

Số: 1847 /QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 28 tháng 5 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới trung tâm phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ - CP ngày 07/04/2010 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;

Căn cứ Quyết định số 1088/QĐ-UBND ngày 11/4/2016 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Uông Bí đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050”;

Căn cứ Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 13/5/2009 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới trung tâm phường Yên Thanh, thị xã Uông Bí của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Long”; Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 03/01/2013 của UBND tỉnh “V/v đính chính Cơ cấu sử dụng đất và Bảng danh mục sử dụng đất tại Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/1000 Khu đô thị mới trung tâm phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Long”;

Căn cứ công văn số 107/UBND-QH1 ngày 08/01/2018 và công văn số 1036/UBND-QH1 ngày 22/02/2018 của UBND tỉnh “V/v triển khai dự án Khu đô thị mới trung tâm phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Long”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 183/SXD-QH ngày 21/5/2018.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới trung tâm phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí (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 đất lập quy hoạch tại phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí; các ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp khu dân cư Lạc Thanh, phường Yên Thanh.
- Phía Tây giáp khu cơ quan của thành phố Uông Bí và trường học.
- Phía Nam giáp kênh thủy lợi.
- Phía Bắc giáp Quốc lộ 18.

1.2. Diện tích nghiên cứu: 172.601,6m<sup>2</sup>.

2. Tính chất: Là khu đô thị mới đồng bộ về hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho nhân dân khu vực.

### 3. Nội dung chính điều chỉnh quy hoạch:

#### 3.1. Lý do, nội dung chính điều chỉnh quy hoạch:

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh cục bộ ranh giới, giảm diện tích quy hoạch dự án; quy hoạch các tuyến đường đầu nối, các lô đất ảnh hưởng do điều chỉnh ranh giới cho phù hợp, khớp nối đồng bộ với hiện trạng và hạ tầng chung khu vực; điều chỉnh lô đất ký hiệu Z từ đất ở biệt thự thành đất ở liên kề; tổng hợp lại cơ cấu, tỷ lệ các loại đất phù hợp với điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- Lý do điều chỉnh: Do vướng mắc về giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thành dự án; hạ tầng kỹ thuật chung ngoài ranh giới quy hoạch có biến động cần điều chỉnh để khớp nối đồng bộ và êm thuận.

#### 3.2. Cơ cấu sử dụng đất:

- Cơ cấu sử dụng đất:

| Stt |                                                                                        | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ<br>(%) |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| 1   | Đất ở (liên kề, sân vườn, chung cư)                                                    | 65.362,56                      | 37,9         |
| 2   | Đất cây xanh, vườn hoa                                                                 | 7.352,8                        | 4,2          |
| 3   | Đất các công trình công cộng (Nhà trẻ, Nhà văn hóa, sân thể thao)                      | 7.479,4                        | 4,3          |
| 4   | Đất hạ tầng kỹ thuật (giao thông, sân đỗ xe, Trạm xử lý nước thải, hành lang kỹ thuật) | 92.406,84                      | 53,6         |
|     | Tổng                                                                                   | 172.601,6                      | 100,0        |

- Bảng danh mục sử dụng đất:

| Stt | Ký hiệu | Loại đất          | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) |
|-----|---------|-------------------|--------------------------------|
| 1   | A       | Đất nhà ở liên kề | 4.201,0                        |
| 2   | B       | Đất nhà ở liên kề | 2.113,5                        |
| 3   | C       | Đất nhà ở liên kề | 1.218,66                       |
| 4   | D       | Đất nhà ở liên kề | 1.209,0                        |
| 5   | E       | Đất nhà ở liên kề | 3.202,0                        |
| 6   | F       | Đất nhà ở liên kề | 3.202,0                        |
| 7   | G       | Đất nhà ở liên kề | 2.602,0                        |
| 8   | H       | Đất nhà ở liên kề | 2.384,0                        |
| 9   | J       | Đất nhà ở liên kề | 5.186,0                        |
| 10  | K       | Đất nhà ở liên kề | 2.385,8                        |

