

ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT
ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP
Lớp : QL 1001 _ ĐHDLHP
TÊN ĐỀ TÀI

GIẢI PHÁP QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ CHẠP KHÊ

Mục lục nghiên cứu đề tài:

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết lập phải nghiên cứu lập hồ sơ dự án
2. Sơ đồ tư duy nghiên cứu đề tài
3. Tên đề tài
4. Mục tiêu, nhiệm vụ của việc lập hồ sơ dự án.
 - 4.1 *Mục tiêu*
 - 4.2 *Nhiệm vụ*
5. Phạm vi nghiên cứu.
6. Phương pháp nghiên cứu.
7. Cấu trúc đề tài.

CHƯƠNG I : NHỮNG CĂN CỨ ĐỂ LẬP HỒ SƠ

1. Cơ sở và quan điểm phát triển bền vững khu đô thị.
 - 1.1 *Sự bền vững và phát triển bền vững.*
 - 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
 - 2.1.2 Các nghị định, thông tư hướng dẫn
 - 2.1.3 Các quyết định chỉ thị
 - 2.2 *Hệ thống tiêu chuẩn, quy phạm*
 - 2.2.1 Tiêu chuẩn quy phạm về QHXD đô thị
 - 2.2.2 Tiêu chuẩn quy phạm về XD hạ tầng kỹ thuật và VSMT
 - 2.2.3 Tiêu chuẩn quy phạm về các ngành kinh tế - kỹ thuật khác
 - 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
 - 2.3.2 Các tài liệu QHXD được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt

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

CHƯƠNG II : NHỮNG VẤN ĐỀ VỀ QUY HOẠCH

A. TỔNG QUAN VỀ KHU VỰC NGHIÊN CỨU

1. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN KHU VỰC NGHIÊN CỨU

1.1 Địa điểm xây dựng

1.2 Vị trí, giới hạn khu đất

1.3 Địa hình, địa mạo khu đất

1.4 Khí hậu

1.5 Đặc điểm địa chất

1.6 Điều kiện thủy văn

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

2.1 Hiện trạng về dân cư

2.2 Hiện trạng sử dụng đất

2.3 Hiện trạng về các công trình kiến trúc

2.4 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

2.4.1 Hiện trạng giao thông

2.4.2 Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

2.4.3 Hiện trạng cấp nước

2.4.4 Hiện trạng cấp điện

2.4.5 Hiện trạng thoát nước bản và VSMT

3. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP PHÂN TÍCH SWOT

B. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KHU ĐÔ THỊ

1. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

1.1 Chỉ tiêu về dân số

1.2 Chỉ tiêu sử dụng đất

1.2.1 Đất ở

1.2.2 Đất công trình công cộng phục vụ đơn vị ở

1.2.3 Đất cây xanh vườn hoa

1.2.4 Đất giao thông

1.3 Chỉ tiêu về cảnh quan kiến trúc

1.3.1 Tầng cao trung bình toàn khu

1.3.2 Mật độ xây dựng trung bình

1.4 Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội

1.4.1 Trường học

- 1.5 *Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật đô thị*
 - 1.5.1 Tỷ lệ đất giao thông
 - 1.5.2 Mật độ công thoát nước
 - 1.5.3 Cấp nước
 - 1.5.4 Thoát nước bản
 - 1.5.5 Rác thải
 - 1.5.6 Cấp điện
 - 1.5.7 Chiều sáng đường phố
 - 2. **QUY MÔ ĐẤT XÂY DỰNG**
 - 2.2 *Bảng cân bằng đất toàn khu*
 - 2.3 *Phạm vi ranh giới lập dự án*
 - 2.4 *Bảng tổng hợp các loại đất trong phạm vi lập dự án*
- 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*
 - 1.2 *Phương án cơ cấu phân khu chức năng*
 - 2. **QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**
 - 2.1 *Bảng tổng hợp các lô đất quy hoạch*
 - 2.2 *Bảng tổng hợp các lô đất xây dựng nhà ở*
 - 3. **QUY HOẠCH KIẾN TRÚC – CẢNH QUAN**
 - 3.1 *Tổ chức không gian kiến trúc*
 - 3.1.1 *Những nguyên tắc cơ bản*
 - 3.1.2 *Định hướng kiến trúc*
 - 3.2 *Các yêu cầu bảo vệ cảnh quan môi trường sinh thái.*
 - 4. **QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**
 - 4.1 *Quy hoạch san nền*
 - 4.1.1 *Cơ sở thiết kế*
 - 4.1.2 *Nguyên tắc thiết kế*
 - 4.1.3 *Giải pháp san nền*
 - 4.2 *Quy hoạch giao thông*
 - 4.2.1 *Cơ sở thiết kế*
 - 4.2.2 *Nguyên tắc thiết kế*
 - 4.2.3 *Giải pháp thiết kế*
 - 4.2.4 *Hồ sơ cắm mốc chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng*
 - 4.2.5 *Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật*

4.3 Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

4.3.1 Nguyên tắc quy hoạch hệ thống thoát nước

4.3.2 Giải pháp thiết kế cho hệ thống thoát nước mưa

4.3.3 Tính toán chi tiết cho hệ thống thoát nước mưa

4.4 Quy hoạch cấp nước

4.4.1 Nguồn nước

4.4.2 Nhu cầu sử dụng nước

4.4.3 Quy hoạch đường ống cấp nước

4.5 Quy hoạch cấp điện

4.5.1 Chỉ tiêu cấp điện

4.5.2 Quy hoạch cấp điện

4.5.2.1 Nguồn

4.5.2.2 Lưới điện

4.6 Thoát nước bản và vệ sinh môi trường

4.6.1 Tiêu chuẩn và khối lượng tính toán

4.6.2 Định hướng quy hoạch thoát nước thải

4.6.3 Định hướng quy hoạch vệ sinh môi trường

5. KINH TẾ XÂY DỰNG

5.1 Thống kê khối lượng

5.1.1 Quy hoạch san nền

5.1.2 Quy hoạch giao thông

5.1.3 Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

5.1.4 Quy hoạch cấp nước

5.1.5 Quy hoạch cấp điện

5.1.6 Thoát nước bản và vệ sinh môi trường

5.2 Kinh phí đền bù

5.3 Tổng hợp kinh phí

6. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

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

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

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

6.1.3 Tác động tới chất lượng môi trường

6.2 Đánh giá tác động môi trường khu vực nghiên cứu

6.2.1 Dự báo diễn biến môi trường khu vực nghiên cứu

6.2.2 Dự báo môi trường nước

6.2.3 Dự báo môi trường khí

6.3 Kết luận và kiến nghị

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

1.2 Quy hoạch chung Thị xã Uông Bí

1.3 Các dự án đầu tư có liên quan

2. Nhận xét về quan điểm và định hướng tầm nhìn phát triển

CHƯƠNG III : GIẢI PHÁP QUẢN LÝ QUY HOẠCH XD - KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

A. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QHXD THEO ĐỒ ÁN QHXDCT KHU ĐÔ THỊ

1. Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt Đồ án QHCT khu đô thị

1.1 Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

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

1.3 Căn cứ lập QHCT XD

1.4 Nhiệm vụ lập QHCT XD

1.5 Nội dung lập QHCT XD

1.6 Yêu cầu hồ sơ đối với Đồ án QHCT XD tối thiểu

1.7 Thẩm định và phê duyệt Đồ án QHCT XD

1.7.1 Thẩm định Đồ án QHCT XD

1.7.2 Phê duyệt Đồ án QHCT XD

2. Quy định quản lý QHCT XD các khu chức năng theo Đồ án được duyệt

3. Quy định về thiết kế đô thị và kiến trúc

3.1 Quy định về thiết kế xây dựng

3.2 Quy định về kiến trúc đô thị

3.2.1 Quy định đối với cảnh quan đô thị

3.2.2 Quy định về quảng cáo trong đô thị

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

3.2.3.1 Nguyên tắc quản lý

3.2.3.2 Trách nhiệm quản lý

3.2.4 Quy định về quản lý Kiến trúc – Cảnh quan

3.2.4.1 ND Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc tổng thể đô thị

3.2.4.2 ND Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu vực cụ thể

B. QUY ĐỊNH KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

1. Tổ chức công bố, công khai thông tin Đồ án QHCT XD khu đô thị

- 1.1 Trách nhiệm và hình thức công bố Đồ án
 - 1.1.1 Trách nhiệm công bố công khai quy hoạch đô thị
 - 1.1.2 Hình thức công bố Đồ án
- 1.2 Cung cấp thông tin về QHCT
- 1.3 Lấy ý kiến về Quy hoạch đô thị
 - 1.3.1 Trách nhiệm lấy ý kiến
 - 1.3.2 Hình thức, thời gian lấy ý kiến
- 1.4 Tổ chức cắm mốc giới
2. Kiểm soát trình tự hình thành, phát triển khu đô thị mới
3. Kiểm soát về quy hoạch xây dựng khu đô thị và kế hoạch phát triển dự án
 - 3.1 Quản lý quy hoạch phát triển và xây dựng khu đô thị mới
 - 3.2 Kế hoạch phát triển dự án khu đô thị mới
 - 3.3 Nội dung cấp giấy chứng nhận QH và cấp giấy phép XD
 - 3.3.1 Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng
 - 3.3.2 Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng
4. Kiểm soát về khai thác và sử dụng đất
 - 4.1 Đối với giao đất và cho thuê đất
 - 4.2 Thu hồi đất và quyết định đền bù, tái định cư
 - 4.2.1 Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
 - 4.2.2 Quyết định thu hồi đất, phê duyệt và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giao đất, cho thuê đất
 - 4.3 Nội dung cấp giấy chứng nhận Quyền sd đất và Lập hồ sơ địa chính
 - 4.3.1 Đất phát triển các dự án khu đô thị mới
 - 4.3.2 Đăng ký đất đai
 - 4.3.3 Lập và quản lý hồ sơ địa chính
 - 4.3.4 Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
5. Kiểm soát về khai thác và sử dụng các công trình phục vụ đô thị
 - 5.1 Giao thông
 - 5.2 Cấp nước
 - 5.3 Thoát nước
 - 5.4 Cấp điện – Cấp thông tin
 - 5.5 Công trình cấp năng lượng, chiếu sáng đô thị
6. Kiểm soát về Công trình ngầm
 - 6.1 Quản lý không gian ngầm
 - 6.2 Quản lý xây dựng công trình ngầm

7. Kiểm soát cây xanh, công viên, cảnh quan tự nhiên và mặt nước
8. Kiểm soát về môi trường
 - 8.1 Kiểm soát các nguồn gây ô nhiễm
 - 8.2 Giải pháp thu gom xử lý chất thải các loại

C. QUẢN LÝ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

1. Các lĩnh vực và dự án đầu tư
 - 1.1 Các loại dự án đầu tư
 - 1.2 Chủ đầu tư, quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án
 - 1.2.1 Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới
 - 1.2.2 Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư
 - 1.3 Lập dự án đầu tư khu đô thị mới
 - 1.4 Nội dung chủ yếu của hồ sơ dự án khu đô thị mới
2. Các giải pháp và cơ chế tài chính
 - 2.1 Quyết định cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới
 - 2.2 Ban hành chính sách huy động các nguồn vốn
 - 2.3 Các nguồn thu, chi của Tổ chức phát triển quỹ đất đô thị
3. Tổ chức đấu thầu và quản lý tư cách pháp nhân
 - 3.1 Đấu thầu dự án
 - 3.2 Tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự án
 - 3.3 Điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng

D. TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

1. Phân cấp quản lý đô thị
2. Nhiệm vụ - Quyền hạn của các cơ quan quản lý các cấp
 - 2.1 Các cơ quan Chính phủ
 - 2.2 Các Bộ, ngành Trung ương
 - 2.3 UBND các cấp
3. Nhiệm vụ - Quyền hạn của các cơ quan chuyên môn
 - 3.1 Thực hiện pháp luật Quản lý Nhà nước ngành Xây dựng
 - 3.2 Quản lý kiến trúc, quy hoạch và phát triển đô thị
 - 3.3 Quản lý xây dựng các công trình
 - 3.4 Quản lý nhà ở, công thực trụ sở làm việc
 - 3.5 Quản lý công trình công cộng đô thị, cụm dân cư nông thôn
 - 3.6 Quản lý công nghiệp vật liệu xây dựng

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

1. Quản lý tiến độ thực hiện xây dựng công trình và các vấn đề phát sinh
 - 1.1 *Quản lý thực hiện tiến độ*
 - 1.2 *Giải pháp giải quyết các vấn đề phát sinh*
 - 1.2.1 Các phát sinh thường thấy
 - 1.2.2 Biện pháp tháo gỡ
2. Trình và lập điều chỉnh QHCT XD
 - 2.1 *Tổng hợp các yêu cầu cần điều chỉnh Quy hoạch chi tiết*
 - 2.2 *Tổ chức Lập và Trình duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết*
 - 2.3 *Tổ chức công bố công khai điều chỉnh Quy hoạch chi tiết*
3. Tổ chức thanh tra, kiểm tra
 - 3.1 *Nội dung thanh tra, kiểm tra*
 - 3.2 *Phân công trách nhiệm và tổ chức thanh tra*

F. CÔNG TÁC SAU KHI HOÀN THÀNH CÔNG TRÌNH

1. Hoàn thành, chuyển giao, khai thác sử dụng công trình
 - 1.1 *Hoàn thành công trình*
 - 1.2 *Hoàn thành toàn bộ dự án*
 - 1.3 *Chuyển giao công trình*
 - 1.4 *Chuyển giao quản lý hành chính*
2. ***Kinh doanh trong dự án và trách nhiệm sau kinh doanh***
 - 2.1 *Chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất*
 - 2.2 *Cho thuê công trình*
 - 2.3 *Chuyển nhượng công trình*
 - 2.4 *Dịch vụ quản lý nhà chung cư*
3. Khuyến khích, ưu đãi trong Khu đô thị mới
 - 3.1 *Khuyến khích*
 - 3.2 *Hỗ trợ ưu đãi*

KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

1. Tồn tại
2. Kiến nghị
 - 2.1 *Kiến nghị về Đề tài nghiên cứu*
 - 2.2 *Kiến nghị về Đồ án tốt nghiệp*
3. Kết luận

TÀI LIỆU THAM KHẢO.

BẢN VẼ.

PHẦN MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ CHẠP KHÊ.

1. Từ chủ trương của nhà nước yêu cầu quy hoạch chung thành phố đối với thị xã Ưông Bí:

- Thị xã Ưông Bí nằm ở trung tâm tam giác kinh tế Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh; nằm trên quốc lộ 10, quốc lộ 18A cùng với giao thông đường thủy, đường sắt, là đầu mối giao thông quan trọng của vùng Đông Bắc... nên có vị trí hết sức thuận lợi trong việc phát triển KT-XH. Thị xã có diện tích 253 km², với số dân 151.072 người (tháng 6/2009); là trung tâm công nghiệp, du lịch, y tế và đào tạo của tỉnh Quảng Ninh; là trung tâm Phật giáo – Thiên phái Trúc Lâm VN...

- 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.

- Thị xã Ưông 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 Ưông 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.

- Với những tiềm năng , thế mạnh được bộc lộ, Ưông Bí đang trên con đường trở thành một trong những đô thị công nghiệp, dịch vụ, du lịch và là đầu mối giao lưu quan trọng giữa vùng Duyên hải phía Bắc với tỉnh Quảng Ninh. Xét một cách toàn diện về các mặt: KT-XH, văn hoá, giáo dục, an ninh quốc phòng, chức năng đô thị... thị xã Ưông Bí đã đáp ứng được điều kiện theo Nghị định 42 của Chính

phủ để tiến tới thành lập thành phố Ông Bí. Khi đó mật độ dân số của thành phố sẽ tăng lên và cần thiết phải có những khu dân cư đáp ứng được nhu cầu về nhà ở của người dân.

2. Từ yêu cầu quy hoạch chung quận đối với phường

- Dự báo dân số - lao động và sử dụng lao động thị xã đến năm 2020, tỉ lệ tăng dân số từ 2011- 2010 là 0,90%, năm 2020 dân số thị xã là 114.759 người . Trong đó phường Trung Vương là một trong những phường có dân cư đông nhất thị xã Ông Bí, đòi hỏi nhu cầu về nhà ở của người dân và cán bộ công nhân cụm công nghiệp Chạp Khê trong tương lai.

3. Từ các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của phường và quản lý xây dựng đô thị.

- Phường Trung Vương là địa bàn thuận lợi về vị trí, địa hình để phát triển khu dân cư. Cụm công nghiệp Chạp Khê là một trong những cụm công nghiệp nằm trên địa bàn phường.

- Theo kế hoạch phát triển của cụm công nghiệp Chạp Khê, dự kiến đến năm 2010 cụm công nghiệp sẽ đ- ợc quy hoạch mở rộng để thành lập Khu công nghiệp, hoàn thành đầu t- hạ tầng và lấp đầy giai đoạn I. Số lao động làm việc tại Khu công nghiệp dự kiến khoảng 1650 ng- ời. Do đó đòi hỏi nhu cầu về nhà ở cho cán bộ công nhân viên ngày càng tăng.

II. GIỚI THIỆU CHUNG ĐỀ TÀI

1. Tên đề tài : Giải pháp quản lý quy hoạch xây dựng đô thị, khu dân cư cụm công nghiệp Chạp Khê.

2. Mục tiêu nghiên cứu quản lý quy hoạch xây dựng :

+ *Mục tiêu chung :*

- Cụ thể hoá kế hoạch đầu t- xây dựng nhà ở cho cán bộ công nhân viên làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh hàng năm và đến năm 2010.
- Hoàn chỉnh cơ cấu quy hoạch Khu công nghiệp nói riêng và quy hoạch thị xã Ông Bí nói chung.
- Tạo quỹ đất để đầu t- xây dựng khu ở theo quy hoạch đáp ứng một phần nhu cầu nhà ở của các tầng lớp dân c- trong thị xã, tạo quỹ đất tái định c- cho các dự án đầu t- trên địa bàn thành phố, xây dựng các công trình công cộng của khu tự xây và tự cải tạo theo quy hoạch mới góp phần thúc đẩy nhanh tốc độ phát triển đô thị của thị xã Ông Bí.
- Xây dựng một khu ở cho cán bộ công nhân viên có quy mô hoàn chỉnh, hiện đại, đầy đủ và đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, văn hoá xã hội của thị xã Ông Bí.

