

**NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU TRUNG TÂM HẬU CẦN DẦU KHÍ PETECHIM-
KHU KINH TẾ NGHI SƠN, TỈNH THANH HÓA
(TỶ LỆ 1/500)**

Nội dung công việc :

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500, QUY MÔ 38,7 HA

Địa điểm: Khu trung tâm DVCC- Khu kinh tế Nghi Sơn - tỉnh Thanh Hóa
(Thuộc xã Hải Thượng – Huyện Tĩnh Gia- Tỉnh Thanh Hóa)

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

1.1. Lý do lập quy hoạch:

Thanh Hoá là tỉnh ven biển, nằm trong địa bàn kinh tế trọng điểm Bắc Trung Bộ có lợi thế trong giao lưu kinh tế với thế giới, khu vực Đông Nam á và trong cả nước. Là khu vực giàu tiềm năng, có nhiều lợi thế, rất thuận lợi xây dựng thành khu kinh tế phát triển đặc thù, có tác dụng lan tỏa đối với các vùng phụ cận và hoà nhập vào nền kinh tế quốc gia, góp phần thúc đẩy nhanh sự nghiệp công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước.

Nghi Sơn là trọng điểm kinh tế phía Nam Thanh Hoá, nằm trong vùng kinh tế Nam Thanh-Bắc Nghệ là khu vực có cảng nước sâu, có đường sắt, bộ quốc gia đi qua, có quỹ đất phát triển, là 1 trong 4 cụm động lực phát triển của tỉnh Thanh Hoá, tại đây có đủ điều kiện xây dựng khu kinh tế có tác dụng tạo động lực thúc đẩy dẫn dắt các vùng phụ cận và hoà nhập vào sự phát triển kinh tế trung cả nước.

Quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu trung tâm dịch vụ công cộng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1283/QĐ- UBND ngày 28/04/2009 làm tiền đề cho việc triển khai QHCT xây dựng 1/500, và các bước tiếp theo của dự án.

Để đáp ứng công tác xây dựng, và công tác đầu tư dự án tại Khu Trung tâm dịch vụ công cộng Khu kinh tế Nghi Sơn, BQL Khu Kinh tế Nghi Sơn đã cấp giấy chứng nhận đầu tư, thành lập ông ty cổ phần Hậu cần dầu khí Petechim, và cho Công ty Cổ phần hậu cần dầu khí Petechim làm chủ đầu tư lập “Quy hoạch chi tiết 1/500 Trung tâm hậu cần dầu khí Petechim”, thuộc Khu kinh tế Nghi Sơn, nằm trong địa phận xã Hải Thượng – huyện Tĩnh Gia- tỉnh Thanh Hóa, với quy mô là 38,7 ha.

Công ty Cổ phần hậu cần dầu khí Petechim đã giao cho Công ty cổ phần tư vấn xây dựng công trình và quy hoạch đô thị Việt Nam (BIDECONS)

lập nhiệm vụ “Quy hoạch chi tiết 1/500 Trung tâm hậu cần dầu khí Petechim” với những nội dung sau:

1.2. Mục tiêu :

- Cụ thể hóa các đường lối chính sách của Đảng và nhà nước về phát triển kinh tế vùng và quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội đã được duyệt.
- Cụ thể hoá quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thanh Hoá đã được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt tại quyết định số 847/TTG ngày 30/8/1996 và Quyết định số 24/2002 QĐ-TTG ngày 01/02/2002.
- Cụ thể hoá quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 Khu trung tâm DVCC – Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1283/QĐ- UBND ngày 28/04/2009.
- Tạo tiền đề định hướng phát triển trung tâm hậu cần thành khu dịch vụ trọng tâm có quy hoạch phát triển bền vững, văn minh, hiện đại, có thẩm mỹ, phong cách đặc trưng của một khu dịch vụ tổng hợp phục vụ khu kinh tế lớn nhất Việt Nam, góp phần thúc đẩy phát triển của Khu kinh tế Nghi Sơn nói chung và phục vụ hiệu quả cho các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh khác trong Khu kinh tế.
- Làm cơ sở pháp lý quản lý sử dụng đất đai theo Quy hoạch, và làm tiền đề cho việc triển khai các bước tiếp theo của dự án.

