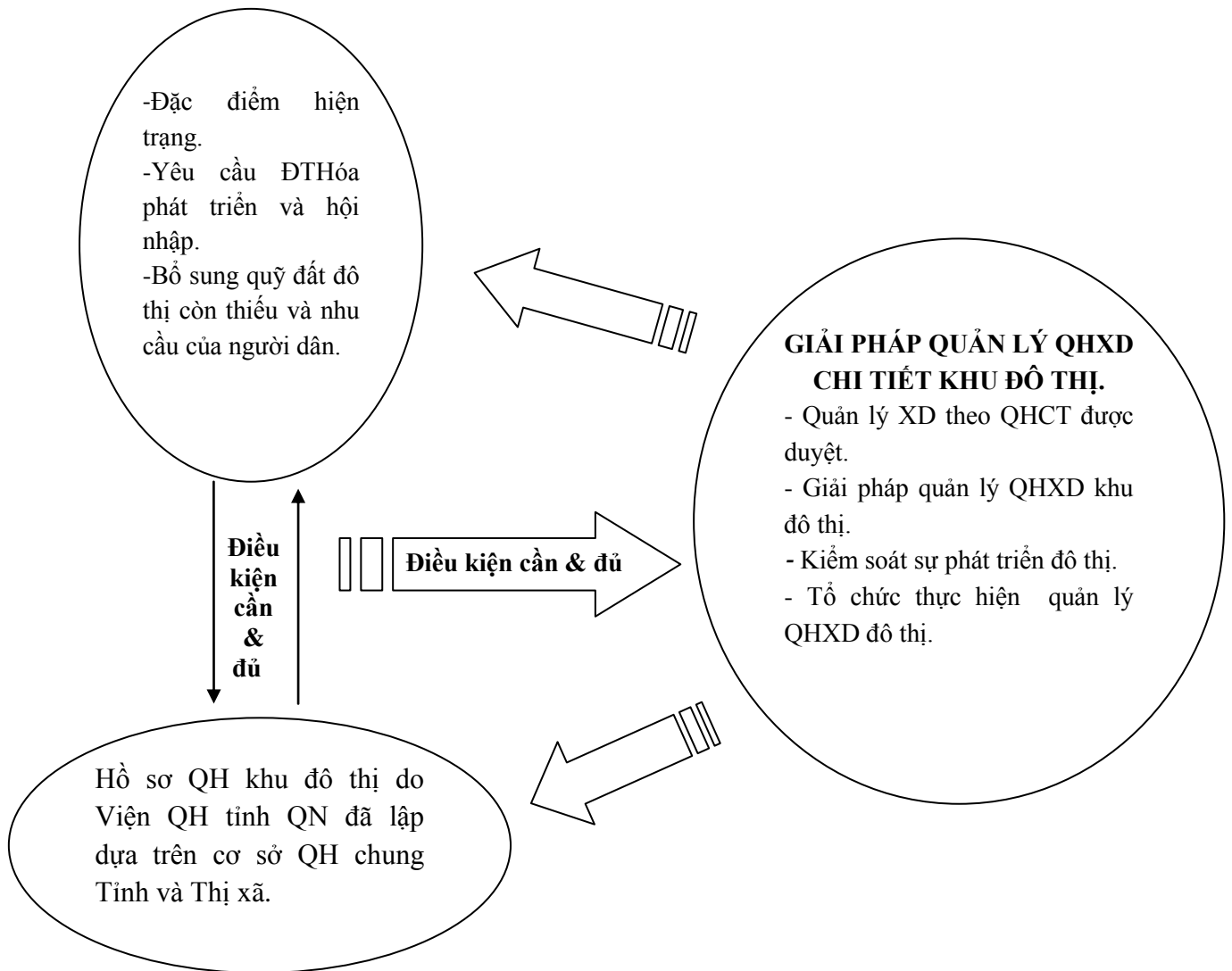


PHẦN MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết lập phải nghiên cứu lập hồ sơ dự án

- Uông Bí là trung tâm kinh tế văn hoá của vùng phía Tây Nam của Tỉnh Quảng Ninh trên trục đường quốc lộ 18A; Quốc lộ 10 và 18B trong tương lai. Thị xã cách Hà Nội 120km, cách Thành phố Hải Phòng 28km và cách trung tâm Tỉnh Quảng Ninh hơn 40km về phía Tây; có tuyến đường sắc Hà Nội - Kép - Bãi Cháy chạy qua, gần các cảng biển, cảnh sông đã tạo cho Uông Bí một vị trí thuận lợi chiến lược trong trục kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh, thu hút vốn đầu tư trong nước và nước ngoài.
- Tổng diện tích tự nhiên Thị xã 255,94km², chiếm 4,3% tổng diện tích tự nhiên tỉnh Quảng Ninh. Dân số Thị xã 100.950 người (2006), mật độ dân số trung bình 394 người/km², Thị xã gồm 7 phường và 4 xã.
- Với vị trí địa lý và lợi thế đặc biệt quan trọng trên trục kinh tế Đông Bắc – Đồng bằng Sông Hồng với hành lang Quốc lộ 18A là khu vực phát triển kinh tế - sinh thái – du lịch. Thực hiện công nghiệp hóa, đô thị hóa và phát triển nông nghiệp – nông thôn theo hướng phát triển bền vững, quy hoạch các khu sản xuất các sản phẩm nông nghiệp an toàn, các trang trại chăn nuôi thủy – hải sản quy mô vừa và lớn để cung cấp tại chỗ cho vùng công nghiệp, đô thị đang phát triển.
- Thị xã Uông Bí được Chính phủ công nhận là đô thị loại III năm 2008; đây là một tiền đề và là sự khẳng định phát triển nói chung của thị xã Uông Bí cũng như tỉnh Quảng Ninh. Là một địa phương có nhiều thế mạnh và tiềm năng trong công nghiệp, du lịch tâm linh với các đầu mối giao thông đường bộ thuận lợi, tài nguyên khoáng sản phong phú.
- Khu dân cư đô thị Công Thành được Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Ninh duyệt điều chỉnh quy hoạch vào tháng 12/2009 phù hợp với mục tiêu và yêu cầu phát triển nêu trên; hiện nay, dự án đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để đẩy nhanh tiến độ thi công theo quy hoạch được duyệt và sẽ góp phần bổ sung quỹ đất ở đô thị hiện đang thiếu tại Thị xã và đáp ứng nhu cầu của người dân.

❖ Ý tưởng nghiên cứu đề tài:



2. Tên đề tài

Giải pháp quản lý quy hoạch xây dựng chi tiết khu đô thị Công Thành, Thị xã Uông Bí, Tỉnh Quảng Ninh.

3. Mục tiêu, nhiệm vụ của việc lập hồ sơ dự án.

3.1 Mục tiêu

- Đầu t- xây dựng khu đô thị mới có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và đồng bộ, có chất l- ượng và môi tr- ờng sống tốt phục vụ nhu cầu về ở của ng- ời dân.
- Làm cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng và lập các dự án đầu t- theo quy hoạch chi tiết đ- ợc duyệt.

3.2 Nhiệm vụ


- Làm chính xác những quy định của đồ án QHC xây dựng.
- Đánh giá thực trạng xây dựng và khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.
- Tập hợp và cân đối các yêu cầu đầu tư - cải tạo và xây dựng tại khu đất quy hoạch.
- Xây dựng mặt bằng sử dụng đất đai, quy định chế độ quản lý sử dụng đất đai cho các đối tượng sử dụng.
- Nghiên cứu đề xuất: Các định hướng kiến trúc và bảo vệ cảnh quan đô thị, các giải pháp cải tạo và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Nghiên cứu phân kỳ đầu tư - cải tạo và xây dựng.
- Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng các đường phố.
- Soạn thảo quy chế QLXD.

4. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu thiết kế quy hoạch chi tiết có tổng diện tích 13,95ha thuộc địa bàn xã Phường Đông, Thị xã Uông Bí, Tỉnh Quảng Ninh.

- Phía Bắc, Đông giáp ruộng canh tác và hành lang đường ống dẫn dầu.
- Phía Nam giáp QL10.
- Phía Tây giáp dân cư thôn Bí Trung.

5. Phương pháp nghiên cứu

 Nghiên cứu tài liệu:


Tìm hiểu các Nghị định, Thông tư, các Văn bản pháp lý có liên quan làm cơ sở để quản lý, kiểm soát quy hoạch XD chi tiết khu đô thị.

 Quan sát khách quan và khảo sát thực tế:

Quan sát khách quan và khảo sát thực tiễn là phương pháp chủ yếu trong giai đoạn phân tích hiện trạng.

 Tổng hợp – Đề xuất:

Tìm hiểu và nêu kiến nghị, đề xuất phù hợp.

 Điều tra Xã hội học:

Tham gia hỏi ý kiến người dân.

✚ Phân tích, đánh giá SWOT:

Phát hiện điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức của dự án từ đó làm tiền đề cho giải pháp quản lý quy hoạch.

✚ Tiếp cận chuyên gia:

Trao đổi, học hỏi những nhà quy hoạch nhằm có một tầm nhìn sâu sắc và đa chiều.

6. Cấu trúc đề tài.

Bao gồm phần mở đầu, kết luận kiến nghị, phụ lục cùng tài liệu tham khảo và các bản vẽ có liên quan. Phần nội dung chính gồm có:

- Chương I: Những căn cứ để lập hồ sơ
- Chương II: Những vấn đề về quy hoạch
- Chương III: Giải pháp quản lý quy hoạch XD – Kiểm soát phát triển đô thị và tổ chức thực hiện.

CHƯƠNG I: NHỮNG CĂN CỨ ĐỂ LẬP HỒ SƠ

1. CƠ SỞ VÀ QUAN ĐIỂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG KHU ĐÔ THỊ

Phát triển đô thị bền vững là một quá trình chuyển đổi môi trường xây dựng nhằm thúc đẩy nền kinh tế phát triển trong khi bảo tồn nguồn tài nguyên và khuyến khích, củng cố sức khỏe của mỗi cá nhân, cộng đồng và hệ sinh thái trên cơ sở lấy con người làm trung tâm của sự phát triển.

1.1 Sự bền vững và phát triển bền vững

a. Sự bền vững

Khái niệm: Sự bền vững được định nghĩa chung là khả năng chuẩn bị sẵn sàng và khả năng bảo vệ môi trường của thế hệ hiện tại cho tương lai.

Khi nghiên cứu quan điểm nhìn nhận của cộng đồng về sự bền vững, các vấn đề được tập trung hàng đầu: sự đa dạng, sự tham gia của cộng đồng dân cư, thỏa mãn các nhu cầu, tạo ra chuyển biến và khả năng chịu tải.

❖ Sự đa dạng

Sự đa dạng có thể mang lại sự thành công cho cộng đồng. Có thể nhận thấy các cộng đồng được cấu trúc từ nhiều thành phần khác nhau và phục vụ nhiều tầng lớp dân cư khác nhau đặc biệt là trong các dự án tái định cư.

❖ Sự tham gia của cộng đồng

Nếu cư dân được tham gia đóng góp vào dự án, người đó đã tạo cho mình một quyền lợi sở hữu. cư dân đó nhận thức được rằng lợi ích chung của cộng đồng hay của dự án chính là lợi ích cá nhân của họ. từ đó, họ sẽ tham gia tích cực và ủng hộ dự án bằng đóng góp chất xám hay bằng các khoản đầu tư cá nhân và họ sẽ có sự liên quan ở mức độ nào đó trong toàn bộ quá trình phát triển của dự án.

❖ Thỏa mãn các nhu cầu

Mọi quan điểm của bền vững đều thống nhất về sự thỏa mãn các nhu cầu hiện tại và tương lai. Do đó một dự án thành công phải hướng tới sự nâng cao mức sống của người dân sau dự án.

❖ **Tạo ra chuyển biến**

Trong một dự án cải tạo đô thị cần tạo ra một chuyển biến lớn trong đời sống người dân. Cần tạo ra môi trường để người dân thích ứng phù hợp với điều kiện đó. Đồng thời nhà quản lý cần nhìn nhận một cách tổng thể các mối quan hệ tác động và sự cân bằng trong cộng đồng hiện có cũng như trong các cộng đồng phát triển mới.

❖ **Khả năng chịu tải**

Luôn tồn tại một giới hạn mà khả năng đáp ứng của môi trường, của cơ sở hạ tầng cho nhu cầu của con người không thể vượt qua. Do đó trong các dự án cải tạo đô thị cần có chính sách khuyến khích giãn dân.

b. Phát triển bền vững

Phát triển bền vững là một khái niệm mới nhằm định nghĩa một sự phát triển về mọi mặt trong hiện tại mà vẫn phải bảo đảm sự tiếp tục phát triển trong tương lai xa.

Khái niệm này hiện đang là mục tiêu hướng tới nhiều quốc gia trên thế giới, mỗi quốc gia sẽ dựa theo đặc thù kinh tế, xã hội, chính trị, địa lý, văn hóa... riêng để hoạch định chiến lược phù hợp nhất với quốc gia đó.

Khái niệm này được phổ biến rộng rãi vào năm 1987 nhờ Báo cáo Brundtland (còn gọi là Báo cáo *Our Common Future*) của Ủy ban Môi trường và Phát triển Thế giới - WCED (nay là Ủy ban Brundtland). Báo cáo này ghi rõ: Phát triển bền vững là *"sự phát triển có thể đáp ứng được những nhu cầu hiện tại mà không ảnh hưởng, tổn hại đến những khả năng đáp ứng nhu cầu của các thế hệ tương lai..."*. Nói cách khác, phát triển bền vững phải bảo đảm có sự phát triển kinh tế hiệu quả, xã hội công bằng và môi trường được bảo vệ, gìn giữ. Để đạt được điều này, phải bắt tay nhau thực hiện nhằm mục đích dung hòa 3 lĩnh vực chính: **kinh tế - xã hội - môi trường**.

Khái niệm “Phát triển bền vững” được biến đến ở Việt Nam vào những khoảng cuối thập niên 80 đầu thập niên 90. Mặc dù xuất hiện ở Việt Nam khá muộn nhưng nó lại sớm được thể hiện ở nhiều cấp độ.

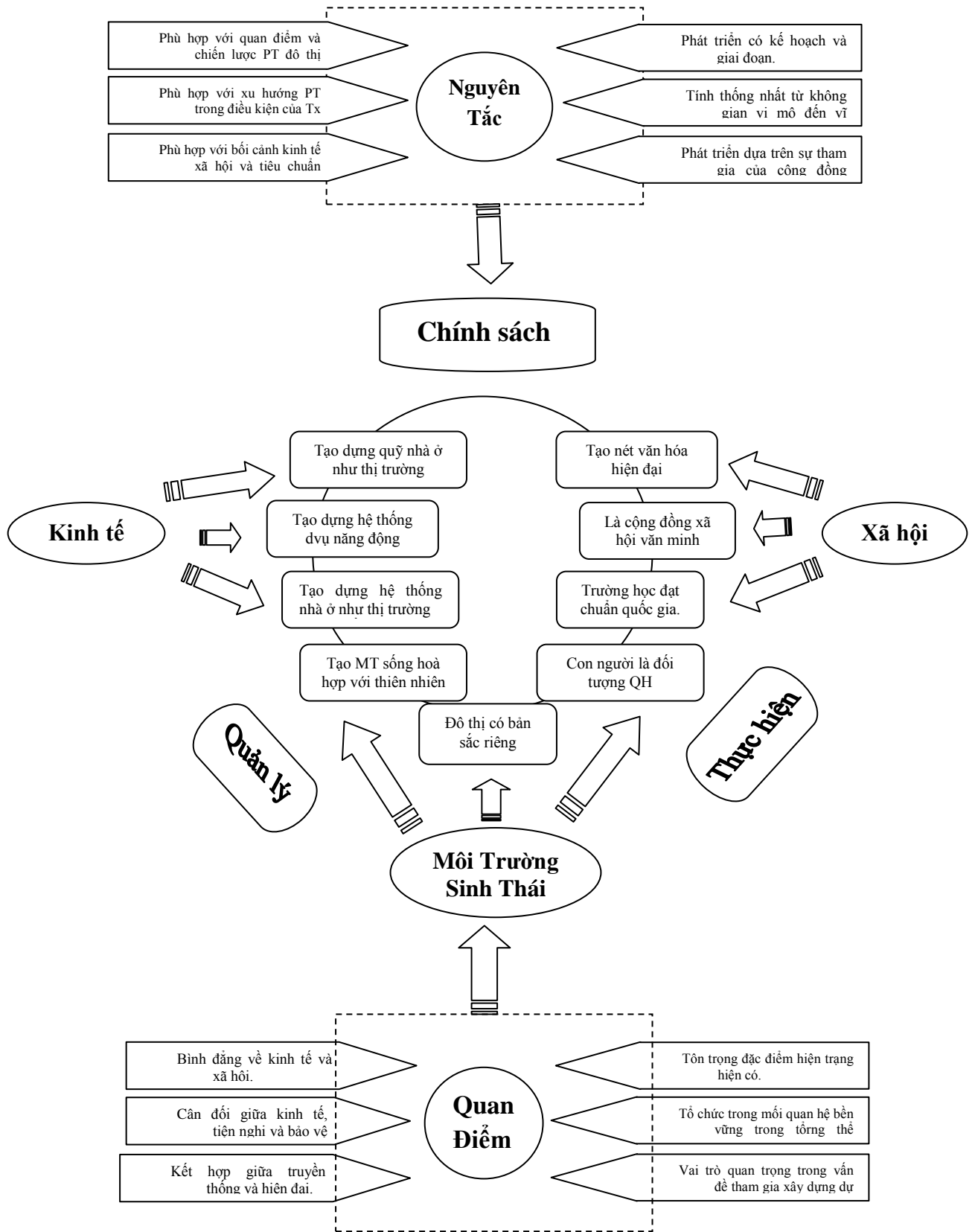
❖ **Kinh tế bền vững:** đóng một vai trò không thể thiếu trong phát triển bền vững. Nó đòi hỏi sự phát triển của hệ thống kinh tế trong đó cơ hội để tiếp xúc với những nguồn tài nguyên được tạo điều kiện thuận lợi và quyền sử dụng những nguồn tài nguyên thiên nhiên cho các hoạt động kinh tế được chia sẻ một cách bình đẳng. Khẳng định sự tồn tại cũng như phát triển của bất cứ ngành kinh doanh, sản xuất nào cũng được dựa trên những nguyên tắc đạo lý cơ bản. Yếu tố được chú trọng ở đây là tạo ra sự thịnh vượng chung cho tất cả mọi người, không chỉ tập trung mang lại lợi nhuận cho một số ít, trong một giới hạn cho phép của hệ sinh thái cũng như không xâm phạm những quyền cơ bản của con người.

❖ **Xã hội bền vững:** cần được chú trọng vào sự phát triển sự công bằng và xã hội luôn cần tạo điều kiện thuận lợi cho lĩnh vực phát triển con người và cố gắng cho tất cả mọi người cơ hội phát triển tiềm năng bản thân và có điều kiện sống chấp nhận được.

❖ **Môi trường bền vững:** đòi hỏi chúng ta duy trì sự cân bằng giữa bảo vệ môi trường tự nhiên với sự khai thác nguồn tài nguyên thiên nhiên phục vụ lợi ích con người nhằm mục đích duy trì mức độ khai thác những nguồn tài nguyên ở một giới hạn nhất định cho phép môi trường tiếp tục hỗ trợ điều kiện sống cho con người và các sinh vật sống trên trái đất.

🚧 **Trong các khu đô thị mới:** phần lớn đất đai dành phát triển quỹ nhà ở, xây dựng các công trình dịch vụ để bán và cho thuê, diện tích cây xanh, các khu vui chơi công cộng bị thu hẹp tối đa để giảm bớt suất đầu tư hạ tầng cơ sở. Xét về lợi ích kinh tế trước mắt, cách đầu tư xây dựng này sẽ giúp chủ đầu tư thu hồi vốn và có lãi nhanh nhất nhưng về lâu dài nó lại ảnh hưởng xấu đến chất lượng môi trường cũng như chất lượng dịch vụ xã hội của khu vực (khu nhà ở ngày càng bị thiếu diện tích vườn hoa, cây xanh, nhà trẻ, các tuyến đi bộ...). Tuy nhiên đến nay, nhà nước vẫn chưa có bất cứ công cụ hữu hiệu nào để kiểm tra, đánh giá phản hồi hoặc chất vấn những hoạt động quy hoạch như vậy.

1.2 Cơ sở và quan điểm phát triển bền vững đô thị



2. NHỮNG CĂN CỨ PHÁP LÝ LIÊN QUAN

2.1 Pháp luật chung

2.1.1 Các luật cơ bản

- Luật Xây dựng số 16/2003 – QH XI.
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009 – QH XII.
- Luật Nhà ở số 56/2005 – QH XI.
- Luật Đất đai số 13/2003 – QH XI.
- Luật Bảo vệ Môi trường số 52/2005 – QH XI.

2.1.2 Các nghị định, thông tư hướng dẫn

- Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính Phủ về Quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 68/2001/NĐ-CP của Chính Phủ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.
- Nghị định số 02/2006/NĐ-CP của Chính Phủ về ban hành quy chế khu đô thị mới.
- Nghị định số 16/2005/NĐ-CP của Chính Phủ về quản lý dự án đầu tư XD công trình.
- Thông tư số 15/2005/TT-BXD của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.
- Thông tư số 24/2008/TT-BTC của Bộ Tài Chính về hướng dẫn quản lý, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí sự nghiệp kinh tế thực hiện các nhiệm vụ, dự án quy hoạch.
- Thông tư số 07/2008/TT-BXD của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng.
- Thông tư số 15/2008/TT-BXD của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn đánh giá, công nhận đô thị mới kiểu mẫu.

2.1.3 Các quyết định chỉ thị

- Quyết định số 03/2008/QĐBXD của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng.

- Quyết định số 04/2008/QĐBXD ngày 03/4/2008 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN:01/2008/BXD. (Quy chuẩn này thay thế phần II (về quy hoạch xây dựng) – Quy chuẩn xây dựng Việt Nam tập I – 1997).

2.2 Hệ thống tiêu chuẩn, quy phạm

2.2.1 Tiêu chuẩn quy phạm về QHXD đô thị

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01/2008/BXD về quy hoạch xây dựng.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 2007 về Quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn.

2.2.2 Tiêu chuẩn quy phạm về XD hạ tầng kỹ thuật và VSMT

- Theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 Bộ xây dựng) về Tiêu chuẩn quy phạm về XD hạ tầng kỹ thuật.
- Luật Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 03: 2009/BXD về phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị .
- Những tiêu chuẩn, quy chuẩn về vệ sinh môi trường.

2.2.3 Tiêu chuẩn quy phạm về các ngành kinh tế - kỹ thuật khác

- Luật Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11.
- Điều lệ về công tác tiêu chuẩn hóa.

2.3 Các tài liệu căn cứ trực tiếp quản lý quy hoạch xây dựng

2.3.1 Các nghị quyết, văn bản chính quyền địa phương thông qua

- Căn cứ Quyết định số 669/2002/QĐ-UB ngày 08/02/2002 của UBND tỉnh Quảng Ninh v/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Uông Bí giai đoạn 2001-2020.
- Căn cứ theo hiện trạng và các số liệu sơ bộ, các nhu cầu cần thiết của nhân dân, các yêu cầu cấp bách phục vụ cho công tác quản lý của địa phương.
- Căn cứ Quyết định số 03 /2008/QĐ-BXD ngày 31 tháng 3 năm 2008 Ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch Xây dựng.

- Các văn bản, tài liệu, bản đồ của dự án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Uông Bí đến năm 2025 đang đ- ợc nghiên cứu.
- Căn cứ Công văn số 3020/UBND-QH2 ngày 23/07/2008 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc Công ty cổ phần Đầu t- và Xây dựng 18.1 lập quy hoạch, đầu t- xây dựng Khu đô thị Công Thành tại thôn Bí Trung, thị xã Uông Bí.

2.3.2 Các tài liệu về QHXD được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt

- Căn cứ Luật xây dựng đã đ- ợc Quốc hội n- ớc Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XI kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26/11/2003
- Căn cứ Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 về việc Ban hành, sửa đổi bổ sung Quy chế Quản lý Đầu t- và xây dựng.
- Căn cứ Quyết định số 06/2005/QĐ-BXD ngày 03/02/2005 của Bộ Xây dựng v/v ban hành định mức chi phí Quy hoạch xây dựng.
- Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ v/v h- ớng dẫn các quy định của luật xây dựng về quy hoạch xây dựng
- Căn cứ Thông t- số 07/2008/TT-BXD ngày 7/4/2008 của Bộ Xây dựng h- ớng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng.

2.3.3 Các tài liệu, số liệu, bản đồ... do cơ quan có liên quan cấp

Các bản đồ số liệu do Sở TNMT Tỉnh Quảng Ninh cung cấp gồm: các bản đồ trích lục, các hồ sơ bản vẽ về sử dụng đất...

Tóm lại: Tổng số các văn bản pháp lý cần thiết để áp dụng nghiên cứu Đề tài sau:

- Các Văn bản pháp luật chung: **15** văn bản.
- Các bộ Tiêu chuẩn – Quy phạm : **8** bộ.
- Các Văn bản quản lý trực tiếp: **10** văn bản.

1.4 Đặc điểm địa chất

C- ồng độ chịu tải trung bình 1,4 kg/cm², độ dốc lớn nhất của toàn khu là 0,8% thuận lợi cho xây dựng.

Khu vực nghiên cứu được chia thành 3 khu vực cao độ:

- Khu vực 1: cao độ <1m có diện tích khoảng 2,4 ha nằm ở phía Đông Nam có độ dốc lớn nhất là 0,37 %.
- Khu vực 2: có cao độ từ 1,00m - 1,2m diện tích khoảng 3,4 ha nằm ở phía bắc và có độ dốc lớn nhất là 0,45%.
- Khu vực 3: cao độ từ 1,20m - 1,50m diện tích khoảng 3,4ha nằm ở phía nam và có độ dốc lớn nhất là 0,26 %.

