

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm xã  
Sơn Dương, thành phố Hạ Long**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng "Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn"; Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng; Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Quy chuẩn và Tiêu chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 22/01/2024 của UBND thành phố Hạ Long về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Sơn Dương, thành phố Hạ Long đến năm 2040;

Căn cứ Văn bản số 1392/UBND-QLĐT ngày 28/02/2024 của UBND thành phố Hạ Long "V/v thực hiện rà soát, lập Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm xã theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng xã đến năm 2040";

Căn cứ Quyết định số 7868/QĐ-UBND ngày 08/7/2024 của UBND thành phố Hạ Long "V/v phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm xã Sơn Dương, thành phố Hạ Long";

Căn cứ Văn bản số 3307/SXD-QH ngày 09/8/2024 của Sở Xây dựng "V/v tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm các xã: Sơn Dương, Dân Chủ,



Bằng Cả, Quảng La, Sơn Dương, Đông Lâm, Đông Sơn, Kỳ Thượng, Vũ Oai, Hòa Bình thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Văn bản số 4675/SNN&PTNT-QLXD ngày 21/8/2024 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn “V/v tham gia ý kiến về 10 quy hoạch chi tiết Khu trung tâm xã trên địa bàn thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Văn bản số 4550/SGTVT-KHTC ngày 21/8/2024 của Sở Giao thông vận tải về việc tham gia ý kiến về 10 quy hoạch chi tiết Khu trung tâm xã trên địa bàn thành phố Hạ Long;

Căn cứ Nghị quyết số 91/NQ-HĐND ngày 20/8/2024 của Hội đồng nhân dân xã Sơn Dương về việc thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm xã Sơn Dương, thành phố Hạ Long;

Căn cứ kết quả lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm xã Sơn Dương, thành phố Hạ Long tại Biên bản làm việc ngày 14/8/2024; Biên bản họp Hội đồng thẩm định ngày 21/8/2024;

Căn cứ ý kiến tham gia và thống nhất của các Ủy viên UBND thành phố Hạ Long;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị Thành phố tại Báo cáo thẩm định số: 300/BCTĐ-QLĐT ngày 27/8/2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt “Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm xã Sơn Dương, thành phố Hạ Long” với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích quy hoạch:

- Phạm vi ranh giới Quy hoạch: Tại các thôn Cây Thị, thôn Vườn Cau, thôn Vườn Rậm, xã Sơn Dương, thành phố Hạ Long; Ranh giới quy hoạch được giới hạn bởi các điểm M1, M2, M3, ... đến các điểm M15, M16 và M1, có tọa độ ghi trên bản đồ ranh giới quy hoạch được phê duyệt;

Giới hạn quy hoạch cụ thể:

+ Phía Bắc đất ở, đất nông nghiệp và đất rừng sản xuất;

+ Phía Nam đất ở và đất nông nghiệp.

+ Phía Đông giáp đất ở thôn Vườn Rậm,

+ Phía Tây giáp đất ở thôn Cây Thị.

- Quy mô lập quy hoạch:

+ Quy mô diện tích: khoảng 580.251m<sup>2</sup> (58,0ha).

+ Quy mô dân số: khoảng 6.250 người.

2. Tính chất chính: Là khu trung tâm hành chính, văn hóa xã hội của xã, với đầy đủ các thiết chế, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được nghiên cứu đồng bộ kết hợp với các khu ở, đất dịch vụ thương mại đảm bảo điều kiện phát triển kinh tế xã hội địa phương trong giai đoạn phát triển mới.

