



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐÔNG DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà 14 Láng Hạ, Ba Đình - Hà Nội

NHIỆM VỤ THIẾT KẾ
QUY HOẠCH PHÂN KHU - KHU H
(KHU ĐÔ THỊ MỚI TRUNG TÂM PHÍA BẮC)
THÀNH PHỐ UÔNG BÍ, TỈNH QUẢNG NINH
TỶ LỆ: 1/2000

TP. Uông Bí, tháng 05/2018

**NHIỆM VỤ THIẾT KẾ
QUY HOẠCH PHÂN KHU - KHU H
(KHU ĐÔ THỊ MỚI TRUNG TÂM PHÍA BẮC)
TP UÔNG BÍ, TỈNH QUẢNG NINH, TỶ LỆ: 1/2000**

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND TỈNH QUẢNG NINH**

**CHỦ ĐẦU TƯ
UBND TP UÔNG BÍ**

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG QUẢNG NINH**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP NHIỆM VỤ
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU
TƯ XÂY DỰNG ĐÔNG DƯƠNG
P.Tổng giám đốc**

Lê Anh Tuấn

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết của đồ án:

Thành phố nằm ở phía Tây tỉnh Quảng Ninh, cách thủ đô Hà Nội 115 km, cách thành phố Hải Phòng 30 km và cách thành phố Hạ Long 45 km. Uông Bí nằm trong tam điểm động lực phát triển miền Bắc: Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh. Có vị trí rất thuận lợi trong hành lang kinh tế Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh.

Thành phố Uông Bí là đô thị trực thuộc tỉnh Quảng Ninh giữ vai trò là đô thị trung tâm Tiểu vùng phía Tây của tỉnh với chức năng là một trung tâm công nghiệp, du lịch, thương mại dịch vụ; trung tâm y tế và đào tạo của tỉnh Quảng Ninh; một trung tâm đầu mối giao thông liên vùng và là trung tâm Phật giáo - Thiền phái Trúc lâm Việt Nam.

Ngày 11/04/2016 UBND tỉnh Quảng Ninh đã có Quyết định số 1088/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Uông Bí đến năm 2030, tầm nhìn 2050 Đây là cơ sở cho việc lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quản lý đất đai, thu hút đầu tư, lập dự án đầu tư xây dựng.

Với mô hình cấu trúc phát triển không gian đô thị thành phố Uông Bí phân thành 03 khu vực chính với đặc thù phát triển riêng cho từng khu vực, Đã được xác định trong đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung TP Uông Bí đến năm 2030 tầm nhìn 2050 gồm:

- + Khu vực đô thị hiện hữu phía Bắc Quốc lộ 18 và phát triển các Khu đô thị, dịch vụ thương mại, trung tâm hành chính dọc hai bên Quốc lộ 18 và phía Bắc đường tránh phía Nam thành phố Uông Bí;

- + Khu vực phía Nam đường tránh phía Nam thành phố Uông Bí phát triển khu phức hợp đô thị, công nghiệp công nghệ cao; nông nghiệp công nghệ cao;

- + Khu vực đồi núi phía Bắc phát triển khu di tích lịch sử và danh thắng Yên Tử, khu khai thác than gắn với bảo vệ môi trường.

- Phát triển trên các trục kết nối (Quốc lộ 18, Quốc lộ 10, cao tốc Hà Nội - Hạ Long, đường vào di tích lịch sử và danh thắng Yên Tử, tỉnh lộ 338) với các đô thị và các khu vực động lực phát triển về công nghiệp, du lịch.

Trong Đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung TP Uông Bí đến năm 2030 tầm nhìn 2050 xác định, khu vực phát triển đô thị Khu H là Khu đô thị mới trung tâm phía Bắc; là khu đô thị trung tâm hiện hữu của thành phố Uông Bí; tái phát triển khu đô thị hiện hữu đảm bảo cảnh quan môi trường khu vực. là nơi tập trung các công trình cơ quan hành chính, các Sở, ngành của thành phố, các công trình trung tâm văn hóa, y tế, giáo dục... cùng các dự án, các khu ở, khu dân cư được đầu tư xây dựng đồng bộ và hiện đại. Đây là khu vực có quỹ đất bằng phẳng, thuận lợi xây dựng, có khả năng phát triển, hình thành một trung tâm hành chính, tổng hợp của đô thị, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng đô thị, có đặc trưng về cảnh quan, môi trường trong khu vực, góp phần xây dựng một khu vực biểu tượng mới cho sự phát triển của đô thị Uông Bí theo định hướng của Điều chỉnh Quy hoạch chung TP Uông Bí đến năm 2030 tầm nhìn 2050.

Vì vậy, việc lập Quy hoạch phân khu - Khu H- thuộc trung tâm đô thị hiện hữu là hết sức cần thiết nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất, làm cơ sở phục vụ công tác quản lý xây dựng đô thị; triển khai thực hiện các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng và từng bước hoàn thành các khu vực chức năng theo Điều chỉnh Quy hoạch chung TP Uông Bí đến năm 2030 tầm nhìn 2050.

II. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

a. Các văn bản Luật, Nghị quyết, nghị định, thông tư

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/QH12 ngày 17/6/2009;
- 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;
- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính Phủ về lập, quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Phân loại đô thị.
- Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính.
- Thông tư số 05/2011/TT-BXD ngày 09/06/2011 của Bộ Xây dựng về việc Quy định việc kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công tác khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ quy hoạch và thiết kế xây dựng;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 về việc Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

b. Các văn của Chính Phủ, Bộ ngành Trung ương

- Quyết định số 1659/QĐ-TTg ngày 07/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ “V/v phê duyệt Chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2012 - 2020”;
- Quyết định số 356/QĐ-TTg ngày 25/02/2013 của Thủ tướng Chính phủ “Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải đường bộ Việt Nam đến năm và định hướng đến năm 2030”;
- Nghị quyết số 22/NQ-CP ngày 07/02/2013 của Chính phủ về Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kì đầu (2011 - 2015) tỉnh Quảng Ninh;
- Quyết định số 2622/QĐ-TTg ngày 31/12/2013 của Thủ tướng Chính phủ “V/v phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030”;
- Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng

c. Các văn của tỉnh Quảng Ninh

- Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 28/7/2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và ngoài 2050”;
- Quyết định số 1799/QĐ-UBND ngày 18/8/2014 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt quy hoạch môi trường tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030”;
- Quyết định số 1418/QĐ-UBND ngày 04/7/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030”;
- Quyết định số 1109/QĐ-UBND ngày 02/6/2014 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt Quy hoạch phát triển khoa học và công nghệ tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030”;
- Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 25/5/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Uông Bí đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 1088/QĐ-UBND ngày 11/04-2016 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 2050
- Bản đồ nền đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/2.000-10.000
- Và các căn cứ pháp lý khác có liên quan.

1.2. Mục tiêu và nhiệm vụ:

1.2.1.Mục tiêu:

- Cụ thể hóa từng bước Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội thành phố Uông Bí đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030 và Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Uông Bí đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Hình thành một khu đô thị trung tâm, hành chính , thương mại dịch vụ tổng hợp của thành phố gắn kết với các khu đô thị mới.
- Tạo dựng một đô thị mang bản sắc riêng, gắn kết hài hoà với các khu vực phát triển đô thị hiện có và các dự án, đồ án quy hoạch kề cận, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững;
- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng theo quy hoạch, triển khai lập các quy hoạch chi tiết 1/500 và lập các dự án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình.

