

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN**

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

Số: 1182/UBND-QLĐT
V/v đề nghị thỏa thuận điều chỉnh
cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500
khu dân cư Nam Cỗ Đam, phường
Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn.

Bỉm Sơn, ngày 20 tháng 6 năm 2018

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;

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;

Để có cơ sở phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư Nam Cỗ Đam, phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn, UBND thị xã Bỉm Sơn đề nghị Sở xây dựng thỏa thuận đồ án với những nội dung sau:

I. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết khu dân cư Nam Cỗ Đam, phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn đã được UBND thị xã Bỉm Sơn phê duyệt tại Quyết định số: 1334/QĐ-UBND ngày 19/4/2017, tuy nhiên trong quá trình thực hiện phát sinh một số nội dung ảnh hưởng trực tiếp đến cộng đồng, đến di tích lịch sử văn hóa trong khu vực như: Trong khu vực lập quy hoạch có khu mộ cổ tướng quân Nguyễn Thiện, đã được công nhận là di tích lịch sử cấp tỉnh. Tuy nhiên trong quá trình khảo sát nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết chưa phát hiện ra, do đó vị trí trên đang được quy hoạch là đất ở dân cư (tuân thủ theo QH phân khu là đất ở đô thị), vì vậy cần thiết phải nghiên cứu điều chỉnh để quỹ đất đảm bảo việc bảo tồn, tôn tạo và phát triển di tích trên. (Phù hợp với quy định tại khoản 5, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009).

II. Nội dung điều chỉnh:

1. Nội dung điều chỉnh chính:

Nội dung điều chỉnh cục bộ chính là chức năng đất dân cư tại khu vực có di tích từ đất dân cư thành chức năng đất văn hóa di tích, cây xanh với diện tích 2.689m² (ô có ký hiệu CX-10), bao gồm tính toán cả quỹ đất dự trữ phát triển và bảo vệ di tích (khu mộ cổ hiện trạng chỉ có diện tích 189m²). Do phải nghiên cứu điều chỉnh lại khu vực đất văn hóa di tích nên phải xem xét lại tính hợp lý, do đó có nghiên cứu điều chỉnh cục bộ lại một số vị trí của đồ án, bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chi tiết (quy định tại khoản 2, Điều 49, Luật QH đô thị) dẫn đến cơ cấu sử dụng đất có một số thay đổi sau khi điều chỉnh.

2. Các nội dung điều chỉnh để phù hợp sau khi điều chỉnh lại chức năng khu đất trên:

2.1. Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh:

Bổ sung quỹ đất di tích và đất giáo dục (trường Mầm Non), điều chỉnh lại diện tích đất dân cư và đất thương mại, đất công cộng, ...

Cơ cấu sử dụng đất cụ thể theo bảng sau:

STT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD (lần)	TỶ LỆ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT		294.984,61				100,00
A	ĐẤT Ở		123.363,63	66,1-91,4	2-5		41,82
1	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG		26.744,34		2-5		9,07
2	ĐẤT Ở MỚI		96.619,29	82,6	2-5		32,75
B	ĐẤT CÂY XANH TĐTT		34.169,18				11,58
	CÂY XANH CÔNG VIÊN, VƯỜN HOA	CXTT-01	2.776,84	5,0	1	0,05	
	CÂY XANH CÔNG VIÊN, VƯỜN HOA	CXTT-02	2.066,78	5,0	1	0,05	
	CÂY XANH CÔNG VIÊN, VƯỜN HOA	CXTT-03	2.255,98	5,0	1	0,05	
	CÂY XANH CÔNG VIÊN, VƯỜN HOA	CXTT-04	4.695,36	5,0	1	0,05	
	CÂY XANH VEN SÔNG	CX-01	18.648,71	-	-	-	
	CÂY XANH, VƯỜN HOA CỤC BỘ	CX-02	163,02	-	-	-	
	CÂY XANH, VƯỜN HOA CỤC BỘ	CX-03	90,00	-	-	-	
	CÂY XANH, VƯỜN HOA CỤC BỘ	CX-04	90,00	-	-	-	
	CÂY XANH, VƯỜN HOA CỤC BỘ	CX-05	160,00	-	-	-	
	CÂY XANH, VƯỜN HOA CỤC BỘ	CX-06	90,00	-	-	-	
	CÂY XANH, VƯỜN HOA CỤC BỘ	CX-07	90,00	-	-	-	
	CÂY XANH, VƯỜN HOA CỤC BỘ	CX-08	193,46	-	-	-	
	CÂY XANH, VƯỜN HOA CỤC BỘ	CX-09	160,00	-	-	-	
	CÂY XANH KHUÔN VIÊN DI TÍCH	CX-10	2.689,03	5,0	1	0,05	
C	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở		22.610,96				7,67
	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC LAM SƠN	TH	6.639,90	40,0	1 - 3	1,2	

