

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HOÁ**

Số: 2584 /QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 10 tháng 7 năm 2018

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
khu đô thị mới Nam Bim Sơn, thị xã Bim Sơn**

### **CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;

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

Căn cứ Quyết định số 3484/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới Nam Bim Sơn, thị xã Bim Sơn;

Theo đề nghị của Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát tại Tờ trình số 280/TTr-HP ngày 30 tháng 5 năm 2018; của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3509/SXD-PTĐT ngày 29 tháng 6 năm 2018 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Nam Bim Sơn, thị xã Bim Sơn,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Nam Bim Sơn, thị xã Bim Sơn, với nội dung chính sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch:**

Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính của phường Phú Sơn và xã Quang Trung, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp : Sông Tam Điệp;
- Phía Tây giáp : Quốc lộ 1A, khu dân cư hiện hữu và đất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp : Đường Thanh Niên (giáp Quy hoạch phân khu Nam Bim Sơn và Quy hoạch phân khu số 2 Tây Quốc lộ 1A tại khu vực nút giao Quốc lộ 217B với Quốc lộ 1A, đường sắt Bắc Nam, thị xã Bim Sơn);
- Phía Đông giáp : Đất nông nghiệp;

**2. Tính chất, chức năng:** Là khu đô thị mới, trung tâm văn hóa, thương mại dịch vụ tổng hợp, trung tâm hành chính của thị xã với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đáp ứng nhu cầu nhà ở trên địa bàn thị xã và khu vực lân cận.

**3. Quy mô:** Diện tích khoảng 129,24 ha; dân số khoảng 12.000 người.

### **4. Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc:**

- Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực nghiên cứu dựa trên cơ sở tận dụng những yếu tố văn hóa xã hội, yếu tố tự nhiên của địa hình và cảnh quan, đặc biệt là bảo tồn và khai thác vùng cảnh quan mặt nước phong phú trong khu vực.

- Không gian đô thị được chia làm 4 khu vực: Khu ở phía Bắc, khu ở phía Đông Nam, khu ở phía Tây và khu ở phía Tây Nam, với những đặc điểm cảnh quan, kiến trúc riêng biệt tạo nên sự đa dạng cho hình ảnh của khu đô thị.

- Các công trình xây dựng chủ yếu trải dài theo hướng đông tây. Mặt đứng công trình được định hướng thiết kế theo kiểu "vách mềm" với khoảng trống trồng cây xanh. Hình thành tổ hợp kiến trúc hiện đại để tạo điểm nhấn cảnh quan cho đô thị, đồng thời là khu vực khu vực gắn kết cộng đồng dân cư. Tại các nhóm nhà tổ chức hệ thống đường vào nhà kết hợp cây xanh sân vườn, bãi xe nội bộ...đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường, không gian vui chơi, nghỉ ngơi cho người dân sống trong khu vực.

- Đối với các ô đất chức năng nhà ở cao tầng, công cộng thương mại dịch vụ phải đảm bảo diện tích phục vụ đỗ xe, đáp ứng nhu cầu cho bản thân công trình và số lượng phương tiện đến giao dịch, sử dụng dịch vụ. Các bãi đỗ xe công cộng được bố trí xen kẽ trong các nhóm ở với quy mô diện tích khoảng 12.376m<sup>2</sup>.

- Dành khoảng 87.739m<sup>2</sup> đất (20,3% tổng diện tích đất ở trong khu quy hoạch) để phát triển nhà ở xã hội. Việc triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội thực hiện theo quy định hiện hành.

- Kết nối về hạ tầng và cảnh quan đối với các khu vực dân cư xung quanh về phòng cháy chữa cháy, thoát nước, vệ sinh môi trường. Khu vực được bố trí 02 điểm tập kết rác thải tại các ô đất đầu mỗi HTKT với diện tích 1.201 m<sup>2</sup> và có biện pháp cách ly bằng cây xanh, hàng rào nhằm giảm thiểu ảnh hưởng tới khu vực.

- Đất nghĩa trang hiện có nằm trong ô đất ký hiệu CXDVO, không tiếp tục hung táng, cải tạo thành công viên nghĩa trang, rào kín, trồng cây xanh cách ly xung quanh để hạn chế ảnh hưởng cảnh quan, môi trường và được thực hiện theo dự án riêng. Về lâu dài, sẽ được di chuyển về các khu nghĩa trang tập trung.

## 5. Cơ cấu sử dụng đất:

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất*

STT	LOẠI ĐẤT	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Tầng cao
A	ĐẤT DÂN DỤNG		1.291.286		
1	ĐẤT THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	TM	53.669	40-80	2-20
2	ĐẤT CƠ QUAN TRỤ SỞ	CQ	31.274	10-40	5
3	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở		1.050.271		-
3.1	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở	CCDVO	6.762	40	5
3.2	ĐẤT GIÁO DỤC	TH	21.797	40	3
a	- Trường tiểu học	TH-01	11.737	40	3
b	- Trường Trung học cơ sở	TH-02	10.059	40	3
3.3	ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở		182.887	-	-
a	Đất cây xanh	CXDVO	76.203	-	-
b	Mặt nước	MN	106.684	-	-
3.4	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở		750.511	-	-
a	Đất công cộng nhóm ở	CC	6.712	3	40
b	Đất trường mẫu giáo	MG	10.991	3	40
c	Đất cây xanh nhóm ở	CX-NO	33.420	-	-
d	Đất ở		431.881	50-90	2-5
	- Đất nhà ở thấp tầng liên kế	LK	163.601	75-85	5
	- Đất nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ	ODV	72.276	75-85	5
	- Đất nhà ở thấp tầng - biệt thự	BT	108.265	50-70	3
	- Đất nhà ở thấp tầng- nhà ở xã hội	XH	87.739	90	2
3.5	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG		355.821	-	-
	- Đất đường giao thông khu vực		88.314	-	-