+ *Mục tiêu cụ thể :*

- Đảm bảo sự thống nhất về kiến trúc trong tổng thể quy hoạch đồng thời vẫn phải kết hợp chặt chẽ với hiện trạng xây dựng thực tế, phục vụ cho yêu cầu dân sinh, về tr- óc mắt cũng nh- trong t- ơng lai

3. Nhiệm vụ đề tài quản lý quy hoạch xây dựng :

+ *Nhiệm vụ quản lý chung :*

- Đánh giá đặc điểm hiện trạng tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật, dân c- trong khu vực và phạm vi nghiên cứu.
- Lập cơ sở pháp lý và căn cứ pháp lý theo quy định.
- Xác định tính chất, dân số, quy mô sử dụng đất.
- Xác định hệ thống giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ *Nhiệm vụ quản lý cụ thể của phường:.*

- 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 t- 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 t- ơng sử dụng.
- Nghiên cứu đề xuất: Các định h- óng 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 t- cải tạo và xây dựng.
- Xác định chỉ giới đ- ờng đỏ và chỉ giới xây dựng các đ- ờng phố.
- Soạn thảo quy chế QLXD

III. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG.

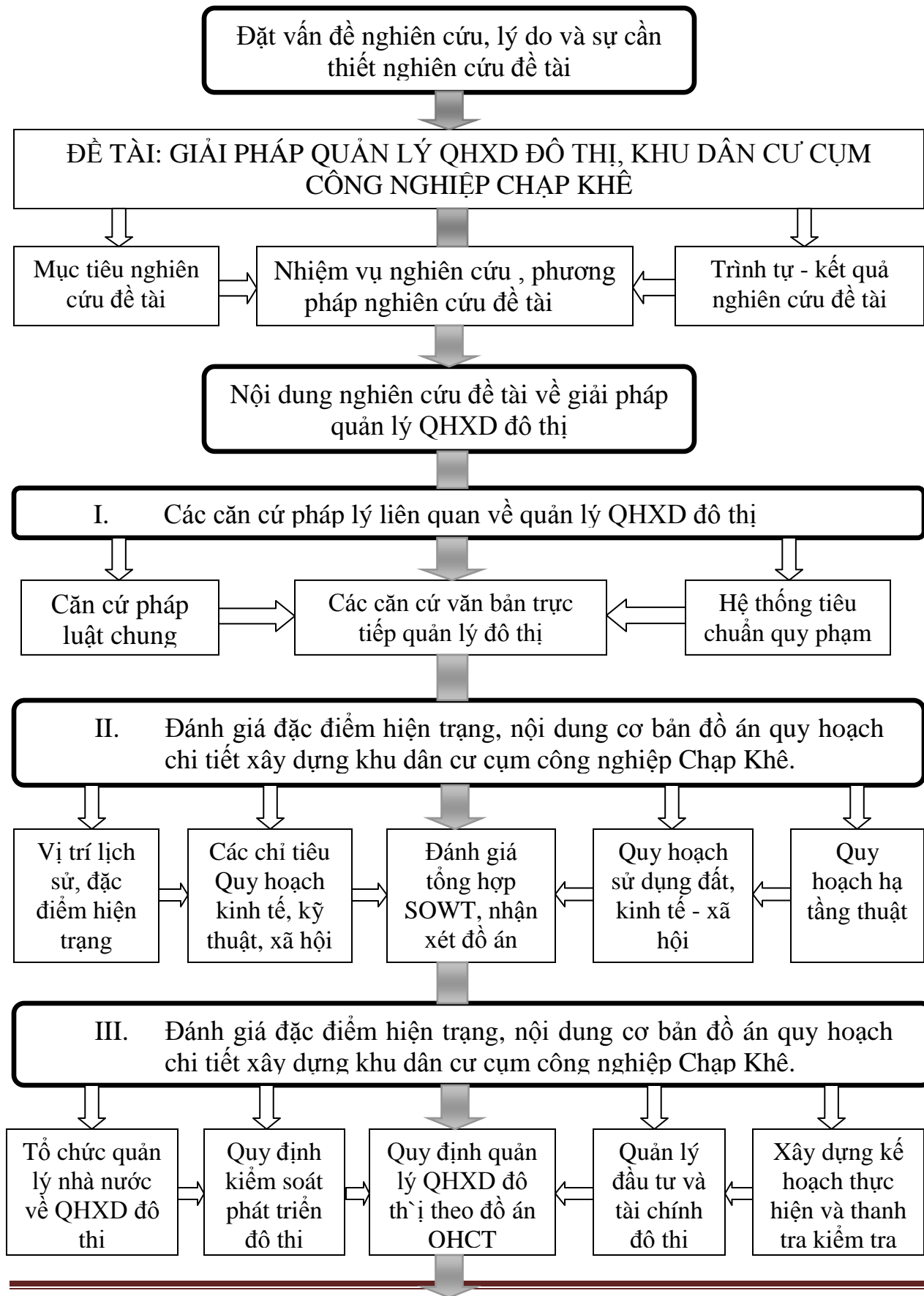
1. Phương pháp nghiên cứu quản lý QH XD :

- Thu nhập tài liệu đồ án, dự án đã nghiên cứu trên địa bàn
- Điều tra quan sát thực địa (chụp ảnh, nghi chép, phỏng vấn...)
- Thu thập số liệu đã thống kê tại các đơn vị
- Nghiên cứu thông tin trên sách báo, internet...
- Phân tích, xử lý, tổng hợp các số liệu bằng các phương pháp SWOT, GIS, thống kê....

2. Trình tự nghiên cứu :

- Phần I : Các căn cứ pháp lý liên quan về quản lý quy hoạch xây dựng đô thị
- Phần II : Đánh giá đặc điểm hiện trạng và nội dung cơ bản đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư cụm công nghiệp Chap Khê.
- Phần III : Giải pháp quản lý QH XD – kiểm soát phát triển đô thị và tổ chức thực hiện quản lý QH XD đô thị

3. Sơ đồ, cấu trúc đề tài :



NỘI DUNG ĐỀ TÀI
PHẦN I
CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LIÊN QUAN VỀ QUẢN LÝ QHXD ĐÔ THỊ

I. PHÁP LUẬT CHUNG.

1. Các luật cơ bản :

- Luật xây dựng số 16/2003/QH11
- Luật quy hoạch đô thị: 30/2009/QH12
- Luật nhà ở:65/2005/QH11
- Luật đất đai và luật bổ sung luật đất đai:2003
- Luật bảo vệ môi trường:52/2005

2. Các nghị định , thông tư hướng dẫn :

- Nghị định:08/2005 NĐ – CP quy định về quy hoạch xây dựng
- Nghị định:29/2008 NĐ-CP quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế
- Nghị định:12/2009 NĐ-CP :quản lý dự án đô thị
- Nghị định:72/2001 NĐ-CP : phân cấp quản lý đô thị
- Nghị định:04/2009 NĐ - CP – sử dụng đất tạo vốn cơ sở hạ tầng
- Thông t- số 07/2008/TT-BXD ngày 07/04/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;
- Quy định nội dung thể hiện bản vẽ , thuyết minh đối với Nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch xây dựng ban hành theo Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

3. Các quyết định chỉ thị :

- Công văn số 5916/UBND- QH2 ngày 20/12/2007 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc Doanh nghiệp t- nhân Xuân Lãm đề nghị lập quy hoạch, dự án đầu t- kinh doanh hạ tầng Khu dân c- , nhà ở công nhân Cụm công nghiệp chạp Khê tại ph- ờng Tr- ng V- ơng, thị xã Ưông Bí;
- Công văn số 57/SXD- QH ngày 15/1/2008 của Sở xây dựng về việc liên ngành báo cáo việc Doanh nghiệp t- nhân Xuân Lãm đề nghị lập quy hoạch, dự án đầu t- kinh doanh hạ tầng Khu dân c- , nhà ở công nhân Cụm công nghiệp chạp Khê tại ph- ờng Tr- ng V- ơng, thị xã Ưông Bí;
- Công văn số 460/UBND- QH2 ngày 01/2/2008 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc Doanh nghiệp t- nhân Xuân Lãm đề nghị lập quy hoạch, dự án đầu t- kinh doanh hạ tầng Khu dân c- , nhà ở công nhân Cụm công nghiệp chạp Khê tại ph- ờng Tr- ng V- ơng, thị xã Ưông Bí;
- Công văn số 67/SXD- QH ngày 26/2/2008 của Sở xây dựng về việc trình duyệt địa điểm nghiên cứu lập quy hoạch, dự án đầu t- kinh doanh hạ tầng Khu dân c- , nhà ở công nhân Cụm công nghiệp chạp Khê tại ph- ờng Tr- ng V- ơng, thị xã Ưông Bí;

- Quyết định số 727/QĐ- UBND ngày 13/3/2008 của UBND tỉnh Quảng Ninh “ V/v phê duyệt địa điểm xây dựng Khu dân c- , nhà ở công nhân Cụm công nghiệp chạp Khê tại phường Trung Vương, thị xã Uông Bí”;
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 lập theo ph- ơng pháp toàn đạc, hệ toạ độ, cao độ nhà nước VN2000, kinh tuyến trực 107 45’ do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất- Sở Tài nguyên Môi tr- ờng thực hiện tháng 3/2008;

II. Hệ thống tiêu chuẩn, quy phạm

1. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/ 04/2008 của Bộ tr- ởng Bộ xây dựng;
2. Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng đô thị nông thôn QCVN 14: 2009/ BXD
3. 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 kĩ thuật đô thị .Những tiêu chuẩn, quy chuẩn về vệ sinh môi trường.
4. 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.

III. Các tài liệu căn cứ trực tiếp quản lý QH XD

1. Các nguồn tài liệu, số liệu.

- Các số liệu về điều kiện tự nhiên và hiện trạng theo tài liệu của thành phố Hạ Long và điều tra thực tế.
- Các số liệu về lao động theo quy hoạch Cụm công nghiệp Chạp Khê đã phê duyệt.

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 ph- ơng.

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.

Căn cứ Công văn số 3020/UBND-QH2 ngày 23/07/2008 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 18.1 lập quy hoạch, đầu tư xây dựng Khu đô thị Công Thành tại thôn Bí Trung, thị xã Uông Bí.

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 được nghiên cứu.

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

Căn cứ Luật xây dựng đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26/11/2003

Căn cứ Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999, Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000, Nghị định số 07/2003/NĐ-CP của Chính phủ về việc Ban hành, sửa đổi bổ sung Quy chế Quản lý Đầu tư 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 hướng dẫn các quy định của luật xây dựng về quy hoạch xây dựng

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 7/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng 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...

2. Các cơ sở bản đồ.

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 lập theo phương pháp toàn đạc, hệ tọa độ, cao độ nhà nước VN2000, kinh tuyến trực 107 45' do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất- Sở Tài nguyên Môi trường thực hiện tháng 3/2008.

TÓM LẠI : Tổng số các văn bản pháp lý cần thiết và tối thiểu để áp dụng quản lý QHXD như sau :

- | | |
|-------------------------------------------|--------------|
| + Tổng số các luật cơ bản : | 5 luật chính |
| + Tổng số các tiêu chuẩn - quy phạm : | Bộ tc- qp |
| + Tổng số các văn bản quản lý trực tiếp : | văn bản. |

PHẦN II

NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN VỀ ĐỒ ÁN QHCT KHU DÂN CƯ CỤM CÔNG NGHIỆP CHẠP KHÊ

Đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư cụm công nghiệp Chạp Khê do công ty cổ phần tập đoàn Đông Dương Hạ Long lập vào năm 2008, hiện tại đang triển khai

A. VỊ TRÍ – LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN VÀ ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC

I. VỊ TRÍ - PHẠM VI – QUY MÔ.



Vị trí quy hoạch khu đất.

- 1. Vị trí địa lý :** khu đất nằm ở phía Đông Nam phường Trung Vương thị xã Ưng Bí
- 2. Phạm vi ranh giới :**
Phạm vi nghiên cứu quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, nhà ở công nhân cụm công nghiệp Chạp Khê tại phường Trung Vương thị xã Ưng Bí được xác định như sau :
 - Phía Bắc giáp với kênh N2.
 - Phía Nam giáp với cảng kinh doanh vận chuyển hàng hoá Cụm công nghiệp Chạp Khê.
 - Phía Đông giáp với đường Ưng Bí – Sông Chanh.
 - Phía Tây giáp với khu dân cư hiện có.

3. Quy mô dân số, mật độ dân cư, diện tích đất đai :

- Diện tích đất quy hoạch khu đất : 280057 m² (28,0057ha).
- Hiện nay trong khu vực chỉ có 56 hộ dân. Mỗi hộ có khoảng 3-5 khẩu, mật độ dân cư : 1250.25m²/người.

4. Lịch sử hình thành – phát triển, truyền thống văn hóa :

- Trước năm 1975, khu đất vẫn là đất hoang hóa
- Sau năm 1975, một số hộ gia đình chuyển đến khai hoang và làm nông nghiệp, dần dần hình thành lên khu dân cư như hiện nay.
- Hầu hết người dân trong khu vực theo đạo Phật.

II. ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

1. Khí hậu

- Là khu vực mang đặc điểm của khí hậu nhiệt đới, gió mùa với đặc thù chung của vùng Bắc Bộ là nóng ẩm mưa nhiều. Mùa khô bắt đầu từ tháng 12 tới tháng 3 năm sau, mùa mưa bắt đầu từ tháng 6 tới tháng 9, các tháng 10, 11 là các tháng chuyển mùa. Mùa mưa 85% lượng mưa đổ dồn vào các trận mưa lớn, mùa khô lượng mưa rải đều vào các trận mưa nhỏ.
- Chịu ảnh hưởng của tình hình khí hậu chung trong tiểu vùng vịnh Bái Tử Long theo bản đồ phân khu khí hậu là khí hậu ven biển ôn hoà do ảnh hưởng của biển, nhiệt độ biến đổi đột ngột, chênh lệch hàng năm không nhiều, thời gian nắng nhất từ tháng 6 tới tháng 9, lạnh nhất khoảng tháng 12 tới tháng 1.

a. Nhiệt độ:

- Nhiệt độ trung bình các tháng trong năm là 19oC-21oC.
- Nhiệt độ trung bình mùa hè là 28oC – 29oC.
- Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối là 38,8oC.
- Nhiệt độ thấp nhất tuyệt đối là 4oC.
- Độ ẩm tương đối lớn và thay đổi hàng năm từ 77% - 82%.

b. Mưa : Theo số liệu thống kê và báo cáo khí tượng thuỷ văn lượng mưa bình quân hàng năm là 2229mm.

- Mùa mưa kéo dài trong tháng 6 từ tháng 5 tới tháng 10, chiếm 75-85% tổng lượng mưa cả năm, tháng có lượng mưa lớn nhất là tháng 7 và tháng 8.

- Mùa mưa ít nhất từ tháng 11 năm trước đến tháng 4 năm sau, lượng mưa chỉ chiếm 15-25% lượng mưa cả năm. Tháng có lượng mưa ít nhất là tháng 12 và tháng 1.

- Lượng mưa lớn nhất trung bình trong năm là tháng 8: 550.8mm.

- Lượng mưa ít nhất trung bình trong năm là tháng 12: 17.7mm.

- Lượng mưa tháng lớn nhất là 1257mm.

- Lượng mưa ngày lớn nhất là 448mm.

c. Độ ẩm, không khí :

Độ ẩm không khí từ 81-83%

d. Gió :

- Gió có 2 hướng chủ đạo, gió thổi theo mùa chính: gió Đông Bắc và gió Đông Nam.

- Từ tháng 10 đến tháng 4 năm sau gió thịnh hành là gió Đông Bắc, tốc độ gió 2-4m/s, gió mùa Đông Bắc tràn về theo đợt, tốc độ gió trong những đợt gió mùa Đông Bắc đạt tới cấp 5-6.

- Từ tháng 5 đến tháng 9 thịnh hành gió Nam và Đông Nam. Gió có nhiều hơi nước. Tốc độ gió trung bình 2-4m/s, cấp 2-3, có khi tới cấp 5-6.

- Bão xuất hiện từ tháng 5 đến tháng 10, tháng có nhiều bão là tháng 7,8. Bão thường xảy ra sớm hơn ở các khu vực miền Bắc.

2. Địa hình – địa chất thủy văn

a. Địa hình :

Địa hình tự nhiên là vùng đất nông nghiệp xen lẫn khu dân cư - th - a thớt , h- óng dốc chính của địa hình từ Bắc h- óng về Nam và từ Tây h- óng về Đông. Độ dốc địa hình là rất nhỏ. Phía Bắc, Tây có dân cư - hiện trạng cốt cao độ cao từ 4.3m-5.5m, còn lại là đất nông nghiệp ao, hồ, cao độ thấp nhất- 0.32 (ao,hồ), cao nhất +5.50m (đất trồng hoa màu).

- Nhìn chung địa hình thuận lợi cho việc lập quy hoạch khu ở vì chỉ bị chia cắt bởi 2 cao độ tự nhiên chính giữa khu dân cư - hiện trạng, khu trồng hoa màu với khu ruộng trồng lúa và độ chênh cốt là rất nhỏ.

b. Thủy văn:

Khu vực giáp sông Uông nên chịu ảnh hưởng trực tiếp chế độ thủy văn của sông Uông.

c. Điều kiện địa chất:

Qua khảo sát sơ bộ, địa chất của khu vực này hầu hết là sỏi sạn, cuội sỏi, cát sét. Khu vực ruộng trồng lúa, hoa màu có lớp bùn hữu cơ do bồi lắng.

3. Cảnh quan thiên nhiên :

Qua quan sát, 2 phía Đông và Bắc của khu vực giáp sông Uông và núi.

III. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KINH TẾ - DÂN CƯ - LAO ĐỘNG

- Dân số hiện trạng : 224 người

- Đa phần người dân trong vùng làm nông nghiệp, trồng lúa và hoa màu, thu nhập thấp, bình quân đầu người 675.000đ/người/tháng.

IV. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT - HẠ TẦNG XÃ HỘI HẠ TẦNG KỸ THUẬT – MÔI TRƯỜNG.

1. Hiện trạng sử dụng đất :

- Đất trong quy hoạch chủ yếu là đất trồng lúa và hoa màu, đất ở chiếm tỉ lệ thấp



Hình 1: Đất trồng lúa.

BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH(M2)	TỈ LỆ(%)
I	Đất ở dân c- (56 hộ)	38594	13,78
II	Đất nông nghiệp	178091,5	63,69
1	Đất trồng lúa	171532	61,24
2	Đất trồng màu	6559,8	2,45
III	Đất ch- a sử dụng	1559	0,53
IV	Mặt n- óc(ao, m- ong)	37717	13,45
V	Đất d- ờng bê tông	764,5	0,25
VI	Đ- ờng đất+ đất khác	23331	8,3
	TỔNG	280057 M2 =28.0057 HA	100

2. *Hiện trạng công trình hạ tầng xã hội* (nhà ở, giáo dục, y tế, dịch vụ công cộng, công viên, nhà thờ, nhà văn hoá, di tích lịch sử.....)

- Hiện tại trong khu vực không có các công trình công cộng : giáo dục, y tế, nhà văn hóa, khu nghĩa trang....
- Nhà ở :
 - Tầng cao trung bình : 1,5 tầng (từ 1- 2 tầng)
 - Nhà ở 1 tầng : 40 hộ
 - Nhà ở 2 tầng : 16



Hình 2: Hiện trạng nhà ở.

Bình quân đất ở : 172.3 m²/người quá cao so với chỉ tiêu sử dụng đất trung bình tối đa của tỉnh Quảng Ninh là 50 m²/người

- Mật độ xây dựng là thấp : 13,8% so với diện tích khu đất
- Nhà ở được xây dựng sau năm 1975, cho đến bây giờ đã được nâng cấp, cải tạo và xây mới. Chất lượng công trình phần lớn là nhà tạm bán kiên cố , kết cấu tường chịu lực hoặc khung BTCT nhịp nhỏ, mái lợp ngói hoặc fibro-xi măng, số ít là mái BTCT. Hình thức kiến trúc trung bình. Bố trí trong các căn hộ thường có sân, vườn ăn quả, ao. Nhà ở có diện tích lô đất lớn, các hộ gia đình thường có diện tích mỗi hộ bằng 500 - 700 m² .
- Trong khu vực có một số nhà biệt thự có diện tích lớn, kiến trúc đẹp, mới xây vài năm gần đây.

3. Hiện trạng công trình hạ tầng kỹ thuật – môi trường

a. Hiện trạng mạng lưới và các công trình giao thông.

- Chủ yếu là đường đất, có một số đường ngõ trong khu dân cư là đường bê tông nhưng quy mô mặt cắt nhỏ 2m.



Hình 3: Hiện trạng giao thông.

- Đường Uông bí sông Chanh là đường đất rộng 6m nằm ở phía Đông của khu vực nghiên cứu.



Hình 4: Đường Cầu Chanh – Uông Bí

b. Hiện trạng nền xây dựng.

- Khu đất quy hoạch chủ yếu là khu đất nông nghiệp trồng lúa, hoa màu vì vậy cần tôn nền để xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và làm đất ở. Cao độ san nền căn cứ vào cốt cao độ khu dân cư hiện trạng và các quy hoạch giáp ranh đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch.

c. Hiện trạng cấp nước .

- Hiện trong khu vực chưa có hệ thống cấp nước sạch.
- Hiện trạng khu vực có 1 trạm bơm cấp nước cho ruộng, 1 bể nước ngầm để cấp cho dân cư quanh vùng.



Hình 5: trạm bơm nước.



Hình 6: Mương dẫn nước.

d. Hiện trạng cấp điện.

- Hiện trong khu vực không có trạm biến áp. Có tuyến đường cấp điện 0.4kv đi nổi.



Hình 7: Đường dây điện.

e. Hiện trạng thoát nước mưa.

- Khu đất quy hoạch chủ yếu là đất ruộng lúa gồm các bờ đất và các rãnh nhỏ là m-ong thuỷ lợi, phía Tây Nam giáp với Sông Uông,Phía Bắc khu đất có con m-ong thoát n-ớc rộng 6-7m rất thuận lợi cho việc thoát n-ớc mặt.

- Chỉ có hệ thống rãnh tưới, tiêu phục vụ sản xuất nông nghiệp, khi mưa nước chảy theo độ dốc tự nhiên, độ dốc nền hiện trạng thoát về phía sông Uông.

f. Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường :

- Nước thải sinh hoạt được thải trực tiếp ra ao,hồ, hoặc hệ thống rãnh nhỏ rồi ra sông. Gây ô nhiễm nguồn nước.



Hình 8: Thoát nước thải.

- Rác thải sinh hoạt được các gia đình gom lại để ra trước cửa, hàng ngày có người của công ty vệ sinh môi trường đi thu gom.

TÓM LẠI : Khu đất có nhiều thuận lợi cho việc xây dựng một khu dân cư đô thị mới hiện đại.

B. ĐÁNH GIÁ PHÂN TÍCH SWOT VÀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG TÁC ĐỘNG TỪ BÊN NGOÀI

I. Đánh giá – phân tích SWOT và các yếu tố cần giải quyết

Bảng đánh giá phân tích SWOT (theo 10 vấn đề):

Stt	Problem Vấn đề	Strengths Mặt mạnh	Weakneses Mặt yếu	Opportunities Cơ hội	Threatens Thách thức
1	Vị trí	Thuận lợi cho việc hình thành khu dân cư	Không nằm gần trung tâm thị xã,	Có cơ hội thu hút rất nhiều dân cư. Có điều kiện để phục vụ tốt các nhu cầu về đời sống của dân cư vì khu vực có vị trí ở gần các công trình phục vụ an sinh xã hội, vui chơi giải trí...	Nằm trong quá trình chuyển đổi lớn của Thị xã Uông Bí.
2	Lịch sử, truyền thống văn hóa	Còn tồn tại văn hóa làng xã			
3	Dân số, lao động nông nghiệp	- Số dân ở độ tuổi lao động tương đối cao. Lực lượng lao động đang được tri thức hoá một cách mạnh mẽ, trình độ người lao động đang được	Đa phần là lao động nông nghiệp, lên ngoài việc đền bù giải phóng còn phải tìm cách để người dân sau giải phóng có việc làm	Lực lượng lao động này có xu thế tiếp cận với khoa học kỹ thuật. Khu công nghiệp tạo điều kiện việc làm cho dân cư.	Đảm bảo về đời sống, an ninh, mức độ hoà nhập... của các thành phần lao động trong khu công nghiệp.

		nâng cao. Số lao động nhập cư đang tăng lên tạo nguồn lao động dồi dào.			
4	Kinh tế xã hội	Đời sống dân cư ngày càng cao.	Sự phân hoá giàu nghèo ngày càng rõ rệt.	Góp phần vào sự phát triển chung của thị xã. Thúc đẩy tốc độ đô thị hoá của thị xã.	Đảm bảo đời sống dân cư khi mà sự cạnh tranh của nền kinh tế thị trường.
5	Kiến trúc cảnh quan				
6	Sử dụng đất	Phần lớn là đất nông nghiệp lên thuân lợi cho việc giải phóng mặt bằng	Còn một số nhà dân	Có thể phát huy hoàn diện tích đất của khu vực.	Sự phối hợp giữa chính quyền, nhà quy hoạch và người dân.
7	Giao thông	Thuận lợi cho giao thông đối nội và đối ngoại	Do đường vào khu dân cư chủ yếu là đường đất nên gây khó khăn cho việc vận chuyển nguyên vật liệu phục vụ xây dựng.	Phát triển được cả về đường thủy và đường bộ	Chủ yếu là đường đất lên phải đầu tư xây mới hoàn toàn,
8	Cấp thoát nước	Độ dốc nền tự nhiên dốc ra sông	Chủ yếu là kênh mương nhỏ cấp nước cho	Có nguồn cấp nước sạch chất lượng tốt.	Việc xử lý nước để đảm bảo tốt chất lượng

		Uông	ruộng lên phải xây mới hoàn toàn	Thoát nước mặt và nước mưa rất tốt vì năm gần sông.	nước cung cấp và việc xử lý tốt nguồn nước thải từ khu dân cư, khu công nghiệp, và nước mưa.
9	Môi trường, cây xanh	Vấn đề vệ sinh môi trường được quan tâm .	Khu vực có khu công nghiệp nên tồn tại nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.	Đảm bảo diện tích cây xanh, mặt nước.	Vấn đề vệ sinh môi trường cần phải xử lý triệt để.
10	Cáp điện, thông tin	Có đường dây điện đi nội	Chưa có trạm biến áp, cần đầu tư xây mới	Có cơ hội phát triển về các loại hình thông tin liên lạc	Việc giải quyết về vấn đề đường dây cũ và mới.

II. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG TÁC ĐỘNG TỪ BÊN NGOÀI

I. Quy hoạch chung thành phố, Quy hoạch chung quận đối với khu vực nghiên cứu:

- Xây dựng Thị xã Uông Bí là một trung tâm công nghiệp khai thác than, cơ khí, điện, công nghiệp sản xuất hàng tiêu dùng, trung tâm đào tạo, dạy nghề tiểu vùng phía Tây của Tỉnh Quảng Ninh. Xây dựng Thị xã thành một trung tâm du lịch và văn hoá lịch sử tâm linh lớn nhất của Tỉnh. Thị xã phát triển nhanh theo hướng bền vững với cơ cấu kinh tế: công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp – dịch vụ thương mại, du lịch – nông lâm thuỷ sản. Thu hút các nhà đầu tư các dự án phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn, khuyến khích phát triển mạnh các thành phần kinh tế theo hướng sản xuất hàng hoá và nâng cao chất lượng dịch vụ thương mại. Đẩy mạnh xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị, chú trọng nâng cao chất lượng sự nghiệp văn hoá, giáo dục, y tế, gia đình, trẻ em và thực hiện tốt các chính sách xã hội. Bảo đảm an ninh quốc phòng, giữ gìn ổn định chính trị và trật tự an toàn xã hội.

2. QHXD các phường, khu phố xung quanh :

- Thị xã Uông Bí sẽ phần đầu tiên lên Thành phố vào năm 2011 cho lên cần phải cụ thể hóa kế hoạch đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ công nhân viên làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn thị xã Uông Bí
- Quy hoạch chỉnh trang đô thị, khu trung tâm các phường...

3. Các dự án đầu tư có liên quan đối với khu vực nghiên cứu :

- Các dự án đang được triển khai : Trung tâm Thương mại Cầu Sến, tuyến đường Yên Tử và các khu dịch vụ trên tuyến, khu du lịch hồ sinh thái Yên Trung, Lụng Xanh, dự án nhà vườn sinh thái ven sông Uông, sông Sinh

III. CÁC QUAN ĐIỂM ĐỊNH HƯỚNG VÀ TẦM NHÌN PHÁT TRIỂN

1. Định hướng viễn cảnh khu vực nghiên cứu :

- Xây dựng khu nhà ở cho công nhân cụm công nghiệp và người dân

2. Các quan điểm tầm nhìn phát triển khu vực nghiên cứu :

- Đảm bảo cung cấp nhà ở và các dịch vụ thiết yếu hàng ngày (giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông cơ sở, văn hoá thông tin, chợ, dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, không gian dạo chơi, th- giã...) cho người dân trong bán kính phù hợp

C. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN KINH TẾ - KỸ THUẬT CỦA DỰ ÁN

I. CÁC CHỈ TIÊU VỀ DÂN SỐ

1. Thành phần cơ cấu dân cư :

- Chủ yếu là cán bộ công nhân viên của cụm công nghiệp Chạp Khê
- Một số khác là dân cư quanh vùng.

2. Quy mô dân số (hiện tại, dự báo) :

- Quy mô dân số hiện tại khoảng 120 – 200 người
- Dự kiến số dân trong khu vực thiết kế : 3350 người (tính 4,5 người/lô hoặc căn hộ/ người đối với nhà ở chung cư).

II. Các chỉ tiêu về sử dụng đất

+ Đất ở40,50%

Trong đó: - Đất ở nhà ở liền kề (~22m²/người) :.....14,90%

- Đất ở nhà ở sân vườn(~66m²/người) :.....20,85%

- Đất ở nhà chung cư :.....

4,75%

+ Đất cây xanh :10,32%

Trong đó: - Đất cây xanh cảnh quan chiếm(6-7,3m²/ người) :.....874%

- Đất cây xanh cách ly chiếm :.....1,59%

- + Đất nhà Trẻ (cháu/1000dân):
.....1,90%
- + Đất trường tiểu học:.....
.....3,69%
- + Đất nhà Sinh Hoạt Cộng Đồng :.....
0,41%
- + Đất khu dịch vụ tổng hợp :.....
1,30%
- + Đất giao thông & hạ tầng kỹ thuật, khu xử lý n- óc thải : 41,488%

III. CÁC YÊU CẦU VỀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

- Mật độ xây dựng khu đất ở liền kề:..... 75-80%
- Mật độ xây dựng khu đất ở sân vườn :.....
35%
- Mật độ xây dựng công trình công cộng :30 – 40%
- Tầng cao công trình công cộng :1-2 tầng.

1) Chỉ tiêu xây dựng:

- Chiều cao công trình nhà ở, khống chế cùng cốt tầng cho từng loại công trình đặc thù. Tầng cao tối đa 3 tầng đối với nhà biệt thự, 4 tầng đối với nhà liền kề, 7 tầng đối với nhà ở chung c-, 1-2 tầng đối với các công trình công cộng, dịch vụ.

+ Đối với khu nhà ở liền kề:

Chiều cao nền nhà +0.25m so với vỉa hè đ- ờng và cao +0.20m so với nền sân tr- óc, cao trình tầng 1 là 3,9m, tầng 2,3,4cao 3,6m, tầng tum cao 2,4m. Cốt theo nền đ- ờng theo bản vẽ quy hoạch giao thông san nền.

+ Đối với khu nhà ở biệt thự:

Chiều cao nền nhà +0.80m so với vỉa hè đ- ờng và cao +0.75m so với nền sân tr- óc, cao trình tầng 1 là 3,6m, tầng 2,3 cao 3,3m, tầng mái cao 2,9m. Cốt theo nền đ- ờng theo bản vẽ quy hoạch giao thông san nền.

Cốt cao độ sẽ đ- ợc vạch trên cột điện cột tiêu.

- Độ v- ỡn ra của mái hiên so với chỉ giới đ- ờng quy định theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam:

+ Nếu đ- ờng <7m:

Độ đua ban công: 0m

+ Nếu mặt cắt đ- ờng: $7m \leq \text{đ- ờng} \leq 12m$: Độ đua ban công: 0,9m

+ Nếu mặt cắt đ- ờng: $12m \leq \text{đ- ờng} \leq 15m$: Độ đua ban công: 1,2m

+ Nếu đ- ờng >15m:

Độ đua ban công: 1,4m

2) Chỉ tiêu giao thông:

+Tỉ lệ đất đai chiếm 38,25%.

+Độ dốc dọc đ- ờng $i=0,1\%$, độ dốc ngang đ- ờng $i=2\%$.

+Chiều rộng một làn xe $b=3,75m$.

3)**Chỉ tiêu cấp nước** = 150 lít/ng.ngđ.

4)**Chỉ tiêu cấp điện:** 2kW/lô

5)**Chỉ tiêu nước thải vệ sinh môi trường:**

-Chỉ tiêu thoát nước = 80% lượng nước cấp.

-Chỉ tiêu chất thải rắn: 1kg/ng.ngđ

Chỉ tiêu môi trường theo tiêu chuẩn môi trường Việt Nam quy định đối với khu dân cư đô thị

-Hành lang an toàn điện theo nghị định số 54/1999/NĐ-CP ngày 08/07/1999.

Hành lang bảo vệ công trình giao thông theo quy chuẩn xây dựng Việt nam.

D. VỀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ QUY HOẠCH HẠ TẦNG KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA KHU VỰC.

I. PHÂN KHU CHỨC NĂNG.

Căn cứ vào vị trí, đặc điểm hiện trạng khu đất, chức năng khu ở, mối quan hệ về kinh tế, xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là về giao thông với các khu chức năng chính của khu vực, đề án đề xuất nguyên tắc tổ chức cơ cấu không gian như sau :

Toàn bộ khu đất rộng 280057 m² được chia làm 8 nhóm chức năng chính:

- Khu nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ.
- Khu nhà ở sân vườn.
- Khu nhà ở liền kề.
- Khu đất trường tiểu học, nhà trẻ.
- Khu đất nhà Sinh hoạt Cộng Đồng.
- Khu đất khu dịch vụ tổng hợp.
- Khu đất cây xanh thể dục thể thao mặt nước.
- Khu đất hạ tầng kỹ thuật.

1. Đất khu ở liền kề:

Tổ chức khu đất ở liền kề một cách đồng bộ và cụ thể hơn, bố trí các căn hộ mặt tiền đồng bộ rộng 5m, dài 18m và 20m, chiều dài mỗi lô dãy nhà không quá 80m, nếu dài quá 80m đều ngắt một khoảng đất rộng 7,0m-7,5m làm cây xanh, tránh trường hợp các lô đất quá dài gây cảm giác mật độ xây dựng dày đặc.

2. Đất khu ở sân vườn:

Tổ chức khu nhà ở kết hợp với sân vườn tạo sự hài hòa giữa không gian sinh hoạt và sân vườn.

3. Đất khu ở chung cư kết hợp dịch vụ:

Bố trí trên trục đường chính của khu đất tại vị trí thuận lợi giao thông, giáp với khu cây xanh, mặt nước tạo thành không gian mở.

4. **Đất cây xanh:** Bố trí ở lõi khu đất quy hoạch, tạo khoảng không gian cây xanh cách ly, giữa các lô đất ở, tránh khoảng cách dài cho các lô (theo tiêu chuẩn từ 60-80m).
5. **Đất công trình văn hoá giáo dục:** Được bố trí gần khu trục chính trung tâm với diện tích phù hợp đủ rộng để các cháu có thể vừa học vừa học vui chơi trong khu vực trường học, nhà trẻ. Khu đất nhà trẻ được bố trí thuận lợi gần các khu dân cư.
6. **Đất nhà Sinh Hoạt Cộng Đồng :** Tạo nơi vui chơi cũng là điểm sinh hoạt cộng đồng cho cả khu đô thị, tạo sự gần gũi cho các hộ dân trong khu dân cư.
7. **Đất khu dịch vụ tổng hợp :** Bố trí các điểm dịch vụ đan xen nhau, tạo khoảng gian phù hợp mang tính hợp lý. Bố trí các khu dịch vụ thành những điểm nhấn nhỏ trong quy hoạch tổng thể trên.
8. **Đất giao thông & hạ tầng kỹ thuật, khu sử lý nước thải:** Đất giao thông khu vực nghiên cứu hầu như là mạch lạc đảm bảo cho giao thông trong khu vực các tuyến đường được đấu nối một cách hợp lý để đến được các khu chức năng khác nhau. Hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đúng kỹ thuật và đồng bộ, khu vực nghiên cứu về địa hình không phức tạp lắm nên hạ tầng tương đối là thuận lợi về mặt san nền cũng như thiết kế kỹ thuật.

II. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.

1. Quan điểm và nguyên tắc chung:

Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chung của đô án, cụ thể các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của khu đất ở.

Gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của dự án với mạng hạ tầng hiện có của khu vực tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh.

2. Tính chất chủ yếu của khu vực nghiên cứu:

Là khu đất ở cho cán bộ công nhân viên cụm công nghiệp Chạp Khê với đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đáp ứng nhu cầu đất ở ổn định đời sống cho cán bộ công nhân yên tâm lao động sản xuất.

3. Phương án sử dụng đất:

***Đánh giá phương án :**

Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thống nhất lựa chọn phương án với các nội dung sau.

* Tổng diện tích quy hoạch : 280057 m²(**28,0057ha**)., trong đó:

Quy mô số ô đất dự kiến: 743 hộ. Trong đó:

- Số lô đất xây dựng nhà ở liền kề: 427 hộ.
- Số lô đất xây dựng nhà ở sân vườn: 196 hộ.
- Số căn hộ ở nhà chung cư : 120 hộ.

Dân số dự kiến: 3350 người (tính 4,5 người/lô hoặc căn hộ/ người đối với nhà chung cư).

- Cấu trúc quy hoạch của ph- ơng án đã tạo đ- ợc tính chiều h- ớng rõ rệt cho các khu chức năng, thuận lợi trong sử dụng. Bố trí đất ở đều có mặt đ- ờng sẽ phát huy khả năng kinh doanh ổn định đời sống nhân dân, vừa phục vụ cho khu dân c- , vừa phục vụ cho nhân dân trong ph- ờng Tr- ờng V- ờng.

- Hệ thống giao thông với 2 trục đ- ờng chính .

Tiêu chuẩn đất ở liền kề lấy 90-100 m²/lô.

Tiêu chuẩn đất ở sân v- ờn lấy 280-350 m²/lô.

- Kích th- ớc gồm các loại: chiều rộng lô đất 5m, chiều sâu 18m, 20m, đối với nhà ở liền kề, chiều rộng lô đất 14m, chiều sâu 20m, 21m, 22m đối với nhà ở sân v- ờn.

Đầu t- ầu xây dựng mới các cơ sở đầu mối hạ tầng kỹ thuật nh- : hệ thống cấp điện, hệ thống cấp thoát nước v.v...

Mạng l- ưới giao thông đ- ợc tổ chức thông suốt, khép kín và mạch lạc.

III. QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN KHU VỰC.

1. Các công trình điểm nhấn.

Khu đất nhà ở chung c- kết hợp dịch vụ, khu cây xanh cảnh quan, nhà trẻ, tr- ờng tiểu học và khu sinh hoạt cộng đồng gần nhau theo cụm tạo đ- ợc sự hợp lý hơn về mặt tổ chức không gian cũng nh- tạo điểm nhấn cho khu vực nghiên cứu, tạo đ- ợc tính hợp lý cao cũng nh- công năng sử dụng.

Các công trình vừa đảm bảo bán kính phục vụ, tạo ra không gian trống, tạo tính hợp lý cho các khu chức năng từ khu này sang khu kia, và điều hoà khí hậu.

2. Hình khối, màu sắc ánh sáng và hình thức chủ đạo.

a. Hình khối:

Hình khối của các căn hộ theo phong cách hiện đại, hình khối đơn giản và đ- ợc phát triển theo các phân vị ngang.

Toàn bộ khu ở có sự đồng nhất về kiến trúc từ cách tổ hợp hình khối màu sắc đến trang trí,

b. Màu sắc:

Màu sắc toàn bộ khu vực cần sử dụng màu t- ươi sáng. Khu vực tầng 1(tầng trệt) có thể sử dụng màu trầm ấm.

c. Ánh sáng:

Tất cả các công trình công cộng, khu ở đảm bảo ánh sáng tự nhiên và không gian thoáng xung quanh công trình. Các khối nhà h- ớng Tây cần có kiến trúc chắn nắng tránh bức xạ mặt trời hạn chế sử dụng quá nhiều vật liệu kính.

E. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU VỰC.

I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG ĐÔ THỊ .

- Đường trục chính của khu vực đ-ợc bố trí theo hai h-ớng Đông – Tây và Nam Bắc. Gồm các mặt cắt 2-2 và 3-3.

- Đường nội bộ khu vực nghiên cứu

+ Mạng l-ới đ-ờng nội bộ khu vực nghiên cứu bao gồm đ-ờng nhánh và đ-ờng vào nhà đ-ợc thiết kế theo nguyên tắc tạo thành mạng l-ới hoàn chỉnh, phân cấp rõ ràng tạo điều kiện sử dụng các lô đất hiệu quả nhất.

+ Các tuyến đ-ợc thiết kế vuông góc tạo mạng l-ới ô bàn cờ

+ Đường dạo ven hồ đ-ợc thiết kế mềm mại, nhằm tạo cảm giác thoải mái khi đi trên tuyến.

+ Công trình phục vụ :

Đối với những công trình công cộng, khu vui chơi giải trí phải phân bố riêng bãi đỗ xe đáp ứng nhu cầu của bản thân công trình. Bãi đỗ xe các tiểu khu bố trí xen kẽ với các khu sân chơi, cây xanh.

II. QUY HOẠCH SAN NỀN- THOÁT NƯỚC MƯA KHU VỰC.

1. Hệ thống toạ độ, cao độ chung

Bảng toạ độ định vị khu đất

(Hệ toạ độ nhà nước vn2000, Kinh tuyến trục 107 45')

điểm	Toạ độ x	Toạ độ y
A	2326153.5381	401120.0297
B	2325802.8869	401148.1649
C	2325780.7176	400907.1591
D	2325783.7976	400898.5807
E	2325953.0711	400722.9810
F	2325917.8924	400561.8905
G	2325960.2682	400414.8607
H	2326004.5620	400368.6969
I	2326076.5861	400340.1665
J	2326221.7310	400381.9876
K	2326227.4140	400445.5459
M	2326313.9318	400470.4815
N	2326222.3590	400565.5056

2. San nền:

- Cốt hiện trạng địa hình cao nhất là 5.20m cốt hiện trạng thấp nhất là - 0.27m, địa hình dốc dần từ h-ớng bắc xuống h-ớng nam, và từ tây sang đông.

- Phải tuân thủ vị trí và các yêu cầu về hướng, tuyến, độ cao của các mạng lưới thoát nước mặt.

- Cao độ nút các nút giao thông nội bộ xác định phù hợp với mạng lưới thoát nước mặt, đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

3. Thoát nước mưa:

Tuyến thoát nước và nguồn xả

- Địa hình sau khi san nền có độ dốc phân làm 2 hướng thoát nước chính, nửa địa hình từ trục đường đôi giữa khu đất hướng lên trên là thoát nước xuôi về phía bắc xả vào tuyến đường cải tạo. Nửa phía dưới một phần nước mưa được thoát vào trực tiếp vào sông Ông, một phần thoát về cống thoát nước trên trục đường đi cầu Sông Chanh để dẫn xuôi xuống điểm xả ra nhánh Sông Ông phía dưới Nam khu đất.
- Nước mưa sẽ tự chảy theo hướng san nền từ các ô đất xuống đường và được thu bởi các giếng thi hàm ếch bố trí 2 bên vỉa hè. Nước mưa được thu vào cống rồi được dẫn xuôi theo hướng san nền và đổ vào nguồn là con đường cải tạo và Sông Ông.

III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC KHU VỰC.

Ưu tiên bố trí các loại đường ống tự chảy có kích thước lớn, thi công và bảo dưỡng khó.

Đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn quy phạm, giữa các đường ống, đường dây với nhau và hạn chế giao cắt giữa các tuyến kỹ thuật.

Hệ thống cấp nước đảm bảo thỏa mãn các yêu cầu về chất lượng, áp lực và lưu lượng cấp nước cho các nhu cầu hoạt động, sinh hoạt, vui chơi của các hộ gia đình, công trình trong khu vực và tưới cây.

Mạng lưới cấp nước được chọn đảm bảo cho hệ thống cấp nước làm việc an toàn, liên tục.

Đảm bảo các họng chữa cháy ở các vị trí thuận lợi để dễ dàng triển khai công tác cứu hỏa khi có đám cháy xảy ra.

IV. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI- VỆ SINH MÔI TRƯỜNG KHU VỰC.

- Phải tuân thủ vị trí và các yêu cầu về hướng, tuyến, cao độ trạm của hệ thống thoát nước thải.

- Đảm bảo khoảng cách ly với các công trình.

- Tất cả nước thải sinh hoạt đều phải xử lý qua bể tự hoại trước khi đổ ra hệ thống cống rãnh thoát nước chung.

- Các gia đình tự thu gom rác rồi đổ vào các thùng chứa rác để đội thu gom rác xe đổ ra khu xử lý rác chung của khu.

- Các thùng rác được đặt tại các ngã 4 trên vỉa hè đường phố, đặt ở nơi thuận tiện không ảnh hưởng đến giao thông.

V. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN THÔNG TIN KHU VỰC.

Khu dân c- nhà ở công nhân cụm công nghiệp Chạp Khê Ông Bí Quảng Ninh đ- ợc đề xuất lấy điện từ lộ đ- ờng dây 22KV chạy dọc quốc lộ 18A.

Xây dựng tuyến cao thế đ- a điện từ lộ 22KV đó vào.

Với công suất biểu kiến đã đ- ợc tính toán , khu dân c- , nhà ở Chạp Khê cần phải lắp đặt 1 trạm 750KVA-22/0.4KV, 3 trạm 560KVA-22/0.4KV, 1 trạm 630KVA-22/0.4KV, 2 trạm 320KVA-22/0.4KV.

Phân bố phụ tải nh- thể hiện trên bản vẽ mặt bằng cấp điện hạ áp. Từ cột điểm đấu, điện đ- ợc đ- a đến các trạm phân phối bằng cáp ngầm .

Từ các trạm biến áp phân phối, điện đ- ợc cấp đến các hộ phụ tải và các công trình , tủ điện phân phối đặt trên vỉa hè. Toàn bộ mạng điện cao áp và hạ áp đi ngầm trong rãnh rải cáp.

Lắp đặt riêng một trạm 180KVA-22/0.4KV cấp điện cho trạm xử lý n- ớc thải (580m³/ ng.đêm).

TÓM LẠI : Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Chạp Khê sẽ được phê duyệt là cơ sở pháp lý để đề xuất các giải pháp quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Chạp Khê nhằm phát triển kinh tế - xã hội của khu vực .

PHẦN III

GIẢI PHÁP QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG - KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

- Căn cứ các văn bản pháp luật về quản lý đô thị trong các lĩnh vực : Quản lý quy hoạch và kiến trúc, quản lý đầu tư và xây dựng, quản lý khai thác sử dụng nhà ở, cơ sở hạ tầng đô thị, quản lý trật tự xây dựng đô thị, ...Nhu một số văn bản pháp luật sau:

+ Luật xây dựng, luật quy hoạch xây dựng đô thị, luật đất đai...

+ Các nghị định, thông tư số...

- Căn cứ nội dung đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư cụm công nghiệp Chạp Khê đã trình bày ở trên, do phòng quy hoạch thị xã Ông Bí lập sẽ được UBND tỉnh phê duyệt.

- Căn cứ tình hình thực tế hiện trạng và yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của của khu dân cư cụm công nghiệp Chạp Khê

Đề tài nghiên cứu các giải pháp quản lý quy hoạch xây dựng khu vực nghiên cứu đề xuất các vấn đề sau :

+ Quy định quản lý quy hoạch xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết

- + Quy định kiểm soát phát triển đô thị.
- + Quản lý đầu tư phát triển và tài chính đô thị
- + Tổ chức thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị, kế hoạch thực hiện quản lý đô thị.
- + Xây dựng tiến độ và tổ chức thanh tra kiểm tra vi phạm quy hoạch xây dựng .

A. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QH XD THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU VỰC.

Căn cứ Luật quy hoạch xây dựng đô thị, nghị định 08/2008 NĐCP, nội dung quy định quản lý quy hoạch xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư Chạp Khê bao gồm :

- + Quy định về lập thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Chạp Khê.
- + Quy định quản lý quy hoạch xây dựng các khu chức năng theo đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư Chạp Khê.
- + Quy định về thiết kế đô thị và kiến trúc công trình tại các khu vực quan trọng.

I. QUY ĐỊNH VỀ LẬP THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ CHẠP KHÊ .

Căn cứ nghị định 08/2005/ NĐCP và thông tư hướng dẫn 07/2008/ TT- BXD, quy định như sau :

- Ủy ban nhân dân thị xã Uông Bí lập quy chế theo quy hoạch.
- Hoàn thiện cơ cấu tổ chức hành chính của ban quản lý dự án. Tăng cường xây dựng quản lý đô thị để hoàn thành công tác quản lý kiểm soát.
- Quản lý chặt chẽ từ khâu cấp đất, xây dựng, hoàn công và khai thác.
- Phân vùng quản lý kiến trúc cảnh quan.
- Quản lý về lộ giới và vùng cấm xây dựng
- Quản lý chặt chẽ môi trường xây dựng.

II. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG CÁC KHU CHỨC NĂNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU DÂN CƯ CHẠP KHÊ .

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là 28.0057(ha). Diện tích trong ranh giới quy hoạch được phân thành các khu chức năng như sau:

STT	TÊN CÁC KHU VỰC	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Khu nhà ở chung c- kết hợp dịch vụ.	13288	4,75
2	Khu nhà ở sân v- ờn.	58352,5	20,85
3	Khu nhà ở liền kề.	41752	14,90
4	Khu đất tr- ờng tiểu học, nhà trẻ.	16808	6,00
5	Đất giao thông	106356	37,98
6	Khu đất khu dịch vụ tổng hợp.	3660	1,30
7	Khu đất cây xanh thể dục thể thao mặt n- ớc.	28929	10,32
8	Đất hành lang kỹ thuật, khu xử lý n- ớc thải	10911,5	3,90
TỔNG CỘNG		280057.m2	100

*Các quy định cụ thể :

1. Đất khu ở liền kề:

Tổ chức khu đất ở liền kề một cách đồng bộ và cụ thể hơn, bố trí các căn hộ mặt tiền đồng bộ rộng 5m, dài 18m và 20m, chiều dài mỗi lô dãy nhà không quá 80m, nếu dài quá 80m đều ngắt một khoảng đất rộng 7,0m-7,5m làm cây xanh, tránh tr- ờng hợp các lô đất quá dài gây cảm giác mật độ xây dựng dày đặc.

- Mật độ xây dựng không quá : 80%

- Tầng cao tối đa : 4 tầng.
- Chỉ giới đ-ờng đỏ lùi vào 5m so với mép đ-ờng.
- Chỉ giới xây dựng lùi 3m (đối với lô đất có kích th-ớc 5mx18m), 5m (đối với lô đất có chiều dài 20m) so với chỉ giới đ-ờng đỏ.

2. Đất khu ở sân v-ờn:

- Mật độ xây dựng không quá : 35%
- Tầng cao tối đa : 3 tầng.
- Chỉ giới đ-ờng đỏ lùi vào 5m so với mép đ-ờng.
- Chỉ giới xây dựng lùi 6m (đối với lô đất có kích th-ớc 14mx20m), 7m (đối với lô đất có chiều dài 14mx21m, 22m) so với chỉ giới đ-ờng đỏ.

3. Đất khu ở chung c- kết hợp dịch vụ:

Bố trí trên trục đ-ờng chính của khu đất tại vị trí thuận lợi giao thông, giáp với khu cây xanh, mặt n-ớc tạo thành không gian mở.

- Mật độ xây dựng không quá : 40%
- Tầng cao tối đa : 7 tầng.
- Chỉ giới đ-ờng đỏ lùi vào 5m so với mép đ-ờng.
- Chỉ giới xây dựng lùi 7m- 12m so với chỉ giới đ-ờng đỏ.
- Tầng 1 bố trí dịch vụ + để xe, tầng 2 dịch vụ, tầng 3,4,5,6,7 là các căn hộ chung c- .

4. Đất cây xanh: Bố trí ở lõi khu đất quy hoạch, tạo khoảng không gian cây xanh cách ly, giữa các lô đất ở, tránh khoảng cách dài cho các lô(theo tiêu chuẩn từ 60-80m).

Cây xanh đ-ờng đ-ợc trồng cách nhau trung bình là 10-15m/cây (tính theo gốc cây). Cây xanh trồng góc đ-ờng chỗ quay xe không đ-ợc che lấp tầm nhìn.

Chiều cao tối đa tầng 1 là 3,9m tính từ cốt 0,00(nền nhà), tầng 2 có chiều cao TB là 3,6m (chiều cao thông thuỷ-Sàn-Trần). Cốt xây dựng vỉa hè cách cốt đ-ờng giao thông là 0,15m

5. Đất công trình văn hoá giáo dục:

- Chỉ giới đ-ờng đỏ từ mép đ-ờng vào là 5m.
- Đ-ợc bố trí gần khu trục chính trung tâm với diện tích phù hợp đủ rộng để các cháu có thể vừa học vừa học vui chơi trong khu vực tr-ờng học, nhà trẻ. Khu đất nhà trẻ đ-ợc bố trí thuận lợi gần các khu dân c- .

- Chiều cao tối đa tầng 1 là 3,9m tính từ cốt 0,00(nền nhà), tầng 2 có chiều cao TB là 3,6m (chiều cao thông thuỷ-Sàn-Trần). Cốt xây dựng vỉa hè cách cốt đ-ờng giao thông là 0,15m

6. Đất nhà Sinh Hoạt Cộng Đồng :

- Tạo nơi vui chơi cũng là điểm sinh hoạt cộng đồng cho cả khu đô thị, tạo sự gần gũi cho các hộ dân trong khu dân c-

- Chỉ giới đ-ờng đỏ từ mép đ-ờng vào là 5m.

