

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, tái định cư khu Bí Thượng, phường Phương Đông, thành phố Uông Bí

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ UÔNG BÍ

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, Luật Quy hoạch đô thị năm 2017 và 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”; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 1088/QĐ-UBND ngày 11/4/2016 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 đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 4888/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị phía Tây Nam thành phố Uông Bí (Phân khu F) tại các phường, xã: Phương Nam, Phương Đông, thành phố Uông Bí.

Văn bản số 6802/UBND-QH ngày 28/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc chấp thuận địa điểm lập, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư, tái định cư tại khu Bí Thượng, phường Phương Đông, thành phố Uông Bí;

Văn bản tham gia ý kiến của Sở Xây dựng số 3907/SXD-QH ngày 01/10/2021; của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Quảng Ninh tại văn bản số 3331/PCCC ngày 09/10/2021;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 207/TTr-QLĐT ngày 14/10/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, tái định cư khu Bí Thượng, phường Phương Đông, thành phố Uông Bí, với các nội dung sau:

1. Địa điểm, ranh giới, diện tích xây dựng

1.1. Vị trí địa điểm: Khu Bí Thượng, phường Phương Đông, thành phố Uông Bí (tại vị trí lô đất số OM-01 thuộc Quy hoạch phân khu F), có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu đã GPMB thực hiện nút giao giữa QL18A và đường Yên Tử và đường bê tông hiện trạng.

- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu và đường Yên Tử kéo dài.

- Phía Nam: Giáp khu quy hoạch tái định cư dự án đường ven sông kết nối từ đường cao tốc Hạ Long - Hải Phòng đến thị xã Đông Triều, đoạn từ đường tỉnh 338 đến thị xã Đông Triều (giai đoạn 1);

- Phía Tây: Giáp suối

1.2. Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 4.721,50 m² (0,47 ha).

2. Mục tiêu, tính chất

- Mục tiêu: Đầu tư xây dựng khu dân cư, tái định cư với cơ sở hạ tầng đồng bộ kết nối với tuyến đường Yên Tử kéo dài; một phần để đầu giá cấp quyền sử dụng đất, một phần phục vụ công tác GPMB đầu tư xây dựng Tuyến đường Yên Tử kéo dài đoạn từ Quốc lộ 18A đến Quốc lộ 10.

- Tính chất: Là khu dân cư, tái định cư với hệ thống hạ tầng kỹ thuật xây dựng đồng bộ, đảm bảo kết nối khu vực.

3. Các khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất

3.1. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	LK	1.834,0	38,84
2	Đất cây xây, HTKT	CX	442,5	9,37
3	Đất giao thông, HTKT khác	GT	2.362,0	50,03
4	Đất đội cảnh sát PCCC	CQ	83,0	1,76
	Tổng cộng		4.721,5	100,00

3.2. Bảng thông số các chỉ tiêu Kinh tế - Kỹ thuật

STT	Hạng mục công trình	Số ô	Diện tích lô đất (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao
I	Đất ở liền kề	21	1.834,0	100,0	5
II	Đất cây xanh, HTKT		442,5		
III	Đất giao thông, HTKT khác		2.362,0		
IV	Đất đội cảnh sát PCCC	01	83,0		5
Tổng diện tích (I+II+III+IV)			4.721,5		

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật - Tổ chức kiến trúc cảnh quan

4.1 Tổ chức kiến trúc cảnh quan

- Không gian kiến trúc khu dân cư được tổ chức hài hoà phù hợp với cảnh quan khu vực và đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

- Các khu chức năng tạo được mối liên hệ bằng hệ thống giao thông mạch lạc, thuận tiện cho hoạt động của người dân và kết nối với đường đô thị hiện có và tuyến đường quy hoạch.

- Các nhóm nhà ở được tổ chức thành từng khu tạo sự đồng bộ trên tuyến phố về tầng cao, khoảng lùi và kiểu dáng kiến trúc.

- Hình thành các trục chính, trục cảnh quan cho khu dân cư với những tuyến đường được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật kết hợp với các quy định kiểm soát về quy hoạch và kiến trúc cho từng dãy phố.

- Trên trục đường, tuyến phố bắt buộc phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp. Cây xanh đường phố phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy định.

4.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.2.1. Quy hoạch giao thông

a) Giải pháp quy hoạch giao thông

- Quy hoạch mạng lưới giao thông nội bộ, đấu nối giao thông với tuyến đường Yên Tử kéo dài; đấu nối giao thông với tuyến đường bê tông hiện trạng phía Bắc dự án.

