

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ UÔNG BÍ**

Số: 3646/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Uông Bí, ngày 28 tháng 6 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dành cho người có thu nhập thấp tại phường Bắc Sơn, thành phố Uông Bí thành Quy hoạch Nhóm nhà ở tại phường Bắc Sơn, thành phố Uông Bí

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ UÔNG BÍ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 1088/QĐ-UBND ngày 11/4/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Uông Bí đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3476/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 Phê duyệt chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ninh, tầm nhìn đến 2030;

Căn cứ Quyết định số 3050/QĐ-UBND ngày 12/7/2013 của UBND thành phố Uông Bí về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dành cho người có thu nhập thấp tại phường Bắc Sơn, thành phố Uông Bí;

Căn cứ Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 27/02/2014 của UBND thành phố Uông Bí về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dành cho người có thu nhập thấp tại phường Bắc Sơn, thành phố Uông Bí;

Thực hiện Văn bản số 4994/UBND- XD1 ngày 09/9/2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v chấp thuận đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Bắc Sơn, thành phố Uông Bí”;

Thực hiện Văn bản số 2305/UBND-XD4 ngày 13/4/2018 của UBND Tỉnh “V/v xử lý các tồn tại đối với 04 dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật do Công ty TNHH Xuân Lãm thực hiện trên địa bàn thành phố Uông Bí”;

Thực hiện Văn bản số 3840/UBND-QH1 ngày 05/6/2018 của UBND Tỉnh “V/v xử lý dự án khu nhà ở xã hội tại phường Bắc Sơn thành phố Uông Bí do Công ty TNHH tập đoàn Xuân Lãm làm chủ đầu tư”;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 103/TTr-QLĐT ngày 13/6/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dành cho người có thu nhập thấp tại phường Bắc Sơn, thành phố Uông Bí

thành Quy hoạch Nhóm nhà ở tại phường Bắc Sơn, thành phố Uông Bí với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích

- Địa điểm xây dựng: Tại phường Bắc Sơn, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: Giáp khu đất đồi đã san gạt mặt bằng;
- + Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Đông: Giáp tuyến đường Bắc Sơn;
- + Phía Tây: Giáp đất lâm nghiệp.

- Tổng diện tích sau điều chỉnh quy hoạch của dự án: 17.960,0 m² (1,79 ha) được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, ...11, 1 như trên bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất.

2. Tính chất: Là Nhóm nhà ở dân cư với hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản đầy đủ.

3. Lý do, nội dung điều chỉnh

3.1. Lý do điều chỉnh quy hoạch

- Dự án do Công ty TNHH Tập đoàn Xuân Lâm làm Chủ đầu tư, theo quy hoạch được phê duyệt tổng diện tích của dự án 15,21 ha. Gồm 769 căn nhà ở xã hội và các loại đất công trình dịch vụ (7.098 m²); đất cây xanh (20.116 m²). Đến nay, Nhà đầu tư đã hoàn thành 46 căn nhà (và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi kèm), hiện Nhà đầu tư không có khả năng về tài chính để hoàn thành dự án theo quy hoạch, tiến độ được duyệt (xong trong năm 2018);

- Điều chỉnh thu hẹp ranh giới dự án để xử lý các tồn tại của dự án, hoàn thành dứt điểm dự án theo quy định hiện hành.

3.2. Nội dung điều chỉnh

- Điều chỉnh mục đích dự án từ dự án Nhà ở xã hội dành cho người có thu nhập thấp thành dự án nhóm nhà ở.

- Điều chỉnh loại bỏ phần diện tích chưa triển khai đầu tư xây dựng (13,41 ha) ra khỏi ranh giới thực hiện dự án, chuyển thành quy hoạch Nhóm nhà ở đối với phần diện tích đã xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại các lô A22, A32 và A33.

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)		Tỷ lệ (%)
		Đã phê duyệt	Điều chỉnh	
I	Đất xây dựng công trình	48.511,0	3.218,0	17,9
II	Đất dịch vụ khu ở	-	1.749,0	9,7
II	Đất cây xanh, vườn hoa	20.446,0	6.491,0	36,2
III	Đất sân vườn, đường dạo	14.165,0	-	-
IV	Đất giao thông, hành lang KT	68.970,0	6.502,0	36,2
	Tổng cộng	152.092,0	17.960,0	100,0

Bảng danh mục sử dụng đất

ST T	Loại đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Diện tích đất XD (m ²)	Số ô	M. Độ xd (%)	Hệ số sdd (lần)	Tầng cao (tầng)
I	Đất nhà ở xã hội (kiểu liên kế)	A	3.218	3.218	46	100	1	1
1	Nhà ở liên kế 1	A33	1.050	1.050	15	100	1	1
2	Nhà ở liên kế 2	A32	1.120	1.120	16	100	1	1
3	Nhà ở liên kế 3	A22	1.048	1.048	15	100	1	1
IV	Dịch vụ khu ở	D	1.749	576	1	33	0,99	3
C	Đất cây xanh TDTT, cây xanh cách ly	E; F	6.491					
1	Đất cây xanh TDTT	E	909					
2	Đất cây xanh cách ly	F	5.582					
2.1	Đất cây xanh cách ly 1	F1	738					
2.2	Đất cây xanh cách ly 2	F2	4.844					
D	Đất giao thông, HTKT		6.502					
2	Đất bờ kè		240					
3	Đất giao thông hành lang kỹ thuật		6.262					
Tổng cộng			17.960					

