

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

Số: 3041/QĐ-UBND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hạ Long, ngày 11 tháng 9 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư đô thị dịch vụ thương mại đầu cầu Bà Mai tại xã Hải Xuân,
thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Căn cứ Luật Xây dựng và Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị của Quốc hội khóa XII, kỳ họp thứ 5 số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Quyết định số 4444/2007/QĐ-UBND ngày 29/11/2007 của UBND tỉnh “V/v ban hành quy định về trình tự chấp thuận địa điểm xây dựng và lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng...”;

Căn cứ Thông báo số 161/TB-UBND ngày 16/9/2008 của UBND tỉnh “Ý kiến kết luận của Đồng chí Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh tại buổi làm việc với Ủy ban Nhân dân thị xã Móng Cái ngày 15/9/2008”;

Căn cứ Văn bản số 4810/UBND-QH2 ngày 18/12/2008 của UBND tỉnh “V/v Chấp thuận địa điểm xây dựng Khu đô thị dịch vụ thương mại đầu cầu Bà Mai, xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái”;

Căn cứ Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 6/3/2009 của UBND tỉnh “V/v Chấp thuận địa điểm xây dựng Khu đô thị dịch vụ thương mại đầu cầu Bà Mai, xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái”;

Căn cứ Quyết định số 3201/QĐ-UBND ngày 16/10/2009 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị dịch vụ thương mại đầu cầu Bà Mai tại xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 396/TTr-SXD ngày 20/9/2010 kèm hồ sơ đồ án Quy hoạch đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Móng Cái thỏa thuận; Sở Xây dựng thẩm định, trình.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Khu dân cư đô thị dịch vụ thương mại đầu cầu Bà Mai tại xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh với nội dung sau:

1. Phạm vi và quy mô nghiên cứu:

1.1. Địa điểm, ranh giới:

- Khu vực quy hoạch tại khu vực cầu Bà Mai xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái, có vị trí như sau:

- + Phía Bắc giáp đường vành đai 3 theo quy hoạch chung;
- + Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Đông giáp đường 335 đi Trà Cổ;
- + Phía Tây giáp suối.

1.2. Mục đích, tính chất:

- Là khu dân cư đô thị kết hợp chức năng dịch vụ thương mại với chức năng nhà ở, công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ đô thị.

1.3. Quy mô xây dựng:

- Diện tích quy hoạch : 11,5275ha.
- Quy mô dân số khu đô thị khoảng: 918 người. Dự kiến bố trí khoảng 204hộ.

2. Cơ cấu phân khu chức năng:

2.1. Đất xây dựng Trung tâm thương mại ký hiệu DVTM:

- Khu đất xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ bố trí trên trục đường chính của khu đất tại vị trí thuận lợi giao thông, tạo điểm nhấn cho toàn khu vực:

- Khu dịch vụ thương mại 1: Diện tích 8.741m², diện tích xây dựng công trình 2.264m². Tổng diện tích sàn 16.292m², đáp ứng quy mô trung tâm thương mại loại III.

- Khu dịch vụ thương mại 2: Diện tích 5.663m², diện tích xây dựng 1.219m², tổng diện tích sàn 8.038m². Tầng 1, 2 bố trí các cửa hàng và văn phòng cho thuê, các tầng trên bố trí văn phòng cho thuê.

2.2. Đất xây dựng các khu ở nhà liên kế, nhà biệt thự:

- Khu đất xây dựng có tổng diện tích 31.416m². Bố trí các loại hình nhà ở liên kế và nhà ở biệt thự.

+ Khu nhà biệt thự có ký hiệu từ BT1 –BT5, bố trí tại phía Tây và phía Đông khu đất quy hoạch. Diện tích 300 m² / hộ, mật độ xây dựng tối đa 45%.

+ Khu đất xây dựng nhà ở liền kế bố trí tại phía Tây và giữa khu đất quy hoạch. Diện tích 100m²/hộ, mật độ xây dựng tối đa 75% .

2.3. Đất công trình văn hoá giáo dục:

- Nhà trẻ có diện tích 3.661m², quy mô 240 cháu, bố trí gần khu trục chính trung tâm với diện tích phù hợp đủ rộng để các cháu có thể vừa học vừa học vui chơi trong khu vực trường học, nhà trẻ.