3. Nội dung chính quy hoạch:

3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

## - Bảng cơ cấu, cân bằng sử dụng đất

STT	Chức năng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Ti lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	69.518,46	11,98
2	Đất ở	156.235,81	26,93
3	Thương mại dịch vụ	61.776,10	10,65
4	Đất cây xanh	62.231,36	10,72
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	230.489,61	39,72
Tổng		580.251,34	100,00

## - Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật các lô đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xd (%)	Hệ số sdd
1	Đất công trình công cộng		69.518,46			
1.1	Đất UBND xã	UBND	9.340,29	4,00	40,00	1,60
1.2	Trụ sở công an	CA	3.365,71	4,00	40,00	1,60
1.3	Trụ sở phòng cháy chữa cháy	PCCC	1.940,84	4,00	40,00	1,60
1.4	Đất cơ quan chỉ huy quân sự	CHQS	1.418,98	4,00	40,00	1,60
1.5	Đất chợ	CHO	9.150,17	2,00	40,00	0,80
1.6	Đất nhà văn hóa 1 (hiện trạng)	NVH-01	1.166,31	2,00	40,00	0,80
1.7	Đất nhà văn hóa 2	NVH-02	4.210,19	2,00	40,00	0,80
1.8	Đất y tế	TYT	2.731,19	4,00	40,00	1,60
1.9	Đất trường mầm non	TMN	9.041,25	3,00	40,00	1,20
1.10	Đất trường tiểu học	TH	16.970,78	4,00	40,00	1,60
1.11	Đất trường trung học cơ sở	THCS	10.182,76	4,00	40,00	1,60
2	Đất ở		156.235,81			
2.1	Đất ở hiện trạng	OHT	27.472,37			
	Đất ở hiện trạng 01	OHT-01	1.185,05	5,00	80,00	4,00
	Đất ở hiện trạng 02	OHT-02	1.416,88	5,00	80,00	4,00
	Đất ở hiện trạng 03	OHT-03	2.706,30	5,00	80,00	4,00
	Đất ở hiện trạng 04	OHT-04	2.453,10	5,00	80,00	4,00
	Đất ở hiện trạng 05	OHT-05	2.271,49	5,00	80,00	4,00
	Đất ở hiện trạng 06	OHT-06	6.020,43	5,00	80,00	4,00
	Đất ở hiện trạng 07	OHT-07	3.959,61	5,00	80,00	4,00
	Đất ở hiện trạng 08	OHT-08	4.810,40	5,00	80,00	4,00
	Đất ở hiện trạng 09	OHT-09	2.649,11	5,00	80,00	4,00
2.2	Đất ở mới - đất liền kề	LK	62.406,02			
	Đất ở liền kề 01	LK-01	800,90	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 02	LK-02	864,00	5,00	88,00	4,40

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xd (%)	Hệ số sdd
	Đất ở liền kề 03	LK-03	756,00	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 04	LK-04	736,76	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 05	LK-05	791,24	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 06	LK-06	756,00	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 07	LK-07	864,00	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 08	LK-08	793,03	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 09	LK-09	767,47	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 10	LK-10	864,00	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 11	LK-11	756,00	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 12	LK-12	869,25	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 13	LK-13	923,73	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 14	LK-14	756,00	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 15	LK-15	864,00	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 16	LK-16	749,61	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 17	LK-17	724,04	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 18	LK-18	864,00	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 19	LK-19	756,00	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 20	LK-20	1.001,74	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 21	LK-21	1.065,11	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 22	LK-22	770,34	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 23	LK-23	877,76	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 24	LK-24	665,97	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 25	LK-25	924,56	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 26	LK-26	1.080,00	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 27	LK-27	756,00	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 28	LK-28	767,92	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 29	LK-29	729,27	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 30	LK-30	756,00	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 31	LK-31	1.080,00	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 32	LK-32	912,68	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 33	LK-33	980,48	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 34	LK-34	1.200,00	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 35	LK-35	840,00	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 36	LK-36	736,50	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 37	LK-37	742,72	5,00	83,00	4,15
	Đất ở liền kề 38	LK-38	933,25	5,00	83,00	4,15
	Đất ở liền kề 39	LK-39	537,00	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 40	LK-40	600,00	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 41	LK-41	960,00	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 42	LK-42	620,01	5,00	86,00	4,30

