

Số: 1004/QĐ-UBND

Hạ Long, ngày 13 tháng 04 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư tại phường Trung Vương, thị xã Uông Bí**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

Căn cứ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Uông Bí giai đoạn 2009 - 2020 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2121/QĐ-UBND ngày 07/7/2009;

Căn cứ văn bản số 4824/UBND-QH1 ngày 04/12/2009 “V/v Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Công Thành đề nghị đầu tư xây dựng Khu dân cư tại phường Trung Vương, thị xã Uông Bí”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 115/TTr-SXD ngày 19/03/2010, đề nghị của UBND thị xã Uông Bí tại văn bản số 364/UBND-QLĐT ngày 16/03/2010.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại phường Trung Vương, thị xã Uông Bí với những nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

Thực hiện mục tiêu phát triển đô thị theo nghị quyết Đảng bộ của tỉnh Quảng Ninh, nhằm từng bước thực hiện quá trình cải tạo, xây dựng phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị chung của cả nước. Mục tiêu tới năm 2011 thị xã Uông Bí sẽ trở thành thành phố. Trong những năm qua, thị xã Uông Bí đã không ngừng được phát triển trong các lĩnh vực: khai thác than, chế biến than, sản xuất điện, xi măng, cơ khí máy mỏ, giáo dục đào tạo, y tế, dịch vụ, du lịch, văn hoá, tín ngưỡng, hạ tầng đô thị, nhà ở.

Để từng bước thực hiện Quy hoạch chung xây dựng đô thị Uông Bí, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị và dần tạo dựng hệ thống cơ sở hạ tầng hướng tới mục tiêu thị xã Uông Bí trở thành thành phố thì việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Công Thành tại phường Trung Vương thị xã Uông Bí là phù hợp và cần thiết.

2. Mục tiêu và yêu cầu phát triển:

- Hình thành khu dân cư đô thị mới với đầy đủ chức năng trên cơ sở điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Ôn Bì giai đoạn 2009-2020 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2121/QĐ-UBND ngày 07/7/2009; đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững trên cơ sở rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật.

- Nhanh chóng hình thành khu dân cư đô thị văn minh hiện đại, đồng bộ nhằm giải quyết nhu cầu về đất ở cho nhân dân khu vực; tận dụng, khai thác tối đa các điều kiện tự nhiên để tạo dựng không gian quy hoạch đô thị phong phú đóng góp vào cảnh quan chung của toàn đô thị.

- Nâng cao chất lượng ở, sử dụng đất hiệu quả hợp lý, tạo dựng môi trường sống ổn định lâu dài. Đề xuất giải pháp quản lý xây dựng làm cơ sở để lập dự án, đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

3. Cơ sở pháp lý:

- Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008 Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-UB ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng; Tiêu chuẩn Thiết kế Quy hoạch đô thị TCVN 4449 - 87.

- Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng “Ban hành qui định về nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án qui hoạch xây dựng”;

- Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Ôn Bì giai đoạn 2009 - 2020 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2121/QĐ-UBND ngày 07/7/2009;

- Văn bản số 4824/UBND-QH1 ngày 04/12/2009 “V/v Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Công Thành đề nghị đầu tư xây dựng Khu dân cư tại phường Trung Vương, thị xã Ôn Bì”;

- Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 và các số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng của khu vực.

4. Các nội dung nghiên cứu quy hoạch :

4.1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch tại phường Trung Vương, thị xã Ôn Bì có các giới hạn như sau:

+ Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng và Quốc lộ 18;

+ Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng và Dự án khu nhà ở công nhân, dân cư khu công nghiệp Chạp Khê của Công ty TNHH Tập đoàn Xuân Lâm;

+ Phía Tây giáp Dự án khu nhà ở sinh thái của Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ Ôn Bì;

+ Phía Nam giáp sông Uông.

- Diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng 22,4 ha.

4.2. Tính chất, quy mô:

- Là khu dân cư đô thị mới mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật tương đương với 01 đơn vị ở gồm: các nhóm nhà ở và các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, cây xanh, giao thông nội bộ cấp đơn vị ở.

- Quy mô dân số khu dân cư dự kiến khoảng 6.000 người.

4.3. Dự kiến quy mô các khu chức năng quy hoạch:

- Khu quy hoạch là khu dân cư đô thị mới bao gồm các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở; trạm y tế, chợ, trung tâm thể dục thể thao (TDTT), điểm sinh hoạt văn hóa và các trung tâm dịch vụ cấp đơn vị ở khác phục vụ cho nhu cầu thường xuyên của cộng đồng dân cư trong đơn vị ở...; vườn hoa, sân chơi trong đơn vị ở; đất đường giao thông nội bộ (bao gồm đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe phục vụ trong đơn vị ở... Các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở (cấp I) và vườn hoa sân chơi trong đơn vị ở có bán kính phục vụ $\leq 500m$.