- Chiều cao tối đa tầng 1 là 3,9m tính từ cốt 0,00(nền nhà), tầng 2 có chiều cao TB là 3,6m (chiều cao thông thuỷ-Sàn-Trần). Cốt xây dựng vỉa hè cách cốt đ-ờng giao thông là 0,15m

7. Đất khu dịch vụ tổng hợp :

- Bố trí các điểm dịch vụ đan xen nhau, tạo khoảng gian phù hợp mang tính hợp lý. Bố trí các khu dịch vụ thành những điểm nhấn nhỏ trong quy hoạch tổng thể trên.

- Chỉ giới đ-ờng đỏ từ mép đ-ờng vào là 5m.

- Chiều cao tối đa tầng 1 là 3,9m tính từ cốt 0,00(nền nhà), tầng 2 có chiều cao TB là 3,6m (chiều cao thông thuỷ-Sàn-Trần). Cốt xây dựng vỉa hè cách cốt đ-ờng giao thông là 0,15m

8. Đất giao thông & hạ tầng kỹ thuật, khu sử lý n^oớc thải:Đất giao thông khu vực nghiên cứu hầu nh- là mạch lạc đảm bảo cho giao thông trong khu vực các tuyến đ-ờng đ-ợc đầu lối một cách hợp lý để đến đ-ợc các khu chức năng khác nhau. Trong khu vực nghiên cứu có 5,6 loại mặt cắt đ-ờng khác nhau, đều đủ đảm bảo cho tiêu chuẩn và mặt cắt đ-ờng của khu vực nghiên cứu.

- Hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đúng kỹ thuật và đồng bộ, khu vực nghiên cứu về địa hình không phức tạp lắm nên hạ tầng t-ơng đối là thuận lợi về mặt san nền cũng nh- thiết kế kỹ thuật.

- Chỉ giới đ-ờng đỏ từ mép đ-ờng vào là 5m.

- Chiều cao tối đa tầng 1 là 3,9m tính từ cốt 0,00(nền nhà), tầng 2 có chiều cao TB là 3,6m (chiều cao thông thuỷ-Sàn-Trần). Cốt xây dựng vỉa hè cách cốt đ-ờng giao thông là 0,15m.

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

1. Xác định các vùng khu vực yêu cầu kiến trúc cảnh quan quan trọng.

- Khu đất nhà ở chung c- kết hợp dịch vụ, khu cây xanh cảnh quan, nhà trẻ, tr-ờng tiểu học và khu sinh hoạt cộng đồng gần nhau theo cụm tạo đ-ợc sự hợp lý hơn về mặt tổ chức không gian cũng nh- tạo điểm nhấn cho khu vực nghiên cứu, tạo đ-ợc tính hợp lý cao cũng nh- công năng sử dụng.

- Các công trình vừa đảm bảo bán kính phục vụ, tạo ra không gian trống, tạo tính hợp lý cho các khu chức năng từ khu này sang khu kia, và điều hoà khí hậu.

- Vùng kiến trúc cảnh quan cây xanh _công viên: bao gồm hệ thống cây xanh công viên, là loại hình cây xanh chiếm vị trí quan trọng, là một bộ phận trong hệ sinh thái tự nhiên, có tác dụng cải tạo vi khí hậu và điều kiện vệ sinh, là nơi nghỉ ngơi giải trí cho nhân dân, làm phong phú thêm đời sống vật chất tinh thần của người dân. Mỗi vùng kiến trúc cảnh quan có một cơ cấu bố cục chức năng riêng biệt nhằm thỏa mãn các yêu cầu về không gian, kiến trúc công trình đảm bảo yêu cầu về quản lý kiểm soát che chắn tầm nhìn.

2. Quy định về quản lý kiến trúc – cảnh quan

a. Chỉ giới đ-ờng đỏ:

Tất cả các trục đ-ờng chỉ giới đ-ờng đỏ từ mép đ-ờng vào là 5m.

b. Chỉ giới xây dựng(khoảng lùi):

Đối với khu ở liền kề chỉ giới xây dựng lùi vào 3m (đối với lô đất có kích thước 5m x 18m), 5m (đối với lô đất có kích thước 5m x 20m).

Đối với khu ở sân vườn chỉ giới xây dựng lùi vào 6m (đối với lô đất có kích thước 14m x 20m), 7m (đối với lô đất có kích thước 14m x 21m, 22m).

Đối với các khu công cộng : khu nhà trẻ, trường tiểu học, nhà sinh hoạt cộng đồng chỉ giới đ-ờng đỏ cách chỉ giới xây dựng 7-12m,

c. Chiều cao công trình và vỉa hè:

+Đối với khu ở liền kề:

Chiều cao tối đa tầng một là 3,9 m tính từ cốt 0,00(nền nhà), tầng 2,3,4 tầng có chiều cao TB là 3,6m, tum cầu thang là 2,4m (chiều cao thông thủy-Sàn-Trần). Cốt xây dựng vỉa hè cách cốt đ-ờng giao thông là 0,15m.

+Đối với khu ở sân vườn:

Chiều cao tối đa tầng một là 3,6 m tính từ cốt 0,00(nền nhà), tầng 2,3 tầng có chiều cao TB là 3,3m, mái là 2,9m (chiều cao thông thủy-Sàn-Trần). Cốt xây dựng vỉa hè cách cốt đ-ờng giao thông là 0,15m.

+Đối với khu chung cư- kết hợp dịch vụ:

Chiều cao tối đa tầng 1,2 là 4,8m (khối dịch vụ) tính từ cốt 0,00(nền nhà), tầng 3,4,5,6,7 có chiều cao TB là 3,6m (chiều cao thông thủy-Sàn-Trần). Cốt xây dựng vỉa hè cách cốt đ-ờng giao thông là 0,15m.

+Đối với các công trình công cộng còn lại:

Chiều cao tối đa tầng 1 là 3,9m tính từ cốt 0,00(nền nhà), tầng 2 có chiều cao TB là 3,6m (chiều cao thông thủy-Sàn-Trần). Cốt xây dựng vỉa hè cách cốt đ-ờng giao thông là 0,15m.

d. Cây xanh sân vườn:

Cây xanh đ- ờng đ- ợc trồng cách nhau trung bình là 10-15m/cây (tính theo gốc cây). Cây xanh trồng góc đ- ờng chỗ quay xe không đ- ợc che lấp tầm nhìn.

3. Yêu cầu hồ sơ thiết kế đô thị tối thiểu

- Phương pháp lập Quy hoạch chi tiết :

Khảo sát địa hình, đo đạc vùng quy hoạch chi tiết với diện tích 28,0057ha, tỷ lệ 1/500.

Điều tra số liệu về: địa chất, địa hình, thủy văn, số liệu kinh tế, xã hội.

- Nội dung và thành phần hồ sơ dự án.

* Phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí, ranh giới khu đất
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan
- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất
- Bản đồ quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan
- Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện
- Bản đồ quy hoạch tổng hợp hệ thống đường dây đường ống

*phần văn bản :

- Thuyết minh
- Các văn bản pháp lý có liên quan.

B. QUY ĐỊNH KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI KHU DÂN CƯ CHẠP KHÊ.

Căn cứ luật quy hoạch xây dựng đô thị 2009, nghị định 08/2005/ NĐCP, quy định như sau :

- Các quy định kiểm soát phát triển đô thị theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Chạp Khê được phân cấp : UBND thị xã Uông Bí quyết định, UBND phường theo dõi, thực hiện phân cấp.
- Nội dung quy định kiểm soát phát triển đô thị bao gồm :
 - + Tổ chức công bố, công khai thông tin đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Chạp Khê.
 - + Kiểm soát về xây dựng và cải tạo công trình.
 - + Kiểm soát về khai thác và sử dụng đất.
 - + Kiểm soát về khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật.
 - + Kiểm soát về môi trường.

I. TỔ CHỨC CÔNG BỐ, CÔNG KHAI THÔNG TIN ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ CHẠP KHÊ.

1. Hiện trạng thực hiện quy định.

- UBND thị xã Uông Bí ủy quyền cho phòng quản lý đô thị có trách nhiệm tổ chức công bố rộng rãi quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư cụm công nghiệp Chạp Khê. Phòng quản lý đô thị đã công bố rộng rãi quy hoạch chi tiết khu dân cư cụm công nghiệp Chạp Khê, với các hình thức công bố gồm: thông tin trên đài phát thanh thị xã, treo pha lô tại vị trí quy hoạch và thông tin trên báo đài để toàn thể nhân dân khu vực quy hoạch cũng như mọi tổ chức cá nhân quan tâm được biết.

- UBND thị xã Uông Bí cũng ủy quyền cho phòng Quản lý đô thị, phòng tài nguyên môi trường, phòng ... phối hợp với cán bộ địa chính của phường Trung Vương cùng với ban quản lý dự án doanh nghiệp tư nhân Xuân Lâm thực hiện việc cắm mốc giới, cốt xây dựng và xác định vùng cấm xây dựng theo quy định của chính phủ và theo đồ án quy hoạch.

- Phòng quản lý đô thị chịu trách nhiệm cung cấp thông tin, chứng chỉ quy hoạch xây dựng cho các chủ đầu tư xây dựng công trình trong khu vực lập quy hoạch.

2. Căn cứ luật QHXD đô thị 2009, nghị định 08/2005/NĐ, quy định như sau:

** Trách nhiệm và hình thức công bố đồ án*

- Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết xây dựng phải lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân liên quan theo nhiệm vụ của từng loại quy hoạch xây dựng.

- Trong thời hạn ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng, UBND các cấp phải công bố rộng rãi quy hoạch chi tiết xây dựng trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý để tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch biết, kiểm tra và thực hiện. 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.

- Căn cứ quy hoạch xây dựng được duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện:

+ Cắm mốc giới xây dựng, cốt xây dựng trên thực địa.

+ Xác định trên thực địa khu vực cấm xây dựng.

- Người có trách nhiệm công bố quy hoạch xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc không thực hiện hoặc thực hiện chậm việc công bố quy hoạch gây thiệt hại về kinh tế khi giải phóng mặt bằng để đầu tư xây dựng công trình.

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, trong thời hạn 3 năm kể từ ngày công bố mà chưa thực hiện hoặc thực hiện không đạt yêu cầu của quy

hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, thì người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng phải có trách nhiệm áp dụng các biện pháp khắc phục và thông báo cho tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch biết. Trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng không thực hiện được thì phải điều chỉnh hoặc huỷ bỏ và công bố lại theo quy định.

** Cung cấp thông tin về Quy hoạch chi tiết :*

- Cơ quan quản lý về xây dựng các cấp chịu trách nhiệm cung cấp thông tin, chứng chỉ quy hoạch xây dựng cho các chủ đầu tư xây dựng công trình khi có nhu cầu đầu tư xây dựng trong phạm vi được phân cấp quản lý.

- Việc cung cấp thông tin được thực hiện dưới các hình thức sau:

Công khai đồ án quy hoạch xây dựng bao gồm: sơ đồ, mô hình, bản vẽ quy hoạch xây dựng

- Giải thích quy hoạch xây dựng

- Cung cấp chứng chỉ quy hoạch xây dựng

- Chứng chỉ quy hoạch xây dựng bao gồm các thông tin về sử dụng đất, các quy định về hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, về kiến trúc, về an toàn phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường và các quy định khác theo quy hoạch xây dựng.

** Tổ chức cắm mốc giới mạng đường và các khu chức năng ngoài thực địa:*

- Cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị gồm: cắm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng, ranh giới khu vực cấm xây dựng ngoài thực địa theo hồ sơ cắm mốc giới đã được phê duyệt.

- Sau khi đồ án quy hoạch đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm:

+ Tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt. Thời gian lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới không quá 30 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt.

+ Tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo hồ sơ cắm mốc giới đã được phê duyệt. Việc cắm mốc giới ngoài thực địa phải được hoàn thành trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày hồ sơ cắm mốc giới được phê duyệt.

+ Hồ sơ cắm mốc giới do các đơn vị chuyên môn thực hiện.

+ Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp lưu giữ hồ sơ cắm mốc giới đã được phê duyệt và có trách nhiệm cung cấp tài liệu liên quan đến mốc giới cho tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

+ Khi quy hoạch đô thị được điều chỉnh thì thực hiện điều chỉnh mốc giới theo quy hoạch đã được phê duyệt.

+ Mốc giới phải đảm bảo độ bền vững, dễ nhận biết, an toàn cho người, phương tiện giao thông qua lại và phù hợp với địa hình, địa mạo khu vực cắm mốc.

+ Bộ xây dựng quy định cụ thể việc cắm mốc và quản lý mốc theo quy hoạch đô thị.

3. Kiến nghị - đề xuất.

Ban quản lý dự án khu dân cư cụm công nghiệp Chạp Khê cần có thêm người có chuyên môn để thực hiện việc kiểm tra, giám sát xây dựng.

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.

II. KIỂM SOÁT VỀ XÂY DỰNG VÀ CẢI TẠO CÔNG TRÌNH.

1. Hiện trạng về kiểm soát tại khu vực

- Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị Ông Bí đã căn cứ vào đồ án quy hoạch đã duyệt cấp chứng chỉ quy hoạch cho tổ chức, cá nhân lập hồ sơ thiết kế quy hoạch.

2. Căn cứ pháp lý

* Nội dung cấp giấy chứng chỉ QH

- Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp căn cứ vào đồ án quy hoạch đô thị được phê 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 hiệu lực của đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

* Nội dung cấp giấy phép XD. Nội dung chủ yếu của giấy phép xây dựng bao gồm:

- Địa điểm, vị trí xây dựng công trình, tuyến xây dựng công trình;
- Loại, cấp công trình.
- Cốt xây dựng công trình.
- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.
- Bảo vệ môi trường và an toàn công trình.
- Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp trong đô thị ngoài các nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều này còn phải có nội dung về diện tích xây dựng công trình, chiều cao từng tầng, chiều cao tối đa toàn công trình, màu sắc công trình.
- Những nội dung khác quy định đối với từng loại công trình.
- Hiệu lực của giấy phép.

* Nội dung giấy phép quy hoạch bao gồm: phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch đô thị, chỉ tiêu sử dụng đất cho phép, các yêu cầu về khai thác sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trên mặt đất,

dưới mặt đất, bảo vệ cảnh quan, môi trường đối với khu vực chủ đầu tư được giao đầu tư, thời hạn của Giấy phép quy hoạch.

3. Kiến nghị – đề xuất

- Căn cứ vào hồ sơ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu dân cư cụm công nghiệp Chạp Khê- Ưông Bí- Quảng Ninh được duyệt và các quy định của điều lệ quản lý xây dựng, các cơ quan quản lý quy hoạch và xây dựng có liên quan theo quyền hạn và trách nhiệm được giao giới thiệu địa điểm, cấp chứng chỉ quy hoạch, hướng dẫn việc triển khai các dự án đầu tư, thỏa thuận các giải pháp kiến trúc, quy hoạch các công trình xây dựng theo đúng pháp luật và quy hoạch đã được duyệt.

III. KIỂM SOÁT VỀ KHAI THÁC VÀ SỬ DỤNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch giao thông.

- Đường trục chính của khu vực được bố trí theo hai hướng Đông – Tây và Nam Bắc. Gồm các mặt cắt 2-2 và 3-3. Quy mô mặt cắt ngang như sau

+ Mặt cắt 2-2:

Phần đường xe cơ giới: $2 \times 7.50 \text{ m} = 15.00 \text{ m}$
Hè đường: $2 \times 5.00 \text{ m} = 10.00 \text{ m}$
Dải phân cách: 3 m

+ Mặt cắt 3-3:

Phần đường xe cơ giới: $2 \times 5.50 \text{ m} = 11.00 \text{ m}$
Hè đường: $2 \times 5.00 \text{ m} + 2 \times 2 \text{ m} = 14.00 \text{ m}$

- Tuyến đường vành đai là các mặt cắt 4A- 4A, 4B - 4B và 4C- 4C với quy mô mặt cắt lần lượt là 17.5m ($5.0+7.5+5.0$); 15.5m ($5.0+5.5+5.0$); 13.5m ($5.0+7.5+1.0$), mặt cắt 1-1 là đường Cầu Chanh Ưông Bí.

- Đường nội bộ khu vực nghiên cứu

+ Mạng lưới đường nội bộ khu vực nghiên cứu bao gồm đường nhánh và đường vào nhà được thiết kế theo nguyên tắc tạo thành mạng lưới hoàn chỉnh, phân cấp rõ ràng tạo điều kiện sử dụng các lô đất hiệu quả nhất.

+ Các tuyến đường thiết kế vuông góc tạo mạng lưới ô bàn cờ

+ Đường dạo ven hồ được thiết kế mềm mại, nhằm tạo cảm giác thoải mái khi đi trên tuyến.

+ Các đường nội bộ được thiết kế với mặt cắt là mặt cắt 3-3, với quy mô 11.50m ($3.0+5.5+3.0$)

+ Công trình phục vụ :

Đối với những công trình công cộng, khu vui chơi giải trí phải phân bố riêng bãi đỗ xe đáp ứng nhu cầu của bản thân công trình. Bãi đỗ xe các tiểu khu bố trí xen kẽ với các khu sân chơi, cây xanh.

***Ph- ơng án chọn kết cấu mặt đường bê tông xi măng:**

- Mặt đường cứng.

Mặt đường bê tông xi măng đổ tại chỗ có cốt thép, có thanh truyền lực, tính cho xe tải trọng tiêu chuẩn và kiểm toán với xe tải trọng H13.

- *Kết cấu mặt đường:*

1. Bê tông xi măng, đá 2 x 4, mác 250, dày 20 cm.
2. Lớp giấy dầu
3. Lớp cấp phối đá dăm đầm chặt, dày 30 cm.
4. Nền đường đắp bằng đất cấp phối đôi đầm chặt $K = 0,98$

- *Kết cấu vỉa hè:*

+ Vỉa hè lát gạch Blook vữa xi măng M75, lớp bê tông lót đá 4x6 mác 50 dày 10cm

+ Lớp đất đầm chặt $K = 0,95$ dày 30 cm hố trồng cây dùng đất hữu cơ, kích thước hố: 1,0 x 1,0 khoảng cách $a = 10$ m.

