

Số: 4888 /QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 27 tháng 11 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt 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**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ - CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1088/QĐ-UBND ngày 11/4/2016 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn 2050”;

Căn cứ Quyết định số 3888/QĐ-UBND ngày 16/10/2017 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Tây Nam thành phố Uông Bí (phân khu F) tại phường Phương Nam và phường Phương Đông, thành phố Uông Bí”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 658/TTr-SXD ngày 21/11/2018, đề nghị của UBND thành phố Uông Bí tại Tờ trình số 288/UBND ngày 10/10/2018.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt 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 (kèm theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2.000) 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 thuộc Phân khu F (Khu đô thị Tây Nam thành phố Uông Bí) theo định hướng đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Uông Bí đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1088/QĐ-UBND ngày 11/4/2016, thuộc địa giới hành chính các phường, xã: Phương Nam, Phương Đông, thành phố Uông Bí; các giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp Quốc lộ 18A;
- Phía Nam giáp Quốc lộ 10 và định hướng quy hoạch tuyến đường tránh phía Nam thành phố Uông Bí;
- Phía Đông giáp sông Cầu Sến và phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí;
- Phía Tây giáp sông Hang Ma thuộc phường Phương Nam, thành phố Uông Bí và xã Hồng Thái Tây, thị xã Đông Triều;

1.2. Diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 728,3ha.

**2. Tính chất:** Là khu vực phát triển đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch, trọng điểm kết nối giao thông phía Tây Nam (phía Nam Quốc lộ 18) thành phố Uông Bí.

### 3. Nội dung chính quy hoạch:

#### 3.1. Quy mô dân số:

- Quy mô dân số hiện trạng khoảng 10.000 người..
- Dự báo quy mô dân số đến năm 2030 khoảng 24.400 người.

#### 3.2. Phân khu chức năng:

- Khu F1 - Trung tâm thương mại dịch vụ du lịch phía Tây, diện tích khoảng 36,0ha. Định hướng phát triển khu trung tâm thương mại dịch vụ cửa ngõ, bến xe đối ngoại và bến cuối đường sắt một ray. Dự báo quy mô dân số khoảng 290 người. Gồm tiểu khu F1.1 và F1.2.

- Khu F2 - Khu đô thị mới Phương Nam, diện tích khoảng 231,0ha. Định hướng phát triển các loại hình nhà ở thấp tầng (nhà ở biệt thự vườn, nhà ở song lập, nhà ở làng xóm mật độ thấp) và khu trung tâm phường Phương Nam hiện hữu. Dự báo quy mô dân số khoảng 8.580 người. Gồm các tiểu khu F2.1÷ F2.4

- Khu F3 - Khu phát triển công nghiệp Phương Đông - Phương Nam có diện tích khoảng 91,3ha (có chức năng đất cụm Công nghiệp liên phường Phương Đông - Phương Nam). Gồm tiểu khu F3.1 và F3.2.

- Khu F4 - Khu đô thị hiện hữu Phương Đông - Phương Nam, diện tích khoảng 270,0ha. Quy mô dân số khoảng 15.530 người. Gồm các tiểu khu F4.1÷ F4.12.

#### 3.3. Cơ cấu sử dụng đất, danh mục sử dụng đất và các chỉ tiêu kỹ thuật:

##### a) Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

Stt	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
I	Đất dân dụng	339,5	46,6	139,1
1.1	Đất ở (dân số khoảng 24.400 người)	217,9	29,9	89,3
-	Đất nhóm nhà ở mới	74,1	10,2	
-	Đất ở hiện trạng cải tạo	143,7	19,7	
1.2	Đất công cộng	44,6	6,1	17,5
-	Đất công cộng đô thị	36,7	5,0	

-	Đất công cộng Đơn vị ở	7,9	1,1	
1.3	Đất trường học	17,6	2,4	34,2
-	Đất trường mầm non	3,5	0,5	28,7
-	Đất trường tiểu học	7,8	1,1	49,2
-	Đất trường THCS	3,8	0,5	28,3
-	Đất trường THPT	2,6	0,4	26,6
1.4	Đất cây xanh	59,5	8,2	24,3
-	Đất cây xanh đô thị	33,3	4,6	
-	Đất cây xanh đơn vị ở	26,2	3,6	
II	Đất ngoài dân dụng	308,6	42,4	126,5
2.1	Đất công nghiệp	51,2	7,0	
2.2	Đất trung tâm NC, ĐT	9,1	1,3	
2.3	Đất cơ quan	2,9	0,4	
2.4	Đất tôn giáo, di tích	4,9	0,7	
2.5	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	7,9	1,1	
2.6	Đất cây xanh	64,9	8,9	26,5
-	Đất trung tâm TDTT	24,2	3,3	
-	Đất cây xanh cách ly	40,7	5,6	
2.7	Đất an ninh, quốc phòng	4,0	0,5	
2.8	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	163,7	22,5	
III	Đất khác	80,2	11,0	
3.1	Đất nông nghiệp	32,2	4,4	
3.2	Mặt nước	47,9	6,6	
IV	Tổng diện tích	728,3	100,0	

b) Danh mục và các chỉ tiêu kỹ thuật các lô đất:

