

Số: 387/QĐ - UBND

Thạch Thất, ngày 25 tháng 02 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu biệt thự ven suối Con Gái
(thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát) huyện Thạch Thất- tỉnh Hà Tây

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẮT

- Căn cứ Luật Xây dựng Việt Nam số 16/2003/QH11 được Quốc hội Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính Phủ về quy hoạch xây dựng đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính Phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 16/5/2006 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 Khu dân dụng Bắc Phú Cát;
- Quyết định số 1040/QĐ-UBND ngày 19/7/2006 của UBND huyện Thạch Thất phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân dụng Bắc Phú Cát ;
- Căn cứ Quyết định số 2357/QĐ-UBND ngày 14/12/2006 của UBND huyện Thạch Thất về việc phê duyệt điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân dụng Bắc Phú Cát xã Thạch Hoà - huyện Thạch Thất - tỉnh Hà Tây.
- Căn cứ văn bản số 513/UBND-CNXD ngày 30/01/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc chấp thuận đề nghị của UBND huyện Thạch Thất, liên ngành Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng về việc điều chỉnh quy hoạch 9,98ha khu đất đấu giá thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát sang hình thức giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án kinh doanh xây dựng nhà ở.
- Căn cứ Văn bản thoả thuận số 210/TT-SXD ngày 22/2/2008 của Sở xây dựng Hà Tây về việc thoả thuận phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu biệt thự ven suối Con Gái (thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát) huyện Thạch Thất- tỉnh Hà Tây.
- Xét Tờ trình số 02/TT-LD ngày 19/02/2008 của Liên doanh nhà đầu tư Thành Long về việc thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu biệt thự ven suối Con Gái (khu dân dụng Bắc Phú Cát huyện Thạch Thất).

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu biệt thự ven suối Con Gái (thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát) huyện Thạch Thất- tỉnh Hà Tây với các nội dung chính như sau :

1. Tên đồ án:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu biệt thự ven suối Con Gái (thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát), huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây.

2. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch nằm trên địa giới hành chính xã Thạch Hoà, huyện Thạch Thất. Được giới hạn:

- + Phía Bắc : giáp khu tái định cư thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát.
- + Phía Nam : giáp địa giới hành chính xã Phú Cát, huyện Quốc Oai
- + Phía Đông : giáp khu công nghiệp Bắc Phú Cát
- + Phía Tây : giáp khu tái định cư thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát.

3. Chủ đầu tư lập quy hoạch:

✓ Liên danh nhà đầu tư Thành Long, tỉnh Hà Tây

4. Đơn vị lập quy hoạch:

Công ty cổ phần tư vấn phân đầu tư xây dựng và phát triển đô thị

5. Mục tiêu, tính chất quy hoạch:

a. Mục tiêu:

- Để đảm bảo thu hút các nguồn vốn đầu tư xây dựng khu tái định cư, phát huy tối đa hiệu quả sử dụng đất nhằm mục tiêu thúc đẩy sự phát triển kinh tế địa phương.

- Việc lập quy hoạch sẽ góp phần tăng khả năng sinh lời của đất, sớm tạo cảnh quan đô thị đồng bộ thúc đẩy tốc độ xây dựng của khu dân dụng bắc Phú Cát.

- Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu biệt thự ven suối con gái (thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân dụng Bắc Phú Cát), huyện Thạch Thất không ảnh hưởng đến quy hoạch khu dân dụng đã được phê duyệt.

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

b. Tính chất:

Khu biệt thự ven suối Con Gái (thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát), huyện Thạch Thất được thiết kế hiện đại, tương đương với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đô thị loại III, các chỉ tiêu hạ tầng tương đương đô thị loại I, để đáp ứng được nhu cầu phát triển đầy tiềm năng của vùng đô thị Hoà Lạc. Ngoài ra trong tính toán không gian kiến trúc cảnh quan có tính toán, tham khảo theo một số tiêu chuẩn các đô thị mới các nước trong khu vực.

6. Quy mô:

Tổng diện tích lập quy hoạch là 19,05ha.

Quy mô dân số khu đô thị mới khoảng 2.848 người.

7. Hiện trạng sử dụng đất:

7.1. Hiện trạng đất đai:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT VƯỜN ĐỒI	175826,7	92,3
2	ĐẤT SÔNG SUỐI	1868,3	1,0
3	ĐẤT ĐƯỜNG ĐẤT	12841	6,7
4	TỔNG CỘNG	190536	100

7.2. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: Liên kê khu đất quy hoạch có một số tuyến điện cao thế 35KV. Hệ thống điện hạ thế gần như chưa có đầu tư gì đáng kể.