1.5 Điều kiện thủy văn

Khu vực nghiên cứu hiện có một tuyến m- ơng t- ới tiêu có bề rộng 5–7m chảy từ h- ớng Bắc - Nam rồi rẽ sang h- ớng Tây - Đông.

Do là khu vực đất canh tác nên không bị ngập lụt, không có nước ngầm cũng như các hiện tượng địa chất thủy văn, điều kiện địa chất tốt có thể xây dựng được nhà cao tầng.

2. NHỮNG VẤN ĐỀ VỀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC NGHIÊN CỨU

2.1 Hiện trạng về dân cư

Trong khu vực thiết kế quy hoạch có khoảng 21 hộ dân: ng- ời dân tại khu vực này chủ yếu làm nông nghiệp, thu nhập theo mùa nên không ổn định.



Hình 1 : Hiện trạng dân cư

2.2 Hiện trạng sử dụng đất

Tổng diện tích tính toán toàn bộ khu vực nghiên cứu là 13,95ha được sử dụng theo các chức năng sau:

- Đất trồng lúa là chủ yếu;
- Đất thủy lợi;
- Đất ở;
- Đất giao thông.



Hình 2 : Đất trồng lúa



Hình 3 : Đất trồng hoa màu

Bảng 1 - Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất đai

STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng cộng	139452	100,00
1	Đất trồng lúa	113705	81,54
2	Đất thủy lợi	5041	3,61
3	Đất ở	11920	8,55
4	Đất giao thông	8786	6,30

	3.61%	8.55%	Đất trồng lúa
81.54%		6.3%	Đất thủy lợi
			Đất ở
			Đất giao thông

2.3 Hiện trạng về các công trình kiến trúc

Trong khu vực thiết kế quy hoạch chủ yếu là đất canh tác nông nghiệp, đất thủy lợi ngoài ra có một số công trình trong khu dân cư với mật độ thấp.

Khu vực nghiên cứu là một khu phát triển tự phát không có quy hoạch cụ thể, nhà ở xây dựng không kiên cố. Chủ yếu là nhà cấp 4 có tầng cao từ 1 đến 2 tầng có sân vườn.

Hiện tại khu vực chỉ có một số nhà dân chứ không hề có quỹ đất công cộng phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi dân.

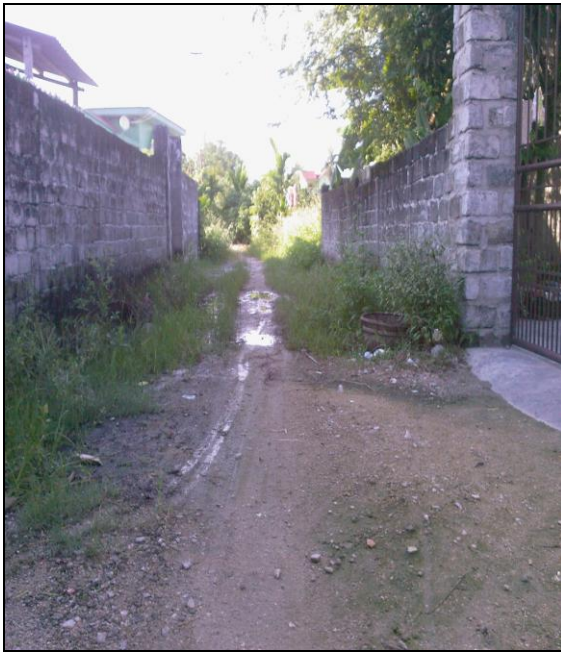


Hình 4 : Hiện trạng đất ở

2.4 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

2.4.1 Hiện trạng giao thông

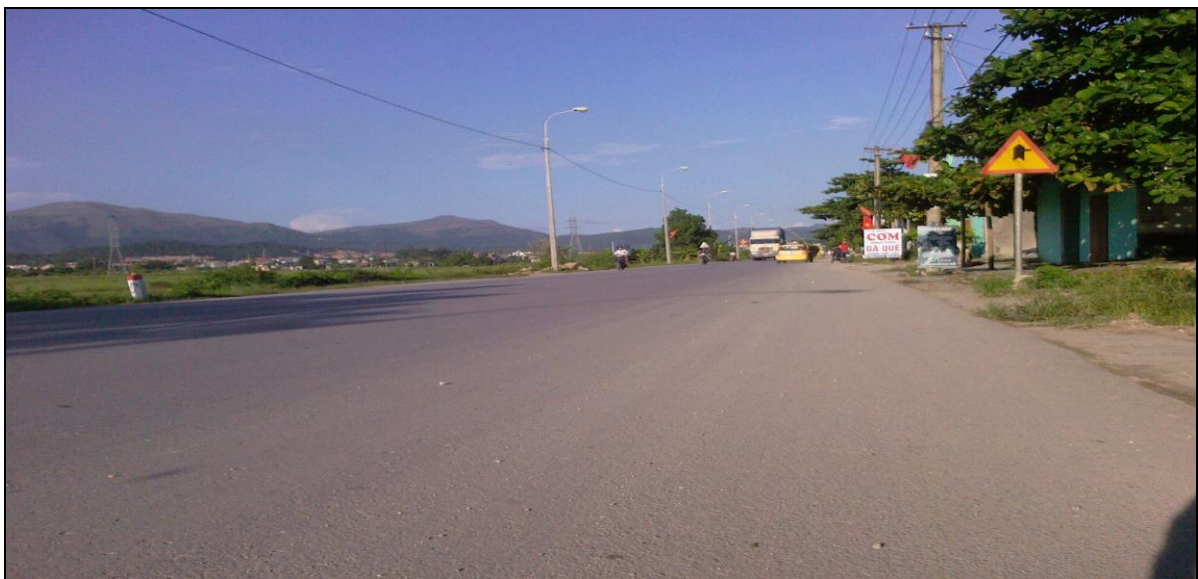
Đất giao thông của khu vực nghiên cứu là 8,786 ha chiếm 5,30% tổng diện tích đất hiện có, tiếp giáp với tuyến QL 10 có mặt trải nhựa, tuyến đường dân c- có mặt bê tông hiện đã xuống cấp. Ngoài ra, trong khu đất còn có các tuyến bờ vùng, bờ thửa phục vụ canh tác nông nghiệp, không có giá trị về mặt giao thông.



Hình 5 : Đường xóm



Hình 6 : Đường bờ ruộng



Hình 7 : Đường QL 10

2.4.2 Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

Đây là khu vực có cốt thấp so với QL 10 từ 1,5 đến 2,5m.



Hình 8 : Cốt đường QL và ruộng



Hình 9 : Mương tưới tiêu

2.4.3 Hiện trạng cấp nước

Trong khu vực hiện có một tuyến đường ống cấp nước sạch D400 từ Vàng Danh đi qua.



Hình 10 : Đường ống cấp nước

2.4.4 Hiện trạng cấp điện

Trong khu vực hiện có một tuyến điện nổi 6kv đi qua.



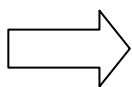
Hình 11 : Tuyến điện nổi 6KV

2.4.5 Hiện trạng thoát nước bản và VSMT

Hiện tại đây là khu vực canh tác nên ch- a tổ chức thoát n- ớc thải và vệ sinh môi tr- ờng.



Hình 12 : Chưa có tổ chức thoát nước mưa

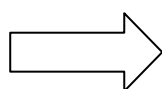


Tóm lại : Khu vực hiện đang nghiên cứu có hiện trạng tương đối đơn giản nên việc lấy đất Quy hoạch không mấy khó khăn.

3. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP PHÂN TÍCH SWOT

Bảng 2 - Bảng phân tích SWOT

<p style="text-align: center;"><u>Điểm mạnh:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Có vị trí địa lý thuận lợi. Bán kính vào trung tâm thị xã khá gần (6 km).- Có hệ thống giao thông thuận lợi (phía Nam giáp QL 10).- Hầu hết đất tại đây là đất canh tác nông nghiệp thuận lợi cho lấy đất QH.- Các công trình nhà dân chỉ có 21 hộ.- Môi trường sống tốt. Ít bị ô nhiễm.- Cơ sở hạ tầng kĩ thuật hầu như chưa có.- Địa hình bằng phẳng, cường độ chịu tải lớn dễ xây dựng	<p style="text-align: center;"><u>Điểm yếu:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Không có quy hoạch tổng thể trong từng giai đoạn làm định hướng cho các cấp, các ngành trong xã quản lý và thực hiện theo quy hoạch xây dựng nông thôn mới.- Chưa có hệ thống thoát nước thải và VSMT.- Có 1 đường ống dẫn dầu nổi chạy.
<p style="text-align: center;"><u>Thời cơ:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Có vị trí địa lý thuận lợi, nằm trong khu vực đang chuyển mình mạnh mẽ.- Giáp với trục QL10 thuận tiện đi lại.- Nằm trong định hướng phát triển của Thị xã đến năm 2025.- Giá trị bất động sản tăng mạnh tạo cơ hội làm giàu cho người dân.- Thời điểm quan trọng để thay đổi toàn bộ cơ cấu ngành nghề, lao động tìm kiếm công ăn việc làm mới.- Cơ hội để xây dựng lại toàn bộ hệ thống hạ tầng cơ sở hiện đại.	<p style="text-align: center;"><u>Thách thức:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Nằm trong quá trình chuyển đổi lớn của Thị xã Uông Bí.- Tính lịch sử, giá trị truyền thống đứng trước nguy cơ bị mai một do quá trình đô thị hoá diễn ra mạnh mẽ. Cấu trúc làng xã bị phá vỡ.- Đất đai nông nghiệp bị thu hồi là một thách thức lớn về vấn đề giải quyết công ăn việc làm cho nông dân, phát triển kinh tế.- Môi trường sống bị ảnh hưởng, tệ nạn xã hội gia tăng.



Các giải pháp quy hoạch xây dựng và các chính sách xử lý những mâu thuẫn:

TT	Mâu thuẫn	Giải pháp – chính sách và nguyên tắc xử lý các mâu thuẫn
1	Quan điểm bảo thủ và đổi mới	<ul style="list-style-type: none">- Tuyên truyền, đào tạo, hội thảo tập huấn, hội nghị nâng cao dân trí.- Xây dựng chính quyền công khai, trong sạch và có trách nhiệm.
2	Hiện tại – tương lai; cải tạo và xây dựng mới	<ul style="list-style-type: none">- Hướng về tương lai, nhưng phải có phân kỳ đầu tư và có giải pháp quá độ.- Chính sách phát triển và quá độ.
3	Lợi ích xã hội, cộng đồng- lợi ích cá nhân	<ul style="list-style-type: none">- Hoạch định các chính sách phù hợp với hoàn cảnh của địa phương.- Ưu tiên lợi ích xã hội và cộng đồng.- Phát huy dân chủ và tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân tham gia vào quá trình lập, xét duyệt quy hoạch.
4	Nhu cầu và khả năng cung cấp tài chính	<ul style="list-style-type: none">- Không nên làm quá nhiều việc, ưu tiên chọn những việc thiết thực nhất.- Xã hội hóa cung cấp tài chính, phát huy sức mạnh cộng đồng, giải phóng các tiềm năng, khơi thông các nguồn lực để thực hiện các dự án.
5	Phát triển đô thị và bảo vệ đất nông nghiệp	<ul style="list-style-type: none">- Cân nhắc trong việc chọn đất phát triển đô thị.- Sử dụng mô hình phi tập trung.- Quy hoạch sử dụng đất đai và có kế hoạch sử dụng đất hợp lý.- Chính sách đền bù, tái định cư.
6	Phát triển đô thị và bảo vệ môi trường	<ul style="list-style-type: none">- Sơ đồ phân vùng chức năng hợp lý.- Cân nhắc kỹ khi bố trí các nguồn gây ô nhiễm.- Trường hợp bất khả kháng thì phải xử lý ô nhiễm môi trường.

B. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KHU ĐÔ THỊ

1. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

- ❖ Căn cứ vào tính chất đô thị của Thị xã Uông Bí, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phải đạt tiêu chuẩn Đô thị loại III.

Bảng 3 - Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
			Quy hoạch
<u>1.1</u>	<u>Chỉ tiêu về dân số</u>		
	Dân số trong khu vực thiết kế	ng- ời	1413
<u>1.2</u>	<u>Chỉ tiêu sử dụng đất</u>		
1.2.1	Đất ở	m ² /ng- ời	38,7
	- Nhà chia lô	m ² đất/hộ	80 - 100
	- Nhà biệt thự	m ² đất/hộ	250 - 300
	- Nhà v- ờn	m ² đất/hộ	300 - 400
	- Nhà hiện trạng cải tạo	m ² đất/hộ	150-200
	- Nhà ở dịch vụ	m ² đất/hộ	150-200
1.2.2	Đất công trình công cộng phục vụ đơn vị ở	m ² /ng- ời	1,7
1.2.3	Đất cây xanh v- ờn hoa	ha	0,30
1.2.4	Đất giao thông	ha	5,15
<u>1.3</u>	<u>Chỉ tiêu về cảnh quan kiến trúc</u>		
1.3.1	Tầng cao trung bình toàn khu		
	- Công trình công cộng	Tầng	2 - 3
	- Công trình giáo dục	Tầng	2 - 3
	- Nhà chia lô	Tầng	5
	- Nhà biệt thự	Tầng	3

	- Nhà v- ờn	Tầng	3 - 4
1.3.2	Mật độ xây dựng trung bình		
	- Công trình giáo dục	%	25 - 30
	- Công trình công cộng	%	25 - 30
	- Nhà chia lô	%	60 - 70
	- Nhà biệt thự	%	40 - 50
	- Nhà v- ờn	%	40 - 50
1.4	<u>Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội</u>		
1.4.1	Tr- ờng học	m ² đất/chỗ học	18 - 20
1.5	<u>Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật đô thị</u>	Đơn vị	
1.5.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	44,75
	- Mật độ đ- ờng phố	km/km ²	
1.5.2	Mật độ cống thoát n- ớc	m/ha	96
1.5.3	Cấp n- ớc		
	- Cấp n- ớc sinh hoạt	l/ng-ng	120
	- Cấp n- ớc cơ quan, tr- ờng học, CTCC	l/ng-ng	40
1.5.4	Thoát n- ớc bản		
	- Thoát n- ớc bản sinh hoạt	l/ng-ng	120
	- Thoát n- ớc bản CQ, tr- ờng học, CTCC	l/ng-ng	40
1.5.5	Rác thải	kg/ng-ng	1
1.5.6	Cấp điện		
	- Cấp điện sinh hoạt	KW/hộ	0
	- Cấp điện cơ quan, CTCC	W/m ² sàn	15 - 25
1.5.7	Chiếu sáng đ- ờng phố	Cd/m ²	0,4 - 1,2

2. QUY MÔ ĐẤT XÂY DỰNG

Quy hoạch đất đai xây dựng đ- ợc tính toán trên cơ sở quy chuẩn xây dựng Việt Nam ban hành tháng 3/2008 của Bộ xây dựng (theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ tr- ởng Bộ xây dựng) và thực tế sử dụng quỹ đất, các điều kiện tự nhiên: Địa hình, địa chất của khu dân c- .

Tổng diện tích đất khu vực QHCT: 13,95ha

2.1 Bảng cân bằng đất toàn khu

❖ Căn cứ vào tính chất đô thị và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật ta có :

Bảng 4 - Bảng cân bằng đất toàn khu

TT	Loại đất	Hiện trạng		Quy hoạch	
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất khu quy hoạch chi tiết	136963	100	136963	
I	Đất giao thông đô thị			6235	
II	Đất cây xanh cách ly			5548	
III	Đất bến xe đô thị			10180	
IV	Đất XD các khu chức năng đô thị	6297	4,60	115000	100,00
4.1	Đất ở			57598	50,09
	- Đất ở hiện trạng			10367	9,01
	- Đất ở dịch vụ			1110	0,97
	- Đất ở chia lô			26500	23,04
	- Đất ở biệt thự			10509	9,14
	- Đất ở nhà v- ờn			9112	7,92
4.2	Đất công trình công cộng			2556	2,22
4.3	Đất cây xanh v- ờn hoa			2977	2,59
4.4	Đất công trình đầu mối			403	0,35
4.5	Đất giao thông	6297		51466	44,75

4.53%	4.05%	7.43%	Đất giao thông đô thị
83.99%			Đất cây xanh cách ly
			Đất bến xe đô thị
			Đất XD các khu chức năng đô thị

Biểu đồ tỉ lệ % đất quy hoạch toàn khu

2.2 Phạm vi ranh giới lập dự án

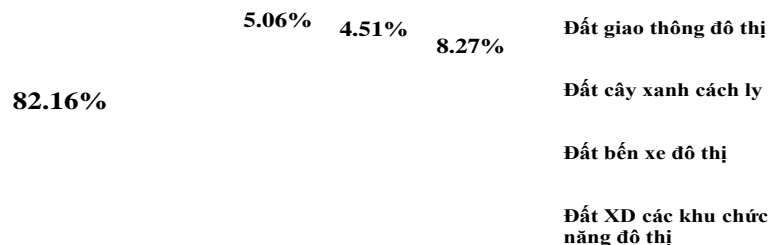
Dự kiến lập dự án với quy mô 12,31ha với các chức năng sau:

- Khu đất ở gồm:
 - + Đất xây dựng nhà phân lô.
 - + Đất xây dựng nhà biệt thự.
 - + Đất nhà v- ờn.
 - + Đất hành lang kỹ thuật
- Đất xây dựng công trình công cộng.
- Đất xây dựng bến xe thành phố.
- Đất cây xanh TĐTT.
- Đất giao thông đô thị.
- Đất giao thông nội bộ.
- Đất hạ tầng kỹ thuật.

2.3 Bảng tổng hợp các loại đất trong phạm vi lập dự án

Bảng 5 - Bảng tổng hợp các loại đất

TT	Loại đất	Quy hoạch	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất khu lập dự án	123127	
I	Đất giao thông đô thị	6235	
II	Đất cây xanh cách ly	5548	
III	Đất bến xe đô thị	10180	
IV	Đất XD các khu chức năng đô thị	101164	100,00
4.1	Đất ở	46121	45,59
	Trong đó :		
	- Đất ở chia lô	24922	24,64
	- Đất ở biệt thự	9989	9,87
	- Đất ở nhà vườn	8648	8,55
	- Đất hành lang kỹ thuật	2562	2,53
4.2	Đất công trình công cộng	2556	2,53
4.3	Đất cây xanh v- ườn hoa	2977	2,94
4.4	Đất công trình đầu mối	403	0,40
4.5	Đất giao thông	49107	48,54



Bảng tỉ lệ % các loại đất trong phạm vi lập quy hoạch

C. GIỚI THIỆU PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH KHU ĐÔ THỊ

1. PHÂN KHU CHỨC NĂNG KHU ĐÔ THỊ

1.1 Vị trí, chức năng khu đô thị trong khu quy hoạch chung

- Căn cứ tính chất, chức năng Đô thị loại III.
- Khu đô thị Công Thành là khu dân cư- phát triển, gắn kết giữa khu làng xóm hiện hữu và khu đô thị.

1.2 Phương án cơ cấu phân khu chức năng

- Khu nhà ở lô phố, nhà ở có tính chất thương mại dịch vụ được bố trí theo các trục đường lớn.
- Khu công trình công cộng, bãi đỗ xe được bố trí tại trung tâm khu đô thị.
- Khu BT- nhà vườn bố trí giáp với khu vực hành lang đường ống dẫn dầu, là nơi dự kiến trồng cây xanh, vườn hoa của Đô thị.
- Cây xanh được bố trí phân tán, tuy nhiên có một khu công trình công cộng kết hợp với vườn hoa trung tâm.

2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

2.1 Bảng tổng hợp các lô đất quy hoạch

Bảng 6 - Bảng tổng hợp các lô đất quy hoạch

	Loại đất	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tỷ lệ (%)	Quy mô			m ² /ng- ời
								(m ² sàn)	(hộ)	(ng- ời)	
	Tổng cộng		136963						372	1488	
A	<i>Đất giao thông đô thị</i>		<i>6235</i>								
B	<i>Đất cây xanh cách ly</i>		<i>5548</i>								
C	<i>Đất bến xe đô thị</i>		<i>10180</i>								
D	<i>Đất khu đô thị</i>		<i>115000</i>				100,00				77,28
I	Đất ở		57598				50,09	93480	347	1413	38,71
1.1	<i>Đất ở hiện trạng</i>		<i>10367</i>				9,01	8290	52	233	44,49
1.2	<i>Đất ở dịch vụ</i>		<i>1110</i>				0,97	890	9	36	30,83
1.3	<i>Đất ở lô phố</i>		<i>26500</i>				23,04	74200	250	1000	26,50
1.4	<i>Đất ở biệt thự</i>		<i>10509</i>				9,14	10100	36	144	72,98
1.5	<i>Đất ở nhà v- ờn</i>		<i>9112</i>				7,92	8750	25	100	91,12
II	Đất công trình công cộng		2556	30	2,0	0,6	2,22	1230			1,72
III	Đất cây xanh v- ờn hoa		2977				2,59				2,00
IV	Đất công trình đầu mối		403				0,35				
V	Đất giao thông		51466				44,75				

2.2 Bảng tổng hợp các lô đất xây dựng nhà ở

Bảng 7 - Bảng tổng hợp các lô đất xây dựng nhà ở

STT	Loại đất	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)			Số lô đất
			Tổng	HL.Kỹ thuật	Đất ở	
	Tổng cộng		46121	2562	43559	311
1	Đất ở lô phố		26500	1578	24922	250
1.1	Đất ở lô phố	NO1	3507	176	3331	34
1.2	Đất ở lô phố	NO2	4476	254	4222	42
1.3	Đất ở lô phố	NO3	4476	254	4222	42
1.4	Đất ở lô phố	NO4	1634	129	1505	15
1.5	Đất ở lô phố	NO5	3476	219	3257	33
1.6	Đất ở lô phố	NO6	2667	246	2421	24
1.7	Đất ở lô phố	NO7	2922	140	2782	28
1.8	Đất ở lô phố	NO8	3342	160	3182	32
2	Đất ở biệt thự		10509	520	9989	36
2.1	Đất ở biệt thự	NO9	2922	140	2782	10
2.2	Đất ở biệt thự	NO10	2922	140	2782	10
2.3	Đất ở biệt thự	NO11	4665	240	4425	16
3	Đất ở nhà v-ờn		9112	464	8648	25
3.1	Đất ở nhà v-ờn	NO12	1832	106	1726	6
3.2	Đất ở nhà v-ờn	NO13	3780	181	3599	10
3.3	Đất ở nhà v-ờn	NO14	3500	177	3323	9

3. GIỚI THIỆU P.ÁN QUY HOẠCH KIẾN TRÚC – CẢNH QUAN

3.1 Tổ chức không gian kiến trúc

3.1.1 Những nguyên tắc cơ bản

- Phù hợp với mạng l- ới quy hoạch chung đô thị.
- Đảm bảo hợp lý nhất trong việc cung cấp cơ sở hạ tầng và khai thác quỹ đất trong xây dựng và giải phóng mặt bằng.
- Phân kì đầu t- và kế hoạch khai thác quỹ đất hợp lý nhất.
- Đảm bảo cảnh quan kiến trúc khu đô thị, cảnh quan thiên nhiên và bảo vệ môi tr- ờng, phát triển bền vững.
- Tuân thủ các qui định về xây dựng công trình của Đô thị.
- Tạo dựng không gian kiến trúc hiện đại, phù hợp địa hình và cảnh quan khu vực.

3.1.2 Định hướng kiến trúc

- Tổ chức Khu đô thị một cách khoa học có không gian hợp lý, tạo lập đô thị hiện đại về không gian kiến trúc, có chất l- ượng sống cao.
- Các công trình kiến trúc đ- ợc xây dựng mang đặc tr- ng khu vực về hình khối, màu sắc hoà quyện với cảnh quan thiên nhiên.
- Tầng cao trung bình: 3 - 4 tầng.
- Mật độ xây dựng toàn khu: 30 đến 50%.

3.2 Các yêu cầu bảo vệ cảnh quan môi trường sinh thái

- Đối với các tuyến giao thông chính có dải cây xanh hai bên đ- ờng; Các điểm cong góc phố phải đảm bảo an toàn giao thông.
- Đối với công trình cần chú trọng tới không gian xung quanh (sân, thảm cỏ, cây xanh). Cao độ nền công trình sao cho hài hoà, không che lấp mặt chính của công trình.
- Hạn chế tối đa các tác động trên diện rộng với môi tr- ờng sinh thái tự nhiên khu vực, tránh san lấp, đào đắp lớn, đặc biệt trong quá trình xây dựng công trình.
- Đối với hệ thống chất thải rắn, cần có kế hoạch thu gom, vận chuyển đến khu vực xử lý hiệu quả.

4. GIỚI THIỆU P.ÁN QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

4.1 Quy hoạch san nền

4.1.1 Cơ sở thiết kế

- Tiêu chuẩn ngành 20 TCN 51 - 84;
- Tiêu chuẩn TCXD 51 - 1995: thoát nước mạng l-ới bên ngoài và công trình -Tiêu chuẩn thiết kế;
- Công tác khảo sát thực địa và các số liệu điều tra, thu thập từ cơ sở.
- Căn cứ vào định hướng chuẩn bị kỹ thuật của thị xã
- Căn cứ vào cốt khống chế của đ-ờng QL 10.
- Căn cứ vào tiêu chuẩn thiết kế nền khu đất xây dựng.

4.1.2 Nguyên tắc thiết kế

- Thiết kế san nền đảm bảo thoát nước tốt, không ngập lụt, giao thông đ-ợc thuận lợi an toàn.
- Tận dụng tối đa địa hình thiên nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp.
- Phải xác định vị trí chứa đất màu tạm thời để sau khi thi công san đắp nền, có thể lấy lại đất màu rải lên phần đất dự kiến trồng cây xanh.

