

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

Số: 3443 /QĐ-UBND

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

Quảng Ninh, ngày 03 tháng 10 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000
Trung tâm phường Bắc Sơn, thành phố Uông Bí**

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 về 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 Nhiệm vụ quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 Trung tâm phường Bắc Sơn, thành phố Uông Bí được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3423/QĐ-UBND ngày 03/11/2009;

Căn cứ Văn bản số 1472/UBND-QH1 ngày 29/4/2011 của UBND tỉnh “V/v Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm phường Bắc Sơn, thành phố Uông Bí”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 422/SXD-QH ngày 19/9/2011.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm phường Bắc Sơn, thành phố Uông Bí (Kèm theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2.000) với những 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 Bãi Soi, phường Bắc Sơn, thành phố Uông Bí; có ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp khu đất nông nghiệp.
- Phía Tây giáp suối Vàng Danh;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng và suối 12 khe.
- Phía Bắc giáp khu dân cư mật độ thấp.

1.2. Diện tích nghiên cứu: 880.254 m².

2. Tính chất: Là khu trung tâm văn hoá, chính trị, thương mại của phường Bắc Sơn với đầy đủ các hạng mục công trình hạ tầng xã hội: Trụ sở cơ quan; công trình công cộng; văn hoá thể thao; dân cư đô thị với quy mô cấp phường phục vụ cho người dân trên địa bàn phường Bắc Sơn. Quy mô dân số khoảng 7.000 người.

3. Nội dung chính quy hoạch:

3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Bảng Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	338.831,0	38,5
2	Đất công trình dịch vụ, thương mại	49.211,0	5,6
3	Đất công trình công cộng	80.253,0	9,1
4	Đất công viên, cây xanh cách ly, TDTT	90.242,0	10,2
5	Đất giao thông, HTKT	321.717,0	36,6
	Tổng	880.254,0	100,0

- Bảng danh mục các công trình xây dựng:

STT	Danh mục các công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
I	Đất ở		338.831,0		
1	Đất ở cải tạo chỉnh trang	DO-01÷05; DO-21÷26	165.689,0	60	5
2	Đất ở đã có quy hoạch	DO-06	21.823,0	80	5
3	Đất ở quy hoạch mới	DO-07÷20; DO-27÷36	151.319,0	80	5
II	Đất Dịch vụ, thương mại		49.211,0		
1	Chung cư kết hợp DVTM 1	DVTM-01	17.174,0	45	9
2	Chung cư kết hợp DVTM 2	DVTM-02	17.887,0	45	9
3	Chợ truyền thống	DVTM-03	5.184,0	60	3
4	Khu dịch vụ thương mại	DVTM-04	8.966,0	60	3
III	Đất công trình công cộng		80.253,0		
1	Nhà văn hóa 1	CC-01	2.246,0	50	2
2	Nhà văn hóa 2	CC-02	1.715,0	50	2
3	Trường mầm non 1	NT-01	6.620,0	40	2
4	Trường mầm non 2	NT-02	3.914,0	40	2
5	Trường mầm non 3	NT-03	6.282,0	40	2
6	Trường PTCS	TH-01	9.877,0	40	3
7	Trường Tiểu học	TH-02	9.221,0	40	3

8	Khu nhà văn hóa, đài tưởng niệm, Quảng trường	NVH-QT	18.916,0	20	3
9	Khu cơ quan hành chính phường (UBND, HĐND, Công an, Y tế)	CQHC	21.462,0	40	3
IV	Đất công viên, cây xanh cách ly, TDTT		90.242,0		
1	Công viên cây xanh kết hợp bãi đỗ xe 1	CVCX-01	9.575,0	5	1
2	Công viên cây xanh kết hợp bãi đỗ xe 2	CVCX-04	13.223,0	5	1
3	Công viên cây xanh 1	CVCX-02	17.276,0	5	1
4	Công viên cây xanh 2	CVCX-03	18.348,0	5	1
5	Công viên cây xanh 3	CVCX-05	5.375,0	5	1
6	Sân chơi TDTT 1	TD-01	2.246,0		
7	Sân chơi TDTT 2	TD-02	1.715,0		
8	Trung tâm thể thao phường	TDTT	22.484,0	20	2
V	Đất giao thông		321.717,0		
VI	Tổng diện tích Quy hoạch		880.254,0		
VII	Đất hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh giới quy hoạch		11.400,0		
1	Tạm thu gom nước thải 1	KT-01	6.172,0		
2	Trạm thu gom nước thải 2	KT-02	5.228,0		

3.2. Phân khu chức năng:

a. Khu ở: Khu ở số 1 (Diện tích 28,0 ha; quy mô dân số khoảng 3.600 người) được bố trí tại khu vực phía Nam và khu ở số 2 (Diện tích 30,0 ha; quy mô dân số khoảng 2.800 người) được bố trí tại khu vực phía Bắc gồm: Các nhóm nhà ở (nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang, nhóm nhà ở quy hoạch xây dựng mới), các công trình công cộng cấp khu ở (Nhà văn hóa, Trường Mầm non...), các Khu công viên cây xanh, thể dục thể thao.

b. Khu các Công trình công cộng, dịch vụ đô thị cấp phường: Bố trí tại khu vực trung tâm, nằm 2 bên trục đường chính ra cầu Bắc Sơn, diện tích 10,0 ha gồm các công trình dịch vụ, công cộng... cấp đô thị đảm bảo quy mô tính chất và bán kính phục vụ cho toàn khu quy hoạch và các khu vực lân cận:

- Khu công trình Trụ sở làm việc cấp phường (UBND phường, HĐND, Công an, Y tế....).