2.4. Đất nhà sinh hoạt cộng đồng :

- Tạo nơi vui chơi, là điểm sinh hoạt cộng đồng cho cả khu đô thị, tạo sự gần gũi cho các hộ dân trong khu dân cư. Đất dành cho sinh hoạt cộng đồng 1.661m², chỉ tiêu 1.8m²/người.

2.5. Đất cơ quan:

- Bố trí khu đất khu gia binh, kho chứa tang vật của công an thành phố tại phía Nam khu đất quy hoạch. Diện tích 8.921m². Trong đó:

+ Bố trí khu gia binh khoảng 20 hộ gia đình (90 người), diện tích xây dựng 3.850m² (chỉ tiêu 42m²/người).

+ Khu kho chứa tang vật có diện tích: 5.071m².

2.6. Đất cây xanh:

- Đất cây xanh được bố trí giáp khu đất sinh hoạt cộng đồng và khu nhà trẻ tạo mảng đất cây xanh, sinh hoạt chung cho toàn bộ khu dân cư, ngoài ra còn có các quỹ đất cây xanh giáp khu dân cư hiện trạng và giữa các lô nhà tổng diện tích đất cây xanh 3.091m². Chỉ tiêu cây xanh 3.36m²/người.

2.7. Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật:

- Đất giao thông khu vực theo dạng bàn cờ, đảm bảo cho giao thông thuận tiện đến được các khu chức năng khác nhau.

- Bố trí 01 trạm bơm chuyên tiếp nước thải để chuyển về hệ thống xử lý nước thải chung của thành phố.

3. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng danh mục sử dụng đất

Ký hiệu	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ (%)
LK-01	Đất ở liên kế lô 1	2.198,6	5	75
LK-02	Đất ở liên kế lô 2	2.859,0	5	75
LK-03	Đất ở liên kế lô 3	2.809,6	5	75
LK-04	Đất ở liên kế lô 4	1.181,0	5	75
LK-05	Đất ở liên kế lô 5	3.458,0	5	75
LK-06	Đất ở liên kế lô 6	3.458,0	5	75

BT-01	Đất ở biệt thự lô 1	3.267,3	3	45
BT-02	Đất ở biệt thự lô 2	4.306,4	3	45
BT-03	Đất ở biệt thự lô 3	3.167,5	3	40
BT-04	Đất ở biệt thự lô 4	4.711,4	3	40
SHCD	Đất sinh hoạt cộng đồng	1.161,0	1	25
NT	Đất nhà trẻ	5.286,5	2	25
CA	Đất công an thành phố	8.921,0	6	40
DVTM1	Đất dịch vụ thương mại	8.741,0	11	35
DVTM2	Đất dịch vụ thương mại	5.663,6	9	35
KT	Đất xây dựng trạm bơm nước thải	747,0		
CX-1	Đất cây xanh	2.558,0		
CX-2	Đất cây xanh	533,0		

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (m ²)	tỷ lệ (%)
1	Đất ở	31.416,8	28,10
2	Đất thương mại, dịch vụ	14.404,6	12,90
3	Đất công trình công cộng	6.447,5	5,77
4	Đất cơ quan	8.921,0	8,00
5	Đất cây xanh	3.091,0	2,80
6	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	46.497,0	42,43
Tổng		111.778,4	100

4. Quy hoạch định hướng kiến trúc cảnh quan:

4.1. Khu đất xây dựng nhà biệt thự:

- Mật độ xây dựng 45%.
- Tầng tầng cao trung bình 2 - 3 tầng.
- Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.
- Khoảng cách từ công trình đến tường rào xung quanh tối thiểu 2m.

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan chung của khu vực: chiều cao nền + 0,15m đến + 0,45m; tầng cao tầng 1 cao 3,6m; tầng 2-3 cao 3,3m.

4.2. Khu xây dựng nhà liền kề:

- Mật độ xây dựng 75%.
- Tầng tầng cao trung bình 4 - 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng lùi vào 5m so với chỉ giới đường đỏ.
- Chiều cao nền + 0,15m; tầng 1 cao 4,2m, tầng 2 - 4 cao 3,6m, tầng 5 cao 3,3m.

4.3. Khu dịch vụ thương mại:

- Mật độ xây dựng 35%.
- Tầng cao 3 - 11 tầng.
- Chỉ giới xây dựng phía đường vành đai lùi vào tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- Chiều cao nền + 0,15m, tầng 1 cao 5m, các tầng 2 - 11 cao 3,6m.

