

Số: /QĐ-UBND

Bỉm Sơn, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị phía Bắc đường Đỗ Nhuận, phường Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BỈM SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính Phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đình chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ -TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 1809/QĐ-UBND ngày 18/7/2024 của UBND thị xã Bỉm Sơn về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu trung tâm thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 3);

Căn cứ Quyết định số 755/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND thị xã Bim Sơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Bắc đường Đỗ Nhuận, phường Ba Đình, thị xã Bim Sơn (nay là phường Bim Sơn), tỉnh Thanh Hóa.

Trên cơ sở ý kiến của Sở Xây dựng Thanh Hoá tại Công văn số 5177/SXD-QH ngày 26/6/2025;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại văn bản số 162/BC-KTHT&ĐT ngày 28 tháng 8 năm 2025 (kèm theo Báo cáo số 54/BC-HĐTĐQH ngày 22/8/2025 thẩm định của Hội đồng thẩm định Quy hoạch phường).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Bắc đường Đỗ Nhuận, phường Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Bắc đường Đỗ Nhuận, phường Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2. Địa điểm: Phường Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: UBND phường Bim Sơn.

4. Nội dung đồ án quy hoạch:

4.1. Mục tiêu, yêu cầu:

Hình thành Khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian cảnh quan và các công trình kiến trúc tại khu vực. Là cơ sở pháp lý để triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được duyệt.

4.2. Phạm vi nghiên cứu, quy mô:

a. Vị trí, phạm vi ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của phường Bim Sơn.

Được xác định bởi các lô đất: ở hiện trạng (OHT-19); đất ở mới (O-M:05,06,07,08); đất nhà ở xã hội (O-XH:02); đất dịch vụ (DV QH:02, DV-CH:02); đất bãi đỗ xe (P:02,06,09); đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT M:02); đất cây xanh đô thị (CX-ĐT:02) và đất giao thông theo quy hoạch. Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp đường Trần Hưng Đạo, đất hỗn hợp (HH9), đất văn hóa (VH-ĐO), đất cây xanh đô thị (CX-ĐT:03), đất bãi đỗ xe (P:07);

- Phía Đông Nam: giáp đất cây xanh đô thị (CX-ĐT:HT);

- Phía Tây Bắc: giáp đường sắt vào nhà máy xi măng Bỉm Sơn;
- Phía Tây Nam: giáp đường Trần Phú, đất ở hiện trạng (OHT 15,16,19,20,21).

b) Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch: 376.652,10m².
- Dân số dự kiến khoảng: 3.508 người. Trong đó: Dân số nhà ở xã hội là: 1.730 người. Dân số nhà ở thấp tầng là 1.776 người.

4.3. Tính chất, chức năng:

Là khu dân cư mới kết hợp công trình công cộng, giáo dục, thương mại, nhà ở xã hội cao tầng và công viên cây xanh, thể dục thể thao...

4.4. Các chỉ tiêu cơ bản đồ án:

Các chỉ tiêu tính toán tuân thủ theo Thông tư số: 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng” và các quy định của quy hoạch phân khu Khu Trung tâm thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 3).

4.5. Quy hoạch sử dụng đất:

Trên quan điểm và nguyên tắc tổ chức không gian đưa ra các khu chức năng chính của khu như bảng sau:

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

Stt	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số sdd (lần)	Tầng cao (tầng)	Mđxd (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất công cộng		4.350,94	0,4	1	≤40	1,16
1.1	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	SHCD	1.878,30				
1.2	Đất sân chơi công cộng	SCCC	2.472,64				
2	Đất ở mới		52.237,91				13,87
2.1	Đất ở dạng biệt thự	BT	6.295,12	1,1-2,4	2-4	55-60	
		BT01	3.779,48				
		BT02	2.515,64				
2.2	Đất ở dạng liền kề	LK	45.122,98	1,9-5,0	3-5	65-100	
		LK01	1.914,50				
		LK02	2.151,00				
		LK03-1	2.166,50				
		LK03-2	2.160,00				
		LK03-3	2.143,00				
		LK04-1	1.330,56				

