

Số: 3498 /QĐ-UBND

Bỉm Sơn, ngày 21 tháng 9 năm 2017

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đề cương và dự toán lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn để sắp xếp lại dân cư và cải tạo môi trường sống khu dân cư thuộc Quy hoạch khu công nghiệp 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 Quy hoạch đô thị số: 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;  
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 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;

Căn cứ Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030;

Thực hiện chủ trương cho lập điều chỉnh cục bộ cục bộ Quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn nhằm sắp xếp lại dân cư và cải tạo môi trường sống khu dân cư thuộc Quy hoạch khu công nghiệp Bỉm Sơn của UBND tỉnh Thanh Hóa tại thông báo số 159/TB-UBND ngày 14/8/2017;

Theo đề nghị của trưởng phòng Quản lý đô thị,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đề cương và dự toán lập điều chỉnh cục bộ cục bộ Quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn để sắp xếp lại dân cư và cải tạo môi trường sống khu dân cư thuộc Quy hoạch khu công nghiệp Bỉm Sơn, với những nội dung chính như sau:

### 1. Mục tiêu nhiệm vụ:

#### a) Mục tiêu:

Đánh giá thực trạng môi trường, dân sinh trong khu vực một cách cụ thể (về điều kiện hạ tầng, hiện trạng xây dựng công trình,...) từ đó nghiên cứu giải pháp di chuyển, tái định cư và cải thiện môi trường theo quan điểm đảm bảo quyền lợi, sức khỏe, ổn định đời sống nhân dân khu vực; phục vụ phát triển đô

thị theo hướng bền vững đồng thời đảm bảo tính khả thi, phù hợp điều kiện kinh tế - xã hội địa phương.

**b) Nhiệm vụ:**

Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động, sử dụng đất đai, hiện trạng về xây dựng; cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường. Xác định phương hướng nhiệm vụ cải tạo, xây dựng, phát triển đô thị về không gian, cơ sở hạ tầng và tạo lập môi trường sống phù hợp; đảm bảo sự phát triển ổn định, hài hòa và cân đối giữa các thành phần kinh tế trong đô thị. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành.

Nghiên cứu 02 phương án theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại thông báo số 159/TB-UBND ngày 14/8/2017.

**2. Vị trí, giới hạn quy mô:**

Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị xã Bim Sơn nằm trong khu vực đất quy hoạch KCN Bim Sơn giới hạn từ Trường Cao đẳng nghề Lilama đến đường Lê Lợi, thuộc địa giới hành chính các phường Ba Đình, Lam Sơn thị xã Bim Sơn và nằm trong phạm vi ranh giới xác định theo Đề án bố trí Tái định cư cho khu dân cư thuộc quy hoạch Khu Công nghiệp Bim Sơn, có vị trí như sau:

- Phía Đông: Giáp Đường Lê Lợi;
- Phía Tây: Giáp đường Nguyễn Đức Cảnh;
- Phía Nam: Giáp Thôn Cổ Đàm và đất QH cây xanh cách ly;
- Phía Bắc: Giáp đường Phạm Hùng và đất QH công nghiệp.

Quy mô diện tích khu vực nghiên cứu khoảng 205,0 ha.

Quy mô dân số: Khoảng 8.000 người (1964 hộ)

**3. Tính chất, chức năng:**

Xem xét điều chỉnh chức năng khu vực nghiên cứu từ đất công nghiệp, cây xanh cách ly thành đất ở dân cư hiện trạng, và đất hạ tầng liên quan.

**4. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:**

*\* Lựa chọn chỉ tiêu đất:*

Trên cơ sở tuân thủ theo chỉ tiêu cơ bản lựa chọn theo quy hoạch chung thị xã đã được phê duyệt.

- |                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| + Đất đơn vị ở:                 | 45-55 m <sup>2</sup> /người |
| + Đất giao thông:               | 15-20 m <sup>2</sup> /người |
| + Công trình công cộng dịch vụ: | 12-15 m <sup>2</sup> /người |
| + Cây xanh:                     | 8-10 m <sup>2</sup> /người. |

(Các chỉ tiêu về đất đai đô thị sẽ được luận chứng, nghiên cứu tính toán khoa học trên cơ sở quy chuẩn, quy định hiện hành và tình hình thực tế tại địa phương trong quá trình thực hiện đồ án)

*\* Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật*

- Giao thông

- + Tính đến đường liên khu vực 6-8%;
- + Tính đến đường khu vực: 13 - 15%;
- + Tính đến đường phân khu vực 18 - 22%.
- Chỉ tiêu cấp điện 300W/người
- Cấp nước sinh hoạt 120lít/người/ngđ
- Thoát nước bản 120lít/người/ngđ
- Rác thải 1,0Kg/ng.đ. Thu gom xử lý 95%.