- Giao thông: Hệ thống đường giao thông trong khu đất quy hoạch là đường mòn là đường đất. Hệ thống đường mòn rộng 2m -3m là đường đất, chạy vào khu dân cư xã Thạch Hoà.

- San nền: Khu đất QH là đồi cao kết hợp mặt ruộng trũng canh tác kém hiệu quả vì vậy cần sớm chuyển đổi cơ cấu nhằm khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất.

- Thoát nước: Chỉ có hệ thống rãnh tưới, tiêu phục vụ sản xuất nông nghiệp, khi mưa nước chảy theo độ dốc tự nhiên, độ dốc nền hiện trạng thoát về phía Nam rồi chảy sang phía Đông theo suối Con Gái đổ xuống sông Tích.

- Cấp nước: Hiện trong khu vực chưa hề có hệ thống cấp nước sạch.

8. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đồ án	Chỉ tiêu quy chuẩn XD
I	Dân số			
1.1	Dân số khu đô thị mới	người	2.848	
II	Chỉ tiêu sử dụng đất			
2.1	Đất đơn vị ở	m ² /người	66,9	35-45
-	Đất ở	m ² /người	34,47	28-35
-	CTCC trong đơn vị ở	m ² /người	3,5	1,5-2
-	Cây xanh, TDTT trong đơn vị ở	m ² /người	1,69	3-4
-	Đường giao thông, bãi đỗ xe	m ² /người	22,64	2,5-3
-	Cây xanh cách ly	m ² /người	6,78	-

Ti	Tiêu mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đề án	Chỉ tiêu quy chuẩn XD
2.2	<u>Tầng cao xây dựng</u>			
	- Nhà hỗn hợp dịch vụ-nhà ở	Tầng	13-18	-
	- Nhà biệt thự	Tầng	3- 3,5	-
	- Công trình công cộng, giáo dục	Tầng	1 - 3	-
2.3	<u>Mật độ xây dựng</u>			
	- Nhà hỗn hợp dịch vụ-nhà ở	%	40 - 50	<50%
	- Nhà biệt thự	%	40 - 70	<70%
	- Công trình công cộng	%	30 - 40	<45%
III	<u>Hạ tầng xã hội</u>			
3.1	Trụ sở UBND xã Thạch Hoà	M2	2043	-
3.2	Trạm xá	M2/ trạm	1716	>500
IV	<u>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</u>			
4.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	34,4	18-20
-	Mật độ mạng lưới đường chính và khu vực	km/km2	6,1	3,5-4
4.2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ng	180	>180
4.3	Cấp nước CTCC	Qsh	20	-
4.4	Cấp nước công nghiệp	m3/ha	40	-
4.5	Thoát nước bẩn sinh hoạt	l/ng-ng	150	>80
4.6	Thoát nước bẩn CTCC	Qsh	20	-
4.7	Rác thải	kg/ng-ng	1-1,2	1 - 1,2
4.8	Cấp điện sinh hoạt	KW/người	0,8 - 1,2	0,67
4.9	Cấp điện CTCC	W/m2 sàn	15-35	-
4.10	Chiều sáng đường phố	Cd/m2	0,4-0,8	0,5-1
V	<u>Khoảng lùi XD so với đường đỏ</u>			
5.1	Nhà hỗn hợp dịch vụ-nhà ở	m	6	≥6
5.2	Nhà ở biệt thự	m	3	3-6
5.3	Công trình công cộng	m	3	≥3

Chỉ tiêu môi trường theo tiêu chuẩn môi trường Việt Nam quy định đối với khu dân cư đô thị

Hành lang an toàn lưới điện theo nghị định số 54/1999/NĐ-CP ngày 08/07/1999. Hành lang bảo vệ công trình thủy lợi theo pháp lệnh đề điều. Hành lang bảo vệ công trình giao thông theo quy chuẩn xây dựng Việt nam.

9. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

9.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	CHỈ TIÊU (NGƯỜI / M2)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở	98168	34,47	51,5

1	ĐẤT CAO TẦNG HỖN HỢP	8689	3,05	4,6
2	ĐẤT BIỆT THỰ	89479	31,42	47,0
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	3759	1,32	2,0
III	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN	4824	1,69	2,5
IV	ĐẤT CÂY XANH VEN SUỐI - MẶT NƯỚC	19299	6,78	10,1
V	ĐẤT GIAO THÔNG - KÈ ĐÁ	64486	22,64	33,8
VI	TỔNG CỘNG	190536	66,90	100

9.2. Quy hoạch chia lô :

Tổng diện tích lập quy hoạch là 19,05ha.

Trong đó :

* Các công trình dịch vụ công cộng :

Các công trình dịch vụ công cộng trong khu vực thiết kế bao gồm công trình dịch vụ công cộng chung cho toàn xã Thạch Hoà.