1.2.2.Nhiệm vụ:

- Điều tra khảo sát và thu thập các số liệu liên quan trong khu vực nghiên cứu thiết kế.
- Khảo sát thực địa, phân tích đánh giá hiện trạng tổng hợp khu vực nghiên cứu.
- Xác định tính chất, chức năng phù hợp khu vực lập quy hoạch

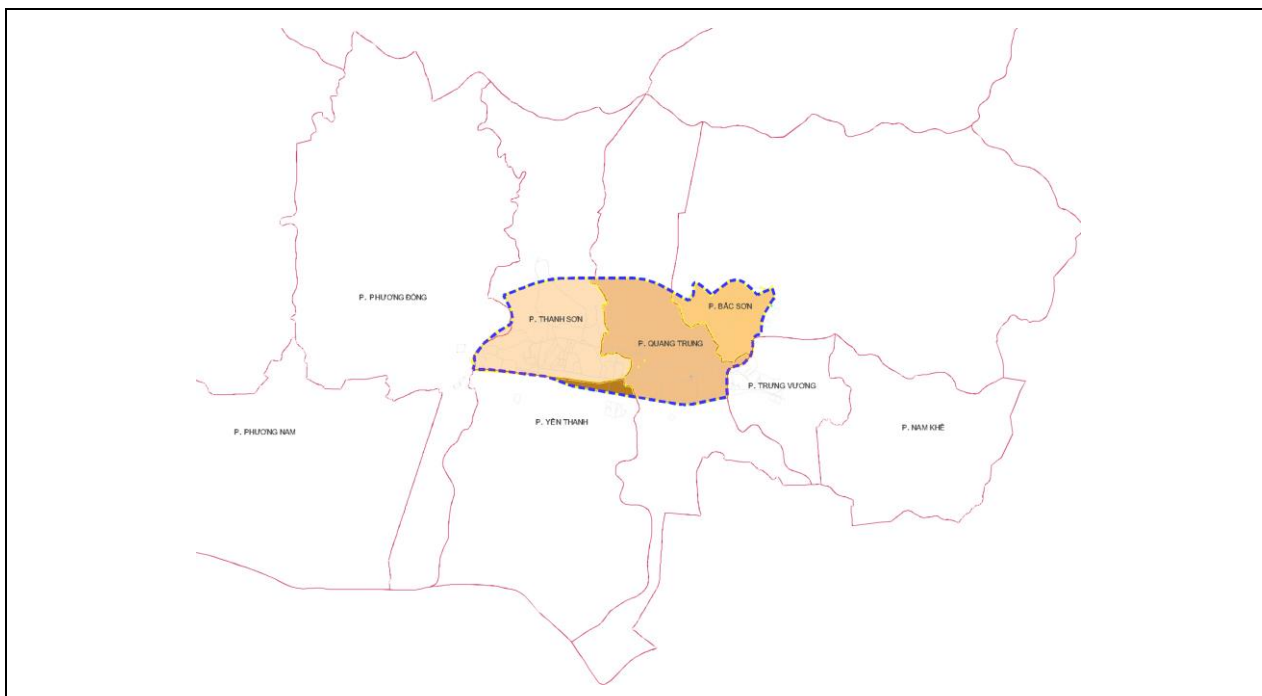
- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành.
- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đảm bảo sử dụng đất hiệu quả hợp lý, tạo dựng môi trường ổn định, lâu dài;
- Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tận dụng khai thác tối đa các điều kiện khu vực để tạo dựng không gian quy hoạch đô thị đóng góp vào cảnh quan chung của toàn đô thị
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu nối hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp với các dự án đang triển khai.
- Thiết kế đô thị và đánh giá tác động môi trường chiến lược.
- Xác lập các cơ sở cho việc thiết lập Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch.

III. CÁC YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

3.1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu

- Khu vực nghiên cứu là phân khu H: Khu vực đô thị mới trung tâm phía Bắc trong Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Uông Bí đến năm 2030, tầm nhìn 2050 đã được phê duyệt, thuộc địa giới hành chính 04 phường Thanh Sơn, Quang Trung, Bắc Sơn, Yên Thanh. Gồm các phân khu H.1 (đô thị mới bệnh viện Việt Nam Thụy Điển), khu H.2 (khu đô thị trung tâm hiện hữu), khu H.3 (khu công nghiệp Bắc Sơn), khu H.4 (đô thị hiện hữu Thanh Sơn, Quang Trung).. Ranh giới được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường phía Nam khu đô thị mới
- Phía Nam giáp đường quốc lộ 18 hiện có
- Phía Đông giáp phường Trung Vương, Nam Khê
- Phía Tây giáp phường Phương Đông.
- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 920 ha
- Trong đó diện tích nghiên cứu theo địa giới hành chính 04 phường được xác định như sau:
 - + Phường Thanh Sơn: 365 ha
 - + Phường Quang Trung: 375 ha
 - + Phường Bắc Sơn: 155 ha
 - + Phường Yên Thanh: 25 ha



Sơ đồ vị trí - nghiên cứu quy hoạch trong địa giới hành chính phường

3.2. Tính chất, chức năng của khu vực nghiên cứu quy hoạch

Đảm bảo các tính chất, chức năng và định hướng trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung TP Uông Bí. Tính chất chính như sau

- Là khu trung tâm hành chính, y tế, giáo dục
- Là khu thương mại dịch vụ tổng hợp, dịch vụ công cộng phục vụ cho TP Uông Bí;
- Là khu vui chơi giải trí, cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao;
- Là khu vực có công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ;

3.3. Dự báo quy mô dân số, đề xuất, định hướng quy hoạch

3.3.1. Hiện trạng dân số

Bảng tổng hợp diện tích và dân số các đơn vị hành chính TP Uông Bí

STT	Tên đơn vị hành chính	Diện tích (ha)	Dân số (Người)
	Khu vực nội thị	17.613,59	110.531
1	Phường Vàng Danh	5.433,50	16.366
2	Phường Thanh Sơn	945,69	14.780
3	Phường Bắc Sơn	2.714,39	6.362
4	Phường Quang Trung	1.404,88	20.417
5	Phường Trung Vương	353,08	8.033
6	Phường Nam Khê	750,77	9.401
7	Phường Yên Thanh	1.444,57	8.521
8	Phường Phương Đông	2.393,22	13.567
9	Phường Phương Nam	2.173,49	13.084
	Khu vực ngoại thị	7.932,82	7.797

10	Xã Điền Công	1.193,16	1.853
11	Xã Thượng Yên Công	6.739,66	5.944
	Tổng cộng	25.546,40	118.328

Dân số hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch: khoảng 30.000-35.000 người

3.3.2. Đánh giá sơ bộ điều kiện tự nhiên, hiện trạng:

a. Điều kiện tự nhiên:

TP Uông Bí nằm trong dải cánh cung Đông Triều - Móng Cái, chạy dài theo hướng Tây - Đông; kiến tạo địa hình thấp dần từ Bắc xuống Nam. Phía Bắc cao nhất là núi Yên Tử với độ cao 1.068m, núi Bảo Đài cao 875m, phía Nam thấp nhất là vùng bãi bồi, trũng ngập nước ven sông Đá Bạc

TP Uông Bí có chế độ khí hậu đa dạng, vừa mang tính chất miền núi vừa mang tính chất miền duyên hải. Nhiệt độ trung bình trong năm 22,2⁰C. Mùa hè nhiệt độ trung bình từ 28 -30⁰C. Mùa đông nhiệt độ trung bình từ 17-20⁰. Tổng lượng mưa trung bình năm là 1.600mm, cao nhất là 2.200mm. Độ ẩm trung bình năm là 81%, cao nhất 89,3%, thấp nhất 50,8%.

