

Số: **4139**/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày **22** tháng 12 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dịch vụ và dân cư hai bên tuyến đường hành hương Yên Tử, thành phố Uông Bí (Đoạn từ Khu Trung tâm xã Thượng Yên Công đến cầu Khe Trâm)

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 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị”;

Căn cứ Quyết định 334/QĐ-TTg ngày 18/02/2013 của Thủ tướng Chính Phủ “V/v phê duyệt Đề án mở rộng và phát triển Khu di tích lịch sử và danh thắng Yên Tử”;

Căn cứ Thông báo số 1569 TB/TU ngày 06/12/2015 của Tỉnh ủy “V/v ý kiến chỉ đạo của đoàn kiểm tra tiến độ xây dựng tuyến đường hành hương từ Khu di tích Yên Tử (Uông Bí) đến Ngọa Vân (Đông Triều)”;

Căn cứ Văn bản số 949/UBND-GT1 ngày 14/02/2015 của UBND tỉnh “V/v thực hiện Thông báo số 1569-TB/TU ngày 06/12/2015 của Tỉnh ủy”; Văn bản số 2966/UBND-QH1 ngày 28/5/2015 của UBND tỉnh “V/v lập Quy hoạch Khu dịch vụ và dân cư hai bên tuyến đường hành hương Yên Tử đoạn từ Khu Trung tâm xã Thượng Yên Công đến cầu Khe Trâm, xã Thượng Yên Công, thành phố Uông Bí”; Văn bản số 5187/UBND-QH1 ngày 11/9/2015 của UBND tỉnh “V/v gia hạn thời gian nghiên cứu Quy hoạch Khu dịch vụ và dân cư hai bên tuyến đường hành hương Yên Tử, xã Thượng Yên Công đến cầu Khe Trâm, xã Thượng Yên Công, thành phố Uông Bí”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 524/TTr-SXD ngày 18/12/2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dịch vụ và dân cư hai bên tuyến đường hành hương Yên Tử, thành phố Uông Bí (Đoạn từ Khu Trung tâm xã Thượng Yên Công đến cầu Khe Trâm) với 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 dọc hai bên tuyến đường hành hương Yên Tử, thành phố Uông Bí (Đoạn từ Khu Trung tâm xã Thượng Yên Công đến cầu Khe Trâm) với tổng chiều dài khoảng 4,0km; phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp thôn Nam Mẫu 1, xã Thượng Yên Công.
- Phía Tây giáp cầu Khe Trâm.
- Phía Bắc giáp khu vực Rừng quốc gia Yên Tử.
- Phía Nam giáp suối Nam Mẫu.

1.2. Diện tích nghiên cứu quy hoạch: Khoảng 188 ha.

2. Tính chất: Là khu dịch vụ du lịch, bảo tồn văn hóa truyền thống và dân cư đô thị gắn kết với trung tâm dịch vụ Khu di tích lịch sử và danh thắng Yên Tử và trung tâm xã Thượng Yên Công tạo điểm nhấn quan trọng trên tuyến hành hương Yên Tử và trên tuyến đường cao tốc Hà Nội - Hạ Long, góp phần phát triển du lịch tại khu di tích và kinh tế xã hội của địa phương.

3. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

3.1. Quy mô dân số khu quy hoạch: Khoảng 2.000÷3.000 người, bao gồm thành phần dân số trong khu vực dịch vụ, khu du lịch và dân cư hiện trạng.

3.2. Dự báo các khu chức năng:

- Khu dịch vụ du lịch (Trạm dừng chân trên tuyến, hệ thống công trình dịch vụ ăn nghỉ, các cửa hàng giới thiệu sản phẩm...).
- Khu vực công cộng (Nhà trẻ, trạm y tế, nhà sinh hoạt cộng đồng, chợ...);
- Khu khai thác nông nghiệp (đất trồng lúa, trồng màu, lâm nghiệp...);
- Khu dân cư (Các khu dân cư hiện trạng cải tạo, các khu dân cư mới, các khu tái định cư...); chỉ tiêu sử dụng đất cho khu dân cư đô thị khoảng $150 \div 200 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Khu du lịch nghỉ dưỡng, bảo tồn thiên nhiên, bảo tồn văn hóa truyền thống.

