

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và thương mại tại  
phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ UÔNG BÍ**

Căn cứ Luật 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;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc “Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD, ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 11/04/2016 của UBND tỉnh 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 1699/QĐ-UBND ngày 24/4/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới trung tâm phía Nam thành phố Uông Bí (Phân khu I) tại các phường: Yên Thanh và Quang Trung;

Căn cứ Quyết định số 2476/QĐ-UBND ngày 20/6/2019 của UBND tỉnh chấp thuận địa điểm nghiên cứu Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và thương mại tại phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí;



Căn cứ Quyết định số 9038/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND thành phố Uông Bí về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và thương mại tại phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí;

Văn bản tham gia ý kiến của các Sở: Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 4641/SGTVT-KHTC ngày 25/9/2019; Sở Nông Nghiệp và PTNT tại Công văn số 3709/SNN&PTNT-QLXDCT ngày 26/9/2019; Sở Xây dựng tại Công văn số 3441/SXD-QH ngày 20/9/2019; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 6004/TNMT-QHKH; Văn bản tham gia ý kiến (lần 2) số 4589/SXD-QH ngày 18/12/2019 của Sở Xây dựng;

Biên bản ngày 05/9/2019 về việc lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và thương mại tại phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 248/TT-QLĐT, ngày 23/12/2019,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và thương mại tại phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, với những nội dung chính sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và thương mại tại phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và diện tích nghiên cứu

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tại phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí; Thuộc tiểu phân khu I-8 Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới trung tâm phía Nam thành phố Uông Bí (Phân khu I) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1699/QĐ-UBND ngày 24/4/2019.

- Giới hạn khu vực nghiên cứu cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp sông Sinh;

+ Phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo kéo dài;

+ Phía Nam giáp đường tránh phía Nam;

+ Phía Bắc giáp hành lang đường ống xăng dầu;

- Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch là: 99.974 m<sup>2</sup> (9,997 ha).

- Quy mô dân số: khoảng 1000 người.

3. Mục tiêu, tính chất

Đầu tư xây dựng khu đô thị mới đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, không gian sống xanh, với nhiều tiện ích xã hội; Tuân thủ định hướng Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới trung tâm phía Nam thành phố

Uông Bí (Phân khu I) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1699/QĐ-UBND ngày 24/4/2019.

4. Nội dung chính đồ án quy hoạch

4.1. Quy hoạch sử dụng đất

- Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
1	Đất xây dựng nhà ở	34393	34,4	34,4
2	Đất cây xanh, thể dục thể thao	29303	29,3	29,3
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	36278	36,3	36,3
	Tổng cộng diện tích nghiên cứu	99974	100,0	100,0

- Bảng thông số chỉ tiêu kỹ thuật chính:

TT	Hạng mục	Kí hiệu	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )	Số hộ/lô (Hộ)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (Lần)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng nhà ở		34393	244				34,40
I.1	Đất xây dựng nhà phố thương mại	SH	9564	92				
1	Lô nhà phố thương mại 1	SH01	1763	18	84	5	4,2	
2	Lô nhà phố thương mại 2	SH02	1392	14	84	5	4,2	
3	Lô nhà phố thương mại 3	SH03	2239	20	79	5	4,0	
4	Lô nhà phố thương mại 4	SH04	2077	20	75	5	3,8	
5	Lô nhà phố thương mại 5	SH05	2093	20	77	5	3,9	
I.2	Đất xây dựng nhà liên kế	LK	8405	84				
1	Lô nhà ở liên kế 1	LK01	1721	15	83	5	4,2	
2	Lô nhà ở liên kế 2	LK02	1993	21	83	5	4,2	
3	Lô nhà ở liên kế 3	LK03	720	8	83	5	4,2	
4	Lô nhà ở liên kế 4	LK04	2529	24	85	5	4,3	
5	Lô nhà ở liên kế 5	LK05	1442	16	85	5	4,3	
I.3	Đất xây dựng nhà biệt thự	BT	9484	20				
1	Lô nhà ở biệt thự 1	BT01	3548	1	40	3	1,2	
2	Lô nhà ở biệt thự 2	BT02	5936	19	46	3	1,4	
I.4	Đất xây dựng nhà ở xã hội	OXH	6940	48				
1	Lô đất nhà ở xã hội 1	OXH01	6218	40	60	5	3,0	
2	Lô đất nhà ở xã hội 2	OXH02	722	8	85	5	4,3	
II	Đất cây xanh, thể dục thể thao		29303					29,31
1	Lô đất cây xanh thể dục thể thao	CXTT	21972		20	3	0,6	
2	Lô đất cây xanh chuyên	CXCD	6442		5	1	0,05	

