

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu trung tâm Vũ Oai - Hòa Bình, tại xã Vũ Oai, thành phố Hạ Long**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng. Thông tư 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng “Hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn”; Quy chuẩn và Tiêu chuẩn Việt Nam về quy hoạch đô thị hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 2672/QĐ-UBND ngày 14/9/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch Vùng huyện Hoành Bồ, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1989/QĐ-UBND ngày 14/5/2019 của UBND Tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng khu vực phía Nam huyện Hoành Bồ, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 5116/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố “V/v Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục: lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý các đồ án quy hoạch đô thị thuộc trách nhiệm, thẩm quyền của UBND thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Quyết định số 3390a/QĐ-UBND ngày 22/10/2019 của UBND huyện Hoành Bồ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Trung tâm xã Vũ Oai, huyện Hoành Bồ;

Căn cứ Thông báo số 1221-TB/TU ngày 12/6/2020 của Thành ủy Hạ Long thông báo ý kiến chỉ đạo của Thường trực Thành ủy tại hội nghị giao ban thường kỳ ngày 09/6/2020;

Căn cứ Văn bản số 5276/UBND ngày 15/6/2020 của UBND thành phố Hạ Long về việc điều chỉnh quy hoạch trung tâm các xã trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Văn bản số 5771/UBND ngày 29/6/2020 của UBND thành phố Hạ Long về việc điều chỉnh quy hoạch trung tâm các xã trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Văn bản số 2822/SXD-QH ngày 28/7/2020 của Sở Xây dựng Về việc tham gia ý kiến về Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Trung tâm các xã Kỳ Thượng, Đồng Lâm, Đồng Sơn, Vũ Oai, Tân Dân, Quảng La, Sơn Dương thuộc thành phố Hạ Long.

Căn cứ kết quả lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư xã Vũ Oai tại hội nghị lấy ý kiến đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm xã Vũ Oai – Hòa Bình, thành phố Hạ Long ngày 10/7/2020.

Căn cứ Nhiệm vụ Khảo sát địa hình, lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Vũ Oai – Hòa Bình, tại xã Vũ Oai, thành phố Hạ Long được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 9146/QĐ-UBND ngày 28/8/2020.

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị Thành phố tại Báo cáo thẩm định số: 292/BCTĐ-QLĐT ngày 13/11/2020;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt “Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Vũ Oai - Hòa Bình, tại xã Vũ Oai, thành phố Hạ Long” với những nội dung chính như sau:

1. Lý do, sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch

Quy hoạch trung tâm xã Vũ Oai đã được UBND huyện Hoàn Bô phê duyệt tại Quyết định số 3390a/QĐ-UBND ngày 22/10/2019. Đến nay, sau khi sáp nhập Hoàn Bô vào thành phố Hạ Long, để đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển mới, khu vực Hoàn Bô cũ sẽ được định hướng phát triển về dịch vụ, du lịch, thương mại nhằm khai thác tiềm năng lợi thế về điều kiện tự nhiên, đồng thời phát triển các không gian đô thị kết hợp dịch vụ, du lịch mang tính bền vững.

Để có cơ sở triển khai thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng và phục vụ công tác quản lý; đồng thời rà soát hệ thống cơ sở hạ tầng, đầu tư xây dựng để hoàn thiện các tiêu chí xây dựng các xã lên phường, sáp nhập hai xã Vũ Oai và Hòa Bình trong giai đoạn tới, UBND thành phố Hạ Long đã ban hành các Văn bản số: 5276/UBND ngày 15/6/2020, 5771/UBND ngày 29/6/2020 để chỉ đạo công tác lập điều chỉnh Quy hoạch khu trung tâm các xã thuộc khu vực Hoàn Bô cũ.