Stt	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất ở		2.178.691,0		
-	Đất ở hiện trạng chính trang	OHT-01÷84	1.437.483,0	40÷100	03÷05
-	Đất ở quy hoạch mới	OM-01÷67	741.208,0	40÷100	03÷05
2	Đất thương mại, dịch vụ, hỗn hợp (đô thị)		366.829,0		
-	Đất thương mại, dịch vụ	CC-01	5.301,0	40	03
-	Đất thương mại, dịch vụ	CC-02	25.717,0	40	03
-	Đất thương mại, dịch vụ	CC-03	10.030,0	40	03
-	Đất thương mại, dịch vụ	CC-04	23.910,0	40÷60	01÷05
-	Đất thương mại, dịch vụ	CC-05	14.058,0	40	03
-	Đất thương mại, dịch vụ	CC-06	4.775,0	40	03
-	Đất thương mại, dịch vụ	CC-07	82.476,0	40	22
-	Đất thương mại, dịch vụ	CC-08	62.487,0	40	22
-	Đất thương mại, dịch vụ	CC-09	28.925,0	40	03÷05
-	Đất thương mại, dịch vụ	CC-10	27.680,0	40	03÷05
-	Đất thương mại, dịch vụ	CC-11	20.461,0	40	03÷05
-	Đất thương mại, dịch vụ	CC-12	39.591,0	40	03÷05

-	Đất thương mại, dịch vụ	CC-13	21.418,0	40	03÷05
3	Đất thương mại, dịch vụ, hỗn hợp (đơn vị ở)		79.022,0		
-	Đất trạm y tế (QH)	CCO-01	5.105,0	40	03
-	Đất nhà văn hóa (QH)	CCO-02	6.962,0	40	03
-	Đất TM, DV (hiện trạng)	CCO-03	5.662,0	40	03
-	Đất TM, DV (QH)	CCO-04	9.567,0	40	03
-	Đất TM, DV (QH)	CCO-05	9.537,0	40	03
-	Đất TM, DV (QH)	CCO-06	9.523,0	40	03
-	Đất nhà văn hóa (QH)	CCO-07	1.291,0	40	03
-	Đất NVH thôn Bạch Đằng 2	CCO-08	466,0	40	03
-	Đất nhà văn hóa (QH)	CCO-09	923,0	40	03
-	Đất NVH thôn Bí Trung	CCO-10	865,0	40	03
-	Đất NVH thôn Hiệp An 1	CCO-11	716,0	40	03
-	Đất NVH (hiện trạng)	CCO-12	1.640,0	40	03
-	Đất trạm y tế (QH)	CCO-13	1.438,0	40	03
-	Đất nhà văn hóa (QH)	CCO-14	1.542,0	40	03
-	Đất NVH (hiện trạng)	CCO-15	412,0	40	03
-	Đất NVH (hiện trạng)	CCO-16	557,0	40	03
-	Đất nhà văn hóa (QH)	CCO-17	2.877,0	40	03
-	Đất nhà văn hóa (QH)	CCO-18	5.649,0	40	03
-	Đất NVH thôn Hiệp An 2	CCO-19	1.008,0	40	03
-	Đất NVH thôn Hiệp Thái	CCO-20	646,0	40	03
-	Đất NVH thôn Hiệp Thành	CCO-21	592,0	40	03
-	Đất TM, DV (QH)	CCO-22	2.626,0	40	03
-	Trạm y tế phường (QH)	CCO-23	2.509,0	40	03
-	Đất TM, DV (QH)	CCO-24	6.909,0	40	03
4	Đất công trình giáo dục		267.009,0		
-	Nhà trẻ (hiện trạng)	MNO-01	370,0	40	02
-	Nhà trẻ (hiện trạng)	MNO-02	1.069,0	40	02
-	Nhà trẻ (Quy hoạch)	MNO-03	6.297,0	40	02
-	Nhà trẻ (Quy hoạch)	MNO-04	4.243,0	40	02
-	Nhà trẻ (Quy hoạch)	MNO-05	3.203,0	40	02
-	Nhà trẻ (Quy hoạch)	MNO-06	7.317,0	40	02
-	Nhà trẻ (Quy hoạch)	MNO-07	6.448,0	40	02
-	Nhà trẻ (hiện trạng)	MNO-08	4.764,0	40	02
-	Nhà trẻ (hiện trạng)	MNO-09	1.016,0	40	02
-	Trường tiểu học (Quy hoạch)	TH-01	14.992,0	40	03
-	Trường tiểu học (QH)	TH-02	41.120,0	40	03
-	Trường tiểu học (hiện trạng)	TH-03	9.154,0	40	03
-	Trường tiểu học (hiện trạng)	TH-04	12.523,0	40	03
-	Trường THCS Phương Đông	CS-01	7.289,0	40	03
-	Trường THCS (QH)	CS-02	17.426,0	40	03
-	Trường THCS Phương Nam (hiện trạng)	CS-03	12.942,0	40	03
-	Trường Nguyễn Tất Thành	PT	25.793,0	40	03
-	Trường dạy nghề	NC	91.043,0	40	03÷05