1.3. Yêu cầu phát triển cơ bản đối với khu vực lập Quy hoạch:

- Phát triển khu Trung tâm hậu cần dầu khí Petechim phù hợp với định hướng Quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu trung tâm DVCC – Khu kinh tế Nghi Sơn.
- Bổ xung những hạng mục cần thiết cho một khu Dịch vụ hậu cần.
- Bố trí cơ cấu quy hoạch các công trình, khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc toàn bộ khu thành một tổng thể không gian kiến trúc hiện đại, hài hòa với khu vực xung quanh.
- Thiết kế đô thị đáp ứng yêu cầu về thẩm mỹ và công năng cho toàn khu.
- Tạo lập môi trường sống và làm việc hiện đại, văn minh phù hợp với đặc trưng kiến trúc, văn hóa và tập quán sinh hoạt của địa phương.
- Hoàn thiện kết nối về hạ tầng kỹ thuật với các khu vực dân cư hiện hữu.
- Quy hoạch mạng lưới công trình kỹ thuật hạ tầng cho toàn khu đảm bảo các yêu cầu về quy chuẩn quy phạm, chỉ tiêu, thẩm mỹ..không làm ảnh hưởng đến môi trường cảnh quan và cộng đồng dân cư lân cận.

II. CÁC CĂN CỨ LẬP NHIỆM VỤ:

2.1. Cơ sở pháp lý:

- Luật Xây dựng số: 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 quy định về hoạt động quy hoạch đô thị gồm lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đô thị; tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.
- Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 10/2/2009 của Chính phủ về quản lý Dự án đầu tư xây dựng công trình.
- Nghị định số 08/2005/ NĐ-CP ngày 24/1/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng.
- Quyết định số 03/2008/QĐ-UBND ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng v/v ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng v/v ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 15/2008/QĐ-BXD ngày 17/11/2008 của Bộ Xây dựng v/v ban hành định mức chi phí lập quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số: 102/2006/QĐ-TTg ngày 15/5/2006 của Thủ tướng chính phủ về việc thành lập và ban hành Quy chế hoạt động của Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- Quyết định số 965/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ về việc ban thành lập Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- Quyết định số 1364/QĐ-TTg ngày 10/10/2007 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng KKT Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- Quyết định số 1283/QĐ-UB ngày 28/04/2009 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/2000 Trung tâm Dịch vụ công cộng- Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 262031000068 cấp ngày 22/09/2009, của Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn chứng nhận, thành lập Công ty CP Hậu cần dầu khí Petechim, thực hiện dự án Đầu tư xây dựng trung tâm hậu cần dầu khí Petechim.
- Biên bản ngày 26/10/2009, bàn giao mốc giới hạn Quy hoạch khu Trung tâm dịch vụ công cộng (xã Hải Thượng)- Khu kinh tế Nghi Sơn cho Cty CP Hậu cần Dầu khí Petechim, của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn.

- Công văn số 415/BQLKTNS-QLQH ngày 16/4/2010 của Ban Quản lý KKT Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa gửi Công ty CP Hậu cần Dầu khí Petechim về việc cung cấp thông tin Quy hoạch.

2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Quy hoạch tổng thể KT-XH tỉnh Thanh Hoá thời kỳ 2001-2010 (điều chỉnh) đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 24/2002/QĐ-TTg ngày 01/02/2002.

- Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn - tỉnh Thanh Hóa.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 Khu trung tâm Dịch vụ công cộng - Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Các Dự án liên quan đến khu vực nghiên cứu, các tài liệu và số liệu khảo sát điều tra hiện trạng vùng.

2.3. Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn & quy phạm áp dụng :

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng số 04/2008/QĐ-BXD, ngày 23/4/2008.

- Quy hoạch xây dựng đô thị, tiêu chuẩn thiết kế TCVN K4449-87.

- Tiêu chuẩn tính toán cấp nước 33-2006

- Tiêu chuẩn chất lượng nước ngầm TCVN 5944-1995.

- Tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy TCVN 2622-1995.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải Công nghiệp TCVN 5945-2005.

- Tiêu chuẩn thoát nước mạng lưới bên ngoài TCN 51-2008.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD

- Quy phạm trang bị điện 11TCN-18,19,20,21-2006/Bộ công thương

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2010/BXD

- Quy phạm đo vẽ địa hình theo tiêu chuẩn ngành 96 TCN 43-90.

