

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư tổ 6, tổ 7,
phường Đâu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về
lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng
quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch
đô thị và quy hoạch các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 18/2012/QĐ-UBND ngày 08/05/2012 của UBND
tỉnh ban hành quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh;
Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND ngày 22/7/2013 của UBND tỉnh về việc sửa
đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 18/2012/QĐ-UBND ngày 08/5/2012
của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1805/QĐ-UBND ngày 18/6/2018 của UBND tỉnh về
việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu dân cư tổ 6, tổ 7, phường Đâu
Liêu, thị xã Hồng Lĩnh, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của UBND thị xã Hồng Lĩnh tại Tờ trình số 222/TTr-UBND
ngày 11/10/2018; Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Văn bản số
566/SXD-KTQH ngày 16/10/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu dân cư tổ 6, tổ 7, phường Đâu Liêu,
thị xã Hồng Lĩnh, tỷ lệ 1/500.
2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thị xã Hồng Lĩnh.
3. Nhà thầu khảo sát, lập quy hoạch: Công ty CP Tư vấn Kiến trúc đô thị
Hà Nội.
4. Vị trí, quy mô, ranh giới quy hoạch
 - a) Vị trí: Thuộc Tổ dân phố 6, 7, phường Đâu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh.
 - b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông Bắc giáp: Khu dân cư tổ dân phố 6, 7, phường Đạu Liêu.

- Phía Tây Nam giáp: Đường Nguyễn Đồng Chi.

- Phía Tây Bắc giáp: Ranh giới phường Đạu Liêu và phường Nam Hồng.

- Phía Đông Nam giáp đường Trần Nhân Tông.

c) Quy mô diện tích lập quy hoạch: 80.769 m².

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

a) Tính chất: Là khu nhà ở đô thị có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu phường Đạu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh.

- Xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp quy hoạch được duyệt. Phát triển quỹ đất ở đô thị, đáp ứng nhu cầu của người dân, góp phần phát triển kinh tế - xã hội khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

6. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao
1	Đất thương mại dịch vụ	3.618	4,48	70	3-7
2	Đất công cộng đơn vị ở	4.959	6,14	50	1-3
3	Đất ở	36.858	45,64	61-79	2-5
	Đất ở liền kề	3.2611	41,30	71-79	2-5
	Đất ở biệt thự	1.437	1,78	61	2-5
	Đất ở tái định cư	2.810	2,56	75-78	2-5
4	Đất cây xanh	6.480	8,02	5	1
5	Đất giao thông	28.854	35,72		
	Tổng	80.769	100		

7. Bố cục quy hoạch

- Đất thương mại dịch vụ: Bố trí tại vị trí mặt đường Nguyễn Đồng Chi, có lợi thế về mặt thương mại.

- Đất ở: Bố trí phân bố đều trong khu vực quy hoạch và dọc theo các tuyến giao thông nội khu. Yêu cầu thiết kế kiến trúc công trình thống nhất về chiều cao, kiểu mái, màu sắc, khoảng lùi tạo sự đồng bộ cho tuyến phố.

- Đất cây xanh và công trình công cộng đơn vị ở: Gồm 3 khu bố trí ở phần lõi của các khu dân cư, phục vụ nhu cầu sinh hoạt cộng đồng của đơn vị ở.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

- Cốt không chế mạng lưới đường theo bản vẽ quy hoạch.

----- Quy-hoạch-hệ thống giao thông-tổng-hợp theo bảng sau: -----

STT	Ký hiệu	Chiều rộng mặt cắt ngang (m)			
		Lòng đường	Hè đường	Giải phân cách	Lộ giới
1	1 - 1	24	5,5 x 2	0,0	35,0
2	2 - 2	15	5,0 x 2	0,0	25,0
3	3 - 3	9	4,5 x 2	0,0	18,0
4	4 - 4	7,5	3,0 x 2	0,0	13,5

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Cao độ san nền của khu vực quy hoạch từ +3,90m đến +5,10m. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng Đông Bắc-Tây Nam. Giải pháp san nền tuân thủ theo các cao độ không chế của các trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực có xem xét cao độ khu dân cư hiện trạng để đảm bảo việc tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư.

- Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng rẽ với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống dọc đường và thoát về tuyến cống theo quy hoạch B=2m chạy dọc đường Nguyễn Đồng Chi. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D400, D600, D800, D1000, D1250.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống cấp nước quy hoạch D150 nằm trên đường Nguyễn Đồng Chi và đường quy hoạch rộng 35m phía Đông Nam khu đất theo quy hoạch phân khu phường Đậu Liêu.

