

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án
quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị Yên Thanh,
phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ UÔNG BÍ

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về
lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về
Quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng
Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày
16/10/2013 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số
06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về
nội dung Thiết kế đô thị;

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 921/QĐ-UBND ngày 14/3/2017 của UBND thành
phố Uông Bí “Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ
1/500 Khu dân cư đô thị Yên Thanh, phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí”;

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị thành phố Uông Bí,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi
tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị Yên Thanh, phường Yên Thanh,
thành phố Uông Bí. Do Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Tân
Thành làm Chủ đầu tư.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Tân Thành thực hiện
các bước tiếp theo của dự án theo quy định; triển khai xây dựng hoàn thiện theo
Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc của dự án;

2. Phòng Quản lý đô thị thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch, xây dựng, giám sát việc thực hiện của các đơn vị, cá nhân theo Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc được duyệt;

3. UBND phường Yên Thanh phối hợp với phòng Quản lý đô thị tổ chức triển khai và quản lý theo Quy định; Phối hợp với Đội Kiểm tra Trật tự Đô thị và Môi trường thành phố kiểm tra, xử lý những trường hợp xây dựng vi phạm trật tự xây dựng theo quy định của pháp luật.

4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND Thành phố; Trưởng các phòng, đơn vị: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Đội Kiểm tra Trật tự Đô thị và Môi trường thành phố, Chủ tịch UBND phường Yên Thanh, Giám đốc Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Tân Thành, các tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng trong phạm vi Khu dân cư đô thị Yên Thanh, phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí và Thủ trưởng các phòng, ban và đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./ *JA*

Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Mạnh Hà

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỉ lệ 1/500 Dự án:
Khu dân cư đô thị Yên Thanh, phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 3884/QĐ-UBND ngày 13/11/2018 của Ủy
ban nhân dân thành phố Uông Bí)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

1. Quy định này quy định công tác quản lý việc sử dụng đất đai, xây dựng các công trình kiến trúc, bảo vệ và sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị Yên Thanh, phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí, được phê duyệt tại Quyết định số 921/QĐ-UBND ngày 14/3/2017 của UBND thành phố Uông Bí.

2. Chủ đầu tư dự án, phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, Đội Kiểm tra Trật tự Đô thị và Môi trường thành phố, Chủ tịch UBND phường Yên Thanh, các tổ chức, cá nhân và cơ quan đơn vị có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này và các quy định của pháp luật.

Điều 2. Chủ đầu tư được giao thực hiện dự án chịu trách nhiệm việc quản lý xây dựng trong phạm vi ranh giới thực hiện dự án theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị Yên Thanh, phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí trong thời gian chưa bàn giao cơ sở hạ tầng dự án cho địa phương.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Ranh giới, phạm vi quản lý quy hoạch.

1. Địa điểm xây dựng: Tại khu Phú Thanh Đông và khu Bí Giàng, phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí, có ranh giới cụ thể như sau: Phía Bắc giáp với đường Quốc Lộ 18; Phía Đông giáp khu Bãi đỗ xe của Công ty TNHH Đức Lợi và khu dân cư hiện trạng; Phía Tây giáp khu dân cư đô thị Công Thành; Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp.

2. Tổng diện tích quy hoạch của dự án: 275.672 m² (27,56 ha).

3. Tọa độ ranh giới các điểm được ghi trên bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

Điều 4. Các quy định quản lý

1. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a. Đối với Công trình nhà ở liền kề

- Khu nhà liền kề: Tầng cao tối đa là 05 tầng, chỉ giới xây dựng điển hình lùi vào sau chỉ giới đường đỏ 5,0 m; chỉ giới xây dựng quy định tại bản đồ quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan được duyệt;

- Mật độ xây dựng từ 50% - 80% diện tích lô đất, cốt nền tầng 1 cao 0,3 m so với vỉa hè;

- Công trình cao 5 tầng trong đó: Tầng 1 cao: 3,9 m; tầng 2 cao 3,3 m; tầng 3 cao: 3,3 m; tầng 4 cao: 3,3 m; tầng 5 cao 3,0 m. Tổng chiều cao của công trình: 17,1 m;

- Hình thức kiến trúc đơn giản, không lòe loẹt, sử dụng vật liệu địa phương;

- Cổng và hàng rào công trình làm hoa sắt trang trí, hoặc hàng rào bằng cây xanh.

b. Đối với Công trình nhà ở biệt thự

Các chỉ tiêu quản lý đô thị:

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Khoảng lùi phía trước: tối thiểu 7,0 m;

+ Khoảng lùi phía sau: tối thiểu 2,0 m;

+ Khoảng lùi bên trái: tối thiểu 2,0 m;

+ Khoảng lùi bên phải: tối thiểu 2,0 m.