- Công tác đất - Qui phạm thi công và nghiệm thu TCVN-4447-87.

- Quy trình khảo sát thiết kế nền đường ô tô đắp trên đất yếu - Tiêu chuẩn thiết kế 22TCN 262-2000.

- Quy trình khảo sát đường ô tô 22TCN 263 - 2000

- Quy trình khoan thăm dò địa chất 22TCN 259 - 2000

- TCVN 4054- 05 Đường ô tô yêu cầu thiết kế.

- TCVN 104-2007 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế.

- Quy trình thiết kế áo đường mềm số 22 TCN - 211 - 06.

- Tiêu chuẩn thiết kế cầu 22 TCN 272-05

- Quy trình thi công và nghiệm thu lớp cấp phối đá dăm trong kết cấu áo đường ô tô 22TCN 334 – 06.

- Qui trình thi công và nghiệm thu mặt đường bê tông nhựa 22TCN 249-98.

- Điều lệ báo hiệu đường bộ 22TCN 237- 01.

Với hệ thống quy trình quy phạm nêu trên, việc tuân thủ theo quy trình những nội dung chi tiết trong quá trình thực hiện đồ án quy hoạch chi tiết là yêu cầu bắt buộc, trong đề cương này chỉ nêu lên những hạng mục công việc chung theo tính chất, đặc điểm và yêu cầu của Đồ án.

III. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH.

3.1. Phạm vi & Ranh giới nghiên cứu lập QH:

3.1.1/Phạm vi nghiên cứu: (Theo quy hoạch chi tiết 1/2000)

- Phạm vi ranh giới nghiên cứu: 38,7ha.

- Khảo sát, đo đạc bản đồ địa hình quy mô 55 ha. Tỷ lệ 1/500.

(Đo qua ranh giới QHCT khoảng 30-50m ra bên ngoài theo chu vi khu vực đề nghiên cứu thiết kế sự liên hệ về không gian và hạ tầng kỹ thuật)

- Lập QHCT khu Trung tâm Hậu cần dầu khí Petechim, quy mô 38,7 ha.

Tỷ lệ 1/500.

3.1.2/ Ranh giới nghiên cứu:

- Khu Trung tâm Hậu cần dầu khí Petechim được xây dựng tại Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa nằm trong địa giới hành chính xã Hải Thượng, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa, có giới hạn như sau:

+ Phía Bắc giáp khu núi Chuột Chù.

+ Phía Nam giáp đường Quy hoạch Nghi Sơn- Bãi Trành.

+ Phía Tây giáp giáp núi Chuột Chù và nhà máy xi măng Nghi Sơn.

+ Phía Đông giáp đường 513.

3.2. Tính chất khu vực nghiên cứu lập QH:

- Khu Trung tâm Hậu cần dầu khí Petechim được định hướng và quy mô quy hoạch là một khu dịch vụ tổng hợp trong tổng thể Khu kinh tế Nghi Sơn, là khu dịch vụ hậu cần tổng hợp, đa ngành đa chức năng, đa lĩnh vực và trọng tâm là phục vụ dự án công nghiệp lớn, có khả năng cung cấp các dịch vụ thiết yếu, dịch vụ tiện ích cho các đối tượng làm việc và sinh hoạt trong Khu kinh tế.

3.3. Dự kiến Cơ cấu các khu chức năng và Quy mô:

3.3.1. Dự kiến các khu chức năng chính:

a. Khu trung dịch vụ kỹ thuật:

+ Khu xưởng cơ khí;

+ Kho bãi gia công sản xuất kết cấu;

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật.

+ Khu dịch vụ xăng dầu, gar a sửa chữa xe.

b. Khu dịch vụ hậu cần:

- + Khu dịch vụ tiếp vận và hậu cần;
- + Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- + Khu kho hậu cần kỹ thuật;
- + Kho đông lạnh chế biến thực phẩm;
- c. Khu dịch vụ thương mại, hành chính:
 - + Khu cơ quan hành chính, quản lý;
 - + Khu công trình thương mại, dịch vụ hỗ trợ văn phòng;
 - + Khu tổ hợp văn phòng;
 - + Trung tâm văn hóa hội nghị;
- d. Khu dịch vụ công cộng:
 - + Khu trung tâm dịch vụ ăn uống;
 - + Khu dịch vụ y tế;
 - + Khu công trình công cộng ;
 - + Khu thể thao cây xanh công cộng ;
- e. Khu tổ hợp khách sạn.
- f. Khu lưu trú :
 - + Khu nhà ở chuyên gia ;
 - + Khu nhà ở chung cư ;

