

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng (lần 3) quy hoạch chi tiết  
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị Yên Thanh,  
phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ UÔNG BÍ**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 21/9/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc Quy định hướng dẫn quản lý dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước và dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”;

Căn cứ Quyết định số 1088/QĐ-UBND ngày 11/4/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Uông Bí đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3668/QĐ-UBND ngày 14/11/2008 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí của Công ty Đầu tư và Xây dựng Licogi số 2;

Căn cứ Quyết định số 2030/QĐ-UBND ngày 13/8/2013 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí của Công ty Đầu tư và Xây dựng Licogi số 2;

Căn cứ Quyết định số 921/QĐ-UBND ngày 14/3/2017 của UBND thành phố Uông Bí Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị Yên Thanh, phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí;

Công văn số 6324/UBND-QH1 ngày 30/8/2018 của UBND Tỉnh “V/v điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị Yên Thanh, thành phố Uông Bí”;

Công văn số 7236/UBND-QH1 ngày 03/10/2018 của UBND Tỉnh “V/v Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc đề nghị điều chỉnh quy hoạch Siêu thị trung tâm Vincom+ Uông Bí tại phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí”;

Công văn số 9072/UBND-QH1 ngày 30/11/2018 của UBND Tỉnh “V/v điều chỉnh cục bộ tính chất, mục đích sử dụng các ô đất: TM4-Ở, TM5-Ở, VP1-Ở thuộc Quy hoạch Khu dân cư đô thị tại phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí”;

Công văn số 884/CV-CT ngày 17/12/2018 của Công ty TNHH MTV Thủy lợi Yên Lập Quảng Ninh “V/v chấp thuận phương án hoàn trả hướng tuyến kênh tưới N2B (đoạn trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch điều chỉnh, mở rộng khu dân cư đô thị Yên Thanh) do Công ty Yên Lập quản lý”;

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 268/TTr-QLĐT ngày 19/12/2018,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng (lần 3) Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị Yên Thanh tại phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí với các nội dung chính sau:

### **1. Phạm vi ranh giới, diện tích**

1.1. Phạm vi ranh giới: Tại phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí, có các ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 18A;
- Phía Đông giáp bãi đỗ xe của Công ty TNHH Đức Lợi và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng và quy hoạch khu dân cư của phường Yên Thanh;
- Phía Tây giáp khu dân cư đô thị Công Thành.

1.2. Diện tích điều chỉnh, mở rộng quy hoạch: 356.779,1 m<sup>2</sup> (35,68 ha).

### **2. Tính chất**

- Là khu dân cư đô thị, dịch vụ thương mại với hạ tầng cơ sở chất lượng cao, đầy đủ các hệ thống hạ tầng kỹ thuật - xã hội.

### **3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch**

3.1. Nội dung, lý do điều chỉnh

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh mở rộng ranh giới dự án về phía Nam và phía Đông Nam với diện tích 8,11 ha đảm bảo đồng bộ, kết nối hạ tầng, hệ thống thoát nước của dự án và khu dân cư hiện trạng;

+ Điều chỉnh một phần diện tích sân, bãi đỗ xe thuộc lô TM1 (khu Siêu thị trung tâm Vincom+ Uông Bí) thành đất ở thấp tầng kết hợp thương mại (shophouse) và các công trình hạ tầng kỹ thuật phụ trợ khác đảm bảo đúng các quy định;

+ Điều chỉnh cục bộ, tính chất, mục đích sử dụng đất, tăng cao các lô đất TM4-Ở, TM5-Ở, VP1-Ở (hỗn hợp thương mại, văn phòng, ở; tăng cao 3-15 tầng) thành đất ở thấp tầng kết hợp thương mại (shophouse).

- Lý do điều chỉnh quy hoạch: Điều chỉnh mở rộng ranh giới dự án để bố trí quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Điều chỉnh cục bộ, tính chất, mục đích sử dụng một số lô đất để đảm bảo tính tổng thể chung của dự án, tạo tính hiệu quả sử dụng đất và đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án.