Do đó, việc lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu Trung tâm xã Vũ Oai, thành phố Hạ Long là rất cần thiết để làm cơ sở quản lý; đồng thời để cụ thể hóa các yêu cầu trên.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích nghiên cứu:

- Phạm vi ranh giới nghiên cứu Quy hoạch: Tại thôn Chợ, xã Vũ Oai, ranh giới nghiên cứu được giới hạn bởi các điểm khép góc P1, P2, ...P37, P38 và P1 có tọa độ ghi trên bản đồ Quy hoạch được phê duyệt; cụ thể như sau: Phía Đông giáp đất rừng sản xuất; phía Tây giáp suối; phía Nam giáp đất rừng sản xuất, và tuyến cao tốc Hạ Long - Vân Đồn; Phía Bắc giáp đất nông nghiệp.

- Diện tích lập quy hoạch là 270.372,3m² (27,04ha). Nghiên cứu điều chỉnh mở rộng khu trung tâm xã để đảm bảo điều kiện phát triển trong tình hình mới (diện tích quy hoạch đã được UBND huyện Hoàn Bô phê duyệt tại Quyết định số 3390a/QĐ-UBND ngày 22/10/2019 là 11,32ha).

3. Tính chất chính: Là khu trung tâm xã Vũ Oai – Hòa Bình, bao gồm các công trình cơ quan, công trình công cộng, y tế, giáo dục, văn hóa thể thao, đất ở dân cư. Bổ sung các chức năng dịch vụ để tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội.

4. Nội dung chính quy hoạch:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng, dịch vụ	60.897,6	22,5
2	Đất xây dựng nhà ở	61.860,1	22,9
3	Đất cây xanh, mặt nước	41.750,8	15,4
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	105.863,8	39,2
	Tổng cộng diện tích nghiên cứu	270.372,3	100,0

- Bảng tổng hợp so sánh các chỉ tiêu trước và sau điều chỉnh mở rộng:

STT	Danh mục sử dụng đất	ĐCQH được phê duyệt năm 2019		QH điều chỉnh, mở rộng		Tăng /giảm (m2)
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất công cộng, dịch vụ	31.742,5	28,05	60.897,6	22,52	29.155,1
2	Đất xây dựng nhà ở	32.115,0	28,38	61.860,1	22,88	29.745,1
3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	3.665,6	3,24	41.750,8	15,44	38.085,2
4	Đất nông nghiệp	5.504,0	4,86	0,0	0,00	-5.504,0
5	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	40.143,0	35,47	105.863,8	39,15	65.720,8
	Tổng cộng diện tích nghiên cứu	113.170,2	100,00	270.372,3	100,00	157.202,1

- Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật các lô đất:

STT	Hạng mục công trình	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m2)	Số hộ/lô (hộ)	Mật độ xd (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sđđ (lần)
I	Đất công cộng, dịch vụ		60.897,6				
1	Đất Trụ sở cơ quan 01	CQ1	2.540,0		40	3	1,2
2	Đất Trụ sở cơ quan 02	CQ2	1.243,3		40	3	1,2
3	Đất Nhà văn hóa xã	NVH	1.291,1		40	3	1,2
5	Đất Trạm y tế	YT	882,5		40	3	1,2
6	Đất Bưu điện	BĐ	869,3		40	3	1,2
7	Đất trường mầm non	MN	3.916,7		40	3	1,2
8	Đất trường học dự kiến	TH1	10.908,0		40	3	1,2

