

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẠ LONG**

Số: 1587/QĐ-UBND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hạ Long, ngày 20 tháng 6 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang bóm đường Hùng Thắng (ven hồ Ao Cá) tại tổ 1A, tổ 2, khu 1 phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ “Về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị”; 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”; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ “Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng”; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng “Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn”;

Căn cứ “Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040” được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/2/2023; “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm du lịch, dịch vụ và vui chơi giải trí cao cấp (Phân khu 6) tại các phường: Bãi Cháy, Hùng Thắng, Hùng Thắng thành phố Hạ Long” được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 20/8/2020;

Căn cứ Văn bản số 11565/UBND ngày 29/11/2021 của UBND Thành phố “V/v xử lý các giấy chứng nhận QSD đất đã cấp tại khu 1 phường Hùng Thắng”;

Căn cứ Văn bản số 4563/SXD-QH ngày 25/11/2022 của Sở Xây dựng “V/v UBND thành phố Hạ Long đề nghị tham gia ý kiến về tổng mặt bằng quy hoạch tỷ lệ 1/500 Cải tạo chỉnh trang tại khu vực hồ điều hòa Ao Cá Kênh Đồng tại phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long”;

Văn bản số 455/UBND ngày 09/9/2022 của UBND phường Hùng Thắng

“V/v lấy ý kiến tham gia đối với đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Cải tạo chỉnh trang tại khu vực hồ điều hòa Ao cá Kênh Đông tại khu 1, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long”; Biên bản làm việc ngày 09/8/2022 tại trụ sở UBND phường Hùng Thắng về việc lấy ý kiến các đơn vị, tổ chức cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan; Báo cáo số 16/BC-CT ngày 10/5/2023 của Công ty cổ phần khảo sát, thiết kế và quy hoạch Minh Anh “Tổng hợp, giải trình và tiếp thu ý kiến tham gia đối với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang tám đường Hùng Thắng (ven hồ Ao Cá) tại phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Quy chuẩn và các Tiêu chuẩn Việt nam về quy hoạch xây dựng hiện hành;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số .85.../BCTĐ-QLĐT ngày 31/5/2023 của phòng Quản lý đô thị,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang tám đường Hùng Thắng (ven hồ Ao Cá) tại tổ 1A, tổ 2, khu 1 phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long” với những nội dung cơ bản sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích.

- Phạm vi ranh giới lập quy hoạch: khu dân cư hiện trạng tám đường Hùng Thắng (ven hồ Ao Cá) tại tổ 1A và tổ 2, khu 1 phường Hùng Thắng, giới hạn bởi các điểm định vị ký hiệu 1, 2, 3, ..., 20 và 1 có tọa độ ghi trên bản đồ Quy hoạch được duyệt, cụ thể như sau:

+ Phía Bắc và phía Tây: giáp khu dân cư hiện trạng.

+ Phía Đông: giáp vỉa hè đường Hùng Thắng (ven hồ Ao Cá).

+ Phía Nam: giáp khu dân cư hiện trạng (ranh giới “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, điều chỉnh khu dân cư phường Hùng Thắng (đoạn từ bệnh viện Quốc tế Hạ Long đến trụ sở công an Phường), phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long” được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1094/QĐ-UBND ngày 25/4/2014).

- Diện tích lập quy hoạch: 11.996,54 m².

2. Tính chất chính: là khu dân cư hiện trạng được nghiên cứu khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng tại khu vực, phù hợp để đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ (dạng liên kế, liên kế có sân vườn hoặc nhà ở có sân vườn và biệt thự).

3. Mục tiêu:

- Tạo khung pháp lý lâu dài làm cơ sở thực hiện công tác quản lý đất đai, giải quyết các nhu cầu xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhà ở của các hộ dân phù hợp

với hiện trạng thực tế hạ tầng kỹ thuật đã được UBND Thành phố đầu tư xây dựng tại khu vực hồ Ao Cá phường Hùng Thắng.

- Làm cơ sở để xem xét cấp bổ sung, giao đất đối với quỹ đất xen kẹt không đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất nằm giữa khu dân cư hiện trạng và đường Hùng Thắng cho các hộ dân tại khu vực theo chỉ đạo tại Văn bản số 11565/UBND ngày 29/11/2021 của UBND Thành phố, phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương, đảm bảo quy định pháp luật về đất đai hiện hành có liên quan.

4. Nội dung quy hoạch.

4.1. Các thông số kinh tế - kỹ thuật chính:

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
I	Đất ở hiện trạng		11.361,43
1	Lô đất số 01	01	6.469,60
2	Lô đất số 02	02	4.892,43
II	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		635,11
	Tổng		11.996,54

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc các lô đất xây dựng:

- Đảm bảo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và định hướng theo Quy hoạch phân khu Phân khu 6 duyệt ngày 20/8/2020; Đầu tư xây dựng các công trình (nhà ở riêng lẻ dạng liên kế sân vườn, biệt thự, nhà vườn) phù hợp với kiến trúc cảnh quan của khu vực để tạo sự thống nhất hài hòa về kiến trúc cùng với các công trình hiện có, các thông số cơ bản được ghi trên bản đồ quy hoạch được duyệt kèm theo Quyết định này.

- Mật độ đất xây dựng, hệ số sử dụng đất: nghiên cứu cụ thể đối với từng lô đất xây dựng, đảm bảo quy định tại QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ:

+ Phù hợp theo định hướng Quy hoạch phân khu 6, lộ giới đường Hùng Thắng hiện trạng đã đầu tư xây dựng được xác định cụ thể tại các bản đồ quy hoạch được duyệt.

