ỦY BAN NHÂN DÂN **THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 853/QĐ-UBND	*Đông Triều, ngày 14 tháng 5 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị mới tại khu Kim Thành, phường Kim Sơn, thị xã Đông Triều

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 44/2015/NĐ-CP ngày 16/5/2015 "Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng"; số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 "Về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị"; số 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 và Nghị định 44/2015/NĐ-CP về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 141/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 của UBND thị xã Đông Triều về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị mới tại khu Kim Thành, phường Kim Sơn, thị xã Đông Triều;

Căn cứ Công văn số 1197/UBND ngày 27/4/2021 của UBND thị xã Đông Triều về việc thực hiện Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị mới tại khu Kim Thành, phường Kim Sơn, thị xã Đông Triều;

Căn cứ Báo cáo số 60/BC-UBND ngày 06/5/2021 của UBND phường Kim Sơn về việc lấy ý kiến tham gia của các tổ chức, cá nhân và nhân dân dân khu vực đối với đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị mới tại khu Kim Thành, phường Kim Sơn, thị xã Đông Triều;

Scanned with CamScanner

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 37/TTr-QLĐT ngày 12/5/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và ranh giới phân kỳ đầu tư dự án Khu dân cư đô thị mới tại khu Kim Thành, phường Kim Sơn, thị xã Đông Triều và bản đồ quy hoạch kèm theo với các nội dung sau:

1. Phạm vi ranh giới:

a. Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tại khu Kim Thành, phường Kim Sơn, thị xã Đông Triều; ranh giới cụ thể như sau: Phía Đông giáp suối Cầu Trạ; Phía Tây và phía Nam giáp tuyến đường tránh; Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu thuộc Khu Kim Thành;

b. Diện tích: 67.731,8 m^2 (6,77 ha).

(Giữ nguyên ranh giới, diện tích đã được UBND thị xã Đông Triều phê duyệt tại Quyết định số 141/QĐ-UBND ngày 03/02/2021.)

2. Tính chất, quy mô:

Là khu đô thị, khu dân cư xây dựng mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội xây dựng được đầu tư đồng bộ nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân tại khu vực và đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị.

Các chức năng: Đất ở mới (liên kế, biệt thự, nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, nhà ở xã hội); đất công cộng (dịch vụ thương mại, nhà sinh hoạt cộng đồng, cộng cộng đô thị); đất cây xanh và TDTT; đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

Quy mô dân số: Khoảng 600 người.

3. Lý do điều chỉnh:

Điều chỉnh phân kỳ giai đoạn đầu tư đảm bảo theo nguồn vốn được phân bổ, đảm bảo tính khả thi của dự án; điều chỉnh các khu chức năng cho phù hợp với việc phân kỳ giai đoạn đầu tư đảm bảo đồng bộ các khu chức năng cho khu dân cư.

4. Nội dung điều chỉnh:

- Phân kỳ đầu tư thành 02 giai đoạn, cụ thể:

+ Giai đoạn 1 được đầu tư trong năm 2021-2022 với diện tích: 45.984,6m^2.

+ Giai đoạn 2 được đầu tư trong năm 2022-2023 với diện tích: 21.747,2m^2.

- Điều chỉnh chức năng ô DVTM1, DVTM2 thuộc giai đoạn 1 từ đất dịch vụ thương mại chuyển thành đất ở; ô NO-08, NO-09 thuộc giai đoạn 2 từ đất ở chuyển thành đất thương mại dịch vụ để đảm bảo hiệu quả đầu tư theo phân kỳ đầu tư; đồng bộ các khu chức năng cho khu dân cư.

5. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh:

Khu đất nghiên cứu quy hoạch có tổng diện tích: 67.731,8m^2 (6,77ha); giới hạn bởi các điểm: P1÷P33,P1, trong đó:

Scanned with CamScanner

- Ranh giới thực hiện đầu tư giai đoạn 1 được giới hạn được các điểm: P1÷P8; P19÷P33, P1; diện tích: 45.984,6m^2.

- Ranh giới thực hiện đầu tư giai đoạn 2 được giới hạn được các điểm: P8÷P19,P8; diện tích: 21.747,2m^2.

(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 điều chỉnh:

Stt	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
I	Đất quy hoạch giai đoạn 1	**45.984,6**	**67,9**
	Đất ở	*17.002,8*	
	Đất dịch vụ thương mại	*0*	
	Đất cây xanh, thể thao	*7.624,3*	
	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	*21.357,5*	
II	Đất quy hoạch giai đoạn 2	**21.747,2**	**22,1**
	Đất ở	*0*	
	Đất dịch vụ thương mại	*11.675,7*	
	Đất cây xanh, thể thao	*0*	
	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	*10.071,5*	
	Tổng	**67.731,8**	**100**

b. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Stt	Tên hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao
I	Đất dịch vụ thương mại		**11.675,7**	50,0	07
		DVTM1	3.161,8		
		DVTM2	2.485,0		
		DVTM3	2.505,7		
		DVTM4	3.523,2		
II	Đất ở		**17.002,8**		
	Đất xây dựng nhà ở liên kế	NO-01	900,0	80,0	05
		NO-02	1.507,0	83,1	05
		NO-03	1.400,0	80,0	05
		NO-04	2.800,0	80,0	05
		NO-05	1.774,0	79,8	05