		LK04-2	1.719,00				
		LK05-1	1.503,00				
		LK05-2	1.495,00				
		LK06-1	1.539,00				
		LK06-2	1.296,00				
		LK06-3	1.539,00				
		LK07	1.539,00				
		LK08	1.539,00				
		LK09-1	1.770,50				
		LK09-2	1.935,00				
		LK10-1	1.986,50				
		LK10-2	1.935,00				
		LK11-1	1.503,00				
		LK11-2	1.503,00				
		LK12-1	1.719,00				
		LK12-2	1.521,00				
		LK13-1	1.841,00				
		LK13-2	2.220,00				
		LK13-3	2.038,05				
		LK14	1.116,37				
2.3	Đất ở bố trí tái định cư	TDC	819,81	1,7-5,0	2-5	85-100	
3	Đất nhà ở xã hội	NOXH	16.867,86	4,8	12	≤40	4,48
4	Đất dịch vụ thương mại	DV-TM	13.275,68	0,6-3,0	1-5	≤60	3,52
5	Đất chợ	DV-CH	15.526,00	0,4-2,8	1-7	≤40	4,12
6	Đất trường mầm non	TR. MN	3.134,53	0,3-1,2	1-3	≤40	0,83
7	Đất cây xanh, hồ cảnh quan		60.730,76	0,05	1	≤5	16,13
		CX1	1.724,18				
		CX2	37.153,47				
		HCQ	21.853,11				
8	Đất bãi đỗ xe	P	24.606,55			-	6,53
		P1	3.239,14				
		P2	2.883,84				
		P3	1.302,42				
		P4	7.419,35				
		P5	9.761,80				

9	Đất trạm sạc xe điện	TS	5.911,95			-	1,57
		TS1	2.313,72				
		TS2	3.598,23				
10	Đất trạm thu phát sóng	BTS	25,00			-	0,01
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	592,75	0,4	1	≤40	0,16
12	Đất khu xử lý nước thải		2.589,57	0,4	1	≤40	0,69
12.1	Đất trạm xử lý nước thải	XLNT	949,13				
12.2	Đất cây xanh cách ly	CXCL	1.640,44				
13	Đất giao thông	GT	176.770,28				46,94
Tổng			376.619,78				100,00

4.6. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 được tổ chức không gian trên nguyên tắc: Các khu đất chức năng tổ chức hiện đại, hài hoà hợp lý, gắn kết đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và đáp ứng các tiện ích phục vụ nhu cầu của cộng đồng dân cư. Kết nối hài hoà không gian với khu vực lân cận, đáp ứng nhu cầu về phát triển dân cư tại khu vực.

4.6.1. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

a. Đất công cộng sử dụng chung trong nhóm ở:

- Đất nhà sinh hoạt cộng đồng (SHCD): diện tích là 1.878,30m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 0,4 lần.

- Đất sân chơi công cộng (SCCC): diện tích là 2.472,64m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 0,4 lần.

- Đất cây xanh, hồ cảnh quan: tổng diện tích 60.730,76m². Là không gian dạo chơi, thư giãn, nơi sinh hoạt cộng đồng của khu vực. Khu vực đất cây xanh công cộng sử dụng các chòi nghỉ bằng chất liệu thân thiện với môi trường, phù hợp với không gian cảnh quan của khu vực. Đạt 17,32m²/người.

- Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT): Bố trí bể PCCC và trạm bơm chuyển bậc về khu xử lý nước thải tập trung phía Đông Bắc của dự án với diện tích là 592,75m², mật độ xây dựng tối đa là 40%; tầng cao tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 0,4 lần.

- Đất khu xử lý nước thải với tổng diện tích là 2.589,57m², mật độ xây dựng tối đa 40,0%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0,4 lần. Yêu cầu bố trí dải cây xanh cách ly 10,0m xung quanh để giảm thiểu ô nhiễm trực tiếp cho môi trường.

- Đất bãi đỗ xe (P): diện tích 24.606,55m², đảm bảo bán kính phục vụ, đỗ xe tập trung nhằm giảm ách tắc giao thông. Đạt 13,86m²/người.

- Đất trạm sạc xe điện (TS): với diện tích là 5.911,95m² đảm bảo quỹ đất để dành đất bố trí trạm sạc công cộng cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch.

- Đất trạm thu phát sóng (BTS): với diện tích là 25,0m² nằm ở trung tâm khu quy hoạch.

- Đất trường mầm non (TR.MN): với diện tích là 3.134,53m².

b. Đất ở mới:

- Nhà ở liền kề (LK): Bố trí các khu đất ở liền kề với tổng diện tích 45.122,98m² bao gồm 414 lô, mật độ xây dựng từ 65-100%, giới hạn tầng cao từ 3-5 tầng. Chỉ giới xây dựng công trình trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Nhà ở biệt thự (BT): Tổng diện tích là 6.295,12 m², bao gồm 21 căn, mật độ xây dựng 50-55%; giới hạn tầng cao 2-4 tầng. Chỉ giới xây dựng công trình lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Nhà ở tái định cư (TDC): Bố trí khu tái định cư dạng nhà ở liền kề với diện tích 819,81 m² bao gồm 09 lô, mật độ xây dựng từ 85-100%, giới hạn tầng cao từ 2-5 tầng. Chỉ giới xây dựng công trình trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Nhà ở xã hội (NOXH): với tổng diện tích 16.876,86 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, giới hạn tầng cao tối đa 12 tầng. Chỉ giới xây dựng công trình lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ.