Là các công trình: Trụ sở UBND xã Thạch Hoà, trạm y tế đáp ứng nhu cầu phục vụ cho khu vực thiết kế cũng như các khu vực lân cận.

Có tổng diện tích 3.759m² tầng cao trung bình 2-3 tầng.

Ký hiệu	Hạng mục	DT đất (m ²)	MĐ XD (%)	Tầng cao TB (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất	Quy mô công trình
	Công trình dịch vụ	3.759					
YT	Trạm y tế	1716	40-50	2	3	1-1,5	1.000 m ² sàn
UBND	Trụ sở UBND xã	2043	40-50	2	3	1-1,5	1.000 m ² sàn

* Đất cây xanh công viên, thể dục thể thao:

- Đất cây xanh công viên tập trung diện tích 3.880m²: Tổ chức công viên của đô thị.

- Tổ chức các khu cây xanh được bố trí trong lõi các nhóm nhà ở diện tích 944m².

Chỉ tiêu sử dụng đất của các khu cây xanh trong bảng sau:

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ sử dụng đất (%)			
			Mặt nước	XD công trình	Sân đường	Cây xanh
	Tổng	4.824				
CX1	Công viên cây xanh tập trung	3880	10-20	1-3	15-20	60-70
CX2	Vườn hoa khu nhà ở	944	10-20	1-3	15-20	60-70

*Đất ở:

a. Đất ở khu đô thị mới : 9,81 ha bao gồm :

+ Đất đất hỗn hợp dịch vụ - thương mại - văn phòng - khách sạn kết hợp với nhà ở chung cư cao cấp: 8689m²; mật độ xây dựng 40-50%; tầng cao xây dựng 13-18 tầng. Quy mô sàn xây dựng: 80-150m² sàn/hộ. Đối với đất xây dựng nhà ở

chung cư : tầng 1-5 sử dụng cho các hoạt động công cộng như : các loại dịch vụ thương mại - văn phòng - khách sạn - siêu thị, nhà giữ xe, các tầng trên là nhà ở.

STT	LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT (M ²)	DTXD (M ²)	DT SÀN XD (M ²)	MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	SỐ CÁN HỘ (CÁN)	SỐ NGƯỜI (NGƯỜI)
1	CT1	8689	3500	64500	40,00	7,42	360	1440

+ Đất ở biệt thự đơn lập: 23.549m²; mật độ xây dựng 40-50%; tầng cao xây dựng 3-3,5 tầng. Quy mô đất xây dựng: 300m² đất/hộ ; mật tiền tối thiểu 12m.

STT	LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT (M ²)	DTXD (M ²)	DT SÀN XD (M ²)	MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	SỐ CÁN HỘ (CÁN)	SỐ NGƯỜI (NGƯỜI)
1	BT01	2400	800	2400	30-35	1,00	8	32
2	BT02	2270	700	2100	30-35	0,93	7	28
3	BT03	2261	700	2100	30-35	0,93	7	28
4	BT04	1911	600	1800	30-35	0,94	6	24
5	BT05	1755	500	1500	30-35	0,85	5	20
6	BT06	1966	500	1500	30-35	0,76	5	20
7	BT07	2223	600	1800	35-40	0,81	6	24
8	BT08	3368	1700	5100	35-40	1,51	9	36
9	BT09	2269	700	2100	35-40	0,93	7	28
10	BT10	3443	1000	3000	35-40	0,87	10	40
11	TỔNG	23866	7800	23400			70	280

+ Đất ở biệt thự song lập: 50.449m²; mật độ xây dựng 40-50%; tầng cao xây dựng 3-3,5 tầng. Quy mô đất xây dựng: 200-250m² đất/hộ ; mật tiền tối thiểu 12m.

STT	LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT (M ²)	DTXD (M ²)	DT SÀN XD (M ²)	MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	SỐ CÁN HỘ (CÁN)	SỐ NGƯỜI (NGƯỜI)
1	BT11	3281	1600	5400	35-40	1,65	18	72
2	BT12	3847	1800	5400	35-40	1,40	18	72
3	BT13	3192	1700	5100	35-40	1,60	17	68
4	BT14	3347	1700	5100	35-40	1,52	17	68
5	BT15	3774	1300	3900	35-40	1,03	13	52
6	BT16	3571	1500	4500	35-40	1,26	15	60
7	BT17	3140	1000	3000	35-40	0,96	13	52
8	BT18	1785	2200	6600	35-40	3,70	10	40
9	BT19	3034	1300	3900	35-40	1,29	13	52
10	BT20	5180	2700	8100	25-30	1,56	27	108
11	BT21	5436	3000	9000	25-30	1,66	30	120
12	BT22	4669	2200	6600	25-30	1,41	22	88
13	BT23	6193	2700	8100	25-30	1,31	27	108
14	TỔNG	50449	24900	74700			240	960

+ Đất ở biệt thự ven suối: 15.164m²; mật độ xây dựng 40-50%; tầng cao xây dựng 3-3,5 tầng. Quy mô đất xây dựng: 320-350m² đất/hộ ; mật tiên tối thiểu 12m.