- Các quy định về chỉ tiêu sử dụng đất các khu chức năng trong đơn vị ở theo QCVN 01:2008/BXD như sau:

+ Diện tích đất đơn vị ở tối thiểu là $8m^2$ /người. Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình của toàn đô thị phải không lớn hơn $50m^2$ /người.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng tối thiểu phải đạt $2m^2$ /người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu phải đạt $1m^2$ /người;

+ Đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở tối thiểu phải đạt $2,7 m^2$ /người.

+ Đất các khu vực sử dụng hỗn hợp (có thể gồm đất ở và đất sản xuất/kinh doanh), được quy đổi ra loại đất tương ứng theo tỷ lệ diện tích sàn sử dụng cho mỗi loại chức năng.

+ Đối với các khu ở phục vụ đối tượng có thu nhập thấp, các đối tượng nhà ở xã hội, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng các loại đất trong đơn vị ở phải đạt tối thiểu 70% so với các quy định nêu trên, đồng thời, mặt cắt ngang đường giao thông nhỏ nhất (đường trong nhóm nhà ở) phải đảm bảo $\geq 4m$.

4.4. Các yêu cầu của đề án:

a. Các yêu cầu chung

- Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, di tích lịch sử văn hóa, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển. Triển khai nghiên cứu đảm bảo cơ cấu quy hoạch chung, cập nhật các dự án liên quan, đề xuất 2-3 phương án quy hoạch sử dụng đất, lựa chọn phương án và đề xuất.

- Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật của các khu vực thiết kế; nội dung cải tạo và xây dựng mới.

- Quy hoạch chi tiết sử dụng đất: Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu cho từng lô đất (ranh giới, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình...).

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

+ Quy hoạch mạng lưới đường giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông và điểm đầu nối với các đường khu vực, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bãi đỗ xe, hệ thống công trình ngầm;

+ Quy hoạch cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô các công trình trạm bơm nước; bể chứa; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật;

+ Quy hoạch cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cấp điện năng; vị trí quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hạ thế; chiếu sáng;

+ Quy hoạch thoát nước: Xác định mạng lưới thoát nước; vị trí quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

+ Quy hoạch thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu sử dụng, nguồn cung cấp, mạng lưới đường dây cung cấp.

- Dự kiến các hạng mục ưu tiên và nguồn lực thực hiện.

- Thiết kế đô thị phải xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường.

- Đánh giá tác động môi trường và đề xuất biện pháp giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường.

b. Các yêu cầu cụ thể:

- Xác định được vị trí, quy mô các khu chức năng. Các công trình công cộng dịch vụ đô thị phải đáp ứng được các quy định, phù hợp với quy mô dân số trong khu vực thiết kế, đồng thời xem xét đến nhu cầu của các khu vực dân cư lân cận. Quy hoạch đơn vị ở phải đảm bảo cung cấp nhà ở và các dịch vụ thiết yếu hàng ngày (giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông cơ sở, văn hoá thông tin, chợ, dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, không gian dạo chơi, thư giãn...) của người dân trong bán kính đi bộ không lớn hơn 500m nhằm khuyến khích sử dụng giao thông công cộng và đi bộ.

- Quy mô dân số phải được dự báo phù hợp với các mô hình nhà ở và chỉ tiêu nhà ở, đất ở được lựa chọn. Hoặc ngược lại, với quỹ đất nhất định và mục

tiêu bố trí dân cư, cần lựa chọn giải pháp quy hoạch và mô hình, chỉ tiêu nhà ở phù hợp.

- Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính phục vụ (tính theo đường tiếp cận thực tế gần nhất) không lớn hơn 300m; Quy hoạch xây dựng mới các đơn vị ở cần đảm bảo đường giao thông từ cấp đường chính đô thị trở lên không chia cắt đơn vị ở.

- Trong đơn vị ở có các loại hình nhà ở đa dạng, chỉ tiêu đất ở phải được tính toán cho từng loại hình nhà ở riêng biệt, chỉ tiêu các loại đất còn lại được tính là chỉ tiêu trung bình.

- Khảo sát địa hình, lập Quy hoạch chi tiết trên nền bản đồ địa chính theo hệ tọa độ quốc gia VN 2000 để thuận lợi trong công tác giao đất.

- Mở rộng ranh giới nghiên cứu về phía Bắc đến khu dân cư hiện có, cập nhật hiện trạng hạ tầng, hiện trạng dân cư của khu vực để lập quy hoạch đảm bảo đầu nối hạ tầng kỹ thuật, định hướng cải tạo khu dân cư lân cận thống nhất kiến trúc cảnh quan với quy hoạch mới.