	đề						
3	Đất cây xanh giữa các dãy nhà	CX	889				
III	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		36278				36,29
1	Lô đất trạm xử lý nước thải	XLNT	1080	40	1	0,4	
2	Đất giao thông, đất khác	GT	35198				
IV	Tổng cộng diện tích nghiên cứu		99974				100,00

- Các chỉ tiêu kỹ thuật:

+ Mật độ xây dựng gộp: 28,3 %

+ Tổng số hộ dân: 244 hộ.

+ Quy mô dân số: khoảng 1000 người

+ Tầng cao tối đa: 05 tầng

+ Tầng cao tối thiểu: 01 tầng

#### 4.2. Các khu chức năng quy hoạch

##### a) Khu vực xây dựng các lô nhà ở:

- Khu dân cư được cấu trúc quy hoạch theo từng lô nhà ở, có không chế kích thước từng lô vừa phải để bố trí mạng giao thông theo dạng ô bàn cờ. Trong từng ô đất có không chế các kích thước, chỉ giới xây dựng, các khoảng lùi đảm bảo sự thống nhất về không gian cho toàn khu quy hoạch.

- Các lô nhà phố thương mại bố trí tiếp giáp với trục đường nội đường tránh phía Nam và tuyến quốc lộ 18. Tổ chức thành 05 lô nhà phố thương mại.

- Các lô nhà ở liền kề bố trí khu vực phía bắc khu đất. Giữa các lô nhà có tổ chức dải cây xanh, kết hợp đường đi nội bộ đảm bảo theo quy định.

- Các lô nhà ở biệt thự được bố trí ở phía đông nam, khu vực giáp sông Sinh. Tổ chức 02 lô nhà ở biệt thự.

- Nhà ở xã hội thuộc dự án: Phương án quy hoạch bố trí tại 02 khu vực: lô nhà ở xã hội số 1 (OXH01) có diện tích 6218 m<sup>2</sup>, lô nhà ở xã hội số 2 (OXH02) có diện tích 722 m<sup>2</sup>.

##### b) Khu vực cây xanh, thể thao:

- Tổ chức lô đất cây xanh thể thao tại khu vực phía Bắc khu đất và lô đất cây xanh chuyên đề khu vực phía Đông Nam giáp sông Sinh. Lô đất cây xanh thể thao tổ chức một số công trình dịch vụ, phục vụ hoạt động thể thao kèm theo.

- Tổ chức cây xanh và hệ thống đường dạo liên hoàn, tạo ra các mảng cây lớn, cây bóng mát và cây cảnh, và những không gian thoáng phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn và hoạt động thể dục thể thao của nhân dân trong khu vực.

Hệ thống giao thông thuận lợi, có các hướng tiếp cận chính từ các phía theo các tuyến đường giao thông quy hoạch.

c) Khu vực đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật. Bố trí lô đất xây dựng trạm xử lý nước thải diện tích 1.080 m<sup>2</sup>, tổ chức thu gom, xử lý nước thải tập trung đạt quy chuẩn trước khi thải ra môi trường.

#### 4.3. Quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Khu đô thị và thương mại được cấu trúc quy hoạch theo từng lô nhà. Hình thành 1 khu ở gồm các lô, kết hợp với việc quản lý hành chính khu dân cư như: quy mô khu phố, nhân khẩu... Không gian khu vực nghiên cứu được tổ chức với các công trình chủ yếu là thấp tầng (từ 1 – 5 tầng), nằm phía Tây Bắc sông Sinh. Các công trình điểm nhấn và tạo hướng chuyển tiếp không gian, kết hợp với hình thức kiến trúc hiện đại tạo nên nét riêng cho khu đô thị. Các công trình thấp tầng được thiết kế đa dạng, bố cục phong phú, linh hoạt, với quy mô diện tích hợp lý, giải pháp kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Khu vực lô đất cây xanh thể thao tập trung được bố trí phía Bắc khu đô thị và tổ chức thành không gian mở, thuận lợi cho người dân tiếp cận từ nhiều hướng và tạo cảm giác gần gũi, thân thiện. Trong khuôn viên các khu cây xanh tổ chức mạng đường đi dạo mềm dẻo, thay đổi về không gian, hướng nhìn, tăng sức hấp dẫn đối với người sử dụng. Kết hợp giữa đường đi dạo và các khoảng sân mở rộng làm nơi nghỉ ngơi, giao lưu, ngắm cảnh.