Scanned with CamScanner

		NO-06	2.336,6	73,8	05
		NO-08	1.281,8	81,7	05
		NO-09	1.984,0	79,8	05
	Đất xây dựng nhà ở Biệt thự	NO-07	5.003,4	50,0	03
III	Đất cây xanh, thể thao		**7.624,3**		
	Đất cây xanh thể dục thể thao	CXTT1	4.848,4	5,0	
	Đất cây xanh công cộng	CX01	734,8		
		CX02	632,7		
	Đất cây xanh công cộng khác	CX	1.408,2		
IV	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		**31.429,0**		
	Đất xây dựng khu xử lý nước thải	HTKT	1.829,1	30,0	
	Đất giao thông, bãi đỗ xe		29.599,9		
	Tổng		**67.731,8**		

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

- Chỉ giới xây dựng và định vị công trình: Theo bản đồ quy hoạch phê duyệt kèm theo.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Công trình theo hướng hiện đại, kết cấu kiên cố, mầu sắc hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Khoảng lùi: Phía bám mặt đường chính

+ Đối với nhà biệt thự là 3,0m.

+ Đối với nhà liên kế: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng phía sau ô đất: Lùi vào 4,0m.

+ Đối với khu dịch vụ là 4,0m.

- Tầng cao tối đa:

+ Khu nhà ở biệt thự: 03 tầng.

+ Khu nhà ở liên kế: 05 tầng.

+ Khu dịch vụ thương mại: 07 tầng.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Thiết kế phù hợp với điều kiện tự nhiên và đảm bảo đấu nối thống nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liền kề và định hướng quy hoạch phân khu được duyệt.

a. San nền:

- Căn cứ cao độ hiện trạng và quy hoạch các tuyến đường quốc lộ 18 phía Bắc, tuyến tránh phía Nam khu đất, cao độ hiện trạng các khu dân cư xung quanh.

Scanned with CamScanner

- Giải quyết bằng kè hoặc taluy đảm bảo ổn định cho khu đất so với các khu dân cư hiện trạng.

- Cao độ khống chế tại các tim đường từ 3,25m đến 4,76m; hướng dốc chính Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông, hướng thoát chính ra suối Cầu Trạ.

b. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đấu nối giao thông khu quy hoạch với tuyến đường gom đường tránh phía Nam, và đường Quốc lộ 18 phía Bắc với quy mô mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,0m x 02 bên.

- Giao thông nội bộ: Các tuyến đường nội bộ có quy mô mặt đường rộng 7,5 m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,0 m x 02 bên.

c. Cấp nước:

- Thiết kế hệ thống cấp nước cho khu dân cư gồm cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy, đường ống cấp nước cho khu dân cư quy hoạch được đấu nối vào hệ thống cấp nước chung của khu vực. Ống cấp nước chạy song song với đường giao thông, ống dùng ống HDPE D50 ÷ D110.

- Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường được đặt trong ống lồng bảo vệ.

d. Thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước mặt: Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống chạy ngầm dọc đường phía trên vỉa hè thu nước mặt sân và trên mái công trình thông qua các hố ga và miệng thu sau đó thoát vào cống chung rồi thoát vào suối Cầu Trạ phía Đông Nam khu đất.

- Đối với khu quy hoạch, dùng cống tròn D300÷D1000; tấm thu nước bằng composite. Hoàn trả thoát nước đường tránh bằng cống xây đậy nắp đan B1000.

- Thoát nước thải: Được xử lý bằng bể tự hoại tại các hộ gia đình trước khi được thu gom bằng cống thoát nước thải D300, dẫn vào khu xử lý nước thải tập trung ở phía Nam khu đất, trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung.

- Rác thải: Được thu gom và vận chuyển đến nhà máy xử lý rác thải sinh hoạt của thị xã Đông Triều.

e. Cấp điện:

- Với quy mô của khu vực quy hoạch thì sẽ phải xây dựng đồng bộ hệ thống đường dây trung áp đi ngầm, trạm biến áp phân phối, đường dây hạ áp và hệ thống chiếu sáng.

- Bố trí máy biến áp 560kVA – 22/0,4kV; 2 máy biến áp 750kVA – 22/0,4kV; 1 máy biến áp 1000kVA – 22/0,4kV.

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

Scanned with CamScanner

+ Toàn bộ thống điện cấp điện hạ áp cho các hạng mục thuộc dự án sử dụng cáp ngầm luồn 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 mĩ quan đô thị.

+ Hệ thống chiếu sáng ngoài nhà của dự án sử dụng cột đèn bát giác bóng led P= 100W, choá 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:

- UBND phường Kim Sơn: Thực hiện niên yết công bố công khai quy hoạch điều chỉnh, 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.

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

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

- 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.

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

- Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, thay thế Quyết định số 141/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 của UBND thị xã Đông Triều.

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, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng, Chủ tịch UBND phường Kim Sơn và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- CT, P1, P2, P3;
- Như điều 2,3 (Thực hiện);
- Lưu. VT, TH5, QLĐT; 10 bản

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Phạm Văn Thành

Scanned with CamScanner