

Hạ Long, ngày 07 tháng 10 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu biệt thự Sông Uông, thị xã 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 “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 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2121/QĐ-UBND ngày 07/7/2009;

Căn cứ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Sông Uông, thị xã Uông Bí đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4056/QĐ-UBND ngày 19/12/2006.

Căn cứ Văn bản số 4613/UBND-QLĐĐ2 ngày 24/11/2009 của UBND tỉnh “V/v chuyên mục đích đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái Sông Uông, thị xã Uông Bí”; văn bản số 3048/UBND-QH1 ngày 10/8/2010 của UBND tỉnh “V/v trình duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự Sông Uông, thị xã Uông Bí”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 421/TTr-SXD ngày 01/10/2010; hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thị xã Uông Bí thỏa thuận; Sở Xây dựng thẩm định.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự Sông Uông, thị xã Uông Bí (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: Khu đất lập quy hoạch nằm hai bên bờ sông Uông thuộc địa phận phường Quang Trung và phường Trưng Vương, thị xã Uông Bí; gồm 02 khu vực có ranh giới như sau:

1.1. Khu phía Tây sông Uông:

- Phía Đông giáp sông Uông.
- Phía Tây giáp Kênh làm mát nhà máy nhiệt điện Uông Bí.
- Phía Nam giáp đất nuôi trồng thủy sản.

- Phía Bắc giáp Quốc lộ 18A.

1.2. Khu phía Đông sông Uông:

- Phía Đông giáp ranh giới khu đất do Công ty cổ phần Thương mại Công Thành nghiên cứu quy hoạch Khu dân cư.

- Phía Tây, phía Nam giáp sông Uông.

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện có và Quốc lộ 18A.

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; quy mô dân số khoảng 2.400 người.

Là khu dân cư đô thị .

3. Quy hoạch sử dụng đất:

- Ranh giới, diện tích: Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch 308.460 m² gồm 02 khu:

+ Khu phía Đông sông Uông theo ranh giới 1.2.3...11.12; diện tích 151.160 m².

+ Khu phía Tây sông Uông theo ranh giới 13.14...35.36; diện tích 157.300 m².

- Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở (582 hộ)	DO	110.292,8	35,8
1	Đất ở biệt thự liên lập (458 hộ)		72.138,2	
2	Đất ở biệt thự đơn lập (124 hộ)		38.154,6	
II	Đất công trình công cộng, dịch vụ thương mại, sân chơi thể thao.		33.613,6	10,9
1	Khu dịch vụ công cộng, nhà hàng	DV	13.718,6	
2	Khu nhà sinh hoạt cộng đồng kết hợp sân chơi thể dục thể thao khu ở	CC, TD	14.411,5	
3	Nhà trẻ	NT	5.483,5	
III	Đất cây xanh		22.566,4	7,3
1	Đất cây xanh công viên	CV	4.287,9	
2	Đất cây xanh cách ly ven sông		18.278,5	
IV	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		141.987,2	46,0
1	Đất đường giao thông		119.510,6	
2	Đất kè đá, trạm xử lý nước thải	KT	22.476,6	
	Tổng diện tích		308.460,0	100,0

4. Định hướng kiến trúc cảnh quan:

4.1. Nhà ở:

a. Biệt thự liên lập:

- Tầng cao 03 tầng; mật độ xây dựng tối đa 70%.
- Chỉ giới xây dựng: Phía giáp đường lùi vào 6,0 m so với chỉ giới đường đỏ.
- Thiết kế kiến trúc tuân thủ theo Thiết kế đô thị đã được UBND thị xã Ôn Bằng Bì thỏa thuận, Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định.

b. Biệt thự đơn lập:

- Tầng cao 03 tầng; mật độ xây dựng tối đa 45%.
- Chỉ giới xây dựng: Phía giáp đường lùi vào 6,0 m so với chỉ giới đường đỏ; hai bên lùi vào 2m so với ranh giới ô đất (trừ các ô đất góc).
- Thiết kế kiến trúc tuân thủ theo Thiết kế đô thị đã được UBND thị xã Ôn Bằng Bì thỏa thuận, Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định.

4.2. Các lô đất Nhà trẻ, Nhà sinh hoạt cộng đồng: Được nghiên cứu thiết kế theo dự án riêng đảm bảo tầng cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%; chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ và đảm bảo các tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành.

4.3. Các khu dịch vụ thiết yếu: Được nghiên cứu thiết kế theo dự án riêng đảm bảo tầng cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%; chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ và đảm bảo các tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành.

4.4. Các khu dịch vụ nhà hàng: Được nghiên cứu thiết kế theo dự án riêng đảm bảo tầng cao tối đa 05 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%; chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.

4.5. Khu thể dục thể thao: Mật độ xây dựng tối đa 15%; tầng cao tối đa 02 tầng; chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ.