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xd (%)	Hệ số sđđ
	Đất ở liền kề 43	LK-43	617,34	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 44	LK-44	907,29	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 45	LK-45	960,00	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 46	LK-46	789,65	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 47	LK-47	858,69	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 48	LK-48	975,16	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 49	LK-49	775,86	5,00	89,00	4,45
	Đất ở liền kề 50	LK-50	886,62	5,00	89,00	4,45
	Đất ở liền kề 51	LK-51	1.092,91	5,00	87,00	4,35
	Đất ở liền kề 52	LK-52	1.281,16	5,00	84,00	4,20
	Đất ở liền kề 53	LK-53	1.110,68	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 54	LK-54	1.080,00	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 55	LK-55	1.036,93	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 56	LK-56	986,41	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 57	LK-57	972,00	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 58	LK-58	975,86	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 59	LK-59	961,31	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 60	LK-60	972,10	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 61	LK-61	1.020,94	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 62	LK-62	935,44	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 63	LK-63	851,24	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 64	LK-64	864,00	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 65	LK-65	922,36	5,00	88,00	4,40
	Đất ở liền kề 66	LK-66	1.006,37	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 67	LK-67	962,19	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 68	LK-68	715,83	5,00	86,00	4,30
	Đất ở liền kề 69	LK-69	865,28	5,00	81,00	4,05
	Đất ở liền kề 70	LK-70	1.104,42	5,00	82,00	4,10
	Đất ở liền kề 71	LK-71	1.124,63	5,00	83,00	4,15
2.3	Đất ở mới - đất sân vườn	BT	31.543,60	3,00	60,00	1,80
	Đất ở sân vườn 01	BT-01	12.808,48	3,00	60,00	1,80
	Đất ở sân vườn 02	BT-02	5.109,39	3,00	60,00	1,80
	Đất ở sân vườn 03	BT-03	9.667,44	3,00	60,00	1,80
	Đất ở sân vườn 04	BT-04	3.958,29	3,00	60,00	1,80
2.4	Nhà ở xã hội	NOXH	34.813,82	7,00	60,00	4,20
3	Thương mại dịch vụ	TMDV	61.776,10	4,00	60,00	2,40
	Thương mại dịch vụ 01	TMDV-01	5.535,60	4,00	60,00	2,40
	Thương mại dịch vụ 02	TMDV-02	37.311,31	4,00	60,00	2,40
	Thương mại dịch vụ 03	TMDV-03	2.634,12	4,00	60,00	2,40
	Thương mại dịch vụ 04	TMDV-04	1.730,43	4,00	60,00	2,40

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xd (%)	Hệ số sdd
	Thương mại dịch vụ 05	TMDV-05	2.100,37	4,00	60,00	2,40
	Thương mại dịch vụ 06	TMDV-06	2.064,90	4,00	60,00	2,40
	Thương mại dịch vụ 07	TMDV-07	2.285,70	4,00	60,00	2,40
	Thương mại dịch vụ 08	TMDV-08	2.827,48	4,00	60,00	2,40
	Thương mại dịch vụ 09	TMDV-09	2.786,19	4,00	60,00	2,40
	Thương mại dịch vụ 10	TMDV-10	2.500,01	4,00	60,00	2,40
4	Đất cây xanh		62.231,36			
4.1	Đất cây xanh		40.339,40	1,00	5,00	0,05
	Đất cây xanh quảng trường	QT	13.510,77	1,00	5,00	0,05
	Đất cây xanh 01	CX-01	2.460,51	1,00	5,00	0,05
	Đất cây xanh 02	CX-02	8.770,61	1,00	5,00	0,05
	Đất cây xanh 03	CX-03	7.049,38	1,00	5,00	0,05
	Đất cây xanh 04	CX-04	5.659,72	1,00	5,00	0,05
	Đất cây xanh 05	CX-05	295,83	1,00	5,00	0,05
	Đất cây xanh 06	CX-06	766,79	1,00	5,00	0,05
	Đất cây xanh 07	CX-07	1.825,79	1,00	5,00	0,05
4.2	Đất cây xanh TĐTT	TĐTT	14.286,32	1,00	5,00	0,05
4.3	Đất cây xanh nhóm nhà ở		7.605,64	-	-	-
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		230.489,61			
5.1	Đất bãi đỗ xe	BDX	15.512,95	1,00	10,00	0,10
	Đất bãi đỗ xe 01	BDX-01	4.141,65	1,00	10,00	0,10
	Đất bãi đỗ xe 02	BDX-02	1.651,33	1,00	10,00	0,10
	Đất bãi đỗ xe 03	BDX-03	1.464,43	1,00	10,00	0,10
	Đất bãi đỗ xe 04	BDX-04	504,00	1,00	10,00	0,10
	Đất bãi đỗ xe 05	BDX-05	2.778,18	1,00	10,00	0,10
	Đất bãi đỗ xe 06	BDX-06	3.366,49	1,00	10,00	0,10
	Đất bãi đỗ xe 07	BDX-07	1.606,88	1,00	10,00	0,10
5.2	Đất HTKT sau nhà	HTSN	6.994,53	-	-	-
5.3	Đất bãi tập kết rác	RT	1.293,28	-	-	-
	Đất bãi tập kết rác 01	RT-01	415,61	-	-	-
	Đất bãi tập kết rác 02	RT-02	368,15	-	-	-
	Đất bãi tập kết rác 03	RT-03	509,53	-	-	-
5.4	Đất HTKT khác	HTKT	3.525,76	2,00	40,00	0,80
	Đất HTKT khác 01	HTKT-01	1.445,57	2,00	40,00	0,80
	Đất HTKT khác 02	HTKT-02	2.080,20	2,00	40,00	0,80
5.5	Đất giao thông	GT	203.163,08			
	Tổng		580.251,34			