- *Kết cấu bó vỉa:*

+ Bó vỉa hai bên đường bằng viên bê tông đúc sẵn, kích thước:
25 x 28 x 100cm, bê tông đá 1 x 2 mác 200.

2.San nền.

- Thiết kế san nền không gây ảnh hưởng nhiều đến điều kiện địa chất, nền móng công trình và phá vỡ cảnh quan khu vực.

- Tìm giải pháp hợp lý để hạn chế tối đa khối lượng đào đắp đất nền, vẫn đảm bảo độ dốc thoát nước khu đất và độ dốc mặt bằng xây dựng công trình.

- Đối với khu vực xây dựng hiện trạng, giữ nguyên cao độ nền xây dựng.

- Đối với khu vực ruộng trũng có cao độ nền thấp được tôn nền đến cao độ cần thiết đảm bảo sự chuyển tiếp giữa nền khu đất xây dựng cũ và nền khu đô thị mới xây dựng và đảm bảo hướng thoát nước hiện có theo hướng dốc của địa hình tự nhiên về các sông suối trong khu vực.

- Cao độ nút các nút giao thông nội bộ xác định phù hợp với mạng lưới thoát nước mặt, đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

- Trong từng ô đất giới hạn bởi các đường giao thông, hướng san nền theo hình mai rùa tạo độ dốc tối thiểu $i = 0.06$ ra đường bao quanh.

- Nguồn đất đắp khai thác tại một số đồi đất trong khu vực lân cận, cự ly vận chuyển khoảng 3-5 km.

3. Hệ thống cấp điện.

a. Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu sử dụng điện:

Khu dân cư nhà ở công nhân cụm công nghiệp Chạp Khê Uông Bí Quảng Ninh thuộc công trình đô thị loại III, các hộ tiêu thụ điện chủ yếu thuộc hộ tiêu thụ loại III, do đó chỉ tiêu áp dụng tính toán điện năng tiêu thụ trong công trình được áp dụng theo QCVN 1 và TTCVDN – TV1 như sau:

* Khu nhà ở liền kề: lấy suất phụ tải $P_o = 3.5$ KW/hộ.

* Khu nhà ở sân vườn: lấy suất phụ tải $P_o = 5$ KW/hộ.

* Chung cư: lấy suất phụ tải $P_o = 3.5$ KW/hộ.

* Công trình dịch vụ tổng hợp 3660m²: 20W/m²

* Công trình văn hóa, giáo dục 16808m²: lấy suất phụ tải $P_o = 5W/m^2$.

* Chiếu sáng bởi 168 cột đèn đơn, 19 cột đèn đôi, 1 cột đèn cao áp 8 bóng.

Bóng đèn chiếu sáng 150W/bóng.

Tổng công suất điện năng tiêu thụ toàn khu:

$$P_{tt} = 3.5 \times 427 + 196 \times 5 + 120 \times 3.5 + 16808 \times 0.005 + 214 \times 0.15 = 3011(\text{KW})$$

Tổng công suất biểu kiến:

$$S_{tt} = \frac{1,3 \times 3011 \times 0,8}{0,85} = 3684(\text{KVA})$$

Trong đó:

+ Hệ số dự phòng máy biến áp $K_{dp} = 1,3$.

+ Hệ số $\cos \varphi = 0,85$.

+ Hệ số sử dụng 0,8.

Khu dân c- nhà ở công nhân cụm công nghiệp Chạp Khê Ưông Bí Quảng Ninh đ- ọc đề xuất lấy điện từ lộ đ- ờng dây 22KV chạy dọc quốc lộ 18A. Dự kiến xây dựng tuyến cao thế dùng dây AC70 đi trên khoảng 20 cột BTLT cao 16m đ- a điện từ lộ 22KV đó vào. Với công suất biểu kiến tính toán nh- trên, khu dân c- , nhà ở công nhân cụm công nghiệp Chạp Khê cần phải lắp đặt 1 trạm 750KVA-22/0.4KV, 3 trạm 560KVA-22/0.4KV, 1 trạm 630KVA-22/0.4KV, 2 trạm 320KVA-22/0.4KV. Phân bố phụ tải nh- thể hiện trên bản vẽ mặt bằng cấp điện hạ áp. Từ cột điểm đầu, điện đ- ọc đ- a đến các trạm phân phối bằng cáp ngầm cu/xlpe/dsta/pvc(3x240), (3x120), (3x95). Từ các trạm biến áp phân phối, điện đ- ọc cấp đến các hộ phụ tải và các công trình bằng cáp ngầm cu/xlpe/dsta/pvc 10-185mm², tủ điện phân phối đặt trên vỉa hè. Toàn bộ mạng điện cao áp và hạ áp đi ngầm trong rãnh rải cáp.

Lắp đặt riêng một trạm 180KVA-22/0.4KV cấp điện cho trạm xử lý n- ớc thải (580m³/ng.đêm).

3.2. Chiếu sáng đô thị.

Xác định chỉ tiêu chiếu sáng:

- Đ- ờng phố cấp III.
 - Tốc độ thiết kế tính toán là 30-35km/h.
 - Bề rộng chiếu sáng là 7.5m.
 - Độ chói trung bình của đ- ờng loại C là 0.8-1 cd/m².
 - Độ đồng đều nói chung $\geq 0,4$
 - Độ đồng đều chiều dọc $\geq 0,7$
 - Cấp bảo vệ tối thiểu:
 - Phân quang học: IP 54.
 - Các phần khác IP 44.
- a. *Chiều cao cột đèn:*
- H: chiều cao cột đèn 8m.

- L : chiều rộng chiếu sáng
- a : Khoảng cách từ hình chiếu đèn tới bó vỉa là: 0,8m

b. Khoảng cách cột đèn:

- Bố trí đèn đ- ờng:
- Cần đèn nhô ra đ- ờng: 1.5m
- Góc mở của đèn 15°
- Đèn bóng SON-T: 150W

Khoảng cách đèn chính là khoảng cách các cột điện mà cần đèn gắn lên. Ngoài ra khoảng cách phụ thuộc chỉ số phát xạ của bộ đèn, chọn kiểu đèn sonium choá natri, bóng SONT công suất 150W. Cột điện trồng cách mép vỉa hè 0.8m.

$$R = \frac{\text{Độ rọi trung bình (LuX)}}{\text{Độ chói trung bình (cd/ m}^2\text{)}}$$

Hệ số già hoá

- Sự suy giảm quang thông với thời gian 3.000giờ $\Rightarrow V_1 = 0.9$
- Sự bám bẩn $V_2 = 0.8$

\Rightarrow Hệ số già hóa $V = V_1 \times V_2 = 0.72$

Đèn đ- ờng đ- ợc bố trí thành 5 nhóm, mỗi nhóm sử dụng một tủ điều khiển chiếu sáng tự động TĐ-03 để điều khiển chiếu sáng đèn đ- ờng, dây điện dùng cho chiếu sáng đèn đ- ờng là cáp ngầm cu/xlpe/dsta/pvc(4x16).

4. Thoát n- ớc m- a:

- Tiêu chuẩn thiết kế

Thoát n- ớc mạng l- ới bên ngoài và công trình, tiêu chuẩn thiết kế 20TCN-33-85.

Hệ thống thiết kế xây dựng cấp thoát n- ớc mạng l- ới bên ngoài TCVN 3989 – 1985.

Tiêu chuẩn ngành thoát n- ớc mạng l- ới bên ngoài và công trình, tiêu chuẩn thiết kế 20 TCN-51-84.

- Tuyến thoát n- ớc và nguồn xả
- Địa hình sau khi san nền có độ dốc phân làm 2 h- ớng thoát n- ớc chính, nửa địa hình từ trục đ- ờng đôi giữa khu đất hất lên trên là thoát n- ớc xuôi về phía bắc xả vào tuyến m- ờng cải tạo rộng 7m. Nửa phía d- ới một phần n- ớc m- a được thoát vào trực tiếp vào sông Uông, một phần thoát về cống thoát n- ớc trên trục đ- ờng đi cầu Sông Chanh để dẫn xuôi xuống điểm xả ra nhánh Sông Uông phía d- ới Nam khu đất.
- N- ớc m- a sẽ tự chảy theo h- ớng san nền từ các ô đất xuống đ- ờng và đ- ợc thu bởi các giếng thi hàm ếch bố trí 2 bên vỉa hè. Cống dẫn n- ớc m- a nằm trên vỉa hè cách mép bó vỉa 1m đ- ợc xây gạch có chiều rộng từ B500 đến B1200mm
- N- ớc m- a đ- ợc thu vào cống rồi đ- ợc dẫn xuôi theo h- ớng san nền và đổ vào nguồn là con m- ờng cải tạo rộng 7m và Sông Uông.

- Xác định lưu lượng tính toán thoát nước.

+ Xác định lưu lượng tính toán thoát nước mưa

Công độ dự tính có tính đến điều kiện khí hậu của địa phương và điều kiện hiện trạng của khu vực.

Xác định đúng các giá trị của hệ số dòng chảy và hệ số mặt phủ cũng như hệ số có tính đến việc mưa không đồng đều.

Phương pháp tính toán thủy lực ứng với dòng chảy thực của nước mưa.

* Công thức tính toán

Tính toán đường cống thoát nước mưa cho các tuyến cống trong khu vực.

Tính toán các thông số của mạng lưới thoát nước theo phương pháp công độ giới hạn:

$$Q = \psi \cdot q \cdot F \quad (l/s)$$

Trong đó:

Q: Lưu lượng chảy qua cống (l/s)

q : Công độ mưa tính toán (l/s.ha). Tra theo biểu đồ mưa thành phố Hà Long. Công độ mưa phụ thuộc vào thời gian mưa t.

ψ : Hệ số dòng chảy phụ thuộc vào mặt phủ : 0,65

Chu kỳ tràn cống P: (2-3) năm

F: Diện tích thu nước mưa tính toán

Thời gian mưa tính toán để xác định theo công thức:

$$t_{tt} = t_m + t_r + t_c$$

Trong đó:

t_{tt} : thời gian tập trung nước mưa trên bề mặt từ điểm xa nhất trên lưu vực chảy đến rãnh thu nước mưa (phút). Trong điều kiện tiểu khu có hệ thống thu nước mưa ta có

$$t_{tt} = 7 \text{ phút.}$$

t_m : thời gian nước chảy trong rãnh thu nước mưa và được tính theo công thức:

$$t_r = 1.25 \times \frac{L_r}{V_r}$$

Với L_r , V_r là chiều dài và vận tốc nước chảy ở cuối rãnh thu nước mưa

Lấy trung bình, sơ bộ $L_r = 100m$, $V_r = 0,7 \text{ m/s}$

1,25 là hệ số kể đến sự tăng dần vận tốc ở trong rãnh.

$$t_r = 1.25 \times \frac{100}{0,7 \times 60} = 3 \text{ (phút)}$$

t_c : thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán và được xác định theo công thức:

$$t_c = K \cdot \Sigma \frac{10}{V_c \cdot 60}$$

Với l_c : chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m)

V_c : vận tốc n-ớc chảy trong mỗi đoạn cống (m/s)

K: hệ số kể đến sự làm đầy không gian tự do trong cống khi có m- a.

Với độ dốc khu vực < 0.01 ta có $K = 2$

Vậy ta có $t_{tt} = 7+3+t_c = 10 + t_c$ (phút)

Hình thức kết cấu cống thoát : sử dụng dạng cống hộp nhằm giảm thiểu độ sâu chôn cống.

Tính toán thuỷ lực với cống ta có :

$$Q_s = K * \sqrt{i} \text{ với } K = \omega * C \sqrt{R}$$

Trong đó :

i : độ dốc đáy , C hệ số sêdi $C = 1/n * R^{1/6}$

n hệ số nhám tra bảng thuỷ lực có $n = 0.04$

ω : diện tích mặt cắt - ớt

R : bán kính thuỷ lực $R = \omega / \chi$

χ : chu vi - ớt

5. Cấp n- ớc:

a. Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 4513 – 88 : Cấp n- ớc bên trong nhà - Tiêu chuẩn thiết kế

- TCXD 33 – 2006 : Cấp n- ớc bên ngoài nhà - Tiêu chuẩn thiết kế

- TCTK 20 TCN- 33-85 bảng 2.3 : Tiêu chuẩn n- ớc chữa cháy

b. Tính toán l- u l- ợng cấp n- ớc.

- Nhu cầu dùng n- ớc.

Nhu cầu dùng n- ớc khu du lịch dịch vụ tổng hợp gồm :

+ Q_{sh} : N- ớc sinh hoạt

+ Q_{tc} : N- ớc dùng t- ới cây, rửa đ- ờng

+ Q_{cc} : N- ớc dùng cho nhu cầu chữa cháy.

- Tiêu chuẩn dùng n- ớc.

+ N- ớc sinh hoạt $120l/ng.$ ngày với số dân 3715 ng- ời.

+ N- ớc t- ới cây, rửa đ- ờng $Q_{tc} = 10\% Q_{sh}$ ($m^3/ngày.$ đêm).

+ N- ớc chữa cháy $Q_{cc} = 108m^3$.

+ N- ớc cho các công trình văn hoá, công trình công cộng...

$Q_{vh} = 20\% Q_{sh}$ ($m^3/ngày.$ đêm).

- Tính toán l- u l- ợng cấp n- ớc

$$Q_{tt} = (a * Q_{sh} + Q_{tc} + Q_{cc}) * b * c$$

Trong đó :

- Q_{tt} : Tổng l- ợng n- ớc cần cấp cho khu dân c-

- Q_{sh} : L- u l- ợng n- ớc sinh hoạt

- Q_{tc} : L- u l- ợng n- ớc t- ới đ- ờng, t- ới cây

- Qcc : L- u l- ợng n- ớc chữa cháy
- Qvh : L- u l- ợng n- ớc cho các công trình văn hoá, công cộng...
- a: hệ số điều hoà l- u l- ợng
- b: hệ số dò rỉ
- c: hệ số tính đến nhu cầu dùng n- ớc của bản thân trạm bơm

Tính toán các l- u l- ợng cụ thể:

* N- ớc sinh hoạt

$$+ Q_{\text{ngàymax}} = N \cdot q / 1000 \times K_{\text{ngđ}} \quad (\text{m}^3/\text{ngày.đêm}).$$

$$+ Q_{\text{hmax}} = Q_{\text{ngàymax}} / 24 \times K_{\text{h.max}} \quad (\text{m}^3/\text{h}).$$

$$+ Q_{\text{smax}} = Q_{\text{hmax}} \times 1000 / 3600 \quad (\text{l/s}).$$

Trong đó :

- $Q_{\text{maxngđ}}, Q_{\text{maxh}}, Q_{\text{maxs}}$: L- u l- ợng tính toán lớn nhất ngày, giờ, giây
- $K_{\text{ngđ max}}, K_{\text{h max}}$: Hệ số không điều hoà lớn nhất ngày, giờ
- $K(\text{ngđ max}) = 1.3$, $K(\text{h max}) = 2.85$
- q : Tiêu chuẩn dùng n- ớc trung bình ($\text{l}/\text{ng.đ}$)
- $Q_{\text{ngàymax}} = 3715 \cdot 120 / 1000 \times 1.3 = 579.54$ ($\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$).
- $Q_{\text{hmax}} = 579.54 / 24 \times 2.85 = 68.82$ (m^3/h)
- $Q_{\text{smax}} = 68.82 \cdot 1000 / 3600 = 19.12$ (l/s)

* L- u l- ợng n- ớc t- ới đ- ờng, t- ới cây

$$- Q_{\text{tc}} = 10\% \cdot 19.12 = 1.91 \text{ (l/s)}.$$

* L- u l- ợng n- ớc chữa cháy :

$$- Q_{\text{cc}} = 108 \text{ m}^3$$

* L- u l- ợng n- ớc cho các công trình văn hoá, công cộng

$$- Q_{\text{cc}} = 20\% \cdot 19.12 = 3.82 \text{ (l/s)}.$$

* L- u l- ợng tổng :

$$- Q_{\text{ttmax}} = (Q_{\text{sh}} + Q_{\text{tc}} + Q_{\text{cc}} + Q_{\text{vh}}) \cdot 1.1$$

$$- Q_{\text{ttmax}} = 2480.5 \text{ (m}^3/\text{ngày.đêm)} = 28.71 \text{ (l/s)}$$

• Mạng l- ới cấp n- ớc.

Với l- u l- ợng tính toán 28.71(l/s) ta chọn đ- ờng ống nhựa HDPE D225

$V=0.91$, $1000i = 4.21\text{m}$ dẫn n- ớc về cấp cho khu quy hoạch.

Mạng l- ới cấp n- ớc cho khu dân c-, nhà ở công nhân cụm công nghiệp Chạp Khê – ph- ờng Tr- ờng V- ợng – thị xã Ông Bí – tỉnh Quảng Ninh là hệ thống cấp n- ớc chung cho các nhu cầu phục vụ sinh hoạt và cứu hoả.

Mạng l- ới cấp n- ớc đ- ợc chọn đảm bảo cho hệ thống cấp n- ớc làm việc an toàn, liên tục.

Mạng cấp n- ớc là mạng l- ới cụt hình nhánh cây, n- ớc đ- ợc lấy từ đ- ờng ống n- ớc chung D500 bằng đai khởi thuỷ D500x225 dẫn vào cấp cho các hộ dân. Đ- ờng ống chính đ- ợc bố trí trên trục đ- ờng đôi nằm giữa khu đất quy hoạch và chạy dọc khu đất tạo điều kiện thuận lợi cho việc phân phối và cấp n- ớc đến các nơi có nhu cầu.

Bố trí 6 họng chữa cháy ở các vị trí thuận lợi để dễ dàng triển khai công tác cứu hoả khi có đám cháy xảy ra.

6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

6.1. Xác định tiêu chuẩn và khối lượng nước thải, chất thải rắn.

a. Tiêu chuẩn thiết kế

+ Thoát nước mạng lưới bên ngoài và công trình, tiêu chuẩn thiết kế 20TCN-33-85.

+ Hệ thống thiết kế xây dựng cấp thoát nước mạng lưới bên ngoài TCVN 3989 – 1985.