4.1.3 Ý đồ chung về thiết kế

- Đảm bảo san nền đúng hướng dốc, đúng cao độ, đường đồng mức.
- Có khối lượng san nền đúng tiêu chuẩn.

4.2 Quy hoạch giao thông

4.2.1 Cơ sở thiết kế

Các tiêu chuẩn đ-ợc sử dụng trong đồ án:

- Tiêu chuẩn ngành 22TCN 271-01 và tái bản phụ lục tiêu chuẩn.
- Tiêu chuẩn XD Việt Nam 104/2007 “Đường đô thị-Yêu cầu thiết kế”.
- Quyết định số 2525/ 2003/QĐ-BGTVT.
- Tiêu chuẩn thiết kế đ-ờng ô tô 22 TCVN 4054 – 2005.

4.2.2 Nguyên tắc thiết kế

- Tận dụng hiện trạng tự nhiên và hạ tầng cơ sở, tránh phá vỡ đào đắp lớn.
- Tuân thủ quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn ngành.
- Khai thác triệt để hệ thống giao thông đối ngoại.

4.2.3 Ý đồ chung về thiết kế

Quy hoạch giao thông đô thị bao gồm việc xác định quỹ đất dành cho xây dựng và phát triển giao thông, vị trí, quy mô công trình đầu mối; tổ chức hệ thống giao thông đô thị trên mặt đất, trên cao và dưới mặt đất; xác định phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn giao thông.

- Đối với các công trình giao thông và các công trình phụ trợ giao thông trong đô thị: phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm lưu thông cho người và phương tiện; bảo đảm các tiêu chuẩn về ánh sáng, vệ sinh môi trường và công tác phòng cháy, chữa cháy; có kiểu dáng, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan và đặc thù của đô thị, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong đô thị. Ưu tiên đường dành riêng cho người khuyết tật.

- Đối với các công trình bảo đảm an toàn giao thông trong đô thị: phải được thiết kế đồng bộ với hệ thống giao thông, bảo đảm nguyên tắc thoát người nhanh khi xảy ra sự cố cháy nổ hoặc thiên tai; có tín hiệu dễ nhận biết cho người khuyết tật; có kích thước, kiểu dáng, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan và đặc thù của đô thị.

4.2.4 Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật

Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật thể hiện trên bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 xác định:

- + Vị trí các tuyến đường ống kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa và nước bẩn...) trên mặt bằng và khoảng cách ngang giữa chúng.
- + Vị trí các công trình đầu mối của các hệ thống kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm nước sạch, trạm bơm, trạm xử lý nước thải...).
- + Độ sâu chôn ống và khoảng cách đứng, khoảng cách ngang giữa các đường ống kỹ thuật và giữa chúng với các công trình khác đảm bảo theo đúng tiêu chuẩn quy phạm.

4.3 Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

4.3.1 Cơ sở thiết kế

- Tiêu chuẩn thiết kế, TCXD 33: 2006.
- TCVN 4513-1988 cấp nước bên trong.
- TCVN 4449-1987 Quy hoạch xây dựng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Tiêu chuẩn 2622-1955 PCC cho nhà và công trình
- TCVN 4449-1987 Quy hoạch xây dựng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.

4.3.2 Nguyên tắc thiết kế

- Hệ thống thoát nước cho toàn khu vực được tách thành hai hệ thống riêng biệt: hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải.
- Tuân thủ hiện trạng tiêu thoát, các hướng thoát nước hiện có, gắn kết với các công trình thủy lợi đã định hình để không phải cải tạo thay đổi các khu vực nằm ngoài dự án. Cơ bản không làm thay đổi tính chất thoát nước của khu vực.
- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng. Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống chính và được tập trung về trạm xử lý nước thải chung của toàn khu. Mạng lưới đường ống thoát nước thải sinh hoạt gồm các hố ga thăm và các tuyến ống dẫn có nhiệm vụ thu gom và đưa nước thải đến trạm xử lý chung của khu vực.

4.3.3 Ý đồ chung về thiết kế

- Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị bao gồm việc xác định khu vực thuận lợi cho việc xây dựng trong từng khu vực và đô thị; xác định lưu vực thoát nước chính, khu vực cấm và hạn chế xây dựng, cốt xây dựng, mạng lưới thoát nước mặt và công trình đầu mối; giải pháp phòng tránh và giảm nhẹ thiệt hại do thiên tai.
- Công trình thoát nước thải, miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác ở trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị.

4.4 Quy hoạch cấp nước

4.4.1 Nguồn nước

- Khu vực thiết kế sẽ đ- ợc cấp n- ớc từ hệ thống cấp n- ớc của thị xã Uông Bí, nguồn n- ớc từ Vàng Danh đã có đ- ờng ống D400 chạy dọc QL10, sát với ranh giới lô đất nghiên cứu. Sẽ thiết kế 1 điểm đấu nối với ống D400 cấp n- ớc cho khu vực.

4.4.2 Nhu cầu sử dụng nước

Các khu vực chức năng đ- ợc xác định theo quy mô, tính chất.

- Nhà ở hiện có: 100lít/ng- ời/ ngày đêm.

$$208 \text{ ng- ời} \times 100\text{lít/ng- ời/ ngày đêm} = 20,8 \text{ m}^3/\text{ngày đêm.}$$

- Nhà ở chia lô: 120lít/ng- ời/ ngày đêm.

$$1000 \text{ ng- ời} \times 120\text{lít/ng- ời/ ngày đêm} = 120 \text{ m}^3/\text{ngày đêm.}$$

- Nhà v- ờn, biệt thự: 180lít/ng- ời/ ngày đêm.

$$240 \text{ ng- ời} \times 180\text{lít/ng- ời/ ngày đêm} = 43,2 \text{ m}^3/\text{ngày đêm.}$$

- Nhà ở dịch vụ: 150lít/ng- ời/ ngày đêm.

$$36 \text{ ng- ời} \times 150\text{lít/ng- ời/ ngày đêm} = 5,4 \text{ m}^3/\text{ngày đêm.}$$

- Công trình công cộng: 30% l- ợng n- ớc sinh hoạt.

$$189 \text{ m}^3/\text{ngày đêm} \times 30\% = 56,7 \text{ m}^3/\text{ngày đêm.}$$

- N- ớc dự phòng: 20% tổng số.

$$247 \text{ m}^3/\text{ngày đêm} \times 20\% = 49,4 \text{ m}^3/\text{ngày đêm.}$$

⇒ **Tổng nhu cầu sử dụng n- ớc Q = 296,4 m³/ngày đêm.**

4.4.3 Ý đồ chung về thiết kế

- Quy hoạch cấp nước đô thị bao gồm việc xác định nhu cầu và lựa chọn nguồn nước; xác định vị trí, quy mô công trình cấp nước gồm mạng lưới tuyến truyền tải và phân phối, nhà máy, trạm làm sạch, phạm vi bảo vệ nguồn nước và hành lang bảo vệ công trình cấp nước;

- Công trình cấp nước, các trạm bơm, bể chứa nước, phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị. Các loại họng cứu hoả bố trí trên phố phải có khoảng cách thích hợp, được đánh số kiểm soát.

4.5 Quy hoạch cấp điện

4.5.1 Chỉ tiêu cấp điện

Bảng 8 - Bảng chỉ tiêu cấp điện khu vực

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu cấp điện
1	Nhà ở hiện trạng	kW/hộ	2,0
2	Nhà ở chia lô	kW/hộ	2,5
3	Nhà biệt thự	kW/hộ	5
4	Đất công cộng	W/m ² sàn	30
5	Tr- ờng mầm non	kW/cháu	0,15
6	Chiếu sáng	kW/km	7,5

Bảng 9 - Bảng tính toán nhu cầu phụ tải điện

KH	Hạng mục	Đ/v tính	Số l- ợng	Chỉ tiêu	Công suất
I	Đất ở hiện trạng				104
OT1	Đất ở hiện trạng	hộ	23	2	46
OT2	Đất ở hiện trạng	hộ	14	2	28
OT3	Đất ở hiện trạng	hộ	15	2	30
II	Đất ở dịch vụ	hộ			23
OX1	Đất ở dịch vụ	hộ	4	2,5	10
OX2	Đất ở dịch vụ	hộ	3	2,5	8
OX3	Đất ở dịch vụ	hộ	2	2,5	5
III	Đất ở lô phố	hộ			625
NO1	Đất ở lô phố	hộ	34	2,5	85
NO2	Đất ở lô phố	hộ	42	2,5	105
NO3	Đất ở lô phố	hộ	42	2,5	105
NO4	Đất ở lô phố	hộ	15	2,5	38
NO5	Đất ở lô phố	hộ	33	2,5	83
NO6	Đất ở lô phố	hộ	24	2,5	60
NO7	Đất ở lô phố	hộ	28	2,5	70
NO8	Đất ở lô phố	hộ	32	2,5	80
IV	Đất ở biệt thự	hộ			180
NO9	Đất ở biệt thự	hộ	10	5	50
NO10	Đất ở biệt thự	hộ	10	5	50
NO11	Đất ở biệt thự	hộ	16	5	80
V	Đất ở nhà v- ờn	hộ			125
NO12	Đất ở nhà v- ờn	hộ	6	5	30
NO13	Đất ở nhà v- ờn	hộ	10	5	50
NO14	Đất ở nhà v- ờn	hộ	9	5	45
VI	Đất công trình công cộng		0		52
CC	Công trình công cộng	m2sàn	1230	0,03	37
	Giao thông				15
	Tổng cộng :				1.108

Bảng 10 - Bảng tổng hợp phụ tải điện

TT	Tên phụ tải	Công suất điện (KW)
1	Phụ tải sinh hoạt	1.024
2	Phụ tải công cộng	46
3	Chiếu sáng	15
4	Dự phòng : (4) = 5% (1+2+3)	54
5	Tổng cộng : (5) = (1+2+3+4)	1.139
	Hệ số đồng thời Kđt = 0,7 (5)	797
	Công suất điện yêu cầu từ l- ới với Cos φ = 0,8	996

Với hệ số đồng thời Kđt = 0,6 và Cos φ = 0,8 thì tổng công suất của các trạm biến áp trong khu vực này là 996KVA.

4.5.2 Ý đồ chung Quy hoạch cấp điện

- a. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị bao gồm việc xác định nhu cầu sử dụng năng lượng, nguồn cung cấp, yêu cầu bố trí địa điểm, quy mô công trình đầu mối, mạng lưới truyền tải, mạng lưới phân phối; hành lang an toàn và phạm vi bảo vệ công trình; giải pháp tổng thể về chiếu sáng đô thị.
- b. Quy hoạch thông tin liên lạc bao gồm việc xác định tuyến truyền dẫn thông tin, vị trí, quy mô trạm vệ tinh, tổng đài và công trình phụ trợ kèm theo.
 - Khi xây dựng mới tháp truyền hình trong đô thị phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch xây dựng được duyệt.
 - Ăng-ten thu, phát sóng phải lắp đặt đúng vị trí mà cơ quan quản lý đô thị cho phép.
 - Dây điện thoại, dây thông tin phải được thay thế bằng dây tổ hợp; dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hoá toàn bộ.
 - Hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt, phù hợp với

kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hoà, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

- Bộ Bru chính, Viễn thông quy định và hướng dẫn chi tiết việc thực hiện quản lý hệ thống đường dây và thiết bị thông tin trong đô thị.

4.6 Thoát nước bản và vệ sinh môi trường

4.6.1 Tiêu chuẩn và khối lượng tính toán

Các khu vực chức năng đ- ợc xác định theo quy mô, tính chất các công trình. Lượng n- ớc thải đ- ợc tính bằng 80% l- ượng n- ớc cấp cho các nhu cầu.

a. N- ớc thải:

- Nhà ở hiện có: 100lít/ng- ời/ ngày đêm.

$$208\text{ng- ời} \times 100\text{lít/ng- ời/ ngày đêm} \times 80\% = 16,4 \text{ m}^3/\text{ngày đêm.}$$

- Nhà ở chia lô: 120lít/ng- ời/ ngày đêm.

$$1000 \text{ ng- ời} \times 120\text{lít/ng- ời/ ngày đêm} \times 80\% = 96 \text{ m}^3/\text{ngày đêm.}$$

- Nhà v- ườn, biệt thự: 180lít/ng- ời/ ngày đêm.

$$240 \text{ ng- ời} \times 180\text{lít/ng- ời/ ngày đêm} \times 80\% = 34,2 \text{ m}^3/\text{ngày đêm.}$$

- Nhà ở dịch vụ: 150lít/ng- ời/ ngày đêm.

$$36 \text{ ng- ời} \times 150\text{lít/ng- ời/ ngày đêm} \times 80\% = 4,4 \text{ m}^3/\text{ngày đêm.}$$

- Công trình công cộng: 30% l- ượng n- ớc sinh hoạt.

$$189 \text{ m}^3/\text{ngày đêm} \times 30\% \times 80\% = 55 \text{ m}^3/\text{ngày đêm.}$$

- N- ớc dự phòng: 20% tổng số.

$$247 \text{ m}^3/\text{ngày đêm} \times 20\% \times 80\% = 40 \text{ m}^3/\text{ngày đêm.}$$

⇒ **Tổng nhu cầu sử dụng n- ớc Q = 253 m³/ngày đêm.**

b. Chất thải rắn:

- Nhà ở hiện có: 0,5 kg/ng- ời/ ngày đêm

$$208 \text{ ng- ời} \times 0,5 \text{ kg/ng- ời/ ngày đêm} = 104 \text{ kg/ ngày đêm.}$$

- Nhà ở chia lô: 0,8kg/ng- ời/ ngày đêm.

$$1000 \text{ ng- ời} \times 0,8\text{kg/ng- ời/ ngày đêm} = 800 \text{ kg/ ngày đêm.}$$

- Nhà v- ườn, biệt thự: 1,2 kg/ng- ời.ngàychđêm.

$$240 \text{ ng- ời} \times 1,2 \text{ kg/ng- ời/ ngày đêm} = 268 \text{ kg/ ngày đêm.}$$

- Nhà ở dịch vụ: 1,4 kg/ng- ời.ngàychđêm.

$36 \text{ ng- ời} \times 1,4 \text{ kg/ng- ời.ngàyđêm} = 46 \text{ kg/ ngày đêm.}$

- Công trình công cộng: 30% l- ượng CTR sinh hoạt.

$1115,8 \text{ kg/ ngày đêm} \times 30\% = 334,4 \text{ kg/ ngày đêm.}$

⇒ **Tổng l- ượng rác thải Q = 1,450 kg/ngày đêm.**

4.6.2 Ý đồ quy hoạch thoát nước thải

Nội dung đánh giá môi trường chiến lược

a. Đánh giá môi trường chiến lược là một nội dung của đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

b. Nội dung đánh giá môi trường chiến lược đồ án quy hoạch đô thị gồm:

- Đánh giá hiện trạng môi trường đô thị về điều kiện khí tượng thủy văn, chất lượng nước, không khí, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; khai thác và sử dụng tài nguyên, thay đổi khí hậu; các vấn đề xã hội, cảnh quan, văn hoá và di sản để làm cơ sở đưa ra các giải pháp quy hoạch đô thị;

- Dự báo diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch đô thị;

- Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và lập kế hoạch giám sát môi trường.

c. Chính phủ quy định cụ thể nội dung đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch đô thị:

- Thẩm định nội dung đánh giá môi trường chiến lược.

- Việc thẩm định nội dung đánh giá môi trường chiến lược được thực hiện trong quá trình thẩm định đồ án quy hoạch đô thị.

- Cơ quan thẩm định quy hoạch đô thị chủ trì phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước về môi trường thẩm định nội dung đánh giá môi trường chiến lược.

d. Quy hoạch xử lý chất thải rắn bao gồm việc xác định tổng lượng chất thải, vị trí, quy mô trạm trung chuyển, cơ sở xử lý chất thải rắn, công trình phụ trợ, khoảng cách ly vệ sinh của cơ sở xử lý chất thải rắn.

5. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

5.1 Phân tích và đánh giá các nguồn gây tác động môi trường

5.1.1 Nguồn gây tác động tới môi trường kinh tế xã hội

- Hiện trạng kinh tế xã hội tại khu vực quy hoạch là các hộ dân thuộc thôn Bí Trung và dân c- dải rác dọc QL 10 (không thuộc khu đất quy hoạch) với khoảng 370 ng- ời. Quỹ đất phục vụ quy hoạch chủ yếu là đất trồng lúa. Đồ án quy hoạch chi tiết sẽ thay đổi diện mạo cụ thể của khu vực này bao gồm cảnh quan kiến trúc của khu dân c- , phát sinh dịch vụ trong các hộ dân, các thay đổi về mặt xã hội này có thể là tích cực và tiêu cực với những mức độ khác nhau.

- Nguồn gây tác động đáng kể trong khu vực quy hoạch là các hoạt động sinh hoạt của dân c- trong khu đất ở. Và nh- vậy các hoạt động, sinh hoạt, dịch vụ th- ơng mại sẽ đi kèm, các hoạt động sẽ tác động không nhỏ tới môi tr- ờng kinh tế xã hội khu vực nghiên cứu. Đặc biệt sẽ nảy sinh những tệ nạn xã hội, mâu thuẫn trong hoạt động kinh doanh sẽ ảnh h- ưởng tới môi tr- ờng xã hội khu vực.

5.1.2 Tác động tới thiên nhiên sinh thái của khu vực nghiên cứu

- Hiện trạng thiên nhiên sinh thái của khu vực quy hoạch chi tiết khu trung tâm còn đang nguyên vẹn ch- a bị tác động của các hoạt động phát triển. Tại khu vực trong phạm vi quy hoạch có hệ sinh thái nông nghiệp chủ yếu là trồng lúa. Nguyên nhân này làm thay đổi sinh thái thiên nhiên của khu vực.

Với đặc điểm tự nhiên nh- vậy, hoạt động phát triển xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị sẽ tác động đáng kể đặc biệt là tổ chức không gian và quy hoạch sử dụng đất cũng nh- những hoạt động phát triển tại những khu đất đó.

- Đặc biệt là hoạt động khai thác địa hình, san nền chuẩn bị kỹ thuật sẽ tác động không nhỏ tới thiên nhiên sinh thái khu vực nghiên cứu. Trong đồ án quy hoạch chi tiết khu trung tâm đã tính toán khối l- ượng san lấp và đào đắp khu vực nghiên cứu hiện khối l- ượng đất 130.000 m³, vì việc kiểm soát quá trình san nền cần đ- ợc thực hiện nghiêm túc nếu không sẽ ảnh h- ưởng tới hệ

sinh thái do việc khai thác đất tại những khu vực xung quanh để bổ cập cho khối lượng đất thiếu. Công tác san nền đào đắp sẽ tác động tới điều kiện địa chất của khu vực ảnh hưởng tới sinh trưởng của cây trồng.

5.1.3 Tác động tới chất lượng môi trường

Hiện nay chất lượng môi trường khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết còn tương đối trong lành. Tuy vậy các hoạt động phát triển trong đồ án quy hoạch sẽ tác động rõ rệt đến chất lượng của khu vực nghiên cứu. Cụ thể là các hoạt động phát triển gồm các giai đoạn:

- *Hoạt động trong quá trình triển khai thực hiện theo đồ án quy hoạch:*

+ Xây dựng giao thông: Gây ảnh hưởng tới môi trường không khí, chất lượng nước mặt, hệ sinh thái khu vực và khu vực lân cận.

+ San nền, chuẩn bị kỹ thuật: ảnh hưởng tới môi trường không khí, chất lượng nước ngầm, chất lượng nước mặt, hệ sinh thái và khả năng sinh trưởng của cây trồng.

+ Xây dựng hạ tầng cấp nước, thoát nước: ảnh hưởng tới chất lượng nước ngầm, không khí, chất lượng nước mặt.

- *Hoạt động trong quá trình thực hiện quy hoạch:*

Hoạt động xây dựng và phát triển tại các khu chức năng của khu vực quy hoạch khu đô thị những chức năng khác nhau vì vậy những tác động đến môi trường của các khu chức năng, kết hợp với phát triển các khu chức năng khác của đô thị, với nhiều hạng mục công trình không phải là tác động cộng dồn mà đôi khi là những tác động tích lũy tùy thuộc vào thời gian vận hành dự án và triển khai các hạng mục công trình, diễn biến môi trường và tác động tích lũy sẽ theo thời gian 5-10-15 năm trong đồ án quy hoạch.

- *Vận hành các hoạt động phát triển theo đồ án quy hoạch*

Trên quan điểm phát triển bền vững và bảo vệ môi trường trong đồ án quy hoạch chi tiết đã đề xuất các giải pháp quy hoạch đối với hạ tầng kỹ thuật, đối với phương án xử lý nước thải, đối với kiến trúc cảnh quan. Vì vậy nếu thực hiện đúng giải pháp quy hoạch có sự giám sát về chất lượng môi trường khu vực nghiên cứu thì sẽ giảm thiểu những nguồn gây tác động đến môi trường.

5.2 Đánh giá tác động môi trường khu vực nghiên cứu

5.2.1 Dự báo diễn biến môi trường khu vực nghiên cứu

Trong phần này nhóm nghiên cứu dự báo những tác động đối với môi trường khi không có sự can thiệp về bảo vệ môi trường cho khu vực quy hoạch.

5.2.2 Dự báo môi trường nước

- Nước trong khu vực quy hoạch gồm 3 nguồn chính là nước mưa, nước mặt từ các suối, hồ và nước ngầm.
- Nguồn nước mặt nhìn chung không bị ô nhiễm do xây dựng hệ thống nước thải riêng, thải theo hệ thống thoát nước chung của đô thị.
- Khả năng ô nhiễm nguồn nước mặt từ nước thải do lượng nước thải của khu trung tâm dự tính khoảng $175\text{m}^3/\text{ng.đ}$. Như vậy cần thiết phải có hệ thống thoát nước thải, tránh sự xâm nhập của nước thải sinh hoạt vào môi trường nước mặt.
- Việc thu gom chất thải rắn cần thực hiện thường xuyên, các thùng đựng rác cần phải có nắp đậy hợp vệ sinh.

5.2.3 Dự báo môi trường khí

- Khu đô thị với hệ thống đường giao thông với mặt đường rộng và vỉa hè trồng cây xanh nên đảm bảo môi trường không khí trong lành cho khu vực. Tuy nhiên tại QL10 với mật độ giao thông cao gây ô nhiễm không khí, chủ yếu là do các phương tiện giao thông.
 - + Trong quá trình quy hoạch xây dựng cơ sở hạ tầng cùng với việc nâng cấp hệ thống đường giao thông sẽ sinh ra ô nhiễm không khí do bụi.
 - + Các chất gây ô nhiễm không khí như CO_2 , SO_2 , CO ... chủ yếu từ hoạt động giao thông và bụi do xây dựng cơ sở hạ tầng trong khu trung tâm tuy nhiên các hoạt động này gây tác động không nhiều đến môi trường không khí quanh khu vực.

5.3 Kết luận và kiến nghị

- Ô nhiễm môi trường là một vấn đề tổng hợp, được xác định bằng sự biến đổi môi trường theo hướng bất lợi cho cuộc sống con người và động thực vật. Trong quá trình công tác và hoàn thành dự án quy hoạch sẽ gây ra một số tác động tới môi trường không khí, môi trường nước, môi trường đất...
- Việc quy hoạch khu chi tiết khu đô thị sẽ nâng cao đáng kể đời sống vật chất cũng như tinh thần cho người dân, khai thác tiềm năng của khu vực tạo điều kiện phát triển kinh tế xã hội. Góp phần to lớn chuyển đổi cơ cấu kinh tế của khu vực. Là bước tiếp theo của quy hoạch chung, nhằm cụ thể hoá các nội dung định hướng quy hoạch phát triển không gian khu trung tâm trong quy hoạch chung.
- Hiện tại chất lượng môi trường của khu vực tương đối trong sạch.
- Các tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên cũng như môi trường xã hội của khu vực quy hoạch chi tiết có thể được giảm thiểu tối đa nếu thực hiện tốt các biện pháp quản lý và giám sát môi trường.
- Vì vậy đồ án cần có những biện pháp tối ưu đảm bảo vệ sinh môi trường, tạo môi trường sống trong sạch, văn minh đến cho người dân.

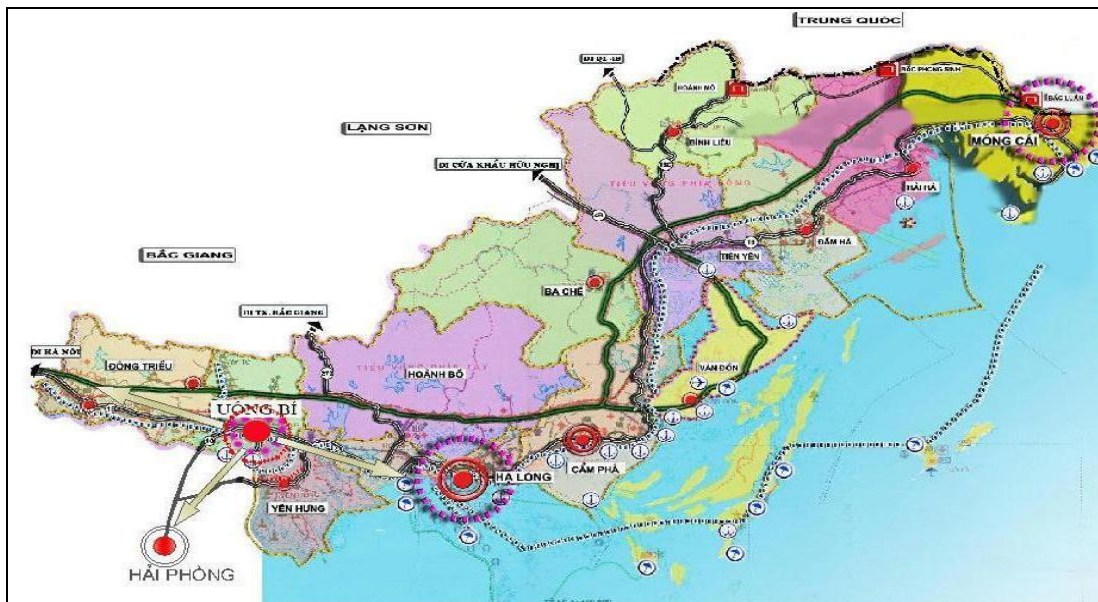
D. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG TẦM NHÌN

1. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG

1.1 Giới thiệu chung Tỉnh Quảng Ninh

Quảng Ninh có 184 đơn vị hành chính cấp xã gồm 127 xã, 49 phường và 12 thị trấn. Quảng Ninh là tỉnh có nhiều thành phố và thị xã trực thuộc nhất của Việt Nam. 80% diện tích Quảng Ninh là địa hình đồi núi, tập trung ở phía Bắc. Một phần năm diện tích ở phía Đông Nam tỉnh thuộc đồng bằng sông Hồng. Quảng Ninh còn có rất nhiều đảo ven biển.