4.4. Khu nhà trẻ:

- Mật độ xây dựng 25%.
- Tầng tầng cao trung bình 1 - 2 tầng.
- Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.
- Chiều cao nền + 0,15m, tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 cao 3,6m.

4.5. Khu nhà Sinh hoạt cộng đồng;

- Mật độ xây dựng 25%.
- Tầng tầng cao 1 tầng.
- Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.
- Chiều cao nền + 0,15m, tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 cao 3,6m.

4.5. Khu đất cơ quan:

- Mật độ xây dựng 40%.
- Tầng tầng cao 1 - 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.
- Chiều cao nền + 0,15m, tầng 1 cao 3,9m, tầng 2 - 6 cao 3,6m.

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Xây dựng hệ thống đường gom tuyến đường vành đai III và tuyến đường đi Trà Cỏ. Các điểm đầu nối giao thông của dự án được đầu nối vào tuyến đường gom.

- Giao thông nội bộ dự án:

+ Tuyến đường trục chính vào khu dân cư đầu nối với đường vành đai 3 và tuyến đường đi Trà Cỏ có mặt cắt 1-1 có mặt cắt ngang là $(5+10.5+5) = 20.5$ m.

+ Tuyến đường nội bộ trong khu dân cư có mặt cắt 2-2 có mặt cắt ngang $5+7.5+5=17.5$ m.

+ Tuyến đường giáp bờ ruộng phía Tây mặt cắt 3-3 có mặt cắt ngang là: $3+7.5+5 = 15,5$ m.

+ Tuyến đường phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng mặt cắt 4-4 có mặt cắt ngang là: $5+5,5+3 = 13,5$ m.

+ Tuyến đường đầu nối với khu hiện trạng phía Nam mặt cắt 5-5 có mặt cắt ngang là: $3+5,5+3 = 11,5$ m.

+ Mặt cắt ngang tuyến đường gom phía Tây có mặt cắt 6-6 mặt cắt ngang $5+7.5+5 = 17.5$ m.

+ Độ dốc dọc đường cao nhất 0,7 % thấp nhất 0.0%.

+ Độ dốc ngang đường 2%.

5.2. San nền:

- Cao độ không chế: Cao độ san nền theo quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết các dự án trong khu vực đã được phê duyệt, cao độ san nền các khu dân cư hiện trạng.

+ Cao độ san nền thấp nhất + 3.6m.

+ Cao độ san nền cao nhất + 5.50m.

5.3. Thoát nước:

Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng biệt, nước mưa và nước thải

- Thoát nước mưa:

+ Nước mưa được thu gom vào các ga thu nước kiểu hàm ếch đặt trên các tuyến đường thu vào các công nhánh sau đó đổ vào cống chính sau đó chảy ra kênh thoát nước phía Tây.

+ Sử dụng ga đón nước của các vị trí thoát nước mái của công trình không cho nước chảy tràn ra các khu chức năng và ra đường .

+ Các tuyến cống ngầm thoát nước thu nước từ các lô nhà ở và lòng đường theo các tuyến đường quy hoạch và thoát về tuyến cống chính đô thị. Kích thước cống từ D300 đến D700 thu nước cho toàn bộ dự án.

- Thoát nước thải:

- Nước bản sinh hoạt của các khu ở, khu văn phòng sau khi xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại đảm bảo đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung của dự án.

+ Nước thải được thu gom từ các hộ dân qua đường ống D300 tự chảy về trạm bơm đặt tại phía Tây Nam dự án. Sau đó bơm chuyển tiếp về trạm xử lý chung của thành phố.

+ Công suất trạm bơm lấy bằng 80% cấp nước sinh hoạt, Bố trí trạm bơm có công suất $138/m^3$ ngđ.

- Thu gom rác thải:

+ Tiêu chuẩn tính $1kg/người/ngày$.

+ Dự báo khối lượng rác thải khoảng $918kg/ngày$.

+ Bố trí các thùng chứa rác trong các khu dân cư để thu gom rác thải, hàng ngày bố trí đội thu gom rác thải của thành phố để thu gom theo giờ quy định.

5.4. Cấp nước:

+ Tiêu chuẩn cấp: 120 người ngày.