3.3.2. Quy mô dân số:

- Khu trung tâm dịch vụ kỹ thuật:

$$70 \text{ công nhân /1ha} \times 8,17 \text{ ha} = 572 \text{ người}$$

- Khu dịch vụ thương mại hành chính:

$$(26000\text{m}^2 \times 30\%) \times 7 \text{ tầng/ } 20\text{m}^2/\text{người} = 2730 \text{ người}$$

- Khu nhà ở chuyên gia:

$$(14000\text{m}^2 \times 30\%) \times 4 \text{ tầng} / 40\text{m}^2/\text{người} = 420 \text{ người.}$$

- Khu dịch vụ khách sạn(tính chung cho cả 2 lô đất khách sạn):

$$(31000\text{m}^2 \times 30\% /20\text{m}^2/\text{giường})= 465 \text{ giường.}$$

$$\text{Số người làm dịch vụ: tính} = 20\% \text{ số giường} = 93 \text{ người.}$$

$$\text{Tổng số người trong khu DV khách sạn: } 558 \text{ người.}$$

- Khu nhà ở chung cư:

$$5400\text{m}^2 \times 40\% \times 4 \text{ tầng/ } 20\text{m}^2 \text{ sàn/người} = 432 \text{ người.}$$

Tổng cộng: 4.712 người.

IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT:

4.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính theo QHCT khu DVCC tỷ lệ 1/2000 được duyệt:

- a. Các chỉ tiêu về quy mô dân số:
 - Tổng dân số dự kiến : 2.800 người, trong đó:
 - + Tổ hợp văn phòng và nhà ở công vụ là 2.500 người
 - + Nhà ở chuyên gia 300 người.
- b. Quy hoạch sử dụng đất:
 - + Đất trung tâm công cộng: 9,43%.
 - + Đất thương mại và dịch vụ: 12,82%.
 - + Tổ hợp văn phòng và nhà ở công vụ: 11,99%.
 - + Dịch vụ xăng dầu: 0,93%
 - + Nhà ở chuyên gia: 2,3%.
 - + Cây xanh mặt nước: 25,2%.
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật: 3,31%.
 - + Đất giao thông: 21,09%.
- c. Bố cục không gian:
 - + Khu trung tâm: xây dựng tập trung theo hình thức hỗn hợp, mật độ xây dựng: 30%; tầng cao trung bình : 10-15 tầng.
 - + Khu thương mại văn phòng: Mật độ xây dựng 35%; tầng cao trung bình 7-10 tầng.
 - + Khu đất ở, tổ hợp văn phòng và nhà ở công vụ: Bố trí khu phía Bắc, phân chia làm các nhóm công trình; mật độ xây dựng: 40%; tầng cao trung bình: 6 tầng.
 - + Đất ở chuyên gia: Mật độ xây dựng 40%; tầng cao trung bình: 4 tầng.
- d. Về mạng lưới giao thông chính:
 - Tổ chức mạng lưới đường gắn kết với Quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn qua điểm đầu nối đường 513 và đường đi cảng Nghi Sơn.
 - Đường trục chính (hướng vào từ đường 513): đóng vai trò trục cảnh quan cho toàn khu, lộ giới 38m, lòng đường 10,5x2, giải phân cách 5,0m.
 - Đường bao khu vực phía Tây khu Quy hoạch (sát nhà máy XM Nghi Sơn), lộ giới 20,5m, lòng đường 10,5 m.
 - Đường bao quanh khu vực phía Nam và phía Đông khu Quy hoạch (song song đường 513 và đường Quy hoạch đi cảng Nghi Sơn), lộ giới 15,0m, lòng đường 7m.
 - Các đường mang tính chất đường nhánh khu vực, lộ giới 15.0m, lòng đường 7m.

- Các đường còn lại mang tính chất đường biên phân khu chức năng, lộ giới 20,5m, lòng đường 10,5m.

e. San nền, thoát nước mưa:

- Cao độ san nền trung bình: 3,50.
- Cao độ san nền thấp nhất 3,6m.
- Cao độ san nền cao nhất: 4,0m.
- Độ dốc san nền $i = 0,004 - 0,005$.
- Hướng dốc san nền chính từ Bắc xuống Nam.
- Thoát nước mưa:

+ Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải. Toàn bộ nước mưa của khu được thu gom và thoát vào kênh thoát nước có giữa KCN nằm ở phía Tây khu đất.

