

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BỈM SƠN**

Số: *1525* /UBND-QLĐT

V/v đề nghị thỏa thuận nội  
dung nhiệm vụ lập quy hoạch  
chi tiết khu thương mại kết  
hợp khu ở phường Lam Sơn,  
thị xã Bỉm Sơn.

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

*Bỉm Sơn, ngày 02 tháng 8 năm 2017*

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

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

Căn cứ Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 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;

Thực hiện văn bản số: 4123/UBND-CN ngày 20 tháng 4 năm 2017 về  
việc chủ trương, địa điểm lập quy hoạch chi tiết 1/500 các điểm phát triển đô thị  
tại thị xã Bỉm Sơn;

Để có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo UBND thị xã Bỉm Sơn đề nghị  
Sở Xây dựng Thanh Hóa xem xét thỏa thuận nội dung nhiệm vụ lập quy hoạch  
chi tiết khu thương mại kết hợp khu ở phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn, với nội  
dung sau:

**1. Mục tiêu nhiệm vụ:**

Khu vực quy hoạch nằm trong ranh giới đồ án Quy hoạch 1/2000 Khu dân  
dụng phía Đông, thuộc phường Lam Sơn, phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn.  
Hiện trạng khu vực là đất trụ sở cũ của UBND và Công an phường Lam Sơn  
hiện nay chưa sử dụng và có các dãy ki ốt các hộ dân đang thuê sử dụng nằm  
trên mặt đường Trần Phú, đường Lê Lợi nằm xen trong khu dân cư, cần phải lập  
quy hoạch để thực hiện chỉnh trang đô thị, tránh lãng phí quỹ đất. Theo đó xác  
định chức năng là khu thương mại gồm các công trình thương mại kết hợp nhà ở  
theo hình thức “shop house”; một phần diện tích là nhà ở thấp tầng để khai thác  
hiệu quả quỹ đất.

Việc lập quy hoạch chi tiết 1/500 khu vực này cần đáp ứng các yêu cầu đầu  
nối về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với các khu lân cận. Mặt khác đáp ứng  
các yêu cầu của khu ở theo tiêu chí đô thị loại III.

**2. Vị trí, giới hạn quy mô:**

a) Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

+ Phía Bắc: giáp đường Trần Phú;

- + Phía Đông: giáp đường Lê Lợi;
- + Phía Nam: giáp dân cư hiện trạng.
- + Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng.

b) *Quy mô đất đai*: Quy mô khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 khoảng 0,7ha; Phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch khoảng 0,65ha.

### **3. Tính chất, chức năng:**

+ Là khu thương mại kết hợp ở của đô thị, xây dựng một mô hình Khu thương mại kinh doanh bán kết hợp để ở các hộ dân, 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. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:**

a) Các chức năng chính bao gồm:

+ Các khối nhà được kết hợp từ các nhà chi ô, để phục vụ kinh doanh buôn bán kết hợp ở (shop house);

+ Đất cây xanh kết hợp bãi đỗ xe;

b) Dự kiến chỉ tiêu sử dụng đất

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

+ Đất phục vụ mục đích thương mại kết hợp ở: 25 - 30 m<sup>2</sup>/người.

+ Đất giao thông nội bộ: 8 - 14 m<sup>2</sup>/người

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.

### **5. Các yêu cầu cần nghiên cứu:**

#### *5.1. Yêu cầu đối với khảo sát địa hình, điều tra hiện trạng*

Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được lập kèm theo nhiệm vụ, diện tích khảo sát địa hình khoảng 0,7ha.

Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật, 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.

Tuân thủ phương án khảo sát phương án kỹ thuật khảo sát thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ lập quy hoạch chi tiết khu xen cư khu phố 2, phường Ba Đình, thị xã Bim Sơn đã được phê duyệt.

#### *5.2. Yêu cầu về nội dung quy hoạch*

Xác định chức năng sử dụng cho khu đất, nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu đất, bố trí các công trình phù hợp với chức năng và cảnh quan chung của đô thị, bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với các giai đoạn phát triển của khu vực, đánh giá môi trường chiến lược.

Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, các khu chức năng, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn, các hình thức cảnh quan cho khu vực thiết kế.

### 5.3. Yêu cầu về tổ chức không gian

Cơ cấu quy hoạch tuân thủ chức năng nhiệm vụ đề ra, phù hợp với quy hoạch chung của thị xã.

Công trình xây dựng phải có thiết kế, đường nét kiến trúc phải hoà đồng, có tiếng nói chung, màu sắc trang nhã và thân thiện với môi trường, khuyến khích các dự án xây dựng các công trình xanh, sử dụng năng lượng tái tạo hoặc năng lượng sạch.

### 5.4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

Xác định kích thước mặt cắt các tuyến đường giao thông trong đô thị, các tuyến phố chính, các tuyến đường liên khu vực, các tuyến đường nội bộ trong khu phố. Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi. Quy hoạch chiều cao các tuyến đường đô thị, xử lý các điểm giao cắt.

Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết.

Xác định nhu cầu và nguồn cấp điện, điện chiếu sáng đô thị và thông số kỹ thuật chi tiết.

Xác định mạng lưới thoát nước mưa, nước thải, vị trí quy mô khu xử lý nước thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết.

Đề xuất Cos san nền khống chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho từng khu vực xây dựng.

Lưu ý giải pháp san nền, thoát nước giữa khu vực xây dựng mới và khu dân cư hiện có cải tạo, đảm bảo không ngập úng và cảnh quan môi trường.

Xây dựng quy chế quản lý xây dựng; nghiên cứu và đề xuất hình thức tổ chức thực hiện, tính toán hiệu quả đầu tư và cơ chế thu hút đầu tư.

## 6. Hồ sơ sản phẩm:

### a) Phần khảo sát địa hình:

Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ nghiên cứu quy hoạch chi tiết và lập dự án.

### b) Phần đồ án quy hoạch:

- Thuyết minh quy hoạch theo quy định.
- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng công trình, tỷ lệ 1/500;

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống HTKT, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược;
- Các bản vẽ phối cảnh, thiết kế đô thị;
- Báo cáo tổng hợp (thuyết minh, các văn bản pháp lý liên quan);
- Đĩa CD ROM lưu trữ các tài liệu trên;

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.
- Quy định quản lý kiến trúc theo quy hoạch chi tiết.
- 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);

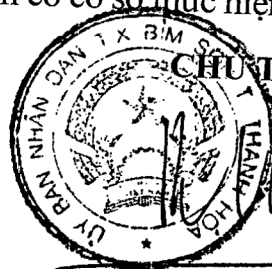
**7. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND thị xã Bỉm Sơn;
- Cơ quan thỏa thuận lấy ý kiến: Sở Xây dựng Thanh Hóa;
- Chủ đầu tư: UBND thị xã Bỉm Sơn;
- Cơ quan thẩm định, trình phê duyệt: Phòng Quản lý đô thị;
- Thời gian lập và trình duyệt xong đồ án quy hoạch: 06 tháng, kể từ ngày được phê duyệt nhiệm vụ.

Kính đề nghị Sở Xây dựng Thanh Hóa thỏa thuận nhiệm vụ lập quy hoạch theo nội dung trên, để UBND thị xã Bỉm Sơn có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, QLĐT.



**Bùi Huy Hùng**