

Quảng Ninh, ngày 08 tháng 6 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu biệt thự số 1 Cái Dăm tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long
của Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Quảng Ninh**

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 thành phố Hạ Long đã
được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 250/2003/QĐ-TTg ngày
20/11/2003;

Căn cứ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự số 1 Cái
Dăm tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long đã được UBND tỉnh phê duyệt
tại Quyết định số 2287/QĐ-UB ngày 08/7/2004;

Căn cứ Văn bản số 4366/UBND-QLĐĐ1 ngày 31/10/2011 của UBND
tỉnh “V/v giải quyết đề nghị của nhân dân tại khu vực dự án và một số vướng
mắc liên quan đến dự án đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự số 1
Cái Dăm tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Quyết định số 600/QĐ-UBND, ngày 16/3/2012 của UBND tỉnh
“V/v phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự
số 1 Cái Dăm tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 218/TTr-SXD ngày
04/6/2012.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu biệt thự số 1 Cái Dăm tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long của Công
ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Quảng Ninh (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 vực nghiên cứu quy hoạch tại phường Bãi
Cháy, thành phố Hạ Long; các ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp khu đồi và khu dân cư.

- Phía Tây giáp khu dân cư trường Kỹ thuật và nghiệp vụ thủy lợi cũ.
- Phía Nam giáp dự án Khu nhà ở sân vườn Cái Dăm.
- Phía Bắc giáp khu đồi lâm nghiệp.

1.2. Diện tích nghiên cứu: 87.802,0 m² theo ranh giới 1.2.3...48.49.50.

2. Tính chất: Là khu biệt thự hiện đại, có vị trí đẹp hướng ra vịnh Hạ Long với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khớp nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực, đáp ứng nhu cầu ở của nhân dân khu vực.

3. Nội dung chính quy hoạch:

3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở biệt thự	B1 - B9	32.736,8	37,0
2	Đất cây xanh	C1 - C5	15.453,2	18,0
3	Đất công trình công cộng		2.157,0	2,0
	Nhà văn hóa	A1	770,0	
	Nhà trẻ	A2	1.387,0	
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		37.455,0	43,0
	Tổng cộng		87.802,0	100,0

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

a. Đất ở biệt thự:

- Tầng cao 03 tầng; mật độ xây dựng tối đa ô đất 50%.
- 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 2m so với tường rào (Xác định cụ thể từng ô đất theo bản đồ quy hoạch được duyệt).
- Vị trí công trình so với ranh giới lô đất bên cạnh: Các cạnh bên của công trình lùi vào vào tối thiểu 2m so với ranh giới lô đất biệt thự lân cận.
- Thiết kế kiến trúc công trình nhà ở biệt thự tuân thủ theo Bản đồ quy hoạch được duyệt và Thiết kế đô thị được UBND thành phố Hạ Long thỏa thuận và Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định.
- Giao UBND thành phố Hạ Long 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.

b. Các lô đất xây dựng các công trình công cộng được triển khai các dự án thành phần tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt và các quy định hiện hành. Định hướng sơ bộ các thông số quy hoạch như sau:

* Nhà văn hóa (Lô A1) và nhà trẻ (Lô A2):

- Mật độ xây dựng tối đa 32%; tầng cao tối đa 02 tầng; chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.

- Vị trí công trình so với ranh giới lô đất bên cạnh: Các cạnh bên của công trình lùi vào vào tối thiểu 5m so với ranh giới lô đất lân cận.

c. Đất cây xanh: Bố trí hệ thống cây xanh trồng trên các taluy, sườn đồi để giữ đất, tránh sạt lở và tạo cảnh quan chung.

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: Không chế cao độ san nền cao nhất phía Đông +43,30; thấp nhất tại phía Nam +9,50; độ dốc san nền từ Đông Bắc xuống Tây Nam đảm bảo thoát nước tự chảy; tổng khối lượng san nền khoảng 950.000m³.

* Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa: Hướng thoát nước chính tuân thủ theo địa hình hiện trạng và hướng san nền là từ Đông Bắc xuống Tây Nam; nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống có tiết diện từ B500 - B1000 để thu nước từ các triển đồi và từ các lô đất, mặt đường quy hoạch sau đó được dẫn vào các tuyến cống chính đầu nối với hệ thống cống chung của Khu đô thị sân vườn Cái Dăm.

b. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Tuyến đường đôi ngoại đầu nối dự án Khu nhà ở sân vườn Cái Dăm đồng thời là tuyến đường trục chính khu biệt thự (Mặt cắt 1-1): 5m+7,5m+5m = 17,5m.

- Các tuyến đường nhánh (Mặt cắt 2-2): 3,3m+7,5m+3,3m = 14,1m.

- Tuyến đường đầu nối với dự án Khu nhà ở sân vườn Cái Dăm (Mặt cắt 3-3): 3m+5,5m+3m = 11,5m.

c. Quy hoạch hệ thống cấp nước: Tổng nhu cầu sử dụng 307,52m³/ngày đêm. Nguồn cấp nước lấy từ đường ống Ø 400 tại khu vực đường Hạ Long (phía Tây dự án) bằng đường ống Ø 110 cấp cho khu quy hoạch; dẫn nước tới 4 điểm lấy nước chữa cháy; các ống nhánh D50 – D75 lấy nước từ ống chính bằng đai khởi thủy cấp cho các hộ dân, công trình; tổng chiều dài đường ống cấp nước 1.750m.

d. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Nước sinh hoạt được xử lý cục bộ qua bể tự hoại sau đó được thu gom bằng hệ thống cống có tiết diện D200-D300 về trạm xử lý nước thải của dự án xử lý đảm bảo đạt tiêu chuẩn trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước thải khu vực.

- Thu gom rác, xử lý chất thải rắn: Thu gom rác bằng các thùng chứa rác và chở đi bằng xe chuyên dùng đến nơi xử lý chung của thành phố.

e. Quy hoạch hệ thống cấp điện: Tổng nhu cầu sử dụng điện 560KVA. Nguồn cấp điện được lấy từ lộ đường dây 22KV hiện có tại khu vực bằng cáp

ngâm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC(3x120)mm² dẫn về trạm biến áp 560KVA-22/0.4KV xây dựng mới; các trạm điện dùng trạm kios.

3.5. Các thời hạn triển khai dự án: Yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Quảng Ninh hoàn thành đầu tư xây dựng dự án trong năm 2013.

Quy hoạch này thay thế Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự số 1 Cái Dăm tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2287/QĐ-UB ngày 08/7/2004.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Quảng Ninh (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 Hạ Long có trách nhiệm 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;

- 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 theo quy định.

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; Ban quản lý Đầu tư và Xây dựng công trình trọng điểm; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố Hạ Long; Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Quảng Ninh; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./. 76

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-QĐ114-06

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



Đỗ Thông