuân thủ theo Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030 và Quy hoạch phân khu khu Trung tâm thị xã Bỉm Sơn, đã nghiên cứu cụ thể định hướng phát triển theo chức năng dự án. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện lập dự án đầu tư xây dựng chủ đầu tư thấy bất cập trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và quy mô công trình, đồng thời ảnh hưởng đến hiệu quả chung của dự án, do đó cần nghiên cứu điều chỉnh.

b) Nội dung nghiên cứu:

- Nghiên cứu điều chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất, điều chỉnh giảm diện tích xây dựng của khu vực theo chiều hướng giảm trong đó, một số công trình tăng diện tích cụ thể: Nhà điều hành quản lý (tăng thêm 01 nhà), bổ sung thêm nhà dịch vụ 220m<sup>2</sup> khu vực thể thao ngoài trời, xây dựng thêm sân tennis có mái che; giảm diện tích một số công trình: Nhà thi đấu, nhà tổ chức sự kiện, nhà ăn vận động viên, đảm bảo phù hợp với nhu cầu phục vụ, chức năng khu vực.

- Tăng diện tích, cây xanh, mặt nước, sân đường nội bộ tạo cảnh quan khu vực, giảm diện tích sân bóng đá đạt yêu cầu tối thiểu theo quy định đảm bảo kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Điều chỉnh vị trí nhà tổ chức sự kiện, nhà phục hồi sức khỏe và nhà nghỉ vận động viên đảm bảo cảnh quan khu vực.

- Điều chỉnh lại cao độ san nền cho phù hợp với hiện trạng đồng thời phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt

**4.5. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh:**

Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch: 74.943 m<sup>2</sup>

Cơ cấu sử dụng đất cụ thể theo bảng sau:

STT	Khu chức năng	Ký hiệu	Diện tích đã phê duyệt (m <sup>2</sup> )	Diện tích điều chỉnh	Tăng/giảm
<b>Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch</b>			<b>74.943</b>	<b>74.943</b>	<b>0</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng nhà điều hành</b>	<b>NDH</b>	<b>0</b>	<b>4.459,96</b>	<b>4.459,96</b>
	Nhà điều hành chính		0	200	200,00
	Nhà điều hành khu vực 2 nhà		0	400	400,00
	Đất sân vườn khuôn viên		0	3.859,96	3.859,96
<b>B</b>	<b>Đất nhà thi đấu - Hỗn hợp</b>	<b>NTĐ</b>	<b>8879,16</b>	<b>8078,42</b>	<b>-800,74</b>
	Đất xây dựng nhà thi đấu		2429,9	1910	-519,90
	Nhà trực bảo vệ		0	25	25,00
	Đất cây xanh sân vườn		6449,26	6143,42	-305,84
<b>C</b>	<b>Đất công trình dịch vụ</b>	<b>CTDV</b>	<b>12973,65</b>	<b>4426,64</b>	<b>-8.547,01</b>
	Đất nhà điều hành khu trung tâm		300	0	-300,00
	Đất nhà ăn vận động viên		640	0	-640,00
	Nhà nghỉ Vận động viên		640	640	0,00
	Đất nhà phục hồi sức khỏe		600	640	40,00
	Đất cây xanh + sân vườn		10793,65	3146,64	-7.647,01
<b>D</b>	<b>Đất dịch vụ sự kiện</b>	<b>DVSK</b>	<b>2452,05</b>	<b>9939,5</b>	<b>7.487,45</b>
	Đất nhà dịch vụ		1.516	1250	-266,00
	Nhà ăn vận động viên		0	640	640,00
	Đất sân vườn		936,05	6928,76	5.992,71
<b>E</b>	<b>Đất thể thao ngoài trời</b>	<b>TTNT</b>	<b>13.336</b>	<b>11.880,76</b>	<b>-1.455,24</b>
	Đất nhà điều hành		291,7	0	-291,70
	Đất sân tennis		1350,5	1.530	179,50
	<i>Không có mái che</i>		<i>1350,5</i>	<i>600</i>	<i>-750,50</i>
	<i>Có mái che</i>		<i>0</i>	<i>930</i>	<i>930,00</i>
	Đất bể bơi		1000	1312	312,00
	Công trình dịch vụ giải khát		0	220	220,00
	Đất sân bóng đá		4000	2000	-2.000,00
	Đất cây xanh + sân vườn		6.693,8	6818,76	124,96
<b>F</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan</b>	<b>CXCQ</b>	<b>23477,2</b>	<b>17621,44</b>	<b>-5.855,76</b>
<b>G</b>	<b>Đất giao thông-Bãi đỗ xe</b>	<b>GT-BDX</b>	<b>11141,34</b>	<b>14704,28</b>	<b>3.562,94</b>
<b>H</b>	<b>Đất hồ nước trung tâm</b>	<b>HN</b>	<b>2683,6</b>	<b>3832</b>	<b>1.148,40</b>

