

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN**

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

Số: *1309* /UBND-QLĐT

Bỉm Sơn, ngày 17 tháng 7 năm 2017

V/v xin thỏa thuận đồ án quy hoạch
chi tiết khu dân cư Nam Đồi Bỉm,
xã Quang Trung, 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;

Thực hiện các công văn số 3879/UBND-CN ngày 22 tháng 4 năm 2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Công ty TNHH Quyết Cường đề nghị được thuê đất tại Quốc lộ 1A, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn và số 2480/UBND-CN ngày 10 tháng 3 năm 2017 về việc giải quyết đề nghị của công ty TNHH Quyết Cường;

Để có cơ sở phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư Nam Đồi Bỉm, xã Quang Trung, 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 Nam Đồi Bỉm, xã Quang Trung, 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 cầu vượt đường sắt Bắc Nam và Quốc lộ 1A đi QL217B và đường đầu cầu đang thi công;

+ Phía Đông, Tây, Nam giáp đường nối từ Quốc lộ 1A cầu vượt hiện đang thi công;

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 vụ 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) Các chức năng chính bao gồm:

- + Nhà ở chia lô thấp tầng;
- + Đất thương mại dịch vụ;
- + Đất cây xanh, thể thao, công trình văn hóa phục vụ cho các nhóm ở.
- + Đất đảo cây xanh vòng xuyên

b) Dự kiến chỉ tiêu sử dụng đất

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

Chỉ tiêu đất dân dụng: 55 - 60 m²/người

Trong đó:

- + Đất ở: 25 - 27 m²/người
- + Đất giao thông: 28 - 30 m²/người
- + Đất cây xanh, TDDT: 3 - 5 m²/người (khai thác trong CX vòng xuyên)

c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Đất giao thông 35 ÷ 40%.
- Cấp điện: 1500 KWh/người/năm.
- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,5 kg/người/ngày đêm.
- Rác thải: Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của thị xã.

4.4. Quy hoạch sử dụng đất :

Tổng diện tích lập quy hoạch: 87.214,2 m² ; bao gồm:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	TẦNG CAO	TỶ LỆ(%)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
	Đất ở	CL	21.037,5	2-5	24,1	80
	Đất NVH	NVH01	807,8	1	0,9	40
	Đất cây xanh	CX	19.539,8		22,5	
	<i>Cây xanh</i>	<i>cx01</i>	<i>9.188,7</i>			<i>0</i>
	<i>Cây xanh</i>	<i>cx02</i>	<i>8.198,2</i>			<i>0</i>
	<i>Cây xanh</i>	<i>cx03</i>	<i>2.206,9</i>			<i>0</i>
	Đất dịch vụ TM tổng hợp	DV-TMTH	7421,4	3-7	8,5	40
	Đất giao thông		38353,7			44,0
	<i>Giao thông đối ngoại</i>		<i>15.108,5</i>			
	<i>Giao thông nội khu</i>		<i>23.245,2</i>			
	Tổng		87.214,2		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 khung 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 TDDT 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 ở liên kế, 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 dãy 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 Bim 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 Đông.

- Lựa chọn cao độ xây dựng toàn khu quy hoạch từ cao độ từ 3.8m – 3.9m

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

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 ra ruộng hiện trạng.

Độ dốc dọc cống (0.1 – 0.2)%, cống sử dụng chủ đạo là cống tròn bê tông cốt thép F (600 – 800).

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

Hướng thoát nước bố trí trùng với hướng dốc san nền (từ Tây sang Đông).

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 chung và 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 ngoại khu:

Đường Quốc lộ 1A:

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

+ Lòng đường: 10,5m x 2

+ GPC giữa: 2,0m

+ Vía hè: 2x2,0m.

Tuyến đường các phía Nam, Đông khu đất (theo mặt cắt 2-2).

- Chỉ giới đường đỏ : 24,0m

- Lòng đường : 12,0m

- Vía hè : 2x6,0m

Các tuyến đường nội bộ:

+ Mặt cắt 3-3:

- Chỉ giới đường đỏ : 17,5m

- Lòng đường : 7,5m

- Vía hè : 2x5,0m

+ Mặt cắt 4-4:

- Chỉ giới đường đỏ : 15,5m

- Lòng đường : 7,5m

- Vía hè : 2x4,0m

d. Quy hoạch cấp nước:

Giải pháp nguồn nước cấp :

Nguồn cấp nước cho khu vực được lấy từ đường ống cấp D100 cấp cho khu TĐC cũ.

Giải pháp mạng lưới cấp nước.

**/ 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 đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa không chế.

- Mạng ống cấp được không chế bởi các tê, cút, van khoá.

- Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.

- 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 08 họng chữa cháy, vị trí đặt 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 TBA hiện có trong khu vực.

Trạm biến áp:

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu ở cần nâng cấp trạm biến áp hiện trạng lên 500KVA.

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 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:

* 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.

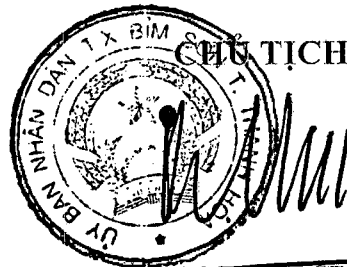
- Chỉ tiêu thu gom được : 100%.

- 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 thống nhất đề án quy hoạch chi tiết khu dân cư Nam Đồi Bìm, xã Quang Trung, thị xã Bìm Sơn như nội dung trên để UBND thị xã Bìm Sơn có cơ sở phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP, QLĐT.



Bùi Huy Hùng