Quảng Ninh là một trọng điểm kinh tế, một đầu tàu của vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc đồng thời là một trong bốn trung tâm du lịch lớn của Việt Nam với di sản thiên nhiên thế giới vịnh Hạ Long đã hai lần được UNESCO công nhận về giá trị thẩm mỹ và địa chất, địa mạo. Quảng Ninh có 3 Khu kinh tế Vân Đồn, hai Trung tâm thương mại Hạ Long, Móng Cái là đầu mối giao thương giữa hai nước Việt Nam - Trung Quốc và các nước trong khu vực.

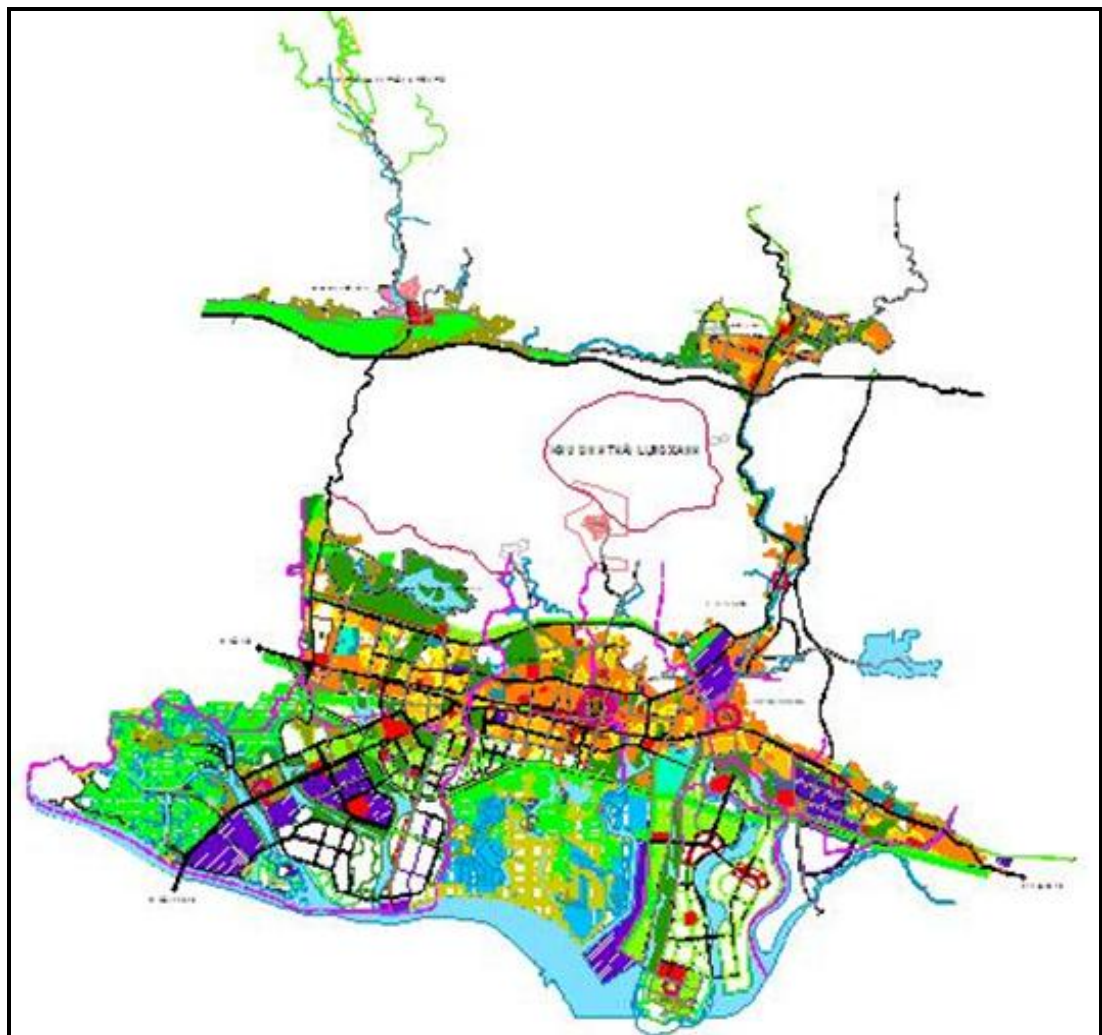


Quảng Ninh hội tụ những điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội quan trọng trong tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Là một tỉnh có nguồn tài nguyên khoáng sản, (Về trữ lượng than trên toàn Việt Nam thì riêng Quảng Ninh đã chiếm tới 90%). Quảng Ninh với di sản thiên nhiên thế giới Vịnh Hạ Long 2 lần được Tổ chức UNESCO tôn vinh. Với di

tích văn hóa Yên Tử, bãi cọc Bạch Đằng, Đền Cửa Ông, Đình Quan Lạn, Đình Trà Cổ, núi Bài Thơ... thuận lợi cho phát triển du lịch biển, du lịch sinh thái, du lịch thể thao, du lịch văn hóa tâm linh. Quảng Ninh được xác định là 1 điểm của vành đai kinh tế Vịnh Bắc Bộ, là cửa ngõ quan trọng của hành lang kinh tế Nam Ninh-Hà Nội-Hải Phòng-Quảng Ninh. Có hệ thống cảng biển, cảng nước sâu có năng lực bốc xếp cho tàu hàng vạn tấn,... tạo ra nhiều thuận lợi cho ngành vận tải đường biển giữa nước ta với các nước trên thế giới. Quảng Ninh có hệ thống cửa khẩu phân bố trên dọc tuyến biên giới, đặc biệt cửa khẩu quốc tế Móng Cái là nơi hội tụ giao lưu thương mại, du lịch, dịch vụ và thu hút các nhà đầu tư;

Quảng Ninh xếp thứ 5 cả nước về thu ngân sách nhà nước (2010). Năm 2010 GDP đầu người ước đạt 1500 USD/năm.

1.2 Quy hoạch chung Thị xã Uông Bí



Đến năm 2009, giá trị sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp của thị xã đã chiếm 56,1%; du lịch - dịch vụ - thương mại chiếm 32,5%; sản xuất nông - lâm - ngư nghiệp chỉ 11,4%. Với một thời gian không dài, từ 2006-2010, giá trị tổng sản phẩm xã hội đã tăng bình quân hàng năm xấp xỉ 19%, thu nhập bình quân đầu người tăng 175% (năm 2005: 14.300.000 đ/người/năm; năm 2009: 25.570.000đ/người/ năm, tương đương 1.346,2 USD). Thị xã không còn hộ đói, số hộ nghèo giảm còn 4,18%. Thu ngân sách nhà nước trên địa bàn tăng hơn 3 lần, chi cho đầu tư phát triển tăng 2,25 lần

Hiện nay, trên nền tảng của một thị xã than, điện với gần 50 năm xây dựng, phát triển, từ sau ngày thị xã được công nhận là đô thị loại III (tháng 2-2008). Thị xã đang triển khai gần 20 dự án đô thị dân cư với trên 900ha theo hướng hiện đại, bền vững. thị xã Uông Bí đã báo cáo tỉnh Quảng Ninh và đề ra những mục tiêu xây dựng thành phố Uông Bí vào năm 2011. Đồng thời hiện tại trên toàn Thị xã cũng đã có 17 dự án công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp đầu tư vào thị xã, tập trung ở những cụm, và KCN đã được quy hoạch. Nhiều nhà máy, xưởng sản xuất đi vào hoạt động đã mở ra các ngành nghề mới, sản xuất những mặt hàng mới. Từ đó, tạo nên tiềm năng đẩy nhanh tăng trưởng kinh tế và thêm nhiều việc làm cho lực lượng lao động tại chỗ như: nhà máy xi măng Lam Thạch, Cty Chế biến Lâm sản Xuất khẩu, nhà máy gạch Tuynen, Cty giày da Sao Vàng; Đặc biệt có Nhà máy Chế tạo thiết bị nâng hạ, Nhà máy Cơ khí chính xác. Công trình trọng điểm quốc gia đã đi vào hoạt động... Hàng năm, giá trị công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp của thị xã tăng hơn 22%. Và có hơn 20 dự án xây dựng đang được đầu tư.

1.3 Các dự án đầu tư có liên quan

Hiện tại trên khu vực Xã Phương Đông đây là dự án đầu tiên chuẩn bị khởi công xây dựng.

2. QUAN ĐIỂM VÀ ĐỊNH HƯỚNG TẦM NHÌN PHÁT TRIỂN

Khu đô thị Công Thành được lập trên nhu cầu của người dân và quá trình đô thị hóa của Thị xã. Việc hoàn thành nhanh chóng dự án khu đô thị là cần thiết..

CHƯƠNG III: GIẢI PHÁP QUẢN LÝ QH XD – KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ & TỔ CHỨC THỰC HIỆN

A. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QH XD THEO ĐỒ ÁN QHCTXD KHU ĐÔ THỊ

1. QUY ĐỊNH LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT ĐỒ ÁN QHCT

1.1 Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

a. Phạm vi điều chỉnh :

- Quy chế này quy định về quản lý và thực hiện dự án khu đô thị mới bao gồm quá trình hình thành dự án, thực hiện đầu tư - xây dựng, khai thác và chuyển giao.
- Trong Đồ án này áp dụng cho Khu đô thị Công Thành – Thị xã Uông Bí – Tỉnh Quảng Ninh.

b. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân tham gia vào quá trình quản lý và thực hiện các dự án khu đô thị mới.

1.2 Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

Thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Xây dựng và được hướng dẫn rõ thêm về cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết như sau:

🚧 **Viện Quy hoạch Tỉnh Quảng Ninh:** Tổ chức lập quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công Thành tỷ lệ 1/2000.

🚧 **Chủ đầu tư các dự án đầu tư:** lập quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công Thành tỷ lệ 1/500 thuộc phạm vi do mình quản lý.

1.3 Căn cứ lập QHCT XD

- a. Chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội. Định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia, quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị cấp trên đã được phê duyệt.
- b. Nhiệm vụ quy hoạch Khu đô thị đã được phê duyệt.
- c. Quy chuẩn về quy hoạch Khu đô thị và quy chuẩn ngành.
- d. Bản đồ địa hình khu đất quy hoạch do cơ quan chuyên môn khảo sát lập.

1.4 Nhiệm vụ lập QHCT XD

a. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tỷ lệ 1/2000 cần tập trung làm rõ mục tiêu, yêu cầu phát triển đô thị về sử dụng đất, cảnh quan - kiến trúc - môi trường và sự kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận phù hợp với quy hoạch chung xây dựng được duyệt và các yêu cầu cần được nghiên cứu quy định tại Điều 22 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP;

b. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tỷ lệ 1/500 cần cụ thể hoá mục tiêu, yêu cầu đầu tư xây dựng theo quy hoạch, sự kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt và các yêu cầu cần được nghiên cứu quy định tại Điều 22 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP.

❖ Phạm vi ranh giới lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị được xác định trên cơ sở nhu cầu quản lý và đầu tư xây dựng, phù hợp với các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư phát triển đô thị.

❖ Danh mục hồ sơ bản vẽ theo quy định tại Điều 26 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP.

1.5 Nội dung lập QHCT XD

Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Công Thành được thực hiện theo quy định tại Điều 24 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và được thể hiện đối với từng loại quy hoạch chi tiết xây dựng như sau:

✓ Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 thì các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được quy định đối với từng ô phố; mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật được xác định đến các trục đường phân khu vực.

✓ Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thì các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được quy định đối với từng lô đất; mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật được xác định đến các đường vào nhà.

a. Quy hoạch chi tiết xây dựng cần đánh giá toàn bộ hiện trạng về các công trình xây dựng (nhà ở, công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật,...), các yếu tố

về văn hoá - xã hội, môi trường của khu vực thiết kế để có giải pháp quy hoạch phù hợp về kiến trúc cảnh quan và đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ được duyệt.

- Đối với hai bên trục đường chính trong khu đô thị phải xác định phạm vi lập quy hoạch tối thiểu là 50 m mỗi bên kể từ phía ngoài chỉ giới đường đỏ. Đối với QL10 là các trục hành lang phát triển phải xác định phạm vi lập quy hoạch tối thiểu là 100m mỗi bên kể từ phía ngoài hành lang bảo vệ đường bộ.
 - Đối với các khu chức năng trong khu đô thị thì ngoài các quy định chung cần xác định quy mô, ranh giới xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu môi; đề xuất vị trí, quy mô các khu tái định cư và các khu ở và dịch vụ công cộng của các khu chức năng đó.
- b. Nội dung thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cần tập trung nghiên cứu và quy định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, hình khối kiến trúc công trình, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở; các công trình điểm nhấn và từng ô phố trong khu vực thiết kế.
- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thì thực hiện theo các quy định tại Điều 31 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP;

1.6 Thẩm định và phê duyệt Đồ án QHCT XD

1.6.1 Thẩm định Đồ án QHCT XD

Thực hiện theo quy định tại các Điều 17, 21, 25, 30 của Luật Xây dựng; các Điều 11, 19, 28, 36 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và một số hướng dẫn cụ thể về cơ quan thẩm định, cơ quan trình duyệt quy hoạch xây dựng:

a. Cơ quan thẩm định

- Sở Xây dựng Tỉnh Quảng Ninh

Thẩm định các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 thuộc thẩm quyền phê duyệt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tỉnh Quảng Ninh;

- Ủy ban nhân dân Thị xã Uông Bí

Thẩm định các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Khu đô thị Công Thành thuộc thẩm quyền phê duyệt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thị xã Uông Bí.

b. Hình thức tổ chức thẩm định

Tùy theo tính chất, quy mô của từng đồ án, cơ quan thẩm định quy hoạch xây dựng có thể thực hiện tổ chức thẩm định theo một trong các hình thức:

- Tổ chức hội đồng thẩm định và quyết định thành phần, số lượng các thành viên tham gia hội đồng. Cơ cấu của hội đồng thẩm định đảm bảo có 3 thành phần chủ yếu gồm các cơ quan chức năng quản lý nhà nước có liên quan, chính quyền địa phương và các hội nghề nghiệp có liên quan.
- Thẩm định của cơ quan chuyên môn các cấp.

c. Các nội dung thẩm định

- Các căn cứ pháp lý để lập đồ án quy hoạch xây dựng.
- Quy cách hồ sơ theo quy định của Bộ Xây dựng; thành phần hồ sơ quy hoạch xây dựng theo quy định và theo nhiệm vụ quy hoạch được duyệt;
- Các nội dung chính của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng được quy định.

d. Thời gian thẩm định

Thực hiện theo quy định tại các Điều 11, 19, 28, 36 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP, đối với nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng thời gian thẩm định là 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ.

1.6.2 Phê duyệt Đồ án QHCT XD

a. Cơ quan phê duyệt

Thực hiện theo các quy định tại Điều 11, 19, 28, 36 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và những hướng dẫn cụ thể sau:

- Ủy ban nhân dân Tỉnh Quảng Ninh

Phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 của Khu đô thị Công Thành.

- Ủy ban nhân dân Thị xã Ưông Bí

Phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Khu đô thị Công Thành sau khi có ý kiến thống nhất về chuyên môn của Sở Xây dựng Tỉnh Quảng Ninh.

b. Nội dung phê duyệt quy hoạch xây dựng

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000: Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết; các chỉ tiêu kinh tế- kỹ thuật chủ yếu; các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị; cơ cấu sử dụng đất; nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật; mạng lưới hạ tầng kỹ thuật được xác định đến các trục đường phân khu vực; giải pháp tổ chức tái định cư (nếu có); giải pháp bảo vệ môi trường; những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện.

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết; các chỉ tiêu kinh tế- kỹ thuật chủ yếu; giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất; cơ cấu sử dụng đất; nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật; mạng lưới hạ tầng kỹ thuật được xác định đến các trục đường ngõ phố; giải pháp tổ chức tái định cư (nếu có); giải pháp bảo vệ môi trường; những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện; danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch (đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500);

c. Thời gian phê duyệt quy hoạch xây dựng

Thực hiện theo quy định tại các Điều 11, 19, 28, 36 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP, nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng thời gian phê duyệt là 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan thẩm định.

2. QUY ĐỊNH QLQHCT XD CÁC KHU CHỨC NĂNG

Áp dụng Nghị định số 209/2004/NĐ-CP về Quản lý chất lượng xây dựng công trình ta có bảng phân cấp, phân loại công trình xây dựng sau: (ở đây chỉ lấy cho Khu đô thị trong đồ án).

Loại công trình		Cấp công trình	
		Cấp III	Cấp IV
Nhà ở	<i>a.Nhà chung cư</i>	Chiều cao 4 - 8 tầng hoặc TĐTS 1.000 - <5.000 m ²	Chiều cao ≤ 3 tầng hoặc TĐTS <1.000 m ²
	<i>b.Nhà ở riêng lẻ</i>		
Công trình giáo dục	<i>Nhà mẫu giáo</i>		Chiều cao ≤ 3 tầng hoặc nhịp <12m hoặc TĐTS <1.000 m ²
Công trình công cộng	<i>Nhà làm việc, văn phòng, trụ sở</i>	Chiều cao 4 - 8 tầng hoặc nhịp 12 - <36m hoặc TĐTS 1.000 - <5.000 m ²	Chiều cao ≤ 3 tầng hoặc nhịp <12m hoặc TĐTS <1.000 m ²
	<i>Sân vận động</i>	Sân thi đấu sức chứa ≤10.000 chỗ ngồi	Các loại sân tập cho thể thao phong trào
	<i>Nhà thể thao</i>	Nhịp <36m hoặc có sức chứa < 2.000 chỗ	-
Công trình giao thông	<i>Đường bộ</i>	L- u l- ượng xe từ 300-3.000 Xe quy đổi/ngày đêm hoặc đ- ường giao thông nông thôn loại A	L- u l- ượng xe <300 Xe quy đổi/ ngày đêm hoặc đ- ường giao thông nông thôn loại B
Công trình hạ tầng kỹ thuật	<i>Cấp nước</i>	20.000 ÷ 100.000 m ³ /ngày đêm	< 20.000 m ³ /ngày đêm
	<i>Thoát nước</i>	10.000 ÷ < 50.000 m ³ /ngày đêm	< 10.000 m ³ /ngày đêm
	<i>Bãi chôn lấp rác</i>	150- < 300 T/ngày	< 150 T/ngày

3. QUY ĐỊNH VỀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ VÀ KIẾN TRÚC

3.1 Quy định về thiết kế xây dựng

a. Thiết kế xây dựng công trình bao gồm các bước: thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và các bước thiết kế khác theo thông lệ quốc tế do người quyết định đầu tư quyết định khi phê duyệt dự án.

- Thiết kế cơ sở là thiết kế được thực hiện trong giai đoạn lập Dự án đầu tư xây dựng công trình trên cơ sở phương án thiết kế được lựa chọn, bảo đảm thể hiện được các thông số kỹ thuật chủ yếu phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng, là căn cứ để triển khai các bước thiết kế tiếp theo.

Nội dung thiết kế cơ sở bao gồm phân thuyết minh và phân bản vẽ:

- Thiết kế kỹ thuật là thiết kế được thực hiện trên cơ sở thiết kế cơ sở trong dự án đầu tư xây dựng công trình được phê duyệt, bảo đảm thể hiện được đầy đủ các thông số kỹ thuật và vật liệu sử dụng phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng, là căn cứ để triển khai bước thiết kế bản vẽ thi công;

- Thiết kế bản vẽ thi công là thiết kế bảo đảm thể hiện được đầy đủ các thông số kỹ thuật, vật liệu sử dụng và chi tiết cấu tạo phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng, đảm bảo đủ điều kiện để triển khai thi công xây dựng công trình.

b. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập thiết kế xây dựng công trình, trường hợp chủ đầu tư có đủ năng lực thì được tự thiết kế, trường hợp chủ đầu tư không có đủ năng lực thì thuê tổ chức tư vấn thiết kế. Riêng đối với trường hợp thiết kế ba bước thì nhà thầu thi công có thể giao lập thiết kế bản vẽ thi công khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định.

3.2 Quy định về kiến trúc đô thị

3.2.1 Quy định đối với cảnh quan đô thị

Cảnh quan đô thị do Phòng Quản lý Đô thị Thị xã Uông Bí trực tiếp quản lý, chủ sở hữu các công trình kiến trúc đô thị có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng, quản lý theo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

- a. Khi xây dựng công trình kiến trúc đô thị tại những khu vực thuộc danh mục cảnh quan đô thị đã được chính quyền địa phương quy định quản lý phải hạn chế tối đa việc thay đổi địa hình nguyên trạng và phải được sự chấp thuận của chính quyền địa phương.
- b. Vĩa hè, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, hài hoà về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp về độ rộng, độ bằng phẳng của hè phố đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người tàn tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

3.2.2 Quy định về quảng cáo trong đô thị

Vật quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc đô thị phải tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo. Nghiêm cấm việc đặt các loại quảng cáo không được phép của cơ quan có thẩm quyền.

3.2.3 Nguyên tắc và trách nhiệm quản lý Kiến trúc –Cảnh quan

3.2.3.1 Nguyên tắc quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị

- a. Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hoà với không gian xung quanh.
- b. Việc xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc, cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.
- c. Chính phủ quy định cụ thể nội dung quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

3.2.3.2 Trách nhiệm quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị

- a. Ủy ban nhân dân Thị xã Uông Bí quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.
- b. Phòng quản lý Đô thị Thị xã Uông Bí giúp Ủy ban nhân dân Thị xã quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

3.3 Chỉ tiêu về kiến trúc cảnh quan Khu đô thị

Chỉ tiêu Cảnh quan - Kiến trúc		Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
1.1	Tầng cao trung bình toàn khu		
	- Công trình công cộng	Tầng	2 - 3
	- Công trình giáo dục	Tầng	2 - 3
	- Nhà chia lô	Tầng	5
	- Nhà biệt thự	Tầng	3
	- Nhà v- ờn	Tầng	3 - 4
1.2	Mật độ xây dựng trung bình		
	- Công trình giáo dục	%	25 - 30
	- Công trình công cộng	%	25 - 30
	- Nhà chia lô	%	60 - 70
	- Nhà biệt thự	%	40 - 50
	- Nhà v- ờn	%	40 - 50

B. QUY ĐỊNH KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

1. TỔ CHỨC CÔNG KHAI CÔNG BỐ ĐỒ ÁN QHCT XD

1.1 Trách nhiệm và hình thức công bố Đồ án

1.1.1 Trách nhiệm công bố công khai quy hoạch đô thị

Ủy ban nhân dân Thị xã Uông Bí công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Công Thành.

1.1.2 Hình thức công bố Đồ án

a. Công bố công khai quy hoạch đô thị

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, đồ án quy hoạch đô thị phải được công bố công khai bằng các hình thức sau đây:

- + Trưng bày thường xuyên, liên tục bản vẽ, mô hình tại trụ sở cơ quan quản lý nhà nước các cấp có liên quan về quy hoạch đô thị, trung tâm triển lãm và thông tin về quy hoạch đô thị và tại khu vực được lập quy hoạch;
- + Thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng;
- + In thành ấn phẩm để phát hành rộng rãi.

- Nội dung công bố công khai gồm các nội dung cơ bản của đồ án và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch Khu đô thị, thiết kế Khu đô thị đã được ban hành.

b. Phòng quản lý Đô thị Thị xã Uông Bí có trách nhiệm cập nhật đầy đủ tình hình triển khai thực hiện đồ án quy hoạch Khu đô thị đã được phê duyệt Ủy ban nhân dân Thị xã Uông Bí công bố công khai kịp thời cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện.

1.2 Cung cấp thông tin về QHCT

a. Cung cấp thông tin về quy hoạch Khu đô thị

- Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị đã được phê duyệt cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

- Việc cung cấp thông tin về quy hoạch Khu đô thị được thực hiện dưới các

hình thức giải thích trực tiếp, qua phương tiện thông tin đại chúng và cấp chứng chỉ quy hoạch.

- Các thông tin được cung cấp phải căn cứ vào đồ án quy hoạch Khu đô thị, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị đã được ban hành.
- Cơ quan cung cấp thông tin về quy hoạch Khu đô thị chịu trách nhiệm về tính chính xác của các tài liệu, số liệu do mình cung cấp.

b. Cấp chứng chỉ quy hoạch

- Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp căn cứ vào đồ án quy hoạch đô thị được duyệt và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được ban hành để cấp chứng chỉ quy hoạch cho tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.
- Nội dung của chứng chỉ quy hoạch bao gồm các thông tin về ranh giới của lô đất, chức năng sử dụng đất, diện tích, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng, chiều cao tối đa, chiều cao tối thiểu xây dựng công trình; các thông tin về kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường và các quy định khác.
- Thời hạn hiệu lực của chứng chỉ quy hoạch theo thời hạn hiệu lực của đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

1.3 Lấy ý kiến về Quy hoạch đô thị

a. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch Khu đô thị, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng quy định có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch Khu đô thị.