9	Đất trường học hiện có	TH2	7.985,4		40	3	1,2
10	Đất chợ	CH	4.543,5		40	3	1,2
11	Lô đất công cộng dự trữ	CC1	3.703,7		40	3	1,2
11	Lô đất công cộng dự trữ	CC2	3.703,7		40	3	1,2
12	Đất dịch vụ thương mại 1	DVTM1	3.627,9		40	5	2,0
13	Đất dịch vụ thương mại 2	DVTM2	3.478,9		40	5	2,0
14	Đất dịch vụ thương mại 3	DVTM3	2.091,4		40	5	2,0
15	Đất dịch vụ thương mại 4	DVTM4	2.015,7		40	5	2,0
16	Đất dịch vụ thương mại 5	DVTM5	1.948,9		40	5	2,0
17	Đất dịch vụ thương mại 6	DVTM6	2.142,8		40	5	2,0
18	Đất dịch vụ thương mại 7	DVTM7	4.004,8		40	5	2,0
II	Đất xây dựng nhà ở		61.860,1	156			
1	Lô đất ở hiện trạng	OHT1	5.170,5		60	4	2,4
2	Lô đất ở hiện trạng	OHT2	3.051,3		60	4	2,4
3	Lô đất ở hiện trạng	OHT3	1.078,4		60	4	2,4
4	Lô đất ở hiện trạng	OHT4	1.300,1		60	4	2,4
5	Lô đất ở hiện trạng	OHT5	20.032,2		60	4	2,4
6	Lô đất nhà ở có sân vườn	NO1	4.852,0	14	50	3	1,5
7	Lô đất nhà ở có sân vườn	NO2	4.097,8	12	50	3	1,5
8	Lô đất nhà ở có sân vườn	NO3	5.530,2	28	50	3	1,5
9	Lô đất nhà ở có sân vườn	NO4	5.530,2	28	50	3	1,5
10	Lô đất nhà ở liên kế	NO5	2.550,0	22	78	3	2,3
11	Lô đất nhà ở liên kế	NO6	2.550,0	22	78	3	2,3
12	Lô đất nhà ở có sân vườn	NO7	4.008,7	20	50	3	1,5
13	Lô đất nhà ở có sân vườn	NO8	2.108,7	10	50	3	1,5
III	Đất cây xanh, thể dục thể thao		41.750,8				
1	Lô đất cây xanh, bãi đỗ xe	CXDX1	7.852,6				
2	Lô đất cây xanh	CX2	3.003,1				
3	Lô đất cây xanh	CX3	2.182,5				
4	Lô đất cây xanh	CX4	1.822,4				
5	Lô đất cây xanh chuyên đề	CX5	13.477,9				
6	Đất mặt nước	MNC	4.673,3				
7	Đất trung tâm thể dục thể thao	TDTT	8.739,0		40	2	0,8
8	Lô đất Miếu Chợ	DT	841,9		40	1	0,4
IV	Đất giao thông, hạ tầng kỹ		105.863,8				

	thuật						
1	Đất hành lang an toàn	HL	28.873,1				
2	Đất khu xử lý nước thải, thu gom rác	HTKT	1.781,8		40	1	0,4
3	Đất giao thông, đất khác	GT	75.208,9				
V	Tổng cộng diện tích nghiên cứu		270.372,3				

4.2. Các chỉ tiêu và định hướng kiến trúc cảnh quan:

- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực, đảm bảo hài hòa giữa công trình hiện trạng và công trình xây mới; các thông số kỹ thuật cơ bản được ghi trên bản đồ Quy hoạch được phê duyệt.

- Định vị công trình, chỉ giới xây dựng và các thông số kỹ thuật cơ bản: xác định theo bản đồ quy hoạch trình duyệt kèm theo.

- Điều chỉnh mở rộng quy mô, ranh giới về phía Bắc nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất; bổ sung quỹ đất dịch vụ, thương mại, đất ở mới tại khu vực trung tâm xã; điều chỉnh mở rộng Tỉnh lộ 326 đoạn qua khu trung tâm xã thành 4 làn xe.

- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình phù hợp với kiến trúc cảnh quan và tạo được sự thống nhất, hài hòa về kiến trúc cùng với các công trình hiện có và định hướng về không gian kiến trúc cảnh quan của các quy hoạch, dự án lân cận; các thông số kỹ thuật cơ bản được ghi trên bản đồ Quy hoạch được phê duyệt.

- Hình thức kiến trúc các công trình trang nhã, phù hợp với kiến trúc truyền thống địa phương; màu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình và hài hoà với cảnh quan khu vực, đồng thời tạo được điểm nhấn về không gian cho khu vực.

