

Số: 1343/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 06 tháng 6 năm 2012

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư, dịch vụ thương mại tại phường Yên Thanh, thành phố Uông  
Bí của Công ty cổ phần Thông Quảng Ninh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

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

Căn cứ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Uông Bí giai đoạn  
2009-2020 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 2121/QĐ-UBND ngày  
07/7/2009;

Căn cứ Văn bản số 5133/UBND-QH1 ngày 14/12/2011 của UBND tỉnh  
“V/v Công ty cổ phần Thông Quảng Ninh nghiên cứu quy hoạch, dự án đầu tư  
xây dựng Khu dân cư, dịch vụ thương mại tại khu đất nhà máy sản xuất nhựa  
thông hiện nay của Công ty tại phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí”;

Căn cứ Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 05/3/2012 của UBND tỉnh  
“V/v phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư,  
dịch vụ thương mại tại phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 166/TTr-SXD ngày  
04/5/2012, đề nghị của UBND thành phố Uông Bí tại Tờ trình số 64/TTr-UBND  
ngày 18/4/2012.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư,  
dịch vụ thương mại tại phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí của Công ty cổ  
phần Thông Quảng Ninh (Kèm theo Bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ  
1/500) với các nội dung chính như sau:

**1. Phạm vi ranh giới, diện tích:**

1.1. Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu quy hoạch tại khu vực phía  
Tây Bắc cầu Sông Sinh, phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí; các ranh giới  
như sau:

- Phía Đông giáp Xí nghiệp bia Thăng Long.
- Phía Tây giáp đường bê tông và khu dân cư hiện trạng.

- Phía Nam giáp khu dân cư hiện có bóm Quốc lộ 18.
- Phía Bắc giáp Khu dân cư hiện có và tuyến đường ven sông Sinh.

1.2. Diện tích nghiên cứu: 20.833,5 m<sup>2</sup> theo ranh giới M1.M2.M3...M16, M17.

(Trong đó 14.942,0 m<sup>2</sup> là Nhà máy sản xuất Nhựa thông hiện nay của Công ty đã được UBND tỉnh cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại Quyết định số 1893/QĐ-UB ngày 17/8/1999 và khoảng đất vườn lân cận).

**2. Tính chất:** Là khu dân cư mới với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gồm: Các nhóm nhà ở và các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, cây xanh, giao thông nội bộ; quy mô dân số khoảng 186 người.

### 3. Nội dung chính quy hoạch:

#### 3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Cơ cấu sử dụng đất:	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở (62 ô)	8.252,70	39,61
2	Đất dịch vụ thương mại	2.405,60	11,55
3	Đất nhà văn hóa kết hợp cây xanh	682,80	3,28
4	Đất giao thông và HTKT	9.492,40	45,56
5	Tổng	20.833,50	100,00

#### - Bảng Danh mục và thông số kỹ thuật các lô đất quy hoạch:

STT	Hạng mục công trình	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Số hộ
I	Đất ở		8.252,7			62
1	Nhà ở liên kế (5mx16m=80 m <sup>2</sup> )	LK1	858,7	5	100	10
2	Nhà ở liên kế	LK2	1.875,1	5	85	16
3	Nhà ở liên kế(5mx20m=100m <sup>2</sup> )	LK3	942,2	5	85	9
4	Nhà ở liên kế (5mx20m=100m <sup>2</sup> )	LK4	1.699,2	5	85	19
5	Nhà ở sân vườn	NV	2.877,5	3	55	8
II	Nhà văn hóa kết hợp cây xanh	CC	682,8		40	01 khu
III	Khu Dịch vụ thương mại	DVTM	2.405,6	9	51,2	
IV	Đất giao thông, HTKT		9.492,4			

#### 3.2. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

##### a. Đất ở:

\* Nhà ở liên kế: Tầng cao 05 tầng, chỉ giới xây dựng điển hình của các lô đất ở liên kế lùi vào 3m so với chỉ giới chỉ giới đường đỏ. Riêng các lô LK1 có

chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng các ô đất góc xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch được duyệt.