### 3.2. Cơ cấu sử dụng đất

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )		Tỷ lệ (%)
		Được duyệt	Điều chỉnh	
1	Đất ở	91.684,0	103.986,0	29,15
2	Đất ở hiện trạng cải tạo	18.600,0	18.600,0	5,21
3	Đất thương mại dịch vụ, ở (shophouse)	15.520,0	14.152,6	3,97
4	Đất nhà ở xã hội	-	27.999,0	7,85
5	Công trình công cộng	19.993,0	19.993,0	5,60
6	Đất cây xanh	10.215,0	10.215,0	2,86
7	Bãi đỗ xe	3.570,0	3.570,0	1,00
8	Đất văn phòng - ở	2.711,0	-	0,00
9	Đất giao thông, HLKT	109.461,0	144.059,5	40,38
10	Nhà để xe gom rác	108,0	108,0	0,03
11	Hồ điều hòa	-	10.286,0	2,88
12	Đất chồng lấn quy hoạch mở rộng Quốc lộ 18A	3.810,0	3.810,0	1,07
<b>Tổng cộng</b>		<b>275.672,0</b>	<b>356.779,1</b>	<b>100,00</b>

**BẢNG DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH**

Stt	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số ô	Tầng cao
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>103.986,0</b>	<b>838</b>	
1	Đất ở liền kề (5x20 m)	A1	6.641,0	60	4-5
2	Đất ở liền kề (5x20 m)	A2	6.406,0	56	4-5
3	Đất ở liền kề (5x24 m)	A3	7.359,0	56	4-5

Stt	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số ô	Tầng cao
4	Đất ở liền kề (5x24, 5x25,2 m)	A4	7.218,0	54	4-5
5	Đất ở liền kề (5x20 m)	A5	3.835,0	34	4-5
6	Đất ở liền kề (5x20 m)	A6	5.692,0	52	4-5
7	Đất ở liền kề (5x20 m)	A7	5.516,0	50	4-5
8	Đất ở liền kề (5x20 m)	A8	6.381,0	48	4-5
9	Đất ở liền kề (5x24 m)	A9	6.298,0	46	4-5
10	Đất ở liền kề (5x20 m)	A10	5.019,0	46	4-5
11	Đất ở liền kề (5x24, 5x25,2 m)	A11	5.019,0	46	4-5
12	Đất ở liền kề (5x20 m)	A12	6.168,0	62	4-5
13	Đất ở liền kề (5x20 m)	A13	6.168,0	62	4-5
14	Đất ở biệt thự (15x22 m)	B1	7.316,0	22	2-3
15	Đất ở biệt thự (15x20 m)	B2	6.648,0	22	2-3
16	Đất ở biệt thự (15x20 m)	B3	-	-	-
17	Đất ở biệt thự (15x20 m)	B4	-	-	-
18	Đất ở liền kề ( 5x20 m)	A14	432,0	4	4-5
19	Đất ở liền kề ( 5x20 m)	A15	3.370,0	33	4-5
20	Đất ở liền kề ( 5x20 m)	A17	6.168,0	62	4-5
21	Đất ở liền kề ( 5x20 m)	A25	2.332,0	23	4-5
<b>II</b>	<b>Đất nhà ở xã hội</b>		<b>27.999,0</b>		
1	Đất nhà ở xã hội	A16	1.403,0	-	1-5
2	Đất nhà ở xã hội	A18	6.856,0	-	1-5
3	Đất nhà ở xã hội	A19	891,0	-	1-5
4	Đất nhà ở xã hội	A20	3.374,0	-	1-5
5	Đất nhà ở xã hội	A21	3.538,0	-	1-5
6	Đất nhà ở xã hội	A22	3.538,0	-	1-5
7	Đất nhà ở xã hội	A23	3.538,0	-	1-5
8	Đất nhà ở xã hội	A24	4.861,0	-	1-5
<b>III</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ, ở (shophouse)</b>	<b>TM, SH</b>	<b>14.152,6</b>	<b>91</b>	<b>-</b>
1	Trung tâm thương mại, siêu thị	TM	6.592,6		1
2	Nhà ở shophouse	SH1	853,1	10	4
3	Nhà ở shophouse	SH2	1.260,4	16	4