5	Đất cây xanh đô thị	CXDT-01÷19	333.219,0	05	01
6	Đất cây xanh đơn vị ở	CXDVO-01÷26	261.694,0	05	01
7	Đất cây xanh TDTT	CXTD-01÷07	242.086,0	05	01
8	Cây xanh cách ly	CXCL-01÷11	406.684,0		
9	Đất cơ quan		28.903,0		
-	Trạm khí tượng (Hiện trạng)	CQ-01	3.920,0	40	03
-	Đội Quản lý thị trường số 06	CQ-02	4.426,0	40	03
-	Đất cơ quan (QH)	CQ-03	6.341,0	40	03
-	Trụ sở Công an phường Phương Nam	CQ-04	1.823,0	40	03
-	Trụ sở HĐND, UBND phường Phương Nam	CQ-05	12.393,0	40	03
10	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật		78.884,0		
-	Đất trạm điện - hiện trạng	HT-01	4.561,0	40	03
-	Đất HTKT (QH)	HT-02	2.271,0	40	03
-	Đất HTKT (QH)	HT-03	2.259,0	40	03
-	Đất HTKT (TBA)	HT-04	1.947,0	40	03
-	Đất HTKT (QH Bên xe)	HT-05	11.230,0	40	03
-	Đất HTKT (QH TBA)	HT-06	235,0	40	03
-	Đất HTKT (ga Mono rail)	HT-07	10.712,0	40	03
-	Đất HTKT (QH bên xe)	HT-08	15.759,0	40	03
-	Đất HTKT (trạm XLNT)	HT-09	14.141,0	40	03
-	Đất HTKT (trạm XLNT)	HT-10	9.782,0	50	02÷05
-	Đất HTKT (trạm bơm)	HT-11	696,0	40	03
-	Đất HTKT (QH)	HT-12	5.291,0	50	02÷05
11	Đất an ninh quốc phòng	AN	39.753,0	40	03
12	Mặt nước	MN-01÷10	479.476,0		
13	Đất tôn giáo		49.266,0	30	03
-	Chùa Trình Yên Tử	TG-01	41.560,0	30	03
-	Đất tôn giáo	TG-02	4.245,0	30	03
-	Miếu + Chùa Bí Trung	TG-03	1.444,0	30	03
-	Đài tưởng niệm	TG-04	2.017,0	30	03
14	Đất nông nghiệp	NN-01÷05	322.362,0		
15	Đất công nghiệp	CN-01÷09	511.790,0	55÷70	02÷05
16	Đất giao thông, HTKT		1.637.441,0		
	Tổng		7.283.109,0		

### 3.4. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan:

#### a) Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể:

Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể khu quy hoạch phát triển đô thị theo hình thái tự nhiên, dựa vào cảnh quan tự nhiên hiện có, bao gồm hệ thống mặt nước, cây xanh; hình thành các khu vực phát triển đô thị, các khu vực phát triển công nghiệp (CCN); tạo dựng không gian trọng tâm tại khu vực hồ BaZa để thiết lập hệ thống mặt nước cảnh quan, xây dựng công trình thấp tầng

khu vực giáp hồ, khu vực cao tầng xây dựng phía Tây hồ BaZa; tổ chức hệ thống mặt nước cảnh quan, kênh hở dẫn nước, thu nước mặt theo địa hình tự nhiên chảy ra Sông Sển.

b) Định hướng quy hoạch không gian trục chính:

- Trục Bắc Nam từ điểm Chùa Trình nối thẳng Quốc lộ 10, đóng vai trò là trục giao thông đối ngoại, trung chuyển vận tải hành khách lượng lớn và trục cảnh quan phục vụ hành lang du lịch của thành phố; là trục giao thông trọng điểm, mang nét văn hóa tâm linh, thực hiện đón đầu trực tiếp vận chuyển lượng khách tham quan từ khu vực các địa phương phía Tây Nam thành phố Uông Bí cũng như tỉnh Quảng Ninh đến với khu tích Quốc gia Yên Tử .

- Trục Đông Tây theo tuyến tránh phía Nam có vai trò giảm tải lưu lượng phương tiện cho tuyến quốc lộ 18, đồng thời là tuyến giao thông chính phục vụ cụm công nghiệp phía Nam của thành phố, đi qua khu công viên TDTT hồ BaZa và đi qua điểm bến xe khách miền Tây thành phố với các nút giao trọng điểm với tuyến quốc lộ 10 và trục tâm linh Bắc Nam.

- Trục trung tâm mới được hình thành theo hướng Đông Tây, nối từ sông Sển qua hồ BaZa về tuyến đường trục Bắc Nam và điểm kết của trục là ga cuối của tuyến đường sắt một ray được tổ hợp theo mô hình trục không gian, gồm đường giao thông, hệ thống cây xanh cách ly cảnh quan chạy dọc theo tuyến ống dẫn xăng dầu, cùng với quảng trường, hồ cảnh quan và tổ hợp các công trình kiến trúc hiện đại gần với bến xe phía Tây cũng như các hệ thống nhà ở mới hai bên trục đường; có chức năng là trục không gian xanh, được thiết kế như một vùng vi khí hậu cùng với hồ BaZa điều hòa không khí cho khu vực. Bên cạnh đó là chức năng phục vụ các hoạt động giao thông kết nối khu vực phía Bắc và Nam khu đô thị Tây Nam cũng như khu vực hiện hữu phường Phương Đông.

- Trục chính đô thị là đường chính song song Quốc lộ 10, kết nối các khu trung tâm phường Phương Nam cũ và mới trong tương lai; bố trí hệ thống cây xanh cảnh quan, kênh mương thoát nước khu vực cùng các khu ở mới và hệ thống công trình công cộng phục vụ đô thị trung tâm trải dọc hành lang trục;

- Trục ven sông gồm các tuyến đường bao ven sông Sển, sông Hang Ma, kênh Vạn Xuân. Đây là tuyến đường kết hợp giữa giao thông với đê bao để bảo vệ các khu vực xây dựng đô thị, không bị ảnh hưởng bởi các tác động của thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu; cảnh quan 2 bên tuyến thể hiện đặc trưng không gian của khu đô thị xây dựng ở vùng trũng, ngập nước với các không gian đô thị mặt nước và hệ thống cảnh quan đệm cây xanh trải rộng ra phía lưu vực sông.

c) Định hướng không gian các khu chức năng:

- Khu vực hồ Ba Za: Trung tâm phường, tạo khu vực cây xanh, mặt nước cải tạo vi khí hậu, hình thành không gian xanh cho đô thị.