c. Đất dịch vụ thương mại (DV-TM):

- Tổng diện tích là: 13.275,68 m²; MĐXD 60%; tầng cao tối đa từ 1-5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa từ 0,6- 3,0 lần. Chỉ giới xây dựng công trình lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ.

d. Đất chợ (DV-CH):

- Tổng diện tích đất là: 15.526,00m²; MĐXD 40%; tầng cao tối đa từ 1-7 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,8 lần. Chỉ giới xây dựng công trình lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ.

e. Đất giao thông:

- Đất giao thông: diện tích 176.770,28m² là điểm kết nối các khu chức năng trong khu vực, tạo nên sự mạch lạc trong khu dân cư mới văn minh, hiện đại.

4.6.2. Chỉ tiêu đạt được của đồ án:

- Đất cây xanh: đạt 17,32 m²/người.

- Đất bãi đỗ xe: đạt 13,86 m²/người.

- Đất trạm sạc xe điện: đạt 3,33 m²/người.

- Đất ở mới: đạt 29,41 m²/người.

- Đất giao thông: đạt 46,94%.

4.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.7.1. Quy định về hệ thống giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

Đường cấp khu vực trở lên:

Tuyến đường Nguyễn Đức Cảnh kết nối phía Đông:

Mặt cắt A-A: (Lộ giới: 60,0m; $B_m = 2 \times 10,5 + 12,0 = 33,0\text{m}$; $B_h = 8,0 + 6,0 = 14,0\text{m}$, $B_{dpc} = 8,0 + 5,0 = 13,0\text{m}$). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0m.

Tuyến đường kết nối phía Bắc:

Mặt cắt B-B: (Lộ giới: 45,5m; $B_m = 10,5 + 2 \times 7,5 = 25,5\text{m}$; $B_h = 2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$; $B_{dpc} = 2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0m.

Tuyến đường kết nối phía Bắc Nam:

Mặt cắt C-C: (Lộ giới: 36,0m; $B_m = 10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$; $B_h = 2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$; $B_{dpc} = 3,0\text{m}$). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0m.

Tuyến đường Võ Nguyên Giáp kết nối phía Tây Nam:

Mặt cắt D-D: (Lộ giới: 24,0m; $B_m = 14,0\text{m}$; $B_h = 2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$; Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0m.

Tuyến đường Hoàng Hoa Thám kết nối phía Nam;

Mặt cắt E-E: (Lộ giới: 18,5m; $B_m = 10,5\text{m}$; $B_h = 2 \times 4,0 = 8,0\text{m}$). Khoảng lùi xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

b. Giao thông đối nội:

Mặt cắt 1-1: (Lộ giới: 24,0m; $B_m = 12,0\text{m}$; $B_h = 2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-6,0m.

Mặt cắt 2-2: (Lộ giới: 20,5m; $B_m = 10,5\text{m}$; $B_h = 2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-10,0m.

Mặt cắt 2A-2A: (Lộ giới: 19,0m; $B_m = 9,0\text{m}$; $B_h = 2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-3,0m.

Mặt cắt 3-3: (Lộ giới: 17,5m; $B_m = 7,5\text{m}$; $B_h = 2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ 0,0-3,0m.

Mặt cắt 4-4: (Lộ giới: 12,5-15,5m; $B_m = 7,5\text{m}$; $B_h = 1,0-4,0\text{m}$). Khoảng lùi xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

4.7.2. San nền và thoát nước mặt:

Bám sát địa hình tự nhiên, giữ cảnh quan môi trường, tận dụng địa hình hiện trạng để có thể thoát nước một cách nhanh chóng.

Cao độ, hướng dốc nền san phù hợp với quy hoạch chung về hướng thoát nước mặt, phân chia lưu vực, cao độ thủy văn.

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 khu dân cư mới.

Cao độ san nền cao nhất: 24,50m

Cao độ san nền thấp nhất: 11,00m.

4.7.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

*. Giải pháp thoát nước:

+ Lưu vực 1 (phía Tây): Hướng thoát từ Bắc xuống Nam, hệ thống thoát nước dẫn về sông Tam Điệp theo Quy hoạch phân khu số 3 đã phê duyệt.

+ Lưu vực 2 (phía Đông): Hướng thoát từ Đông sang Tây, hệ thống thoát nước dẫn về hồ cảnh quan (bố trí cửa xả tràn cho hồ tránh ngập úng).

