

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN**

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

Số: *1225* /UBND-QLĐT

Bỉm Sơn, ngày 25 tháng 6 năm 2018

V/v đề nghị thỏa thuận quy
hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ
1/500 khu dân cư Eco-Link,
xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ 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 các văn bản của UBND tỉnh Thanh Hóa số: 9988/UBND-CN ngày 30 tháng 9 năm 2015 về việc chấp thuận điều chỉnh chức năng sử dụng đất dự án trung tâm đào tạo lái xe Kiều Lê sang chức năng đất dân cư; số: 3078/UBND-CN ngày 26 tháng 3 năm 2018 cho phép Công ty CP Xây dựng Kiều Lê tiếp tục vai trò chủ đầu tư triển khai dự án đất dân cư tại xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn; số: 0378/UBND-CN ngày 26 tháng 3 năm 2018 về việc giao giải quyết đề nghị cho phép Công ty Cổ phần xây dựng Kiều Lê tiếp tục vai trò chủ đầu tư triển khai dự án đất dân cư tại xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn.

Để có cơ sở phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư Eco – Link, 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. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT (M ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (%)	DIỆN TÍCH SÀN (M ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SDD (LÀN)	TỶ LỆ (%)
1	Đất nhà ở liền kề	33340.20	30006.18	120024.72			44.72
2	Đất công cộng	1739.54	841.91	4751.84			2.33

3	Đất giao thông	32 29.24				8.9
4	Đất cây xanh	68 86.02				8.9
5	Đất IIIKT	0 00.00	60.00	60.00	1.00	1.00
	Tổng	74 553.00		124836.56		100.00

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

a. San nền:

Tận dụng tối đa điều kiện địa hình tự nhiên. 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, Hmin = +3,90m. Cao độ san nền cao nhất: Hmax = +4,30m. 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 $i = 0,004$ nhằm bảo khả năng thoát nước nhanh chóng.

b. Về giao thông: Mạng lưới đường khu vực quy hoạch tổ chức dạng ô hình chữ nhật 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.

Đường khu vực: 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 40m, trong đó: lòng đường xe chạy 2x10,50m; hè đường 2x7,00m; dải phân cách giữa 5,00m.

Mặt cắt 2-2 (ngoài ranh giới QH): rộng 24m, trong đó: lòng đường xe chạy 2x7,00m; hè đường 2x7,00m.

Mặt cắt 3-3: rộng 19m, trong đó: lòng đường xe chạy 2x5,25m; hè đường 2x4,25m.

Đường phân khu vực mặt cắt có ký hiệu 4-4. Quy mô lộ giới: rộng 16,50m, trong đó: lòng đường xe chạy 2x5,25m; hè đường 2x3,00m.

Đường nội bộ: là mặt cắt có ký hiệu 5-5. Quy mô lộ giới: rộng 12,00m, trong đó: lòng đường xe chạy 2x3,00m; hè đường 2x3,00m.

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, ga thăm. Khoảng cách các ga thu 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=300mm - 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 kênh phía Đông.

d. Cấp điện sinh hoạt:

- Cấp điện tính toán đảm bảo phụ tải trong khu vực, nguồn cấp từ đường dây 35KV đi qua khu đất. 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 đô thị quy hoạch 02 trạm biến áp có công suất từ 560KVA đến 750KVA để cấp điện cho toàn khu đô thị. 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 QCXDVN 01:2008/BXD và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành. Nguồn cấp tại khu vực đường Cù Chính Lan. 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.

Đường ống phân phối DN160 dẫn nước từ mạng lưới cấp nước chung của thành phố cấp đến khu vực quy hoạch, thiết kế tuyến ống DN 110 nối với nhau thành mạng vòng đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước. Các tuyến ống dịch vụ đường kính D63mm được rẽ nhánh từ tuyến ống DN110 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:**

Trên các trục đường có ống cấp nước chính (DN 110 - DN160mm) sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 120m đến 150m (TCVN 2622-1995). Các trụ này đặt ở ngã 3, ngã 4 để thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước chữa cháy.

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

Cống thoát nước thải tự chảy sử dụng vật liệu cống BTCT có đường kính D300 – D400mm. 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.

Kính đề nghị Sở Xây dựng thống nhất các nội dung quy hoạch chi tiết khu dân cư Eco- Link, xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn như nội dung trên để UBND thị xã Bim Sơn có cơ sở phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: VP, QLĐT.



Bùi Huy Hùng