- Ngoài chức năng các lô nhà ở, khu quy hoạch còn bao gồm lô đất công trình dịch vụ thương mại, thể thao, công viên cây xanh.

#### 4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

##### 4.4.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Thông số mặt cắt đường:

+ Mặt cắt 1-1 (đường đầu nối với đường Trần Hưng Đạo): Lòng đường chính 15.0m, lòng đường gom 5,5m; dải phân cách 2.5m, vỉa hè 5.0m.

+ Mặt cắt 2-2: Lòng đường 14.0m, vỉa hè 2x5.0m.

+ Mặt cắt 3-3: Lòng đường 12.0m, vỉa hè 2x5.0m.

+ Mặt cắt 4-4: Lòng đường 7.5m, vỉa hè 2x5.0m.

- Giao thông tĩnh: Quy hoạch 02 khu bãi đỗ xe công cộng để đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khu đô thị.

##### 4.4.2. Chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền



- Xác định cao độ không chế tại điểm đầu nối với đường đi đường Trần Hưng Đạo đi Quốc lộ 18 có cao độ thiết kế theo quy hoạch phân khu là +3.00m và tuyến đường bao bờ sông Sinh từ +3.0m đến +4.0m.

- Thiết kế cao độ các nút giao thông, độ dốc đường, cao độ vỉa hè và cao độ các lô đất xây dựng. Cao độ thiết kế toàn khu tuân thủ cao độ không chế ngập lụt theo quy hoạch chung là lớn hơn hoặc bằng +3.00m.

- Dọc bờ sông sinh tiếp giáp với khu đất thiết kế bố trí tuyến kè sông với cao độ thiết kế 4.0m dựa trên cao độ tuyến đê hiện trạng đảm bảo an toàn cho toàn khu trong trường hợp lũ kết hợp triều cường.

- Thiết kế các mái dốc định hướng các lưu vực thoát nước mưa về hệ thống cống thoát nước.

- Cao độ thiết kế : từ 3.0 m đến 3.8 m. Độ dốc sân đường thiết kế từ 0.0% đến 1.19%, đảm bảo thoát nước nhanh chóng.

#### b) Thoát nước mưa:

- Chia lưu vực thiết kế làm 03 lưu vực:

+ Lưu vực phía Bắc khu thể thao: Bố trí các tuyến cống thu nước mặt trên các lô đất xây dựng chảy vào tuyến cống D1000 theo quy hoạch chung xả ra sông Sinh.

+ Lưu vực đường trung tâm khu đô thị: Bố trí 02 tuyến cống chính trên đường trục chính thu nước mưa từ các lô đất, các tuyến cống nhánh hai bên đường thoát vào sông Sinh ở cuối tuyến.

+ Lưu vực phía Nam khu biệt thự: Bố trí các tuyến cống thu nước mặt trên các lô đất xây dựng chảy vào tuyến cống D1000 theo quy hoạch chung xả ra sông Sinh.

- Hệ thống thoát nước mưa hoạt động trên nguyên tắc tự chảy.

- Hệ thống cống thoát nước mưa được bố trí tại các vị trí tụ thủy và sát công trình đảm bảo thu nước nhanh chóng và triệt để, tránh hiện trạng ứ đọng, ngập lụt vào mùa mưa.

#### 4.4.3. Cấp nước

- Nguồn cấp nước được lấy từ trạm bơm cấp 2 nhà máy nước Đồng Mây, theo đường ống nhánh cấp nước D110 từ ống cấp trục chính D200 trên Quốc lộ 18.

- Nhu cầu tiêu thụ nước trong ngày dùng nước cao nhất tại dự án lập quy hoạch cần cấp nước một lượng nước là: 643,8 m<sup>3</sup>/ng đêm

- Mạng lưới đường ống cấp nước chính được thiết kế là mạng nhánh chạy dọc theo các tuyến đường giao thông chính (tuyến đường ống cụt). Nước từ nguồn cấp nước D110 được đầu nối vào tuyến đường ống D110 dẫn vào khu vực lập quy hoạch.