- Hệ thống giao thông nội bộ đảm bảo thiết kế liên hoàn, lưu thông thuận tiện, phục vụ tối ưu các công trình bên trong khu đất.

- Các yếu tố kỹ thuật mạng lưới giao thông như bán kính cong nằm trên tuyến, bán kính cong bó vỉa tại nút giao, tầm nhìn tại nút đảm bảo theo tiêu chuẩn thiết kế TCVN-4054-2005.

- Định vị mạng lưới giao thông bằng tọa độ nút giao thông và các điểm đặc biệt làm cơ sở xác định vị trí các tuyến đường trong giai đoạn sau.

b) Thông số mạng lưới giao thông

- Mặt cắt 1-1 - Đường nội bộ: Mặt cắt rộng 15,5m (Lòng đường 7,5m, vỉa hè phía Bắc rộng 3,0m, vỉa hè phía Nam rộng 5,0m).

- Mặt cắt 2-2 - Đường nội bộ: Mặt cắt rộng 17,5m (Lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x5,0m).

- Mặt cắt 3-3 - Đường nội bộ: Mặt cắt rộng 11,5m Lòng đường 5.5m, vỉa hè 2x3.0m.

- Thông số mạng lưới giao thông:

- + Tổng diện tích đường: 5.822,9 m²;

- + Mật độ mạng lưới giao thông: 46,40 %;

- + Độ dốc đường tối đa 0.56%, độ dốc đường tối thiểu 0.53%;

- + Độ dốc ngang lòng đường 2%, độ dốc ngang vỉa hè 1.5%.

c) Kết cấu áo đường, vỉa hè

- Thiết kế áo đường theo tiêu chuẩn thiết kế áo đường cứng 22TCN 223-95, tải trọng tính toán trục xe 10T.

- Kết cấu áo đường từ trên xuống gồm: Bê tông xi măng dày 20cm, lót nylon 2 lớp, cấp phối đá dăm loại 2 dày 20cm, dưới cùng là nền đường đầm chặt K=0,95;

- Vía hè, bó vía, đan rãnh:

+ Vía hè: Kết cấu vỉa hè dự kiến từ trên xuống gồm: lớp trên lát gạch Terrazzo, kích thước mỗi viên gạch 40x40cm dày 4cm, lớp bê tông xi măng mác 150 đá 2x4 dày 10cm, nền đất san nền tạo phẳng đầm chặt K95;

+ Viên bó vỉa hè: Sử dụng viên bó vỉa vát bằng BTXM đúc sẵn kích thước 300x200x100cm tại các đoạn thẳng, tại vị trí đường cong sử dụng viên kích thước 300x200x30cm; lắp ghép viên bó vỉa trên nền BTXM mác 100 đá 4x6 dày 10cm;

+ Kết cấu bó hè xây gạch vữa XM mác 75 dày 110mm trát hoàn thiện mặt lộ, phía dưới là lớp bê tông lót mác 100 đá 4x6 dày 100mm;

+ Đan rãnh tam giác: Sử dụng tấm bằng BTXM mác 200 đá 1x2 dày 8cm trên lớp bê tông lót mác 100 đá 4x6;

- Lối đi dành cho người khuyết tật: Sử dụng viên gạch dẫn hướng, viên gạch lát dừng bước kết hợp với các điểm hạ vỉa hè tạo lối đi cho người khuyết tật đảm bảo tuân thủ QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

4.2.2. Quy hoạch chiều cao - Chuẩn bị kỹ thuật

- Dựa trên cao độ thiết kế tuyến đường Yên Tử kéo dài, cao độ không chế tại các điểm giao hệ thống đường nội bộ với tuyến đường bê tông hiện trạng, xác định cao độ thiết kế các nút giao thông, cao độ thiết kế vỉa hè và cao độ nền đất xây dựng công trình.

- Thiết kế các mái dốc định hướng các lưu vực thoát nước mưa về các nguồn xả thông qua hệ thống suối.

- Xác định cao độ thiết kế, độ dốc đường thiết kế đảm bảo thoát nước nhanh chóng. Cao độ thiết kế phải phù hợp với cao độ không chế, bám sát cao độ tự nhiên hạn chế đào đắp.

- Cao độ thiết kế hoàn thiện: từ 5.00 - 6.30, độ dốc tim đường từ 0.53 - 0.56%, độ dốc các lô đất xây dựng từ 0.67 - 2.0%, hướng dốc chính Đông Bắc - Tây Nam.