Yêu cầu khi nghiên cứu quy hoạch cần xác định các thông số chính về điều kiện tự nhiên: địa hình, thời tiết, khí hậu, thủy hải văn, các số liệu về địa chất, tài nguyên thiên nhiên. Đánh giá khả năng khai thác các điều kiện tự nhiên, đề xuất các vấn đề cần nghiên cứu từ đó đưa ra các giải pháp xử lý, mục tiêu, chiến lược phát triển trên cơ sở tính chất của khu vực đã được xác định trong quy hoạch chung.

b. Đánh giá sơ bộ hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng xã hội

Là đô thị trung tâm hiện hữu, khu vực trung tâm hành chính, văn hóa, thương mại và dân cư hiện trạng nằm ở phía Bắc quốc lộ 18, thuộc các phường Thanh Sơn, Quang Trung và Bắc Sơn. Theo điều tra hiện nay quy mô diện tích khu vực trung tâm phía Bắc khoảng 913,88 ha; bao gồm các khu vực chính như sau:

- Khu trung tâm hành chính thành phố: diện tích khoảng: 30ha, vị trí trung tâm của Thành Phố, thuộc phường Quang Trung, với các công trình chính như: HĐND - UBND Thành phố, Viện Kiểm Soát, Tòa án, Nhà Khách Ủy ban. Hiện nay khu vực này đã hoàn chỉnh.

- Khu trung tâm thương mại dịch vụ: Diện tích khoảng: 10ha, với các công trình chính như: Chợ Uông Bí, Chợ Quang Trung, Bưu điện thành phố, Khách sạn Thanh Lịch...Chợ Yên Thanh

- Khu trung tâm y tế: Diện tích khoảng: 30ha, với các công trình chính như: Bệnh viện Việt Nam - Thủy Điện: 30 ha. Trong quy hoạch định hướng sẽ phát triển mở rộng khu vực này thành trung tâm y tế của tỉnh và quốc tế

- Khu trung tâm giáo dục: Diện tích khoảng: 25ha tập chung tại 02 phường Thanh Sơn và Quang Trung với các công trình như: Trường đào tạo nghề mở Hữu Nghị, trường Cao Đẳng Công nghiệp và xây dựng, trung tâm hướng nghiệp và giáo dục thường xuyên

- Trung tâm cây xanh TDTT: Diện tích khoảng: 5ha tập chung tại phường Quang Trung với các công trình như: Sân Vận Động, Nhà thi đấu đa năng, công viên trung tâm,

khu quảng trường ngã 5 cột đồng hồ... các công trình đã tương đối hoàn chỉnh, phục vụ được nhu cầu của người dân..



Ngã 5 Cột đồng hồ



Tuyến đường Quốc lộ 18A

- Các khu vực nhà ở: Theo số liệu hiện trạng thì khu vực nghiên cứu là khu vực tập chung đông dân cư của TP Uông Bí: Diện tích đất ở chiếm phần lớn diện tích khu vực nghiên quy hoạch: khoảng 350-400ha

Tỷ lệ nhà kiên cố chủ yếu bám các trục đường lớn, quy mô tầng cao từ 3-4 tầng, diện tích nhỏ 40-70m² do dân tự xây dựng, chưa có thiết kế đồng bộ.

Đất nhà ở rong những năm gần đây đã được nâng cấp, cải thiện, nhiều dự án phát triển đô thị đã và đang làm tăng quy nhà ở cho thành phố tạo bộ mặt cho đô thị hiện đại.

- Các khu vực đặc thù và đất có khả năng phát triển: Trong khu vực nghiên cứu có một phần diện tích đất của nhà Nhà máy Nhiệt điện Uông Bí; các khu khai thác, kho than...diện tích khoảng 130ha. Quỹ đất có khả năng phát triển mở rộng thuộc phía Đông Bắc phường Quang Trung và Bắc Sơn, diện tích khoảng 150-200ha



Bệnh viện Việt Nam – Thuy Điện Uông Bí

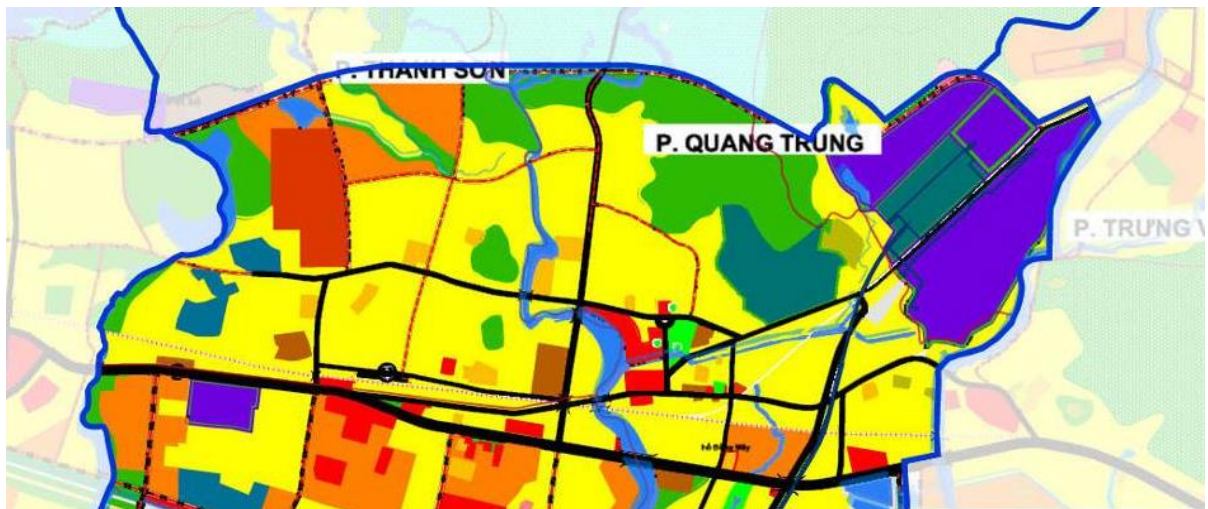
+ Phân khu đô thị - Khu H: là khu vực tập trung nhiều dự án phát triển đô thị mới của Thành phố, Tỉnh nên tập trung khá đa dạng các công trình với nhiều loại hình kiến trúc khác nhau. Tại các khu dân cư phát triển mới như đường Trần Nhân Tông, Lý

Thường Kiệt, Quang Trung, Hoàng Quốc Việt.... tập trung các công trình nhà ở lô phố, nhà ở biệt thự, cao từ 3-5 tầng, diện tích từ 100-300m², với phong cách kiến trúc hiện đại đồng bộ, đóng góp vào bộ mặt cảnh quan đô thị.

+ Phía Đông Bắc QL18, thuộc phân khu H là nơi tập trung các công trình công cộng, văn hóa, hành chính đầu não của, Thành phố như các cơ quan hành chính, Đảng của Tỉnh, các sở ban ngành, các bệnh viện, trường học, sân vận động và hàng loạt các trung tâm thương mại, dịch vụ hỗn hợp khác....Các công trình này chủ yếu là nhà bê tông, kiên cố, có mật độ xây dựng thấp, được đầu tư tương đối tốt về chất lượng cũng như hình dáng kiến trúc, bước đầu góp phần tạo dựng bộ mặt kiến trúc toàn đô thị.

