

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NINH

Số: 333 /QĐ-UBND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quảng Ninh, ngày 13 tháng 2 năm 2014

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư đô thị tại phường Trung Vương, thành phố Uông Bí  
của Công ty TNHH Tập đoàn Xuân Lâm

### 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 số 2121/QĐ-UBND  
ngày 07/7/2009;

Căn cứ Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 12/01/2009 của UBND tỉnh  
“V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, nhà ở  
công nhân cụm công nghiệp Chạp Khê tại phường Trung Vương, thành phố  
Uông Bí”;

Căn cứ Văn bản số 1564/UBND-QH1 ngày 05/4/2014 của UBND tỉnh  
“V/v điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, nhà ở  
công nhân cụm công nghiệp Chạp Khê tại phường Trung Vương, thành phố  
Uông Bí”.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 18/TTr-SXD ngày  
23/01/2014.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư đô thị tại phường Trung Vương, thành phố Uông Bí của Công ty  
TNHH Tập đoàn Xuân Lâm (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 đường Uông Bí - cầu Sông Chanh (Đoạn gần ngã 3 giao giữa Quốc lộ  
18A và đường Uông Bí - cầu Sông Chanh) thuộc phường Trung Vương, thành  
phố Uông Bí; các ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp đường Uông Bí - Sông Chanh.

- Phía Tây giáp đường khu dân cư hiện có.
- Phía Nam giáp Khu cảng hàng hoá Cụm công nghiệp Chạp Khê.
- Phía Bắc giáp Kênh N2.

1.2. Tổng diện tích 235.710 m<sup>2</sup> theo ranh giới A.B.C....  
E.1.2....14.15.M...N.16.17.18.19.

**2. Tính chất:** Là khu dân cư đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đáp ứng một phần nhu cầu đất ở của nhân dân trong khu vực.

### 3. Nội dung chính quy hoạch:

#### 3.1. Các nội dung điều chỉnh chính:

- Thu hẹp ranh giới dự án ở khu vực phía Bắc và phía Tây Nam do vướng mắc trong công tác bồi thường, GPMB, hệ thống hạ tầng khung cơ bản giữ nguyên so với quy hoạch cũ được duyệt.

- Điều chỉnh cục bộ lô đất ở biệt thự B9 theo quy hoạch cũ thành đất ở liên kế A18, A19;

- Điều chỉnh cục bộ lô đất ở biệt thự B5 và một phần lô B6 theo quy hoạch cũ thành đất ở liên kế A20, A21, A22;

- Điều chỉnh cục bộ lô đất Chung cư C1, C2 theo quy hoạch cũ thành đất ở liên kế A23, A24, A25, A26.

#### 3.2. Cơ cấu sử dụng đất:

- Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	87.494,0	37,12
1	Đất ở liên kế	59.142,0	25,10
2	Đất ở sân vườn	28.352,0	12,02
II	Đất công trình dịch vụ tổng hợp	3.660,0	1,55
III	Đất công trình văn hoá, giáo dục	16.908,0	7,17
IV	Đất cây xanh, mặt nước	24.866,5	10,55
1	Đất cây xanh cảnh quan	22.038,5	9,35
2	Đất cây xanh cách ly	2.828,0	1,20
V	Đất giao thông	94.855,0	40,24
VI	Đất hành lang kỹ thuật, khu xử lý nước thải	7.926,5	3,36
	Tổng	235.710,0	100

- UBND tỉnh trung dụng quỹ đất ở tại các lô đất ở liên kế A23÷A26 để giao cho UBND thành phố Uông Bí bố trí tái định cư hoặc tổ chức đấu giá tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương

- Bảng Danh mục sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )	Số hộ	Mật Độ XD (%)	Tầng cao (tầng)
A	Đất ở	A; B	87.494,0	680		
I	Đất nhà ở liên kế (Giữ nguyên theo quy hoạch đã phê duyệt)		34.327,0	352	74-83	04
1	Lô nhà ở liên kế 1	A1	2.666,0	28	80	04
2	Lô nhà ở liên kế 2	A2	3.025,0	32	80	04
3	Lô nhà ở liên kế 3	A3	2.306,5	24	80	04
4	Lô nhà ở liên kế 4	A4	1.441,0	16	83	04
5	Lô nhà ở liên kế 5	A5	1.569,0	16	78	04
6	Lô nhà ở liên kế 6	A6	2.469,0	26	80	04
7	Lô nhà ở liên kế 7	A7	2.520,5	28	83	04
8	Lô nhà ở liên kế 8	A8	2.469,0	26	80	04
9	Lô nhà ở liên kế 12	A12	2.744,0	27	74	04
10	Lô nhà ở liên kế 13	A13	2.543,0	25	74	04
11	Lô nhà ở liên kế 14	A14	2.543,0	25	74	04
12	Lô nhà ở liên kế 15	A15	2.744,0	27	74	04
13	Lô nhà ở liên kế 16	A16	2.543,0	25	74	04
14	Lô nhà ở liên kế 17	A17	2.744,0	27	74	04
II	Đất nhà ở liên kế (Điều chỉnh mới)		24.815,0	235	72-81	04
1	Lô nhà ở liên kế 11	A11	2.254,0	24	81	04
2	Lô nhà ở liên kế 18	A18	2.410,0	23	72	04
3	Lô nhà ở liên kế 19	A19	3.024,0	29	72	04
4	Lô nhà ở liên kế 20	A20	2.666,0	25	74	04
5	Lô nhà ở liên kế 21	A21	2.876,0	27	74	04
6	Lô nhà ở liên kế 22	A22	1.352,0	13	72	04
7	Lô nhà ở liên kế 23	A23	2.602,5	23	72	04
8	Lô nhà ở liên kế 24	A24	2.514,0	24	72	04
9	Lô nhà ở liên kế 25	A25	2.514,0	24	72	04
10	Lô nhà ở liên kế 26	A26	2.602,5	23	72	04
III	Đất nhà ở sân vườn (Giữ nguyên theo quy hoạch đã phê duyệt)		28.352,0	93	40	03
1	Lô nhà ở sân vườn 1	B1	10.556,0	33	40	03
2	Lô nhà ở sân vườn 2	B2	5.932,0	20	40	03
3	Lô nhà ở sân vườn 3	B3	5.932,0	20	40	03
4	Lô nhà ở sân vườn 4	B4	5.932,0	20	40	03
B	Đất CTCC, dịch vụ	D; E; F	20.568,0		15-35	1-2

1	Đất công trình dịch vụ tổng hợp 1	D1	1.822,0		35	1
2	Đất công trình dịch vụ tổng hợp 2	D2	1.838,0		35	1
3	Đất nhà Văn Hóa	E	1.259,0		15	1
4	Đất trường tiểu học	F1	10.333,0		25	2
5	Đất trường mầm non	F2	5.316,0		25	02
C	Đất cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly	G	24.866,5			
I	Đất cây xanh cảnh quan, TDTT	G	22.038,5			
1	Đất cây xanh 1	G1	15.838,0			
2	Đất cây xanh 3	G3	2.573,0			
3	Đất cây xanh 4	G4	1.102,5			
4	Đất cây xanh 7,8,9,10,11,12,13	G7-G13	1.965,0			
5	Đất cây xanh 14, 15	G14,G15	560,0			
II	Đất cây xanh cách ly	G5,G6	2.828,0			
1	Đất cây xanh cách ly 5	G5	1.184,0			
2	Đất cây xanh cách ly 6	G6	1.644,0			
D	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước thải		102.781,5			
1	Đất khu xử lý nước thải	H	2.183,0		25	1
2	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		100.598,5			
Tổng			235.710,0			

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

#### \* Đất ở:

- Nhà ở liên kế: Tầng cao 04 tầng, chỉ giới xây dựng điển hình lùi vào sau chỉ giới xây dựng 3-5m theo chỉ giới xây dựng tại Bản đồ quy hoạch được duyệt.

