

Quảng Ninh, ngày 27 tháng 4 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư tại phường Thanh Sơn, thành phố Uông Bí
của Công ty cổ phần Gốm xây dựng Thanh Sơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ
“V/v lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị”;

Căn cứ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Uông Bí giai đoạn
2009-2020 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 2121/QĐ-UBND ngày
07/7/2009;

Căn cứ Văn bản số 1860/UBND-QLĐĐ1 ngày 26/5/2011 của UBND tỉnh
“V/v Công ty cổ phần Gốm xây dựng Thanh Sơn đề nghị chuyển mục đích sử
dụng đất từ khu đất khai thác sét (đã khai thác xong) sang đất hạ tầng kỹ thuật
khu dân cư tự xây tại phường Thanh Sơn, thành phố Uông Bí”;

Căn cứ Quyết định số 3425/QĐ-UBND ngày 02/11/2011 của UBND tỉnh
“V/v phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
tại phường Thanh Sơn, thành phố Uông Bí của Công ty cổ phần Gốm xây dựng
Thanh Sơn”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 121/TTr-SXD ngày
30/3/2012, đề nghị của UBND thành phố Uông Bí tại Tờ trình số 33/TTr-UBND
ngày 02/3/2012.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại
phường Thanh Sơn, thành phố Uông Bí của Công ty cổ phần Gốm xây dựng
Thanh Sơn (Kèm theo Bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500) với các
nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích:

1.1. Phạm vi ranh giới: Khu đất nghiên cứu quy hoạch tại phường Thanh
Sơn, thành phố Uông Bí; có các ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp tuyến đường từ Nhà máy gạch Thanh Sơn đi ngã 3 Miếu
Bồng.

- Phía Nam giáp vườn khu dân cư.

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp.

1.2. Diện tích nghiên cứu: 83.313,9m² theo ranh giới R1.R2.R3...R19.R20.R21.

2. Tính chất: Là khu dân cư xây dựng mới, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội gồm: các nhóm nhà ở và công trình dịch vụ công cộng, cây xanh, giao thông nội bộ, quy mô dân số khoảng 1.072 ÷ 1.340 người.

3. Nội dung chính quy hoạch:

3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Cơ cấu sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở (268 hộ)	LK; BT	34.633,6	41,6
II	Đất công trình công cộng	SHCD; NT	2.876,5	3,5
III	Đất cây xanh, TDTT	CX	4.588,2	5,5
IV	Đất giao thông, HTKT		41.215,6	49,5
	Tổng diện tích		83.313,9	100

- Bảng danh mục và thông số kỹ thuật các lô đất quy hoạch:

Stt	Danh mục sử dụng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ x.dụng (%)	Tầng cao (tầng)	Số hộ
I	Đất ở		34.633,6			268
	Nhà ở liên kế					237
1	Lô nhà ở liên kế 01	LK 01	797,2	100	5	8
2	Lô nhà ở liên kế 02	LK 02	797,2	100	5	8
3	Lô nhà ở liên kế 03	LK 03	1.152,0	100	5	12
4	Lô nhà ở liên kế 04	LK 04	352,0	100	5	4
5	Lô nhà ở liên kế 05	LK 05	1.726,6	78,5	5	16
6	Lô nhà ở liên kế 06	LK 06	1.726,6	78,5	5	16
7	Lô nhà ở liên kế 07	LK 07	2.493,2	79,8	5	24
8	Lô nhà ở liên kế 08	LK 08	2.139,3	78,4	5	20
9	Lô nhà ở liên kế 09	LK 09	3.043,0	81,1	5	28
10	Lô nhà ở liên kế 10	LK 10	2.322,7	79,3	5	20
11	Lô nhà ở liên kế 11	LK 11	2.653,6	78,8	5	28
12	Lô nhà ở liên kế 12	LK 12	2.395,9	77,9	5	24
13	Lô nhà ở liên kế 13	LK 13	1.412,0	100	5	14
14	Lô nhà ở liên kế 14	LK 14	1.513,3	100	5	15
	Nhà ở Biệt thự					31
1	Lô nhà ở Biệt thự 01	BT 01	2.100,0	35	3	7
2	Lô nhà ở Biệt thự 02	LK 02	4.099,0	35	3	12
3	Lô nhà ở Biệt thự 03	LK 03	3.910,0	35	3	12
II	Đất công trình công cộng		2.876,5			
1	Nhà văn hóa khu ở	SHCD	1.122,0	18	1	1