+ Nhìn chung, điều kiện sinh hoạt, ăn ở của nhân dân tại phân khu H bước đầu được đầu tư, cơ sở vật chất kỹ thuật đô thị tương đối phát triển nhưng vẫn còn thiếu như: đường xá, các công trình văn hoá, khu vui chơi giải trí hầu như chưa được quan tâm đúng mức. Trong những năm tới cần có biện pháp quản lý xây dựng để vừa đảm bảo tiêu chuẩn đất ở, vừa quy hoạch gọn, đẹp, dành quỹ đất để xây dựng các công viên cây xanh cho từng khu dân cư, cải thiện môi trường đô thị, nâng cao chất lượng cuộc sống.

Yêu cầu khi nghiên cứu quy hoạch cần xác định rõ diện tích, tỷ lệ sử dụng các loại đất trong phạm vi nghiên cứu, diện tích cụ thể của từng công trình công cộng, dịch vụ... Đánh giá đất xây dựng theo các mức độ: xây dựng thuận lợi, ít thuận lợi và không thuận lợi. Rà soát, cập nhật chính xác các công trình di tích lịch sử, văn hóa và danh lam thắng cảnh, an ninh quốc phòng và các khu vực bảo vệ nghiêm ngặt.



Hiện trạng sử dụng đất - Khu Đô thị trung tâm, phân khu H



Chợ trung tâm Ưng Bí



Khách sạn Thanh Lịch



Khách sạn Thương Mại



Tuyến phố thương mại

c) Đánh giá sơ bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu:

Hệ thống hạ tầng trong đô thị cơ bản được hoàn thiện như giao thông, thoát nước, chiếu sáng, cây xanh. Hệ thống giao thông khá thuận lợi, chất lượng hệ thống giao thông tương đối tốt, đảm bảo việc giao lưu đi lại từ trung tâm thành phố đến tất cả các phường, xã. Tuy nhiên cần xây mới các tuyến đường nhằm thúc đẩy giao thương trên địa bàn thành phố đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai. Song song với đó là cải tạo, chỉnh trang lại hệ phố, đảm bảo cảnh quan đô thị và bố trí đồng bộ các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Hiện trạng hệ thống giao thông: Quốc lộ 18A, mặt đường nhựa rộng rộng 20m vỉa hè hai bên 10m, đoạn đi qua khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 5 km là trục giao thông trọng yếu của tỉnh & thành phố.

Các trục chính kết nối nội thị như:

- Trục đường Trần Hưng Đạo - Lừng Xanh đi chùa Ba Vàng dài 2,5km
- Trục đường Hoàng Quốc Việt - Trần phú dài: 2,0 km
- Trục Trần Nhân Tông - Quang Trung dài: 3,5 km

- Mạng lưới đường hiện trạng về cơ bản tuân theo quy hoạch được lập phê duyệt năm 2009. Tuy nhiên, chất lượng đường và hệ phố chưa đáp ứng nhu cầu phát triển của Khi nghiên cứu quy hoạch cần đề xuất nghiên cứu. cải tạo, chỉnh trang lại hệ phố, đảm bảo cảnh quan đô thị và bố trí đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật: nền địa hình tương đối thuận lợi để thoát nước tự nhiên theo phương pháp tự chảy, khi xây dựng có nhiều quỹ đất để chuyển đổi, tuy nhiên việc đầu tư cải tạo nền phải xử lý & tôn lấp. Các công trình thủy lợi: Các phường, xã đã có hệ thống tưới, tiêu chính, phần lớn đã được kiên cố hóa. Tuy nhiên các công trình đầu mối cần được tu bổ và nâng cấp như các kè tại các bờ sông.

+ Cao độ nền khu vực xây dựng công trình tại Phường Quang Trung có cao độ từ 2.5 m-14.3m

+ Cao độ nền khu vực xây dựng công trình tại Phường Thanh Sơn có cao độ từ 4.8m-22m

+ Cao độ nền khu vực xây dựng công trình tại Phường Bắc Sơn từ 8.2m-18.5m

- Thoát nước: - Hệ thống thoát nước của Thành Phố là hệ thống chưa hoàn chỉnh, thoát chung giữa nước mưa và nước bẩn (nước thải của các cơ sở công nghiệp chưa được xử lý triệt để), nước mưa được thoát vào hệ thống cống, rãnh và mương thoát nước xả ra các sông rồi đổ ra sông.

+ Hệ thống cống dọc đường mới chỉ tập trung tại các trục đường trung tâm và các khu đô thị mới

+ Hệ thống cống ngang khá nhiều > 150 cái, nằm rải rác khắp Thành Phố Tuy nhiên do địa hình bị chia cắt bởi sông suối, khe tụ thủy tự nhiên nên vẫn có hiện tượng úng ngập cục bộ tại các khu vực tụ thủy, suối cắt đường giao thông do thiếu cống hoặc cống chưa đủ kích thước, nước mặt chảy tràn tự do theo địa hình, gây ô nhiễm môi trường của dân cư trong vùng.

+ Khu vực trung tâm các Phường của Thành Phố chủ yếu là hệ thống thoát nước chung, chất lượng mạng lưới xuống cấp.

+ Khu mở rộng phía Đông thành phố hiện một số khu vực chưa có hệ thống thoát nước, nước mưa thoát chủ yếu vào hệ thống ao hồ trữ.

- Hiện trạng hệ thống cấp nước: nguồn nước mặt và nguồn nước ngầm. Nguồn nước ngầm được khai thác từ hệ thống cấp nước thành phố Ưng Bí có tổng công suất: 13.800m³/ngày được cấp bởi 2 nhà máy nước là nhà máy nước Vàng Danh (Lán Tháp) và nhà máy nước Đồng Mây và 1 trạm bơm gồm 3 giếng khoan Vàng Danh và 1 trạm cấp nước xã Điện Công

- Hệ thống thoát nước thải: - Hệ thống thoát nước hiện có là hệ thống cống chung thoát nước thải và thoát nước mưa. Hệ thống cống thoát nước chung chủ yếu là mương xây có nắp hoặc hở và cống hộp bê tông cốt thép tập trung chủ yếu ở khu vực trung tâm thành phố như: phường Thanh Sơn, Quang Trung, Trung Vương, Bắc Sơn, một số phường còn lại hệ thống thoát nước chỉ tập trung ở một số tuyến đường chính. Hiện nay thành phố cũng như khu vực nghiên cứu quy hoạch chưa có trạm xử lý nước thải. Nước thải từ các công trình chỉ được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại rồi thoát ra mạng lưới cống chung chạy theo các đường giao thông mà không được xử lý trước khi thoát ra nguồn tiếp nhận. Các hộ gia đình sử dụng bể tự hoại còn lại chủ yếu là thoát trực tiếp ra ao hồ, sông, suối gây ô nhiễm môi trường.

- Nghĩa trang nhân dân: - Trên địa bàn Thành phố Ưng Bí có nhiều nghĩa trang tồn tại trong các phường, xã theo hình thức địa táng. Công ty Môi trường Đô thị chỉ quản lý nghĩa trang Thành phố tại phường Thanh Sơn. Hiện nay chỉ có một số phường khu vực trung tâm thành phố như: Thanh Sơn, Trung Vương, Quang Trung là có các nghĩa trang tương đối tập trung. Các phường, xã còn lại nghĩa trang nằm rải rác, nhỏ lẻ ở các khu vực dân cư tập trung. Trong thành phố hiện có 1 nhà tang lễ thành phố thuộc bệnh viện Việt Nam Thụy Điển nằm tại phường Thanh Sơn.