Ủy ban nhân dân Thị xã Uông Bí, tổ chức tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng được quy định trong việc lấy ý kiến.

a. Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.

b. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung được thực hiện thông qua lấy ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư bằng hình thức phát phiếu điều tra, phỏng vấn. Đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của cộng đồng dân cư theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

c. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

d. Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

1.4 Tổ chức cắm mốc giới

➤ Cắm mốc đường:

+ Hệ thống các mốc đường thiết kế cắm theo tim tuyến của các trục đường tại các ngã giao nhau trong bản đồ quy hoạch giao thông và cắm mốc chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500.

+ Toạ độ x và y của các mốc được tính toán trên lưới toạ độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ toạ độ quốc gia.

+ Cao độ các mốc thiết kế, xác định dựa vào cao độ nền của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ thống cao độ Nhà nước.

+ Vị trí các mốc thiết kế được xác định trên cơ sở toạ độ x và y của các mốc thiết kế kết hợp với toạ độ của các mốc cố định (bê tông) trong lưới đường truyền I, II của hệ toạ độ đo đạc bản đồ tỷ lệ 1/500.

➤ Xác định chỉ giới đường đỏ và xây dựng:

+ Chỉ giới đường đỏ của các tuyến, tuân thủ theo qui định cụ thể theo mặt cắt ngang đường đã được thể hiện chi tiết trong bản đồ quy hoạch giao thông và cắm mốc chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500.

+ Chỉ giới xây dựng xem bản vẽ chi tiết cắm mốc và chỉ giới.

2. KIỂM SOÁT TRÌNH TỰ HÌNH THÀNH, PHÁT TRIỂN

a. Việc hình thành và phát triển dự án khu đô thị mới Công Thành phải tuân thủ theo trình tự sau:

- Quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã đ- ợc cấp có thẩm quyền phê duyệt là cơ sở hình thành, phát triển khu đô thị mới;
- Chủ đầu t- căn cứ vào quy hoạch xây dựng tại nơi dự kiến đầu t- để lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và lập dự án khu đô thị mới, trình cơ quan có thẩm quyền để đ- ợc quyết định đầu t- hoặc cho phép đầu t- ;
- Chủ đầu t- căn cứ vào quyết định hoặc văn bản cho phép đầu t- để tiến hành các thủ tục giao nhận đất, thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất và giải phóng mặt bằng;
- Chủ đầu t- thực hiện dự án theo nội dung đã đ- ợc phê duyệt;
- Chủ đầu t- tiến hành kinh doanh, chuyển giao công trình, chuyển giao quản lý hành chính khi dự án hoàn thành đ- a vào sử dụng, kinh doanh theo từng giai đoạn hoàn thành và khi hoàn thành toàn bộ dự án;

b. Chủ đầu t- dự án khu đô thị mới trực tiếp đầu t- và kêu gọi các chủ đầu t- cấp 2 đầu t- xây dựng các công trình trong khu đô thị mới theo quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã đ- ợc duyệt.

Các dự án cấp 2 đ- ợc lập, thẩm định và phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu t- xây dựng công trình.

3. KIỂM SOÁT QHXD VÀ KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

3.1 Quản lý quy hoạch phát triển và xây dựng Khu đô thị mới

a. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch xây dựng đã đ- ợc phê duyệt theo quy định của pháp luật và cung cấp thông tin cho các đối t- ợng có nhu cầu.

b. Tài liệu đồ án quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 là cơ sở để lập dự án khu đô thị mới và lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án khu đô thị mới.

c. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng địa phương theo phân cấp có trách nhiệm giới thiệu cho nhà đầu tư về quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng đối với các khu vực phát triển khu đô thị mới theo tiến trình thực hiện quy hoạch.

d. Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng Tỉnh Quảng Ninh khi tổ chức lập và quản lý thực hiện quy hoạch phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Quy hoạch xây dựng đô thị phải được phân chia thành các khu vực có quy mô và chức năng thuận lợi cho việc phát triển các dự án khu đô thị mới; trong đó, có dành tỷ lệ diện tích để xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp và đối tượng chính sách tại các khu vực dân cư;

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phải được quy hoạch và xây dựng đồng bộ đáp ứng kế hoạch phát triển của các dự án khu đô thị mới;

- Khống chế cao độ mặt bằng các khu đô thị mới, bảo đảm hướng thoát nước theo quy hoạch chung đô thị;

- Hướng dẫn lập và quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được phê duyệt. Quy hoạch chi tiết phải đảm bảo đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng, đáp ứng công suất vận hành, liên thông các trục đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc trong toàn khu đô thị mới và với đô thị đã có.

e. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án khu đô thị mới, bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng của địa phương, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Kinh phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới được tính vào chi phí của dự án khu đô thị mới.

f. Khi Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng đô thị phải đảm bảo hạn chế tới mức thấp nhất việc gây hậu quả tác động xấu đến các dự án khu đô thị mới đang được thực hiện và phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật do sự thay đổi quy hoạch gây ra đối với dự án.

3.2 Kế hoạch phát triển dự án Khu đô thị mới

a. Kế hoạch phát triển dự án khu đô thị mới bao gồm:

- Kế hoạch thực hiện phát triển quỹ đất đô thị;
- Kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng đô thị;
- Kế hoạch chuẩn bị đầu t- và thực hiện đầu t- các dự án khu đô thị mới bằng vốn ngân sách;
- Kế hoạch thực hiện kêu gọi đầu t- các dự án khu đô thị mới;
- Kế hoạch hình thành đơn vị hành chính để tiếp nhận, quản lý hành chính các khu đô thị mới;
- Kế hoạch giám sát thực hiện các dự án khu đô thị mới đã đ- ợc quyết định đầu t- hoặc đã đ- ợc cấp Giấy phép đầu t- ; kế hoạch phối hợp tiến độ thực hiện công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và kế hoạch phối hợp chuyển giao quản lý hành chính khu vực dự án hoàn thành.

b. Kế hoạch phát triển dự án Khu đô thị mới phải đảm bảo nguyên tắc phát triển nối tiếp và đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong khu vực và đô thị.

c. Ủy ban nhân dân Tỉnh Quảng Ninh có trách nhiệm chỉ đạo, quản lý việc lập và thực hiện kế hoạch phát triển dự án Khu đô thị mới thuộc địa phận hành chính do mình quản lý.

4. KIỂM SOÁT VỀ KHAI THÁC VÀ SỬ DỤNG ĐẤT

4.1 Quy hoạch sử dụng đất

Bảng 11 – Quy hoạch chi tiết các lô đất quy hoạch

	Loại đất	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tỷ lệ (%)	Quy mô			m ² /ng- ời
								(m ² sàn)	(hộ)	(ng- ời)	
	Tổng cộng		136963						372	1488	
<i>A</i>	<i>Đất giao thông đô thị</i>		<i>6235</i>								
<i>B</i>	<i>Đất cây xanh cách ly</i>		<i>5548</i>								
<i>C</i>	<i>Đất bến xe đô thị</i>		<i>10180</i>								
<i>D</i>	<i>Đất khu đô thị</i>		<i>115000</i>				<i>100,00</i>				<i>77,28</i>
I	Đất ở		57598				50,09	93480	347	1413	38,71
1.1	Đất ở hiện trạng		10367				9,01	8290	52	233	44,49
<i>1.1.1</i>	<i>Đất ở hiện trạng</i>	<i>OT1</i>	<i>4590</i>	<i>50</i>	<i>2,0</i>	<i>1,0</i>		<i>3670</i>	<i>23</i>	<i>103</i>	
<i>1.1.2</i>	<i>Đất ở hiện trạng</i>	<i>OT2</i>	<i>2730</i>	<i>50</i>	<i>2,0</i>	<i>1,0</i>		<i>2180</i>	<i>14</i>	<i>61</i>	
<i>1.1.3</i>	<i>Đất ở hiện trạng</i>	<i>OT3</i>	<i>3047</i>	<i>50</i>	<i>2,0</i>	<i>1,0</i>		<i>2440</i>	<i>15</i>	<i>69</i>	
1.2	Đất ở dịch vụ		1110				0,97	890	9	36	30,83
<i>1.2.1</i>	<i>Đất ở dịch vụ</i>	<i>OX1</i>	<i>534</i>	<i>50</i>	<i>2,0</i>	<i>1,0</i>		<i>430</i>	<i>4</i>	<i>16</i>	
<i>1.2.2</i>	<i>Đất ở dịch vụ</i>	<i>OX2</i>	<i>354</i>	<i>50</i>	<i>2,0</i>	<i>1,0</i>		<i>280</i>	<i>3</i>	<i>12</i>	
<i>1.2.3</i>	<i>Đất ở dịch vụ</i>	<i>OX3</i>	<i>222</i>	<i>50</i>	<i>2,0</i>	<i>1,0</i>		<i>180</i>	<i>2</i>	<i>8</i>	

Giải pháp quản lý quy hoạch XD chi tiết khu đô thị Công Thành – Ưông Bí - QN

1.3	Đất ở lô phố		26500				23,04	74200	250	1000	26,50
1.3.1	Đất ở lô phố	NO1	3507	70	5,0	3,5		9820	34	136	
	Đất ở		3331								
	Đất hành lang kỹ thuật		176								
1.3.2	Đất ở lô phố	NO2	4476	70	5,0	3,5		12530	42	168	
	Đất ở		4222								
	Đất hành lang kỹ thuật		254								
1.3.3	Đất ở lô phố	NO3	4476	70	5,0	3,5		12530	42	168	
	Đất ở		4222								
	Đất hành lang kỹ thuật		254								
1.3.4	Đất ở lô phố	NO4	1634	70	5,0	3,5		4580	15	60	
	Đất ở		1505								
	Đất hành lang kỹ thuật		129								
1.3.5	Đất ở lô phố	NO5	3476	70	5,0	3,5		9730	33	132	
	Đất ở		3257								
	Đất hành lang kỹ thuật		219								
1.3.6	Đất ở lô phố	NO6	2667	70	5,0	3,5		7470	24	96	
	Đất ở		2421								
	Đất hành lang kỹ thuật		246								

Giải pháp quản lý quy hoạch XD chi tiết khu đô thị Công Thành – Ưông Bí - QN

1.3.7	Đất ở lô phố	NO7	2922	70	5,0	3,5		8180	28	112	
	Đất ở		2782								
	Đất hành lang kỹ thuật		140								
1.3.8	Đất ở lô phố	NO8	3342	70	5,0	3,5		9360	32	128	
	Đất ở		3182								
	Đất hành lang kỹ thuật		160								
1.4	Đất ở biệt thự		10509				9,14	10100	36	144	72,98
1.4.1	Đất ở biệt thự	NO9	2922	40	3,0	1,2		2810	10	40	
	Đất ở		2782								
	Đất hành lang kỹ thuật		140								
1.4.2	Đất ở biệt thự	NO10	2922	40	3,0	1,2		2810	10	40	
	Đất ở		2782								
	Đất hành lang kỹ thuật		140								
1.4.3	Đất ở biệt thự	NO11	4665	40	3,0	1,2		4480	16	64	
	Đất ở		4425								
	Đất hành lang kỹ thuật		240								
1.5	Đất ở nhà v-ôn		9112				7,92	8750	25	100	91,12
1.5.1	Đất ở nhà v-ôn	NO12	1832	40	3,0	1,2		1760	6	24	
	Đất ở		1726								

	Đất hành lang kỹ thuật		106								
1.5.2	Đất ở nhà v- ờn	NO13	3780	40	3,0	1,2		3630	10	40	
	Đất ở		3599								
	Đất hành lang kỹ thuật		181								
1.5.3	Đất ở nhà v- ờn	NO14	3500	40	3,0	1,2		3360	9	36	
	Đất ở		3323								
	Đất hành lang kỹ thuật		177								
II	Đất công trình công cộng		2556	30	2,0	0,6	2,22	1230			1,72
2.1	Công trình công cộng	CC	2556	30	2,0	0,6		1230			
III	Đất cây xanh v- ờn hoa		2977				2,59				2,00
3.1	Cây xanh v- ờn hoa	CX1	1400								
3.2	Cây xanh v- ờn hoa	CX2	1577								
IV	Đất công trình đầu mối		403				0,35				
4.1	Trạm điện	TD1	246								
4.2	Trạm điện	TD2	157								
V	Đất giao thông		51466				44,75				

4.2 Đối với giao đất, cho thuê đất và chuyển quyền sử dụng đất

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

- a. Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.
- b. Nhu cầu sử dụng đất được thể hiện trong văn bản sau:
 - Đối với các tổ chức thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư;
 - Đối với các dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất trong đơn xin giao đất, thuê đất và có văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định về nhu cầu sử dụng đất.
 - Đối với hộ gia đình, cá nhân thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân Xã Phương Đông nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất;
- c. Đối với cộng đồng dân cư thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất và phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân Xã Phương Đông nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất;

4.3 Thu hồi đất và quyết định đền bù, tái định cư

4.3.1 Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Sau khi dự án đầu tư được xét duyệt hoặc chấp thuận thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập và trình phương án về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (sau đây gọi là Nghị định số 17/2006/NĐ-CP) và theo quy định:

a. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm:

- Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;
- Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại;
- Số tiền bồi thường, hỗ trợ;
- Việc bố trí tái định cư;
- Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội;
- Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;
- Việc di dời mồ mả.

b. Lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân Xã Phương Đông và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và những người có liên quan tham gia ý kiến;
- Việc niêm yết phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân Xã Phương Đông, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Xã Phương Đông, đại diện những người có đất bị thu hồi;
- Thời gian niêm yết và tiếp nhận ý kiến đóng góp ít nhất là hai mươi (20) ngày, kể từ ngày đưa ra niêm yết.

c. Hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, nêu rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; hoàn chỉnh và gửi phương án đã hoàn chỉnh kèm theo bản tổng hợp ý kiến đóng góp đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định;

- Trường hợp còn nhiều ý kiến không tán thành phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng cần giải thích rõ hoặc xem xét, điều chỉnh trước khi chuyển cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định.

d. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất theo quy định sau:

- Sở Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân Tỉnh Quảng Ninh ra quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân Thị xã Uông Bí ra quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

4.3.2 Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở pháp lý quan trọng để thiết lập quyền sử dụng đất đối với nhà nước và mối quan hệ hợp pháp giữa người sử dụng đất với Nhà nước.

Quá trình tổ chức thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quá trình xác lập căn cứ pháp lý đầy đủ để giải quyết mọi quan hệ về đất.

Chúng ta cần phân biệt ý nghĩa pháp lý của 2 khái niệm: quyết định “giao đất” và “cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Quyết định giao đất là cơ sở phát sinh quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân,... còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý thể hiện mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước với người sử dụng đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp theo một mẫu thống nhất trong cả nước đối với mọi loại đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tuân theo nguyên tắc được quy định tại Điều 3, Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Mọi người sử dụng đất đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Điều 49, Luật Đất đai 2003) trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 41 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất gồm hai (02) bản, trong đó một bản cấp cho người sử dụng đất và một bản được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Trong quá trình sử dụng đất, khi có những biến động phải được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 41, Nghị định 181.

Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người có nhà ở thuộc sở hữu chung. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất nông nghiệp. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất sử dụng cho kinh tế trang trại. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp.

** Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Luật Đất đai quy định cấp nào có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất thì cấp đó có thẩm quyền cấp GCN quyền sử dụng đất.

- UBND Tỉnh Quảng Ninh cấp GCNQSD cho các trường hợp sau:
 - + Các tổ chức kinh tế, đơn vị VTNN, cơ quan, tổ chức CT- XH ở trong nước sử dụng mọi loại đất.
 - + Các tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất.
- UBND Thị xã Uông Bí cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân, kể cả họ tộc sử dụng đất thuộc phạm vi hành chính xã.

5. KIỂM SOÁT KHAI THÁC VÀ SỬ DỤNG CTKT KHU ĐÔ THỊ

5.1 San nền

- Toàn bộ khu vực thiết kế đ-ợc phân ra làm hai khu vực nhỏ với đ-ờng phân l-u h-ớng từ Bắc xuống Nam.
- Từ cao độ của đ-ờng quốc lộ 10 đi trung tâm thị xã là 3.3 và 3.25 đã có và hướng dốc đã định thiết kế nền với độ dốc 1.0‰. ta có đường đồng mức có dạng với các đỉnh nằm trên đ-ờng phân l-u, đ-ờng đồng mức thấp nhất là 3.30 và đ-ờng đồng mức cao nhất là 3.60.
- H-ớng dốc nền trong tiểu khu đ-ợc thiết kế h-ớng dốc về phía m-ớng dẫn n-ớc và cánh đồng ở phía Bắc để đảm bảo thoát n-ớc tốt cho nền.
- H-ớng dốc dọc của đ-ờng từ 0,0%-0,25% đảm bảo khả năng thoát n-ớc.
- Đ-ờng đồng mức san nền đ-ợc thiết kế trong giai đoạn thiết kế sơ bộ tôn đắp mặt bằng để đ-a công trình vào xây dựng, khi xây dựng xong phải san nền hoàn thiện để phù hợp với mặt bằng kiến trúc, sân đ-ờng và hệ thống thoát n-ớc bên trong khu đất.
- Khối l-ợng san nền tính toán trong giai đoạn san nền sơ bộ chuẩn bị mặt bằng để thi công công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Khi thi công cần điều tra công trình ngầm và nổi (đ-ờng dây điện 6 Kv, m-ớng t-ới tiêu hiện trạng và tuyến ống cấp n-ớc sạch) để có biện pháp di dời hay bảo vệ tốt nhất các công trình này.
- Phân taluy ranh giới khi nghiên cứu có tính toán sơ bộ khối l-ợng (m) và có sự thoả thuận của các cơ quan có thẩm quyền để giữ đất cho khu vực xây dựng đô thị.
- Khi thi công cần đảm bảo thoát n-ớc cho khu vực xung quanh (xây trả m-ớng dẫn mà trong quá trình quy hoạch dự án đã lấn vào và m-ớng thoát n-ớc cho khu dân c-ũ có cao độ thấp hơn).
- Khu vực ruộng, ao, m-ớng khi san lấp phải vét hết hữu cơ, bùn rồi mới san nền. Do không có số liệu về chiều sâu lớp bùn, ao, m-ớng nên dự kiến chiều sâu vét bùn ao m-ớng 0,50m. Chiều sâu vét hữu cơ ruộng là 0,3m.
- Khối l-ợng vét bùn, hữu cơ dự kiến đắp vào phần cây xanh phù hợp.

5.2 Giao thông

- Mạng l-ới đ-ờng phố trong đô thị và tổ chức đi lại trong đô thị thiết kế thành một hệ thống nhất, đảm bảo mối liên hệ nhanh chóng an toàn với tất cả các khu chức năng trong đô thị, các công trình giao thông, đ-ờng quốc lộ, các khu chức năng và các điểm dân c- trong cụm đô thị và các đô thị khác.

- Mạng l-ới giao thông đ-ợc phân cấp hạng đ-ờng rõ ràng.

❖ **Đ-ờng chính đô thị** : Là đ-ờng đi qua khu vực nghiên cứu và có h-ớng đi QL 18. vừa đóng vai trò là đ-ờng chính và một đại lộ tạo cảnh quan cho khu vực. trong ranh giới nghiên cứu thì chỉ làm đ-ờng gom cho khu vực (đ-ờng NO2) và có tính chất liên hệ đô thị.

- Mặt cắt 2-2: Quy mô chỉ giới đ-ờng đỏ: 27m (6,00 + 15,00 + 6,00)

Bề rộng lòng đ-ờng: 15,00.

Bề rộng hè đ-ờng: 6,00 + 6,00 = 12,00m.

❖ **Đ-ờng phố gom**:

Đ-ờng NO1 là tuyến đ-ờng gom các dòng giao thông từ phía trên của khu vực và phần khu vực nghiên cứu tr-ớc khi đổ vào đ-ờng QL10.

Quy mô chỉ giới đ-ờng đỏ nh- sau phần nghiên cứu nh- sau:

- Mặt cắt 1-1: Đ-ờng có lộ giới 33,8 m (7,00 + 7,50 + 19,30)

Bề rộng lòng đ-ờng: 7,50 m

Bề rộng hè đ-ờng: 7,00 m

Bề rộng dải phân cách là 19,30 m.

❖ **Đ-ờng phố nội bộ**

o Gồm các đ-ờng gom NO3, NO4, NO5, NO6, NO7, NO8, NO9, NO10, NO11, NO16, NO17, NO18.

Quy mô chỉ giới đ-ờng đỏ nh- sau:

- Mặt cắt 3-3: Đ-ờng có lộ giới 17,50m

Bề rộng lòng đ-ờng: 7,50m

Bề rộng hè đ-ờng: 5,00 + 5,00 = 10,00m

- Mặt cắt 4-4: Đ-ờng có lộ giới 15,50m

Bề rộng lòng đ-ờng: 5,50m

Bề rộng hè đ-ờng: $5,00 + 5,00 = 10,00\text{m}$

- Mặt cắt 5-5: Đ-ờng có lộ giới 13,50m

Bề rộng lòng đ-ờng: 5,50m

Bề rộng hè đ-ờng: $3,00 + 5,00 = 8,00\text{m}$

- Mặt cắt 6-6: Đ-ờng có lộ giới 7,00m

Bề rộng lòng đ-ờng: 5,00m

Bề rộng hè đ-ờng: $1,00 + 1,00 = 2,00\text{m}$

- Đ-ờng đi dạo trong các khu công viên cây xanh

- Một số đ-ờng đi dạo trong các khu công viên cây xanh có bề rộng từ 1,5m đến 3,0m có h-ớng tuyến mềm mại, tạo không gian.

❖ Bãi đỗ xe

- Trong ranh giới nghiên cứu có một bến xe diện tích 1,04 ha đã đ-ợc phê duyệt trong quy hoạch chung toàn thị xã. Hệ thống bãi đỗ xe công cộng đ-ợc bố trí nằm trong các khu ở, công trình công cộng, nhà cao tầng, khu công viên cây xanh, bãi đỗ xe đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe ô tô, xe máy, xe đạp...

- Tính toán diện tích quy mô bãi đỗ xe

Diện tích đỗ 1 xe ô tô (Tính cả lối đi) : $25 \text{ m}^2/1 \text{ xe ô tô}$

Diện tích đỗ xe máy, xe đạp (Tính cả lối đi) : $1,02,0 \text{ m}^2/\text{xe}$

Bãi đỗ xe tính trung bình 60% đất bãi đỗ dành cho xe ô tô, 40% dành cho đỗ xe máy, xe đạp.

- Ngoài ra bãi đỗ xe còn bố trí trong các lô đất công trình công cộng, trong tầng hầm, các tầng của nhà cao tầng, bố trí bãi đỗ xe trên các lô đất dành cho chung c- cao tầng., một phần khuôn viên cây xanh, quảng tr-ờng.

- Trong những tr-ờng hợp đặc biệt có thể bãi đỗ xe dọc trên các tuyến đ-ờng.

5.3 Cấp nước

- Mạng l-ới đ-ờng ống cấp n-ớc của khu vực thiết kế sẽ đấu nối với ống D400 tại điểm đầu khu vực, nằm ở phía nam lô đất.
- Mạng đ-ờng ống chính trong khu đô thị Công Thành sẽ đ-ợc thiết kế thành 1 vòng kín, sử dụng ống PVC; đ-ờng ống phân phối n-ớc sẽ sử dụng ống HDPE và đ-ợc tổ chức theo hệ thống mạng nhánh, phân bố đến toàn bộ khu đất ở và các công trình công cộng.
 - + Tính toán thuỷ lực đ-ờng ống cấp n-ớc theo ch-ơng trình LOOP, phân bố l-u l-ợng nút theo quy hoạch khu đô thị.
 - + Hạng cứu hoả đ-ợc bố trí trên các tuyến ống chính của khu vực có đ-ờng kính trên 110mm, đảm bảo bán kính phục vụ tối thiểu là 150m, đồng thời tuân thủ theo quy phạm phòng cháy chữa cháy của bộ Công an. Trên toàn bộ khu vực thiết kế có đặt 06 hạng cứu hoả.
 - + Sử dụng ống PVC đối với đ-ờng kính ống >110mm và ống HDPE với đ-ờng kính ống <90mm.
 - + Độ sâu đặt ống 0,7 m với đ-ờng kính từ >110mm và 0,5m với đ-ờng kính <110mm.
- Bố trí 60 hố van trong khu vực, để đảm bảo việc cấp n-ớc an toàn.

5.4 Thoát nước

✓ L-u vực và h-ớng thoát n-ớc.

- Theo h-ớng san nền của khu vực dự án thì l-u vực thoát n-ớc tất cả các tuyến rãnh sẽ đổ ra kênh thoát n-ớc chính. Trong phạm vi khu vực dự kiến xây dựng nhà ở, CTCC, dọc đ-ờng phố chính: sẽ xây dựng hệ thống rãnh lắp đan tiết diện từ 300x400mm - 800x1000mm, đ-ợc chôn nổi dọc theo vỉa hè hoặc d-ới lòng đ-ờng (đoạn qua đ-ờng), đ-ợc tổ chức thoát riêng với hệ thống thoát n-ớc bản, các rãnh ngang đ-ờng có kích th-ớc 300x300 mm.
- N-ớc m-a đ-ợc thu vào hệ thống ga thu n-ớc bề mặt và đổ vào hệ thống rãnh thoát rồi chảy theo các rãnh thoát n-ớc ra cửa xả 1, 2, 3, 4, cửa xả 5 rồi chảy theo m-ơng.