Stt	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số ô	Tầng cao
4	Nhà ở shophouse	SH3	1.063,1	11	4
5	Nhà ở shophouse	SH4	1.468,00	18	4
6	Nhà ở shophouse	SH5	979,1	12	4
7	Nhà ở shophouse	SH6	1.936,3	24	4
8	Nhà hàng, khách sạn, dịch vụ, ở	TM2- Ở	-	-	-
9	Nhà hàng, khách sạn, dịch vụ, ở	TM3- Ở	-	-	-
10	Khách sạn, văn phòng cho thuê, ở	TM4- Ở	-	-	-
11	Khách sạn, văn phòng cho thuê, ở	TM5- Ở	-	-	-
12	Khách sạn, văn phòng cho thuê, ở	TM6- Ở	-	-	-
13	Khách sạn, văn phòng cho thuê, ở	TM7- Ở	-	-	-
<b>IV</b>	<b>Văn phòng chi nhánh công ty, ở</b>	<b>VIP- Ở</b>	-	-	-
<b>V</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>CC</b>	<b>33.778,0</b>	<b>4</b>	-
1	Trường THCS 12 lớp	CC1	14.536,0	1	2-3
2	Trường mẫu giáo	CC2	3.107,0	1	1-2
3	Khu sinh hoạt cộng đồng	CC3	2.350,0	1	1-2
4	Cây xanh, công viên	CX1	10.215,0	1	-
5	Bãi đỗ xe	P1	3.570,0	1	-
<b>VI</b>	<b>Đất ở hiện trạng cải tạo</b>	<b>HT1</b>	<b>18.600,0</b>	<b>1</b>	<b>4-5</b>
<b>VII</b>	<b>Khu kỹ thuật đầu mối</b>	<b>KT</b>	<b>3.076,0</b>	<b>1</b>	<b>1-2</b>
1	Trạm xử lý nước thải	KT1	2.968,0	1	1-2
2	Nhà để xe gom rác	GR1	108,0	1	1-2
<b>VIII</b>	<b>Hồ điều hòa</b>	<b>HĐH</b>	<b>10.286,0</b>	-	-
<b>IX</b>	<b>Đất giao thông, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, đất khác</b>	<b>GT-HTKT</b>	<b>144.901,5</b>	-	-
<b>Tổng cộng</b>			<b>356.779,1</b>		

(Bảng Cơ cấu sử dụng đất và bảng danh mục sử dụng đất trên điều chỉnh Bảng Cơ cấu sử dụng đất và bảng danh mục sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 921/QĐ-UBND ngày 14/3/2017 của UBND thành phố Uông Bí Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị Yên Thanh, phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí).

### 3.2 Tổ chức kiến trúc cảnh quan

\* Đất ở: Cơ bản giữ nguyên theo Quyết định số 921/QĐ-UBND ngày 14/3/2017 của UBND thành phố Uông Bí Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy

hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị Yên Thanh, phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí;

- Khu nhà ở liên kế: Tầng cao tối đa là 05 tầng, chỉ giới xây dựng điển hình lùi vào sau chỉ giới đường đỏ 5,0 m theo bản đồ quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan được duyệt.

- Nhà ở Biệt thự: Tầng cao 2-3 tầng, mật độ xây dựng 35-40%; chỉ giới xây dựng: Phía tiếp giáp mặt đường chính lùi sau chỉ giới đường đỏ 7,0 m, các cạnh bên công trình lùi vào tối thiểu 2,0 m so với tường rào;

- Khu nhà thấp tầng kết hợp thương mại (Shophouse): Tầng cao tối đa là 04 tầng, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ theo bản đồ quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan được duyệt.

