

Số: 1283/QĐ-UBND

Đông Triều, ngày 12 tháng 9 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Đất dân ở cư tại khu Yên Lâm 3, phường Đức Chính, thị xã Đông Triều

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH 13 ngày 18/06/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 21/9/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh "Về việc Quy định hướng dẫn quản lý dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước và dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh";

Căn cứ Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 25/4/2012 của UBND huyện Đông Triều (nay là thị xã Đông Triều) "Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đất ở dân cư thôn Yên Lâm 3, xã Đức Chính, huyện Đông Triều (Điểm Ao Bắc)";

Căn cứ Quyết định số 3011/QĐ-UBND ngày 26/11/2018 của UBND thị xã Đông Triều "Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đất dân cư tại khu Yên Lâm 3, phường Đức Chính, thị xã Đông Triều (Điểm Ao Bắc).

Căn cứ Quyết định số 1282/QĐ-UBND ngày 11/9/2019 của UBND thị xã Đông Triều "Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đất dân cư tại khu Yên Lâm 3, phường Đức Chính, thị xã Đông Triều".

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 369/TTr-QLĐT ngày 11/9/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đất dân cư khu Yên Lâm 3, phường Đức Chính, thị xã Đông Triều và bản đồ quy hoạch kèm theo với các nội dung sau:

1. Phạm vi ranh giới: . . .

Khu đất nghiên cứu quy hoạch tại Khu Yên lâm 3, phường Đức Chính, thị xã Đông Triều; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường bê tông liên khu hiện có và đất nông nghiệp trồng lúa;
- Phía Đông giáp trường mầm non phường Đức Chính và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện có;
- Phía Nam giáp Quốc lộ 18 (tuyến tránh Đông Triều).

2. Tính chất: Là khu dân cư mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ đáp ứng nhu cầu ở của nhân dân khu vực. Quy mô dân số từ 500 ÷ 600 người.

3. Lý do điều chỉnh

Khảo sát điều chỉnh ranh giới quy hoạch, không nghiên cứu vào khu dân cư hiện có, các công trình của các hộ dân hiện có trong ranh giới, cập nhật bổ sung chi tiết cao độ địa hình, hạ tầng kỹ thuật liên kề, các công trình của các hộ dân hiện có trong ranh giới và liên kề ranh giới quy hoạch, đảm bảo đầu nối tốt hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có tại khu dân cư và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu tư xây dựng mới thuận lợi cho sinh hoạt của nhân dân trong khu vực.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu đất nghiên cứu quy hoạch có tổng diện tích: 86.671,0m² giới hạn bởi các điểm A-X, A, trong đó:

- Diện tích đất nghiên cứu quy hoạch: 72.167,9 m² (7,22ha) được giới hạn bởi các điểm A-X, A;

- Diện tích đất khu dân cư hiện có (nằm trong khu quy hoạch): 14.503,1m² (1,45ha) được giới hạn bởi các điểm 1-14,1.

(tọa độ, khoảng cách các điểm ranh giới xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất).

a. Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất ở	23.015,3	26,6
I	Đất nhà ở liên kề	11.164,2	
II	Đất nhà ở biệt thự	11.851,1	
B	Đất Tín ngưỡng – Tôn giáo	411,6	0,47
C	Đất cây xanh	6.754,2	7,79
D	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	41.986,8	48,44
E	Đất khu dân cư hiện có	14.503,1	16,7
	Tổng	86.671,0	100

b. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Stt	Tên hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Số ô đất/ Lô	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao
A	Đất ở		23.015,3			
I	Đất nhà ở liên kế		11.164,2			
1	Lô L1	L1	2.333,2	23	80	5
2	Lô L2	L2	3.640,0	39	86	5
3	Lô L3	L3	3.489,2	35	86	5
4	Lô L4	L4	426,6	2	66	5
5	Lô L5	L5	1.275,2	8	100	5
II	Đất nhà ở biệt thự		11.851,1			
1	Lô BT1	BT1	2.889,4	9	57	3
2	Lô BT2	BT2	2.652,1	10	57	3
3	Lô BT3	BT3	4.557,6	13	62	3
4	Lô BT4	BT4	1.752,0	5	57	3
B	Đất Tín ngưỡng - Tôn giáo	TN	411,6	1	55	1
C	Đất cây xanh		6.754,2			
1	Cây xanh 1	CX1	118,5	1		
2	Cây xanh 2	CX2	180,0	1		
3	Cây xanh 3	CX3	180,0	1		
4	Cây xanh 4	CX4	867,6	1		
5	Cây xanh 5	CX5	134,4	1		
6	Cây xanh 6	CX6	699,6	1		
7	Cây xanh 7	CX7	117,5	1		
8	Cây xanh 8	CX8	149,1	1		
9	Cây xanh 9	CX9	253,4	1		
10	Cây xanh 10	CX10	396,7	1		
11	Cây xanh 11	CX11	159,2	1		

12	Cây xanh 12	CX12	212,4	1		
13	Cây xanh 13	CX13	210,3	1		
14	Cây xanh 14	CX14	784,2	1		
15	Cây xanh 15	CX15	566,3	1		
16	Cây xanh 16	CX16	1.725,0	1		
D	Đất Giao thông - HTKT		41.986,8			
E	Đất khu dân cư hiện có		14.503,1			
	Tổng		86.671,0			

5. Chỉ giới xây dựng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

* Đất nhà ở:

- Đối với nhà ở liên kế:

+ Diện tích lô đất từ $80m^2 \div 213m^2$;

+ Mật độ xây dựng tối đa 100% (đối với các ô đất có diện tích và kích thước cạnh đặc biệt để tận dụng quỹ đất), tối thiểu 66%;

+ Tầng cao tối đa 05 tầng; chỉ giới xây dựng lùi từ 2÷3m so với chỉ giới đường đỏ (xác định theo bản đồ quy hoạch).