- Chiều cao công trình được đề xuất trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước:

+ Công trình công cộng, trường học: tối đa 03 tầng (chiều cao cụ thể theo thiết kế dự án chi tiết được duyệt).

+ Công trình dịch vụ: tối đa 05 tầng (chiều cao cụ thể theo thiết kế dự án chi tiết được duyệt).

+ Công trình nhà ở liên kế: tối đa 04 tầng, nhà ở có sân vườn: tối đa 3 tầng.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: đảm bảo định hướng Quy hoạch chung tại khu vực, đầu khớp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình hiện có tại khu vực.

a. Quy hoạch giao thông

- Thông số các mặt cắt đường:

+ Tỉnh lộ 326, Mặt cắt 1-1: Lộ giới 24m: lòng đường 14.0m, vỉa hè 2x5.0m.

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 20,5m: lòng đường 10.5m, vỉa hè 2x5.0m.

+ Mặt cắt 3-3: Lộ giới 17,5m: lòng đường 7.5m, vỉa hè 2x5.0m.

+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới 13,5m: lòng đường 7.5m, vỉa hè 2x3.0m.

- Vỉa hè lát đá tự nhiên; Chỉ giới xây dựng các tuyến đường: từ 0-5m (tùy từng vị trí xem cụ thể bản đồ quy hoạch chỉ giới xây dựng). Công trình dịch vụ thương mại lùi vào tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ. Nhà ở liên kế có khoảng lùi đồng nhất trong cùng một tuyến phố.

b. Quy hoạch chiều cao:

- Cao độ xây dựng cho khu vực dự án được lựa chọn tuân thủ đảm bảo kết nối vào tuyến đường hiện trạng Tỉnh lộ 326, các công trình đã xây dựng, dân cư hiện trạng cũng như đảm bảo tối đa tự nhiên; Cao độ khống chế tại các tim đường từ +7,0m đến +12,0m.

- Cao độ thiết kế khuôn viên công trình công cộng dựa trên cao độ hiện trạng và công năng công trình, cao độ thiết kế đảm bảo bám sát hiện trạng, hạn chế đào đắp. Thiết kế hệ thống kê chắn đất và taluy giải quyết chênh cao giữa khu vực quy hoạch và địa hình tự nhiên.

c. Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt:

Hệ thống cống thoát nước mưa được bố trí dưới đường và trên vỉa hè; được xây dựng bằng công bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn và gạch xây. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: Giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra

Triệt để sử dụng kênh mương hiện có và thiết kế nối tiếp các tuyến mương đảm bảo việc thoát nước nhanh và an toàn nhất. Bố trí 4 cửa xả thoát ra phía suối đảm bảo chảy thuận tiện và nhanh chóng, đường kính cống từ B600 đến B1600.

d. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR, vệ sinh môi trường:

Nước thải từ các khu nhà ở, công trình công cộng & dịch vụ sau khi xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thoát vào đường cống thu gom của từng nhóm, từng khu bằng cống dẫn về trạm xử lý nước thải khu vực quy hoạch.

Nước thải được thu gom theo nguyên tắc tự chảy, độ sâu chôn cống tính tới đỉnh cống tối thiểu 0,7m, tối đa 1,75m. Tại các đường cống giao nhau và trên các đoạn cống có đặt giếng thăm. Bố trí trạm bơm nước thải chuyển bậc là trạm bơm nước thải từ đường cống đặt sâu lên cống đặt cao hơn, nông hơn hoặc lên trạm xử lý.

Quy hoạch thu gom chất thải rắn: Chất thải rắn được tập kết tại trạm trung chuyển, được thu gom hàng ngày chuyển về nhà máy xử lý chất thải rắn.