- Mật độ xây dựng: 40% - 50%;

- Số tầng cao: 2-3 tầng;

- Cao độ nền: 0,5m so với cốt vỉa hè trước lô đất;

- Chiều cao tầng 1: 3,9 m;

- Chiều cao tầng 2: 3,3 m;

- Chiều cao tầng 3: 3,3 m;

- Chiều cao tum: 3,0 m;

- Chiều cao toàn công trình: 14,1 m;

- Khoảng ban công phía trước: Tối đa 1,5 m;

- Khoảng ban công hai bên: Tối đa 1,2 m;

- Hình thức kiến trúc công trình hiện đại, đơn giản, hài hòa với cảnh quan khu đô thị. Khuyến khích trồng cây xanh tại các vị trí thích hợp. Cổng và tường rào sơn màu trắng sáng, kết hợp thêm cây xanh.

c. Đối với Trường mầm non

- Được nghiên cứu thiết kế theo dự án riêng đảm bảo các điều kiện Tầng cao công trình: không quá 2 tầng. Chiều cao tầng 1: 3,6 m chiều tầng 2 cao: 3,6 m. Mật độ xây dựng tối đa 40%.

d. Đối với khối nhà Thương mại TM4-ở; TM5-ở giáp Quốc lộ 18A

- Được nghiên cứu thiết kế theo dự án riêng đảm bảo các điều kiện tầng cao công trình từ 5 - 15 tầng. Mật độ xây dựng tối đa 40%.

e. Đối với nhà khối Văn phòng VP1

- Được nghiên cứu thiết kế theo dự án riêng đảm bảo các điều kiện tầng cao công trình từ 3-10 tầng. Mật độ xây dựng tối đa 40%.

f. Vật liệu để xây dựng công trình: Vật liệu chính để xây phần thô của công trình là gạch không nung kết hợp với vật liệu địa phương và bê tông cốt thép;

2. Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ

Chỉ giới xây dựng công trình chính được xác định theo khoảng lùi đối với từng ô đất nhà liên kế hay nhà biệt thự. Chỉ giới đường đỏ quy định là mép trong của vỉa hè.

3. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Khu đô thị được đấu nối với hệ thống đường gom phía Bắc dự án dài 382,0 m từ tuyến chính của dự án (đọc trục Bắc Nam rộng 35,0 m) kết nối với đường gom khu đô thị Công Thành ra quốc lộ 18A;

- Giao thông nội bộ: Hệ thống giao thông khu vực quy hoạch đảm bảo nhu cầu đi lại của các phương tiện giao thông, đảm bảo khả năng liên hệ nhanh chóng và an toàn giữa các khu chức năng trong khu quy hoạch với các tuyến đường quy hoạch xung quanh khu đất, giữa giao thông đối nội và đối ngoại, đảm bảo thuận tiện cho các đối tượng tham gia giao thông và đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng;

- Mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch bao gồm:

+ Mặt cắt 1-1 có mặt cắt ngang rộng 35m bao gồm lòng đường rộng 7,5 m x2, hè 2 bên rộng 5,0 m x2, dải phân cách giữa rộng 10,0 m;

+ Mặt cắt 2-2 có mặt cắt ngang rộng 20,5 m bao gồm lòng đường rộng 10,5 m, hè 2 bên rộng 5,0 m x2;

+ Mặt cắt 3-3 có mặt cắt ngang rộng 17,5 m bao gồm lòng đường rộng 7,5 m, hè 2 bên rộng 5,0 m x2;

+ Mặt cắt 4-4 có mặt cắt ngang rộng 15,5 m bao gồm lòng đường rộng 7,5 m, hè 2 bên rộng 4,0 m x2;

+ Mặt cắt 5-5 có mặt cắt ngang rộng 15,5 m bao gồm lòng đường rộng 7,5 m, hè 2 bên rộng 3,0 m và 5,0 m;

- Các nút giao thông trong khu quy hoạch là các nút giao bằng;

- Giao thông tĩnh: Đỗ xe của các công trình nhà ở, thấp tầng chủ yếu đỗ tại các bãi đỗ xe, gara nằm trong khuôn viên sân vườn, tầng một, tầng hầm các

công trình nhà dân. Các vị trí và bãi đỗ xe tĩnh công cộng tại phía trước siêu thị, bãi đỗ xe siêu thị. Các vị trí đỗ xe dọc các tuyến đường trước cửa nhà dân chỉ được phép đỗ xe khi có vạch kẻ đường giao thông và biển báo theo quy định.