✓ **C-ờng độ m-a**

- Dòng chảy n-ớc m-a trong khu vực đô thị có thể tính toán bằng nhiều ph-ong pháp và các kỹ thuật khác nhau. Ph-ong pháp phổ biến nhất đ-ợc sử dụng cho thoát n-ớc đô thị là ph-ong pháp c-ờng độ giới hạn vì tính dễ áp dụng và kết quả đáng tin cậy của nó khi áp dụng cho các l-u vực không v-ợt quá 13km².

- Dòng chảy n-ớc m-a thiết kế đ-ợc tính toán bằng công thức giới hạn và c-ờng độ m-a do Bộ Xây dựng đ-ưa ra nh- sau:

$$Q = C_q F \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

- F : Diện tích l-u vực thoát n-ớc m-a (ha)
- C-ờng độ m-a q:

Xác định theo biểu đồ c-ờng độ m-a do Bộ Xây dựng lập. Hoặc Quan hệ giữa c-ờng độ m-a, thời gian m-a và chu kỳ xuất hiện trận m-a tính toán, tính theo công thức đã đ-ợc thiết lập riêng theo các số liệu khí hậu thủy văn của tỉnh do Bộ Xây dựng xuất bản:

$$q \uparrow \frac{(20Gb)^n q_{20} (1G C \ln P)}{(tGb)^n}$$

Trong đó:

- q: C-ờng độ m-a (lít/s.ha)
- t: Thời gian tập trung dòng chảy (phút)
- P: Chu kỳ lặp lại = 2 (năm)
- Các hằng số khí hậu lấy theo khu vực.

$$b = 11,61$$

$$C = 0,2458$$

$$n = 0,7951$$

$$q_{20} = 289,9$$

- Thời gian tập trung dòng chảy t: $t = t_0 + t_1 + t_2$ (ph)

▪ t_0 : thời gian chảy trên bề mặt từ điểm xa nhất đến rãnh, phụ thuộc kích th-ớc địa hình của l-u vực, c-ờng độ m-a và loại mặt phủ. Đối với

l- u vực trong khu vực đô thị, địa hình t- ong đối bằng phẳng áp TCTN Việt nam: t0 lấy bằng 5-10 phút.

▪ t_1 : thời gian n- ớc chảy trong rãnh bằng $1,25L/V$ (ph). ở đây L, V chiều dài, vận tốc n- ớc m- a chảy ở cuối rãnh; 1.25 hệ số tính đến sự tăng dần vận tốc của dòng chảy n- ớc m- a từ lúc $V=0$ đến lúc đạt đ- ợc vận tốc ở cuối rãnh.

▪ t_2 : thời gian n- ớc chảy trong cống.

(Khi thời gian tập trung tính toán nhỏ hơn 10, sẽ lấy bằng 10 để xác định c- ồng độ m- a.)

- Hệ số dòng chảy (C) của mỗi loại mặt phủ đ- ợc tra theo bảng:

Bảng 12 - Bảng hệ số dòng chảy (C)

Đặc tr- ng của bề mặt	Hệ số dòng chảy (C)
Khu dân c-	0.80
Khu công nghiệp	0.65
Khu th- ơng mại	0.80
V- ườn, công viên	0.35
Sân, đ- ờng giao thông	0.90
Diện tích khác (ruộng, v.v...)	0.35

- Lựa chọn hệ số dòng chảy chung **Ci là: 0.70**

✓ ***Lựa chọn kiểu cống thoát n- ớc.***

Rãnh lắp đan chịu đ- ợc tải trọng theo thiết kế. rãnh có tiết diện từ 300x400mm 4 800x1000mm.

 Tính toán chi tiết cho hệ thống thoát nước mưa

✓ ***L- u l- ượng tính toán.***

- L- u l- ượng tính toán đ- ợc xác định bằng công thức Manning:

- $Q = A \times 1/n \times R^{2/3} \times S^{1/2}$

Trong đó:

- + Q = công suất thải (m^3 /giờ).
 - + A = diện tích mặt cắt - ớt (m^2)
 - + R = bán kính thủy lực .
 - + P = chu vi - ớt (m).
 - + S = độ dốc thủy lực .
 - + n = hệ số nhám .
- ✓ ***Vận tốc dòng chảy***
- Vận tốc cho phép = 0,8 đến 3,0 m/giây.
 - Vận tốc thích hợp = 1,0 đến 1,8 m/giây.
- ✓ ***Lưu không***
- Rãnh thoát n- ớc với khoảng l- u không tối thiểu là 200mm.
 - Đối với cống tròn thoát n- ớc m- a có thể cho phép tính toán chảy đầy.

5.5 Cấp điện – Cấp thông tin

- a. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị bao gồm việc xác định nhu cầu sử dụng năng lượng, nguồn cung cấp, yêu cầu bố trí địa điểm, quy mô công trình đầu mối, mạng lưới truyền tải, mạng lưới phân phối; hành lang an toàn và phạm vi bảo vệ công trình; giải pháp tổng thể về chiếu sáng đô thị.
- b. Quy hoạch thông tin liên lạc gồm việc xác định tuyến truyền dẫn thông tin, vị trí, quy mô trạm vệ tinh, tổng đài và công trình phụ trợ kèm theo.
- Khi xây dựng mới tháp truyền hình trong đô thị phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch.
 - Ăng-ten thu, phát sóng phải lắp đặt đúng vị trí cho phép.
 - Dây điện thoại, dây thông tin phải được thay thế bằng dây tổ hợp; dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hoá toàn bộ.
 - Hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hoà, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.
 - Bộ Bưu chính, Viễn thông quy định và hướng dẫn chi tiết việc thực hiện .

✓ ***Lưới trung áp :***

- Xây dựng mới khoảng 350m đường dây nổi 6(22)kV dây AC -120 đi dọc theo m- ạng thoát n- ớc mới để tránh qua khu quy hoạch dân.
- Xây dựng mới khoảng 200m đường dây nổi 6(22)kV dây AC -120 đi chung với đường dây 0,4kV và chiếu sáng cấp điện cho các trạm biến áp phụ tải xây dựng mới và xã ph- ơng Nam.

✓ ***Trạm lưới 10(22)/0,4KV:***

- Toàn bộ khu vực quy hoạch đ- ợc cấp điện bởi 02 trạm biến áp có cấp điện áp 6(22)/0,4kV và công suất của các trạm là 560KVA. Vị trí các trạm biến áp đ- ợc thể hiện trên bản vẽ quy hoạch cấp điện.

✓ ***Lưới hạ áp 0,4 kV :***

- L- ưới điện hạ áp 0,4kV cấp điện cho các khu đất đ- ợc chôn ngầm sâu 0,7m dưới vỉa hè và đ- ợc tổ chức theo mạng mạch vòng. Đoạn cáp ngầm đi qua đường đ- ợc luồn trong ống thép hoặc nhựa PVC chịu lực. Tổng chiều dài đường dây hạ thế là 2,0km. Cáp ngầm 0,4kV dùng loại cáp đồng XLPE – (3x50+1x25)mm² đến XLPE- (3x120+1x70)mm².

5.6 Công trình cấp năng lượng, chiếu sáng đô thị

- Trạm biến thế điện đã có, nếu ảnh hưởng đến mỹ quan, giao thông đô thị thì chính quyền đô thị phải có biện pháp cải tạo hoặc xây dựng mới thay thế để đảm bảo các yêu cầu an toàn, mỹ quan và phải bố trí đi ngầm tối đa các đường dây.
- Dây cáp điện trong đô thị phải được bố trí hợp lý trên nguyên tắc bỏ dây trần chuyển sang dây có bọc cách điện, tiến tới ngầm hoá toàn bộ.
- Chiếu sáng công cộng trên đường phố hoặc riêng cho công trình, trên quảng trường, trong công viên phải hợp lý về chức năng, vị trí, thời gian chiếu sáng, độ rọi, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng. Việc chiếu sáng tại các khu vực, vị trí nêu trên phải phù hợp quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn chiếu sáng hiện hành. Cấm lạm dụng chiếu sáng làm ảnh hưởng đến môi trường, sức khỏe con người, an toàn và mỹ quan đô thị.
- Trạm bán xăng, dầu, cấp hơi đốt phải được bố trí theo quy hoạch.

✓ **Lưới chiếu sáng :**

- Cấp điện cho hệ thống đèn chiếu sáng sử dụng cáp ngầm XLPE – (3x16+1x10)mm² đối với đ-ờng trục và cáp ngầm XLPE- 4x4mm² đối với đ-ờng nhánh. Với tổng chiều dài là 2,0km.
- Mạng điện chiếu sáng đ-ợc thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và đ-ợc điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động.
- Chiếu sáng đ-ờng sử dụng loại đèn cao áp SODIUM 250W/220V khoảng cách giữa các cột đèn (30 -:- 40)m . Đèn đ-ợc lắp trên cột thép côn liền cần mạ kẽm nhúng nóng cao 11m, 8m. Khung móng cột sử dụng loại M24x750x

6. KIỂM SOÁT VỀ CÔNG TRÌNH

6.1 Quản lý không gian ngầm

- Việc khai thác, sử dụng không gian ngầm để xây dựng các công trình ngầm phải tuân thủ quy hoạch đô thị được duyệt.
- Việc quản lý xây dựng các công trình trên mặt đất phải không ảnh hưởng đến không gian ngầm được xác định trong quy hoạch đô thị được phê duyệt.

6.2 Quản lý xây dựng công trình ngầm

- Việc xây dựng công trình ngầm phải tuân thủ quy hoạch không gian ngầm được xác định trong quy hoạch đô thị đã được phê duyệt; Quy chuẩn về xây dựng công trình ngầm do Bộ Xây dựng ban hành, Giấy phép quy hoạch, Giấy phép xây dựng.
- Việc xây dựng công trình ngầm không được làm ảnh hưởng đến các công trình trên mặt đất, công trình ngầm và không gian ngầm đã có hoặc đã được xác định trong quy hoạch đô thị.
- Việc xây dựng tuyến giao thông và hệ thống công trình công cộng ngầm phải bảo đảm an toàn, phù hợp với việc tổ chức, khai thác sử dụng không gian ngầm và trên mặt đất; bảo đảm kết nối thuận tiện với các công trình giao thông ngầm và trên mặt đất.
- Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý không gian ngầm.

7. KIỂM SOÁT CÔNG VIÊN CÂY XANH

- a. Công viên, vườn hoa, cây xanh trong đô thị có giá trị về văn hoá, lịch sử, cảnh quan tự nhiên, cảnh quan đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền đưa vào danh mục quản lý hoặc được xác định trong quy hoạch phải được giao cho tổ chức, cá nhân quản lý.
- b. Việc xây dựng công viên, vườn hoa, trồng cây xanh theo quy hoạch đô thị phải đáp ứng các yêu cầu về sử dụng, mỹ quan, an toàn, môi trường đô thị; không làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng.

8. KIỂM SOÁT VỀ MÔI TRƯỜNG

✓ Giải pháp thoát n-ớc

- Khu vực lập quy hoạch chi tiết đ-ợc thiết kế xây dựng hệ thống thoát n-ớc thải riêng.
- N-ớc thải của các công trình vệ sinh sau khi đ-ợc xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại sẽ đ-ợc thu gom vào cống thu n-ớc thải dẫn đến trạm xử lý tập trung của khu đô thị mới, sau đó xả vào m-ơng tiêu chung chảy dọc theo ranh giới phía đông bắc khu thiết kế.

✓ Mạng cống thoát n-ớc thải

- Vị trí đặt cống: Mạng l-ới đ-ờng cống thoát n-ớc thải đ-ợc bố trí dọc theo tuyến đ-ờng thiết kế đối với khu nhà biệt thự và phần đất l-u không giữa các lớp nhà đối với khu chia lô. Phạm vi phục vụ bao gồm toàn bộ các công trình trong ranh giới dự án.
- Vật liệu: Chọn cống thoát n-ớc thải là loại ống uPVC có đ-ờng kính D400 và D600mm, đảm bảo không bị n-ớc biển ăn mòn.
- Độ sâu chôn cống ban đầu 1,10m (tính từ đáy cống). Để đảm bảo độ bền vững cho cống, các tuyến cống chạy qua đ-ờng, có độ sâu chôn cống nhỏ hơn 1 m sẽ đ-ợc bảo vệ bằng lớp bê tông dày 150mm phía trên.
- Giới hạn độ sâu xây dựng: Hệ thống cống thoát n-ớc thải hoạt động theo nguyên tắc tự chảy, có độ sâu chôn ống tối đa 5m (tính từ đáy ống). Khi cống sâu quá 5 m thì sử dụng máy bơm nâng n-ớc lên và tiếp tục cho tự chảy.

- Theo kết quả tính toán, độ sâu đặt ống tối đa là 1,92 m nên không cần xây dựng trạm bơm chuyển bậc.

✓ **Trạm xử lý n- óc thải**

Xây dựng trạm xử lý n- óc thải với công suất 250 m³/ ngày đêm tại khu vực v- òn hoa phía đông của dự án rồi thải ra hệ thống thoát n- óc.

✓ **Định hướng quy hoạch vệ sinh môi trường**

- Chất thải rắn đ- ợc vận chuyển đi xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của thị xã Uông Bí.

- Mỗi công trình đ- ợc bố trí các thùng chứa chất thải rắn riêng. Hàng ngày đơn vị quản lý dùng xe thu gom chất thải rắn chở đến khu xử lý.

- Bố trí 08 thùng chứa chất thải rắn loại 200 lít đặt ở các vị trí đông ng- ời qua lại, dùng xe thu gom chất thải rắn của thị xã vận chuyển đến khu xử lý.

C. QUẢN LÝ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

1. CÁC LOẠI ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

1.1 Các loại dự án đầu tư

Các dự án đầu tư xây dựng công trình (sau đây gọi chung là dự án) được phân loại như sau:

- a. Theo quy mô và tính chất: dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội xem xét, quyết định về chủ trương đầu tư; các dự án còn lại được phân thành 3 nhóm A, B, C theo quy định;
- b. Theo nguồn vốn đầu tư:
 - Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước;
 - Dự án sử dụng vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước;
 - Dự án sử dụng vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước;
 - Dự án sử dụng vốn khác bao gồm cả vốn tư nhân hoặc sử dụng hỗn hợp nhiều nguồn vốn.

1.2 Lập dự án đầu tư khu đô thị mới

- a. Dự án khu đô thị mới phải bảo đảm các yêu cầu sau:
 - Phù hợp với quy hoạch xây dựng và kế hoạch phát triển đô thị;
 - Đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu đô thị;
 - Đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường về cấp, thoát nước và vệ sinh đô thị;
 - Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng đô thị;
 - Có khả năng đáp ứng đầy đủ các dịch vụ công cộng đô thị.
- b. Các tổ chức thuộc mọi thành phần kinh tế khi có nhu cầu và có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 11 của Quy chế này thì được lập dự án đầu tư Khu đô thị mới theo quy định tại Quy chế này.
- c. Trường hợp lập dự án khu đô thị mới tại khu vực đã có quy hoạch chung xây dựng đô thị nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 thì chủ đầu tư dự án khu đô thị mới được lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án theo trình tự.

2. CÁC GIẢI PHÁP VÀ CƠ CHẾ TÀI CHÍNH

2.1 Quyết định cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới

a. Dự án khu đô thị mới thuộc mọi nguồn vốn do Ủy ban nhân dân Tỉnh Quảng Ninh thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, cho phép đầu tư. Thời hạn thẩm định dự án là 60 ngày làm việc và xem xét, cho phép đầu tư là 30 ngày làm việc.

b. Ủy ban nhân dân Tỉnh cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các dự án được quy định tại khoản 1 Điều này. Thời gian thẩm định dự án là 45 ngày làm việc và xem xét, cho phép đầu tư là 20 ngày làm việc.

c. Nội dung quyết định cho phép đầu tư :

- Tên dự án và chủ đầu tư ;
- Thời gian bắt đầu, kết thúc và tiến độ thực hiện dự án; phân kỳ đầu tư (nếu có);
- Địa điểm, ranh giới, diện tích chiếm đất toàn bộ dự án;
- Mục tiêu đầu tư ;
- Nội dung đầu tư ;
- Tổng mức đầu tư ;
- Nguồn vốn đầu tư ;
- Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng và đất dành cho Nhà nước xây dựng nhà cho người thu nhập thấp, đối tượng chính sách, nhà cơ quan hành chính địa phương (nếu có);
- Các quy định đối với các bên có liên quan trong quản lý xây dựng, vận hành, kinh doanh và chuyển giao các công trình;
- Các quyết định hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án theo quy định tại Điều 26 của Quy chế này;
- Điều khoản thi hành.

d. Cơ quan có thẩm quyền cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới là cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh dự án.

2.2 Ban hành chính sách huy động các nguồn vốn

a. Vốn ngân sách nhà nước được cân đối trong kế hoạch hàng năm để lập quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung xây dựng đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn và quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 không thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức kinh doanh.

b. Vốn vay ngân hàng, vốn đóng góp của các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài, huy động từ các dự án đầu tư và các nguồn vốn khác để lập các loại quy hoạch xây dựng còn lại.

c. Vốn cho công tác quy hoạch xây dựng được sử dụng cho các công việc sau đây:

- Khảo sát địa hình, địa chất phục vụ lập quy hoạch xây dựng;
- Lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý công tác quy hoạch xây dựng;
- Tổ chức công bố quy hoạch xây dựng;
- Cắm mốc giới quy hoạch xây dựng ngoài thực địa;
- Các công việc khác phục vụ cho công tác quy hoạch xây dựng.

d. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước tài trợ vốn để lập quy hoạch xây dựng.

2.3 Tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự án

Đối với gói thầu dịch vụ tư vấn, kể cả dịch vụ tư vấn xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng, không yêu cầu kỹ thuật cao:

a. Tiêu chuẩn đánh giá về mặt kỹ thuật: sử dụng thang điểm (100, 1.000,...) để xây dựng tiêu chuẩn đánh giá, bao gồm các nội dung sau đây:

- Kinh nghiệm và năng lực của nhà thầu. Tỷ lệ điểm đối với nội dung này quy định từ 10% – 20% tổng số điểm;
- Giải pháp và phương pháp luận đối với yêu cầu của gói thầu. Tỷ lệ điểm đối với nội dung này quy định từ 30% – 40% tổng số điểm;
- Nhân sự của nhà thầu để thực hiện gói thầu. Tỷ lệ điểm đối với nội dung này quy định từ 50% – 60% tổng số điểm.

Cần phải xác định mức điểm yêu cầu tối thiểu về mặt kỹ thuật song không

được quy định thấp hơn 70% tổng số điểm. Hồ sơ dự thầu có điểm về mặt kỹ thuật không thấp hơn mức điểm yêu cầu tối thiểu thì đáp ứng yêu cầu về mặt kỹ thuật.

b. Tiêu chuẩn đánh giá về mặt tài chính:

Sử dụng thang điểm (100, 1.000,...) thống nhất với thang điểm về mặt kỹ thuật. Điểm tài chính đối với từng hồ sơ dự thầu được xác định như sau:

$$\text{Điểm tài chính} = P_{\text{thấp nhất}} \times P_{\text{đang xét}} \times (100, 1.000, \dots)$$

(của hồ sơ dự thầu đang xét)

Trong đó:

- + P thấp nhất: giá dự thầu thấp nhất sau sửa lỗi và hiệu chỉnh sai lệch trong số các nhà thầu đã vượt qua đánh giá về mặt kỹ thuật;
- + P đang xét: giá dự thầu sau sửa lỗi và hiệu chỉnh sai lệch của hồ sơ dự thầu đang xét.

c. Tiêu chuẩn đánh giá tổng hợp:

- Tiêu chuẩn đánh giá tổng hợp được xây dựng trên cơ sở tiêu chuẩn đánh giá về mặt kỹ thuật và về mặt tài chính, trong đó tỷ trọng điểm về mặt kỹ thuật không được quy định thấp hơn 70% tổng số điểm và tỷ trọng điểm về mặt tài chính không được quy định cao hơn 30% tổng số điểm;
- Điểm tổng hợp đối với một hồ sơ dự thầu được xác định theo công thức sau:

$$\text{Điểm tổng hợp} = Đ_{\text{kỹ thuật}} \times (K\%) + Đ_{\text{tài chính}} \times (G\%)$$

Trong đó:

- + K%: tỷ trọng điểm về mặt kỹ thuật (quy định trong thang điểm);
- + G%: tỷ trọng điểm về mặt tài chính (quy định trong thang điểm);
- + $Đ_{\text{kỹ thuật}}$: là số điểm của hồ sơ dự thầu được xác định tại bước đánh giá về mặt kỹ thuật theo quy định tại điểm a khoản này;
- + $Đ_{\text{tài chính}}$: là số điểm của hồ sơ dự thầu được xác định tại bước đánh giá về mặt tài chính theo quy định tại điểm b khoản này.

3. QUẢN LÝ KINH TẾ XÂY DỰNG

3.1 Thống kê khối lượng

3.1.1 Quy hoạch san nền

Bảng 12 - Bảng tổng hợp khối l- ượng san nền

STT	Tên công việc	Khối l- ượng (m³)	Đơn giá (1m³)	Thành tiền (tr.đ)
1	Bóc hữu cơ	39027	25000	975,675
2	KL ta luy xây bao	1275 (m)	0,6 tr/m	765
3	Khối lượng đắp	130072 - 39027	48000	4368
Tổng				6.108,675

(Sáu tỉ một trăm linh tám triệu sáu trăm bảy năm nghìn đồng)

3.1.2 Quy hoạch giao thông

Bảng 13 - Bảng kinh phí dành cho giao thông

Tên đ- ờng	Diện tích			Thành tiền(tr.đ)		
	Lòng đ- ờng	vĩa hè	đpc	Lòng đ- ờng	vĩa hè	đpc
NO1	4155	2226	7767	1329.6	556.5	1165.05
NO2	2318	1492	0	741.76	373	0
NO3	5965	5293	0	1908.8	1323.25	0
NO4	2994	2652	0	748.5	477.36	0
NO5	874	896	0	218.5	161.28	0
NO6	534	710	0	133.5	127.8	0
NO7	2642	2833	0	660.5	509.94	0
NO8	1093	1387	0	273.25	249.66	0
NO9	1154	1940	0	288.5	349.2	0
NO10	907	1441	0	226.75	259.38	0
NO11	598	1078	0	149.5	194.04	0
NO12	697	969	0	174.25	174.42	0
NO13	473	200	0	118.25	36	0
NO14	450	183	0	112.5	32.94	0
NO15	2086	728	0	521.5	131.04	0
NO16	379	619	0	94.75	111.42	0
NO17	618	940	0	154.5	169.2	0
NO18	543	857	0	135.75	154.26	0
Tổng	27131	25377	7767	6782.75	4567.86	1165.05

(Một tỉ một trăm sáu năm triệu năm m□ơi nghìn đồng)

3.1.3 Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Bảng 14 - Bảng khối lượng hạng mục thoát nước mưa

STT	Tên Hạng Mục	Đơn vị	K. l- - ượng	Đơn giá (1000)	Thành tiền(1000)
1	Rãnh lắp đan 300x400	m	1752	420	693840
2	Rãnh lắp đan 400x600	m	798	510	406980
3	Rãnh lắp đan 600x800	m	189	620	117180
4	Rãnh lắp đan 800x1000	m	120	800	96000
6	Hố ga thu, thăm 300x400	cái	46	1900	87400
7	Hố ga thu, thăm 400x600	cái	28	2200	61600
8	Hố ga thu, thăm 600x800	cái	6	2600	15600
9	Hố ga thu, thăm 800x1000	cái	4	2900	11600
10	M- ạng hở	m	320	2200	704000
11	M- ạng dẫn	m	295	2500	737500
12	Cống ngang D800	m	63	1107	69741
13	Rãnh ngang 300x300	m	465	340	158100
14	Hố ga thu n- ớc mặt đ- ờng	cái	62	1200	74400
15	Cửa xả	cái	5	1700	8500
Tổng					3.242.441

(Ba tỷ hai trăm bốn hai triệu bốn trăm bốn một nghìn đồng)

3.1.4 Quy hoạch cấp nước

Bảng 15 - Bảng khối lượng hạng mục cấp nước

TT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Đơn giá (1000đ/m)	Khối lượng	Thành tiền (1000 đồng)
1	Đ- ờng ống cấp nước				
	D110	m	250	1175	293.750
	D90	m	215	40	8.600
	D63	m	190	135	25.650
	D48	m	165	825	136.125
	D42	m	150	80	12.000
	D34	m	115	1265	145.475
2	Hố van	CT	10000	62	620.000
3	Trụ cứu hoả	CT	9	20	180.000
4	Dự phòng	10%			142.360
Tổng					1.273.000

(Một tỷ hai trăm bảy mươi ba triệu đồng)

3.1.5 Quy hoạch cấp điện

Bảng 16 - Bảng chi phí dành cho cấp điện

STT	Loại công trình	Đơn vị tính	Số lượng	Suất vốn đầu tư	Thành tiền
1	Trạm biến áp 6(22)/0,4kV	tr.đ/trạm	2	850	1.700
2	Đ- ờng dây nổi 6(22)kV	tr.đ/km	0,5	300	150
3	Đ- ờng dây nổi 0,4kV	tr.đ/m	2,0	300	600
4	Đ- ờng dây nổi 0,4kV kết hợp với chiếu sáng	tr.đ/km	2,0	250	500
Tổng					2.950

(Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng)

3.1.6 Thoát nước bản và Vệ sinh môi trường

Bảng 17 - Bảng chi phí thoát nước bản và VSMT

STT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (1000đ)	Giá thành (1000đ)
A	<i>N- ớc thải</i>				<i>1.809.850</i>
1	Cống thoát n- ớc				
	Cống PVC đ- ờng kính D 400 mm	m	1395	480	669.600
	Cống PVC đ- ờng kính D 600 mm	m	585	650	380.250
2	Giếng thu và kiểm tra	Giếng	38	20000	760.000
B	<i>Chất thải rắn</i>				<i>10.000</i>
1	Thùng đựng chất thải rắn 0,5 m ³	Thùng	8	2000	16.000
C	<i>Dự phòng</i>	%		<i>10%</i>	<i>187.585</i>
Tổng					2.006.335

(Hai tỷ không trăm linh sáu triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng)

3.2 Kinh phí đền bù

Bảng 18 - Bảng chi phí kinh phí đền bù

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (1000đ/đv)	Thành tiền (trđ)	Ghi chú
	Tổng kinh phí đền bù				886,2	
I	Đền bù đất					
	Đất trồng lúa	m ²	88625	8	709	Đơn giá địa ph- ơng
II	Đền bù hoa màu, vật kiến trúc					
	Cây lúa	ha	8,86	20000	177,2	Đơn giá địa ph- ơng

3.3 Tổng hợp kinh phí

Bảng 19 - Bảng tổng hợp kinh phí

STT	Hạng mục	Nhu cầu vốn (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Chi phí trực tiếp	32,31	93,89
1.1	Công trình kiến trúc	7,46	
1.2	Hạ tầng kỹ thuật đô thị	24,65	
1.2.1	Chuẩn bị kỹ thuật	6,24	
1.2.2	Giao thông	12,5	
1.2.3	Cấp điện	2,95	
1.2.4	Cấp n- ớc	1,27	
1.2.5	Thoát n- ớc, VS đô thị	2,00	
2	Bồi th- - ờng GP mặt bằng	0,89	2,602
3	Dự phòng	1,2	3,509
	Tổng	36,2	100

Tổng chi phí cần có là : Ba mươi sáu tỉ hai trăm triệu đồng

D. TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

1. PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

Đô thị ở Việt Nam bao gồm thành phố, thị xã và thị trấn, tương đương với 3 cấp lãnh thổ là: tỉnh, huyện và xã cụ thể như sau:

- a. Các thành phố trực thuộc Trung ương, gồm 5 thành phố: Thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hải Phòng, Thành phố Đà Nẵng, Thành phố Cần Thơ.
- b. Các thành phố, thị xã, quận thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương gồm 90 đơn vị hành chính có cấp tương đương huyện.
- c. Các thị trấn, phường, gồm 634 đơn vị có cấp hành chính tương đương cấp thị xã.