#### **4.6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan :**

Giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số: 3583/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 của UBND thị xã Bỉm Sơn.

##### **4.6.1) Nguyên tắc tổ chức:**

- Khu vực lập dự án, thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 khu trung tâm thị xã Bỉm Sơn. Được xác định là khu thể dục thể thao trung tâm của đô thị, với việc đầu tư xây dựng các công trình thể thao, vui chơi giải trí, các thảm cây xanh, các công trình công cộng (hạ tầng xã hội và các công trình dịch vụ đô thị) thuộc cấp đô thị, đáp ứng cho sự phát triển bền vững.

- Giới hạn và khoanh vùng khu thể thao, dịch vụ nghỉ ngơi, tạo khuôn viên cây xanh xung quanh khu vực, làm các tuyến đường hành lang bao quanh. Tạo đường dạo quanh đồi, cũng như trong khuôn viên trên cơ sở địa hình cao thấp, kết hợp trên cơ sở tạo sự đột phá về không gian bằng cách xây dựng các bậc lên xuống để kết nối các khu vực cao với khu vực thấp, tạo không gian xanh và liên kết các khu bằng các mái taluy...

- Về lâu dài để đảm bảo phù hợp với quy hoạch được duyệt thì cần thiết phải hạ cos của tuyến đường Nguyễn Đức Cảnh cho ngang bằng với cao độ các khu đất liền kề tiện cho việc đấu nối hạ tầng (trung bình khoảng 20,0m).

- 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. Công trình xây dựng trên lô đất là các công trình thấp tầng (1- 3 tầng) và có mật độ xây dựng trung bình (12%) có tính chất phụ trợ và phục vụ cho dịch vụ thể dục thể thao, văn hóa cộng đồng.

##### **4.5.2) Thiết kế không gian kiến trúc, cảnh quan:**

*\* Qui định về kiến trúc cho các công trình :*

- Các công trình được xây dựng với mật độ xây dựng tối đa: 12% tổng diện tích đất, có chiều cao tối đa là 12,0m (từ 01 tầng đến 03 tầng);

Hình thức kiến trúc hiện đại văn minh phù hợp với công năng sử dụng. Màu sắc sử dụng là màu sáng.

*- Qui định kiến trúc cảnh quan khu vực:*

+ Đường trục nội bộ đảm bảo có mặt đường rộng từ 5,5m đến 12,0m (mặt cắt tuyến đường từ 11,5m đến 18,0m). Bố trí các bãi đỗ xe cho từng khu vực.

+ Khu vực Phía Tây khu đất là đồi đất hiện trạng được quy hoạch là đất cây xanh cảnh quan, chỉ xây dựng các tuyến đường dạo, và các điểm dừng chân ngắm cảnh.

+ Phía Tây Bắc khu đất dành cho bố trí công trình dịch vụ với hình dáng kiến trúc hiện đại, sân vườn được thiết kế phù hợp cảnh quan, công trình tổ chức sự kiện và sân vườn được thiết kế bố trí các kiến trúc đảm bảo kết nối kiến trúc cảnh quan với khu quảng trường quy hoạch.

+ Phía Đông Bắc khu đất bố trí nhà thi đấu đảm bảo đảm bảo tuân thủ quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đã duyệt.

+ Cổng ra vào khu vực được bố trí tại 02 hướng: Cổng hướng bắc tiếp giáp với đường trục chính quảng trường;

+ Khu phía Tây Nam bố trí khu thể thao ngoài trời tập trung gồm: Sân bóng đá, sân tennis, bể bơi.

#### **4.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

##### **a. San nền.**

Thiết kế san nền đảm bảo tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030 đã được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại quyết định số: 3787/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2013 và phù hợp với hiện trạng hạ tầng khu vực, khu vực cây xanh cảnh quan san nền trên cơ sở hiện trạng, không đào bỏ mà đắp bù tạo hình dáng không gian và san nền các khu vực xung quanh tạo cảnh quan.