3.3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Quy mô dân số (2020÷2030)	Người	2.000÷3.000
II	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất phát triển đô thị	m^2 đất/người	150÷200
2	Các công trình hạ tầng xã hội		
	Nhà trẻ, mẫu giáo	Cháu/1.000 dân	50
		m^2 đất/cháu	15÷20
	Trường tiểu học	HS/1.000 dân	65
		m^2 đất/học sinh	15÷20
	Trường THCS	HS/1.000 dân	55
		m^2 đất/học sinh	15÷20

	Trạm Y tế	Ha/trạm	0,5÷1
	Nhà văn hóa xã	Ha/công trình	0,5÷1
3	Các công trình trụ sở cơ quan hành chính	Ha/công trình	0,5÷1
4	Các công trình dịch vụ	Ha/công trình	0,5÷2
5	Cây xanh TĐTT	m ² đất/người	1÷2
III	Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật		
1	Tầng cao		
	Đất nhà ở hiện trạng cải tạo	Tầng	2÷4
	Đất ở mới	Tầng	1÷3
	Công trình giáo dục	Tầng	1÷3
	Công trình DVCC khác	Tầng	1÷3
2	Mật độ xây dựng		
	Đất nhà ở hiện trạng	%	50÷70
	Đất ở mới dạng liền kề	%	60÷70
	Đất ở mới dạng nhà vườn		30÷40
	Công trình giáo dục	%	30÷40
	Công trình DVCC khác	%	5÷40
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	L/ng,ngđ	120
2	Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	kw/hộ	3
3	Tiêu chuẩn nước thải sinh hoạt	L/ng,ngđ	108
4	Tỷ lệ đất giao thông	%	24,33

4. Các yêu cầu chung và nội dung nghiên cứu:

4.1. Yêu cầu chung về nội dung nghiên cứu:

- Thực hiện theo quy định tại Điều 13, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ và Điều 19 của 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”.

- Tiếp thu ý kiến của các Sở, ngành để hoàn thiện đồ án quy hoạch đảm bảo tuân thủ các định hướng của: Đề án mở rộng và phát triển Khu di tích lịch sử và danh thắng Yên Tử, tỉnh Quảng Ninh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 334/QĐ-TTg ngày 18/02/2013, Quy hoạch vùng tỉnh Quảng Ninh, Quy hoạch chung thành phố Uông Bí.

4.2. Yêu cầu về thiết kế đô thị: Thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

4.3. Yêu cầu về quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Thực hiện đảm bảo các nội dung quy định tại Khoản 2, Điều 35 của Luật Quy hoạch đô thị 2009; Đề cương quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị hướng dẫn tại Phụ lục kèm theo Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng “V/v quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị”.

4.4. Một số yêu cầu, định hướng nghiên cứu:

a. Phân tích đánh giá hiện trạng:

- Cập nhật Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu trung tâm dịch vụ và trung tâm xã Thượng Yên Công và các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu để đảm bảo tính đồng bộ của quy hoạch trong quá trình nghiên cứu.

- Đánh giá tiềm năng của khu vực với điều kiện thuận lợi về vị trí trong mối quan hệ với các khu di tích, khu dịch vụ trong khu vực; đánh giá hiện trạng các đặc điểm tự nhiên (khí hậu, địa hình, thủy văn, địa chất...), đặc điểm cảnh quan sinh thái của khu vực; phân tích các ảnh hưởng tiêu cực và tích cực của điều kiện tự nhiên tới khu vực xây dựng; điều tra khảo sát về dân số, lao động trong ranh giới quy hoạch; tổng quan về tình hình phát triển kinh tế - xã hội, nghiên cứu tập quán sinh hoạt, văn hóa, tín ngưỡng của người dân;

- Xác định các vùng bảo vệ cấm xây dựng; xác định các khu vực cần cải tạo chỉnh trang; phân tích đặc điểm không gian chính, các điểm nhìn, các điểm nhấn của khu vực nghiên cứu; đánh giá các ưu điểm, các vấn đề tồn cần giải quyết;

- Đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái...) và môi trường xã hội; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết;

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng; lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức trong phát triển khu vực (SWOT), đề xuất toàn diện các vấn đề cần giải quyết và các ưu điểm cần khai thác làm cơ sở đề xuất quy hoạch.

b. Định hướng quy hoạch:

- Chọn đất và hướng phát triển không gian dựa trên cơ sở đánh giá hiện trạng; có lợi thế phát triển kinh tế, xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; bảo tồn cảnh quan tự nhiên; cập nhật ranh giới, bảo tồn nguyên vẹn đất các khu rừng đặc dụng (nếu có) và ranh giới Vườn quốc gia Yên Tử và phù hợp với định hướng quy hoạch tổng thể chung của khu vực, không ảnh hưởng đến hành lang an toàn giao thông đường cao tốc, đồng thời không bố trí thêm nút giao với đường cao tốc; kết nối giao thông thuận tiện với Khu trung tâm dịch vụ và trung tâm xã Thượng Yên Công tại thôn Năm Mẫu tiếp giáp phía đông; hạn chế tối đa việc san gạt địa hình tự nhiên để chống sạt lở, ảnh hưởng tới môi trường sinh thái tự nhiên trong khu vực;

