Ký bởi: Ủy ban Nhân dân thị xã Bỉm Sơn
Email: bimson@thanhhoa.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Thanh Hóa
Thời gian ký: 22.06.2017 16:05:58 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BỈM SƠN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1107 /UBND-QLĐT V/v xin thỏa thuận đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư Phố Chợ tại khu nội thị số 2, Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bỉm Sơn	*Bỉm Sơn, ngày 22 tháng 6 năm 2017.*

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 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 2081/QĐ-UBND ngày 15/6/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư năm 2017 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Để có cơ sở phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư Phố Chợ, tại khu nội thị số 2, 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: Quy hoạch chi tiết khu dân cư phố chợ, tại khu nội thị số 2 Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bỉm Sơn;

2. Địa điểm xây dựng: xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn.

3. Chủ đầu tư: UBND thị xã Bỉm Sơn.

4. Nội dung đồ án quy hoạch:

4.1. Về ranh giới khu đất:

+ Phía Bắc giáp đường giao thông theo quy hoạch;

+ Phía Nam giáp dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây giáp đất lúa (Quy hoạch là cây xanh hồ nước và đất giáo dục, các công trình công cộng);

+ Phía Đông giáp đường Cù Chính Lan;

4.2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

+ Là khu ở của đô thị, xây dựng một mô hình Khu dân cư 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 vục cho nhu cầu ở một cách tốt nhất.

+ 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 III.

4.3. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản trong nghiên cứu QH:

a. Bảng dự kiến quy mô các khu chức năng

b.

STT	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
2	Đất công cộng cấp đơn vị ở *(dự kiến bố trí một phần, kết hợp với các công trình lân cận theo định hướng quy hoạch chung)*	0.7-1,2	3-5
3	Đất ở	9-11	46-50
4	Đất cây xanh, mặt nước	3,0-4,5	16-20
5	Đất đường, bãi đỗ xe, HTKT	10,0-12,0	35-45
6	**Tổng**	**27**	**100.0**

b. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản dự kiến áp dụng:

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Tổng diện tích toàn khu lập quy hoạch	ha	20
II	Quy mô dân số dự kiến	người	700-1.000
III	Các chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Chỉ tiêu đất ở	m^2 đất/người	30-40
2	Đất các công trình dịch vụ, công cộng đơn vị ở		
-	Đất cây xanh đơn vị ở	m^2 đất/người	≥2
-	Sân tập luyện thể thao	m^2 đất/người ha/công trình	0,5 0.3
-	Đất giao thông	m^2 đất/người	18 - 25
-	Chợ khu dân cư	ha/công trình	0,2-0,8
IV	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
-	Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường phân khu vực	%	18
-	Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường khu vực	%	13
-	Mật độ đến mạng lưới đường phân khu vực	km/km^2	10
-	Cấp nước sinh hoạt	l/ng- ngày	200
-	Thoát nước thải	l/ng-ngày	180
-	Rác thải	kg/ng-ngày	1,0-1,2
-	Cấp điện sinh hoạt	KW/hộ	2-5

4.4. Quy hoạch sử dụng đất :

Tổng diện tích lập quy hoạch: 283.830 m2 ; bao gồm:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	CHỈ TIÊU ĐẤT (M2/NG)	TỶ LỆ(%)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
	Đất ở mới	**do**	**90.069**	**32,1**	**31,7**	**60-80**
	Đất ở cũ giữ nguyên	**OC**	**15.397**		**5,4**	
	Đất cây xanh, mặt nước, TDTT	**CX**	**42.363**	**15**	**14,9**	
	Cây xanh, mặt nước	*cx01*	*32.230*			*0*
	Cây xanh	*cx02*	*1.429*			*0*
	Cây xanh	*cx02*	*4.838*			*0*
	Cây xanh	*cx03*	*936*			*0*
	Cây xanh	*cx04*	*639*			*0*
	Cây xanh	*cx06*	*639*			*0*
	Cây xanh	*cx07*	*1.652*			*0*
	Giao thông tĩnh	**P**	**5.279**	**1,9**	**1,9**	
		p01	*1.151*			-
		p02	*1.151*			-
		p03	*1.422*			-
		p04	*1.555*			-
	Đất công cộng		**12.656**	**4,5**	**4,5**	-
	Đất tm - dv	*TMDV*	*5.365*			*60*
	Trường mẫu giáo	*MG*	*5.000*	*35,5*		*50*
	Nhà văn hóa khu	*VH*	*2.291*	*0,8*		*50*
	Đất giao thông-HTKT		**110.211**		**38,8**	
	Đường liên khu vực		*45.970*	*16,3*	*16,2*	
	Đường nội bộ		*64.241*	*22,8*	*22,6*	
	Đất taluy (do san nền)		**7.853**		**2,8**	
	Tổng		**283.828**		**100**	

4.5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan :

4.5.1) Nguyên tắc tổ chức:

- 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 phụ hợp với điều kiện khí hậu và phát triển bền vững.