### 3.2. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình phù hợp với kiến trúc cảnh quan

khu vực, đảm bảo hài hòa giữa công trình hiện trạng và công trình xây mới; các thông số kỹ thuật cơ bản được ghi trên bản đồ Quy hoạch được phê duyệt.

- Định vị công trình, chỉ giới xây dựng và các thông số kỹ thuật cơ bản: xác định theo bản đồ quy hoạch trình duyệt kèm theo.

- Hình thức kiến trúc các công trình trang nhã, phù hợp với kiến trúc truyền thống địa phương; màu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình và hài hoà với cảnh quan khu vực, đồng thời tạo được điểm nhấn về không gian cho khu vực.

- Công trình công cộng, trụ sở, y tế, giáo dục, văn hóa, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao, nhà ở xã hội: Được triển khai theo dự án thành phần, tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt và các quy định hiện hành (yêu cầu đảm bảo mật độ xây dựng tối đa của lô đất, khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình quy định tại QCVN 01:2021/BXD).

- Nhà ở liên kế: Tầng cao tối đa 05 tầng (cốt nền tầng 01  $\leq$  0,45m, chiều cao tầng 01 từ 3,6m - 4,2m; tầng 2, 3, 4, 5 từ 3,3m - 3,6m, chiều cao mái  $\leq$  3,0m).

- Nhà ở sân vườn: Tầng cao tối đa 03 tầng (cốt nền tầng 01  $\leq$  0,75m, chiều cao tầng 01 từ 3,6m - 4,2m; tầng 2, 3 từ 3,3m - 3,6m, chiều cao mái  $\leq$  3,0m).

- Nhà ở hiện trạng: Liên kế tối đa 05 tầng, sân vườn tối đa 03 tầng; Chiều cao tầng, cao độ nền tầng 01 đối với những công trình xây dựng mới trong khu vực hiện hữu phải hài hòa với các công trình lân cận đã được xây dựng ổn định trong khu vực.

3.3. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan và thiết kế kiến trúc công trình:

- Hình thức kiến trúc công trình đẹp, hiện đại gắn kết hài hoà với cảnh quan kiến trúc khu vực. Khuyến khích thiết kế hàng rào ngăn cách giữa khuôn viên nhà văn hóa và đường giao thông tiếp giáp bằng các dải cây xanh cảnh quan để tạo không gian mở, thông thoáng tăng khả năng tiếp cận đáp ứng tốt nhu cầu sinh hoạt công cộng của khu phố.