|    |          |                                                       |         |
|----|----------|-------------------------------------------------------|---------|
| 11 | L        | Đất nhà ở liên kế                                     | 2.402,0 |
| 12 | M        | Đất nhà ở liên kế                                     | 2.684,0 |
| 13 | N        | Đất nhà ở liên kế                                     | 2.402,0 |
| 14 | P        | Đất nhà ở liên kế                                     | 2.402,0 |
| 15 | A1       | Đất nhà ở liên kế (điều chỉnh từ lô đất ở biệt thự Z) | 2.169,9 |
| 16 | B1       | Đất nhà ở liên kế (do điều chỉnh ranh giới)           | 377,0   |
| 17 | 2A       | Đất nhà ở liên kế                                     | 600,0   |
| 18 | Z1       | Đất nhà ở liên kế (từ TĐC sang Z1)                    | 1.598,5 |
| 19 | Q        | Đất nhà ở sân vườn                                    | 2.587,2 |
| 20 | R        | Đất nhà ở sân vườn                                    | 2.587,2 |
| 21 | S        | Đất nhà ở sân vườn                                    | 2.156,0 |
| 22 | T        | Đất nhà ở sân vườn                                    | 1.971,2 |
| 23 | U        | Đất nhà ở sân vườn                                    | 1.971,2 |
| 24 | V        | Đất nhà ở sân vườn                                    | 2.340,8 |
| 25 | W        | Đất nhà ở sân vườn                                    | 2.340,8 |
| 26 | X        | Đất nhà ở sân vườn                                    | 1.059,0 |
| 27 | Y        | Đất nhà ở sân vườn                                    | 2.048,4 |
| 28 | CT1      | Đất nhà ở chung cư                                    | 1.853,0 |
| 29 | CT2      | Đất nhà ở chung cư                                    | 2.108,4 |
| 30 | Sân bóng | Sân thể thao, nhà văn hóa 1                           | 3.748,1 |
| 31 | NVH      | Nhà văn hóa 2                                         | 1.019,1 |
| 32 | NT       | Nhà trẻ                                               | 2.712,2 |
| 33 | TXL      | Xử lý nước thải                                       | 1.129,0 |

(Bảng cơ cấu sử dụng đất và Bảng danh mục sử dụng đất trên thay thế Bảng cơ cấu sử dụng đất và Bảng danh mục sử dụng đất tại Bản đồ quy hoạch).

3.3. Chỉ giới xây dựng và định vị xây dựng công trình: Xác định theo kích thước tại Bản đồ Quy hoạch được duyệt.

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

a. Các công trình công cộng (Nhà văn hóa khu, nhà trẻ ...): Sẽ triển khai các dự án thành phần tuân thủ quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt và các quy định hiện hành; định hướng sơ bộ các thông số quy hoạch: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng.

b. Công trình nhà chung cư: Sẽ triển khai các dự án thành phần tuân thủ quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt và các quy định hiện hành; tầng cao 11 tầng (không bao gồm tầng hầm, kỹ thuật); mật độ xây dựng 40÷50%, xác định cụ thể theo từng ô đất đảm bảo mật độ xây dựng theo QCXDVN 01:2008/BXD và thống nhất khoảng lùi trên toàn tuyến.

c. Các lô đất nhà ở liên kế:

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng 70÷100% xác định theo từng lô đất đảm bảo thống nhất khoảng lùi trên toàn tuyến các yêu cầu về mật độ xây dựng theo QCXDVN 01:2008/BXD và trường hợp các ô đất có diện tích xây dựng vượt mật độ so với quy định, có các giải pháp thiết kế, tổ chức sân trong, giếng trời để đảm bảo mật độ xây dựng theo quy định.

- Số tầng cao: 05 tầng + 01 tum.
- Cốt nền công trình 0,2 m (so với cao độ vỉa hè); chiều cao các tầng và chiều cao toàn bộ công trình thống nhất trên toàn dãy nhà.

d. Các lô đất nhà ở sân vườn:

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng 50÷60%, xác định cụ thể theo từng ô đất đảm bảo mật độ xây dựng theo QCVN 01:2008/BXD và thống nhất khoảng lùi trên toàn tuyến;

- Khoảng lùi: Phía tiếp giáp mặt đường chính lùi vào sau chỉ giới đường đỏ tối thiểu 5,0m; các cạnh bên và cạnh sau công trình lùi vào tối thiểu 2,0m so với ranh giới ô đất;

- Số tầng cao tối đa: 03 tầng + 01 tum (hoặc mái) + 01 tầng trệt hoặc bán ngầm (tùy điều kiện địa hình ô đất xây dựng).