+ Tưới và rửa đường phố, quảng trường, cây xanh, $10\% Q_{sh}$.

+ Nước công cộng: $20\% Q_{sh}$.

- Cấp nước chữa cháy: tính toán với 01 đám cháy xảy ra đồng thời trong 3 giờ: $Q_{cc} = 108 m^3$.

- Tổng nhu cầu dùng nước: $294m^3/ngđ$.

- Nguồn nước dự kiến được đầu nối tại đường ống D200 tại phía đường đi Trà Cổ.

- Mạng cấp nước: sử dụng mạng lưới vòng kết hợp với các tuyến nhánh cấp nước cho toàn bộ khu dân cư để đảm bảo cấp nước liên tục.

- Mạng đường ống chính nối từ đường ống cấp chung về dùng ống gang D150 đường ống nhánh dùng ống HDPE có đường kính D 75-D50.

- Cấp nước chữa cháy: Bố trí 04 họng cứu hỏa trong khu vực để đảm bảo nhu cầu nước cứu hỏa khi có đám cháy.

5.5. Cấp điện:

- Nguồn cấp điện: Đề xuất lấy từ lộ 22KV chạy dọc tuyến đường đi Trà Cổ.

- Tổng công suất tiêu thụ: $P=1.724$ KVA.

- Dự án sử dụng 05 trạm biến áp công suất từ 250KVA – 1000KVA kiểu trạm treo. Bố trí 01 trạm 830KVA tại khu DV1, 01 trạm 350KVA tại khu DV2, 01 trạm 315KVA tại khu gia binh và 02 trạm treo công suất 180KVA và 400KVA tại các khu dân cư.

- Các tuyến cáp phân phối tới các hạng mục trong công trình được bố trí chôn ngầm trong đất có lưới bảo vệ chống đào, có hành lang an toàn cho lưới

điện chôn ngầm trong đất là 1m mỗi bên. Từ tủ điện tổng toàn khu sẽ được cấp đến các tủ điện của các hạng mục trong công trình bằng cáp ngầm hạ thế dây chôn ngầm trong đất.

- Chiếu sáng đường và cây xanh:

+ Tất cả các đường nội bộ được chiếu sáng bằng các cột đèn đơn bố trí một bên, mỗi đèn cao H=8m, công suất 150W.

+ Dự kiến phân chia các đèn đường thành 2 nhóm, mỗi nhóm được cấp điện và điều khiển bằng một tủ điện chiếu sáng có khả năng tự động đóng cắt các tuyến đèn theo chế độ thời gian cài đặt sẵn. Cấp điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm ngầm trực tiếp trong đất ở đảm bảo độ sâu quy định.

5.6. Thông tin buro điện:

- Hệ thống cáp chuyển dẫn và các tủ cáp thuê bao sử dụng cho khu vực sẽ do cơ quan ngành Buro chính viễn thông thiết kế, đầu tư xây dựng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Ủy ban Nhân dân thành phố Móng Cái (Chủ đầu tư) triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định: công bố công khai quy hoạch được duyệt; hoàn thiện các hồ sơ thiết kế, dự án, đấu nối hạ tầng kỹ thuật; hoàn thiện hồ sơ đất đai; lưu trữ hồ sơ; thực hiện các nội dung yêu cầu của Sở Xây dựng tại văn bản số 396/TTr-SXD ngày 20/9/2010 trước khi triển khai các bước tiếp theo; thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định;

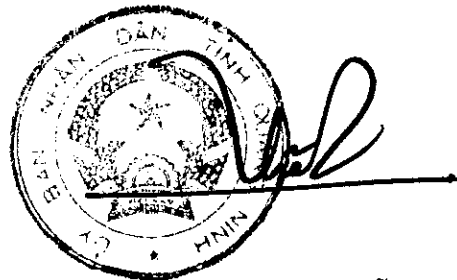
- Sở Xây dựng thực hiện chức năng quản lý Nhà nước thuộc ngành; hướng dẫn đơn vị triển khai thực hiện các bước tiếp theo đảm bảo quy định;

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; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố Móng Cái; 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, V1, V2, V3, HC1, QH1, QLĐĐ1-2, GT1-2, XD1-2, VX 1-2, CN1, TH1;
- Lưu: VT, QH2.
25 bản-QĐ17

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



Đỗ Thông