

Hạ Long, ngày 12 tháng 02 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/1000) Khu đô thị Bãi Muối tại phường Cao Thắng và phường Hà Lâm, thành phố Hạ Long

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Căn cứ Luật Đất đai, Luật Xây dựng năm 2003 và các Nghị định hướng dẫn;

Căn cứ Quyết định số 525/2006/QĐ-UBND ngày 14/02/2006 của UBND tỉnh “V/v ban hành Quy định về trình tự thủ tục thoả thuận địa điểm sử dụng đất, xét duyệt quy hoạch xây dựng...”;

Căn cứ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Bãi Muối thuộc phường Cao Thắng và phường Hà Lâm, thành phố Hạ Long đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3628/QĐ-UB ngày 12/10/2004”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại tờ trình số 51/SXD-MBQH ngày 09/02/2007 và hồ sơ quy hoạch đã được UBND thành phố Hạ Long thoả thuận và Sở Xây dựng thẩm định.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Bãi Muối tại phường Cao Thắng và phường Hà Lâm, thành phố Hạ Long với các nội dung:

1. Phạm vi quy hoạch và quy mô:

1.1. Phạm quy hoạch: Thuộc một phần của Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/000) Khu dân cư đô thị Bãi Muối đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3628/QĐ-UB ngày 12/10/2004 thuộc địa phận của phường Cao Thắng và phường Hà Lâm, thành phố Hạ Long; giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp tuyến mương thoát nước khu vực;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện có và tuyến đường 336 (Loong Toòng - Hà Lâm);
- Phía Đông và Tây giáp các khu dân cư hiện có;

1.2. Quy mô:

- Diện tích quy hoạch 214.443m² (21,44ha);
- Dân số dự kiến: 3.900 người (780 hộ);

2. Nội dung quy hoạch:

2.1. Phân khu chức năng: Các khu chức năng phù hợp với quy hoạch tổng thể khu vực đã được phê duyệt, chức năng chính là các khu ở dân cư, khu công trình công cộng, khu cây xanh, khu đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác, các loại đất bố trí xen kẽ, thuận lợi cho hoạt động khu dân cư đô thị;

Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	86.201	40,20
1	- Đất nhà ở sân vườn	10.174	
2	- Đất nhà ở liên kề	76.027	
II	Đất công trình công cộng	22.093	10,30
1	- Dịch vụ công cộng, thương mại	2.146	
2	- Nhà SHCD, sân vui chơi 1	1.351	
3	- Nhà SHCD, sân vui chơi 2	1.422	
4	- Nhà trẻ	4.329	
5	- Chợ	6.304	
6	- Trường học	6.541	
III	Đất cây xanh	6.087	2,83
IV	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	100.062	46,67
	Tổng cộng	214.443	100,00

2.2. Tổ chức không gian:

2.2.1. Khu đất ở: Gồm nhà ở dạng liên kề và nhà ở sân vườn, nhà ở liên kề đan xen nhau tạo không gian cho khu đô thị;

a) Nhà ở kiểu liên kề: Gồm 20 lô đất từ lô B1 đến lô B20 với tổng diện tích 76.027 m²; gồm 740 ô, mỗi ô có diện tích từ 75m² đến 95m²;

- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.
- Tầng cao: 3 - 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng lùi vào 03 - 05m so với chỉ giới đường đỏ;

b) Nhà ở kiểu sân vườn: Gồm 03 lô đất A1, A2, A3 với tổng diện tích 10.174 m²; gồm 40 ô, mỗi ô có diện tích khoảng 200m² đến 240m²;

- Mật độ xây dựng tối đa: 30%.
- Tầng cao: 2 - 3 tầng;
- Chỉ giới xây dựng lùi vào 05m so với chỉ giới đường đỏ;