- Đối với nhà ở biệt thự:

+ Diện tích lô đất từ $217,8m^2 \div 486,5m^2$;

+ Mật độ xây dựng tối đa 62% (đối với các ô đất có diện tích và kích thước cạnh đặc biệt để tận dụng quỹ đất), tối thiểu 57%;

+ Tầng cao tối đa 03 tầng + 01 mái; chỉ giới xây dựng lùi từ 1÷3m so với chỉ giới đường đỏ (xác định theo bản đồ quy hoạch).

* Khu cây xanh: Bố trí xen kẽ trong khu ở tạo cảnh quan chung, giảm bụi và tiếng ồn.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Đảm bảo đấu nối thống nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liền kề trong khu vực.

a. Giải pháp san nền:

- Cao độ không chế: Điểm san nền cao nhất xác định cao độ thiết kế là +3.75m tại phía Tây Nam khu quy hoạch (thấp hơn +0,4m so với cao độ hiện trạng tuyến Quốc lộ 18 – tuyến tránh Đông Triều). Điểm san nền thấp nhất xác định cao độ thiết kế là +3.40m. Độ dốc san nền từ Nam xuống Bắc. Chênh cao trung bình là +0.35m.

b. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối giao thông với Quốc lộ 18 – tuyến tránh Đông Triều bằng tuyến đường có bề rộng mặt đường là 10,5m. Phía Bắc, phía Tây đầu nối giao thông với tuyến đường bê tông dân sinh hiện có, định hướng quy hoạch mở rộng tuyến đường hiện có này lên với mặt cắt ngang rộng 17,5m (5m x 7,5m x 5m).

- Giao thông đối nội:

- + Trục đường chính đi giữa khu quy hoạch có bề rộng mặt cắt ngang mặt đường là 10,5m, vỉa hè đoạn qua ô đất ở rộng 5m, đoạn qua khu vườn hoa, cây xanh rộng 2m.

- + Các tuyến đường nội bộ trục phụ có mặt cắt ngang rộng 17,5m (5m x 7,5m x 5m).

c. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Được đầu nối với nguồn cấp nước sạch trong khu vực tại điểm đầu nối nằm tại phía Tây Nam khu quy hoạch, bám dọc tuyến Quốc lộ 18.

- Nhu cầu sử dụng nước sinh hoạt: 40m³/ ngày đêm.

- Mạng lưới cấp nước sử dụng ống HDPE D150 cho đường cấp chính; ống HDPE D50 cho đường cấp nhánh.

d. Thoát nước:

- Thoát nước mặt:

- + Do khu vực có tuyến mương tiêu nước cho khu vực đất nông nghiệp phía Bắc chảy qua, do vậy, phương án quy hoạch sử dụng đường cống hộp chịu lực đặt chìm trên tuyến trục chính có kích thước BxH= 1500 x1500mm.

- + Thu gom vào hệ thống thoát nước tiết diện BxH = 600x800mm được bố trí trên đường nội bộ, rồi đầu nối vào hệ thống cống hộp BxH= 1500 x1500mm thoát nước chung khu vực.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý tại bể tự hoại sau đó thu vào hệ thống thoát nước thải riêng và đưa ra hệ thống nước thải công cộng.

e. Cấp điện:

- Nguồn cấp: Đầu nối với nguồn cấp từ trạm biến áp chung khu vực nằm ở phía Nam khu quy hoạch.

- Với quy mô của khu vực quy hoạch thì sẽ phải xây dựng đồng bộ hệ thống đường dây hạ áp và hệ thống chiếu sáng, đầu nối với hệ thống điện trung áp khu vực.

- Hệ thống điện hạ thế và chiếu sáng công trình:

- + Toàn bộ thống điện cấp điện hạ áp cho các hạng mục thuộc dự án sử dụng cáp ngầm luôn trong ống HDPE chịu lực đi ngầm trong đất và tủ hạ áp sử dụng đồng bộ cho mạng điện đi ngầm để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

- + Hệ thống chiếu sáng ngoài nhà của dự án sử dụng cột đèn bát giác bóng led P= 100W, chóa đèn sản xuất trong nước chất lượng cao, đạt tiêu chuẩn quốc tế, chịu được tác động của môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND phường Đức Chính: Công bố công khai quy hoạch, phối hợp với các phòng ban chức năng của thị xã thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, đất đai theo quy định; Chịu trách nhiệm giám sát trong công tác đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

2. Phòng Quản lý đô thị: Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định.

3. Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã: Thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB theo quy định.

4. Phòng Tài nguyên và Môi trường: Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, môi trường theo quy định. Căn cứ hồ sơ quy hoạch, hồ sơ thu hồi đất phục vụ công tác GPMB tham mưu cho UBND thị xã Thông báo thu hồi đất làm căn cứ triển khai các bước tiếp theo đúng quy định.

5. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã: Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư theo quy định.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh văn phòng HĐND và UBND thị xã, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Đức Chính và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- P1, P2, P3;
- Như điều 2,3 (Thực hiện);
- Lưu.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phạm Văn Thành