- Độ dốc san nền  $i > 0.4\%$  đảm bảo cho nước mặt tự chảy.

- Lựa chọn cao độ từ 15.0 đến 20.5m

##### **b. Thoát nước mưa.**

###### **\*/ Giải pháp thoát nước.**

Nước mặt được thu gom bằng hệ ga thu, phần lớn được thu gom về hồ điều hòa và được thoát về suối phía Tây bằng hệ thống công hộp B1000 (một phần được thoát trực tiếp về hệ thống suối phía Tây theo địa hình).

##### **c. Quy hoạch giao thông:**

###### **\* Giải pháp thiết kế:**

- Hệ thống đường giao thông trong khu vực gồm có hệ thống đường trục nội bộ với mặt đường rộng từ 5,5m – 12,0 m, tạo liên hệ giữa các khu với nhau và giữa khu vực với hệ thống giao thông đối ngoại.

- Hệ thống mạng lưới giao thông đối ngoại trong khu vực quy hoạch (các trục đường chính đô thị đi qua khu quy hoạch) tuân thủ theo đúng đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030 đã được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại quyết định số: 3787/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2013 và đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm thị xã Bỉm Sơn đã được UBND thị xã Bỉm Sơn phê duyệt tại Quyết định số: 12/2008/QĐ-UBND ngày 08/12/2008.

**\* Quy mô mặt cắt ngang tuyến giao thông ngoài khu đất:**

*Đường Nguyễn Đức Cảnh (phía Tây khu đất):*

- + Chỉ giới đường đỏ : 62,0m.
- + Lòng đường: 10,5mx2 + 15,0m.
- + Via hè: 2x8,0m.
- + GPC giữa: 5,0mx2;

**d. Quy hoạch cấp nước:**

Quy hoạch hệ thống cấp nước sinh hoạt và hệ thống cấp nước chữa cháy kết hợp chung.

*\*/ Tổ chức mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt:*

- Đường ống từ nguồn nước cấp cho khu vực dùng loại ống có đường kính ống D110. Mạng lưới đường ống nội bộ khu đất sử dụng loại ống D110 đảm bảo cấp nước sinh hoạt, nước bể bơi, bể cảnh và phòng cháy chữa cháy. Đường ống cấp nước vào các khu nhà sử dụng loại ống D40.

- Mạng ống cấp được không chế bởi các tê, nút, van khoá.
- Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.

**e. Hệ thống cấp điện:**

**Chỉ tiêu cấp điện:**

- Chỉ tiêu cấp điện cho khu vực là: 15kW/ha.

**Định hướng cấp điện:**

*Nguồn điện, Đường dây trung áp và Trạm biến áp:*

Sử dụng lại nguồn điện, đường dây trung áp hiện có phía Đông khu đất để cấp điện cho khu vực.

Xây dựng mới 01 Trạm biến áp 250KVA;

*Đường điện 0,4KV:*

Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ trạm biến áp đi ngầm tới cấp tới các tủ điện phân phối đối với từng khu vực chức năng, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

*Đường điện chiếu sáng:*

- Các tuyến đường nội bộ đi dạo và các khu sân thể thao 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-:-1,0) Cd/m<sup>2</sup>.

- Hệ thống đèn chiếu sáng được điều khiển bằng tủ điện chiếu sáng trọn bộ, tủ điều khiển này được lập trình điều khiển đóng cắt hệ thống đèn theo thời gian định trước.

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

- Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch độc lập riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo tiêu chuẩn là một khu công viên cây

xanh TDDT hiện đại đảm bảo theo tiêu chuẩn hiện hành.

- Hướng thoát từ Bắc-Nam, nước thải phải được gom và xử lý qua hệ thống bể phốt, bể lắng trước khi thoát ra môi trường;

- Trên tuyến công thoát nước bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi.

**g. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:**

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn : 1,0 – 1,3 kg/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 xử lý rác thải của toàn đô thị.

Kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, có văn bản thỏa thuận đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thể thao và các công trình dịch vụ phụ trợ tại phường Ba Đình, thị xã Bỉm Sơn trên đề UBND thị xã Bỉm Sơn có cơ sở phê duyệt./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;

- Lưu: VP, QLĐT.



**Bùi Huy Hùng**