- Hiện trạng cấp điện: Theo mạng lưới điện Quốc gia được cung cấp từ các trạm biến áp trung gian Ưng Bí 2-110/22kV, Khu vực nghiên cứu quy hoạch có nguồn điện dồi dào sẵn sàng đáp ứng đủ nhu cầu năng lượng điện cho phát triển kinh tế, xã hội trong hiện tại và tương lai.

Hiện trạng thông tin liên lạc: Hiện tại ở các trung tâm phường, xã đều đã có điểm bưu điện. Đài phát thanh truyền hình đang hoạt động có quy mô khá lớn, hiện tại đủ đáp

ứng nhu cầu về giải trí của người dân thị xã. Trên địa bàn khu vực có rất nhiều trạm thu phát sóng điện thoại, được sở hữu bởi các nhà mạng Vinaphone, Viettel, Mobiphone, mạng lưới Internet được phổ biến rộng rãi, 85% người dân được tiếp cận và sử dụng các dịch vụ liên quan đến internet.

3.3.3. Đánh giá tổng hợp điều kiện tự nhiên và hiện trạng:

a) Thuận lợi:

- Thành phố Uông Bí là trung tâm miền Tây của tỉnh Quảng Ninh. Là đầu mối giao thông quan trọng của tỉnh Quảng Ninh và vùng trọng điểm kinh tế Bắc bộ, có nhiều lợi thế về địa lý, khí hậu, cảnh quan sinh thái có nhiều tiềm năng về du lịch...Khu vực nghiên cứu quy hoạch có điều kiện thuận lợi để phát triển trên các lĩnh vực xây dựng và kinh tế xã hội.

- Địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi phát triển đô thị. Có thể huy động được quỹ đất lớn để xây dựng đô thị.

- Cảnh quan đẹp, hệ sinh thái phong phú, khí hậu ôn hòa.

b) Khó khăn:

- Hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hiện trạng còn thiếu, chưa đồng bộ. Địa hình một số khu vực bị chia cắt mạnh bởi sông suối, khi xây dựng cần đầu tư cải tạo nền để có quỹ đất phát triển, việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng rất lớn (cầu, cống ngăn triều, đê, đập, ta luy, tường chắn...) để đảm bảo phát triển bền vững.

- Có nhiều dự án hiện trạng chưa được triển khai hoặc triển khai một phần.

c) Cơ hội:

- Nằm trong khu vực được định hướng phát triển thành khu vực trung tâm mới của thành phố.

- Là khu vực nằm trên các trục giao thông chính. Là một cửa ngõ của đô thị với nhiều tuyến giao thông công cộng

- Có nhiều chức năng công cộng quan trọng được định hướng trong quy hoạch chung TP Uông Bí.

- Là khu vực phát triển đô thị mật độ

d) Thách thức:

- Sự thiếu thống nhất của các dự án đã được phê duyệt nhưng chưa triển khai hoặc đã triển khai cục bộ.

- Khó khăn đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực phù hợp với định hướng quy hoạch chung.

- Kiểm soát quá trình đô thị hóa của các làng xóm dân cư hiện hữu.

- Tốc độ đô thị hóa nhanh chóng có thể hủy hoại môi trường tự nhiên.

e) Kết luận:

- Là khu vực có rất nhiều yếu tố thuận lợi để phát triển đô thị hiện đại, đặc sắc và bền vững.

- Các vấn đề chính cần giải quyết:

- + Xây dựng hoàn thiện nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật giao thông.
- + Giải quyết vấn đề chuyển đổi kinh tế sang dịch vụ thương mại là chủ yếu: xây dựng các cơ sở dịch vụ thương mại, tiểu thủ công nghiệp, giải quyết việc làm, đào tạo chuyển đổi nghề, ổn định đời sống dân cư hiện có.
- + Xây dựng các cơ sở dịch vụ hạ tầng xã hội: văn hóa thể thao, giáo dục, y tế, hành chính đáp ứng quy mô chỉ tiêu, chất lượng phục vụ. Xây dựng hoàn thiện một số công trình công trình công cộng cấp đô thị. Chuyển đổi chức năng khu vực trung tâm thị xã cũ thành bảo tàng, công trình dịch vụ.
- + Giải quyết vấn đề nhà ở bao gồm: nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội cho nhiều đối tượng thu nhập. Cải tạo các làng xóm dân cư hiện có giữ được những đặc trưng truyền thống đồng thời nâng cao điều kiện môi trường sống.
- Quan điểm quy hoạch:
- + Tạo dựng phát huy được nét đặc trưng vốn có của địa phương về môi trường cảnh quan tự nhiên, văn hóa, bảo tồn di tích.
- + Phát triển đô thị bền vững trên cơ sở hài hòa 3 yếu tố: kinh tế, môi trường, xã hội.
- + Khai thác hiệu quả các yếu tố tự nhiên, vị trí địa lý, giao thông, tiết kiệm đất xây dựng. Xây dựng đô thị đồng bộ có bản sắc, tránh đầu tư nhỏ lẻ.
- Cần lựa chọn các dự án ưu tiên, nhà đầu tư có năng lực. Phân đợt các giai đoạn xây dựng theo nguyên tắc ưu tiên các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội, cơ sở kinh tế, nhà ở, khả năng đầu tư thuận lợi.

3.4. Cập nhật các đồ án, dự án phát triển đô thị trong khu vực lập quy hoạch

** Các quy hoạch:*

- Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Uông Bí đến năm 2030, tầm nhìn 2050
- Quy hoạch chi tiết nâng cấp, cải tạo bệnh viện Việt Nam - Thủy Điện
- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết trường THPT Uông Bí
- Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hạ lưu sông Sinh khu 11, phường Quang Trung
- Quy hoạch chi tiết Quần thể khuôn viên cây xanh Nhà quản lý vận hành và sửa chữa tại ngã 5 Cột đồng hồ
- Các quy hoạch chuyên ngành, hạ tầng kỹ thuật.....

** Các dự án công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị:*

- Nhà văn hóa đa năng TP
- Rạp chiếu phim TP (phường Quang Trung)
- Dự án cải tạo nâng cấp và mở rộng bệnh viện Việt Nam - Thủy Điện: 1.170 giường
- Nâng cấp, mở rộng khu vui chơi thanh thiếu nhi
- Cải tạo trung tâm hành chính công TP

** Các dự án hạ tầng kinh tế*

- Dự án cải tạo chỉnh trang khu dân cư trung tâm hiện trạng phường Quang Trung và Thanh Sơn.

- Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện trạng: 350 ha
- Khu đô thị mới Yên Thanh 1 (Khu dân cư ĐT Yên Thanh - LIOCOGI): 28 ha
- Khu đô thị mới Yên Thanh 2 (Khu đô thị mới TT p. Yên Thanh - Việt Long): 18 ha
- Khu đô thị Đông Yên Thanh (Công ty XM): 38 ha
- Khu đô thị mới Yên Thanh 3: 170 ha

3.5. Dự báo quy mô dân số

Các cơ sở dự báo:

- Hiện trạng và diễn biến dân số các phường giai đoạn 2012 - 2017
- Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050
- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội TP Uông Bí đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.
- Dân số phát triển trong vùng lập quy hoạch bao gồm: dân số tăng tự nhiên và dân số tăng cơ học qua từng thời kỳ phát triển. Trong đó dự báo dân số cho từng thời kỳ là: giai đoạn 2020, 2030.
- Theo dự báo Điều chỉnh quy hoạch chung TP Uông Bí đến 2030, tầm nhìn 2050 thì tỷ lệ tăng dân số trung bình là 1,6%/năm, trong đó tốc độ gia tăng tự nhiên là 0,6%; tốc độ gia tăng cơ học là 1%
- Dự kiến khu vực quy hoạch khoảng: 40.000-42.000 người

3.6. Dự kiến các phân khu chức năng (*theo định hướng quy hoạch chung*)

Căn cứ các đề xuất trong quy hoạch chung đã xác định, dự kiến sơ bộ cơ cấu các khu chức năng của Phân khu đô thị trung tâm phía Bắc- H- bao gồm:

- Khu trung tâm dịch vụ tổng hợp;
- Khu trung tâm hành chính, chính trị của Thành phố.
- Khu quảng trường văn hóa
- Khu trung tâm cây xanh công viên văn hóa
- Khu trung tâm y tế
- Các khu công cộng cấp khu vực
- Các khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang;
- Các khu ở mới;
- Đầu mối hạ tầng kỹ thuật;...

3.7. Dự báo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Các tiêu chuẩn kinh tế - kỹ thuật áp dụng cho phát triển đô thị về nguyên tắc dựa trên tiêu chuẩn đô thị loại 2 như dưới đây.

- QCXDVN 01: 2008/BXD Quy Chuẩn xây dựng Việt Nam Quy Hoạch Xây Dựng
- QCVN 07: 2010/BXD Quy Chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

Bảng chỉ tiêu dự kiến- kinh tế kỹ thuật chính của đồ án

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Dân số		
1.1	Quy mô dân số khu vực nghiên cứu	Người	40.000-42.000
1.2	Mật độ cư trú Brutto	người/ha Đất ĐV ở	90
1.3	Mật độ cư trú Netto	người/ha đất ở	150
II	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1	Đất ở	m2 đất /người	80
	- Đất ở hiện trạng cải tạo	m2 đất /hộ	100-150
	- Đất ở mới - nhà vườn	m2 đất /hộ	150 -300
3.2	<i>Các công trình hạ tầng xã hội</i>		
	Trường tiểu học	HS/1000 dân	65
		m2 đất/học sinh	15-20
	Trường THCS	HS/1000 dân	55
		m2 đất/học sinh	15-20
	Trạm Y tế	Ha/trạm	0,5
		trạm/1000người	1
	Nhà văn hóa	Ha/công trình	0,5
3.3	<i>Các công trình dịch vụ</i>	Ha/công trình	0,5-2
3.4	<i>Cây xanh TDTT</i>	m2 đất /người	6-8
IV	Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật		
4.1	<i>Tầng cao</i>		
	- Đất nhà ở hiện trạng cải tạo	Tầng	3-4
	- Đất ở mới dạng liền kề	Tầng	3-5
	- Đất ở mới dạng nhà vườn	Tầng	1-2
	- Công trình giáo dục	Tầng	1-3
	- Công trình DVCC	Tầng	5-7
	- Công trình DV- TM CC đặc biệt khác	Tầng	17-21
4.2	<i>Mật độ xây dựng trong các lô xây dựng</i>		
	- Đất nhà ở hiện trạng	%	80-90
	- Đất ở mới dạng nhà vườn	%	30-40
	- Công trình giáo dục	%	30-40
	- Công trình DVCC khác	%	30-40
V	Hạ tầng kỹ thuật		
5.1	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	L/ng,ngđ	150-180
	Tiêu chuẩn cấp nước dịch vụ	CNSH	10%
5.2	Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	kw/ng/năm	1100-2100

	Tiêu chuẩn cấp điện công trình công cộng	PTSH	35%
5.3	Tiêu chuẩn nước thải sinh hoạt	% đối với lượng cấp nước sinh hoạt	80-90
	Lượng rác thải sinh hoạt	kg/ng.ngđ	1-1,3
5.4	Tỷ lệ đất giao thông	%	10-15

Các chỉ tiêu kế kinh tế kỹ thuật kể trên sẽ được chính xác hóa trong giai đoạn quy hoạch chi tiết và các dự án tiếp theo

3.8. Các yêu cầu và nội dung nghiên cứu

Thực hiện theo các yêu cầu, quy định tại Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị; Điều 19 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; Điều 8 của Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

3.8.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng

- Tổng quan các đặc điểm tự nhiên của Phân khu H (về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy hải văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn...), đặc điểm cảnh quan sinh thái của đô thị trong mối liên kết với các khu vực xung quanh

- Đánh giá ảnh hưởng tiêu cực, tích cực của điều kiện tự nhiên tới khu vực xây dựng và phát triển phân khu H như tác động về mặt cảnh quan của không gian sông Hình

- Phân tích ảnh hưởng của chế độ thủy văn sông Hình... trong vùng đến các khu vực có tiềm năng phát triển. Đánh giá chi tiết về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Nhận định các kết quả phân tích nêu trên, từ đó đề xuất các vấn đề cần phải giải quyết trong quy hoạch để khắc phục những nhược điểm (độ dốc, khả năng ngập lũ) và phát huy các ưu điểm tự nhiên của khu vực, từ đó xác định các khu vực có tiềm năng về tự nhiên, có thể khai thác tạo động lực phát triển kinh tế, đô thị.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang.

- Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá về các chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng.

- Cập nhật các quy hoạch và dự án trong khu vực nghiên cứu; các khu vực an ninh, quốc phòng, đất quân sự; các khu vực rừng phòng hộ có vị trí đặc biệt qua trọng trong việc bảo tồn đa dạng sinh học phải được bảo tồn nguyên vẹn, được quản lý và bảo vệ nghiêm ngặt.

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT) trong khu vực nghiên cứu phát triển.

3.8.2. Dự báo phát triển:

- Khẳng định vai trò kết nối quan trọng của khu vực quy hoạch với, khu Trung tâm hành chính của Thành phố. Khu vực quy hoạch sẽ, kết hợp hành chính, dịch vụ, thương mại và y tế, đô thị. Đồ án sẽ là một công cụ quan trọng và hữu hiệu trong quá

trình quản lý và phát triển khu vực trung tâm phía Bắc thành phố Uông Bí. Nhất là việc quản lý quá trình xây dựng theo đúng quy hoạch và điều lệ quản lý xây dựng.

- Xây dựng khu vực trở thành một đô thị có nét văn hoá đặc thù riêng, có kết cấu hạ tầng hiện đại, đồng bộ, có mạng lưới hạ tầng xã hội phát triển.

- Dự báo nhu cầu phát triển về các phân khu chức năng gắn với định hướng phát triển của thị xã Đông Triều và tiềm năng lợi thế của khu vực lập quy hoạch; về dân số, lao động, khách du lịch; nhu cầu phát triển, sử dụng đất đai; quy mô các công trình công cộng, cơ sở hạ tầng kinh tế, cơ sở hạ tầng xã hội. Nhu cầu chuyển dịch cơ cấu lao động.

3.8.3. Quy hoạch sử dụng đất đai

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu kinh tế xây dựng cho từng lô đất nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tỷ lệ cây xanh, diện tích sàn ... cho các lô đất xây dựng theo các khu chức năng.