4.2.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Căn cứ bản đồ khảo sát địa hình;

- Căn cứ bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất;

- Căn cứ vào bản đồ quy hoạch chiều cao;

- Căn cứ vào hiện trạng thoát nước hiện có trong và ngoài khuôn viên khu đất quy hoạch;

- Đảm bảo thoát nước mặt tự chảy nhanh chóng, không gây ngập úng;

- Thiết kế sao cho tuyến đường thoát nước là ngắn nhất, giảm độ sâu chôn cống.

- Nước mưa được xả thẳng vào nguồn gần nhất bằng cách tự chảy.

- Khi thoát nước mưa không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa cho khu đất quy hoạch như sau: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa chạy trên vỉa hè dọc các tuyến đường thu nước mặt đường, vỉa hè và trên mái công trình thông qua các hố ga và miệng thu sau đó thoát vào suối ở phía Nam khu đất.

- Cấu tạo hệ thống thoát nước mưa: Công thoát nước được sử dụng là cống xây gạch B600 - B1000; các cống thoát nước đặt dưới đường được tính với cấp tải trọng TC dưới đường và tải trọng T với cống đặt dưới hè. Kết cấu đáy cống bằng bê tông xi măng mác 150 đá 2x4, dày 100; thành xây gạch vữa XM mác 75, dày 220, trát mặt trong VXM M75; mũ mố bằng BTCT mác 200 đá 1x2; nắp đan BTCT mác 200 đá 1x2, đan cống dày 100, dày 150 (chịu lực). Trên hệ thống cống có bố trí các công trình kỹ thuật như: hố ga thu nước mưa, hố ga thu kết hợp hố ga thăm, giếng cổ và đáy BTCT, tường xây gạch vữa xi măng mác 75. Hố ga trên vỉa hè sử dụng tấm nắp BTCT nằm dưới kết cấu vỉa hè; miệng thu nước mặt đường đổ bê tông cốt thép trên đây song chắn rác bằng Composite, sử dụng ống UPVC D200 đón nước từ miệng thu nước vào hố ga thu nước;

4.2.4. Quy hoạch cấp nước

a) Tiêu chuẩn cấp nước

- Nước cho các công trình công cộng: 5 l/m².
- Tiêu chuẩn dùng nước: 200 (1 người/ngđ)

b) Phương án cấp nước

- Xây dựng tuyến ống cấp nước chính HDPE D110 đầu nối từ đường ống cấp nước chính trên quốc lộ 18 phía Bắc dự án chạy dọc về phía Tây - Nam theo tuyến đường giao thông nội bộ. Trên tuyến ống chính có bố trí họng cứu hỏa để thuận tiện chữa cháy cho khu dân cư.

- Tuyến ống dịch vụ D50: Đây là ống cấp nước trực tiếp cho các công trình có nhu cầu dùng nước. Gồm 03 tuyến ống:

+ Tuyến 01 đầu nối tại hố van HV1, tuyến này cấp cho các dãy nhà lô LK1 và nhà văn hóa.

+ Tuyến 02 đầu nối tại hố van HV2, tuyến này cấp cho các dãy nhà lô LK2.

+ Tuyến 03 đầu nối tại hố van HV3, tuyến này cấp cho các dãy nhà lô LK3.

+ Tại điểm cuối của tuyến ống có bố trí nút bịt và van khóa, thiết bị này được đặt trong hố van để thuận tiện đầu nối thêm khi cần thiết.

+ Ống cấp nước dùng ống HDPE D110-D50. Độ sâu chôn ống từ H=0.6m với ống trên vỉa hè và H>1m với ống qua đường.

c) Phương án cấp nước PCCC

- Trên tuyến ống cấp nước chính HDPE D110 bố trí trụ chữa cháy áp lực thấp, quay ra phần đường xe chạy. Đây là trụ cứu hỏa lấy nước và áp lực từ mạng lưới chung của khu vực. Khoảng cách giữa hai trụ cứu hỏa và từ trụ cứu hỏa đến các dãy nhà không quá L=150 (m) nhằm đảm bảo ứng cứu kịp thời khi có sự cố hỏa hoạn. Đảm bảo khoảng cách từ trụ cứu hỏa đến mép đường ≤ 2,5m, cách tường nhà (công trình) ≥ 5,0m.