- Các lô đất xây dựng công trình công cộng, thương mại được thiết kế theo dự án cụ thể ở bước thiết kế chi tiết, đảm bảo các chỉ tiêu được duyệt tại bảng danh mục các công trình và các tiêu chuẩn liên quan.

#### **4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

##### **4.1. Chuẩn bị kỹ thuật**

a. Định hướng san nền xây dựng: Hiện trạng địa hình khu vực thiết kế là khu ruộng trũng có cao độ trung bình +1,5 m; chọn cao độ không chế theo cao độ của Quốc lộ 18A nâng cấp, mở rộng và cao độ khu đô thị Công Thành ở phía Tây của dự án;

- San nền: Tuân thủ theo cao độ không chế cao độ của quy hoạch chung xây dựng khu vực đảm bảo hài hòa với khu vực lân cận và quy hoạch hạ tầng đã được phê duyệt;

- San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế; Hướng san nền cao từ Bắc xuống Nam và 2 phía Đông, Tây vào trục giữa; kết quả san nền cao độ lớn nhất là +4,45 m, cao độ thấp nhất là +2,95 m.

b. Thoát nước mưa: Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa riêng, tận dụng địa hình đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

- Bố trí hệ thống đường ống thoát nước nằm trên hè, trên tuyến công xây dựng các ga thu dẫn nước vào hệ thống cống của khu vực trước khi thoát ra ngoài. Lượng nước mưa được thu về hệ thống cống chính của dự án (cống hộp đôi 2,0 x 2,5 x 2,0 m) rồi thoát ra phía Nam của dự án.

##### **4.2. Giao thông**

- Giao thông đối ngoại: Từ tuyến đường chính dọc trục Bắc Nam rộng 35,0 m, đầu nối với tuyến đường gom của dự án và đường gom khu đô thị Công Thành kết nối với Quốc lộ 18A tạo tuyến giao thông đối ngoại của dự án.

- Giao thông nội bộ: Tuyến đường trong các khu ở, khu thương mại và đầu nối khu dân cư hiện trạng có: Mặt cắt 2-2 rộng 20,5 m (5,0+10,5+5,0); Mặt cắt 3-3 rộng 17,5 m (5,0+7,5+5,0); Mặt cắt 4-4 rộng 16,5 m (4,0+7,5+5,0); Mặt cắt 5-5 rộng 15,5 m (3,0+7,5+5,0); Mặt cắt 6-6 rộng 12,5 m (7,5+5,0).

#### 4.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Giai đoạn I của dự án đã được đầu nối với đường ống cấp nước D400 trên đường Trần Nhân Tông. Với tổng số dân tính toán là 4.416 người với tổng nhu cầu sử dụng nước  $1.440 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ ;

- Hệ thống cấp nước được phân thành hai mạng chính là: Mạng lưới đường ống cấp 1 (mạng lưới truyền dẫn chính) và mạng lưới cấp 2 (mạng lưới phân phối vào các hộ dân).

- Các đường ống cấp nước cho các khu vực được đầu nối theo theo mạng vòng đảm bảo hệ thống cấp nước làm việc an toàn và liên tục.

- Hệ thống cấp nước cứu hoả cho toàn khu dân cư được bố trí các trụ cứu hoả tại các ngã ba, ngã tư nằm trên vỉa hè có đường kính ống dẫn nước HDPE  $\varnothing 125$ . Khoảng cách giữa các họng không vượt quá 150 m, cách mép đường 1,0 m.

#### 4.4. Cấp điện

- Nguồn điện của dự án được lấy từ tuyến 22KV hiện có được chạy ngầm dọc Quốc lộ 18A cấp cho khu vực 27,56 ha. Khu mở rộng nguồn cấp từ cột trung áp số 40-9-15 khu dân cư hiện trạng phía Nam dự án (Chủ đầu tư phải tiến hành thỏa thuận với Điện lực Ưông Bí về phương án bố trí, vị trí đầu nối và đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật).