- Nhà ở biệt thự: Tầng cao 03 tầng; mật độ xây dựng tối đa lô đất 40%; chỉ giới xây dựng: Phía Tiếp giáp mặt đường chính lùi sau chỉ giới đường đỏ 7m; các ô góc chỉ giới xây dựng phía đầu hồi nhà lùi vào tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Giao UBND thành phố Uông Bí phê duyệt Thiết kế kiến trúc công trình và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đảm bảo thống nhất kiến trúc mặt đứng toàn dãy các quy định hiện hành.

\* Các lô đất xây dựng các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, văn phòng được nghiên cứu quy hoạch, thiết kế theo dự án cụ thể riêng đảm bảo các chỉ tiêu tại Bảng danh mục sử dụng đất và các tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành.

3.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đảm bảo đầu nối thống nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liên kế 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: San nền hướng dốc về các mương thoát nước cốt sao cho thoát nước mặt nhanh nhất, hướng dốc từ Bắc xuống Nam; cốt san nền cao nhất +5,30m, cốt san nền thấp nhất +3,55m; các tuyến đường thiết kế đường 2 mái dốc 2%, vỉa hè dốc 1,5%.

\* Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thoát nước được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng nước mưa và nước thải; nước mưa sẽ được thoát theo nguyên tắc tự chảy, theo hướng san nền.

- Toàn bộ nước mặt của khu quy hoạch được thu gom vào các công thoát nước nhánh B500, B600 rồi được thu gom vào công thoát nước chính B800, B1000 rồi thoát xuống sông Uông phía Tây Nam của khu quy hoạch.

- Phía Bắc của khu quy hoạch có 1 công ngầm thoát nước cho lưu vực phía Bắc, do vậy ta thiết kế 1 tuyến mương và công hộp B3000 đón nước cho công ngầm và thoát xuống sông Uông phía Tây Nam.

b. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Mạng lưới được thiết kế theo dạng ô cờ, tạo thành mạng lưới giao thông liên hoàn, đầu nối thuận lợi giữa các khu chức năng của dự án.

- Các tuyến đường trong khu quy hoạch:

+ Đường trục chính (mặt cắt 2-2): Mặt cắt đường rộng 28,0m, trong đó: Mặt cắt đường chính 5,5m x 2 bên; dải phân cách giữa rộng 3,0m; vỉa hè rộng 5,0m x 2 bên.

+ Đường trục chính (mặt cắt 3-3): Mặt cắt đường rộng 28,0m, trong đó: Mặt cắt đường chính 5,5m x 2 bên; mương nước ở giữa rộng 3,0m; vỉa hè giáp các lô đất quy hoạch rộng 5,0m x 2 bên; vỉa hè giáp mương nước ở giữa rộng 2,0m x 2 bên.

+ Đường nội bộ (mặt cắt 4A-4A):  $5m + 7,5m + 5m = 17,5m$ .

+ Đường nội bộ (mặt cắt 4B-4B): Mặt cắt đường rộng 13,5m, trong đó: Mặt cắt đường chính 7,5m; vỉa hè giáp các lô đất quy hoạch rộng 5,0m; vỉa hè giáp kênh N2 rộng 1,0m.

+ Đường gom (mặt cắt 1-1): Mặt cắt đường rộng 28,5m÷29,3m, trong đó: Mặt cắt đường chính giáp các lô đất quy hoạch rộng 7,5m; mặt cắt đường chính giáp đường Uông Bí - Cầu Chanh rộng 7,5m; dải cây xanh giữa hai mặt đường chính rộng 8,5÷10,3m; vỉa hè phía giáp các lô đất quy hoạch rộng 5,0m.

c. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước của toàn dự án  $634m^3/ngày.đêm$ . Nguồn nước được lấy từ nguồn nước hiện có dọc Quốc lộ 18A.