- Bố trí hệ thống chiếu sáng cảnh quan xung quanh và mặt đứng công trình đảm bảo quy định tại Quyết định số 1324/2016/QĐ-UBND ngày 19/5/2016 của UBND Thành phố.

- Nghiên cứu kỹ phương án kỹ thuật thiết kế, thi công đảm bảo an toàn kết cấu của công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, các công trình lân cận, kề liền trong khu vực; đảm bảo an toàn trong phòng cháy chữa cháy; đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo quy định tại Quy chuẩn QCVN 10:2014/BXD của Bộ Xây dựng; trong quá trình thi công không ảnh hưởng đến không gian kiến trúc cảnh quan và giao thông khu vực.

3.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đảm bảo phù hợp với định hướng Quy hoạch chung Thành phố, Quy hoạch chung xây dựng xã Sơn Dương đã được phê duyệt; đảm bảo đầu nối thống nhất với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình, dự án liền kề tại khu vực. Cải tạo, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở hiện trạng và điều kiện thực tế khi chưa đầu tư đồng bộ theo Quy hoạch.

a. Quy hoạch giao thông

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 36,0m: lòng đường 23,0m, giải phân cách 3,0m, vỉa hè 2x5,0m.

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 19,5m: lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x4,5m.

- + Mặt cắt 3-3: Lộ giới 9,5m: lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x1,0m.
- + Mặt cắt 4-4: Lộ giới 32,5m: lòng đường 15,0m, giải phân cách 7,5m, vỉa hè 2x5,0m.
- + Mặt cắt 5-5: Lộ giới 15,5m: lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x4,0m.
- + Mặt cắt 6-6: Lộ giới 13,5m: lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3,0m.
- + Mặt cắt 7-7: Lộ giới 17,5m: lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x5,0m.
- + Mặt cắt 8-8: Lộ giới 21,5m: lòng đường 10,5m, giải phân cách 3,0m, vỉa hè 2x4,0m.

- Vỉa hè lát đá tự nhiên; Chi giới xây dựng các tuyến đường: từ 0-6m (tùy từng vị trí xem cụ thể bản đồ quy hoạch chi giới xây dựng). Nhà ở liền kề có khoảng lùi đồng nhất trong cùng một tuyến phố. Cải tạo chỉnh trang các tuyến đường trên cơ sở hiện trạng và điều kiện thực tế khi chưa đầu tư mở rộng đồng bộ theo Quy hoạch.

b. Quy hoạch chiều cao:

- Cao độ các tuyến đường đảm bảo kết nối êm thuận với tuyến đường nối Tỉnh lộ 342 với Quốc lộ 279 qua khu trung tâm xã, khớp nối hài hòa với các công trình công cộng đã xây dựng, các khu dân cư, tuyến đường hiện trạng và cao độ nền tự nhiên.

- Cao độ nền khu vực công trình công cộng đảm bảo công năng công trình và phù hợp nền địa hình tự nhiên. Các khu vực chênh lệch cao độ bố trí ta-luy, kè chắn đất đảm bảo ổn định nền địa hình.

c. Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt:

Chia thành 02 lưu vực thoát ra các sông, khe suối gần nhất, cụ thể như sau:

- Lưu vực 1 (phía Bắc khu vực): nước mưa toàn bộ khu vực phía Bắc được thu gom chảy hệ thống cống trên đường tỉnh 326 sau đó thoát ra suối ở phía Tây và Đông khu vực.

- Lưu vực 2 (phía Nam khu vực): nước mưa toàn bộ khu vực phía Nam được thu gom vào đường gom đường cao tốc và sau đó thoát ra suối ở phía Nam khu vực.

Hệ thống cống thoát nước mưa được bố trí dưới đường và trên vỉa hè; được xây dựng bằng cống bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn và gạch xây. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: Giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra.

Triệt để sử dụng kênh mương hiện có và thiết kế nối tiếp các tuyến mương đảm bảo việc thoát nước nhanh và an toàn nhất. Bố trí 4 cửa xả thoát ra phía sông đảm bảo chảy thuận tiện và nhanh chóng.

d. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR, vệ sinh môi trường:

Nước thải từ các khu nhà ở, công trình công cộng & dịch vụ sau khi xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thoát vào đường cống thu gom của từng nhóm, từng khu bằng cống dẫn về trạm xử lý nước thải khu vực quy hoạch.