+ Hệ thống thoát nước sử dụng cống D600, D800, D1000, D1200, D2000... và cống hộp Bxh=(2.0x2.0)M. Trên tuyến bố trí các hố ga thu thăm kết hợp, hố thu trực tiếp với khoảng cách trung bình 30-35m/ga.

4.7.4. Quy định về cấp nước:

a. Nhu cầu cấp nước: Công suất cấp nước cho toàn khu lập khu quy hoạch (tính toán cả khi có đám cháy xảy ra): $Q = 1.363,2 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

b. Nguồn cấp nước: Vị trí lấy nước được dự kiến đầu nối với đường ống cấp nước D160 hiện trạng từ đường Nguyễn Đức Cảnh dẫn dọc đường Đỗ Nhuận cấp đến khu vực.

c. Quy hoạch mạng lưới cấp nước:

Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng hở (ưu tiên mạng vòng để đảm bảo áp lực cấp nước cho khu lập quy hoạch).

Đường ống cấp nước chính D160, D110...mm có chức năng truyền dẫn cung cấp nước, các đường ống dịch vụ D50, D63... dọc theo các tuyến đường quy hoạch cung cấp trực tiếp cho các hộ dùng nước vào bể chứa được xây dựng trực tiếp trong công trình.

Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

Trong dự án bố trí bể PCCC + bể sinh hoạt + nhà bơm tại ô đất hạ tầng kỹ thuật phía trung tâm khu đất dự án phục vụ công tác PCCC và dự trữ nước.(chi

tiết công năng bề ngầm PCCC sẽ được xác định rõ trong bản vẽ thiết kế chi tiết ở bước lập đầu tư dự án).

Các họng cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính D110 và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn.

Trụ cứu hỏa là loại trụ nổi có 3 họng lấy nước theo TCVN 6379-2024.

Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

Các trụ cứu hỏa được đặt trên vỉa hè gần các ngã giao nhau của đường ô tô, cách mép đường 0,5m; cách tường nhà $\geq 3\text{m}$, trụ đặt hướng cho họng lớn quay ra phía đường.

4.7.5. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải dự kiến: 684,2 (m³/ngđ).

Dự kiến đầu tư thiết kế 1 trạm xử lý nước thải thuộc dự án và thuộc phân khu số 3 công suất 1480m³/ngđ- diện tích 0.29ha được bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng trạm XLNT tối thiểu 10m là khu xử lý nước thải cho toàn khu vực.

Sử dụng công nghệ xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi. Chi tiết về công năng của trạm xử lý sẽ được xác định ở bước đầu tư dự án.

Dự kiến bố trí nhà bơm chuyển bậc bơm (phía Tây dự án), nước thải của khu lập quy hoạch sẽ được thu gom về nhà bơm chuyển bậc sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải khu vực phía Bắc thuộc dự án để xử lý.

Đối với công trình thương mại dịch vụ, nhà ở xã hội, chợ thương mại sẽ được bố trí bể xử lý nước thải riêng (được thể hiện chi tiết ở bước đầu tư dự án).

Nước thải được thu gom vào ống cống tròn D300, D400 sau đó chạy dọc theo hè đường, chảy về trạm bơm chuyển bậc sau đó được bơm về khu trạm xử lý nước thải khu vực phía Bắc thuộc dự án, sau khi nước thải xử lý được đảm bảo vệ sinh môi trường cột A theo QCVN 14:2025/BTNMT - sẽ được đấu nối hệ thống cống thiết kế riêng về điểm tiếp nhận là mương hiện trạng phía Bắc.

Mạng lưới thoát nước thải sử dụng hệ thống mạng lưới riêng với hệ thống thoát nước mưa.

Hệ thống giếng thăm được bố trí trên mạng lưới đường cống thoát nước với khoảng cách từ 20-40m.

b. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 1,3 kg/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thu gom được: 100%.

Tổng lượng rác thải rắn dự kiến tối đa là: 5,01 (Tấn/ng.đ).

4.7.6. Quy định về cấp điện, chiếu sáng:

Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực quy hoạch dự kiến là 8.855,8KVA.

a. Nguồn điện cấp:

Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy nguồn thông qua tuyến cáp điện trung áp 22kV-Lộ 471E9.23 trên trục đường Nguyễn Đức Cảnh cấp đến.

b. Trạm điện:

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu quy hoạch mới cần đầu tư 8 trạm biến áp dạng Kios, hoặc trạm nắm... Trong đó:

+ Đối các công trình nhà ở, công cộng dự kiến thiết kế 4 trạm phục vụ nhu cầu dùng điện gồm 1 trạm công suất 400Kva, 1 trạm 560Kva, 1 trạm 2x630Kva, 1 trạm 630Kva.