- Các khu vực trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng có quy mô lớn: Được tổ chức theo dạng quần thể, có sân trong công trình và có sân trước, có mặt tiền công trình song song theo tuyến phố. Chiều cao hạn chế (không cao quá 20 tầng). Khuyến khích sử dụng sân trong quần thể công trình tạo các lối đi bộ công cộng, có khả năng liên kết thành tuyến. Khuyến khích sử dụng công trình kiến trúc xanh.

- Khu vực dân cư cũ cải tạo: Hạn chế tối đa không phát triển thêm dân cư về phía kênh rạch, tránh đào đắp khu vực hai bên các khe suối, mương hờ. Cần tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh và hạ tầng xã hội.

- Khu dân cư xây mới: Khai thác có hiệu quả các khu dân cư mới với nhiều loại hình nhà ở, tạo không gian kiến trúc cảnh quan đa dạng, linh hoạt, khuyến khích công trình thông minh, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường; đất ở nằm trong các dự án cần triển khai xây dựng theo dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tiếp tục hoàn thiện theo hướng đồng bộ đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu dân cư hiện có.

- Công trình giáo dục, y tế: Giữ nguyên các công trình hiện có, tổ chức trồng các loại cây có hoa nhiều màu sắc kết hợp với cây có tán lá rộng trên cơ sở đảm bảo diện tích tối thiểu đất cây xanh theo quy định; từng bước chuẩn hóa công trình giáo dục và y tế theo quy định.

- Khu vực công nghiệp (Về phía Đông Nam) đảm bảo tầm nhìn thông thoáng từ các hướng về phía đường chính; xây dựng tuyến đường giao thông đi ra đường tránh phía Nam thành phố lộ giới lớn 24,0m để đồng bộ với tuyến giao thông phường giáp ranh.

- Không gian dọc tuyến liên kết nội khu không khuyến khích phát triển các dãy nhà ở hai bên tuyến; dành quỹ đất trồng cây xanh hoặc tạo mặt hè rộng để tổ chức lối đi bộ trên tuyến đường.

3.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo định hướng Quy hoạch chung thành phố Uông Bí đảm bảo đầu nối thống nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liền kề 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:

- Cao độ khống chế tuân thủ theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung được duyệt; cập nhật cao độ nền các dự án đã và đang triển khai trong khu vực; đối với các dự án đã phê duyệt quy hoạch nhưng chưa triển khai đầu tư có cao độ nền chưa phù hợp với quy hoạch chung thì điều chỉnh lại cho phù hợp đảm bảo yêu cầu thoát nước, không ngập lụt và ứng phó với tình trạng biến đổi khí hậu;

- Định hướng quy hoạch cao độ nền khu dân dụng  $H_{xd} \geq 3,0m$ ; khu công nghiệp  $H_{xd} \geq 3,2m$ .

- Giải pháp nền cho từng khu vực:

+ Khu vực dân cư hiện trạng có cao độ nền  $\geq 3,0m$  giữ nguyên cao độ nền hiện trạng. Tại những khu vực mật độ xây dựng thưa với cao độ nền xây dựng thấp cần tôn nền hài hòa với cao độ khu vực đã xây dựng, cao độ khống chế  $H_{xd} \geq 3,0m$ ;

+ Khu vực các dự án đã và đang triển khai có cao độ nền phù hợp với quy hoạch chung thì giữ nguyên theo quy hoạch đã phê duyệt;

+ Khu vực phát triển đô thị mới cần đảm bảo cao độ nền xây dựng Hxd  $\geq 3,0\text{m}$ ;

+ Khu vực xây dựng khu công nghiệp giáp tuyến đường tránh Quốc lộ 18 không chế cao độ nền xây dựng Hxd  $\geq 3,2\text{m}$ .

\* Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn cho khu vực xây dựng mới và nửa riêng cho khu dân cư hiện trạng; sử dụng hệ thống sông suối, kênh mương hiện trạng và bổ sung các tuyến kênh mương để đảm bảo việc thoát nước nhanh và an toàn nhất cũng như việc điều tiết nước mưa bằng hồ điều hòa để giảm kích thước cống; kết cấu cống sử dụng kết hợp các loại kết cấu xây, công tròn, công hộp bê tông cốt thép đúc sẵn trên đây nắp đan kín để thuận tiện cho quá trình nạo vét, sửa chữa;

- Hướng thoát được chia thành 03 lưu vực chính để hệ thống thu nước triệt để và thoát nước nhanh chóng ra sông suối; cụ thể:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Đông thoát ra sông Cầu Sến; diện tích lưu vực khoảng 91,2ha;

+ Lưu vực 2: Khu vực trung tâm khu quy hoạch, thoát ra hồ điều hòa Ba Za và sông Bí Trung; diện tích lưu vực khoảng 342,6ha;

+ Lưu vực 3: Khu vực phía Tây thoát ra sông Hang Ma và sông Cửa Hẹp; diện tích lưu vực khoảng 294,5ha.