Nước thải được thu gom theo nguyên tắc tự chảy, độ sâu chôn cống tính tới đỉnh cống tối thiểu 0,7m, tối đa 3,6m. Tại các đường cống giao nhau và trên các đoạn cống có đặt giếng thăm. Bố trí trạm bơm nước thải chuyển bậc (nếu có) là trạm bơm nước thải từ đường cống đặt sâu lên cống đặt cao hơn, nông hơn hoặc lên trạm xử lý.



Quy hoạch thu gom chất thải rắn: Chất thải rắn được tập kết tại trạm trung chuyển, được thu gom hàng ngày chuyển về nhà máy xử lý chất thải rắn.

Bố trí đảm bảo các khu chức năng: Trạm xử lý nước thải và các điểm trung chuyển rác (tại các lô đất vườn hoa cây xanh). Thiết kế nhà vệ sinh công cộng có quy mô tối thiểu 50m<sup>2</sup>, kiến trúc hiện đại có tính thẩm mỹ, phù hợp hài hòa với không gian KTCQ khu vực. Nhà vệ sinh được đặt tại các khu công viên, cây xanh, có vị trí thuận lợi, dễ tiếp cận và đảm bảo an ninh. Vị trí cụ thể được xem xét khi triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng khu trung tâm xã.

đ. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Đồng Ho cấp từ tuyến ống nước sạch trên đường tỉnh 326 theo quy hoạch chung; các tuyến ống cấp được bơm tăng áp, đủ áp lực cấp về các công trình dùng nước. Tuyến ống chính là ống HDPE D220 cấp nước truyền dẫn về khu trung tâm.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn trong khu vực quy hoạch. Xây dựng các đường ống phân phối có đường kính D100 ÷ D160, các đường ống dịch vụ D50 ÷ D63 dọc theo các tuyến đường trong trung tâm xã. Mạng lưới cấp nước trong từng ô đất sẽ được thiết kế ở giai đoạn sau, tùy thuộc vào mặt bằng bố trí công trình.

- Cấp nước cứu hỏa: Bố trí các họng cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư và gần các công trình thấp tầng tạo điều kiện thuận lợi cho xe cứu hỏa lấy nước khi cần thiết, các họng cứu hỏa đầu nối với đường ống cấp nước có đường kính  $\geq$  D110mm và khoảng cách giữa các họng cứu hỏa khoảng 150m.

e. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

Nguồn cấp điện dự kiến được lấy từ đường dây 22kV hiện có chạy qua khu vực. Hạ ngầm tuyến điện trung áp cấp tới các trạm biến áp trong khu vực.

Duy trì cung cấp điện đối với các trạm biến áp hiện có trong khu vực. Trạm biến áp quy hoạch mới sử dụng loại trạm kios hợp bộ, với 3 ngăn trung áp, hạ áp, và ngăn máy biến áp riêng biệt, được đặt tại vị trí trung tâm phụ tải, trên bồn hoa và các dải cây xanh cách ly. Trạm được đặt trên bệ bê tông và có các đường dẫn cáp ngầm vào bên trong trạm.

Cáp hạ thế được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE sau đó chôn trực tiếp trong đất ở độ sâu 0.8m ± 1.1m. Cột đèn dùng loại cột đèn thép tròn côn liền cần đơn, lắp bóng Led 90W ánh sáng trắng. Hệ thống điện phải thực hiện hạ ngầm, sử dụng bóng Led chiếu sáng tiết kiệm điện, đầu nối với Trung tâm điều khiển chiếu sáng chung của thành phố.

f. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Xây dựng tuyến cáp quang kéo từ tổng đài theo quy hoạch tới các tủ phân phối quang trong khu vực. Từ đây cáp của mạng nội bộ (cáp phối, dây trạm biến áp) sẽ được đầu nối với các tủ cáp, hộp cáp của từng công trình.