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô, diện tích thương mại dịch vụ, quy mô lao động, số dân, mật độ xây dựng, tầng cao, kích thước từng lô đất, tỷ lệ cây xanh, diện tích sản công trình công cộng dịch vụ ... cho các khu chức năng và cho từng lô đất; hệ thống bảng biểu cân bằng và sơ đồ cho hệ thống số liệu sử dụng đất, có đối chiếu kết quả quy hoạch với hiện trạng sử dụng đất;

- Phân đợt các giai đoạn đầu tư.

- Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị phù hợp các quy hoạch đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với các khu di tích; hình thành

khu dân cư có hạ tầng hiện đại phù hợp với cảnh quan thiên nhiên; chỉnh trang các khu dân cư hiện có nhằm đáp ứng tối đa các nhu cầu ở, sinh hoạt, làm việc, nghỉ ngơi giải trí của người dân và khách du lịch; tạo dựng các khu nghỉ dưỡng với mật độ phù hợp với cảnh quan thiên nhiên khu vực và các quy định hiện hành; bảo vệ, tôn tạo cảnh quan rừng, núi đặc trưng của Yên Tử và Đông Triều; xây dựng nội dung quản lý kiến trúc cảnh quan đảm bảo kiểm soát tốt cho khu vực xây dựng;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe; tỷ lệ đất giao thông, mật độ mạng lưới đường; tổ chức, phân loại đường; cấm mốc đường đỏ, nội dung và biện pháp thực hiện qua từng giai đoạn về chỉ giới và các mốc tọa độ cần thiết;

- Xác định cốt không chế xây dựng từng khu vực bám sát địa hình, giữ gìn cảnh quan môi trường; giải pháp thoát nước mưa, mạng lưới thoát nước mưa;

- Xác định nguồn cấp nước, nhu cầu và tiêu chuẩn dùng nước cho từng loại hình chức năng và toàn khu, mạng lưới, chiều dài, đường kính và các hạng cứu hỏa;

- Xác định nguồn cấp điện, nhu cầu sử dụng điện năng và phụ tải của từng loại hình chức năng và toàn khu;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định chỉ tiêu, khối lượng nước thải sinh hoạt, mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải;

- Đánh giá môi trường chiến lược, đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch; xác định các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động và quản lý, giám sát môi trường;

- Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng hạng mục công trình đô thị, thương mại, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và đền bù giải phóng mặt bằng theo các giải pháp quy hoạch đã đề xuất; xác định suất đầu tư tổng thể, suất đầu tư cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới thiết kế; phân đợt đầu tư xây dựng, đề xuất các dự án chiến lược ưu tiên đầu tư xây dựng trong thời gian sớm nhất để thu hút các dự án cấp 2 và tạo dựng được hình ảnh đô thị.

c. Lấy ý kiến về quy hoạch phân khu: Lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, các đơn vị và các tổ chức, hội chuyên ngành có liên quan trước khi trình thẩm định theo quy định hiện hành.

5. Hồ sơ sản phẩm, nguồn vốn:

- Thành phần, số lượng, quy cách thể hiện hồ sơ đồ án quy hoạch: Theo quy định tại Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng “V/v quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị” và Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng “V/v ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng”.

- Kinh phí lập quy hoạch: Công ty cổ phần Phát triển Tùng Lâm tự bỏ 100% kinh phí để nghiên cứu khảo sát địa hình và lập hồ sơ quy hoạch.

6. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch : Công ty cổ phần Phát triển Tùng Lâm.
- Cơ quan thỏa thuận : Ủy ban Nhân dân thành phố Uông Bí.
- Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng Quảng Ninh.
- Cơ quan phê duyệt : Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh.
- Tiến độ triển khai đồ án quy hoạch: Hoàn thành đồ án tối đa chậm nhất trong tháng 03/2016. Quá thời hạn trên, quy hoạch chưa được phê duyệt thì Quyết định này không còn hiệu lực thi hành.

Điều 2. 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, Công Thương, Giao thông Vận tải, Công Thương; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Uông Bí; Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Tùng Lâm; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh (B/c);
 - Như điều 2 (thực hiện);
 - V0-V4, QLĐĐ1, XD1-2, TH1;
 - Trung tâm Thông tin;
 - Lưu: VT, QH1.
- 20 bản-QĐ83-12

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đức Long