- Bộ trụ cứu hỏa được đổ bê tông đá 1*2 (cm), mác M200#.
- Kích thước bể $A*B*H = 600*600*900$ (mm).

4.2.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Phương án thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải theo nguyên tắc tự chảy; nước thải tại các công trình, căn hộ được xử lý bằng bể tự hoại rồi thu gom, đầu nối chảy vào hệ thống thoát nước thải rồi thoát trực tiếp ra suối.

- Thiết kế tuyến công thoát nước BTCT D200 chạy dọc trong hào kỹ thuật của từng lô đất thuộc dự án nhằm thu nước thải của từng công trình đơn vị. Ống thoát nước có độ dốc $i=0.5-1.6\%$ tùy theo vị trí cốt địa hình.

b) Rác thải, chất thải rắn

- Thu gom rác, xử lý chất thải rắn:
 - + Tiêu chuẩn rác 1 kg/người/ngày.
 - + Chất thải rắn 0,9 kg/người/ngày
- Phương pháp xử lý: Bằng phương pháp thu gom rác bằng các thùng chứa rác đặt tại các khu vực thuận lợi.
- Rác, chất thải rắn được chở đi bằng xe chuyên dùng đến nơi xử lý rác chung của thành phố Uông Bí để xử lý.

4.2.6. Quy hoạch cấp điện

a) Nhu cầu phụ tải

- Nhu cầu sử dụng điện: Phụ tải được áp dụng theo QCVN 1:2021/BXD có căn cứ theo nhu cầu thực tế và TCVN 9206-2012.

- Nhà ở liên kết: $P_o = 5\text{kW}/\text{hộ}$;
- Nhà văn hóa: $P_o = 50\text{W}/\text{m}^2$;
- Chiếu sáng giao thông: $P_o = 0,15\text{kW}/\text{bóng}$;
- Xây mới một trạm biến áp kiểu trụ công suất 560kVA-22/0,4kV.

b) Phương án cấp điện: Cấp điện cho trạm biến áp xây mới cấp điện khu đất quy hoạch từ lưới trung áp 22kv của khu vực. Từ điểm xin đầu nối cấp điện kéo đường cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC(3x70)MM2-24kV cấp điện cho trạm biến áp 560kVA-22/0.4kv đặt tại khu đất nhà văn hóa của dự án. Từ tủ điện phân phối hạ thế của trạm biến áp kéo các đường cáp ngầm luôn trong ống hdpe chịu lực đi ngầm trên vỉa hè cấp điện đến các tủ điện phân phối công tơ hạ áp đặt trên vỉa hè để phục vụ cấp điện cho các hộ liên kề.

c) Chiếu sáng

- Chiếu sáng đường giao thông trong khu vực sử dụng đèn cao áp bóng Led 100W choá đèn sử dụng của các hãng nổi tiếng đạt tiêu chuẩn quốc tế có độ bền cao, tiết kiệm năng lượng đặc biệt là chịu được xâm thực của môi trường, cấp bảo vệ IP 54.

- Toàn bộ cáp điện chiếu sáng được đi trong rãnh rải cáp luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn ngầm dưới vỉa hè với độ sâu tối thiểu 0,7m.

- Tủ điều khiển chiếu sáng 3P50A có khả năng tự động đóng cắt các tuyến đèn theo chế độ thời gian định sẵn. Tủ được đặt trên bề mặt bê tông và tiếp địa trực tiếp đảm bảo điện trở nối đất theo quy phạm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Thành phố triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định (chủ trì công bố công khai quy hoạch được duyệt; đấu nối hạ tầng kỹ thuật; lưu trữ hồ sơ; hoàn thiện hồ sơ đất đai; triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình theo quy hoạch và thiết kế được duyệt...);

- Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Thành phố công bố, công khai quy hoạch; thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch, xây dựng;

- Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu thực hiện các thủ tục về đất đai, môi trường của dự án theo chức năng nhiệm vụ của đơn vị;

- UBND phường Phương Đông phối hợp với phòng Quản lý đô thị tổ chức triển khai và quản lý quy hoạch đã được phê duyệt; kiểm tra, xử lý kiên quyết những trường hợp xây dựng vi phạm trật tự xây dựng theo chức năng, quyền hạn của đơn vị.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND & UBND Thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Phương Đông; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Thành phố; Thủ trưởng các phòng, ban và đơn vị có liên quan của Thành phố căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (T/h);
- CT, PCT UBND Thành phố;
- Lưu: VT, QLĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Phạm Tuấn Đạt