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật - Tổ chức kiến trúc cảnh quan

4.1. Chuẩn bị kỹ thuật

- Do hiện trạng địa hình khu vực thiết kế là vùng đất đồi với độ chênh cao tương đối lớn nên thiết kế san nền hướng dốc về các mương thoát nước cốt sao cho thoát nước mặt nhanh nhất;

- Cao độ san nền cao nhất là: +28,0 m (khu vực phía Bắc); Cao độ thấp nhất là: +16,5 m (khu vực phía Nam, điểm đầu nối với tuyến đường Bắc Sơn);

- Chênh cao giữa hai đường đồng mức thiết kế là 0,1m. Ở khu vực chênh cốt lớn, thể hiện chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0,2 ÷ 0,5m. Các tuyến đường thiết kế đường 2 mái dốc 2%, vỉa hè dốc 2%.

4.2. Giao thông

Lấy cốt đường bê tông hiện trạng phía Đông và phía Tây Nam của dự án làm cốt khống chế. Mạng lưới được thiết kế theo dạng ô cờ, tạo ra mạng lưới giao thông liên hoàn, kết hợp với các tuyến đường cong bán kính lớn đảm bảo đầu nối thuận lợi giữa các khu chức năng và mỹ quan cho khu vực.

* Mạng lưới đường:

Tuyến đường chính (T2-T3) mặt cắt ngang 2-2: 5,0 m-12,0 m-5,0 m = 22,0 m. Tuyến có chiều dài 82,7 m;

Đường có mặt cắt ngang 1-1: $3,0\text{ m} - 5,5\text{ m} = 8,5\text{ m}$. Tuyến có chiều dài 282,4 m;

Đường có mặt cắt ngang 3-3: $3,0\text{ m} - 5,5\text{ m} - 2,0\text{ m} = 10,5\text{ m}$. Tuyến có chiều dài 88,5 m.

Các chỉ tiêu kỹ thuật chính như: bán kính đường cong nằm tối thiểu, đoạn nối, bán kính đường cong đứng, ... của tuyến đường tuân theo tiêu chuẩn thiết kế đường khu vực.

4.3. Cấp nước

- Nguồn nước được lấy từ đường ống cấp nước sạch D400 từ phường trên tuyến đường Bắc Sơn;

- Từ đường ống cấp nước chung hiện có qua điểm khởi thủy nước được đưa vào cung cấp cho toàn khu quy hoạch;

- Từ đường ống chính D400 hiện có, qua điểm khởi thủy nước được đưa vào cung cấp cho toàn khu quy hoạch bằng ống HDPE D160; các ống nhánh D75, D50, D40 phân phối đến các đơn vị sử dụng nước;

- Hệ thống đường ống cung cấp nước được bố trí chôn dưới vỉa hè phía trước các đơn vị sử dụng nước. Từ các đường ống cấp nước chính nước được cung cấp cho các đơn vị sử dụng nước bằng các hệ thống đường ống cấp nước có tiết diện nhỏ hơn (tránh gây hiện tượng giảm áp lực cho toàn khu vực);

4.4. Thoát nước mưa, nước thải

- Nước mưa sẽ được thoát theo nguyên tắc tự chảy, từ hướng san nền và hiện trạng thoát nước khu vực xung quanh

- Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng, nước thải từ các công trình sau khi được xử lý cục bộ tại bể tự hoại sẽ thoát ra cống nước thải sau nhà dẫn về hệ thống thoát nước thải chung của khu vực;

4.5. Vệ sinh môi trường: Tại các khu ở, bố trí các điểm tập trung chất thải rắn. Tại đây đặt các thùng đựng chất thải rắn, hàng ngày có xe đi thu gom toàn bộ lượng chất thải rắn sinh hoạt này và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của Thành phố.

4.6. Cấp điện

a) Nguồn điện: Cấp điện cho khu quy hoạch từ lưới điện 35kV hiện có chạy qua khu vực.

b) Phương án cấp điện: Nguồn được lấy từ lưới điện hiện trạng tại khu vực kéo các đường dây trên không đi trên các cột bê tông li tâm có chiều cao 8,5m. Chạy dọc khu quy hoạch từ đây cấp điện cho các phụ tải. Cấp hạ áp sử dụng cáp ABC-0,6/1kV có tiết diện từ 70 mm^2 đến 120 mm^2 .

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Công ty TNHH Tập đoàn Xuân Lâm phối hợp với các đơn vị thực hiện hoàn thiện các thủ tục của dự án; hoàn thành nghĩa vụ tài chính của dự án theo quy định;

- Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm phối hợp tổ chức công bố, công khai quy hoạch; thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch, xây dựng;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm quản lý đất đai, tham mưu hoàn thiện các thủ tục liên quan về đất đai của dự án;
- UBND phường Bắc Sơn phối hợp với phòng Quản lý đô thị tổ chức triển khai và quản lý quy hoạch đã được phê duyệt; kiểm tra, xử lý kiên quyết những trường hợp xây dựng vi phạm trật tự xây dựng theo chức năng, quyền hạn của đơn vị.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND & UBND Thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài Chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND phường Bắc Sơn; Công ty TNHH Tập đoàn Xuân Lâm; Thủ trưởng các phòng, ban và đơn vị có liên quan của Thành phố căn cứ quyết định thi hành./. *AA*

Nơi nhận:

- Như điều 3 (T/h);
- UBND Tỉnh (B/c);
- Sở XD (B/c);
- CT, PCT UBND Thành phố;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Mạnh Hà