## **5. Các yêu cầu cần nghiên cứu:**

### **5.1. Yêu cầu điều tra hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu:**

Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội, môi trường của đô thị. Các số liệu điều tra phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.

### **5.2. Yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, phân khu chức năng**

- Yêu cầu tổ chức không gian phù hợp với hiện trạng dân sinh trong khu vực, hệ thống hạ tầng được quy hoạch mới phải dựa trên cơ sở hạ tầng hiện trạng, yêu cầu phải ổn định dân sinh, hạn chế việc di chuyển giải phóng mặt bằng, đồng thời phải đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn và mỹ quan đô thị.

- Xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất trên cơ sở sắp xếp lại khu dân cư hiện trạng (trên cơ sở cố gắng giữ nguyên các khu dân cư tập trung đã sống ổn định, có nhiều công trình kiên cố), nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu đất.

- Xác định các chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối đa, tối thiểu của công trình trong các khu chức năng.

### **5.3. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật:**

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị phải dựa trên cơ sở kết nối với đường giao thông đối ngoại theo quy hoạch chung thị xã đã được phê duyệt như các tuyến đường Trần Hưng Đạo, Nguyễn Đức Cảnh, Tông Thất Thuyết, Phan Chu Trinh và có đánh giá về địa hình, hiện trạng hạ tầng, xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng cho đô thị và từng khu vực;

Xác định khoảng cách ly, khu vực không phát triển dân cư và nguồn cung cấp nước, năng lượng; tổng lượng nước thải, rác thải; vị trí, quy mô công trình đầu mối và mạng lưới truyền tải, phân phối chính của hệ thống cấp nước, năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, thoát nước và công trình xử lý nước thải; vị trí, quy mô khu xử lý chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình khác.

### **5.4. Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược**

Đánh giá tác động môi trường và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch.

### 6. Hồ sơ sản phẩm:

- Thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định.

TT	TÊN BẢN VẼ	HỒ SƠ		
		Hồ sơ báo cáo	Hồ Sơ trình duyệt	HS Thu nhỏ
1	Sơ đồ vị trí và mối liên hệ với khu vực;	Tỷ lệ phù hợp	1/10.000	A3
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc cảnh quan	Tỷ lệ phù hợp	1/5.000	A3
3	Các bản đồ Hiện trạng hệ thống HTKT, hiện trạng môi trường	Tỷ lệ phù hợp	1/5.000	A3
4	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (tối thiểu 2 phương án dùng trong nghiên cứu, báo cáo)	Tỷ lệ phù hợp	-	-
5	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng	Tỷ lệ phù hợp	1/5.000	A3
6	Sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị	Tỷ lệ phù hợp	1/5.000	A3
7	Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Tỷ lệ phù hợp	1/5.000	A3

### c) Các yêu cầu về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh được thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;
- Bản đồ dùng cho việc thẩm định phê duyệt;
- Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy theo yêu cầu của hội nghị.
- Hồ sơ trình duyệt lập thành 08 bộ với đầy đủ thành phần theo thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng; kèm theo 02 bộ màu, 02 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan (chủ đầu tư 01 bộ, cơ quan quản lý – thẩm định 01 bộ);

### 7. Dự toán chi phí thực hiện (làm tròn): 413.366.983,0 đồng

(Bằng chữ: Bốn trăm mười ba triệu, ba trăm sáu sáu nghìn, chín trăm tám ba đồng)

- Chi phí tư vấn lập QH: 337.251.702,0 đồng;
- Chi phí quản lý khác: 65.836.530,0 đồng;
- Chi phí quyết toán: 10.278.750,0 đồng;

(Có dự toán chi tiết kèm theo)

**8. Nguồn vốn:** Ngân sách Thị xã.

**9. Tổ chức thực hiện:**

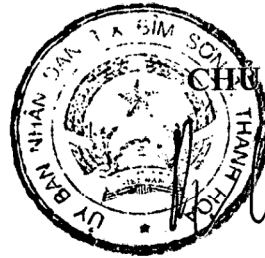
- Cơ quan phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch: UBND tỉnh Thanh Hóa;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa;
- Chủ đầu tư: UBND thị xã Bỉm Sơn;
- Cơ quan thẩm định, trình phê duyệt: UBND thị xã Bỉm Sơn;
- Thời gian lập và trình duyệt xong đồ án quy hoạch: 06 tháng.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND Thị xã; Trưởng phòng Quản lý đô thị;  
Trưởng phòng Tài Chính – Kế hoạch, Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách  
nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:*

- Như Điều 3/QĐ (để thực hiện);
- Lưu: VT, QLĐT.



**Bùi Huy Hùng**