5. Hạ tầng kỹ thuật: Yêu cầu đảm bảo đầu nối thống nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liền kề trong khu vực.

5.1. San nền: Căn cứ định hướng chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật Quy hoạch chung xây dựng Ôn Bằng Bì; cao độ đường 18A; cao độ đường đi xã Điền Công và cao độ khu dân cư lân cận; giải pháp san nền như sau:

- Khu Đông sông Ôn Bằng: Thiết kế san nền dốc từ Bắc xuống Nam, cao độ san nền thấp nhất là +3,0 (phía Sông Ôn Bằng), cao nhất là +6,8 (phía giáp đường 18A);

- Khu Đông sông Ôn Bằng: Thiết kế san nền dốc từ Bắc xuống Nam, cao độ san nền thấp nhất là +3,0 (phía giáp đầm nuôi thủy sản), cao nhất là +7,4 (phía giáp đường 18A);

b. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường đầu nối Quốc lộ 18A kéo dài đến sông Ôn Bằng có mặt cắt đường rộng 20,5m; trong đó mặt đường chính 10,5m, vỉa hè phía dự án 5,0m, dải cây xanh phân cách giáp tuyến đường vào Khu đô thị Công Thành rộng 5,0m.

+ Tuyến đường đi xã Điền Công mặt cắt đường rộng 14,5m; trong đó: mặt đường chính 7,5m, vỉa hè phía dự án 7,0m.

- Giao thông nội bộ khu:

+ Các tuyến đường ven sông Uông mặt cắt đường rộng 20,5m; trong đó: mặt đường chính 10,5m, vỉa hè 5,0m x 2 bên.

+ Các tuyến giao thông khác có mặt đường rộng 5,5 – 7,5 – 10,5m vỉa hè mỗi bên tối thiểu 5,0m (đảm bảo ý kiến của UBND tỉnh tại Văn bản số 3048/UBND-QH1 ngày 10/8/2010).

c. Cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối tuyến ống cấp nước D200 phía đường 18A.

- Tổng công suất tiêu thụ 1453 m³/ngày.đêm.

- Hệ thống cấp nước đầu nối với đường ống cấp chung bằng đường ống HDPE D140; các tuyến ống chính D140, D110 chạy dọc trục đường chính cấp nước đến các khu và cấp nước cứu hoả; Các tuyến nhánh cấp đến các công trình và hộ dân dùng ống D40-D75.

- Bố trí 12 họng cứu hỏa đảm bảo bán kính phục vụ là 150m.

d. Thoát nước: Bố trí hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải riêng.

- Thoát nước mặt: thu gom vào hệ thống thoát nước tiết diện B=300÷500 đặt trên các tuyến đường giao thông nội bộ sau đó thoát về tuyến thoát nước chính B=500÷1000 thoát ra sông Uông.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ tại bể tự hoại sau đó thu vào hệ thống thoát nước thải riêng D300, dẫn về xử lý tại khu xử lý (phía Nam dự án) công suất 250m³/ngày đêm trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung.

e. Cấp điện:

- Nguồn điện đầu nối đường hạ thế 6KV chạy dọc đường 18A bằng cáp ngầm đưa về các trạm biến áp sau đó cấp đến các công trình bằng cáp đi ngầm.

- Tổng công suất tiêu thụ 4019KVA, lắp đặt 13 máy biến áp có công suất 160-250-320-400KVA cấp đến các công trình bằng cáp ngầm.

Quy hoạch này thay thế Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Sông Uông, thị xã Uông Bí đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4056/QĐ-UBND ngày 19/12/2006.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Quy hoạch này do Ủy ban Nhân dân tỉnh toàn quyền quản lý, sử dụng và không hoàn trả kinh phí nghiên cứu cho Đơn vị lập quy hoạch.

- Giao UBND thị xã Uông Bí tổ chức triển khai giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để kêu gọi các Nhà đầu tư có năng lực thực hiện dự án. Sau khi có quỹ đất sạch, ưu tiên Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ Uông Bí được thực hiện dự án với điều kiện Công ty phải nộp ngay tiền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành.

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

- Các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Ban quản lý Đầu tư và Xây dựng công trình trọng điểm thực hiện quản lý Nhà nước đối với Dự án theo quy định.

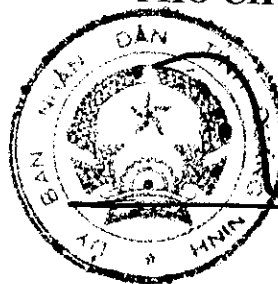
Điều 3. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng các công trình trọng điểm; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thị xã Uông Bí; Giám đốc Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ Uông Bí; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh (B/c);
- Như điều 3 (thực hiện);
- V0, V2, QH2, QLĐĐ1, XD1-2, TM4, TH1;
- Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, QH1.

20 bản-QĐ191-10

TM. UBND TỈNH QUẢNG NINH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Đỗ Thông