4.5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đồ án:

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Tổng diện tích toàn khu	ha	22,4
II	Quy mô dân số dự kiến	người	4.000 ÷ 20.000
III	Chỉ tiêu đất dân dụng		
	- Đất ở	m ² /người	≥8
	- Đất công trình công cộng ĐVO (Văn hoá, dịch vụ, chợ...)	m ² /người	1÷2
	- Đất cây xanh, TDTT	m ² /người	1÷2
	- Nhà trẻ mẫu giáo	Chỗ/ 1000 dân	50
	- Trường tiểu học	m ² /học sinh	15
IV	Tầng cao trung bình		
	- Nhà ở thấp tầng	tầng	2÷4
	- Công trình hỗn hợp	tầng	3÷7
	- Công trình công cộng	tầng	1÷3
V	Mật độ xây dựng		
	- Nhà biệt thự	%	40÷60
	- Công trình công cộng	%	≤40
VI	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1	Cấp nước:		
	- Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ng.đ	200
	- Cấp nước CTCC, dịch vụ...	lít/m ² sàn/ng.đ	2
	- Nước tưới cây	lít/m ² sàn/ng.đ	3
	- Nước rửa đường	lít/m ² sàn/ng.đ	0,5

2	Cấp điện:		
	- Cấp điện nhà biệt thự	KW/người	0,5
	- Cấp điện văn phòng, công trình thương mại dịch vụ...	W/m ² sàn	30
	- Chiếu sáng đường phố	W/m ²	1,2
	- Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m ²	1
3	Thoát nước thải		
	- Nước thải sinh hoạt	lít/người/ng.đ	200
	- Nước thải công cộng, dịch vụ và thương mại	lít/người/ng.đ	2
	- Nước thải nhà trẻ, mẫu giáo	lít/người/ng.đ	100
4	Rác thải	Kg/ng.đ	1,3
5	Thông tin liên lạc	máy/1000dân	250
6	Giao thông:		
	- Chiều rộng 1 làn xe	mét/làn	3 ÷ 3,75
	- Chiều rộng làn đi bộ	mét/làn	0,75

4. Hồ sơ sản phẩm và nguồn vốn:

4.1. Hồ sơ sản phẩm: Số lượng tối thiểu 07 bộ.

- Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất; tỷ lệ 1/10.000 - 1/25.000;
- Các bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đánh giá quỹ đất xây dựng; tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Thiết kế đô thị;
- Thuyết minh và các văn bản kèm theo (Thuyết minh, Tờ trình, các bản vẽ thu nhỏ (A3), các văn bản có liên quan); Đĩa CD lưu đầy đủ các văn bản, thuyết minh và hồ sơ bản vẽ.

(Quy cách thể hiện hồ sơ yêu cầu đảm bảo theo quy định của Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 27/7/2005 của Bộ Xây dựng “V/v ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng”; Nội dung đồ án quy hoạch yêu cầu đảm bảo theo quy định của Quyết định số 03/2008/QĐ- BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng “V/v ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch xây dựng”).

4.2. Nguồn vốn: Do Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Công Thành tự bỏ kinh phí nghiên cứu đảm bảo các quy định hiện hành.

5. Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư lập quy hoạch : Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Công Thành.

- Cơ quan thoả thuận : Ủy ban Nhân dân thị xã Uông Bí.

- Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng Quảng Ninh.

- Cơ quan phê duyệt : Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Tiến độ triển khai đồ án quy hoạch: Hoàn thành đồ án tối đa 03 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

- Nhiệm vụ quy hoạch này làm cơ sở để Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Công Thành quy hoạch đề trình duyệt. Sau khi quy hoạch được duyệt, Ủy ban Nhân dân tỉnh toàn quyền quản lý quy hoạch và không hoàn trả kinh phí nghiên cứu.

Sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch và xác định giá tiền sử dụng đất, Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Công Thành nộp tiền sử dụng đất và tiền giải phóng mặt bằng theo quy định, Ủy ban Nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận Công ty để thực hiện dự án theo nguyên tắc kinh phí nộp tiền sử dụng đất tương đương với diện tích kinh doanh khu đô thị theo quy định.

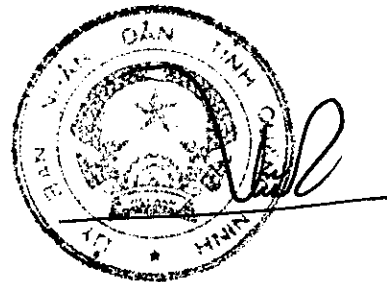
Điều 2. Các Ông (Bà): Chánh văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng công trình trọng điểm; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thị xã Uông Bí; Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Công Thành; 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 2 (thực hiện);
- V0, V2, QH2, QLĐĐ1, XD1, TM4, TH1;
- Trung tâm, Thông tin;
- Lưu: VT, QH1.

20 bản-QĐ88-04

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



Đỗ Thông