- Định hướng xây dựng, cải tạo hệ thống thoát nước khu vực:

+ Nạo vét các kênh mương tiêu thoát nước chính, thay thế các cống ngang Quốc lộ 10 có tiết diện chưa đảm bảo, tận dụng khu vực trũng hồ Ba Za để hình thành hồ điều hòa thoát nước mưa cho khu vực;

+ Cần phải điều tiết tốt hệ thống cửa ngăn triều hiện có của thành phố, đặc biệt trong các thời điểm có mưa lớn kết hợp triều cường;

+ Bố trí các tuyến kênh, mương hở làm các trục tiêu thoát nước chính ra các sông: Cầu Sến, Bí Trung, Hang Ma, Cửa Hẹp và hồ Ba Za; bố trí hệ thống cống thu nước dọc các tuyến đường đảm bảo thu gom toàn bộ lượng nước mưa;

+ Đối với các tuyến thoát nước chính: Thường xuyên nạo vét các tuyến kênh, suối để tăng khả năng thoát nước cho các tuyến thoát nước chính. Lâu dài đề xuất thay thế các tuyến xây đá bằng hệ thống cống xây gạch, hoặc BTCT nhằm tăng kích thước, lưu lượng và tốc độ dòng chảy.

+ Đối với các tuyến cống nhánh: Xây dựng hoàn thiện các tuyến cống nhánh trong khu vực; thường xuyên nạo vét để tăng khả năng thoát nước, cải tạo thay thế hệ thống thoát nước để đảm bảo tiêu thoát nước triệt để;

+ Không chế cao độ mực nước của hồ điều hòa Ba Za là +2,70m, đầu nối liên thông hồ với các kênh, sông thoát nước chính, đảm bảo tiêu thoát khi mưa lớn.

- Các giải pháp phòng chống sạt lở: Xây dựng, cải tạo dòng chảy, hướng chảy hợp lý để thông thoáng dòng lũ, hạn chế xói lở; xây dựng ta luy, tường chắn



có chỉ tiêu kỹ thuật đúng với cấp công trình và tính chất, đặc thù của đất nhằm hạn chế xói mòn, trượt lở tại các vùng thường xuyên có nguy cơ sạt lở;

b. Quy hoạch hệ thống giao thông:

\* Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 18 đoạn qua khu vực quy hoạch (Mặt cắt 5-5), quy mô mặt cắt theo dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 18 đoạn Bắc Ninh - Uông Bí là 20,5m; trong đó: Mặt đường chính 16,5m (có dải phân cách cứng); vỉa hè 2 bên x 2,0m = 4,0m.

- Quốc lộ 10 đoạn qua khu vực quy hoạch thiết kế đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phát triển giao thông đường bộ Việt Nam đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, theo tiêu chuẩn đường cấp II, 4 làn xe. Đối với các đoạn qua khu vực quy hoạch mới có bố trí đường gom theo tiêu chuẩn, các đoạn còn lại hiện đã tập trung đông dân cư hai bên đường rà soát thực tế để xem xét bố trí đường gom cho phù hợp, đảm bảo an toàn giao thông, trong đó:

+ Mặt cắt 2-2 đoạn từ mốc ranh giới M1 đến nút giao khác mức với đường tránh Quốc lộ 18 thiết kế đảm bảo tiêu chuẩn đường cấp II, 4 làn xe, có đường gom theo. Chỉ giới đường đỏ 76,0m; trong đó: Mặt đường chính 2 bên x 10,5m = 21,0m; dải phân cách giữa 3,0m; dải cây xanh giữa đường chính và đường gom 2 bên x 10,5m = 21,0m; đường gom 2 bên x 7,5m = 15,0m; vỉa hè 2 bên x 8,0m = 16,0m.

+ Mặt cắt 7-7 đoạn gần nút giao với Quốc lộ 18, có bố trí đường gom (cập nhật theo các quy hoạch chi tiết đã phê duyệt), chỉ giới đường đỏ 76,0m; trong đó: Mặt đường chính 2 bên x 10,0m = 20,0m; dải phân cách giữa 2,0m; dải cây xanh giữa đường chính và đường gom (4,0m+6,0m = 10,0m); đường gom và vỉa hè 15,5m (10,5m + 5,0m) + đường gom và vỉa hè 28,5m (23,5m+5,0m).

- Đường tránh phía Nam (Mặt cắt 1-1 quy mô chỉ giới đường đỏ 77,0m; trong đó: Mặt đường chính 2 bên x 16,0m = 32,0m; dải phân cách giữa 5,0m; dải cây xanh giữa đường chính và đường gom 2 bên x 3,0m = 6,0m; đường gom 2 bên x 7,0m = 14,0m; vỉa hè 2 bên x 10,0m = 20,0m.

\* Giao thông nội bộ:

- Đường chính đô thị (Mặt cắt 3-3), chỉ giới đường đỏ 38,0m; trong đó: Mặt đường chính 2 bên x 10,5m = 21,0m; dải phân cách giữa 3,0m; vỉa hè 2 bên x 7,0m = 14,0m.

- Đường liên khu vực gồm:

+ Mặt cắt 4-4, chỉ giới đường đỏ 24,0m; trong đó: Mặt đường chính 12,0m; vỉa hè 2 bên x 6,0m = 12,0m;

+ Mặt cắt 14-14, chỉ giới đường đỏ 31,0m; trong đó: Mặt đường chính 13,0m; vỉa hè 2 bên x 9,0m = 18,0m.