	ĐẤT NHÀ TRÈ, MẪU GIÁO	MG	3.974,76	40,0	1 - 3	1,2	
	ĐẤT TRẠM Y TẾ	YT	1.689,64	40,0	2 - 5	1,2	
	ĐẤT DV-TM HT	DV-TH	7.590,94	50,0	3 - 7	3,5	
	ĐẤT NHÀ SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG 1	VH-01	1.780,33	40,0	1 - 3	1,2	
	ĐẤT NHÀ SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG 2	VH-02	935,39	40,0	1 - 3	1,2	
D	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ		64.794,67				21,97
	ĐẤT BÃI ĐỖ XE 1	P-01	620,91	-	-	-	
	ĐẤT BÃI ĐỖ XE 2	P-02	1.940,41	-	-	-	
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ		62.233,35				21,10
E	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		50.046,17				16,97
	ĐẤT CƠ QUAN (HỘI ĐÔNG Y)	CQ	1.047,00	40,0	2 - 5	1,2	
	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI		48.999,17				

2.2. Về các giải pháp quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan :

- Giữ nguyên tính chất, chức năng của đồ án QHCT đã được phê duyệt là: 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.

- Giữ nguyên các giải pháp quy hoạch của khu vực như: Đối với quy hoạch đã phê duyệt có chức năng công cộng phục vụ chung cho khu vực (khu công viên cây xanh trung tâm và đất giáo dục trường Tiểu học) tuân thủ quy hoạch đã phê duyệt. Đối với đất cây xanh, văn hóa nhóm ở (tính toán đến cấp khu phố) tuân thủ giải pháp quy hoạch đã phê duyệt, tính toán đảm bảo đáp ứng cho sinh hoạt của từng khu vực với bán kính phục vụ không quá 300m, chỉ điều chỉnh cục bộ sắp xếp lại các vị trí cho phù hợp với thay đổi. Đối với các chức năng đất công cộng: đất y tế, đất thương mại phục vụ chung cộng đồng khu vực không điều chỉnh bỏ (tuân thủ giải pháp QH đã phê duyệt), chỉ nghiên cứu điều chỉnh cục bộ lại quỹ đất và vị trí đảm bảo hiệu quả sử dụng. Cơ bản giữ nguyên các trục đường giao thông chính gồm: Trục Bắc Nam giữ nguyên 07 tuyến trục chính (N2,N5,N6,N7,N9,N12,N13), trục Đông tây giữ nguyên 03 tuyến trục chính (N14,N16,N18) và điều chỉnh kéo dài 01 tuyến trở thành trục chính (N17), các tuyến đường còn lại điều chỉnh cục bộ cho phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.

Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan:

* Đối với các ô đất xây dựng (công cộng, đất ở):

- Đối với nhà liên kế thấp tầng, áp dụng các hình thức kiến trúc mang bản sắc, kết hợp hài hoà với không gian chung, tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau.

- Việc xây dựng nhà ở phải tuân thủ theo đúng qui hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà, độ đua ra của ban công, ô văng ... được qui định phù hợp với từng đường phố. Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

** Đối với các khu cây xanh, cảnh quan thiên nhiên mặt nước:*

- Các công trình kiến trúc đẹp, phong phú, mềm mại về tạo hình và kiểu dáng, khai thác tính dân tộc, chỉ xây dựng các công trình có qui mô nhỏ với tỷ lệ thích hợp không tạo ra các khối nặng nề che chắn tầm nhìn.

- Cây xanh: Phù hợp với chức năng của từng khu vực.

- Nghiêm cấm việc chặt, phá cây xanh, khai thác đất đá, san lấp mặt bằng bừa bãi trong khu vực dự kiến xây dựng công viên gây tác động xấu ảnh hưởng địa hình khu đất và cảnh quan thiên nhiên.

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

Giải pháp về hạ tầng kỹ thuật giữ nguyên theo quy hoạch đã phê duyệt: về cao độ san nền, hướng dốc, các chỉ tiêu cấp điện, cấp nước sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường. Xử lý cục bộ việc khớp nối giữa khu cũ và khu mới vẫn được xử lý bằng kè kết hợp mương thu nước có tiết diện tối thiểu B400x600. Nghiên cứu điều chỉnh cục bộ lại cao độ của tuyến đường giáp với khu dân cư hiện trạng góc Tây – Bắc đảm bảo khớp nối với dân cư hiện trạng. Mặt cắt các tuyến đường giao thông được nghiên cứu lại tuy nhiên yêu cầu chiều rộng mặt đường tối thiểu phải đạt 7,5m. Chiều rộng vỉa hè các tuyến đường nối các tuyến đường đã được định hướng theo quy hoạch phân khu tối thiểu đạt 5,0m. Cụ thể như sau:

a. San nền:

Cơ bản tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, nghiên cứu điều chỉnh cục bộ tại góc Tây Bắc (giáp với khu dân cư hiện trạng) đảm bảo kết nối không làm ảnh hưởng đến khu dân cư hiện trạng.

- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị mới.

- Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng dốc từ đường Trần Phú hướng ra sông Tam Điệp (hướng Bắc – Nam). Cao độ san lấp khu vực tối thiểu : +6,00m.

b. Giải pháp thoát nước mưa:

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D600; D800.

- Tuyến thoát nước hiện trạng tại khu vực Trường trung học Lam Sơn đầu nối với cống ngầm ngang đường Trần Phú xả sang bên khu dân cư Nam Cỏ Đam sẽ được đầu nối với tuyến cống hộp BxH2000x2000 chạy dọc theo tuyến đường N8 rồi xả ra sông Tam Điệp, chạy dọc theo tuyến đường phía Tây trường trung học phường Lam Sơn xả ra sông Tam Điệp.

- Tuyến cống thoát nước D1000 tại khu vực đường Hải Thượng Lãn Ông

sẽ được nâng cấp cải tạo đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên đường N13

- Khu vực tiếp giáp khu dân cư hiện trạng dọc đường Trần Phú bố trí hệ thống mương hở kích thước BxH=300x500 thu nước phía sau nhà dân sau đó xả vào hệ thống cống dọc các tuyến đường nội khu. Khu vực dân cư hiện trạng phía Tây Bắc do cao trình hiện trạng thấp hơn cao trình thiết kế san lấp không thể đấu nối với hệ thống cống dọc các tuyến đường nội bộ thiết kế 1 tuyến cống kích thước D400 nối từ hệ thống rãnh thoát nước sau khu hiện trạng và xả thẳng ra sông Tam Điệp.

c. Quy hoạch giao thông:

** Giao thông đối ngoại:*

Tuyến Trần Phú nằm phía Bắc khu dân cư Nam Cổ Đàm

- Mặt cắt ngang đường rộng 28,0m (7,0+14,0+7,0)m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa Eyc \geq 120Mpa

Tuyến đường theo quy hoạch chung phía Tây khu dân cư Nam Cổ Đàm

- Mặt cắt ngang 34,0m (5,0+10,5+3,0+10,5+5,0)m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa Eyc \geq 120Mpa

Tuyến đường N13 nằm phía Đông khu dân cư

- Mặt cắt ngang 25,0m (5,0+15,0+5,0)m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa Eyc \geq 120Mpa

Đường trục chính khu vực: Là các trục phát triển của khu dân cư Nam Cổ Đàm bao gồm mặt cắt thiết kế 1-1 và 2-2

+ Mặt cắt 1-1 : Mặt cắt ngang đường rộng 25,0 m (5,0+15,0+5,0) m;

+ Mặt cắt 2-2 : Mặt cắt ngang đường rộng 24,0 m (5,0+14,0+5,0) m;

+ Độ dốc ngang đường 2%; độ dốc vỉa hè 1,5%.

+ Kết cấu mặt đường bê tông nhựa E_{yc} \geq 120Mpa.

** Đường nội bộ khu dân cư Nam Cổ Đàm*

- Là các trục giao thông phát triển từ các trục giao thông chính của khu dân cư Nam Cổ Đàm, với nhiệm vụ kết nối các đôn vị ở , nhóm ở trong khu dân cư, gồm các tuyến có mặt cắt cụ thể sau:

+ Mặt cắt 3-3 : Mặt cắt ngang đường rộng 17,50m (5,0+7,5+5,0) m

+ Mặt cắt 4-4 : Mặt cắt ngang đường rộng 13,5m (3,0+7,5+3,0) m;

+ Mặt cắt 5-5 : Mặt cắt ngang đường rộng 17,0m (4,5+7,5+5,0) m;

+ Độ dốc ngang đường 2%; độ dốc vỉa hè 1,5%.

+ Kết cấu mặt đường bê tông nhựa E_{yc} \geq 120Mpa.

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

- Nước thải được thu gom thông qua mạng hệ thống rãnh nắp đan B300 và D400 rồi dẫn về trạm bơm nước thải được đặt tại phía Đông Nam khu đất quy hoạch bơm ra hệ thống thoát nước thải hiện trạng D400 trên đường Trần Phú rồi dẫn về trạm xử lý nước thải Bim Sơn công suất thiết kế 7000m³/ng.đ công suất hiện trạng 3000m³/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%

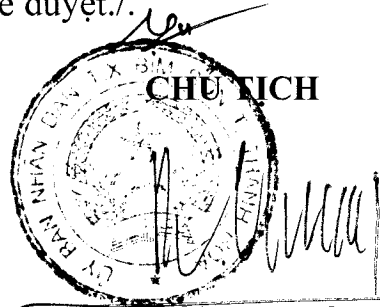
- Trong các nhóm ở phải thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyển đến bãi rác thải của toàn đô thị.

3. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt

Kính đề nghị Sở Xây dựng thống nhất các nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư Nam Cổ Đàm, phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn như nội dung trên để UBND thị xã Bỉm Sơn có cơ sở phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP, QLĐT.



Bùi Huy Hùng