- Khu công trình văn hóa, TDTT (Nhà văn hóa phường, đài tưởng niệm, trung tâm thể dục thể thao..).

- Khu các công trình dịch vụ, thương mại (Chợ truyền thống, khu dịch vụ thương mại kết hợp nhà ở cao tầng).

c. Khu các công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống đường giao thông đối nội, đối ngoại (Tuyến đường phân khu và các tuyến đường giao thông nội bộ khu ở).

- Hệ thống đường giao thông chính trong khu trung tâm phường được quy hoạch là hai trục đường đối ngoại theo trục Bắc - Nam và Đông - Tây tạo hai trục lõi xuyên suốt toàn bộ khu trung tâm phường.

- Hệ thống các đường giao thông trong các khu quy hoạch xây dựng mới bố trí thuận tiện, đảm bảo đúng tiêu chuẩn về chỉ giới đường đỏ, lộ giới xây dựng và độ dốc dọc đảm bảo.

- Hệ thống các đường giao thông trong các khu vực hiện trạng cải tạo chỉnh trang bố trí phù hợp với điều kiện hiện trạng đảm bảo giao thông thông suốt và đáp ứng được các tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy, hạn chế san gạt và đền bù gây ảnh hưởng đến điều kiện sinh hoạt của các khu dân cư hiện trạng.

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

a. Các lô đất xây dựng các công trình Trụ sở cơ quan, công cộng, dịch vụ thương mại, văn hoá - TDTT, y tế, giáo dục: Được nghiên cứu theo các dự án riêng đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu) và các quy định hiện hành. Định hướng sơ bộ các chỉ tiêu quy hoạch như sau:

b. Các khu ở: Mật độ xây dựng tối đa 80%; tầng cao tối đa 05 tầng; chỉ giới xây dựng lùi vào 3 ± 5 m so với chỉ giới đường đỏ. Đối với khu ở cũ, cải tạo cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ tại những khu vực cụ thể được nghiên cứu riêng trong quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; nghiên cứu Thiết kế đô thị thống nhất kiến trúc mặt đứng toàn dãy.

c. Các khu cơ quan hành chính: Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 03 tầng; chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.

d. Các khu công cộng:

- Trung tâm y tế phường: Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 03 tầng; chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.

- Trường mầm non: Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 03 tầng; chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.

- Trường tiểu học, Trung học cơ sở: Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 03 tầng; chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.

- Khu văn hoá thể thao, nhà sinh hoạt cộng đồng: Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 02 tầng; chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.

- Khu thể dục thể thao, sân vận động cấp phường: Mật độ xây dựng tối đa 20%; tầng cao tối đa 02 tầng; chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.

- Khu đài tưởng niệm, tượng đài: Được nghiên cứu riêng và có thiết kế chi tiết cụ thể.

- Các khu công viên cây xanh: Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao tối đa 01 tầng; chỉ giới xây dựng lùi vào thềm 5m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chung cư kết hợp dịch vụ, thương mại: Mật độ xây dựng tối đa 45%; tầng cao tối đa 09 tầng; chỉ giới xây dựng lùi vào thềm 5m so với chỉ giới đường đỏ.

- Khu dịch vụ thương mại: Mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao tối đa 03 tầng; chỉ giới xây dựng lùi vào thềm 5m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Chợ trung tâm: Mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao tối đa 03 tầng; chỉ giới xây dựng lùi vào thềm 5m so với chỉ giới đường đỏ.

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

3.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đầu nối thống nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liền kề trong khu vực.

a. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

* Quy hoạch san nền: Giải pháp san nền chia thành 02 khu vực:

- Khu phía Bắc trục đường chính đi cầu Bắc Sơn: Dốc từ Nam xuống Bắc và từ Đông sang Tây; Cao độ san nền cao nhất + 13m (đầu cầu Bắc Sơn); Cao độ san nền thấp nhất +10,3 (góc phía Tây - Bắc khu đất quy hoạch).

- Khu phía Nam trục đường chính đi cầu Bắc Sơn: Dốc từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây; Cao độ san nền cao nhất + 13m (đầu cầu Bắc Sơn); Cao độ san nền thấp nhất +10,0 (góc phía Tây – Nam khu đất quy hoạch).

* Quy hoạch thoát nước mưa:

- Là hệ thống thoát nước riêng, các tuyến cống đảm bảo thoát nước triệt để cho các lưu vực. Được chia thành 02 lưu vực chính, lấy tuyến đường trục chính đi cầu Bắc Sơn làm trục phân thủy thoát nước (Lưu vực 1: Khu vực phía Bắc trục đường chính; Lưu vực 2: Khu vực phía Nam trục đường chính).