- Đường chính khu vực gồm:

+ Mặt cắt 4-4, chỉ giới đường đỏ 24,0m; trong đó: Mặt đường chính 12,0m; vỉa hè 2 bên x 6,0m = 12,0m.

+ Mặt cắt 9-9, chỉ giới đường đỏ 34,0m; trong đó: Mặt đường chính 2 bên x 7,5m = 15,0m; dải phân cách giữa 3,0m; vỉa hè 2 bên x 8,0m = 16,0m.

+ Mặt cắt 10-10, chỉ giới đường đỏ 27,0m; trong đó: Mặt đường chính 2 bên x 7,5m = 15,0m; dải phân cách giữa 2,0m; vỉa hè 2 bên x 5,0m = 10,0m.

- Đường khu vực gồm:

+ Mặt cắt 8-8, chỉ giới đường đỏ 38,0m; trong đó: Mặt đường chính 2 bên x 7,5m = 14,0m; dải phân cách giữa 10,0m; vỉa hè 2 bên x 5,0m = 10,0m;

+ Mặt cắt 11-11, chỉ giới đường đỏ 17,5m; trong đó: Mặt đường chính 10,5m; vỉa hè 2 bên (4,0m + 3,0m) = 7,0m;

+ Mặt cắt 13-13, chỉ giới đường đỏ 20,0m; trong đó: Mặt đường chính 10m; vỉa hè 2 bên x 5,0m = 10,0m;

+ Mặt cắt 16-16, chỉ giới đường đỏ 20,5m; trong đó: Mặt đường chính 10,5m; vỉa hè 2 bên x 5,0m = 10,0m;

+ Mặt cắt 20-20, chỉ giới đường đỏ 22,5m; trong đó: Mặt đường chính 10,5m; vỉa hè 2 bên x 6,0m = 12,0m;

+ Mặt cắt 21-21, chỉ giới đường đỏ 17,0m; trong đó: Mặt đường chính 9,0m; vỉa hè 2 bên (5,0m + 3,0m) = 8,0m;

- Đường phân khu vực gồm:

+ Mặt cắt 12-12, chỉ giới đường đỏ 17,5m; trong đó: Mặt đường chính 7,5m; vỉa hè 2 bên x 5,0m = 10,0m;

+ Mặt cắt 15-15, chỉ giới đường đỏ 17,0÷17,5m; trong đó: Mặt đường chính 7,0÷7,5m; vỉa hè 2 bên x 5,0m = 10,0m;

+ Mặt cắt 15\*-15\*, chỉ giới đường đỏ 15,0÷15,5m; trong đó: Mặt đường chính 7,0÷7,5m; vỉa hè 2 bên (3,0m+5,0m) = 8,0m;

+ Mặt cắt 17-17 chỉ giới đường đỏ 13,5m; trong đó: Mặt đường chính 7,5m; vỉa hè 2 bên x 3,0m = 6,0m;

+ Mặt cắt 17\*-17\* chỉ giới đường đỏ 13,0m; trong đó: Mặt đường chính 7,0m; vỉa hè 2 bên x 3,0m = 6,0m;

+ Mặt cắt 18-18, chỉ giới đường đỏ 15,5m; trong đó: Mặt đường chính 5,5m; vỉa hè 2 bên x 5,0m = 10,0m;

+ Mặt cắt 18\*-18\*, chỉ giới đường đỏ 13,5m; trong đó: Mặt đường chính 5,5m; vỉa hè 2 bên (3,0m+5,0m) = 8,0m;

+ Mặt cắt 19-19, chỉ giới đường đỏ 14,0m; trong đó: Mặt đường chính 6,0m; vỉa hè 2 bên (3,0m+5,0m) = 8,0m;

- Định hướng nút giao khác mức (thiết kế chi tiết theo dự án cụ thể) gồm:

+ Nút giao số 1: giữa Quốc lộ 18 và đường vào Yên Tử;

+ Nút giao số 2: giữa đường tránh Quốc lộ 18 và Quốc lộ 10.

\* Công trình phục vụ giao thông:

- Bến xe đối ngoại: Bố trí 02 bến xe vị trí theo quy hoạch chung bao gồm: bến xe đối ngoại phía Tây (gần nhà ga cuối tuyến mono rail) và bến xe đối nội tại phường Phương Nam (giáp Quốc lộ 10, gần nhà ga mono rail);

- Các công trình bãi đỗ xe tĩnh được bố trí kết hợp tại các công trình công cộng, khu công viên cây xanh và tận dụng các vị trí thuận lợi tại các tuyến đường có mặt cắt giao thông lớn.

- Các điểm đỗ xe buýt được bố trí trên các tuyến xe buýt đi qua, khoảng cách giữa các điểm đỗ khoảng 500÷700m.

\* Giao thông công cộng:

- Tuyến đường mono rail chạy dọc hành lang cây xanh đường ống dẫn dầu theo định hướng quy hoạch vùng tỉnh và quy hoạch chung được duyệt;

- Các tuyến xe buýt tuân thủ quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt.

c. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Dự báo nhu cầu dùng nước khu quy hoạch khoảng 7.851,0m<sup>3</sup>/ngày.đêm;

- Nguồn nước cấp từ nhà máy nước Đồng Mây;

- Mạng đường ống cấp nước được bố trí dạng mạng vòng kết hợp với mạng cụt, có trục cấp chính là tuyến Ø200÷400 chạy dọc theo vỉa hè trên các trục đường chính; các tuyến nhánh có tiết diện từ Ø110÷50.