+ Đối công trình nhà ở xã hội bố trí 2 trạm biến áp riêng có công suất mỗi trạm dự kiến công suất 2x1000kva.

+ Đối công trình thương mại dịch vụ bố trí trạm biến áp dự kiến công suất 2x1000Kva

+ Đối công trình chợ bố trí 1 trạm biến áp dự kiến công suất 1000Kva.

c. Trạm sạc điện:

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng phương tiện xe điện hiện nay.

Dự kiến 2 trạm sạc điện cho dự án cạnh bãi đỗ xe dự án đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng điện.

d. Đường điện chiếu sáng dọc đường:

- Tất cả các tuyến đường trong khu vực có chiều rộng < 12,0m được chiếu sáng bằng 01 dãy đèn bố trí một bên, đường có chiều rộng $\geq 12,0m$ được chiếu sáng bằng 02 dãy đèn bố trí hai bên với khoảng cách 30-35m. Chiều cao cột đèn theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép $h=8m$ bố trí trên vỉa hè, bóng đèn Led công suất 100-150W.

- Hệ thống đèn chiếu sáng được điều khiển bằng tủ điện chiếu sáng trọn bộ, tủ điều khiển này được lập trình đóng cắt hệ thống đèn theo thời gian định trước.

4.7.7. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

Nguồn cấp: Điểm đầu nối thông tin liên lạc từ bưu điện khu vực cấp đến.

Tổng nhu cầu thông tin liên lạc cho khu dân cư là 1136 lines.

Mạng lưới thông tin liên lạc thiết kế là mạng thông tin đi ngầm trên vỉa hè đường giao thông trong khu dân cư và được bảo vệ bởi đường ống HDPE D50.

Dự kiến thiết kế 6 tủ trung tâm cung cấp viễn thông cho khu quy hoạch.

4.8. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Bảo vệ môi trường không khí: Giảm lượng bụi, tiếng ồn và dầu mỡ trong quá trình xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật liệu, đất, đá của công trình; Sử dụng máy thi công có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

- Bảo vệ môi trường nước: Đối với những khu vực trong mặt bằng xây dựng bị đọng nước do mưa hoặc có khả năng gây úng ngập cho công trình xung quanh phải tổ chức rãnh thoát nước và không ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực.

- Biện pháp xử lý chất thải: Trong quá trình thi công xây dựng dự án, đất đã thải phải được vận chuyển, đổ thải đúng nơi quy định. Sau khi dự án hoàn thành, chất thải rắn chủ yếu là rác thải sinh hoạt với quy mô khoảng 5,73 tấn/ngđ; chất thải phải được phân loại tại nguồn và vận chuyển tới điểm tập kết CTR sinh hoạt.

- Trong quá trình hoạt động của khu nhà ở đô thị phải đảm bảo thực hiện đúng theo giải pháp thiết kế về thu gom xử lý nước thải, rác thải sinh hoạt đã được xác định trong đồ án quy hoạch. Có biện pháp giám sát, theo dõi thường xuyên chất lượng môi trường với các trọng tâm, trọng điểm hợp lý, cảnh báo kịp thời các diễn biến bất thường hay nguy cơ ô nhiễm, suy thoái môi trường để có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề về môi trường. Thường xuyên tuyên truyền, xây dựng nội quy, quy chế nhằm nâng cao ý thức của nhân dân trong việc bảo vệ môi trường.

4.9. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

- Hạng mục ưu tiên đầu tư: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực bao gồm: san nền, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, hạ tầng viễn thông, các tuyến đường giao thông nội bộ...; xây dựng các công trình kiến trúc (cơ quan, trường học, nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà văn hoá, dịch vụ, chợ, các khu cây xanh công cộng,...).

4.10. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị:

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

- Hoàn chỉnh, xuất bản hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án cho cơ quan quản lý về quy hoạch đô thị, cơ quan

quản lý đất đai các cấp để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung đồ án quy hoạch phân khu được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 12, Điều 29 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Cung cấp thông tin hồ sơ đến Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa đăng tải nội dung phê duyệt trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (<http://quyhoach.xaydung.gov.vn>), chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ) quản lý theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các nội dung quy hoạch phân khu trước đây thuộc phạm vi nghiên cứu của đồ án này đều chấm dứt và thực hiện theo nội dung của đồ án này.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Sở Xây dựng (để b/c);
- Các PCT UBND phường;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT, thanhtd (01).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thanh Tùng