+ Mạng lưới thoát nước nội bộ được thiết kế dọc theo các trục đường sau đó được đấu nối vào hệ thống mương đón tại các vị trí thích hợp đảm bảo hiệu quả thoát nước cao nhất.

+ Xây dựng hệ thống hố ga có khe thu nước đặt tại mép đường, đặt cách nhau khoảng 30-40 m.

f. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước được dẫn từ nhà máy nước sạch Bình Minh.
- Nhu cầu dùng nước tính toán: 500m³/ ng.đ.

g. Cấp điện:

- Nguồn điện cao thế : lấy từ lộ xuất tuyến trạm biến áp 110kV/22kV của Khu công nghiệp.

- Giải pháp thiết kế: hệ thống hạ áp được chôn ngầm.

h. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Vệ sinh môi trường: bảo đảm an toàn vệ sinh môi trường cho toàn khu bằng các biện pháp hữu hiệu.

4.2. Chỉ tiêu dự kiến cho đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 khu Trung tâm hậu cần Petechim.

Bảng tổng hợp chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật xây dựng Khu Trung tâm Hậu cần dầu khí Petechim:

STT	LOẠI ĐẤT	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU
I.	CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT		
1	ĐẤT DV KỸ THUẬT HẬU CẦN	%	20-25
2	ĐẤT DV THƯƠNG MẠI HÀNH	%	5-6

	CHÍNH		
3	ĐẤT DV CÔNG CỘNG	%	6-7
4	ĐẤT DV KHÁCH SẠN	%	8-10
5	ĐẤT Ở CHUYÊN GIA	%	6-7
6	ĐẤT Ở CHUNG CƯ	%	1-2
7	ĐẤT CƠ QUAN CŨ	%	3-4
8	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	%	3-4
9	ĐẤT CÂY XANH	%	20-25
10	ĐẤT GIAO THÔNG	%	20-25
II.	HẠ TẦNG KỸ THUẬT		
1	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	L/người ngày đêm	120
2	TIÊU CHUẨN CẤP ĐIỆN	Kw/ người năm	700
3	TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI	L/người ngày đêm	120
4	LƯỢNG RÁC THẢI BÌNH QUÂN	Kg/người ngày đêm	0,7
5	MẬT ĐỘ GIAO THÔNG ĐÔ THỊ	Km/km ²	6,0
6	TỶ LỆ GIAO THÔNG ĐÔ THỊ	%	18

4.2.3. Mật độ xây dựng gộp (bruttô) tối đa cho phép toàn khu: 40%

4.2.4. Hệ số sử dụng đất ở chung toàn khu: 1,2- 3lần

4.2.5. Chiều cao: thấp tầng 3-5 và cao tầng:10-15 tầng

4.3. Các yêu cầu về kiến trúc đô thị:

4.3.1. Hình thái kiến trúc và màu sắc:

- Đối với khu dịch vụ kỹ thuật, hậu cần: Bố trí các công trình nhà xưởng, kho cao tầng và thấp tầng hiện đại, đạt tiêu chuẩn cao, màu sắc nhẹ nhàng.

- Đối khu trung tâm thương mại hành chính: tập trung các công trình, tổ hợp công trình, có quy mô lớn và nhà cao tầng. Hình thức kiến trúc hoành tráng, đa dạng sinh động theo chức năng công trình.

- Đối với khu dịch vụ công cộng: Bố trí các công trình phục vụ công cộng với hình thức kiến trúc đa dạng, màu sắc phong phú, tạo cảnh quan sinh động nhưng vẫn đảm bảo phù hợp với phong tục tập quán của người dân, không những phục vụ cho Khu Trung tâm Hậu cần dầu khí Petechim mà còn phục vụ cho dân cư vùng. Chiều cao khống chế : không quá 7 tầng.

- Đối với khu DV Khách sạn: Lựa chọn những công trình có kiến trúc hiện đại, tiện nghi, hài hòa, tạo điểm nhấn cho khu vực. Chiều cao trung bình cho phép 17-21 tầng.