- Bố cục không gian kiến trúc hợp lý, các công trình cần được thiết kế phù hợp nhiều nhu cầu và sự phân bổ sử dụng khác nhau, nhằm hạn chế các giao thông đi lại không cần thiết, phát triển các loại hình giao thông bộ, xe đạp.

- Bố trí xen kẽ trong các khu ở là các khoảng không gian cây xanh nhằm điều tiết vi khí hậu cho từng nhóm nhà ở, kết hợp NVH khu phố, sân TDTT và bãi đỗ xe....

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

** Qui định về kiến trúc cho nhà ở:*

- Đối với nhà biệt thự và nhà liên kế thấp tầng, áp dụng các hình thức kiến trúc mang bản sắc dân tộc, kết hợp hài hoà với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau. Cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng trung bình: 80%

+ Tầng cao: Tầng 1: 3,9m; tầng 2: 3,6m

+ Khoảng lùi, cao độ nền: Tùy theo dẫy phố và diện tích lô đất sẽ quy định cụ thể trong quản lý kiến trúc khu vực;

+ Màu sắc: Dùng gam màu sáng

+ Tường rào xây thoáng, đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Qui định kiến trúc cảnh quan khu vực:

+ Xây dựng hệ thống thoát riêng cho nước mưa và nước bẩn.

+ Hệ thống điện và viễn thông, thông tin tín hiệu được thiết kế cáp ngầm trên vỉa hè, khu vực quy hoạch.

4.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền.

Thiết kế san nền đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu nội thị số 2, Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bỉm Sơn (QH phân khu) đã được phê duyệt và phù hợp với hiện trạng hạ tầng khu vực, cụ thể như sau:

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

- Hướng dốc san nền : Thiết kế dốc về phía hồ điều hòa, đỉnh dốc tại tuyến đường Cù Chính Lan và khu dân cư phía Đông đường Lý Thường kiệt.

- Lựa chọn cao độ xây dựng toàn khu quy hoạch từ cao độ từ 5.0m – 3.9m

- Tại những vị trí Cos hiện trạng và Cos quy hoạch chênh lệch lớn được xử lý bằng kè.

b. Thoát nước mưa.

****/ Giải pháp thoát nước.***

Nước mặt được thu gom bằng hệ ga thu sau đó thoát vào hệ thống cống thoát nước bố trí dọc các tuyến đường và đổ về hồ điều hòa và về hệ thống suối phía Tây khu đất qua các cửa xả.

Độ dốc dọc cống (0.1 – 0.2)%, cống sử dụng chủ đạo là cống tròn bê tông cốt thép F (600 – 2000).

Khoảng cách bố trí các ga thăm (30 – 40)m

Hướng thoát nước bố trí trùng với hướng dốc san nền.

c. Quy hoạch giao thông:

**** Giải pháp thiết kế:***

- Hệ thống đường giao thông trong khu vực quy hoạch là các tuyến đường quy hoạch bao quanh các cụm công trình đã phân khu theo quy hoạch. Khớp nối mạng đường khu vực dự án với mạng đường đã có và quy hoạch chi tiết của khu vực xung quanh đồng thời tạo mối liên hệ với khu vực ở của dân cư cũ.

- 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 quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 khu nội thị số 2, Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bỉm Sơn (QH phân khu) đã được duyệt.

- Mạng đường giao thông nội bộ được bố trí theo dạng bàn cờ.

**** Quy mô mặt cắt ngang tuyến giao thông quy hoạch:***

Các tuyến giao thông đối ngoại:

Đường Cù Chính Lan (mặt cắt 1-1):

- Tuyến chạy dọc theo ranh giới phía Bắc khu đất :

+ Chỉ giới đường đỏ : 20,5m.

+ Lòng đường: 10,50m.

+ Vỉa hè: 2x5,0m.

Đường phía Tây khu đất (theo mặt cắt 2-2).