Bảng tổng hợp chỉ tiêu kỹ thuật của các ô đất ở

Kí hiệu lô đất	Chức năng sử dụng	Kích thước BxL (m)	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số hộ
A1	Nhà vườn	12 x 19	4.229	30	2-3	16
A2	Nhà vườn	12 x 18	3.985	30	2-3	17
A3	Nhà vườn	11 x 20	1.960	30	2-3	7
B1	Nhà ở liên kề	5 x 18	1.555	80	3-5	18
B2	Nhà ở liên kề	5 x 15(18)	4.728	80	3-5	38
B3	Nhà ở liên kề	5 x 19	4.886	80	3-5	46
B4	Nhà ở liên kề	5 x 19	4.233	80	3-5	40
B5	Nhà ở liên kề	5 x 18(16)	3.777	80	3-5	38
B6	Nhà ở liên kề	5 x 18(19)	6.653	80	3-5	56
B7	Nhà ở liên kề	5 x 18	3.309	80	3-5	27
B8	Nhà ở liên kề	5 x 18(16)	4.711	80	3-5	48
B9	Nhà ở liên kề	5 x 19	4.927	80	3-5	46
B10	Nhà ở liên kề	5 x 18(16)	2.726	80	3-5	30
B11	Nhà ở liên kề	5 x 15	2.288	80	3-5	26
B12	Nhà ở liên kề	5 x 16(17)	5.005	80	3-5	52
B13	Nhà ở liên kề	5 x 19	1.038	80	3-5	10
B14	Nhà ở liên kề	5 x 15	2.297	80	3-5	26
B15	Nhà ở liên kề	5 x 18	3.985	80	3-5	39
B16	Nhà ở liên kề	5 x 15	1.938	80	3-5	20
B17	Nhà ở liên kề	4.5 x 18	3.966	80	3-5	43
B18	Nhà ở liên kề	4.5 x 18	3.966	80	3-5	43
B19	Nhà ở liên kề	4.5x18	5.085	80	3-5	40
B20	Nhà ở liên kề	4.5x18	4.954	80	3-5	54
Tổng cộng			86.201			780

2.2.2. Đất công trình công cộng: Gồm 06 lô từ lô N1 đến lô N6; tổng diện tích 22.093 m²; gồm các công trình: Dịch vụ công cộng - thương mại, nhà trẻ, chợ, trường học, nhà sinh hoạt cộng đồng;

Bảng tổng hợp chỉ tiêu kỹ thuật của các lô đất công cộng:

Kí hiệu lô đất	Chức năng sử dụng	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
N1	Dịch vụ thương mại - công cộng	2.146	36	07
N2	Nhà SHCĐ, sân vui chơi 1	1.351	30	01
N3	Nhà trẻ	4.329	30	02
N4	Chợ	6.304	53	03
N5	Trường học	6.541	53	03
N6	Nhà SHCĐ, sân vui chơi 2	1.422	30	01
Tổng cộng		22.093		

2.2.3. Đất cây xanh: Được bố trí trong các lô N8, N9 và các không gian cây xanh trên các trục đường giao thông; tổng diện tích 6.078 m²;

2.3. Hạ tầng kỹ thuật:

2.3.1. San nền:

- Cao độ san nền căn cứ vào cao độ hiện trạng của đường 336 (+ 9,90m đến +10,68m) và cao độ các khu dân cư lân cận hiện có đảm bảo thuận lợi cho giao thông, thoát nước tự chảy và ổn định nền xây dựng;

- Cao độ không chế $\geq + 3,6$ m;

- Khu vực được san nền để nước tự chảy từ các lô cao đến các lô thấp, sau đó chảy ra các tuyến mương thoát nước chính dọc trục đường đôi khu đô thị, thoát vào các tuyến mương chính của thành phố;

- Độ dốc san nền từ 0,2% - 6,17%; cao độ san nền trong khu đô thị từ 3,6m - 5,2m, đảm bảo ít ảnh hưởng nhất đến các khu dân cư lân cận hiện có, không phá vỡ quá nhiều địa hình tự nhiên, phân đều lưu vực thoát nước cho các công qua đường đã có, liên hệ với các khu hiện trạng xung quanh;

2.3.2. Giao thông:

- Giao thông bố trí phù hợp với quy hoạch tổng thể toàn khu, có sự liên hoàn giữa khu đô thị với các khu xung quanh. Mạng lưới giao thông khu vực được tổ chức theo các tuyến chính và phụ đảm bảo cho các tuyến giao thông được thông suốt và thuận lợi;

- Trục đường đôi chính nối từ đường 336 đi vào giữa khu theo hướng Bắc - Nam; mặt cắt (1-1; 1-1*): 5m-7,5m-5m-7,5m-5m = 30m, chiều dài 960m, là trục giao thông chính, từ trục đường này có các đường nhánh đi vào các khu chức năng của khu đô thị.

- Trục giao thông nối các khu trong khu đô thị và liên hệ với các khu lân cận (mặt cắt 5-5; 5*-5*): 5m-10,5m-5m = 20,5m; tổng chiều dài L= 497m;

- Các trục đường nhánh nội bộ với chức năng là giải quyết toàn bộ việc đi lại của dân cư trong khu đô thị; (mặt cắt 2-2): 5m - 7,5m - 5m = 17,5m; tổng chiều dài L=1.616,5 m;

- Các tuyến đường trong tiểu khu nhà ở :

+ Mặt cắt 4-4: 5m-5,5m-3m = 13,5 m; tổng chiều dài L = 1315,0 m;

+ Mặt cắt 4*-4*: 5m-5,5m-3m = 13,5 m; tổng chiều dài L = 176,0 m;

+ Mặt cắt 3- 3: 3m-5,5m-3m = 11,5 m; tổng chiều dài L = 674,0 m;