- Đối với khu nhà ở chuyên gia: Bố trí những công trình có thiết kế hiện đại, tiện nghi và sang trọng, kết hợp sân vườn cảnh quan, tạo lập môi trường sống thuận lợi.

4.3.2. Khoảng lùi.

- Đối với trục phố chính tùy theo tính chất từng đường phố cụ thể để có khoảng lùi phù hợp.

- Đối với các công trình công cộng, khoảng lùi tối thiểu 7m.

- Đối với khu vực trung tâm, nhà ở kết hợp dịch vụ, khoảng lùi tối thiểu >3m.

4.3.3. Quy định bãi đỗ xe:

Bãi đỗ xe phải được bố trí gần các khu vực chức năng thuận tiện cho việc sử dụng và thoát hướng, đảm bảo bán kính phục vụ không quá 500m.

4.4. Một số chỉ tiêu cơ bản dự kiến về hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn và tiêu chuẩn Việt Nam:

4.4.1. Chỉ tiêu, yêu cầu san nền kỹ thuật:

Yêu cầu kỹ thuật:

- Không ngập lụt.
- Khối lượng thi công ít nhất
- An toàn sử dụng
- Thoát nước thuận lợi
- Cao độ san nền hợp lý, đấu nối thuận tiện với giao thông bên ngoài phù hợp với yêu cầu độ cao khống chế của khu vực.

Chỉ tiêu thiết kế:

- Cao độ san nền khống chế theo cao độ ngập lụt ứng với tần suất tối đa $P=5\%$, chứng chỉ quy hoạch cấp cho khu vực và các cao độ hiện trạng xung quanh khu vực.

- San lấp nền thành từng lớp đầm nén đạt $K=0.9$

- Vật liệu đắp nền được tận dụng từ phần đào (nếu có) và được khai thác từ nơi khác về.

- Mái dốc nền đắp ở các mép gianh giới có ta luy $m=1:1,5$.

- Mái dốc nền đào ở các mép gianh giới có ta luy $m=1:1,0$.

- Phần nền đường được đầm nén đạt $k=0.98$ cho 30cm trên cùng, phía dưới đạt $K=0.95$.

4.4.2. Chỉ tiêu kỹ thuật giao thông:

Quy mô mặt cắt được tính toán với mô đun chiều rộng 3.5-3.75 m cho một làn xe

- Độ dốc dọc tối đa của đường $i_{max}= 6\%$

- Độ dốc ngang mặt đường $i_n = 2\%$

- Bán kính đường cong nằm tối thiểu $R_{min}= 200$ m

- Bán kính đường cong đứng lồi tối thiểu $R_{min}= 2000$ m

- Bán kính đường cong đứng lõm tối thiểu $R_{min}= 1500$ m

- Bán kính cong bó vỉa tại các ngã 3,4 : $R = 8 - 15$ m

- Tải trọng trục tính toán : $P=100kN$.

Theo tiêu chuẩn 22TCN 211-06 dựa trên cơ sở tải trọng tính toán cho đường khu đô thị với các thông số tính toán sau:

+ Mô đun đàn hồi yêu cầu : $E_y/c= 120$ Mpa

+ Tải trọng trục : $H=100kN$

+ Tải trọng bánh xe tiêu chuẩn : $P = 5000$ daN

+ Đường kính vệt bánh xe : $D=33$ cm

+ Áp lực bánh xe lên mặt đường : $p=0,6$ Mpa

4.4.3. Chỉ tiêu kỹ thuật hệ thống cấp nước.

Nước cho nhu cầu sinh hoạt cán bộ, dân cư trong khu dịch vụ tổng hợp là 200 lít/người. Theo tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 33:2006.

- Tỷ lệ số dân được cấp nước là : 100%.

- Nước tưới cây, rửa đường : 10% lượng nước cấp.

- Nước cho dịch vụ trong khu đô thị : 15 – 20% lượng nước cấp.

- Nước thất thoát là : 20% lượng nước cấp.

- Hệ số không điều hoà : $K_{ngày} = 1,25$.

- Hệ số không điều hoà : $K_{giờ} = 1,5$.

- Số giờ tính toán trong một ngày = 24 giờ.