2. NHIỆM VỤ - QUYỀN HẠN CƠ QUAN QUẢN LÝ CÁC CẤP

2.1 Các cơ quan Chính phủ

- Chính phủ quản lý xã hội bằng pháp luật, không ngừng tăng cường pháp chế Xã hội chủ nghĩa.
- Các cơ quan Nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân và mọi công dân phải nghiêm chỉnh chấp hành Hiến pháp và pháp luật.
- Mọi hành động xâm phạm lợi ích của Nhà nước và lợi ích hợp pháp của tập thể và của công dân đều bị xử lý theo pháp luật.
- Chính phủ thống nhất quản lý quy hoạch và xây dựng đô thị trên địa bàn cả nước.

2.2 Các Bộ, ngành Trung ương

- Bộ trưởng và các thành viên khác của Chính phủ chịu trách nhiệm quản lý Nhà nước về lĩnh vực ngành mình phụ trách trong phạm vi cả nước, bảo đảm quyền tự chủ trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của các cơ sở theo quy định của pháp luật.
- Căn cứ vào Hiến pháp, luật và nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, lệnh, quyết định của Chủ tịch nước, các văn bản của Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ ra quyết định, chỉ thị, thông tư và kiểm tra việc thi hành các văn bản đó đối với tất cả các ngành,

địa phương và cơ sở.

- Ủy ban nhân dân Tỉnh Quảng Ninh chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện quản lý Nhà nước về quy hoạch và xây dựng đô thị tại địa bàn do mình phụ trách.

2.3 UBND các cấp

- Ủy ban nhân dân trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn do pháp luật quy định, ra quyết định, chỉ thị và kiểm tra việc thi hành những văn bản đó.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân lãnh đạo, điều hành hoạt động của Ủy ban nhân dân. Khi quyết định những vấn đề quan trọng của địa phương, Ủy ban nhân dân phải thảo luận tập thể và quyết định theo đa số.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân có quyền đình chỉ việc thi hành hoặc bãi bỏ những văn bản sai trái của các cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân và các văn bản sai trái của Ủy ban nhân dân cấp dưới; đình chỉ thi hành nghị quyết sai trái của Hội đồng nhân dân cấp dưới, đồng thời đề nghị Hội đồng nhân dân cấp mình bãi bỏ những nghị quyết đó.

- Ủy ban nhân dân các cấp chịu trách nhiệm quản lý quy hoạch và xây dựng đô thị theo phân công của Chính phủ và sự phân công của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

- Các Sở, Ban, Ngành địa phương chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Bộ quản lý quy hoạch và xây dựng đô thị theo sự ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

1. Khu Đô thị được thành lập mới phải có các điều kiện sau:

a) Đảm bảo các yếu tố cơ bản phân loại đô thị theo quy định;

b) Quy hoạch chung xây dựng đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền Phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân Tỉnh Quảng Ninh tổ chức Lập hồ sơ thành lập mới đô thị, trong đó có phương án tách, nhập, giải thể hoặc điều chỉnh địa giới Hành chính đô thị có liên quan đến việc thành lập mới đô thị được Hội đồng nhân dân tỉnh, thông qua đề trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

3. Việc Công nhận loại đô thị thành lập mới được tiến hành sau khi có quyết định thành lập mới đô thị của cơ quan Quản lý nhà nước có thẩm quyền.

3. NHIỆM VỤ - QUYỀN HẠN CỦA CƠ QUAN CHUYÊN MÔN

3.1 Thực hiện pháp luật Quản lý Nhà nước ngành Xây dựng

- a. Giúp Ủy ban nhân dân Tỉnh soạn thảo các vấn đề để thực hiện luật, pháp lệnh và các văn bản pháp quy khác về ngành Xây dựng; hướng dẫn thực hiện các văn bản pháp luật, chính sách của Nhà nước và các văn bản pháp luật về xây dựng của địa phương.
- b. Cấp và thu hồi các loại giấy phép, chứng chỉ về xây dựng theo quy định của pháp luật, hướng dẫn của Bộ xây dựng và sự phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh.
- c. Thực hiện công tác thanh tra Nhà nước, thanh tra và kiểm tra chuyên ngành theo quy định của Nhà nước và của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3.2 Quản lý kiến trúc, quy hoạch và phát triển đô thị

Văn phòng Kiến trúc sư trưởng hoặc Sở xây dựng Tỉnh Quảng Ninh giúp Ủy ban nhân dân Tỉnh thực hiện nhiệm vụ quản lý Nhà nước về kiến trúc, quy hoạch xây dựng phát triển khu đô thị nhiệm vụ và quyền hạn sau:

- a. Lập kế hoạch quy hoạch xây dựng, dự án quản lý kiến trúc và cảnh quan đô thị và tổ chức thực hiện kế hoạch, dự án đó sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- b. Tổ chức lập, thẩm định các dự án quy hoạch xây dựng các đô thị, khu công nghiệp, cụm dân cư nông thôn trình Ủy ban nhân dân tỉnh để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt hoặc phê duyệt theo thẩm quyền.
- c. Tổ chức quản lý xây dựng cụm dân cư nông thôn theo quy hoạch được duyệt gồm: công bố quy hoạch xây dựng được duyệt để nhân dân biết, thực hiện và kiểm tra; giới thiệu địa điểm, thỏa thuận về mặt kiến trúc quy hoạch đối với dự án đầu tư và cấp phép xây dựng theo sự ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh; kiểm tra và giám sát việc thực hiện giấy phép xây dựng, hướng dẫn lập và lưu trữ các hồ sơ hoàn công.
- d. Lập, thẩm định hồ sơ phân loại đô thị để Ủy ban nhân dân tỉnh trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc quyết định theo thẩm quyền.

3.3 Quản lý xây dựng các công trình

Sở xây dựng giúp Ủy ban nhân dân Tỉnh quản lý Nhà nước về xây dựng trên địa bàn tỉnh; có nhiệm vụ quyền hạn như sau:

a. Quản lý công tác khảo sát, thiết kế, dự toán công trình:

- Giúp Ủy ban nhân dân Tỉnh quản lý Nhà nước đối với các tổ chức cá nhân thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn theo đúng pháp luật của Nhà nước và hướng dẫn của Bộ Xây dựng.
- Tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật, dự toán và chuẩn bị hồ sơ thiết kế kỹ thuật các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp thuộc các dự án do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đầu tư trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.
- Xét duyệt thiết kế kỹ thuật một số dự án xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp nhóm B, C theo sự ủy quyền của Ủy ban nhân dân Tỉnh; phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm tra tổng dự toán .

b. Quản lý chất lượng:

- Giúp Ủy ban nhân dân Tỉnh thực hiện quản lý Nhà nước về chất lượng các công trình xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật;
- Tổ chức hoặc tham gia giám định chất lượng công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng do tỉnh quản lý, tham gia nghiệm thu công trình dân dụng, công nghiệp và dân dụng trên địa bàn theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng;
- Chủ trì tham gia việc điều tra sự cố các công trình xây dựng công nghiệp. Dân dụng và công nghiệp trên địa bàn do tỉnh quản lý; tham gia giải quyết các tranh chấp về sự cố công trình;

c. Quản lý giá:

- Phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan để trình Ủy ban nhân dân Tỉnh, ban hành đơn giá xây dựng cơ bản tại địa phương theo hướng dẫn của Bộ xây dựng;
- Phối hợp với Sở Tài chính và Sở Kế hoạch và Đầu tư trong việc xem xét, lập hồ sơ dự toán các công trình xây dựng do địa phương quản lý trình Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt.

3.4 Quản lý nhà ở, công thự, trụ sở làm việc

Sở Nhà đất hoặc Sở Xây dựng giúp Ủy ban nhân dân Tỉnh Quảng Ninh thực hiện quản lý Nhà nước về nhà ở, công thự, trụ sở làm việc có nhiệm vụ, quyền hạn sau:

- a. Xây dựng chiến lược, kế hoạch 5 năm và các dự án phát triển ở trên địa bàn đô thị, nông thôn trình Ủy ban nhân dân tỉnh; yppr chức hướng dẫn thực hiện sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- b. Quản lý nhà ở, công thự, trụ sở làm việc thuộc sở hữu Nhà nước do địa phương quản lý; hướng dẫn việc quản lý, khai thác, sử dụng và phát triển quỹ nhà ở, công thự, trụ sở làm việc được giao quản lý theo quy định của Chính phủ và của Bộ xây dựng.
- c. Tổ chức thực hiện việc điều tra, thống kê, lập danh bạ, hồ sơ về diện tích, tình trạng, phân loại, mục đích sử dụng nhà và việc chuyển dịch sở hữu nhà thuộc các thành phần kinh tế.

3.5 Ban quản lý dự án Khu đô thị

Ban Quản lý Khu đô thị thực hiện theo quy định của pháp luật, theo ủy quyền của UBND Tỉnh các nhiệm vụ:

- a. Quản lý, phổ biến, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy định, quy hoạch, kế hoạch có liên quan tới Khu đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- b. Đăng ký đầu tư; thẩm tra và cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư đối với các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền;
- c. Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt của Khu đô thị nhưng không làm thay đổi chức năng sử dụng khu đất và cơ cấu quy hoạch; tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở đối với các dự án nhóm B, C hoặc cấp, gia hạn Giấy phép xây dựng công trình đối với công trình xây dựng phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đối với công trình xây dựng trong Khu đô thị cho tổ chức có liên quan;

- d. Xác nhận hợp đồng, văn bản về bất động sản trong Khu đô thị cho tổ chức có liên quan;
- e. Báo cáo định kỳ với Bộ Kế hoạch và Đầu tư, các Bộ, ngành có liên quan và UBND Tỉnh về tình hình: Xây dựng và phát triển Khu đô thị; thực hiện việc cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư; triển khai và hoạt động của dự án đầu tư; thực hiện các nghĩa vụ đối với nhà nước; thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong Khu đô thị;
- m) Tổ chức và phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước trong việc thanh tra, kiểm tra trong Khu đô thị;
- n) Thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và quy định của UBND Tỉnh về quản lý tài chính, tài sản, ngân sách được giao; thu và quản lý sử dụng các loại phí, lệ phí; nghiên cứu khoa học, ứng dụng tiến bộ khoa học, công nghệ; hợp tác với các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài về các lĩnh vực có liên quan đến đầu tư xây dựng và phát triển Khu đô thị; quản lý tổ chức bộ máy, biên chế, cán bộ, công chức, viên chức và đào tạo, bồi dưỡng về chuyên môn, nghiệp vụ cho cán bộ, công chức, viên chức của Ban Quản lý.

E. QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN – TỔ CHỨC THANH TRA

1. QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN VÀ VẤN ĐỀ PHÁT SINH

1.1 Quản lý thực hiện tiến độ

- **Về quản lý tiến độ thi công xây dựng công trình:** Công trình xây dựng trước khi triển khai phải được lập tiến độ thi công xây dựng, phù hợp với tổng tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Đối với công trình xây dựng có quy mô lớn và thời gian thi công kéo dài thì tiến độ xây dựng công trình phải được lập cho từng giai đoạn, tháng, quý, năm. Chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, tư vấn giám sát và các bên liên quan có trách nhiệm theo dõi, giám sát tiến độ thi công xây dựng công trình và điều chỉnh tiến độ trong trường hợp tiến độ thi công xây dựng ở một số giai đoạn bị kéo dài nhưng không được làm ảnh hưởng đến tổng tiến độ của dự án. Trường hợp tổng tiến độ của dự án bị kéo dài thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư để quyết định việc điều chỉnh tiến độ của dự án. Trường hợp đẩy nhanh tiến độ xây dựng đem lại hiệu quả cao hơn cho dự án thì nhà thầu xây dựng được xét thưởng theo hợp đồng. Trường hợp kéo dài tiến độ xây dựng gây thiệt hại vì bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại và bị phạt vi phạm hợp đồng.

- **Về quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình:** Nghị định 16/2005/NĐ-CP cũng ghi rõ: Việc thi công xây dựng công trình phải được thực hiện theo khối lượng của thiết kế được duyệt trên cơ sở tính toán, xác nhận giữa chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, tư vấn giám sát theo thời gian hoặc giai đoạn thi công và được đối chiếu với khối lượng thiết kế được duyệt để làm cơ sở nghiệm thu, thanh toán theo hợp đồng. Khi có khối lượng phát sinh ngoài thiết kế, dự toán được duyệt thì chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng phải xem xét để xử lý. Riêng đối với công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư để xem xét, quyết định. Khối lượng phát sinh được chủ đầu tư, người quyết định đầu tư chấp nhận, phê duyệt là cơ sở để thanh toán, quyết toán công trình.

1.2 Giải pháp giải quyết các vấn đề phát sinh

1.2.1 Các phát sinh thường thấy

- a. Thủ tục hành chính phiền hà trong việc triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư.
- b. Tìm kiếm các nguồn tài chính và đối tác.
- c. Đền bù, giải phóng mặt bằng xây dựng và tái định cư.
- d. Thị trường kinh doanh bất động sản đông cứng và cung cầu bất cập.
- e. Chưa chuẩn bị kịp việc xd kết cấu hạ tầng ngoài hàng rào dự án.
- f. Cơ chế vận hành dự án; các chính sách ưu đãi và khuyến khích đầu tư không thỏa đáng.
- g. Các khiếu kiện dân sự về dự án.
- h. Chất lượng quy hoạch chi tiết và dự án kém (từ chủ trương đầu tư, giải pháp kỹ thuật và đến các biện pháp không đảm bảo tính khả thi).

1.2.2 Biện pháp tháo gỡ

- a. Nâng cao chất lượng quy hoạch xây dựng và dự án đầu tư.
- b. Cải tiến quy trình kiểm soát phát triển.
- c. Thực hiện phân công, phân cấp rõ ràng.
- d. Nâng cao năng lực cán bộ chuyên môn và vai trò quản lý nhà nước của chính quyền đô thị các cấp.
- e. Xây dựng luật pháp và chính sách thích hợp.
- f. Thành lập Quỹ phát triển đô thị.
- g. Khuyến khích phát triển mở rộng thị trường và tăng cường tiếp thị.
- h. Vận động đầu tư và ban hành cơ chế tạo vốn thích hợp.
- i. Chọn địa điểm thực hiện dự án phù hợp và có sức hấp dẫn cao.
- j. Thuyết phục để có được sự ủng hộ và đồng tình của cộng đồng.

2. TRÌNH VÀ ĐIỀU CHỈNH QHCT XD

2.1 Tổng hợp các yêu cầu cần điều chỉnh Quy hoạch chi tiết

a. Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đ- ợc xem xét điều chỉnh khi có một trong các tr- ờng hợp sau đây:

- Quy hoạch chung xây dựng đô thị đ- ợc điều chỉnh toàn bộ hoặc điều chỉnh cục bộ có ảnh h- ưởng tới khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng;
- Cần khuyến khích thu hút đầu t- nh- ng phải phù hợp với quy hoạch chung xây dựng đô thị về phân khu chức năng;
- Dự án đã có quy hoạch chi tiết đ- ợc duyệt, trong thời gian 03 năm không triển khai thực hiện đ- ợc.

b. Khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, ng- ời có thẩm quyền phê duyệt phải lấy ý kiến của nhân dân thông qua phiếu xin ý kiến hoặc tổ chức họp đại diện tổ dân phố và ủy ban nhân dân ph- ờng trong khu vực liên quan đến quy hoạch điều chỉnh.

2.2 Tổ chức Lập và Trình duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết

Ng- ời có thẩm quyền Lập và Trình phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị thì có trách nhiệm Lập và Trình phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

2.3 Tổ chức công bố công khai điều chỉnh Quy hoạch chi tiết

a. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, đồ án quy hoạch đô thị phải được công bố công khai bằng các hình thức sau đây:

- Trưng bày thường xuyên, liên tục bản vẽ, mô hình tại trụ sở cơ quan quản lý nhà nước các cấp có liên quan về quy hoạch đô thị, trung tâm triển lãm và thông tin về quy hoạch đô thị và tại khu vực được lập quy hoạch;
- Thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng;
- In thành ấn phẩm để phát hành rộng rãi.

b. Nội dung công bố công khai gồm các nội dung cơ bản của đồ án và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được ban hành, trừ những nội dung liên quan đến quốc phòng, an ninh, bí mật quốc gia.

c. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị có trách nhiệm cập nhật đầy đủ tình

hình triển khai thực hiện đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt để cơ quan có thẩm quyền công bố công khai kịp thời cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện.

❖ Trách nhiệm công bố công khai quy hoạch đô thị:

- Ủy ban nhân dân Thị xã Uông Bí công bố công khai đồ án quy hoạch chung được lập cho thành phố, thị xã, thị trấn do mình quản lý.

3. TỔ CHỨC THANH TRA, KIỂM TRA

3.1 Nội dung thanh tra, kiểm tra

- a. Phát hiện và xử lý các trường hợp cấp giấy phép xây dựng sai hoặc không đúng thẩm quyền quy định.
- b. Phát hiện các hành vi xây dựng, phá dỡ công trình không có giấy phép hoặc sai với giấy phép quy định.
- c. Phát hiện các hành vi về bảo vệ cảnh quan môi trường ở đô thị.
- d. Phát hiện các hành vi về chế độ sử dụng và khai thác các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị

3.2 Phân công trách nhiệm và tổ chức thanh tra

- a. Ủy ban nhân dân Xã Phương Đông thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát hoạt động của các tổ chức và cá nhân trên địa bàn về việc thực hiện các quy định quản lý quy hoạch đô thị và pháp luật, thực hiện việc cưỡng chế thi hành các quyết định xử lý của cơ quan Nhà nước.
- b. Ủy ban nhân dân Thị xã Uông Bí có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm tra, thanh tra và chỉ đạo Ủy ban nhân dân các cấp dưới xử lý các vi phạm về quy hoạch, xây dựng, khai thác và sử dụng công trình trong đô thị theo pháp luật.
- c. Ủy ban nhân dân Tỉnh Quảng Ninh ban hành các quy định và chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp dưới thực hiện việc thanh tra, kiểm tra, xử lý các vi phạm về quản lý quy hoạch xây dựng đô thị trong đại phương.
- d. Các Sở chuyên ngành chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân Tỉnh Quảng Ninh quản lý Nhà nước về quy hoạch đô thị, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp dưới về chuyên môn nghiệp vụ và chịu trách nhiệm.

F. CÔNG TÁC SAU KHI HOÀN THÀNH CÔNG TRÌNH

1. HOÀN THÀNH, CHUYỂN GIAO, KHAI THÁC SỬ DỤNG CT

1.1 Hoàn thành công trình

a. Thủ tục hoàn thành công trình:

- Việc nghiệm thu hoàn thành công trình đ- ợc thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất l- ợng công trình xây dựng. Đối với công trình có chuyển giao thì phải thực hiện bổ sung nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Quy chế này;

- Việc l- u trữ hồ sơ thiết kế công trình đ- ợc thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng. Chủ đầu t- và bên nhận chuyển giao có trách nhiệm l- u trữ hồ sơ hoàn công công trình. Riêng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà chung c- , thì chủ đầu t- có trách nhiệm gửi bản vẽ hoàn công công trình tới Sở Xây dựng nơi có dự án khu đô thị mới để l- u trữ. Sở Xây dựng có trách nhiệm l- u trữ và khai thác hồ sơ theo quy định của pháp luật về l- u trữ.

b. Chủ đầu t- phải hoàn thành thủ tục xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật đối với công trình đã hoàn thành đ- a vào khai thác, sử dụng.

c. Chuyển giao, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:

- Đối với các công trình hạ tầng đã hoàn thành thì chủ đầu t- đ- ợc khai thác hoặc chuyển giao cho bên tiếp nhận quản lý, khai thác;

- Đối với các công trình hạ tầng không chuyển giao hoặc ch- a chuyển giao thì chủ đầu t- có trách nhiệm quản lý và đảm bảo chất l- ợng vận hành.

d. Chủ đầu t- phải lập kế hoạch và thực hiện việc chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa ph- ơng theo quy định tại Điều 20 Quy chế này. Trong khi ch- a hoàn thành, chủ đầu t- phải phối hợp với đơn vị quản lý hành chính địa ph- ơng để giải quyết các thủ tục hành chính cho các hộ dân c- chuyển đến khu đô thị mới.

1.2 Hoàn thành toàn bộ dự án

Dự án khu đô thị mới đ- ợc xác định là hoàn thành toàn bộ khi tất cả các dự án cấp 1 và cấp 2 trên toàn bộ diện tích đất dành cho dự án khu đô thị mới đã đ- ợc nghiệm thu hoàn thành đ- a vào sử dụng và chủ đầu t- dự án khu đô thị mới đã thực hiện xong các công việc sau:

- Tập hợp hồ sơ, tài liệu dự án đã hoàn thành.
- Tổ chức tổng nghiệm thu toàn bộ dự án hoàn thành.
- Hoàn thành việc xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình.
- Lập báo cáo quyết toán và báo cáo tổng hợp toàn bộ dự án.
- Thực hiện l- u trữ và nộp l- u trữ hồ sơ dự án theo quy định.
- Hoàn thành chuyển giao quản lý hành chính và chuyển giao các công trình theo quy định tại quyết định đầu t- hoặc giấy phép đầu t- .
- Tổ chức quản lý, vận hành và kinh doanh hệ thống các công trình hạ tầng thuộc sở hữu của mình và chịu trách nhiệm tổ chức các hoạt động dịch vụ công cộng và đô thị đồng bộ theo nội dung dự án.

1.3 Chuyển giao công trình

- a. Việc chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình khác chỉ đ- ợc thực hiện đối với công trình đã đảm bảo yêu cầu về chất l- ợng và nghiệm thu theo quy định tại Điều 5 Quy chế này.
- b. Chủ đầu t- chịu trách nhiệm về chất l- ợng công trình theo quy định của pháp luật và phải bảo hành đối với công trình chuyển giao trong thời gian không ít hơn 12 tháng kể từ ngày chuyển giao.
- c. Bên nhận chuyển giao có trách nhiệm quản lý khai thác công trình theo đúng công năng, có trách nhiệm bảo trì công trình theo các quy định của pháp luật về xây dựng.
- d. Khuyến khích chủ đầu t- các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chuyển giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình cho các tổ chức, doanh nghiệp quản lý chuyên ngành để quản lý, vận hành khai thác;
- e. Đối với công trình đã qua sử dụng, tr- ớc khi chuyển giao phải tiến hành đánh giá chất l- ợng, giá trị và hoàn thành công tác bảo trì cần thiết.

1.4 Chuyển giao quản lý hành chính

a. Căn cứ vào tiến độ đầu tư, xây dựng và kinh doanh của dự án, chủ đầu tư lập phương án chuyển giao quản lý hành chính trong khu vực thực hiện dự án khu đô thị mới đối với công trình, dự án đưa vào khai thác, kinh doanh, trình ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt để chủ đầu tư và chính quyền địa phương có liên quan thực hiện, bao gồm:

- Sự phối hợp quản lý hành chính giữa chủ đầu tư với đơn vị quản lý hành chính được xác định trong quyết định cho phép đầu tư;
- Chuyển giao quản lý hành chính khi hoàn thành xây dựng công trình và đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định;

b. Sở Nội vụ chủ trì kết nối việc chuyển giao quản lý hành chính theo đề nghị của chủ đầu tư và phương án đã được phê duyệt.

c. Đơn vị quản lý hành chính phải thông báo trụ sở làm việc và tổ chức bộ máy phù hợp với quy mô quản lý được chuyển giao để thực hiện quản lý hành chính bảo đảm quyền lợi của dân cư chuyển đến khu đô thị mới.