STT	LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT (M ²)	DTXD (M ²)	DT SÀN XD (M ²)	MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	SỐ CĂN HỘ (CĂN)	SỐ NGƯỜI (NG-ỒI)
1	BT24	3844	1100	3300	25-30	0,86	11	44
2	BT25	3525	1000	3000	25-30	0,85	10	40
3	BT26	2570	900	2700	25-30	1,05	9	36
4	BT27	2953	700	2100	25-30	0,71	7	28
5	BT28	2272	500	1500	25-30	0,66	5	20
6	TỔNG	15164	4200	12600			42	168

10. Giải pháp quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

10.1. Giải pháp quy hoạch giao thông:

*Giao thông đối ngoại:

- Đường nối ra quốc lộ 21A mặt cắt 4-4 rộng 16,5(3+10,5+3).

* Giao thông trong khu vực thiết kế:

- Đường chính đô thị có mặt cắt 3-3:

+ Mặt đường	6mx2	12m.
+ Hè hai bên	3m x2:	6m.
+ Giải phân cách		3m
+ Chỉ giới đường đỏ		21,5m

- Đường chính đô thị có mặt cắt 4-4:

+ Mặt đường		10,5m.
+ Hè hai bên	3m x2:	6m.
+ Chỉ giới đường đỏ		16,5m

- Đường nội bộ có mặt cắt 5-5:

+ Mặt đường		7,5m.
+ Hè hai bên	3m x2:	6m.
+ Chỉ giới đường đỏ		13,5m

(Đường nội bộ Giữa khu biệt thự và khu tái định cư được đấu nối thống nhất bằng cách vượt vỉa hè theo tỉ lệ khoảng 1/20, mặt đường và hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan đấu nối bình thường thống nhất theo quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 được duyệt).

10.2. Giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác như san nền, cấp nước, cấp điện, thoát nước được giữ nguyên như phương án của đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 và thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân dụng Bắc Phú Cát được duyệt. Trong đồ án chi kiểm tra lại các chỉ tiêu quy mô xây dựng và vi chỉnh hướng tuyến theo điều chỉnh mạng lưới giao thông của khu biệt thự.

12. Tiến độ hoàn thành dự án:

- Quý I năm 2008 : Lập và trình duyệt quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.

- Quý II năm 2008: Triển khai, xây dựng hạ tầng.

- Hoàn thành cả dự án trong 2 năm 2008-2009.

ĐIỀU 2: Phân công thực hiện:

- Chủ đầu tư: Liên doanh nhà đầu tư Thành Long tiếp tục thực hiện văn bản số 513/UBND-CNXD ngày 30/01/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc chấp thuận đề nghị của UBND huyện Thạch Thất, liên ngành Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng về việc điều chỉnh quy hoạch 9,98ha khu đất đấu giá thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát sang hình thức giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án kinh doanh xây dựng nhà ở để lập và đầu tư dự án theo đúng quy định hiện hành.

- Các phòng ban Hạ tầng –Kinh tế, Tài nguyên – Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Ban quản lý đầu tư dự án xây dựng huyện Thạch Thất xác định ranh giới khu đất theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu biệt thự ven suối Con Gái.

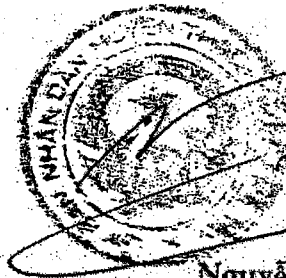
(thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát) huyện Thạch Thất- tỉnh Hà Tây, Phối hợp với chủ đầu tư trong việc lập dự án và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

ĐIỀU 3 : Các Ông Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện, Thủ trưởng các phòng: Hạ tầng - KT, Tài nguyên - MT, Công nghiệp - KHTM, NN và PTNT, Tài chính KH, Kho bạc nhà nước huyện, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện, Chủ tịch UBND xã Thạch Hoà, Liên doanh nhà đầu tư Thành Long, Các cơ quan ban ngành và cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng.(b/c)
- TT Huyện uỷ(b/c)
- TT HĐND huyện(b/c)
- CT, PCT UBND huyện.
- Chánh, PhóVP HĐND-UBND huyện.
- Như Điều 3.
- Lưu VT.

**KT/CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Doãn Hoàn