- Vật liệu ống dùng loại ống nhựa chịu áp lực cao, trên tuyến có đường kính từ 100mm trở lên bố trí các họng nước cứu hoả, khoảng cách giữa các trụ cứu hoả đảm bảo theo tiêu chuẩn.

d. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang:

- Dự báo lượng chất thải rắn sinh hoạt khu quy hoạch khoảng 22 tấn/ngày.đêm;

- CTR sinh hoạt khu vực nghiên cứu được thu gom tập trung, phân loại tại nguồn và đưa về khu xử lý tập trung để xử lý theo quy định; bố trí các thùng chứa CTR có nắp đậy trong các khu đông dân cư ở các vị trí thuận tiện cho việc thu gom;

- Chất thải rắn công nghiệp phát sinh ra trong quá trình sản xuất, rất đa dạng do có nhiều loại hình công nghiệp khác nhau và được xác định cụ thể trong từng dự án xây dựng nhà máy công nghiệp; được thu gom, xử lý theo quy định đối với chất thải rắn công nghiệp.

e. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng đến khu quy hoạch đến 2020 khoảng 4.002,2kVA; đến 2030 khoảng 26.420,5kVA;

- Nguồn điện cấp từ các trạm biến áp trung gian Uông Bí 2-110/22kV; nâng cấp, bảo dưỡng những trạm biến áp cũ và xuống cấp, tăng công suất gam máy cho những trạm biến áp hoạt động quá tải;

- Khu dân cư hiện trạng và các công trình hiện có sẽ được cấp điện từ các trạm biến áp 22/0.4kV hiện có; cải tạo sửa chữa hệ thống dẫn điện hạ thế, thay thế những loại cột bê tông cũ bằng hệ thống cột bê tông ly tâm đúc sẵn đồng bộ, cáp dẫn điện sử dụng loại cáp nhôm vặn xoắn bọc XLPE/PVC 3 pha 4 dây;

- Lưới điện 22kV: Các trạm điện xây dựng mới sử dụng loại trạm biến áp kiosk hợp bộ, công suất phù hợp với nhu cầu phụ tải; dây dẫn sử dụng cáp ngầm có đặc tính chống thấm dọc luôn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn ngầm dưới vỉa hè;

- Lưới điện 0.4 kV: Các khu dân cư và các công trình dự kiến xây mới được cấp bằng các trạm biến áp xây mới có dung lượng phù hợp với nhu cầu sử dụng. Các đường trục hạ áp xây mới được cấp điện bằng cáp ngầm luôn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn ngầm dưới vỉa hè; cấp điện cho các tủ điện hạ áp đặt trên vỉa hè từ đây cấp điện cho các phụ tải; kết cấu lưới điện 0.4kV hình tia, bán kính phục vụ đảm bảo nhỏ hơn 300m đối với khu vực đông dân cư, và nhỏ hơn 600m đối với khu vực ít dân.

- Chiếu sáng: Tất cả các tuyến đường giao thông trong dự án được chiếu sáng bằng các đèn chiếu sáng cao áp lắp trên các cột thép bát giác cột liền cần có chiều cao từ 8 đến 12m; sử dụng công nghệ hiện đại như tủ điều khiển chiếu sáng tự động trong điều hành và quản lý chiếu sáng công cộng để sớm thay thế cắt nguồn sáng cưỡng bức như hiện nay; sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng nhưng vẫn đảm bảo độ chiếu sáng; cáp điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm luôn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn ngầm dưới vỉa hè.

3.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Tăng một số trạm thu phát sóng di động (BTS) để phục vụ cho dân cư khu quy hoạch mới và người lao động tại các khu công nghiệp; quy hoạch thêm các điểm truy cập thuê bao đáp ứng nhu cầu của người dân.

### 3.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

a) Dự báo diễn biến môi trường của đồ án quy hoạch: Việc thực hiện quy hoạch phân khu đô thị, chuyển đổi từ đất mặt nước, đất nông nghiệp sang đô thị hóa, quá trình thi công xây dựng... có thể tác động đến môi trường kinh tế - xã hội môi trường tự nhiên; gây ô nhiễm môi trường không khí, đất, nước, tạo nên tiếng ồn và độ chấn động cho khu vực.

#### b) Các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu cải thiện môi trường:

- Trong quá trình thi công xây hạ tầng phải thực hiện đầy đủ các quy định về an toàn lao động và vệ sinh môi trường.

- Trong quá trình dự án đi vào hoạt động: nguồn gây ô nhiễm không khí chính là do khí thải từ các xe cơ giới nên nồng độ ô nhiễm nhỏ hơn, thảm thực vật rừng có thể đóng vai trò làm hàng rào cây xanh để giảm thiểu ô nhiễm do xe cộ gây ra.

- Giảm thiểu ô nhiễm do nước mưa chảy tràn trên khu vực; xử lý nước thải sinh hoạt, giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất.

- Để bảo vệ môi trường một cách hiệu quả, ngoài việc quản lý xây dựng theo quy hoạch cần thực hiện đầy đủ, đồng bộ các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động tiêu cực; ngoài ra, đối với mỗi dự án xây dựng cụ thể trong khu đô thị cần thực hiện tốt công tác đánh giá tác động môi trường theo quy định.