+ Tiêu chuẩn ngành thoát nước mạng lưới bên ngoài và công trình, tiêu chuẩn thiết kế 20 TCN-51-84.

b. Xác định khối lượng nước thải, chất thải rắn

$$Q_{tbn} = N \cdot q / 1000$$

$$Q_{tbs} = N \cdot q / 86400$$

Trong đó

+ Q_{tbn} : Lượng nước thải trung bình ngày.

+ Q_{tbs} : Lượng nước thải trung bình giây.

+ N : là dân số khu vực tính toán

+ q : là tiêu chuẩn thoát nước khu dân cư

$$Q_{ng\ddot{a}y}^{tb} = 3715 \cdot 120 / 1000 = 446 \text{ (m}^3/\text{ng.đ)}$$

$$Q_{ng\ddot{a}y}^{max} = 446 \cdot 1.3 = 580 \text{ (m}^3/\text{ng.đ)}$$

Tính toán thủy lực, lựa chọn đường kính ống thoát nước thải.

Công thức tính toán: $Q = W \cdot V$

Q : Lượng tính toán

W : Diện tích mặt cắt ống

V : Vận tốc dòng chảy trung bình với $V = C \cdot \sqrt{R} \cdot i$

R : Bán kính thủy lực (m²)

C : hệ số sêđi liên quan đến độ nhám thành ống

$$C = 1/n \cdot R^y \text{ với } y = 2.5 \sqrt{n} - 0.13 - 0.75 \cdot R (\sqrt{n} - 0.1)$$

6.2. Thiết kế hệ thống thoát nước và xử lý nước thải

- Chọn đường kính thoát nước nhỏ nhất theo cấu tạo D300 để thông tắc mặc dù lượng nước không lớn, đối với công trình này không đảm bảo về vận tốc ($V > 0.7 \text{ m/s}$). Do vậy phải đặt theo độ dốc đảm bảo tiêu chuẩn $i_{min} = 1/D$ và cần phải tẩy rửa công trình xuyên.

- Công trình cống tự chảy D300 được làm bằng BTCT, cứ 2 đến 4 hộ dân bố trí 1 hố ga thu sau nhà.

6.3. Chọn hình thức thu gom

Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng, nước thải từ các hộ dân, các công trình công cộng sau khi được xử lý cục bộ tại bể tự hoại sẽ thoát ra cống nước thải sau nhà, rồi từ đó đổ vào cống gom chính.

Cống chính gồm 2 tuyến cống được bố trí 2 bên đường của trục đường đôi ở giữa khu đất để đón nước thải ở 2 bên đổ vào, tuyến cống này sẽ dẫn nước thải từ các khu ở đến trạm xử lý nước thải bố trí phía tây của đồ án.

Trạm xử lý có công suất Q=580 (m³/ng.đêm) đảm bảo xử lý n-ớc triệt để, đảm bảo vệ sinh môi tr-ờng tr-ớc khi xả ra Sông Uông.

6.4. Vệ sinh môi tr-ờng :

- Tất cả n-ớc thải sinh hoạt đều phải xử lý qua bể tự hoại tr-ớc khi đổ ra hệ thống cống rãnh thoát n-ớc chung.
- Các gia đình tự thu gom rác rồi đổ vào các thùng chứa rác để đội thu gom rác xe đổ ra khu xử lý rác chung của khu.
- Các thùng rác đ-ợc đặt tại các ngã 4 trên vỉa hè đ-ờng phố, đặt ở nơi thuận tiện không ảnh h-ởng đến giao thông.
- Dự báo chất thải cho một ngày đêm :
 $3350 \text{ ng-ời} \times 1 \text{ kg/ng-ời/ngày} = 3350 \text{ kg/ngày}$

III. KIỂM SOÁT VÊ MÔI TRƯỜNG.

1. Kiểm soát các nguồn gây ô nhiễm(từ đánh giá tác động môi trường của đồ án QHCT)

Các nguồn gây ô nhiễm môi trường trong giai đoạn xây dựng gồm:

- Ô nhiễm do bụi, đất đá, các tác động trực tiếp lên con người công nhân thi công công trình và tới môi trường khu vực xung quanh (dân cư, khu công cộng...).
- Ô nhiễm do tiếng ồn, do các phương tiện vận tải máy móc thiết bị thi công tại công trường.
- Ô nhiễm do chất thải phát sinh từ hoạt động thi công trên công trường và hoạt động thiết bị máy móc thi công (chất hữu cơ, nước thải, dầu mỡ, chất thải rắn).
- Ô nhiễm nhiệt: từ quá trình thi công có gia nhiệt như đốt nóng bitum, nhiệt phát sinh từ máy móc thiết bị thi công tác động nhiệt máy chủ yếu đối với người thi công trực tiếp trên công trình.
- Ô nhiễm khí thải từ các phương tiện vận tải và các thiết bị máy thi công.

Nguồn ô nhiễm này thường phân tán trong môi trường thoáng rộng.

- Tai nạn lao động có thể xảy ra trong quá trình xây dựng:
- + Tác động đến công nhân lao động.
- + Tác động đến môi trường xung quanh.
- + Quá trình san ủi đào lấp.
- + Quá trình thi công.

- Mức độ ô nhiễm tác động đến môi trường không khí được thể hiện qua bảng sau:

Bảng tải lượng chất ô nhiễm xe ô tô sử dụng xăng khi chạy 1km

CHẤT Ô NHIỄM	TẢI LƯỢNG CHẤT Ô NHIỄM TRONG KHÓI THẢI (G/KM)		
	Bụi	0,07	0,07
SO ₂	1,9S	2,27S	2,74S

NO ₂	1,64	1,87	2,25
CO	45,6	45,6	45,6
VOC	3,86	3,86	3,86
P _b	0,13P	0,15P	0,19

Ghi chú: S: hàm lượng lưu huỳnh trong xăng (%)

P: Hàm lượng chì trong nhiên liệu (xăng: max 0,4g/l; dầu 0mg/l)

Bảng tải lượng ô nhiễm đối với xe tải chạy 1km

CHẤT Ô NHIỄM	TẢI LƯỢNG Ô NHIỄM THEO TẢI TRỌNG XE (G/KM)					
	Tải trọng < 3,5 tấn			Tải trọng 3,5 tấn ÷ 6 tấn		
	Trong TP	Ngoài TP	Đ.Cao tốc	Trong TP	Ngoài TP	Đ.Cao tốc
Bụi	0,2	0,15	0,3	0,9	0,9	0,9
SO ₂	1,16S	0,84S	1,03S	4,29S	4,15S	4,15S
NO ₂	0,7	0,55	1,0	1,18	1,44	1,44
CO	1	0,85	1,25	6	2,9	2,9
VOC	0,15	0,4	0,4	2,6	0,8	0,8

Ô nhiễm từ các khu công nghiệp (hệ số ô nhiễm)

LOẠI HÀN HƠI	CHIỀU DÀY TÁP KIM LOẠI (mm)	HỆ SỐ Ô NHIỄM
Acetylen	<5mm	3
	>5mm	5
Propane	<5mm	2
	>5mm	3
	>20mm	4

Bảng hệ số ô nhiễm các công đoạn hàn điện kim loại

CHẤT GÂY Ô NHIỄM	ĐƯỜNG KÍNH QUE HÀN	GIÁ TRỊ HỆ SỐ Ô NHIỄM			
		3,25	4	5	6
Khói hàn	288				
CO	10				
NO _x	12				

Mức độ ồn của một số nguồn

CÁC LOẠI NGUỒN ỒN	MỨC ĐỘ ỒN (DBA)
Cửa vòng	94-98
Máy đầm bê tông	75-80
Máy đóng cọc diesel, đo cách 10m	100-108
Máy phát điện 75KVA, đo cách 3m	100-105
Máy khoan đá dùng khí nén, đo cách 1m	104-110
Ô tô vận tải	70-80

Mức độ cho phép tối đa của một số phương tiện giao thông vận tải

STT	PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI	MỨC ỒN TỐI ĐA (DBA)
1	Xe vận tải đến 3,5 tấn	85
2	Xe vận tải đến 3,5 tấn	87
3	Xe tải công suất trên 150KW	88
4	Xe máy kéo, xe ủi, xe trọng tải lớn	90

2. Giải pháp nhằm giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

2.1. Không khí

- **Bụi:** Để hạn chế bụi trong các khu vực công trình xây dựng cần phải có kế hoạch thi công và kế hoạch cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế việc tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm khi chuyên trở vật liệu xây dựng sinh ra bụi

nhiều như xi măng, cát... Các loại xe vận tải phải được phủ kín bằng bạt hạn chế ô nhiễm bụi tại các khu vực công trường sát trục lộ giao thông hoặc khu dân cư, sử dụng xe phun nước trong những ngày nắng nóng để hạn chế nguồn gây bụi.

- **Tiếng ồn:** Để hạn chế tiếng ồn trong quá trình xây dựng cần phải có quá trình thi công hợp lý. Các thiết bị gây tiếng ồn như máy khoan, máy đào, đóng cọc bê tông không được phép hoạt động quá 23 giờ đêm.

2.2. Chất thải rắn

- **Nước thải:** Trong quá trình xây dựng, nước mưa cuốn theo đất đá, xi măng, cát rơi vãi từ mặt đường thải ra sông. Bùn lắng được nạo vét sau khi quá trình xây dựng kết thúc. Công trường cần xây dựng các nhà vệ sinh tại các lán trại. Các hầm tự hoại 3 ngăn của các nhà vệ sinh phải được xây dựng phù hợp với số lượng công nhân sử dụng. Sau khi giai đoạn kết thúc, hầm tự hoại sẽ được hút đi và tiến hành san lấp bề tự hoại.

Quy hoạch xây dựng khu vực sẽ có xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt nửa chung. Nước thải sinh hoạt phải được thu gom để đưa về trạm xử lý.

Nước thải sau khi xử lý phải đạt được các tiêu chuẩn quy định trong cột A-TCVN 5942-1995 như sau:

THÀNH PHẦN	ĐƠN VỊ	TIÊU CHUẨN
SS	mg/l	50
BOD	mg/l	20
COD	mg/l	50
Tổng Nitơ	mg/l	30
Amoni	mg/l	0,1
Tổng phốt pho	mg/l	4

- **Chất thải rắn:** Trong quá trình thi công và hoàn thiện công trình phải thu gom các chất thải rắn và tập trung bãi rác quy định của đô thị.

Bố trí các thùng rác công cộng và có biện pháp tuyên truyền để khuyến khích mọi người có thói quen bỏ rác vào thùng và có ý thức giữ gìn vệ sinh môi trường chung.

3. Biện pháp về quản lý và hoạt động khi dự án đưa vào sử dụng

- Ban hành quy chế quản lý khu vực.
- Có biện pháp cụ thể thường xuyên về bảo vệ cảnh quan và vệ sinh môi trường đảm bảo đời sống của dân cư cụm công nghiệp.

C. QUẢN LÝ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ TÀI CHÍNH ĐÔ THỊ TẠI KHU DÂN CƯ CHẠP KHÊ.

Căn cứ luật xây dựng 2003, luật quy hoạch xây dựng đô thị 2009, nghị định 08/2005/NĐCP, nghị định 12/2009/NĐCP, luật đầu tư 2005... đã quy định :

- Việc quản lý đầu tư phát triển đô thị và tài chính đô thị do UBND tỉnh quyết định, UBND thị xã, phường theo dõi và thực hiện phân cấp.
- Nội dung quản lý đầu tư phát triển và tài chính đô thị bao gồm :
 - + Các lĩnh vực và dự án đầu tư phát triển đô thị.
 - + Các giải pháp và cơ chế tài chính đô thị.
 - + Tổ chức đấu thầu dự án và quản lý tư cách pháp nhân các đơn vị đầu tư.

I. CÁC LĨNH VỰC VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI KHU DÂN CƯ CHẠP KHÊ.

1. Các lĩnh vực đầu tư :

Lĩnh vực đầu tư chủ yếu vào khu nhà ở dân cư, các công trình phục vụ công cộng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ đời sống dân cư trong cụm công nghiệp.

2. Các loại dự án đầu tư :

Khi đầu tư xây dựng công trình chủ đầu tư xây dựng phải lập dự án để xem xét, đánh giá hiệu quả kinh tế xã hội của dự án.

Dự án đầu tư xây dựng công trình được phân loại theo quy mô, tính chất và nguồn vốn đầu tư.

Các loại dự án đầu tư trong khu dân cư Chạp Khê gồm có:

Dự án san lấp và giải phóng mặt bằng

Dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Dự án xây dựng các công trình trong khu vực quy hoạch...

3. Tổ chức lập thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư

Dự án đầu tư xây dựng công trình trước khi quyết định đầu tư phải được thẩm định theo quy định của Chính phủ.

Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư các dự án đầu tư xây dựng công trình quan trọng cấp quốc gia sau khi được quốc hội thông qua chủ trương đầu tư. Chính phủ quy định thẩm quyền quyết định đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình còn lại.

Tổ chức, cá nhân thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định của mình. Người quyết định đầu tư xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các quyết định của mình.

Sở xây dựng Quảng Ninh – Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn Quảng Ninh lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư cụm công nghiệp Chạp Khê.

Ủy ban nhân dân thị xã Uông Bí và phòng quản lý đô thị thị xã Uông Bí thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư theo quyết định của UBND thị xã.

II. CÁC GIẢI PHÁP VÀ CƠ CHẾ TÀI CHÍNH ĐÔ THỊ

1. Ban hành chính sách huy động các nguồn vốn

Dự án xây dựng khu dân cư cụm công nghiệp Chạp Khê là dự án do nguồn vốn tư nhân do doanh nghiệp tư nhân Xuân Lâm đầu tư. Vì vậy:

2. Lập các dự án ưu tiên đầu tư

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu.

Xây dựng các khu nhà ở của khu vực nghiên cứu.

Xây dựng và hoàn chỉnh các khu chức năng, khu vui chơi trẻ em...

3. Giải pháp huy động vốn

Doanh nghiệp tư nhân Xuân Lâm.

III. TỔ CHỨC ĐẤU THẦU DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ QUẢN LÝ TƯ CÁCH PHÁP NHÂN CÁC ĐƠN VỊ ĐẦU TƯ

1. Tổ chức đấu thầu dự án

Tùy theo quy mô, tính chất, nguồn vốn xây dựng công trình, người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư xây dựng công trình lựa chọn nhà thầu theo các hình thức sau đây:

+ Đấu thầu rộng rãi, đấu thầu hạn chế.

+ Chỉ định thầu.

+ Lựa chọn nhà thầu thiết kế kiến trúc công trình xây dựng.

Dự án nhà ở dân cư Chạp Khê áp dụng hình thức chỉ định thầu.

Yêu cầu đối với đấu thầu trong hoạt động xây dựng.

+ Đấu thầu trong hoạt động xây dựng để lựa chọn được nhà thầu phù hợp nhằm đảm bảo tính cạnh tranh.

+ Đấu thầu chỉ được thực hiện khi đã xác định được nguồn vốn để thực hiện công việc.

+ Không được kéo dài thời gian thực hiện đấu thầu để bảo đảm tiến độ, hiệu quả dự án đầu tư xây dựng công trình.

+ Bên trúng thầu phải có phương án kỹ thuật, công nghệ tối ưu, có giá dự thầu hợp lý.

+ Nhà thầu trong nước tham gia đấu thầu quốc tế tại Việt Nam được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định của chính phủ.

+ Không được sử dụng tư cách pháp nhân của tổ chức khác để tham gia dự thầu; dàn xếp, mua, bán thầu; dùng ảnh hưởng của mình làm sai lệch kết quả đấu thầu hoặc bỏ giá thầu dưới giá thành xây dựng công trình.

2. Quản lý tư cách pháp nhân các đơn vị đầu tư

** Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân lập dự án đầu tư xây dựng công trình:*

- Tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau:

• Có đăng ký hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng công trình;

• Có người đủ năng lực hành nghề lập dự án đầu tư xây dựng công trình phù hợp với yêu cầu của dự án đầu tư xây dựng công trình để đảm bảo nhận chức danh chủ nhiệm lập dự án; cá nhân tham gia lập dự án phải có năng lực hành nghề phù hợp với từng loại dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Cá nhân hành nghề độc lập lập dự án đầu tư xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau:

• Có đăng ký hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng công trình

• Có năng lực hành nghề lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

3. Nội dung cấp giấy phép đầu tư và hành nghề XD

- Nộp hồ sơ và lệ phí xin cấp chứng chỉ tại Sở Xây dựng.
- Trong thời gian 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra và yêu cầu bổ sung hồ sơ nếu thiếu hoặc không hợp lệ; giao Hội đồng tư vấn nghiên cứu và xem xét hồ sơ.
- Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng tổ chức xét cấp chứng chỉ hành nghề theo đúng quy định.
- Giám đốc Sở Xây dựng quyết định cấp chứng chỉ hành nghề cho cá nhân có đủ các điều kiện theo quy định.
- Việc thu và sử dụng lệ phí cấp chứng chỉ hành nghề (kể cả trường hợp xin cấp lại hoặc xin bổ sung nội dung hành nghề) thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính.

** Thành phần, số lượng hồ sơ:*

- Đơn xin cấp chứng chỉ hành nghề (theo mẫu); 02 ảnh màu cỡ 3x4 chụp trong năm xin đăng ký.
- Bản sao các văn bằng, chứng chỉ liên quan đến nội dung xin cấp chứng chỉ hành nghề.
- Bản sao chứng nhận bồi dưỡng nghiệp vụ giám sát thi công xây dựng công trình
- Bản khai kinh nghiệm công tác chuyên môn về hoạt động xây dựng liên quan đến lĩnh vực xin cấp chứng chỉ hành nghề theo mẫu. Bản khai có xác nhận của cơ quan, tổ chức quản lý trực tiếp hoặc Hội nghề nghiệp (nếu là hội viên của Hội nghề nghiệp). Người ký xác nhận phải chịu trách nhiệm về sự trung thực của nội dung xác nhận.

** Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:*

- Có quyền công dân và có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Đối với người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có giấy phép cư trú tại Việt Nam theo quy định của pháp luật;
- Có đạo đức nghề nghiệp, có hồ sơ xin cấp chứng chỉ và đã nộp lệ phí theo quy định.

- Có bằng tốt nghiệp đại học trở lên (đối với chứng chỉ hành nghề loại màu đỏ) hoặc bằng tốt nghiệp cao đẳng, trung cấp (đối với chứng chỉ hành nghề loại màu hồng) thuộc chuyên ngành đào tạo phù hợp với nội dung xin đăng ký hành nghề, do cơ sở đào tạo hợp pháp của Việt Nam hoặc nước ngoài cấp.