Bố trí đảm bảo các khu chức năng: Trạm xử lý nước thải và các điểm trung chuyển rác (tại các lô đất vườn hoa cây xanh). Thiết kế nhà vệ sinh công cộng có quy mô tối thiểu 50 m², kiến trúc hiện đại có tính thẩm mỹ, phù hợp hài hòa với không gian KTCQ khu vực. Nhà vệ sinh được đặt tại các khu công viên, cây xanh, có vị trí

thuận lợi, dễ tiếp cận và đảm bảo an ninh. Vị trí cụ thể được xem xét khi triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng khu trung tâm xã.

đ. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Sử dụng nguồn nước từ nguồn nước sạch hồ Cao Vân cấp về dự án; các tuyến ống cấp được bơm tăng áp, đủ áp lực cấp về các công trình dùng nước. Tuyến ống chính là ống HDPE D110 cấp nước truyền dẫn về khu trung tâm.

Mạng cấp nước là mạng tuyến ống cắt, đường kính ống $\varnothing 110 \div \varnothing 50$. Các tuyến ống cấp nước có hướng đi ngầm chạy dọc theo hướng truyền tải.

e. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

Nguồn cấp điện dự kiến được lấy từ đường dây 35kV dọc tuyến đường chính. Hạ ngầm tuyến điện trung áp cấp tới các trạm biến áp trong khu vực.

Giữ nguyên hiện trạng tuyến điện hiện có, nâng cấp tiết diện dây dẫn 35kV đảm bảo cung cấp điện cho các trạm biến áp xây dựng mới. Trạm biến áp quy hoạch mới sử dụng loại trạm kiosk hợp bộ, với 3 ngăn trung áp, hạ áp, và ngăn máy biến áp riêng biệt, được đặt tại vị trí trung tâm phụ tải, trên bồn hoa và các dải cây xanh cách ly. Trạm được đặt trên bệ bê tông và có các đường dẫn cáp ngầm vào bên trong trạm.

Cáp hạ thế được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE sau đó chôn trực tiếp trong đất ở độ sâu $0.8m \pm 1.1m$. Cột đèn dùng loại cột đèn thép tròn côn liền cần đơn, lắp bóng Led 90W ánh sáng trắng. Hệ thống điện phải thực hiện hạ ngầm, sử dụng bóng Led chiếu sáng tiết kiệm điện, đấu nối với Trung tâm điều khiển chiếu sáng chung của thành phố;

5. Các thông số chi tiết khác xác định theo bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt kèm theo Quyết định này; các sai khác (nếu có) tại bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng thì thực hiện theo Quyết định này.

6. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 3390a/QĐ-UBND ngày 22/10/2019 của UBND huyện Hoàn hảo “về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Trung tâm xã Vũ Oai, huyện Hoàn Bô”.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND các xã Vũ Oai, Hòa Bình: Căn cứ quy định hiện hành, chủ trì phối hợp cùng các đơn vị và cá nhân liên quan tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch đã được phê duyệt; quản lý giám sát việc xây dựng công trình đúng Quy hoạch được duyệt theo chức năng quy định.

2. Giao ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Thành phố: Xây dựng kế hoạch và thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước,...) theo đúng Quy hoạch được duyệt.

3. Phòng Tài chính và Kế hoạch tham mưu UBND Thành phố bố trí nguồn vốn đầu tư xây dựng khu trung tâm xã theo Quy hoạch được duyệt đảm bảo các quy định hiện hành.

4. Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai theo quy định và đúng các nội dung của đồ án Quy hoạch này.

5. Phòng Quản lý đô thị thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định hiện hành.

Điều 3. Các Ông, Bà: Chánh văn phòng HĐND & UBND Thành phố; Trưởng các phòng: Tài chính và Kế hoạch, Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế, Dân tộc; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Thành phố; Chủ tịch UBND các xã: Vũ Oai, Hòa Bình; các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. *vt*

Nơi nhận:

- TT TU, HĐND, UBND TP;
- Như điều 3;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Q. CHỦ TỊCH *4*



Vũ Hồng Sơn