2	Nhà trẻ	NT	1.754,5	16,1	2	1
III	Đất cây xanh, TĐTT	CX	4.588,2			
IV	Đất giao thông, HTKT		36.830,0			
1	Đất mái taluy, kè đá		4.431,1			
2	Đất giao thông, vỉa hè		32.098,9			
3	Đất trạm xử lý nước thải		300,0			

3.2. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian theo dạng ô bàn cờ, hài hòa và phù hợp với điều kiện tự nhiên. Các công trình xây dựng được khống chế bởi chỉ giới xây dựng có khoảng lùi để tạo không gian trồng cây xanh cho các công trình.

- Trong khu quy hoạch bố trí trục giao thông chính đầu nối từ trục đường giao thông đối ngoại và khu ở để tạo không gian và điểm nhấn cho toàn bộ khu ở.

- Khu nhà trẻ và nhà văn hóa khu ở bố trí tại khu vực trung tâm, kết hợp với khu cây xanh TĐTT; Các công trình xây dựng nhà ở theo kiểu nhà ở liên kế và nhà ở biệt thự có kích thước và diện tích đảm bảo các quy định hiện hành.

a. Đất ở:

- Nhà ở liên kế: Tầng cao 05 tầng, chỉ giới xây dựng điển hình của các lô đất ở liên kế lùi vào 3m so với chỉ giới chỉ giới đường đỏ. Riêng các lô LK 01, LK 02, LK 03, LK 13, LK 14 có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng các ô đất góc xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch được duyệt.

- Nhà ở sân vườn: Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao 03 tầng. Chỉ giới xây dựng: Phía tiếp giáp mặt đường chính lùi vào sau chỉ giới đường đỏ 5m; các cạnh bên công trình lùi vào tối thiểu 3m so với ranh giới ô đất (Xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch được duyệt).

- Thiết kế kiến trúc công trình Nhà ở liên kế và Nhà ở sân vườn tuân thủ theo Bản đồ quy hoạch được duyệt và Thiết kế đô thị được UBND thành phố Uông Bí thỏa thuận và Sở Xây dựng thẩm định.

- Giao UBND thành phố Uông Bí phê duyệt Quy định Quản lý theo đồ án quy hoạch đảm bảo các quy định hiện hành để làm cơ sở quản lý xây dựng.

- Yêu cầu Chủ đầu tư đầu tư xây dựng xong phần thô và hoàn thiện mặt đứng kiến trúc các công trình nhà ở bám tuyến đường R21.R22.R23 trước khi chuyển giao cho các Nhà đầu tư thứ cấp.

b. Các lô đất xây dựng các công trình công cộng (Nhà trẻ, nhà văn hóa): Được triển khai theo các dự án thành phần cụ thể tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt và các quy định hiện hành.

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đầu nối thống nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liên kế trong khu vực theo quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định.

a. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

*** Quy hoạch san nền:**

- San nền dốc theo hướng dốc từ Đông sang Tây và từ Bắc xuống Nam; không chế cao độ san nền thấp nhất là +17,5 tại phía Tây khu quy hoạch, cao độ san nền cao nhất là +19,0 tại phía Đông khu quy hoạch.

- Yêu cầu Chủ đầu tư xây dựng tuyến kè suối giáp phía Tây khu quy hoạch đảm bảo không ảnh hưởng đến dòng chảy và khả năng tiêu thoát nước của tuyến suối.

* Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa: Nước mặt tự chảy theo hướng san nền với độ dốc thích hợp đảm bảo thoát nước nhanh; Nước mưa từ mặt đường được thu gom về các tuyến cống chạy trên vỉa hè các tuyến đường nội bộ có tiết diện B400÷500 và chảy về khu vực phía Tây khu quy hoạch theo hướng san nền sau đó thoát ra suối tự nhiên qua tuyến cống B600.

b. Quy hoạch hệ thống giao thông:

* Giao thông đối ngoại: Tuyến đường phía Đông khu quy hoạch theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt (ký hiệu F-F); Mặt cắt 5m+10,5m+5m = 20,5m.