- Toàn bộ khu đô thị bố trí 10 trạm biến áp công suất từ 250KVA đến 750KVA. Đường dây phân phối tới các khu vực dùng cáp ngầm được thiết kế chi tiết tại bước thiết kế cơ sở.

#### 4.5. Thoát nước thải, quản lý CTR

- Tỷ lệ nước thải đạt 90% lượng nước cấp cho sinh hoạt nên tổng lượng nước thải là  $878,0 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ . Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ bằng bể phốt 3-4 ngăn được thoát vào Trạm xử lý nước thải của dự án với công suất  $1.200 \text{ m}^3/\text{ngđ}$  để xử lý triệt để đạt theo quy chuẩn QCVN 14-2008/BTNMT trước khi thải ra hệ thống thoát nước thải của Thành phố;

- Đối với khu nhà liền kề, xây rãnh thu nước thải đổ ra tuyến công chính, từ tuyến công chính chảy về Trạm xử lý. Các tuyến công dưới đường dùng công BTCT - H30, công trên vỉa hè dùng công BTCT - H10;

- Rác thải sinh hoạt được phân loại và thu gom về nhà để xe gom rác bố trí trong khu, sau đó được vận chuyển bằng xe ép rác đến khu xử lý chất thải tập trung của thành phố, bảo đảm không gây ảnh hưởng đến chất lượng môi trường và mỹ quan của khu vực.

#### 4.6. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

- Giải pháp chung: Kiểm soát nguồn thải từ các khu thải ra. Trồng các loại cây xanh, kiểm soát giảm thiểu ô nhiễm từ khu dân cư. Sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường;

- Phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục tác động đến môi trường thông qua các giải pháp: Phân khu quản lý môi trường; sử dụng các biện pháp về kỹ

thuật; các biện pháp cải tạo cảnh quan môi trường trong khu như trồng cây xung quanh các công trình;

- Xây dựng kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát tác động môi trường.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- Phòng Quản lý đô thị thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định; phối hợp với UBND phường Yên Thanh, Công ty Cổ phần Đầu tư, xây dựng và Thương mại Tân Thành thực hiện công bố, công khai quy hoạch; quản lý về xây dựng theo quy hoạch được duyệt;

- Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện quản lý Nhà nước về đất đai theo quy định, hướng dẫn Nhà đầu tư hoàn thiện các thủ tục về đất đai, môi trường;

- Phòng Tài chính - Kế hoạch chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra, rà soát xác định các nghĩa vụ tài chính Doanh nghiệp phải nộp ngân sách nhà nước; tham mưu, báo cáo UBND Tỉnh thu tiền sử dụng đất của dự án theo quy định;

- UBND phường Yên Thanh có trách nhiệm phối hợp với Nhà đầu tư công bố công khai quy hoạch; quản lý, giám sát việc xây dựng công trình theo đúng quy hoạch được duyệt;

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Tân Thành, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc phối hợp với phòng Quản lý đô thị, UBND phường Yên Thanh công bố điều chỉnh quy hoạch; lập và trình UBND Thành phố thẩm định, phê duyệt Quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy định; lập bổ sung hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phần quy hoạch mở rộng trình Sở Xây dựng thẩm định; đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án theo quy hoạch được duyệt; thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan.

**Điều 3.** Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND & UBND Thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Yên Thanh; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư, xây dựng và Thương mại Tân Thành; Giám đốc Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc; Thủ trưởng các phòng, ban và đơn vị có liên quan của Thành phố căn cứ quyết định thi hành./.

### **Nơi nhận:**

- UBND Tỉnh (B/c);
- Sở Xây dựng (B/c);
- Như điều 3 (T/h);
- CT, PCT UBND Thành phố;
- Lưu: VT, QLĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Mạnh Hà**