### 3.8. Các dự án ưu tiên đầu tư:

Stt	Danh mục dự án	Dự kiến nguồn vốn
I	Dự án phát triển du lịch, tôn giáo trọng điểm	
1	Trung tâm văn hóa tâm linh chùa Trình	Ngân sách + Xã hội hóa
II	Dự án phát triển đô thị	
1	Xây dựng các đô thị mới: tuyến đường nối trung tâm phường Phương Đông - Phương Nam và khu dân cư đô thị hai bên tuyến đường nối trung tâm phường, Khu đô thị Bí Trung - Licogi 18.1, Khu tái định cư GPMB dự án mở rộng nút giao thông cầu Sên	Ngân sách + Doanh nghiệp
2	Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng phường Phương Nam và phường Phương Đông (Khu dân cư hiện trạng phía Nam Quốc lộ 18), các khu vực tái định cư còn lại + nhà ở xã hội	Ngân sách
3	Khu đô thị mới Phương Nam	Ngân sách + Doanh nghiệp
III	Dự án hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường	
1	Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 18A	Ngân sách
2	Nâng cấp hệ thống giao thông nội thị hiện có	Ngân sách
3	Đường liên phường Phương Đông, Phương Nam - Yên Thanh (giai đoạn I)	Ngân sách
4	Mở rộng nút giao Quốc lộ 18 với đường vào Yên Tử	Ngân sách
5	Đường tránh phía Nam thành phố	Ngân sách
6	Nút giao đường tránh phía Nam với Quốc lộ 10	Ngân sách
7	Các đường chính vào các khu dân cư	Ngân sách
8	Bến xe đối ngoại phía Tây	Ngân sách
IV	Dự án hạ tầng xã hội	
1	Nâng cấp cải tạo và bổ sung trường học các cấp theo tiêu chí chuẩn Quốc gia	Ngân sách + Xã hội hóa
2	Nâng cấp cơ sở vật chất và trang thiết bị y tế phường đạt chuẩn quốc gia.	Ngân sách + Xã hội hóa.
3	Xây dựng các công trình hạ tầng xã hội khác đáp ứng tiêu chí đô thị loại II	Ngân sách + Doanh nghiệp
4	Trường Đào tạo nghề phường Phương Nam	Ngân sách + Xã hội hóa
5	Công viên tổng hợp khu Phương Đông	Ngân sách + Xã hội hóa
V	Dự án sản xuất công nghiệp, nông nghiệp, thương mại, dịch vụ	
1	Mở rộng khu TTMM và dân cư cầu Sên	Ngân sách + Xã hội hóa
2	Xây dựng trọng điểm cửa ngõ du lịch phía Tây (Khu vực Dốc Đỏ) - Khu trung tâm thương mại du lịch phía Tây	Ngân sách + Xã hội hóa
3	CCN liên phường Phương Đông - Phương Nam	Doanh nghiệp
4	Vùng nông nghiệp công nghệ cao	Doanh nghiệp
5	Nâng cấp hồ chứa nước BaZa	Ngân sách

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

### **1. Ủy ban nhân dân thành phố Ông Bí:**

- Phối hợp với các Đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch, cấm mốc... 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 thành phố Ông Bí lập và phê duyệt các đồ án 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, các dự án nằm trong ranh giới quy hoạch này đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch Phân khu được UBND tỉnh phê duyệt và các quy định hiện hành (Sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương, địa điểm hoặc ranh giới nghiên cứu cho các Nhà đầu tư nghiên cứu). Sau khi phê duyệt gửi hồ sơ về Ủy ban nhân dân tỉnh và Sở Xây dựng để quản lý.

- Kêu gọi các Nhà đầu tư có năng lực nghiên cứu quy hoạch chi tiết và đầu tư các dự án thành phần (ưu tiên đầu tư hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm bơm thoát nước mưa, trạm xử lý nước thải, các công trình đầu mối cấp điện và cấp nước) và các công trình tạo điều kiện và động lực phát triển cho khu vực.

- Yêu cầu khi triển khai nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch tổng mặt bằng các khu chức năng và các dự án thành phần:

+ Nghiên cứu hoàn thiện các giải pháp kỹ thuật, thi công đảm bảo yêu cầu hoạt động thực tế và tính toán đến ứng phó với biến đổi khí hậu và phân kỳ đầu tư, phát triển;

+ Đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất và chỉ tiêu kỹ thuật các lô đất, công trình theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành;

+ Xem xét việc bố trí đường gom Quốc lộ 10 đi qua các khu vực dân cư cho phù hợp thực tế và an toàn giao thông;

+ Thực hiện mục tiêu 100% nước thải sinh hoạt từ các khu đô thị mới được xử lý tập trung đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường theo Nghị quyết số 12-NQ/TU ngày 12/3/2018 của Tỉnh ủy về bảo vệ môi trường tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2018 ÷ 2022;

2. Sở Tài nguyên và Môi trường triển khai bổ sung quy hoạch này vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thành phố Ông Bí để làm cơ sở thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Sở Xây dựng phối hợp với UBND thành phố Ông Bí công bố công khai quy hoạch được duyệt; 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn,

Văn hoá, Thể thao; Du lịch; Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Uông Bí; Thủ trưởng các sở, ngành và đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

**Nơi nhận:**

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 2 (thực hiện);
- Trung tâm Hành chính công;
- Tập đoàn TKV;
- V0-V5, QLĐĐ1, XD1-3, TH1;
- Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, QH1.

30 bản-QĐ 103-11

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Đức Long**