5. Quy định về Hạ tầng kỹ thuật - An toàn vệ sinh môi trường.

a) Đấu nối với hạ tầng kỹ thuật theo thiết kế được duyệt và phù hợp với quy hoạch, lưu ý các vấn đề sau:

- Hệ thống cấp điện, cấp nước: Theo hướng dẫn của Chủ dự án, Công ty Điện lực và phải nối vào vị trí qui định theo thiết kế;

- Điện thoại, internet: Theo hướng dẫn của Chủ dự án, Công ty Viễn thông và phải nối vào vị trí qui định theo thiết kế;

- Thoát nước: Phải nối vào vị trí đã qui định theo thiết kế trong hệ thống thoát nước của khu vực và không được lắp đặt bất kỳ hệ thống thoát nước thải nào trên mặt đất;

- Tất cả các công trình sau khi đấu nối xong phải hoàn trả lại mặt bằng nguyên trạng.

b) Quy định về an toàn và vệ sinh môi trường trong quá trình xây dựng:

- Đất thừa khi đào móng, phế thải xây dựng phải được gom gọn và chở đi đúng nơi quy định;

- Vật tư, thiết bị khi vận chuyển đến công trường không được đổ trực tiếp xuống mặt đường, vỉa hè mà phải bốc dỡ thủ công để đúng nơi quy định, tránh gây hư hại cho kết cấu mặt đường, vỉa hè;

- Không trộn vữa, kê chặt sắt trực tiếp trên nền đường, mặt công và vỉa hè, phải trộn vữa trên các tấm lót. Nếu làm hư hỏng phải làm đền lại như cũ;

- Trong suốt quá trình xây dựng phải có biện pháp che chắn; không làm vương bụi bẩn gây ô nhiễm môi trường làm ảnh hưởng tới các hộ liền kề nói riêng và trong khu vực nói chung;

- Nhà thầu xây dựng hoặc các tổ chức, đội xây dựng tư nhân khi xây dựng nhà cho các Chủ đầu tư thứ cấp (Các cá nhân và tổ chức) phải có biện pháp an toàn trong thi công, giữ gìn vệ sinh, an ninh trật tự. Tuyệt đối không làm ảnh hưởng tới các công trình xung quanh, công trình ngầm. Nếu để xảy ra thì phải chịu bồi thường thiệt hại theo luật định;

c) Xe và các thiết bị xây dựng (Cầu, máy ép cọc, xe tải, dźi trọng, máy phát điện...) khi đi qua vỉa hè để vào ô đất xây dựng phải kê lót hoặc dùng cầu tạm và phải cam kết thực hiện theo qui định cụ thể của Chủ đầu tư được giao thực hiện dự án.

6. Yêu cầu về công tác hoàn thiện và cảnh quan đô thị

a) Xây dựng đúng hồ sơ thiết kế được thỏa thuận, đảm bảo yêu cầu về mỹ quan đô thị;

b) Trong mọi trường hợp không được chia nhỏ ô đất đã cấp theo quy hoạch để xây dựng hoặc để chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

Điều 5. Trách nhiệm của Chủ đầu tư được giao thực hiện dự án và các đơn vị liên quan

1. Trách nhiệm Chủ đầu tư được giao thực hiện dự án

a) Tiếp nhận hồ sơ, bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư thứ cấp phải rõ ràng, chính xác, đúng theo quy định.

b) Phối hợp cùng với UBND thành phố Uông Bí, UBND phường Yên Thanh cùng các tổ chức có liên quan trong việc hướng dẫn, giám sát việc thực hiện xây dựng; kiểm tra và xử lý nghiêm những trường hợp cố tình vi phạm quy hoạch được phê duyệt.

2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư thứ cấp (Cá nhân, hộ gia đình và tổ chức)

a) Thực hiện đúng các nội dung tại quy định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

b) Chịu trách nhiệm về an toàn công trình xây dựng và thực hiện đầy đủ về nghĩa vụ tài chính theo qui định của pháp luật.

c) Bồi thường các hư hỏng đối với cơ sở hạ tầng do việc xây dựng gây ra theo quy định của pháp luật.

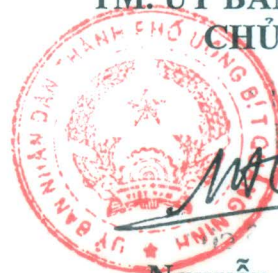
**Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 6. Các cơ quan quản lý nhà nước theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị Yên Thanh, phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí và các nội dung tại quy định này.

Điều 7. Các hành vi vi phạm Quy định này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu cần sửa đổi, bổ sung Quy định này phòng Quản lý đô thị báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Mạnh Hà