- Xây dựng hệ thống bảng biểu cân bằng và sơ đồ cho hệ thống số liệu sử dụng đất.

- Đề xuất quy chế quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

- Kết hợp điều kiện địa hình, hệ thống cây xanh, mặt nước để khai thác môi trường cảnh quan để xây dựng.

- Lựa chọn các lô đất có quy mô linh hoạt, phù hợp với nhu cầu đầu tư cụ thể, đưa ra giải pháp phân kỳ đầu tư xây dựng đáp ứng nhu cầu đầu tư, khai thác hợp lý tránh lãng phí nguồn vốn.

- Đề xuất quy định quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

- Các khu vực thương mại, dịch vụ được tạo điều kiện phát triển với tốc độ cao hơn để tối ưu hóa đất thương mại, dịch vụ tạo động lực phát triển kinh tế nói chung. Tái thiết đô thị.

- Xác định rõ các khu vực cấm xây dựng như: phạm vi đất an ninh quốc phòng, các di tích lịch sử văn hóa, các vùng khai thác tài nguyên, vùng có biến động địa chất, vùng ngập lụt ... cần cập nhật đầy đủ các phạm vi đất quốc phòng an ninh.

3.8.4. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

Khái quát các ý tưởng tổ chức không gian, từ đó đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực. Định hướng phát triển mở rộng bệnh viện Việt Nam-Thụy Điển và hình thành đô thị mới tại khu lân cận; phát triển đồng bộ văn hóa, thương mại, hành chính lấy trọng tâm là hồ sông Sinh; phát triển thương mại, hành chính tạo các điểm nhấn về tầng cao; khu vực văn hóa (thư viện, nhà văn hóa, quảng trường...) duy trì mật độ xây dựng thấp; diêm trung chuyển than từ các mỏ tại phường Vàng Danh để vận chuyển về cảng Điền Công bằng băng tải.

- Thiết lập bố cục không gian kiến trúc cảnh quan chung cho Phân khu H theo từng khu chức năng, đề xuất và mô tả hình ảnh không gian quy hoạch, cảnh quan tổng thể gắn kết với các khu vực liền kề Nghiên cứu khu vực xây dựng hiện hữu, các dự án đã có, tổ chức khớp nối, gắn kết theo định hướng quy hoạch chung của Thành phố đề ra.

- Đề xuất liên kết không gian trọng tâm Phân khu đô thị H theo các điểm - tuyến - diện đã xác định trong quy hoạch chung. Nghiên cứu đề xuất mô hình tổ hợp khối kiến trúc công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng.

- Đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, theo các trục không gian; đề xuất tổ chức không gian cho các khu trung tâm, các trục không gian chính, quảng trường lớn, không gian cây xanh, mặt nước và điểm nhấn... Các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực.

- Tổ chức các trung tâm, công trình chức năng theo nguyên tắc tổ chức mạng lưới tầng bậc, theo phân cấp, đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, bán kính phục vụ thuận lợi và tăng cường các tiện ích công cộng.

3.8.5. Thiết kế đô thị tổng thể:

- Thiết kế đô thị: Đề xuất được khung thiết kế đô thị tổng thể, Xác định các khu vực quan trọng cần phải khống chế và kiểm soát xây dựng bao gồm các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong phân khu quy hoạch. Lựa chọn không gian chủ đạo (Trung tâm thương mại, văn phòng, không gian mở, các cửa ngõ, các trục không gian, điểm nhìn đẹp...), lựa chọn các điểm nhấn của đô thị.

- Đề xuất chi tiết về thiết kế tầng cao, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng.. và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ Phân khu đô thị dịch vụ.

- Thiết kế đô thị được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng. Tuân thủ quy hoạch chung và các quy hoạch khác đã được phê duyệt, tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

3.8.6. Định hướng xây dựng khung hạ tầng kỹ thuật

a. Chuẩn bị kỹ thuật :

- San nền: Xác định cao độ khống chế xây dựng cho các khu vực chức năng của phân khu đô thị H và các trục giao thông chính, dự báo khối lượng san nền, đào đắp. Đề xuất các giải pháp san nền và cao trình chuẩn bị kỹ thuật phù hợp với từng khu vực như hệ thống đê, taluy, tường chắn, ổn định công trình. Nghiên cứu giải pháp phòng chống ngập úng, khả năng ngập lũ do biến đổi khí hậu, tính toán khối lượng đào đắp. Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

- Thoát nước mưa: Xác định các lưu vực thoát nước chính, hệ thống cống thoát nước mưa chính và các hồ dự kiến xây dựng, giải pháp thoát nước mưa tổng thể, mạng lưới thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch và các điểm đầu nối nằm ngoài ranh giới.

- Đề xuất giải pháp phòng tránh và giảm nhẹ thiệt hại do thiên tai (lũ quét, bão, sóng thần và triều cường....)

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

b. Giao thông :

- Nguyên tắc thiết kế phải tuân thủ theo các khống chế của quy hoạch chung TP Uông Bí đã được phê duyệt. Áp dụng chỉ tiêu kỹ thuật về giao thông cho đô thị tương đương với đô thị loại II.

- Định hướng và tổ chức hệ thống giao thông, phân loại và phân cấp các tuyến đường đối ngoại và nội bộ.

- Xác định vị trí, quy mô, số lượng, các chỉ tiêu kỹ thuật cho loại hình giao thông đường thủy và đường sắt đô thị.

- Thiết kế mạng lưới, quy mô, cấp hạng các tuyến đường. Công trình giao thông trong đô thị khác như các bãi đỗ xe, quảng trường, cầu và công đường bộ...

- 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 khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

c. Cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước: căn cứ áp dụng theo tính chất để xác định chỉ tiêu cụ thể cho từng loại hình công trình sử dụng nước.

- Xác định các giải pháp cấp nước bao gồm nguồn nước, vị trí quy mô công trình đầu mối cấp nước và kiến nghị bổ xung hoặc điều chỉnh nếu cần so với các công trình dự kiến trong quy hoạch chung.

- Thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình. Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước, mạng lưới phân phối: chiều dài, đường kính, các hạng cứu hoả.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

d. Cấp điện, chiếu sáng:

- Chỉ tiêu cấp điện áp dụng theo từng loại hình sử dụng điện. Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng của toàn khu vực và từng nhóm công trình.

- Thiết kế phương án cấp điện bao gồm nguồn điện, lưới điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp phân phối.

- Tính toán, nghiên cứu các giải pháp chiếu sáng công cộng.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

e. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn;

- Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo mô hình thoát nước riêng; phương án cụ thể cho hệ thống cống, trạm bơm, trạm xử lý. Nghiên cứu giải pháp thu gom và xử lý CTR.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

f. Đánh giá môi trường chiến lược – ĐMC:

- Nhận dạng và dự báo các tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường do phương án quy hoạch và các hoạt động phát triển kinh tế xã hội gây ra.

- 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.

- Kết luận, kiến nghị về môi trường để đảm bảo phát triển bền vững.

g. Kinh tế xây dựng:

- Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng hạng mục công trình kiến trúc, cây xanh, 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.

h. Các dự án chiến lược và lộ trình thực hiện:

- Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển khu vực theo từng giai đoạn. Xác định danh mục các dự án triển khai giai đoạn đến năm 2030.