+ Chỉ giới đường đỏ : 37,0m

+ Lòng đường : 2x10,5m

+ Vỉa hè : 2x7,0m

Các tuyến đường nội bộ:

Gồm các tuyến đường chính

+ Mặt cắt 4-4:

- Chỉ giới đường đỏ : 24,0m

- Lòng đường : 12,0m

- Vỉa hè : 2x6,0m

+ Mặt cắt 9-9:

- Chỉ giới đường đỏ : 28,0 m

- Lòng đường : 14,0 m
- Vỉa hè : 2x7,0m

+ Mặt cắt 6'-6':

- Chỉ giới đường đỏ : 29,0 m
- Lòng đường : 5,5 mx2
- Vỉa hè : 2x4,0m.
- GPC giữa (trồng cây xanh): 10,0m

+ Mặt cắt 6-6 gồm:

- Lòng đường : 5,5 m x 2
- Phần vỉa hè khu dân cư: 4,0mx2
- Phần GPC giữa kết hợp bãi đỗ xe, cây xanh: 21,10m

d. Quy hoạch cấp nước:

Giải pháp nguồn nước cấp :

Nguồn cấp nước cho khu vực được lấy từ đường ống cấp D300 trên tuyến đường Võ Thị Sáu cách vị trí quy hoạch khoảng 0,9km (về phía Bắc) bằng đường ống D200 chạy dọc tuyến đường Cù Chính Lan.

Giải pháp mạng lưới 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:*

- Quy hoạch mạng lưới: Mạng lưới đường ống được quy hoạch theo kiểu mạng hở.

- Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D50 đến D160. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng hở, tại những điểm đấu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa khống chế.

- Mạng ống cấp được khống chế bởi các tê, cút, van khoá.
- Ống cấp nước dịch vụ đấu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thuỷ.
- Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực làm việc PN = 8 bar.
- Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,6m tính từ đỉnh ống

**/ Tổ chức mạng lưới đường ống cấp nước chữa cháy:*

Đường ống chữa cháy được quy hoạch chung với mạng cấp nước sinh hoạt, Tuyến ống được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường. Toàn dự án bố trí 11 họng chữa cháy các họng chữa cháy được đặt cách nhau trung bình 150m, cách mép vỉa hè không quá 2,5m.

Xác định lưu lượng nước chữa cháy: Theo bảng 9 tiêu chuẩn (TCVN 2622-78).

Các họng chữa cháy được bố trí trên vỉa hè các tuyến đường giao thông.

e. Hệ thống cấp điện, :

Nguồn điện:

Nguồn điện cấp cho trạm biến áp được lấy từ đường điện 35KV đi qua khu đất.

Đường dây trung áp 35KV:

Tuyến điện trung áp 35KV đi qua khu đất sẽ được ngầm hóa đi dọc trên vỉa hè tuyến đường giao thông

Trạm biến áp:

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu ở cần xây dựng 04 trạm biến áp có tổng công suất 2750KVA, gồm: 01 máy biến áp này có công suất 500KVA và 03 MBA có công suất 750KVA, đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải.

Đường điện 0,4KV:

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 điện phân phối của từng công trình được chôn ngầm đất, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

Đường điện chiếu sáng:

- Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn, lắp trên cột thép bát giác cao từ 8- 10m. Độ chói trung bình đạt (0,8-:-1,0) Cd/m2.

- Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng ≤ 10m được chiếu sáng bằng 01 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m. Đường rộng hơn 15,0m được chiếu sáng bằng 02 dãy dọc hai bên đối xứng nhau

- Hệ thống đèn chiếu sáng được điều khiển bằng tủ điện chiếu sáng trọn bộ, tủ điều khển 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:

** Nguyên tắc thiết kế:*

- Hệ thống thoát nước thải trong khu dân cư được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa theo quy chuẩn quy định hiện hành.

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân trong các hộ dân cư và các công trình công cộng được thu gom vào hệ thống cống BTCT D300 và ống UPVC140 đặt dưới vỉa hè chạy dọc theo các tuyến đường nội bộ, được gom vào hệ thống thoát nước thải chung của thị xã trên trục đường để gom về trạm xử lý nước thải.

- 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. 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 : 1,2 – 2,0 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, cho ý kiến thỏa thuận đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư phố chợ tại khu nội thị số 2 Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bỉm Sơn để UBND thị xã Bỉm Sơn có cơ sở phê duyệt./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VP, QLĐT.

CHỦ TỊCH

Bùi Huy Hùng