- Cốt nền công trình: 0,75 m (so với cao độ vỉa hè); chiều cao các tầng và chiều cao toàn bộ công trình thống nhất trên toàn dãy nhà.

e. Khu xử lý nước thải: Chỉ tiêu kỹ thuật được xác định cụ thể khi lập quy hoạch tổng mặt bằng và triển khai dự án thành phần đảm bảo các quy chuẩn và quy định hiện hành.

3.5. Yêu cầu kiến trúc, cảnh quan:

- Thiết kế các công trình xây dựng phải thống nhất về mặt kiến trúc và tạo tổng thể hài hoà với cảnh quan khu vực; mặt ngoài công trình kiến trúc không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây chói lóa hoặc phản xạ quá tiêu chuẩn về vệ sinh và an toàn cho sức khoẻ con người nên sử dụng các gam màu trung tính.

- Cây xanh trồng trên hè phố phải đảm bảo không làm ảnh hưởng, không gây nguy hiểm đến an toàn giao thông và các công trình ngầm, không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

3.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền, thoát nước mưa

- San nền: Không chế cao độ nền theo cao độ đường Quốc lộ 18 (đã hoàn thiện đầu tư cải tạo, nâng cấp), định hướng điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Uông Bí đã được phê duyệt và cao độ hiện trạng, dự án lân cận; cao độ san nền cao nhất +6,5m (tại khu vực phía Bắc giáp Quốc lộ 18), thấp nhất +3,0m (tại phía Nam); cao độ nền tối thiểu đảm bảo không ngập lụt, đảm bảo thoát nước và mặt bằng xây dựng công trình.

- Thoát nước mưa: Thoát nước mưa tự chảy theo hệ thống thoát nước bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch; nước mưa được thu gom từ các công trình, lòng đường qua hệ thống rãnh, ga, cống thu nước và thoát, đầu nổi ra hệ thống thoát nước chung của khu vực tại phía Nam. Quy hoạch với 02 lưu vực thoát nước, gồm:

+ Lưu vực I thoát nước mưa cho khu vực phía Đông đương trực chính; các tuyến cống B600÷800 thoát vào tuyến cống B2000 chạy dọc giải phân cách giữa đường trực chính.

+ Lưu vực II thoát nước mưa cho khu vực phía Tây đương trục chính; các tuyến cống B600÷800 thoát vào tuyến cống B2000 chạy dọc giải phân cách giữa đường trục chính.

#### b. Giao thông

- Hệ thống mạng lưới đường được thiết kế theo dạng ô bàn cờ, tuyến đường trục chính là tuyến đường đầu nối với Quốc lộ 18 chạy xuống phía Nam, hai bên mở các tuyến đường nhánh khớp nối với các khu dân cư phía Đông và Tây.

- Quy mô các tuyến đường trong khu quy hoạch, gồm:

+ Mặt cắt 1-1 (đường gom Quốc lộ 18): Mặt đường chính rộng phần xe cơ giới 7,0m; vỉa hè phía lô đất quy hoạch 6,0m; giải phân cách giữa đường gom và Quốc lộ 18 rộng 2,5m.

+ Mặt cắt 2-2 (đường trục chính) rộng 51,0m, trong đó: Mặt đường chính 10,5m x 2 bên = 21,0m; vỉa hè 7,0m x 2 bên = 14,0m; giải phân cách giữa 16,0m.

+ Mặt cắt 3-3 rộng 20,5m, trong đó: Mặt đường chính 10,5m; vỉa hè 5,0m x 2 bên = 10,0m.

+ Mặt cắt 4-4, 5-5, 6-6, 7-7, 8-8, 9-9, 10-10 có Mặt đường chính rộng 5,0÷10,5m; vỉa hè từ 2,5÷5,0m.

#### c. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 600m<sup>3</sup>/ngđ; nguồn nước đầu nối từ hệ thống cấp nước chung tại phía Quốc lộ 18.

- Mạng lưới cấp nước là hệ thống cấp chung cho sinh hoạt và cứu hỏa; nước từ đường ống chính rồi phân nhánh cấp tới hộ tiêu thụ qua đường ống D50÷160; tuyến ống phân phối bố trí các họng cứu hỏa với khoảng cách 150m/trụ.