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới cấp nước phân phối thiết kế mạng mạch vòng kết hợp và mạng hờ. Sử dụng hệ thống ống nhựa HDPE đường kính từ D40; D50, D75, D110.

- Cấp nước chữa cháy: Đường ống cứu hỏa sử dụng ống HDPE D110. Trên các trục đường ống cấp nước bố trí các họng cứu hỏa. Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới đường ống cấp nước được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới từ 100m -150m.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp được lấy nguồn từ đường điện trung áp hiện trạng 35kV trên đường Nguyễn Đồng Chi từ Trạm 110kV Hồng Lĩnh - Can Lộc theo Quy hoạch phân khu phường Đậu Liêu.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 3 trạm biến áp kios đầu nối tiếp phục vụ cho từng khu vực của dự án công suất từ 560 kVA đến 1000 kVA.

- Lưới điện áp 35kV: Cáp điện trung áp sử dụng cáp ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu dân cư có tiết diện CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC (3x240) mm².

- Lưới điện hạ áp 0,4kV: Lưới điện hạ áp trong khu vực quy hoạch được sử dụng cáp ngầm XLPE dọc theo các trục đường chính dẫn đến tủ điện rồi phân phối đến các phụ tải điện. Khoảng cách bố trí các tủ điện phù hợp với từng loại tủ 6, 9 hay 12 công tơ. Mạng lưới điện 0,4 kV sử dụng cáp ngầm XLPE với tiết diện từ 3x50+25mm² đến 3x90+75mm².

- Cấp điện chiếu sáng: Sử dụng loại bóng đèn Led lắp trên cần đèn chữ L. Khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 25-35m. Toàn bộ cáp chiếu sáng sử dụng loại dây có tiết diện CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC (4x16) mm² được luồn trong ống nhựa xoắn bảo hộ được chôn ngầm trên đường, đoạn qua đường được luồn trong ống thép.

e) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Sử dụng hệ thống thoát nước theo phương pháp tự chảy được tách riêng giữa nước mưa và nước thải. Hệ thống thoát nước thải được thu gom qua hệ thống cống D300 và rãnh nắp đan B300 về hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch phân khu và thoát về trạm xử lý nước thải tập trung cạnh cụm công nghiệp phía nam đường Nguyễn Đồng Chi.

- Vệ sinh môi trường: Trên các trục đường được bố trí các vị trí thu gom rác, khoảng cách của các thùng rác từ 60m - 80m/1thùng để người dân thuận tiện bỏ rác.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu dân cư được lấy trên mạng lưới thông tin liên lạc từ host thị xã Hồng Lĩnh qua đường quy hoạch phía Nam khu vực (đường 35m). Cáp thông tin liên lạc được chôn ngầm dưới vỉa hè và được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE luồn cáp. Các đoạn qua đường luồn trong ống thép đen chịu lực.

h) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn: Trồng cây xanh tập trung hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí. Các tuyến đường giao thông chính trong khu vực trồng cây xanh nhằm hạn chế bụi và tiếng ồn.

- Đối với môi trường nước: Nước thải và nước mưa thu gom theo 2 hệ thống riêng biệt. Thực hiện xử lý nước thải sinh hoạt phát sinh theo từng hộ gia đình và từng khu chức năng. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn mới cho phép xả ra môi trường.

- Đối với môi trường đất: Sử dụng các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn được phân loại tại nguồn thành 2 loại (Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ) được thu gom hằng ngày. Bố trí các thùng thu công cộng có nắp đậy tại các trục đường, vườn hoa, khu thương mại dịch vụ, công trình công cộng. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến

nhà máy xử lý rác để xử lý.

Điều 2. Giao trách nhiệm cho các cơ quan, địa phương, đơn vị liên quan:

1. UBND thị xã Hồng Lĩnh chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng, UBND phường Đậu Liêu ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được duyệt; tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch; tổ chức thực hiện cấm mốc giới quy hoạch theo đồ án quy hoạch được duyệt.

2. UBND thị xã Hồng Lĩnh, UBND phường Đậu Liêu thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai theo đúng quy định hiện hành; tổ chức tuyên truyền vận động các cơ quan, đơn vị và nhân dân trên địa bàn tham gia quản lý, thực hiện quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND thị xã Hồng Lĩnh, Chủ tịch UBND phường Đậu Liêu và Thủ trưởng các tổ chức, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- PVP UBND tỉnh Nguyễn Duy Nghi;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu: VT, XD.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Đặng Quốc Khánh