- Đã trực tiếp tham gia thực hiện thiết kế hoặc thi công xây dựng từ 3 năm trở lên hoặc đã tham gia thực hiện thiết kế, thi công xây dựng ít nhất 5 công trình được nghiệm thu bàn giao.

- Đã thực hiện giám sát thi công xây dựng công trình từ 3 năm trở lên (áp dụng đối với trường hợp trước khi Luật Xây dựng có hiệu lực thi hành).

- Có chứng nhận bồi dưỡng nghiệp vụ giám sát thi công xây dựng phù hợp với loại công trình xin cấp chứng chỉ do cơ sở đào tạo được Bộ Xây dựng công nhận cấp.

D. TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ TẠI KHU DÂN CƯ CHẠP KHÊ

Căn cứ luật xây dựng 2003, luật quy hoạch xây dựng đô thị 2009, luật tổ chức chính quyền 2001, nghị định 42/2009/NĐCP, nghị định 08/2005/NĐCP... đã quy định :

- Việc quản lý nhà nước về đô thị được thực hiện theo sự phân cấp từ Trung ương, Tỉnh, Quận, Phường.

- Tổ chức thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị tại phường, quận gồm các nội dung sau :

+ Phân cấp quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị

+ Nhiệm vụ quyền hạn của các cơ quan quản lý nhà nước các cấp về quy hoạch xây dựng đô thị.

+ Nhiệm vụ quyền hạn của các cơ quan chuyên môn về quản lý quy hoạch xây dựng đô thị giúp UBND các cấp.

I. PHÂN CẤP QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG .

1. Hệ thống văn bản pháp luật

- Công văn số 5916/UBND- QH2 ngày 20/12/2007 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc Doanh nghiệp t- nhân Xuân Lãm đề nghị lập quy hoạch, dự án đầu t- kinh

doanh hạ tầng Khu dân c- , nhà ở công nhân Cụm công nghiệp chạp Khê tại ph- ờng Tr- ng V- ơng, thị xã Uông Bí;

- Công văn số 57/SXD- QH ngày 15/1/2008 của Sở xây dựng về việc liên ngành báo cáo việc Doanh nghiệp t- nhân Xuân Lãm đề nghị lập quy hoạch, dự án đầu t- kinh doanh hạ tầng Khu dân c- , nhà ở công nhân Cụm công nghiệp chạp Khê tại ph- ờng Tr- ng V- ơng, thị xã Uông Bí;

- Công văn số 460/UBND- QH2 ngày 01/2/2008 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc Doanh nghiệp t- nhân Xuân Lãm đề nghị lập quy hoạch, dự án đầu t- kinh doanh hạ tầng Khu dân c- , nhà ở công nhân Cụm công nghiệp chạp Khê tại ph- ờng Tr- ng V- ơng, thị xã Uông Bí;

- Công văn số 67/SXD- QH ngày 26/2/2008 của Sở xây dựng về việc trình duyệt địa điểm nghiên cứu lập quy hoạch, dự án đầu t- kinh doanh hạ tầng Khu dân c- , nhà ở công nhân Cụm công nghiệp chạp Khê tại ph- ờng Tr- ng V- ơng, thị xã Uông Bí;

- Quyết định số 727/QĐ- UBND ngày 13/3/2008 của UBND tỉnh Quảng Ninh “ V/v phê duyệt địa điểm xây dựng Khu dân c- , nhà ở công nhân Cụm công nghiệp chạp Khê tại phường Trung Vương, thị xã Uông Bí”;

2. Phân cấp quản lý các đô thị chung

* Cơ sở xác định cấp quản lý đô thị gồm:

- Theo phân loại đô thị như sau:

• Các thành phố trực thuộc trung ương phải là đô thị loại đặc biệt hoặc đô thị loại I.

• Các thành phố thuộc tỉnh phải là đô thị loại II hoặc đô thị loại III.

• Các thị xã thuộc tỉnh hoặc thuộc thành phố trực thuộc trung ương phải là đô thị loại III hoặc đô thị loại IV.

• Các thị trấn thuộc huyện phải là đô thị loại IV hoặc loại V.

- Nhu cầu tổ chức quản lý hành chính nhà nước theo lãnh thổ.

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch tổng thể phát triển đô thị cả nước và quy hoạch chung xây dựng đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

*** Phân cấp quản lý tại khu dân cư cụm công nghiệp Chạp Khê**

- Ủy ban nhân dân thị xã Ông Bí có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng trên địa bàn theo phân cấp của chính phủ.

- UBND thị xã có trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, quản lý hoạt động xây dựng, an toàn vệ sinh môi trường xây dựng trên địa bàn, chỉ đạo các lực lượng thuộc UBND cấp thị xã, cấp phường – xã thực hiện chức năng quản lý theo thẩm quyền.

- Tổ chức lực lượng thanh tra xây dựng để thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng đối với công trình xây dựng trên địa bàn quản lý.

- Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng; đề xuất ý kiến xử lý; báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định đối với những trường hợp vượt quá thẩm quyền.

- Phòng Quản lý đô thị là cơ quan chuyên môn thuộc UBND thị xã có chức năng tham mưu, giúp UBND cùng cấp thực hiện chức năng quản lý nhà nước về Kiến trúc, quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị, nhà ở và công sở, vật liệu xây dựng, giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị(cấp thoát nước, vệ sinh môi trường, cây xanh, chiếu sáng, bến bãi đỗ xe) và các dịch vụ công liên quan đến quản lý đô thị trên địa bàn thuộc phạm vi quản lý của phòng.

II. NHIỆM VỤ VÀ QUYỀN HẠN CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC CÁC CẤP VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

- Theo Luật xây dựng số 16/2003/QH11 của quốc hội ngày 26/11/2003 quy định về nội dung quản lý của cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng gồm những nội dung chính sau:

Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị trong phạm vi cả nước.

Bộ xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan nhà nước trong việc thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị.

Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình phối hợp với Bộ xây dựng để thực hiện quản lý nhà nước về xây dựng.

Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng trên địa bàn theo phân cấp của chính phủ.

III. NHIỆM VỤ VÀ QUYỀN HẠN CÁC CƠ QUAN CHUYÊN MÔN GIÚP UBND CÁC CẤP

1. Thực hiện pháp luật quản lý nhà nước ngành XD

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng theo phân cấp của chính phủ.

Kiên toàn bộ máy quản lý quy hoạch xây dựng tại địa phương có đủ năng lực để giúp chính quyền tổ chức lập và quản lý quy hoạch xây dựng.

Thường xuyên rà soát quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng các điểm dân cư nông thôn trên địa bàn do mình quản lý để kịp thời điều chỉnh quy hoạch xây dựng phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Lập kế hoạch vụ thể về thời gian, nguồn vốn và triển khai lập quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch.

Tổ chức triển khai, công bố quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch xây dựng đã duyệt.

Lập kế hoạch cụ thể thực hiện các đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt.

Kiểm tra, thanh tra, giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý các vi phạm pháp luật về quy hoạch xây dựng tại địa phương.

Tổ chức tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật để mọi tầng lớp nhân dân biết và thực hiện pháp luật về quy hoạch xây dựng.

Thực hiện xử phạt hành chính trong hoạt động quy hoạch xây dựng, cưỡng chế tháo dỡ các công trình trái quy hoạch, xây dựng sai phép xây dựng.

2. Quản lý quy hoạch, kiến trúc, phát triển đô thị

a, Quản lý quy hoạch kiến trúc, cảnh quan tại khu dân cư cụm công nghiệp Chạp Khê.

- Ủy ban nhân dân thị xã Uông Bí quản lý toàn bộ kiến trúc – cảnh quan khu dân cư cụm công nghiệp Chạp Khê.

- Phòng Quản lý đô thị thị xã Uông Bí giúp ủy ban nhân dân thị xã Uông Bí quản lý kiến trúc – cảnh quan của khu dân cư cụm công nghiệp Chạp Khê.

- Ủy ban nhân dân thị xã Uông Bí ban hành quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan khu dân cư cụm công nghiệp Chạp Khê. Quản lý kiến trúc cảnh quan theo phân khu chức năng, gồm 8 khu chức năng chính:

- Khu nhà ở chung c- kết hợp dịch vụ.
- Khu nhà ở sân v- òn.
- Khu nhà ở liền kề.
- Khu đất tr- òng tiểu học, nhà trẻ.
- Khu đất nhà Sinh hoạt Cộng Đồng.

- Khu đất khu dịch vụ tổng hợp.
- Khu đất cây xanh thể dục thể thao mặt n- ớc.
- Khu đất hạ tầng kỹ thuật.

b, Quản lý quy hoạch kiến trúc, cảnh quan theo quy định của pháp luật

- * Trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.
 - Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.
 - Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị giúp Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan.
- * Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.
 - Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị cho toàn bộ đô thị do mình quản lý.
 - Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị phải phù hợp với đồ án quy hoạch đô thị. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị đã được ban hành và điều kiện thực tế của đô thị.
 - Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
 - + Quy định việc tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị, quản lý phát triển đô thị; đối với các khu vực đã có quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và các khu vực khác trong đô thị.
 - + Quy định quản lý kiến trúc, không gian đô thị và các biện pháp khuyến khích, hạn chế.
 - + Các quy định đặc thù về quản lý và kiểm soát phát triển đô thị.
 - + Quy định về trách nhiệm của cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân trong việc tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và quản lý phát triển đô thị

3. Quản lý xây dựng các công trình

- Giao thông: mạng lưới đường phải được thiết kế thành một hệ thống nhất, nhằm đảm bảo môi liên hệ nhanh chóng và an toàn với tất cả các khu chức năng, các công trình giao thông đối nội và đối ngoại.
- Điện: tổ chức hệ thống điện cung cấp cho đô thị, khu dân cư, khu du lịch – dịch vụ phải lấy từ hệ thống điện chung của khu vực. Kết cấu mạng lưới điện phải đảm bảo an toàn và tùy theo mức độ quan trọng của từng khu vực mà cho phép thời gian mất điện khi xảy ra sự cố.
- Cấp nước: Chọn và sử dụng nguồn nước cấp phải dựa trên cơ sở, tài liệu, số liệu khảo sát, thăm dò, kiểm nghiệm, đánh giá một cách có hệ thống các nguồn nước, phải được sự đồng ý của cơ quan y tế và cơ quan quản lý nguồn nước. Nguồn

nước phải đảm bảo yêu cầu về lưu lượng, chất lượng cho cả đợt đầu và phát triển trong tương lai.

-Thoát nước: khi thiết kế thoát nước cần phải dựa vào đồ án quy hoạch dài hạn và từng đợt xây dựng, đồng thời phải tính toán về kinh tế- kỹ thuật, vệ sinh môi trường và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn đầu tư.

4. Quản lý vật liệu xây dựng

** Trách nhiệm của Bộ Xây dựng*

Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm quản lý nhà nước đối với các hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng có các nhiệm vụ:

- Xây dựng, ban hành hoặc trình cơ quan nhà nước ban hành, tổ chức triển khai thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về vật liệu xây dựng; xây dựng quy hoạch phát triển, các chương trình quốc gia thuộc lĩnh vực vật liệu xây dựng và hướng dẫn thực hiện về phân kỳ thời gian lập các loại quy hoạch phát triển vật liệu xây dựng;

- Xây dựng và ban hành các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về vật liệu xây dựng;
- Thống nhất quản lý các hoạt động thẩm định, đánh giá về công nghệ sản xuất và chất lượng sản phẩm vật liệu xây dựng;
- Các nhiệm vụ khác đã được quy định của pháp luật liên quan đến lĩnh vực vật liệu xây dựng.

** Trách nhiệm của các Bộ, ngành liên quan*

Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Công nghiệp, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Thương mại, Bộ Khoa học và Công nghệ và các Bộ, ngành khác theo chức năng nhiệm vụ được phân công có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng thực hiện quản lý nhà nước các hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng và bảo đảm tính đồng bộ giữa phát triển vật liệu xây dựng với phát triển hạ tầng kỹ thuật.

** Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước các hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng tại địa phương có nhiệm vụ:

- Ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về quản lý các hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng;
- Tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý các hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng;

- Theo dõi, thống kê, tổng hợp tình hình về hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng tại địa phương;
- Tuyên truyền, phổ biến và tổ chức hướng dẫn pháp luật, cung cấp thông tin về lĩnh vực vật liệu xây dựng tại địa phương;
- Các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

E. XÂY DỰNG KẾ HOẠCH TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN QUẢN LÝ QH XD ĐÔ THỊ VÀ TỔ CHỨC THANH TRA KIỂM TRA TẠI KHU DÂN CƯ CHẠP KHÊ

Căn cứ luật quy hoạch xây dựng đô thị 2009, pháp lệnh thanh tra Nhà nước, nội dung bao gồm :

- Xây dựng kế hoạch tiến độ thực hiện quản lý quy hoạch xây dựng.
- Trình và lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Chạp Khê.
- Tổ chức thanh tra kiểm tra vi phạm xây dựng theo quy hoạch.

I. XÂY DỰNG KẾ HOẠCH TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

1. Tổ chức thực hiện.

- Chủ dự án: Doanh nghiệp tư nhân Xuân Lãm.
 - + Cung cấp bản đồ và các số liệu, tài liệu liên quan để cơ quan lập quy hoạch thực hiện nhiệm vụ,
 - + Tổ chức các hội nghị báo cáo xét duyệt.
 - + Nghiệm thu hồ sơ theo các bước lập quy hoạch.
 - + Hoàn chỉnh các thủ tục kinh phí và xét duyệt.
 - + Công bố quy hoạch sau khi đồ án được phê duyệt.
- Cơ quan lập quy hoạch: Công ty cổ phần tập đoàn Đông Dương Hạ Long.
 - + Có trách nhiệm thu thập tài liệu, số liệu, nghiên cứu các giải pháp không gian kiến trúc, kỹ thuật, lập báo cáo theo trình tự quy định.
 - + Hiệu chỉnh hồ sơ sau các hội thảo báo cáo, hoàn thiện hồ sơ theo đúng trình tự và tiến độ do chủ dự án yêu cầu.

+ Hai bên có trách nhiệm cùng thực hiện công việc theo phân công. Trong quá trình thực hiện có vướng mắc gì thì cùng bàn bạc để thực hiện nhiệm vụ đúng tiến độ.

2. Tiến độ thực hiện đồ án.

- Quý IV năm 2010 : Lập và trình duyệt quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, triển khai san nền, làm đường giao thông, cấp điện, phân lô đất.

- Quý III năm 2011: Giao cho các hộ dân .

II. TRÌNH VÀ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ CHẠP KHÊ

1. Tổng hợp các yêu cầu cần điều chỉnh QHCT

- Có sự điều chỉnh về chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh....

- Quy hoạch chung xây dựng đô thị được điều chỉnh.

- Khuyến khích thu hút đầu tư.

- Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng phải lấy ý kiến của nhân dân trong vùng quy hoạch và không được làm thay đổi lớn đến cơ cấu quy hoạch chung xây dựng đô thị.

2. Tổ chức lập và trình duyệt điều chỉnh QHCT

- Lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng rồi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng thì phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đã được điều chỉnh.

3. Tổ chức công bố công khai điều chỉnh QHCT

- Sau khi quy hoạch chi tiết điều chỉnh đã được phê duyệt thì phải công bố công khai quy hoạch chi tiết đã điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

III. TỔ CHỨC THANH TRA KIỂM TRA VI PHẠM XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH

1. Việc thực hiện thanh - tra kiểm tra của UBND huyện Chí Linh

** Nội dung thanh tra - kiểm tra.*

Phát hiện các vi phạm về quy hoạch xây dựng trong khu dân cư , cụm công nghiệp.

Phát hiện các vi phạm về bảo vệ cảnh quan kiến trúc, vệ sinh môi trường làm phá vỡ cảnh quan thiên nhiên cây xanh - mặt nước tại khu dân cư cụm công nghiệp.

Phát hiện các vi phạm về sử dụng đất, xây dựng lấn chiếm .

** Tổ chức thanh tra - kiểm tra.*

Ủy ban nhân dân thị xã Ưông Bí có trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra – kiểm tra và chỉ đạo cấp dưới (phòng quản lý đô thị, phòng tài nguyên môi trường, phòng thủy nông và UBND phường Trung Vương) xử lý các vi phạm về quy hoạch, xây dựng, khai thác sử dụng đất và công trình trong khu du lịch – dịch vụ theo quy định của pháp luật.

** Phân công trách nhiệm thanh tra - kiểm tra*

Ủy ban nhân dân phường Trung Vương thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát hoạt động của các tổ chức và cá nhân xây dựng trên địa bàn quy hoạch thực hiện các quy định quản lý quy hoạch khu dân cư cụm công nghiệp Chạp Khê.

Ủy ban nhân dân tỉnh Ưông Bí chỉ đạo cấp dưới thực hiện kiểm tra – thanh tra xử lý vi phạm và thực hiện việc cưỡng chế thi hành các quyết định xử lý của cơ quan Nhà nước.

2. Quy định của pháp luật về tổ chức thanh tra - kiểm tra

** Nội dung thanh tra – kiểm tra*

Phát hiện các vi phạm về quy hoạch xây dựng đô thị.

Phát hiện và xử lý các trường hợp cấp giấy phép xây dựng sai hoặc không đúng thẩm quyền.

Phát hiện các hành vi xây dựng, phá dỡ công trình không có giấy phép hoặc sai với giấy phép.

Phát hiện các vi phạm bảo vệ cảnh quan môi trường sống đô thị.

Phát hiện các vi phạm về chế độ sử dụng và khai thác các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị.

** Tổ chức thanh tra*

Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, quận, huyện 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.

** Phân công trách nhiệm.*

Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn 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.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương 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 địa phương.

Các sở chuyên ngành chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương 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 về hiệu quả quản lý của ngành mình trên các địa bàn các thành phố, thị xã và thị trấn.

Ủy ban nhân dân các cấp phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước trên địa bàn được giao quản lý có trách nhiệm kiểm tra, phát hiện các vi phạm trật tự xây dựng và có biện pháp xử lý kịp thời.