- Nước mưa từ các cống nhánh có khẩu độ $B=500 \times 6.00$ thu gom và đổ về tuyến cống chính có khẩu độ $B=1.000 \times 1.200$ trên các trục đường ngang và qua các cửa xả 1,2,3,4,5,6,7 thoát ra suối Vành Danh.

- Yêu cầu nghiên cứu bổ sung hệ thống tiêu thoát nước cho khu vực phía Bắc và phía Đông khu quy hoạch, đảm bảo đầu nối hạ tầng với các khu vực lân cận khi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

b. Quy hoạch hệ thống giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường từ cầu Bắc Sơn đi khu phía Đông khu quy hoạch, qua khu

trung tâm và đầu nối vào tuyến đường bao phía Đông khu đất quy hoạch; mặt cắt đường 20,5m trong đó: mặt đường chính 10,5m, vỉa hè 5,0m x 02 bên.

- Tuyến đường từ khu phía Bắc khu quy hoạch đi cầu Hai Thanh; mặt cắt đường 17,5m trong đó: mặt đường chính 7,5m, vỉa hè 5,0m x 2 bên (là tuyến giao thông chính hiện trạng xuyên suốt toàn khu quy hoạch).

- Tuyến đường bao vành đai khu phía Đông; mặt cắt đường 45,5m trong đó: mặt đường chính 10,5m x 2 bên, vỉa hè 10,0m x 2 bên, dải cây xanh cách ly 4,5m (là tuyến đường hành hương đi Yên Tử đồng thời với định hướng là trục đường chính Trung tâm phường).

* Giao thông nội bộ:

- Các tuyến đường phân khu; Mặt cắt đường 20,5m trong đó mặt đường chính 10,5m, vỉa hè 5,0m x 02 bên.

- Tuyến đường nội bộ các khu quy hoạch; Mặt cắt đường 17,5m trong đó: mặt đường chính 7,5m, vỉa hè 5,0m x 02 bên.

- Tuyến đường trong khu vực dân cư cải tạo; Mặt đường chính tối thiểu 5,5m, vỉa hè mỗi bên rộng $1,0 \div 5,0$ m.

c. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng công suất tiêu thụ: $2.462,72\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Nguồn cấp nước lấy từ đường ống cấp nước theo quy hoạch bên bờ Tây suối Vàng Danh với.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế dạng vòng kết hợp cấp nước sinh hoạt và cấp nước cứu hoả.

- Đường ống dẫn nước nguồn đường kính D200; Mạng lưới đường ống chính đường kính D90÷200 phân phối đến các khu vực; Các trụ cứu hoả bố trí bảo đảm bán kính phục vụ tối thiểu 150m.

d. Quy hoạch hệ thống thoát nước, chất thải:

- Thoát nước thải: Nước thải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó được thu gom bằng các tuyến cống BTCT D300 đưa về 02 khu xử lý nước thải phía Bắc và Nam khu đất quy hoạch; công suất trạm xử lý $500\text{m}^3/\text{ngày/1trạm}$. Nước thải sau khi qua khu xử lý đảm bảo tiêu chuẩn rồi được xả ra suối Vàng Danh bằng đường ống BTCT D300÷500.

- Xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn được phân thành hai loại:

+ Chất thải vô cơ: Được thu gom để tái chế nhằm tận dụng và thu hồi phế liệu và giảm tải cho các khu xử lý chất thải rắn.

+ Chất thải hữu cơ: Được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý tập trung của thành phố.

e. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Tổng công suất tiêu thụ toàn khu: 7.732,1 KW.
- Nguồn điện: Lấy từ tuyến điện cao thế 35Kv phía Tây suối Vàng Danh đến các trạm biến áp bằng hệ thống cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-35kv tiết diện dây 3x240mm².
- Hệ thống phân phối điện: Trong khu quy hoạch bố trí 10 trạm biến áp có công suất 560KVA/1trạm.

4. Tổ chức thực hiện:

- Ủy ban Nhân dân thị xã Uông Bí công bố công khai quy hoạch được duyệt; quản lý giám sát việc xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt; đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng trái phép, xây dựng sai phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch được duyệt theo quy định.

Ủy ban Nhân dân tỉnh phân cấp cho Ủy ban Nhân dân thị xã Uông Bí phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Thiết kế đô thị và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch của các khu chức năng đảm bảo phù hợp với định hướng tại Quy hoạch này và các quy định hiện hành. Sau khi phê duyệt gửi toàn bộ hồ sơ về Ủy ban Nhân dân tỉnh và Sở Xây dựng để quản lý.

- Sở Xây dựng thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định;

Điều 2. 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, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Y tế; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố Uông Bí căn cứ Quyết định thi hành./. 76

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh (B/c);
- Như điều 2 (thực hiện);
- V0-V3, QLDD1, XD1-2, VX1-4, TH1;
- Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, QH1.

30 bản-QĐ186-09

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Đọc