4.4.4. Chỉ tiêu kỹ thuật cấp điện:

Chỉ tiêu áp dụng cho tính toán điện năng tiêu thụ cho khu đô thị áp dụng theo QCXDVN 01: 2008 và TCXDVN 259:2001 như sau:

- Đất Dịch vụ thương mại : 150 kW/ha
- Đất cao ốc văn phòng : 200 kW/ha
- Đất tổ hợp nhà ở dịch vụ : 100 kW/ha
- Chiều sáng giao thông 2 phía : 15 kW/km
- Chiều sáng giao thông 1 phía : 7,5 kW/km
- Đất hạ tầng kỹ thuật : 100 kW/ha.

4.4.5. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

Tiêu chuẩn thoát nước bẩn lấy bằng 78,8% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

Nước ngầm thấm thấu vào mạng lưới thoát nước lấy bằng 10% nước thải sinh hoạt.

Hệ số không điều hoà ngày $K = 1,25$

Hệ số không điều hoà giờ $K = 1,5$

Số giờ tính toán trong ngày: 24 giờ.

4.4.6. Chỉ tiêu về môi trường:

Giảm lượng bụi, khí và tiếng ồn trong khi san ủi mặt bằng khu Nhà ở và dịch vụ bằng nhiều biện pháp như: che chắn khu vực thi công với xung quanh, làm ẩm bề mặt đất, sử dụng xe tốt, nhiên liệu đốt có nồng độ than bụi thấp.

Giảm ô nhiễm tới nguồn nước bằng cách: xử lý nước thải sinh hoạt bằng bể phốt trước khi thải vào mạng thải chung. Tách dầu mỡ và bùn đất của nước mặt trước khi thải ra ngoài.

Không để hoá chất chảy ra đất xung quanh làm hỏng đất.

Quan trắc kiểm soát môi trường khi thực hiện dự án.

Thu gom chất thải rắn và đưa về khu vực xử lý chung.

Cây xanh chiếm tỷ lệ tối thiểu 10-15%.

Chỉ tiêu tính toán:

Nồng độ bụi, khí các phải tuân thủ TCVN 5939 - 1995. Nước thải phải tuân theo TCVN 5945 - 1995.

V. HỒ SƠ SẢN PHẨM

5.1. Hồ sơ sản phẩm:

- Nội dung Đồ án căn cứ theo Luật Xây dựng số: 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003, Điều 26 Nghị định số 08/NĐ-CP/2005 ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng.

- Quyết định số 03/2008/QĐ-UBND ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng v/v ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng:

- Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

- Số lượng Hồ sơ thực hiện theo Thông tư 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ xây dựng.

- Quy cách bản vẽ thể hiện theo văn bản hướng dẫn số 21/CV-BXD của Bộ xây dựng.

Phần bản vẽ quy hoạch chi tiết:

TT	Tên bản vẽ	Quy hoạch bản vẽ		
		HS Màu	HS đen trắng	HS thu nhỏ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/5000-1/10.000	1/5000-1/10.000	A3
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, HTKT, và đánh giá quỹ đất xây dựng	1/500	1/500	A3
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	1/500	A3
4	Sơ đồ tổ chức không gian Kiến trúc và cảnh quan	1/500	1/500	A3
5	Các bản vẽ minh họa thiết kế đô thị	1/500	1/500	A3
6	Bản đồ quy hoạch Giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500	1/500	A3
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	1/500	1/500	A3
8	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	1/500	1/500	A3

5.2. Phần thuyết minh :

- a. Tờ trình;
- b. Thuyết minh tổng hợp, bản vẽ thu nhỏ, các phụ lục;
- c. Dự thảo Điều lệ quản lý quy hoạch;
- d. Các văn bản pháp lý có liên quan;

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

6.1. Tiến độ thực hiện:

- Thời gian lập nhiệm vụ 10 ngày từ 15/05/2010 đến 24/05/2010.
- Thời gian lập Quy hoạch chi tiết: 3/06/2010 đến 28/06/2010.

6.2. Quản lý Đồ án:

a/ Chủ đầu tư:

Cty Cổ phần Hậu cần Dầu khí Petechim

b/ Đơn vị Tư vấn:

Cty CP Tư vấn xây dựng công trình và Quy hoạch Đô thị Việt Nam-Bidecons.

c/ Cơ quan thẩm định:

Sở xây dựng tỉnh Thanh Hóa

d/ Cơ quan quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết:

BQL Khu kinh tế Nghi Sơn