#### d. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải bằng tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt; hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát riêng, tuyến cống chính D400, tuyến nhánh D300.

- Nước thải từ các hộ, công trình được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại và được thu gom qua hệ thống cống nhánh D300 (đặt phía sau các dãy nhà liên kế và trên vỉa hè phía trước dãy nhà sân vườn), chảy ra tuyến công chính D400 đưa về Trạm xử lý nước thải tập chung của toàn khu tại phía Tây Nam để xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải theo quy định trước khi được đưa ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

#### e. Cấp điện:

Tổng nhu cầu tiêu thụ điện toàn khu khoảng 2,2MVA; nguồn điện đầu nối từ tuyến đường dây cao thế trên Quốc lộ 18; bố trí 04 TBA đáp ứng cho nhu cầu của dự án tại các khu vực cây xanh đảm bảo bán kính cấp điện không quá 500m, sử dụng mạch vòng khép kín chạy ngầm cấp điện cho các TBA.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

### **1. Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Long:**

- Triển khai, tiếp tục hoàn thiện các thủ tục liên quan theo quy định; rà soát, hoàn thiện các thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch; hoàn thiện Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị và trình UBND thành phố Uông Bí thẩm định, phê duyệt; lưu giữ hồ sơ đồ án điều chỉnh và điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt để quản lý, đảm bảo tính liên tục, kế thừa;

- Phối hợp với UBND thành phố Uông Bí lập bảng tiến độ và cam kết thời gian hoàn thành các thủ tục liên quan (điều chỉnh thiết kế, dự toán; tính lại tiền thuê đất và tiền sử dụng đất của dự án; giao đất...), thời gian hoàn thành dứt điểm giải phóng mặt bằng, đầu tư các hạng mục còn lại của dự án theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 8431/UBND-QH1 ngày 10/11/2017, số 107/UBND-QH1 ngày 08/01/2018 và số 1036/UBND-QH1 ngày 22/2/2018.

- Hoàn thành dự án đúng tiến độ và tuân thủ điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt; phối hợp với UBND thành phố Uông Bí nghiên cứu đề xuất cơ chế, hình thức thực hiện đầu tư hệ thống thoát nước ngoài ranh giới quy hoạch để đầu tư thoát nước cho dự án đảm bảo môi trường, ngập úng cục bộ khu vực lân cận.

### **2. Giao UBND thành phố Uông Bí:**

- Thẩm định, phê duyệt Thiết kế đô thị, Quy định quản lý theo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới trung tâm phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí được duyệt; thẩm định, phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng (kèm theo phương án kiến trúc) các công trình, dự án thành phần thuộc Khu đô thị mới trung tâm phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí; quản lý giám sát việc đầu tư xây dựng tuân thủ quy hoạch được duyệt và kế hoạch, tiến độ cam kết.

- Phối hợp với Chủ đầu tư các dự án kinh doanh hạ tầng tại khu vực nghiên cứu đề xuất cơ chế, hình thức thực hiện đầu tư hệ thống thoát nước chung cho khu vực đồng bộ với các dự án đang thực hiện và phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt.

3. Các sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính và UBND thành phố Uông Bí thực hiện quản lý, hướng dẫn Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Long hoàn thiện các thủ tục liên quan theo quy định; đề xuất giải quyết dứt điểm những tồn tại liên quan đến dự án (thủ tục hồ sơ tiếp theo, tiến độ hoàn thành dự án, bổ sung thời gian kinh doanh dự án, duyệt giá đất và nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư với nhà nước) theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 8431/UBND-QH1 ngày 10/11/2017, số 107/UBND-QH1 ngày 08/01/2018 và số 1036/UBND-QH1 ngày 22/2/2018.

Quyết định này thay thế Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 13/5/2009 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới trung tâm phường Yên Thanh, thị xã Uông Bí của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Long” và Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 03/01/2013 của UBND tỉnh “V/v đính chính Cơ cấu sử dụng đất và Bảng danh

mục sử dụng đất tại Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/1000 Khu đô thị mới trung tâm phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Long”.

**Điều 3.** Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Cục thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố Uông Bí; Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Long căn cứ Quyết định thi hành./

**Nơi nhận:**

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 3 (thực hiện);
- V0-V3, QLDD1, XD1-2, TH1;
- Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, QH1.

20 bản-QĐ 44-05

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Đức Long**