- Cáp được đi ngầm trong các tuyến cống bê. Các tuyến cống bê được bố trí trên vỉa hè dưới độ sâu > 0,6m, khi thiết kế chi tiết có thể được vi chỉnh kết hợp với các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác cho phù hợp.

Vị trí các tủ cáp, tủ phân phối và hướng đi cáp thông tin chỉ có tính chất định hướng và sẽ được cụ thể ở các bước thiết kế tiếp theo.

g. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường:

- Trong giai đoạn thi công xây dựng sẽ có những ảnh hưởng nhất định đến môi trường như ô nhiễm không khí bụi ồn, rung, ô nhiễm dầu mỡ, bùn đất, chất thải rắn... Đề giảm thiểu ô nhiễm đặc biệt là bụi, cần rút ngắn thời gian thi công, sử dụng các biện pháp kỹ thuật phun nước, che bạt, thu gom xử lý chất thải rắn, đảm bảo an toàn lao động; cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý trực tiếp ra nguồn; thiết lập hệ thống quan trắc, giám sát môi trường.

- Trong giai đoạn hoạt động của dự án cơ bản không gây ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn, không có lưu hành xe quá thời hạn sử dụng cho đến thu gom và xử lý chất thải rắn và nước thải theo quy định; Thực hiện công tác liên quan đến việc đánh giá tác động môi trường tại khu vực theo quy định.

4. Các thông số chi tiết khác xác định theo bản đồ Quy hoạch chi tiết được phê duyệt kèm theo Quyết định này; các sai khác (nếu có) tại bản đồ Quy hoạch chi tiết thì thực hiện theo Quyết định này.

5. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế các Quy hoạch, điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm xã Sơn Dương đã phê duyệt trước đây.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. UBND xã Sơn Dương: Hoàn thiện hồ sơ, các nội dung thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch theo đúng quy định pháp luật, trình phòng Quản lý đô thị thẩm định, ký xác nhận trước khi tổ chức công bố công khai Quy hoạch theo quy định; Triển khai các bước tiếp theo theo quy định hiện hành (thực hiện công tác lưu trữ hồ sơ; phối hợp cùng các đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai Quy hoạch được duyệt). Tổ chức lập, trình cấp thẩm quyền phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới quy hoạch và triển khai thực hiện đảm bảo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng; Rà soát, đánh giá, đề xuất UBND Thành phố đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt. Quản lý sử dụng quỹ đất lâm nghiệp đảm bảo quy định hiện hành.

2. Giao ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Thành phố: Xây dựng kế hoạch và thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các hạng mục công trình theo đúng Quy hoạch được duyệt.

3. Phòng Tài chính - Kế hoạch tham mưu UBND Thành phố bố trí nguồn vốn đầu tư xây dựng Khu trung tâm xã theo Quy hoạch được duyệt đảm bảo các quy định hiện hành.

4. Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai, môi trường theo quy định và đúng các nội dung của đồ án Quy hoạch này.

5. Phòng Quản lý đô thị: Thẩm định, ký xác nhận các bản vẽ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quy định quản lý và hồ sơ liên quan kèm theo Quy hoạch được duyệt, phù hợp với nội dung Quyết định này; Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định hiện hành.

6. Phòng Kinh tế thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về lĩnh vực lâm nghiệp theo quy định hiện hành.

7. Giao Trung tâm Truyền thông và Văn hóa Thành phố đăng tải công bố công khai Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử thành phố Hạ Long.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND Thành phố; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế, Dân tộc, Văn hóa và Thông tin; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Thành phố; Đội trưởng Đội Kiểm tra trật tự đô thị và môi trường; Giám đốc Trung tâm Truyền thông và Văn hóa Thành phố; Chủ tịch UBND xã Sơn Dương; các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

**Nơi nhận:**

- UBND Tỉnh;
- Đ/c CT, các PCT UBND TP;
- Sở Xây dựng;
- Như điều 3;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Tiến Dũng**