+ Đối với các ngõ đi hiện trạng, ngõ cụt, cống thoát nước của một hoặc một nhóm các hộ dân được xác định trên cơ sở hiện trạng, có thể nắn chỉnh theo hướng giữ nguyên hoặc mở rộng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới xây dựng không chế phía đường Hùng Thắng phù hợp với hiện trạng các công trình đã xây dựng kiên cố ổn định trên từng đoạn đường, phố, xác định tại bản đồ Quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ.

+ Định vị công trình, xác định trong phạm vi ranh giới và diện tích thửa đất

đang quản lý sử dụng, đã được cấp quyền sử dụng đất của hộ dân. Việc xác định chỉ giới xây dựng tại từng lô đất được nghiên cứu cụ thể tại đối với từng công trình hoặc nhóm công trình, đảm bảo các quy định theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và phù hợp với thực tế chung tại khu vực.

- Cao độ nền tầng một sau hoàn thiện:

+ Đối với nhà liên kế, thiết kế cao độ nền (hoàn thiện) cao hơn từ 0,15 m đến 0,20 m so với hệ hiện trạng đường Hùng Thắng; bậc đi, vệt rất xe không được xây dựng lấn chiếm vượt chỉ giới đường đỏ. Trường hợp nhà liên kế có tầng nửa hầm, thiết kế cao độ nền $\leq 1,50$ m so với đỉnh boóc đũa vỉa hè trước nhà.

+ Đối với nhà biệt thự có hoặc không có tầng hầm (bao gồm cả nhà vườn), thiết kế cao độ nền $\leq 1,50$ m so với đỉnh boóc đũa vỉa hè trước nhà.

- Tầng cao, chiều cao tầng nhà và chiều cao toàn nhà:

+ Đối với nhà liên kế bám đường Hùng Thắng tầng cao tối đa 05 tầng + tum thang, đối với nhà liên kế bám đường ngõ hiện trạng (lộ giới ≤ 6 m) tối đa 04 tầng + tum thang;

Chiều cao tầng nhà: tầng 1 = 3,6m ÷ 5,6m (bao gồm lửng hoặc xép); các tầng 2, 3, 4 và tầng 5 (với nhà bám đường Hùng Thắng) = 3,0m ÷ 3,6m; tum cầu thang ≤ 3 m.

+ Đối với nhà biệt thự và nhà vườn tầng cao tối đa: 03 tầng + tum, mái;

Chiều cao tầng nhà: tầng 1 $\leq 5,0$ m; Tầng 2 & 3 $\leq 3,60$ m; Tầng mái dốc (hoặc tum thang) $\leq 4,50$ m.

- Độ vưn ra của ban công, mái đua, ô văng không vượt quá chỉ giới đường đỏ và ranh giới thửa đất đã được cấp quyền sử dụng đất và đảm bảo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng QCXDVN 01: 2021/BXD.

4.3. Thiết kế đấu nối với hạ tầng kỹ thuật như: đường điện, đường nước cấp và nước thải chung và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật phụ trợ công cộng khác được nghiên cứu đấu nối theo chỉ dẫn của cơ quan chuyên quản đảm bảo êm thuận, phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ven hồ Ao Cá đã được UBND Thành phố đầu tư xây dựng.

Trường hợp phải đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (kè chắn đất, cống thoát nước, đường giao thông mới,...) có quy mô lớn, ảnh hưởng đến các khu vực xung quanh việc đầu tư xây dựng được thực hiện theo tổng mặt bằng riêng đối với từng lô đất xây dựng, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đúng theo tiêu chuẩn, an toàn sử dụng, không gây sụt, trượt, sỏi mòn cho khu vực và lân cận.

4.4 Các thông số chi tiết khác xác định theo các Bản đồ quy hoạch phê duyệt kèm theo Quyết định này; các sai khác (nếu có) tại Bản đồ quy hoạch thì thực hiện theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND phường Hùng Thắng: căn cứ quy định hiện hành, chủ trì phối hợp

cùng phòng Quản lý đô thị, các đơn vị cá nhân liên quan công bố công khai Quyết định này; Quản lý đất đai giám sát việc xây dựng các công trình đúng Quy hoạch được duyệt theo chức năng.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố: thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai theo quy định hiện hành và đúng các nội dung của Quy hoạch này; có trách nhiệm giải quyết các nội dung liên quan về quyền sử dụng đất đảm bảo các quy định pháp luật về đất đai hiện hành, chủ trì giải quyết nhu cầu hợp pháp về đất đai của các hộ dân đối với quỹ đất xen kẹt sau khi đầu tư xây dựng đường Hùng Thắng (ven hồ Ao Cá) phù hợp thực tế hiện trạng, không làm phát sinh đơn thư, tranh chấp theo chỉ đạo tại Văn bản số 11565/UBND ngày 29/11/2021 của UBND Thành phố.

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

4. Trung tâm Truyền thông và Văn hóa Thành phố thực hiện đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử thành phố Hạ Long để nhân dân được biết.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND và UBND Thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Giám đốc: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng, Trung tâm Truyền thông và Văn hóa, Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh, Điện lực thành phố Hạ Long; Đội trưởng Đội Kiểm tra trật tự đô thị và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hùng Thắng; các Đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- TT. TU, HĐND, UBND TP;
- Như điều 3;
- Lưu: VT, XD1.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Tiên Dũng