\* Nhà ở sân vườn:

- Mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao 03 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng điển hình của ô đất lùi vào 5m so với chỉ giới chỉ giới đường đỏ.

- Vị trí công trình so với ranh giới lô đất bên cạnh: Các cạnh bên của công trình lùi vào vào tối thiểu 2m so với ranh giới lô đất biệt thự lân cận.

\* Thiết kế kiến trúc công trình Nhà ở liên kế và Nhà ở sân vườn tuân thủ theo Bản đồ quy hoạch được duyệt và Thiết kế đô thị được UBND thành phố Uông Bí thỏa thuận và Sở Xây dựng thẩm định.

\* Giao UBND thành phố Uông Bí phê duyệt Quy định Quản lý theo đồ án quy hoạch đảm bảo các quy định hiện hành để làm cơ sở quản lý xây dựng.

b. Các lô đất Nhà văn hóa, Dịch vụ thương mại: Được triển khai theo các dự án thành phần cụ thể tuân thủ các chỉ tiêu của quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt và các quy định hiện hành.

\* Khu Dịch vụ thương mại (DVTM):

- Diện tích 2.405,6 m<sup>2</sup>, Tầng cao tối đa 09 tầng; mật độ xây dựng tối đa 51,2%.

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng phía Đông, phía Tây, phía Bắc lùi vào tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Vị trí công trình so với ranh giới lô đất bên cạnh: Phía Nam lùi vào vào tối thiểu 12m so với ranh giới lô đất LK3.

\* Khu Nhà văn hóa kết hợp cây xanh (CC):

- Diện tích 682,8 m<sup>2</sup>, Tầng cao tối đa 02 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng phía Bắc lùi vào tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ.

- Vị trí công trình so với ranh giới lô đất bên cạnh: Các cạnh bên của công trình lùi vào vào tối thiểu 2m so với ranh giới lô đất LK2 và ranh giới lô đất CC.

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đầu nối thống nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liền kề trong khu vực theo quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định.

a. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

\* Quy hoạch san nền: Căn cứ định hướng điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng; Cao độ tuyến đường ven bờ sông Sinh giáp phía Bắc khu quy hoạch và tuyến đường Quốc lộ 18A. Thiết kế san nền dốc theo hướng từ Nam lên Bắc, từ Tây và Đông vào khu vực giữa; Cao độ san nền cao nhất là +3,8 (phía Đông và Tây khu quy hoạch), thấp nhất là +3,0 (phía Bắc khu quy hoạch).

- Yêu cầu xây dựng tuyến kè, rãnh thoát nước tại các khu vực giáp dân cư hiện trạng đảm bảo không ảnh hưởng đến sinh hoạt của dân cư hiện trạng.

\* Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa: Nước mặt tự chảy theo hướng san nền với độ dốc thích hợp đảm bảo thoát nước nhanh; Nước mưa từ mặt đường được thu gom về các tuyến cống chạy trên vỉa hè các tuyến đường nội bộ có tiết diện B600÷800 và chảy về khu vực phía Bắc khu quy hoạch theo hướng san nền sau đó thoát ra sông Sinh qua tuyến cống hiện có phía Đông Bắc khu quy hoạch.

b. Quy hoạch hệ thống giao thông:

\* Giao thông đối ngoại: Tuyến đường bờ sông Sinh nằm phía Bắc khu quy hoạch mặt cắt đường rộng 11,5 m; trong đó: mặt đường chính 5,5m; vỉa hè 3m x 2 bên.

\* Giao thông nội bộ khu vực:

+ Tuyến đường giao thông nội bộ (ký hiệu 1-1): Mặt cắt rộng 17,5m, trong đó: mặt đường chính 7,5m, vỉa hè 5m x 2 bên;

+ Tuyến đường giáp khu dân cư cũ phía Tây khu quy hoạch: Mặt đường chính 5m, vỉa hè phía Đông 3m.

c. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước 85,39m<sup>3</sup>/ngày đêm. Nguồn cấp nước được đầu nối từ đường ống cấp nước chung hiện đang nằm trên vỉa hè tuyến đường bờ sông Sinh về phía Bắc khu quy hoạch.