- Vào khu trung tâm, là tuyến ống chính Ø110. Chia hai nhánh Ø110 đến các điểm đặt trụ cứu hỏa. Các tuyến ống dịch vụ Ø75- Ø50, có bố trí khóa van điều hành đầu tuyến.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt, là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do cần thiết tại đầu ra của các trụ cứu hỏa là không dưới 10m.

#### 4.4.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Xây dựng hệ thống thoát nước mặt và thoát nước thải riêng hoàn toàn, xử lý nước thải sinh hoạt bằng bể tự hoại trước khi xả ra hố ga và công thu nước bản. Nước thải được thu gom bằng cống D300, D400 sau đó thoát vào cống chính đưa về trạm xử lý nước thải.

- Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn theo QCVN 40:2011. Công suất trạm xử lý nước thải là: 330 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Bố trí khu vực tập kết rác sinh hoạt, chất thải rắn tại các vị trí xa khu dân cư. Ngoài ra, bố trí các thùng chứa CTR có nắp đậy trong các khu vực ở các vị trí thuận tiện cho việc thu gom.

- Vệ sinh môi trường: Lượng chất thải rắn cần thu gom trong khu vực điều chỉnh là: 1,5 tấn/ngày đêm. Hàng ngày rác được xe chở rác đến thu gom theo giờ cố định và vận chuyển đến bãi chôn lấp chất thải rắn của thành phố Uông Bí.

#### 4.4.5. Cấp điện

- Công suất biểu kiến của hệ thống điện toàn khu đô thị là: 3.454 (KVA).

- Nguồn cấp điện cho các phụ tải trong khu đô thị và thương mại, tại phường Yên Thanh dự kiến được lấy tại đường dây trung áp 22kV trên không phía tây bắc dự án.

- Lưới điện trung áp: Chọn sử dụng phương án cấp điện đi ngầm từ điểm đầu nổi trung áp tới trạm biến áp dạng trụ thép gọn nhẹ được đặt trên các bãi đất trống, vườn hoa hoặc dải cây xanh ngoài nhà, cấp điện trung áp sử dụng là cáp ngầm chống thấm dột.

- Trạm biến áp trong khu quy hoạch có công suất 400kVA÷630kVA-22/0,4kV. Sử dụng loại trạm đặt trên trụ thép, với 3 phần gồm tủ trung áp, trụ thép đặt tủ hạ áp và ngăn máy biến áp đặt phía trên tủ.

- Lưới điện 0,4KV: Từ các tủ điện phân phối hạ thế tổng của các trạm biến áp hiện có, điện 0,4 KV sẽ được cấp đến các phụ tải. Cấp hạ thế được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE sau đó chôn trực tiếp trong đất ở độ sâu 0.8m ± 1.1m.

- Hệ thống điện chiếu sáng: Các tuyến đường có chiều rộng 7,5÷10,5m được chiếu sáng bằng các cột đèn bóng Led bố trí một bên. Tuyến đường đôi bố

trí các cột đèn giữa dải cây xanh. Chiều cao và công suất đèn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật. Kiểu dáng đèn thẩm mỹ, hiện đại.

## **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 TNHH Thái Sơn Việt thực hiện công bố, công khai quy hoạch; quản lý về xây dựng theo quy hoạch được duyệt;

- Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND thành phố các thủ tục về đất đai theo chức năng, nhiệm vụ được giao để triển khai thực hiện dự án, thực hiện quản lý Nhà nước về đất đai theo quy định.

- Phòng Tài chính - Kế hoạch, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tham mưu UBND thành phố lựa chọn Nhà đầu tư theo đúng quy định.

- Trung tâm phát triển quỹ đất tham mưu UBND thành phố công tác GPMB theo đúng chức năng, nhiệm vụ được giao.

- UBND phường Yên Thanh có trách nhiệm phối hợp với phòng Quản lý đô thị, Công ty TNHH Thái Sơn Việt 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 TNHH Thái Sơn Việt phối hợp với phòng Quản lý đô thị, UBND phường Yên Thanh công bố, công khai quy hoạch, bàn giao đầy đủ hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt về UBND thành phố quản lý, sử dụng. Việc lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND&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 phát triển quỹ đất; Chủ tịch UBND phường Yên Thanh, Giám đốc công ty TNHH Thái Sơn Việt và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan 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**