*** Giao thông nội bộ khu vực:**

- Trục chính trong khu (ký hiệu A-A); Mặt cắt 5m+10,5m+5m = 20,5m.

- Các tuyến đường trong khu ở (ký hiệu B-B; C-C; D-D; E-E); Mặt cắt 5m+7,5m+5m = 17,5m.

c. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước 508,1m³/ngày.đêm (gồm nước sinh hoạt, dịch vụ công cộng, nước tưới cây, rửa đường và nước cứu hỏa). Nguồn cấp nước được đầu nối từ đường ống cấp nước chung của thành phố Uông Bí theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt trên trục đường giáp phía Đông khu quy hoạch.

- Hệ thống đường ống cấp nước chính D125 kết hợp với đường ống cấp nước cứu hỏa, hệ thống đường ống cấp nước cho các hộ sử dụng ống D40÷63. Trong khu quy hoạch bố trí 06 họng cứu hỏa tại vị trí các ngã 3 và ngã 4 đảm bảo bán kính phục vụ <150m.

d. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Tổng khối lượng nước thải sinh hoạt 200,3m³/ngày.đêm. Hệ thống thoát nước thải là hệ thống riêng, thoát nước độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các hộ dân, các công trình công cộng được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại sau đó thu gom bằng các tuyến cống B300÷400 và cống tròn D200 và tập trung về khu vực xử lý nước thải tại phía Tây khu quy hoạch để xử lý đảm bảo theo tiêu chuẩn trước khi thoát ra lưu vực thoát nước chung của khu vực.

- Yêu cầu Chủ đầu tư đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải theo công nghệ làm sạch sinh học không có sản phẩm bùn, có máy làm khô bùn, có thiết bị xử lý mùi hôi.

e. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Tổng công suất tiêu thụ 894 KA. Nguồn cấp điện được đấu nối từ đường dây 22KV trên tuyến đường giáp phía Đông khu quy hoạch.

- Cấp điện cao thế, hạ thế, chiếu sáng: Từ điểm đấu nối, điên được cấp đến 03 trạm biến áp có công suất 300÷400KVA bằng hệ thống cáp ngầm; Lưới điện hạ thế vận hành theo kiểu hình tia, toàn bộ hệ thống đường dây cung cấp điện sử dụng cáp ngầm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Công ty cổ phần Gốm xây dựng Thanh Sơn (Chủ đầu tư) triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định (công bố công khai quy hoạch được duyệt, đấu nối hạ tầng kỹ thuật; lưu trữ hồ sơ; hoàn thiện hồ sơ đất đai; triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình theo quy hoạch và thiết kế được duyệt...);

- Ủy ban Nhân dân thành phố Uông Bí có trách nhiệm quản lý quy hoạch; phối hợp với Chủ đầu tư giải phóng mặt bằng; công bố công khai quy hoạch; quản lý, giám sát việc xây dựng công trình theo đúng quy hoạch và Thiết kế được duyệt; đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng không tuân theo quy hoạch được duyệt theo quy định.

- Sở Xây dựng thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định.

- Sở Tài chính tham mưu, đề xuất về giá thu tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính của Dự án theo quy định; xác định vị trí quỹ đất 20% tình trung dụng (Để bố trí tái định cư hoặc đấu giá quyền sử dụng đất) khi tham mưu, đề xuất về giá đất.

- Các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Ban quản lý Đầu tư và Xây dựng công trình trọng điểm thực hiện quản lý Nhà nước đối với Dự án; hướng dẫn, đôn đốc Chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

Điều 3. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công Thương; Ban quản lý Đầu tư và Xây dựng công trình trọng điểm; Chủ tịch UBND thành phố Uông Bí; Giám đốc Công ty cổ phần Gốm xây dựng Thanh Sơn; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh (B/c);
- Như điều 3 (thực hiện);
- V0-V3, QLĐĐ1, XD1-2, TH1;
- Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, QH1.

20 bản-QĐ66-04

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Đỗ Thông