2. KINH DOANH VÀ TRÁCH NHIỆM SAU KINH DOANH TRONG KHU ĐÔ THỊ MỚI

2.1 Chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất

a. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới được chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án cấp 2 tại khu đô thị mới khi đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với dự án đã được phê duyệt, theo quy định của pháp luật về đất đai.

b. Chủ đầu tư thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua các hình thức: đấu thầu thực hiện dự án do chủ đầu tư kêu gọi đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất, thoả thuận chuyển nhượng trực tiếp. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được thực hiện đúng pháp luật. Người tổ chức và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những công việc do mình thực hiện.

c. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định thông qua đấu thầu, đấu giá hoặc thoả thuận giữa các bên phù hợp với các quy định của pháp luật.

2.2 Cho thuê công trình

- a. Đối tượng cho thuê bao gồm: nhà ở, căn hộ, văn phòng và các công trình khác. Việc cho thuê nhà ở và căn hộ phải được thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng về thời gian, địa điểm, phương thức, thủ tục, điều kiện, giá cả cho thuê. Bên cho thuê chịu trách nhiệm thực hiện pháp luật về tính công khai và hợp pháp của việc cho thuê công trình.
- b. Quyền, nghĩa vụ của bên cho thuê và bên thuê do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng thuê công trình theo đúng quy định của pháp luật.
- c. Bên cho thuê công trình chịu trách nhiệm về chất lượng, an toàn công trình, phòng chống cháy nổ, cung cấp dịch vụ công cộng và các dịch vụ khác, bảo trì công trình để công trình được vận hành bình thường theo đúng công năng và thiết kế.
- d. Đối với công trình nhà chung cư, nhà ở và các công trình khác được hưởng ưu tiên, ưu đãi của Nhà nước để phục vụ các đối tượng cụ thể do Nhà nước yêu cầu thì giá cho thuê được hình thành theo nguyên tắc do Nhà nước quy định và chịu sự kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giá cho thuê và đối tượng được thuê.

2.3 Chuyển nhượng công trình

- a. Đối tượng chuyển nhượng bao gồm: công trình, một phần của công trình, căn hộ và nhà ở.
Việc chuyển nhượng căn hộ và nhà ở phải được thông báo công khai về thời gian, địa điểm văn phòng giao tiếp, phương thức làm việc, thủ tục, các điều kiện mua bán, giá cả và được thực hiện theo quy định về mua bán nhà cửa, bất động sản và tài sản khác thông qua hợp đồng chuyển nhượng. Người bán chịu trách nhiệm thực hiện pháp luật về tính công khai minh bạch và sự phù hợp với pháp luật của việc mua bán công trình.
- b. Quyền, nghĩa vụ của bên mua và bên bán do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng công trình theo đúng quy định của pháp luật.
Sau khi hoàn thành thủ tục mua bán, bên mua tiến hành đăng ký sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Nghiêm cấm việc sử dụng dự án nhà ở ch- a triển khai đầu t- để huy động, chiếm dụng vốn của ng- ời mua nhà d- ới mọi hình thức.

c. Bên chuyển nh- ợng công trình phải chịu trách nhiệm về chất l- ượng công trình xây dựng theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này.

d. Đối với công trình nhà chung c- , nhà ở và các công trình khác đ- ợc h- ởng - u tiên, - u đãi của Nhà n- ớc để phục vụ các đối t- ượng cụ thể do Nhà n- ớc yêu cầu thì giá chuyển nh- ợng đ- ợc hình thành theo nguyên tắc do Nhà n- ớc quy định và chịu sự kiểm tra của cơ quan nhà n- ớc có thẩm quyền về giá chuyển nh- ợng và đối t- ượng đ- ợc chuyển nh- ợng.

2.4 Dịch vụ quản lý nhà chung c

a. Dịch vụ quản lý nhà chung c- là loại hình dịch vụ công cộng mang tính chất công ích. Tùy thuộc vào đặc điểm của từng nhà chung c- mà hợp đồng dịch vụ bao gồm: quản lý về điện, cấp thoát n- ớc, phòng chống cháy, thông tin; vệ sinh công cộng, thu gom rác, vận hành và bảo trì thiết bị công cộng, bảo trì công trình, các dịch vụ công cộng khác.

b. Chủ đầu t- dự án khu đô thị mới hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải tổ chức dịch vụ quản lý nhà chung c- , đảm bảo nhu cầu của ng- ời dân đến ở cho đến khi chuyển giao các dịch vụ đó cho tổ chức, doanh nghiệp chuyên nghiệp thực hiện dịch vụ quản lý nhà chung c- .

3. KHUYẾN KHÍCH, ƯU ĐÃI TRONG KHU ĐÔ THỊ MỚI

3.1 Khuyến khích

a. Nhà n- ớc khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế trong n- ớc và n- ớc ngoài đầu t- và phát triển các dự án khu đô thị mới, cung cấp các thông tin miễn phí phục vụ cho việc lập dự án đầu t- phát triển các dự án khu đô thị mới.

Nhà n- ớc khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế đầu t- các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật không kinh doanh, hạ tầng xã hội và dịch vụ công ích;

b. Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh công bố công khai về quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị đã đ- ợc duyệt .

3.2 Hỗ trợ và Ưu đãi

Nhà n- ốc hỗ trợ và - u đãi các chủ đầu t- thực hiện dự án khu đô thị mới sau:

a. Hỗ trợ:

- Cung cấp miễn phí các thông tin về quy hoạch xây dựng, phát triển các dự án khu đô thị mới;
- Đầu t- và hỗ trợ đầu t- xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thuộc trách nhiệm của Nhà n- ốc ở trong và ngoài hàng rào của dự án phù hợp với tiến độ thực hiện khu đô thị mới;
- Trực tiếp đầu t- và vận động tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế đầu t- các dự án nhằm tăng c- ờng năng lực dịch vụ công ích đô thị phù hợp với kế hoạch phát triển các khu đô thị mới;
- Đầu t- xây dựng các công trình trụ sở cơ quan hành chính địa ph- ơng nằm trong khu vực dự án khu đô thị mới;
- Hỗ trợ chủ đầu t- trong công tác giải phóng mặt bằng dự án khu đô thị mới.

b. Ưu đãi:

- Cho vay - u đãi đầu t- đối với các dự án thành phần xây dựng nhà ở cho ng- ời nghèo và ng- ời có thu nhập thấp;
- Cho phép huy động vốn d- ối dạng trái phiếu dự án theo quy định của Nhà n- ốc;
- Miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất để xây dựng các công trình sau:
 - + Công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội có chuyển giao cho Nhà n- ốc hoặc không kinh doanh.
 - + Công trình nhà chung c- cho các đối t- ợng chính sách, ng- ời thu nhập thấp.
- Dịch vụ quản lý nhà chung c- h- ởng - u đãi nh- với dịch vụ công ích.

KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

1. TỒN TẠI

Hiện tại dự án Quy hoạch xây dựng Khu đô thị Công Thành đã được UBND Thị xã Uông Bí phê duyệt và đang trong giai đoạn kiểm kê, đền bù nhà, đất và hoa màu cho người dân thuộc diện giải tỏa.

Như vậy việc tiến hành Quy hoạch xây dựng Khu đô thị Công Thành thực sự là cần thiết so với nhu cầu của Xã Phương Đông nói riêng và Thị xã Uông Bí nói chung trong bối cảnh Thị xã Uông Bí đang hoàn thành dự án trở thành Thành phố vào năm 2011.

2. KIẾN NGHỊ

2.1 Kiến nghị về Đề tài nghiên cứu

- Đồ án được lập phù hợp với quá trình Đô thị hóa của Thị xã.
- Tài liệu Quy hoạch tương đối đầy đủ.
- Tài liệu pháp luật và áp dụng hướng dẫn thực hiện vẫn còn thiếu sót.
- Đồ án được đề ra khá lâu nhưng tiến độ thực hiện vẫn còn chậm.
- Chưa có điều tra về xã hội học.

2.2 Kiến nghị về Đồ án tốt nghiệp

Trong Đồ án tốt nghiệp này chúng tôi đã cố gắng giải quyết những vấn đề được yêu cầu. Tuy nhiên Giải pháp quản lý quy hoạch Khu đô thị là một vấn đề hết sức phức tạp liên quan đến nhiều lĩnh vực khác nhau nên trong Đồ án này không thể giải quyết hết các yêu cầu một cách triệt để, dưới đây là các vấn đề cần được thực hiện sâu hơn:

- ✓ Đề ra cách quản lý cụ thể tiến độ triển khai dự án sao cho tối ưu tránh lãng phí thời gian và tiền bạc.
- ✓ Đề ra phương án cụ thể về lấy ý kiến và giải quyết nguyện vọng của người dân tại khu vực để có phương án hợp tình, hợp lý nhất có thể.

- ✓ Đề ra giải pháp cụ thể giải quyết việc làm cho những người dân chịu ảnh hưởng từ dự án và đặc biệt là vấn đề chuyển đổi cơ cấu lao động trong quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất.
- ✓ Đề ra giải pháp cụ thể vấn đề bố trí tái định cư cho người dân sao cho đảm bảo khu tái định cư có điều kiện tốt hơn nơi ở cũ.
- ✓ Đề ra phương án cụ thể để Khu đô thị mới phát triển bền vững.

3. KẾT LUẬN

- Đây là những đồ án tốt nghiệp đầu tiên của Trường ĐHDL Hải Phòng về Quản lý Quy hoạch Đô thị. Vì là năm đầu tiên nên chương trình học Quản lý Đô thị còn nhiều thiếu sót dẫn đến kiến thức Quản lý Đô thị của sinh viên không được trang bị đầy đủ.
- Với sự giúp đỡ của Nhà trường và các thầy giáo hướng dẫn chúng tôi đã cố gắng hoàn thành Đồ án : Giải pháp quản lý quy hoạch xây dựng chi tiết Khu đô thị Công Thành – Thị xã Uông Bí – Quảng Ninh một cách đúng thời hạn và hoàn chỉnh nhất có thể.
- Bên cạnh đó đây là một đề tài khó, phức tạp, đòi hỏi tính thực tế cao nên với những kiến thức ban đầu còn nhiều thiếu sót Đồ án tốt nghiệp này không tránh khỏi những sơ xuất không đáng có.
- Đồ án này sẽ là bài học cơ bản đầu tiên cho chúng tôi khi trở thành những Kỹ sư Đô thị tương lai.

TÀI KIẾU THẨM KỸ

- Luật Xây dựng số 16/2003 – QH XI.
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009 – QH XII.
- Luật Nhà ở số 56/2005 – QH XI.
- Luật Đất đai số 13/2003 – QH XI.
- Luật Bảo vệ Môi trường số 52/2005 – QH XI.
- Luật Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11.
- Luật Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11.
- Điều lệ về công tác tiêu chuẩn hóa.
- Pháp lệnh thanh tra Nhà nước.
- Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính Phủ về Quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 02/2006/NĐ-CP của Chính Phủ về ban hành quy chế khu đô thị mới.
- Nghị định số 16/2005/NĐ-CP của Chính Phủ về quản lý dự án đầu tư XD công trình.
- Nghị định 72/2001/NĐ-CP của Chính Phủ về phân loại phân cấp quản lí đô thị.
- Thông tư số 15/2005/TT-BXD của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.
- Thông tư số 24/2008/TT-BTC của Bộ Tài Chính về hướng dẫn quản lý, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí sự nghiệp kinh tế thực hiện các nhiệm vụ, dự án quy hoạch.
- Thông tư số 07/2008/TT-BXD của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng.
- Thông tư số 15/2008/TT-BXD của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn đánh giá, công nhận đô thị mới kiểu mẫu.

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Sự cần thiết lập phải nghiên cứu lập hồ sơ dự án	1
2. Tên đề tài	2
3. Mục tiêu, nhiệm vụ của việc lập hồ sơ dự án.	2
3.1 Mục tiêu.....	2
3.2 Nhiệm vụ	3
4. Phạm vi nghiên cứu	3
5. Phương pháp nghiên cứu	3
6. Cấu trúc đề tài.	4
CHƯƠNG I : NHỮNG CĂN CỨ ĐỂ LẬP HỒ SƠ	5
1. CƠ SỞ VÀ QUAN ĐIỂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG KHU ĐÔ THỊ 5	
1.1 Sự bền vững và phát triển bền vững	5
1.2 Cơ sở và quan điểm phát triển bền vững đô thị.....	8
2. NHỮNG CĂN CỨ PHÁP LÝ LIÊN QUAN	9
2.1 Pháp luật chung	9
2.1.1 Các luật cơ bản	9
2.1.2 Các nghị định, thông tư hướng dẫn	9
2.1.3 Các quyết định chỉ thị.....	9
2.2 Hệ thống tiêu chuẩn, quy phạm	10
2.2.1 Tiêu chuẩn quy phạm về QHXD đô thị.....	10
2.2.2 Tiêu chuẩn quy phạm về XD hạ tầng kỹ thuật và VSMT	10
2.2.3 Tiêu chuẩn quy phạm về các ngành kinh tế - kỹ thuật khác ...	10
2.3 Các tài liệu căn cứ trực tiếp quản lý quy hoạch xây dựng	10
2.3.1 Các nghị quyết, văn bản chính quyền địa phương thông qua .	10
2.3.2 Các tài liệu về QHXD được phê duyệt.....	11
2.3.3 Các tài liệu, số liệu, bản đồ... do cơ quan có liên quan cấp ...	11
CHƯƠNG II : NHỮNG VẤN ĐỀ VỀ QUY HOẠCH	12
A. TỔNG QUAN VỀ KHU VỰC NGHIÊN CỨU	12
1. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN KHU VỰC NGHIÊN CỨU	12
1.1 Địa điểm xây dựng, vị trí và giới hạn khu đất	12

1.2 Khí hậu.....	13
1.3 Địa hình, địa mạo khu đất	13
1.4 Đặc điểm địa chất.....	14
1.5 Điều kiện thủy văn	14
2. NHỮNG VẤN ĐỀ VỀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC NGHIÊN CỨU...	14
2.1 Hiện trạng về dân cư	14
2.2 Hiện trạng sử dụng đất	15
2.3 Hiện trạng về các công trình kiến trúc	16
2.4 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	17
2.4.1 Hiện trạng giao thông	17
2.4.2 Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật	18
2.4.3 Hiện trạng cấp nước.....	18
2.4.4 Hiện trạng cấp điện.....	19
2.4.5 Hiện trạng thoát nước bản và VSMT	19
3. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP PHÂN TÍCH SWOT	20
B. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KHU ĐÔ THỊ.....	22
1. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT.....	22
2. QUY MÔ ĐẤT XÂY DỰNG.....	24
2.1 Bảng cân bằng đất toàn khu	24
2.2 Phạm vi ranh giới lập dự án	25
2.3 Bảng tổng hợp các loại đất trong phạm vi lập dự án.....	26
C. GIỚI THIỆU PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH KHU ĐÔ THỊ	27
1. PHÂN KHU CHỨC NĂNG KHU ĐÔ THỊ.....	27
1.1 Vị trí, chức năng khu đô thị trong khu quy hoạch chung	27
1.2 Phương án cơ cấu phân khu chức năng.....	27
2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	28
2.1 Bảng tổng hợp các lô đất quy hoạch	28
2.2 Bảng tổng hợp các lô đất xây dựng nhà ở.....	29
3. GIỚI THIỆU P.ÁN QUY HOẠCH KIẾN TRÚC – CẢNH QUAN....	30
3.1 Tổ chức không gian kiến trúc	30
3.1.1 Những nguyên tắc cơ bản.....	30
3.1.2 Định hướng kiến trúc.....	30

3.2 Các yêu cầu bảo vệ cảnh quan môi trường sinh thái	30
4. GIỚI THIỆU P.ÁN QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	31
4.1 Quy hoạch san nền.....	31
4.1.1 Cơ sở thiết kế.....	31
4.1.2 Nguyên tắc thiết kế.....	31
4.1.3 Ý đồ chung về thiết kế.....	31
4.2 Quy hoạch giao thông.....	31
4.2.1 Cơ sở thiết kế.....	31
4.2.2 Nguyên tắc thiết kế.....	31
4.2.3 Ý đồ chung về thiết kế.....	32
4.2.4 Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.....	32
4.3 Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa.....	33
4.3.1 Cơ sở thiết kế.....	33
4.3.2 Nguyên tắc thiết kế.....	33
4.3.3 Ý đồ chung về thiết kế.....	33
4.4 Quy hoạch cấp nước	34
4.4.1 Nguồn nước	34
4.4.2 Nhu cầu sử dụng nước.....	34
4.4.3 Ý đồ chung về thiết kế.....	34
4.5 Quy hoạch cấp điện	35
4.5.1 Chỉ tiêu cấp điện	35
4.5.2 Ý đồ chung Quy hoạch cấp điện.....	37
4.6 Thoát nước bản và vệ sinh môi trường	38
4.6.1 Tiêu chuẩn và khối lượng tính toán.....	38
4.6.2 Ý đồ quy hoạch thoát nước thải.....	39
5. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG.....	40
5.1 Phân tích và đánh giá các nguồn gây tác động môi trường	40
5.1.1 Nguồn gây tác động tới môi trường kinh tế xã hội	40
5.1.2 Tác động tới thiên nhiên sinh thái của khu vực nghiên cứu....	40
5.1.3 Tác động tới chất lượng môi trường.....	41
5.2 Đánh giá tác động môi trường khu vực nghiên cứu	42
5.2.1 Dự báo diễn biến môi trường khu vực nghiên cứu.....	42

5.2.2 Dự báo môi trường nước	42
5.2.3 Dự báo môi trường khí	42
5.3 <i>Kết luận và kiến nghị</i>	43
D. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG TẦM NHÌN	44
1. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG	44
1.1 <i>Giới thiệu chung Tỉnh Quảng Ninh</i>	44
1.2 <i>Quy hoạch chung Thị xã Uông Bí</i>	45
1.3 <i>Các dự án đầu tư có liên quan</i>	46
2. QUAN ĐIỂM VÀ ĐỊNH HƯỚNG TẦM NHÌN PHÁT TRIỂN	46
CHƯƠNG III : GIẢI PHÁP QUẢN LÝ QUY HOẠCH XD -	
KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN ..	47
A. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QHXD THEO ĐỒ ÁN QHCTXD	
KHU ĐÔ THỊ	47
1. QUY ĐỊNH LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT ĐỒ ÁN QHCT	47
1.1 <i>Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng</i>	47
1.2 <i>Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị</i>	47
1.3 <i>Căn cứ lập QHCT XD</i>	47
1.4 <i>Nhiệm vụ lập QHCT XD</i>	48
1.5 <i>Nội dung lập QHCT XD</i>	48
1.6 <i>Thẩm định và phê duyệt Đồ án QHCT XD</i>	49
1.6.1 <i>Thẩm định Đồ án QHCT XD</i>	49
1.6.2 <i>Phê duyệt Đồ án QHCT XD</i>	50
2. QUY ĐỊNH QLQHCT XD CÁC KHU CHỨC NĂNG	52
3. QUY ĐỊNH VỀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ VÀ KIẾN TRÚC	53
3.1 <i>Quy định về thiết kế xây dựng</i>	53
3.2 <i>Quy định về kiến trúc đô thị</i>	53
3.2.1 <i>Quy định đối với cảnh quan đô thị</i>	53
3.2.2 <i>Quy định về quảng cáo trong đô thị</i>	54
3.2.3 <i>Nguyên tắc và trách nhiệm quản lý Kiến trúc –Cảnh quan</i>	54
3.2.3.1 <i>Nguyên tắc quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị</i>	54
3.2.3.2 <i>Trách nhiệm quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị</i>	54

3.3 *Chỉ tiêu về Kiến trúc – Cảnh quan Khu đô thị* **Error! Bookmark not defined.**

B. QUY ĐỊNH KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....	56
1. TỔ CHỨC CÔNG KHAI CÔNG BỐ ĐỒ ÁN QHCT XD	56
1.1 <i>Trách nhiệm và hình thức công bố Đồ án</i>	56
1.1.1 <i>Trách nhiệm công bố công khai quy hoạch đô thị</i>	56
1.1.2 <i>Hình thức công bố Đồ án.....</i>	56
1.2 <i>Cung cấp thông tin về QHCT</i>	56
1.3 <i>Lấy ý kiến về Quy hoạch đô thị.....</i>	57
1.4 <i>Tổ chức cắm mốc giới.....</i>	58
2. KIỂM SOÁT TRÌNH TỰ HÌNH THÀNH, PHÁT TRIỂN.....	59
3. KIỂM SOÁT QHXD VÀ KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN DỰ ÁN	59
3.1 <i>Quản lý quy hoạch phát triển và xây dựng khu đô thị mới</i>	59
3.2 <i>Kế hoạch phát triển dự án Khu đô thị mới</i>	61
4. KIỂM SOÁT VỀ KHAI THÁC VÀ SỬ DỤNG ĐẤT	62
4.1 <i>Quy hoạch sử dụng đất.....</i>	62
4.2 <i>Đối với giao đất, cho thuê đất và chuyển quyền sử dụng đất</i>	66
4.3 <i>Thu hồi đất và quyết định đền bù, tái định cư</i>	66
4.3.1 <i>Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....</i>	66
4.3.2 <i>Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....</i>	68
5. KIỂM SOÁT KHAI THÁC VÀ SỬ DỤNG CTKT KHU ĐÔ THỊ.....	70
5.1 <i>San nền.....</i>	70
5.2 <i>Giao thông</i>	71
5.3 <i>Cấp nước.....</i>	73
5.4 <i>Thoát nước</i>	73
5.5 <i>Cấp điện – Cấp thông tin.....</i>	76
5.6 <i>Công trình cấp năng lượng, chiếu sáng đô thị.....</i>	77
6. KIỂM SOÁT VỀ CÔNG TRÌNH	78
6.1 <i>Quản lý không gian ngầm.....</i>	78
6.2 <i>Quản lý xây dựng công trình ngầm</i>	78
7. KIỂM SOÁT CÔNG VIÊN CÂY XANH	79
8. KIỂM SOÁT VỀ MÔI TRƯỜNG	79

C. QUẢN LÝ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH	81
1. CÁC LOẠI ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH	81
1.1 Các loại dự án đầu tư	81
1.2 Lập dự án đầu tư khu đô thị mới	81
2. CÁC GIẢI PHÁP VÀ CƠ CHẾ TÀI CHÍNH	82
2.1 Quyết định cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới	82
2.2 Ban hành chính sách huy động các nguồn vốn	83
2.3 Tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự án	83
3. QUẢN LÝ KINH TẾ XÂY DỰNG	85
3.1 Thống kê khối lượng	85
3.1.1 Quy hoạch san nền	85
3.1.2 Quy hoạch giao thông	86
3.1.3 Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa	87
3.1.4 Quy hoạch cấp nước	88
3.1.5 Quy hoạch cấp điện	88
3.1.6 Thoát nước bản và Vệ sinh môi trường	89
3.2 Kinh phí đền bù	89
3.3 Tổng hợp kinh phí	90
D. TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC	91
1. PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐÔ THỊ	91
2. NHIỆM VỤ - QUYỀN HẠN CƠ QUAN QUẢN LÝ CÁC CẤP	91
2.1 Các cơ quan Chính phủ	91
2.2 Các Bộ, ngành Trung ương	91
2.3 UBND các cấp	92
3. NHIỆM VỤ - QUYỀN HẠN CỦA CƠ QUAN CHUYÊN MÔN	93
3.1 Thực hiện pháp luật Quản lý Nhà nước ngành Xây dựng	93
3.2 Quản lý kiến trúc, quy hoạch và phát triển đô thị	93
3.3 Quản lý xây dựng các công trình	94
3.4 Quản lý nhà ở, công thự, trụ sở làm việc	95
3.5 Ban quản lý dự án Khu đô thị	95
E. QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN – TỔ CHỨC THANH TRA	97
1. QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN VÀ VẤN ĐỀ PHÁT SINH	97

1.1 Quản lý thực hiện tiến độ.....	97
1.2 Giải pháp giải quyết các vấn đề phát sinh	98
1.2.1 Các phát sinh thường thấy	98
1.2.2 Biện pháp tháo gỡ.....	98
2. TRÌNH VÀ ĐIỀU CHỈNH QHCT XD	99
2.1 Tổng hợp các yêu cầu cần điều chỉnh Quy hoạch chi tiết.....	99
2.2 Tổ chức Lập và Trình duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết	99
2.3 Tổ chức công bố công khai điều chỉnh Quy hoạch chi tiết	99
3. TỔ CHỨC THANH TRA, KIỂM TRA	100
3.1 Nội dung thanh tra, kiểm tra.....	100
3.2 Phân công trách nhiệm và tổ chức thanh tra	100
F. CÔNG TÁC SAU KHI HOÀN THÀNH CÔNG TRÌNH.....	101
1. HOÀN THÀNH, CHUYỂN GIAO, KHAI THÁC SỬ DỤNG CT....	101
1.1 Hoàn thành công trình.....	101
1.2 Hoàn thành toàn bộ dự án	102
1.3 Chuyển giao công trình	102
1.4 Chuyển giao quản lý hành chính	103
2. KINH DOANH VÀ TRÁCH NHIỆM SAU KINH DOANH TRONG KHU ĐÔ THỊ MỚI	103
2.1 Chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất	103
2.2 Cho thuê công trình	104
2.3 Chuyển nhượng công trình.....	104
2.4 Dịch vụ quản lý nhà chung cư-	105
3. KHUYẾN KHÍCH, ƯU ĐÃI TRONG KHU ĐÔ THỊ MỚI	105
3.1 Khuyến khích.....	105
3.2 Hỗ trợ và ưu đãi	106
KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ.....	107
1. TỒN TẠI	107
2. KIẾN NGHỊ	107
2.1 Kiến nghị về Đề tài nghiên cứu	107
2.2 Kiến nghị về Đồ án tốt nghiệp	107
3. KẾT LUẬN	108

TÀI LIỆU THAM KHẢO 109