- Hệ thống đường ống cấp nước chính D100 kết hợp với đường ống cấp nước cứu hỏa, hệ thống đường ống cấp nước cho các hộ sử dụng ống D50. Trong khu quy hoạch bố trí 03 họng cứu hỏa đảm bảo bán kính phục vụ <150m.

d. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải là hệ thống riêng, thoát nước độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các hộ dân, các công trình công cộng được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại sau đó thu gom bằng các tuyến cống D300 thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực nằm trên vỉa hè tuyến đường giáp bờ sông Sinh và đưa về khu xử lý nước thải chung của thành phố.

e. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Tổng công suất tiêu thụ điện 541KVA. Nguồn cấp điện được đầu nối từ đường dây 35KV tại phía Tây Bắc khu quy hoạch.

- Cấp điện cao thế, hạ thế, chiếu sáng: Từ điểm đầu nối, điện được cấp đến trạm biến áp bằng hệ thống cáp ngầm. Trong khu bố trí 02 trạm biến áp:

+ Trạm BA01 cấp điện cho các hộ dân cư và công trình công cộng có công suất 250kVA.

+ Trạm BA02 cấp điện riêng cho công trình Dịch vụ thương mại có công suất 320kVA. Các trạm biến áp dự kiến dùng trạm kiots.

- Hệ thống phân phối điện hạ áp được lấy từ tủ hạ áp của trạm biến áp cấp điện đến các tủ điện phân phối hạ áp đặt trên vỉa hè bằng cáp đồng CU\XLPE\PVC\DSTA\PVC - 0,6/1,0kV chôn ngầm.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- Công ty cổ phần Thông Quảng Ninh (Chủ đầu tư) triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định (công bố công khai quy hoạch được duyệt, đấu nối hạ tầng kỹ thuật; lưu trữ hồ sơ; hoàn thiện hồ sơ đất đai; triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình theo quy hoạch và thiết kế được duyệt...);

- Ủy ban Nhân dân thành phố Uông Bí có trách nhiệm phối hợp với Chủ đầu tư giải phóng mặt bằng; công bố công khai quy hoạch; quản lý, giám sát việc xây dựng công trình theo đúng quy hoạch và Thiết kế được duyệt; đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng không tuân theo quy hoạch được duyệt theo quy định.

- Sở Xây dựng thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định.

- Sở Tài chính tham mưu, đề xuất về giá thu tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính của Dự án theo quy định; xác định vị trí quỹ đất 20% tình trung dụng (Đề bố trí tái định cư hoặc đấu giá quyền sử dụng đất) khi tham mưu, đề xuất về giá đất.

- Các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Ban quản lý Đầu tư và Xây dựng công trình trọng điểm thực hiện quản lý Nhà nước đối với Dự án; hướng dẫn, đôn đốc Chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

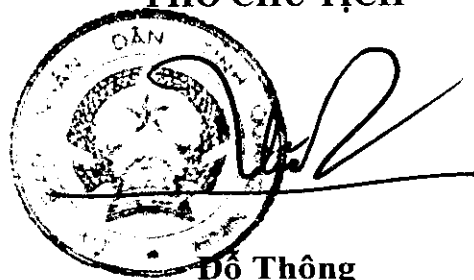
**Điều 3. Các Ông (Bà):** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công Thương; Ban quản lý Đầu tư và Xây dựng công trình trọng điểm; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố Uông Bí; Giám đốc Công ty cổ phần Thông Quảng Ninh; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./ 76

**Nơi nhận:**

- CT, các PCT UBND tỉnh (B/c);
- Như điều 3 (thực hiện);
- V0-V3, QLĐĐ1, XD1-2, TH1;
- Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, QH1.

20 bản-QĐ94-06

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Đỗ Thông**