3.9. Một số yêu cầu cụ thể đối với đồ án quy hoạch

- Ranh giới nghiên cứu quy hoạch phân khu: theo ranh giới đã được xác định trong quy hoạch chung. Phạm vi nghiên cứu: bao gồm trong địa giới hành chính của phường (xã) thuộc phân khu. Các khu vực còn lại cập nhật theo định hướng quy hoạch chung theo địa giới hành chính phường.

- Phân tích đánh giá nhận dạng đặc điểm tự nhiên, hiện trạng theo phương pháp SWOT, trên cơ sở số liệu thống kê tổng hợp và các số liệu thu thập về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và các dự án xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (thể hiện qua các sơ đồ phân tích và bảng biểu); đánh giá các đặc trưng, các vấn đề hiện tại của khu vực nghiên cứu; trên cơ sở đó đưa ra các vấn đề cấp thiết cần xử lý trong khu quy hoạch.

- Trên cơ sở các phân tích về điều kiện hiện trạng khu vực, tiền đề phát triển khu vực, tính chất của khu vực được xác định trong quy hoạch chung đưa ra các mục tiêu, chiến lược phát triển đối với khu vực và mức độ ưu tiên của các mục tiêu, chiến lược; cụ thể hóa các mục tiêu, chiến lược phát triển thông qua quy hoạch hệ thống giao thông, quy hoạch sử dụng đất, tổ chức cảnh quan ...

- Nội dung quy hoạch phải xác định được mục tiêu, định hướng phát triển theo các giai đoạn, các giải pháp thực hiện quy hoạch đối với từng khu chức năng (Đất dân cư hiện trạng cải tạo và xây dựng mới; Đất hỗn hợp, công trình dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ; Đất giáo dục đào tạo; Đất tôn giáo tín ngưỡng; Đất cây xanh công viên thể dục thể thao, cây xanh cảnh quan tự nhiên; Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác ...) đảm bảo tính khả thi, công tác quản lý và tính tổng thể chung khu vực.

- Bố trí các khu chức năng phải phù hợp, đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan, phòng chống cháy và phải được liên hệ thuận tiện với nhau bằng hệ thống giao thông hợp lý và an toàn, đảm bảo bán kính phục vụ của các công trình công cộng, dịch vụ và công viên cây xanh; tận dụng địa hình tự nhiên, hiện trạng kinh tế, xã hội và công trình xây dựng để tổ chức không gian đô thị và bố trí hệ thống kỹ thuật đạt hiệu quả cao về thẩm mỹ, về đầu tư và khai thác sử dụng;

- Xác định các khu vực phát triển chung (các khu vực phát triển mới, cải tạo, tái thiết ...) theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị; xác định vị trí, quy mô các khu chức năng, các công trình dịch vụ phải đáp ứng được các quy định, phù hợp với quy mô dân số trong khu vực thiết kế, đồng thời xem xét đến nhu cầu của các khu vực dân cư lân cận.

- Cập nhật các quy hoạch và dự án trong khu vực nghiên cứu; các khu vực an ninh, quốc phòng, đất quân sự; rà soát, cập nhật các công trình quốc phòng và một số công trình quốc phòng đang sử dụng và được quản lý theo Quyết định số 2412/QĐ-TTg ngày 19/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ; các khu vực rừng phòng hộ có vị trí đặc biệt quan trọng trong việc bảo tồn đa dạng sinh học phải được quản lý và bảo vệ.

- Đồ án quy hoạch cần khảo sát, làm rõ, xác định cụ thể các số liệu, hiện trạng về đất lúa, đất rừng, đất lâm nghiệp trong phạm vi ranh giới nghiên cứu và trong ranh giới hành chính từng phường, xã. Cập nhật các quy hoạch chuyên ngành, và các số liệu, các quy định khác có liên quan theo quy định hiện hành.

- Lồng ghép các nội dung phòng, chống thiên tai vào quy hoạch theo Thông tư 05/2016/TT-BKHĐT ngày 06/6/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư “Hướng dẫn lồng ghép nội dung phòng, chống thiên tai vào quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành, kinh tế - xã hội”. Chọn lọc những đánh giá tác động thiên tai, giải pháp ưu tiên về giảm nhẹ rủi ro thiên tai và thích ứng biến đổi khí hậu vào quá trình xây dựng quy hoạch. Ưu tiên các công trình đa mục tiêu, kết hợp giải pháp công trình và phi công trình, hướng tới phát triển bền vững và đối tượng dễ bị tổn thương trong lồng ghép nội dung phòng, chống thiên tai.

IV. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

Thành phần hồ sơ và nội dung đồ án thực hiện theo quy định tại Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

4.1. Về hồ sơ sản phẩm

a. Văn bản

- Thuyết minh.
- Các bản vẽ thu nhỏ, phụ lục, văn bản liên quan.
- Dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch.

b. Bản vẽ

- Hồ sơ bản vẽ bao gồm:

TT	Tên bản vẽ	Hồ sơ		
		HS Màu	HS Đen trắng	HS thu nhỏ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/10.000	1/10.000	A3
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/2.000	1/2.000	A3
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/2.000	1/2.000	A3
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử	1/2.000	1/2.000	A3

	dụng đất			
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/2.000	1/2.000	A3
6	Các bản vẽ minh họa, thiết kế đô thị	Tỷ lệ thích hợp		
7	Bản đồ quy hoạch Giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/2.000	1/2.000	A3
8	Bản đồ quy hoạch san nền, thoát nước mưa.	1/2.000	1/2.000	A3
9	Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/2.000	1/2.000	A3
10	Bản đồ quy hoạch cấp điện	1/2.000	1/2.000	A3
11	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải	1/2.000	1/2.000	A3
12	Bản đồ đánh giá tác động môi trường	1/2.000	1/2.000	A3
13	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2.000	1/2.000	

Đĩa CD lưu trữ các tài liệu nêu trên.

4.2. Dự toán kinh phí lập quy hoạch:

Quy hoạch phân Khu H - Khu đô thị mới trung tâm phía Bắc là một khu vực trọng tâm, trọng điểm của Thành phố Uông Bí, vì vậy khi nghiên cứu lập quy hoạch cần tư vấn, trong và ngoài nước có năng lực, kinh nghiệm lập quy hoạch khu đô thị để thực hiện.

- Chi phí lập đồ án quy hoạch trên cơ sở quy định của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; và các quy định hiện hành.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

5.1. Tiến độ lập quy hoạch

- Thời gian bắt đầu: Kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt và chủ đầu tư cung cấp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000. Các văn bản pháp lý có liên quan.
- Thời gian hoàn thành sau: (06 tháng) kể từ khi nhiệm vụ thiết kế được phê duyệt.

5.2. Tổ chức thực hiện quy hoạch

- Cơ quan lập quy hoạch: UBND Thành Phố Uông Bí
- Cơ quan thẩm định, trình phê duyệt: Sở Xây dựng Quảng Ninh
- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Quảng Ninh
- Lựa chọn đơn vị tư vấn: Theo quy định hiện hành

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu H sẽ làm cơ sở nghiên cứu đồng thời triển khai đồ án QHPK Khu H. Các nội dung nghiên cứu và hồ sơ trình thẩm định phê duyệt Đồ án QHPK sẽ được tuân thủ theo các định hướng cũng như yêu cầu của Điều chỉnh Quy hoạch chung TP Uông Bí đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt.

Kính đề nghị UBND tỉnh Quảng Ninh, các Cơ quan, Ban ngành cũng như Chủ đầu tư xem xét, thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ QHPK để sớm triển khai công tác lập quy hoạch phân khu- khu H- theo quy định Nhà nước ./.