

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BỈM SƠN**

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

Số: **76** /UBND-QLĐT

*Bỉm Sơn, ngày 10 tháng 01 năm 2020*

V/v xin thỏa thuận đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất gạch Tuynel hai lỗ công nghệ cao tại phường Đông Sơn, TX. Bỉm Sơn.

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ các Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 về hướng dẫn thực hiện Luật Quy hoạch; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi bổ sung một số Điều của Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số: 3027/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh chủ trương, đầu tư dự án Nhà máy sản xuất gạch Tuynel hai lỗ công nghệ cao tại phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn;

Căn cứ Quyết định số: 54/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2020 của UBND thị xã Bỉm Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất gạch Tuynel hai lỗ công nghệ cao tại phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn;

Xét tờ trình số 02/TTr-LT ngày 09 tháng 01 năm 2020 của Công ty CP sản xuất Xây dựng và Thương mại Long Thành về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất gạch Tuynel hai lỗ công nghệ cao tại phường Đông Sơn;

Để có cơ sở phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất gạch Tuynel hai lỗ công nghệ cao tại phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn, UBND thị xã Bỉm Sơn đề nghị Sở xây dựng thỏa thuận đồ án với những nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh mở rộng Nhà máy sản xuất gạch Tuynel hai lỗ công nghệ cao tại phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn;

**2. Địa điểm xây dựng:** phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn.

**3. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần sản xuất Xây dựng và Thương mại Long Thành.

**4. Nội dung đồ án quy hoạch:**

**4.1. Về ranh giới khu đất:**

- + Phía Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp (đường giao thông theo QH);
- + Phía Nam giáp đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Đông giáp đường giao thông hiện trạng.
- + Phía Tây giáp đất giáp đường và dân cư hiện trạng.

#### **4.2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030 đã được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại quyết định số: 3787/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2013, tính chất, chức năng sử dụng đất của khu vực quy hoạch là đất công nghiệp.

**4.3. Quy mô đất đai:** Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh Quy hoạch khoảng: 13ha (đất nhà máy gạch hiện trạng 8ha, mở rộng 5ha).

#### **4.4. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản trong nghiên cứu QH:**

a) *Chỉ tiêu sử dụng đất và kiến trúc công trình:*

- Mật độ xây dựng: 25 ÷ 35%;
- Tầng cao: 1-2 tầng;
- Hệ số sử dụng đất trung bình: 0,2 lần
- Tổ chức tổng mặt bằng quy hoạch khoa học, phân khu chức năng hợp lý phù hợp với tính chất hoạt động và sản xuất. Đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng.

- Kiến trúc công trình: sử dụng màu đặc trưng công nghiệp, hình khối đơn giản, đồng bộ về hình thức kiến trúc.

- Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu: 10%. Phải bố trí dải cây xanh tại các phía: Nam, Tây Nam, Đông Nam khu đất với chiều rộng tối thiểu 10,0m.

- Khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ phía Nam đường Trần Hưng Đạo (kéo dài) tối thiểu 10,0m (nhà bảo vệ và nhà để xe được bố trí sát chỉ giới đường đỏ).

b) *Chỉ tiêu các công trình hạ tầng kỹ thuật và môi trường:*

Cập nhật hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật và các dự án liên quan trong khu vực đảm bảo khớp nối đồng bộ, tránh chồng chéo, đáp ứng nhu cầu hiện tại và phát triển trong tương lai.

- Tỷ lệ giao thông nội bộ : 18 - 25%;
- Cấp nước (Nước sinh hoạt) : 120 lít/người/ngàydêm.
- Cấp điện (Điện sinh hoạt) : 3-5 Kw/người.
- Thát nước thải (Nước thải sinh hoạt) : 100% nước cấp sinh hoạt, nước thải sản xuất và sinh hoạt xử lý đạt chuẩn trước khi thải ra sông Tam Điệp.

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: 1,0kg/ng/ngày đêm (thu gom xử lý 100%). Chất thải rắn Công nghiệp được phân loại và chuyển đi xử lý riêng.

- Khí thải vào môi trường đảm bảo tiêu chuẩn theo quy định hiện hành.

#### **4.5. Quy hoạch sử dụng đất và không gian cảnh quan:**

a. Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch: 13 ha.

Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu không gian kiến trúc cảnh quan của nhà máy cụ thể theo bảng sau:

STT	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao	Tỷ lệ
1.	Đất xây dựng Nhà điều hành và làm việc	274,7	1-2	0,21
2.	Đất xây dựng Nhà xưởng sản xuất	13.650	1	10,5
3.	Đất xây dựng nhà phụ trợ	3.913	1	3,01
4.	Đất xây dựng nhà chứa đất	1.512	1	1,16
5.	Đất xây dựng nhà nguyên liệu	540		0,42
6.	Đất XD nhà bán hàng	362,5	1	0,28
7.	Đất XD nhà ăn ca công nhân	200	1	0,15
8.	Đất XD nhà nghỉ ca công nhân	138	1-2	0,11
9.	Đất XD nhà vệ sinh Công nhân	90		0,11
10.	Đất XD nhà xe	300		0,38
11.	Đất XD nhà trực bảo vệ	35		0,04
12.	Đất XD bể xử lý nước thải sinh hoạt	168,4		0,21
13.	Đất XD trạm Biến áp	160,0		0,20
14.	Bãi tập kết đất, nguyên liệu	57.149,3		43,96
15.	Sân thành phẩm	6.018		4,63
16.	Hồ nước	2.119,4		2,65
17.	Đất cây xanh	18.659,6		14,35
18.	Đất sân đường nội bộ	24.710,1		19,01
	<b>Tổng cộng</b>	<b>130.000</b>		<b>100</b>

b. Các chỉ tiêu không gian cảnh quan:

- Mật độ xây dựng: 28,09%;

- Tầng cao: Từ 1-2 tầng;

- Hệ số SD đất: 0,28 lần.

#### **4.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a. San nền.

Thiết kế san nền đảm bảo tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030 đã được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại quyết định số: 3787/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2013 và phù hợp với hiện trạng hạ tầng khu vực, khu vực cây xanh cảnh quan không san nền mà giữ nguyên hiện trạng đồi núi và san nền các khu vực xung quanh tạo cảnh quan.

- Độ dốc san nền  $i > 0.4\%$  đảm bảo cho nước mặt tự chảy.

- Lựa chọn cao độ xây dựng toàn khu quy hoạch cao độ từ 7.5m đến 11.3

**b. Thoát nước mưa.**

**\* / Giải pháp thoát nước.**

Nước mặt được thu gom bằng hệ ga thu sau đó thoát vào hồ nước.

Nước tại các khu vực sau khi được gom vào các hồ nước, được thoát ra mương thoát nước hiện trạng phía Nam khu đất (suối cạn) bằng hệ thống công BTCT D600-D800,.

**c. Quy hoạch giao thông:**

**\* Giải pháp thiết kế:**

- Hệ thống đường giao thông trong nhà máy được tính toán thiết kế ngoài việc đảm bảo giao thông nội bộ trong nhà máy còn phục vụ việc vận chuyển vật liệu và lấy sản phẩm ra của các xe vận tải lớn.

**\* Quy mô mặt cắt ngang tuyến giao thông quy hoạch:**

Mặt cắt của đường trục chính chủ yếu dành cho xe vận tải lớn rộng 15,0m mặt đường (hai bên lề có trồng cây xanh và hệ thống cấp thoát nước);

Mặt cắt các tuyến đường nội bộ còn lại có mặt đường rộng từ 7,5m đến 10,0m đảm bảo đi lại thuận tiện và phòng cháy chữa cháy.

Tuyến đường cải dịch đường Đinh Tiên Hoàng hiện trạng do ảnh hưởng việc xây dựng nhà máy có mặt đường rộng 6,0m.

**d. Quy hoạch cấp nước:**

***Giải pháp nguồn nước cấp :***

Nguồn cấp nước cho nhà máy từ đường ống cấp 1 trên trục đường bê tông đi Hà Vinh.

***Giải pháp mạng lưới cấp nước.***

Quy hoạch hệ thống cấp nước sinh hoạt và hệ thống cấp nước chữa cháy kết hợp chung.

**\* / Tổ chức mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt:**

- Đường ống từ nguồn nước cấp cho khu vực dùng loại ống có đường kính ống D110. Mạng lưới đường ống nội bộ khu đất sử dụng loại ống D110 và D50 đảm bảo cấp nước sinh hoạt, và phòng cháy chữa cháy.

- Mạng ống cấp được không chế bởi các tê, cút, van khoá.
- Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.

**e. Hệ thống cấp điện:**

*Nguồn điện, Đường dây trung áp và Trạm biến áp:*

Sử dụng lại nguồn điện, đường dây trung áp hiện có phía Bắc khu đất để cấp điện cho khu vực.

Xây dựng mới 02 Trạm biến áp 1000KVA;

*Đường điện 0,4KV:*

Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ trạm biến áp đi ngầm tới cấp tới các tủ điện phân phối đối với từng khu vực chức năng, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

*Đường điện chiếu sáng:*

- Các tuyến đường nội bộ và các khu sân bãi được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V lắp trên cột thép bát giác 10m. Độ chói trung bình đạt (0,8-:-1,0) Cd/m<sup>2</sup>.

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

**f. Quy hoạch thoát nước thải:**

- Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch độc lập riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Hướng thoát theo độ dốc san nền, nước thải phải được gom và xử lý qua hệ thống bể phốt, bể lắng trước khi thoát ra môi trường;

- Trên tuyến công thoát nước bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi.

**g. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:**

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn : 1,0 – 1,3 kg/người/ngày.

- Chỉ tiêu thu gom được : 100%.

Kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, có văn bản thỏa thuận đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất gạch Tuynel hai lỗ công nghệ cao tại phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn trên đề UBND thị xã Bỉm Sơn có cơ sở phê duyệt./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VP, QLĐT.



**Bùi Huy Hùng**