- Tuyến đường gom cho các khu dân cư lân cận (mặt cắt 7 - 7): 2m-3,5m-3m = 8,5 m; tổng chiều dài L=302,0 m;

- Kết cấu mặt đường tuyến đường chính: Bê tông nhựa, tính toán cho xe có tải trọng H30;

- Kết cấu mặt đường tuyến đường nhánh: bê tông nhựa, tính toán cho xe có tải trọng H13;

- Kết cấu vỉa hè: Vỉa hè lát gạch Block xi măng tự chèn dày 6cm, đặt trên

lớp cát đệm, dày 10cm, nền đất đầm chặt $K=0,95$ dày 30cm. Hồ trồng cây xây gạch chỉ, trồng cây bằng đất hữu cơ, kích thước hố 1,0x1,0x1,0m;

- Các chỉ tiêu kỹ thuật đảm bảo tiêu chuẩn đường đô thị: Độ dốc dọc đường nhỏ hơn 6%, độ dốc ngang đường 2%, độ dốc ngang vỉa hè 2% đảm bảo thoát nước thuận lợi nhất, rãnh dọc thoát nước về các hống thu nước mặt. Xử lý nền đường, vỉa hè theo tiêu chuẩn quy phạm, đảm độ chặt nền đường, vỉa hè đạt độ chặt $k = 0,98 - 0,95\%$;

2.3.3. Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước chung của Thành phố Hạ Long; dự kiến lấy từ đường ống Ø300mm (Loong Toòng – Hà Lâm);

- Hệ thống đường ống cấp nước: Đường kính D200, D160, D140, D125, D110, D90, D75, D63, D50, D40, D32 (mm). Vật liệu đường ống dẫn nước sử dụng ống nhựa HDPE; đường ống phân phối tới các hộ dân dùng ống có đường kính D50- D32 (mm), đặt sâu 500-800(mm) dưới mặt vỉa hè các tuyến đường; ống nước qua đường được đặt trong ống thép lồng có đường kính D300, D200, D150, D100, D50(mm). Trên tuyến chính có $D>90$ (mm) bố trí 5 trụ cứu hỏa có đường kính D100(mm), khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa ≤ 150 m; trên mạng lưới bố trí hố van khởi thủy, các hố van chặn, hố van xả cặn, hố van xả khí theo tiêu chuẩn;

2.3.4. Thoát nước:

a) Thoát nước mặt:

- Tuyến công chính thoát cho toàn bộ khu đô thị và lưu vực phía Nam khu đô thị phía đường 336: dùng công hộp BTCT mác 250#; tiết diện Bx H = 2m x 2m + 2mx2m đặt chìm dưới lòng đường chính tại vị trí dải phân cách giữa trục đường đôi của khu đô thị. Tiết diện công hộp theo độ dốc sẽ tăng dần đảm bảo thoát được hết lượng nước của khu đô thị và khu vực phía Nam khu đô thị phía đường 336, sau đó thoát ra mương hở qua cửa xả X5 tại phía Bắc khu đô thị. Tuyến công hộp đôi tại cửa xả X5 có tiết diện Bx H = 2,0x 3,6 + 2,0x 3,6m.

- Các tuyến nhánh có bề rộng B = 0,6; 0,8; 1,0 (m); độ dốc đáy công $i = 0,2 - 0,3\%$; các tuyến nhánh thu nước mặt, nước rửa và từ các hộ dân, lòng đường, vỉa hè thu vào các ga thu cạnh đường rồi tập trung về tuyến công chính. Trên các tuyến đường B = 7,5m; 5,5m, 3,0m xây dựng công thoát nước một bên đường, phía bên kia chảy vào ga thu rồi chảy sang công dọc bằng ống buy BTCT.

- Tuyến công hộp thu nước từ 2 tuyến công hiện trạng qua đường 336 có tiết diện Bx H = 2m x 2m + 2m x 2m đảm bảo thoát nước cho cả khu vực đối diện khu quy hoạch qua đường 336;

- Tuyến công nội bộ xây gạch chỉ dày 220, 330 (mm) mác 75#, trên đây rải đan BTCT đặt chìm dưới lớp vỉa hè, áo đường. Từ 30- 35m bố trí 1 hống thu nước dọc đường, hoặc tại vị trí ngã 3 ngã 4, bố trí các hố ga đầu nối, ga kiểm tra thông tắc tại các vị trí cần thiết;

+ Xây dựng 02 tuyến cống thoát nước cho khu dân cư hiện trạng giáp ranh với khu đô thị. Tuyến cống xây gạch, trên đây tấm đan, tại những vị trí cống giao với đường thì bố trí ống buy BTCT D1000(mm); bố trí các hố ga, hống thu nước tại những điểm đầu nối với những tuyến cống thoát nước hiện trạng;

b) Thoát nước thải sinh hoạt:

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ gia đình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại thoát ra tuyến cống buy sau các dãy nhà, sau đó tập chung về tuyến cống chính ở hai bên tuyến đường chính. Tại vị trí nút 41, và 76 của tuyến ống chính đặt 2 trạm bơm chuyển bậc TB1, TB2 bơm nước về tuyến ống chính D500(mm) rồi tập trung nước thải về trạm bơm TB3; TB3 bơm nước về trạm xử lý nước thải của khu vực bằng 2 tuyến ống nhựa HDPE D200(mm); tại các trạm bơm xây dựng bể chứa để điều hoà lượng nước thải;

- TB1, TB2, bể chứa nước thải sinh hoạt được đặt tại vị trí bồn trồng hoa tại nút giao thông phía Bắc, trạm bơm xây chìm dưới bồn trồng hoa, chi tiết được thiết kế ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật;

- TB3, bể chứa nước thải được xây chìm dưới mặt đất tại phía Tây Bắc khu đô thị, chi tiết được thiết kế ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật;

- Hệ thống thoát nước thải dùng cống tròn BTCT mác 200# có đường kính D300, D400, D500(mm), độ dốc thoát nước 0,2%- 0,3%, cứ 2- 4 hộ dân bố trí một hố ga thu sau nhà, ngoài ra bố trí hố ga đầu nối và ga chuyển hướng. Riêng ống từ TB3 về trạm xử lý nước thải dùng ống nhựa HDPE D200;

- Các máy bơm làm việc theo chế độ tự động, khi nước vào bể chứa đủ lớn thì sẽ tự động bơm;

2.3.5. Cấp điện:

- Nguồn điện: Từ trạm 110 KV Giáp Khẩu, xin cấp 1 lộ 22 KV dẫn về khu vực; tại đầu nguồn đặt một cột cầu dao cách ly đóng cắt riêng cho khu đô thị. Cấp cao thế sử dụng cáp ngầm, tại các điểm qua đường cáp được luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE D100(mm). Xây dựng 06 trạm biến áp kết trọn bộ: 1 trạm 320KVA, 1 trạm 400KVA, 4 trạm 560KVA (điện áp 22/0,4KV). Đường dây hạ áp sử dụng cáp ngầm cấp điện tới các tủ điện phân phối;

- Lưới điện hạ thế 380/220V, từ các trạm biến áp có các lộ ra hạ thế 0,4 KV cung cấp điện chiếu sáng đường phố, sân vườn và cảnh quan chung. Bố trí các tủ phân phối điện đến các hộ dân được lắp trên bệ bê tông đặt trên vỉa hè. Từ đường dây cấp điện tới tủ điện được đấu trực tiếp vào các hộ dân do dân tự đầu tư và do ngành điện quản lý. Tuyến cáp và vị trí cáp điện vào từng hộ tiêu thụ sẽ được thiết kế ở giai đoạn thiết kế chi tiết và phụ thuộc vào thiết kế điện cụ thể bên trong của từng công trình;

- Mạng cáp điện sinh hoạt và chiếu sáng đường phố sử dụng cáp ngầm. Cột điện dùng cột thép nhúng kẽm liên cần, bóng điện chiếu sáng dùng loại cao áp Natri;

III. Các yêu cầu đối với quy hoạch:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng hệ thống thoát nước để giải quyết triệt để việc thoát nước cục bộ cho khu dân cư và các lưu vực lân cận Dự án; lập và trình duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án theo quy định; thực hiện các nội dung của Sở Xây dựng đề nghị tại văn bản số 51/SXD-MBQH ngày 09/02/2007;

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Chi nhánh Tổng Công ty xây dựng công trình giao thông 5 tại Quảng Ninh (Chủ đầu tư) có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng; thực hiện việc đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng theo quy định hiện hành và các quy định khác của pháp luật;

- Ủy ban Nhân dân thành phố Hạ Long và Chủ đầu tư công bố công khai quy hoạch được duyệt; phối hợp với Chủ đầu tư trong công tác giải phóng mặt bằng; Ủy ban Nhân dân thành phố Hạ Long quản lý, giám sát việc thực hiện quy hoạch; đảm bảo xử lý kịp thời việc đấu nối hạ tầng thoát nước khu vực;

- Các Sở: Xây dựng, Giao thông – Vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Ban Quản lý Dự án I phối hợp thực hiện chức năng nhiệm vụ 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 Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý Dự án I; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố Hạ Long; Giám đốc Chi nhánh Tổng Công ty xây dựng công trình giao thông 5 tại tỉnh Quảng Ninh; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- CT, P2 UBND tỉnh (B/c);
 - V0, V2;
 - Như điều 3 (thực hiện);
 - QH2, QLĐĐ, XD, TM2, TH1;
 - Lưu: VT, QH2;
- 22N-QĐ46

TM. UBND TỈNH QUẢNG NINH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Quang Hưng