STT	LOẠI ĐẤT	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Tầng cao
	- Đất đường giao thông nhóm ở		267.507	-	-
4	ĐẤT GIAO THÔNG THÀNH PHỐ		156.072	-	-
4.1	Đường chính đô thị		143.697	-	-
4.2	Bãi đỗ xe		12.376	-	-
B	ĐẤT KHÁC		1.201	-	-
1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.201	-	-
<b>TỔNG</b>			<b>1.292.487</b>	-	-

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 6.1. Quy hoạch giao thông:

#### \* Đường cấp đô thị:

- Đường có lộ giới 42m (mặt cắt 1A-1A, mặt cắt 1B-1B, mặt cắt 1C-1C): lòng đường 2x10,50m; giải phân cách 5,0m; vỉa hè mỗi bên từ 5,0 đến 8,0 (do bố trí làn đỗ xe ô tô rộng 3,0m).

- Đường có lộ giới 40m (mặt cắt 2-2): lòng đường 2x10,50m; giải phân cách 3,0m; vỉa hè mỗi bên từ 5,0 đến 8,0 (do bố trí làn đỗ xe ô tô rộng 3,0m).

#### \* Đường phân khu vực:

- Đường có lộ giới 24m (mặt cắt 3-3): lòng đường 2x7,0m; vỉa hè 2x5,0m.

- Đường có lộ giới 20,5m (mặt cắt 4-4): lòng đường 10,5m; vỉa hè 2x5,0m;

#### \* Đường nội bộ:

- Đường có lộ giới 23,0m (mặt cắt 5-5): lòng đường 2x5,5m; giải phân cách 4,0m; vỉa hè 2x4,0m.

- Đường có lộ giới 13,5m (mặt cắt 6A-6A): lòng đường 7,5m; vỉa hè 2x3,0m;

- Đường có lộ giới 12,0m (mặt cắt 6B-6B): lòng đường 7,5m; vỉa hè: một bên rộng 3,0m, phía còn lại 1,5m;

- Đường dân cư hiện trạng có lộ giới 5,0m (mặt cắt 7-7): lòng đường 5,0m bằng với lòng đường hiện trạng;

### 6.2. Quy hoạch san nền:

Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục trực đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và

không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định. Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với tổng khối lượng đắp khoảng 1.808.891m<sup>3</sup>.

### **6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:**

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, tự chảy thu gom toàn bộ nước mặt của khu vực quy hoạch. Cống sử dụng là cống tròn bê tông ly tâm bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông. Nước mưa từ hệ thống cống sẽ được xả vào hệ thống mặt nước trong khu đô thị sau đó thoát ra hệ thống mương hồ điều hòa trong dự án. Hồ điều hòa trong dự án được kết nối với kênh Hòa Bình phía Nam dự án bằng tuyến cống hộp 2x2m.

### **6.4. Quy hoạch cấp nước:**

Nguồn nước lấy từ hệ thống nước sạch trên địa bàn thị xã. 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. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 7.411 m<sup>3</sup>/ngđ.

### **6.5. Quy hoạch cấp điện:**

- Nguồn điện trung thế: Từ đường trung thế 22Kv của khu vực.
- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 28.880,07 Kva.
- Điện hạ thế: Cấp điện sinh hoạt bằng đường dây 0,4kV cáp ngầm chôn trực tiếp trong đất từ tủ điện hạ thế của trạm biến áp xây mới đến các tủ phân phối điện nhánh bố trí trên vỉa hè ngay sát vị trí tường giữa 2 nhà, đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan đô thị.

#### **- Điện chiếu sáng:**

+ Nguồn điện ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng được lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp xây dựng mới.

+ Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V. Độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m<sup>2</sup> khoảng cách trung bình giữa các cột là 30m.

### **6.6. Quy hoạch thoát nước thải:**

Hệ thống thoát nước thải đi riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Quy hoạch 2 trạm bơm chuyển bậc nước thải tại các vị trí độ sâu chôn cống lớn (H>3.5m) để bơm chuyển bậc nước thải dẫn về trạm xử lý.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung trên; gửi Sở Xây dựng đóng dấu, lưu trữ, làm cơ sở quản lý thực hiện; đồng thời phối hợp với UBND thị xã Bim Sơn tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định.

- Các Sở, ngành liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định hiện hành. Sau khi quy hoạch được phê duyệt, các vấn đề về tài chính, đất đai, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án được thực hiện theo đúng quy định hiện hành của pháp luật.

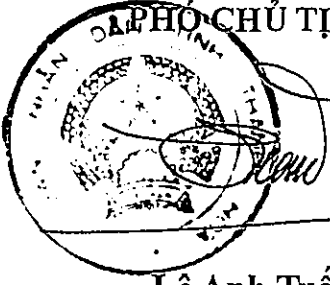
## **Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.**

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch UBND thị xã Bim Sơn; Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

### ***Nơi nhận:***

- Như điều 3 Quyết định;
  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
  - Lưu: VT, CN.
- H1.(2018)QDPD\_QH1-500 KDT Nam Bim Son.doc

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Anh Tuấn**