- Sơ đồ mạng và tuyến: Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng hở; đường ống cấp nước chính  $D160÷D110$ ; đường ống cấp nước phân

phối D75÷D40; mạng cấp nước sinh hoạt kết hợp với cấp nước chữa cháy, trên các đường ống có  $\varnothing \geq 100$  mm thì bố trí trụ cứu hỏa. Khoảng cách giữa các hống cứu hỏa là 150 m, các hống cứu hỏa đặt tại ngã ba, ngã tư... để tiện cho xe đi lại lấy nước khi có cháy.

d. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng, nước thải từ các công trình sau khi được xử lý cục bộ tại bể tự hoại sẽ thoát ra cống nước thải trước và sau nhà;

- Các cống thoát nước thải trước và sau nhà có nhiệm vụ thu gom nước thải từ các công trình rồi đưa tập chung ra cống chính và được đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt 500m<sup>3</sup>/ngày.đêm nằm phía Tây của dự án.

e. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Điện Trung áp: Cấp điện cho khu quy hoạch từ lưới điện 6kV hiện có chạy qua khu vực. Từ điểm đầu nối kéo 1 đường trục cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC (3x240)mm<sup>2</sup>-24kV chạy dọc khu quy hoạch từ đây rẽ nhánh cấp điện cho các trạm biến áp trong khu quy hoạch. Trạm biến áp trong khu quy hoạch sử dụng trạm biến áp kios 6(22)/0,4kV có dung lượng từ 400kVA đến 560kVA; trong khu quy hoạch bố trí 06 trạm biến áp công suất từ 400÷560kVA để cấp điện cho các hộ tiêu thụ.

- Điện hạ áp: Từ tủ điện phân phối của các trạm biến áp đi các đường trục hạ áp cấp điện cho các tủ điện phân phối đặt trên vỉa hè. Tủ điện phân phối cấp điện cho các phụ tải; cáp hạ áp sử dụng cáp CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0,6/1kV có tiết diện từ 25mm<sup>2</sup> đến 95mm<sup>2</sup>; tủ điện tổng phân phối điện hạ thế là loại kín, chống ẩm đặt ngoài trời cố định trên bê tông đặt trên vỉa hè; toàn bộ lưới điện hạ thế dùng cáp CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0,6/1KV được luồn trong ống nhựa HPDE chôn ngầm dưới đất ở độ sâu tối thiểu 0,6m.

- Chiếu sáng: Đèn chiếu sáng đường giao thông trong khu vực sử dụng đèn cao áp bóng Solium 150W; tất cả các đường nội bộ được chiếu sáng bằng đèn cao áp cột bát giác cột liền cần đơn cao 8m; nguồn cấp cho các đèn đường ~ 380/220V lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ áp của trạm biến áp, cáp điện dùng cho chiếu sáng CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC -0,6/1KV có tiết diện từ 16 mm<sup>2</sup>. Cấp điện cho đèn cao áp dùng dây CU/PVC/PVC (2x2,5)mm<sup>2</sup>; toàn bộ cáp điện chiếu sáng được đi trong rãnh rải cáp luồn trong ống nhựa chịu lực HPDE và chôn ngầm dưới vỉa hè.

Quyết định này thay thế Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 12/01/2009 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, nhà ở công nhân cụm công nghiệp Chạp Khê tại phường Trung Vương, thành phố Uông Bí”;

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- Công ty TNHH Tập đoàn Xuân Lãm 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, dự án; triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình theo quy hoạch và thiết kế được duyệt; thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với dự án theo quy định...);

- 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; lập và phê duyệt Quy hoạch Cải tạo, chỉnh trang Khu dân cư hiện trạng khu vực phía Bắc dự án (Khu vực điểm 17,18) và khu vực phía Tây Nam (Khu vực điểm 5, 6) để quản lý.

- 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 các nghĩa vụ tài chính của dự án theo quy định.

**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; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố Uông Bí; Giám đốc Công ty TNHH Tập đoàn Xuân Lãm; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./T

**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-QĐ12-02

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



**Đỗ Thông**