

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự sông Uông tại phường Quang Trung và phường Trung Vương, 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 Quy hoạch đô thị số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010; 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 29/2018/QĐ-UBND ngày 21/9/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc Quy định hướng dẫn quản lý dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước và dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”.

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 2258/QĐ-UBND ngày 20/7/2011 của UBND tỉnh Quảng Ninh "V/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự Sông Uông tại phường Quang Trung và phường Trung Vương, thành phố Uông Bí".

Căn cứ Quyết định số 5014/QĐ-UBND ngày 06/12/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu biệt thự sông Uông, thành phố Uông Bí”.

Văn bản số 2785/UBND-QH1 ngày 25/4/2019 của UBND Tỉnh “V/v điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/ 500 Khu biệt thự Sông Uông tại phường Quang Trung và phường Trung Vương, thành phố Uông Bí”.

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 111/TTr-QLĐT ngày 15/7/2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự sông Uông tại phường Quang Trung và phường Trung Vương, thành phố Uông Bí với các nội dung chính sau:

## **1. Phạm vi ranh giới, diện tích**

- Phạm vi ranh giới: Nằm trên địa giới hành chính của 02 phường Quang Trung và phường Trưng Vương, thành phố Uông Bí. Có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp Quốc lộ 18A.

+ Phía Nam giáp khu đầm sông Uông.

+ Phía Đông giáp dự án khu dân cư tại phường Trưng Vương của Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Công Thành.

+ Phía Tây giáp kênh làm mát nhà máy nhiệt điện Uông Bí.

- Tổng diện tích quy hoạch của dự án: 318.167,02 m<sup>2</sup> (31,81 ha). Gồm 02 khu. Trong đó:

+ Khu A: Khu phía Đông sông Uông (thuộc phường Trưng Vương) được giới hạn bởi các điểm A1, A2, ..., A35, A36 có diện tích: 150.727,39 m<sup>2</sup> (15,072 ha).

+ Khu B: Khu phía Tây sông Uông (thuộc phường Quang Trung) được giới hạn bởi các điểm B1, B2, ..., B35, B36 có diện tích: 167.439,63 m<sup>2</sup> (16,743 ha).

- Quy mô dân số: Khoảng 2.952 người. Trong đó nhà ở thương mại 2.152 người, nhà ở xã hội khoảng 800 người.

## **2. Tính chất**

Là khu dân cư đô thị mới văn minh, hiện đại với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu ở cho nhân dân trong khu vực.

## **3. Nội dung chính điều chỉnh quy hoạch**

### **3.1. Lý do điều chỉnh**

- Điều chỉnh cho phù hợp với hiện trạng xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu vực tại các vị trí tiếp giáp Quốc lộ 18, đường đi xã Điền Công và tuyến kênh sông Uông.

- Cập nhật theo quy hoạch sau khi điều chỉnh để bố trí quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị Định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ.

- Nhằm nâng cao chất lượng, dịch vụ tiện ích; hình thành nên một Khu dân cư mới văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu về đất ở cho Nhân dân khu vực; tận dụng, khai thác tối đa các điều kiện tự nhiên để tạo dựng không gian quy hoạch đô thị phong phú góp vào cảnh quan chung của toàn đô thị.

- Quy hoạch điều chỉnh đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực điều chỉnh quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật hiện có.

- Quy hoạch điều chỉnh là cơ sở điều chỉnh dự án đầu tư, từ đó xác định đơn giá tiền sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp nộp ngân sách Nhà nước cũng như triển khai các bước tiếp theo của Dự án.

### 3.2. Nội dung chính điều chỉnh

- Thu hẹp ranh giới quy hoạch với tổng diện tích từ 32,016 ha xuống còn 31,816 ha (giảm 0,2 ha). Điều chỉnh quy mô dân số từ 2.910 người lên thành 2.952 người (tăng 42 người).

- Điều chỉnh một số ô đất thành đất nhà ở xã hội theo quy định: Quỹ đất thuộc phường Quang Trung là 14.301,39 m<sup>2</sup> (OXH-02); thuộc phường Trưng Vương là 8.288,62 m<sup>2</sup> (OXH-01).

- Một số ô đất ở: Điều chỉnh tuyến công thoát nước thải từ sau nhà ra vỉa hè trước nhà và điều chỉnh chỉ giới xây dựng phía trước nhà trùng với chỉ giới đường đỏ; điều chỉnh lùi chỉ giới xây dựng phía sau nhà nâng cao hiệu quả sử dụng đất và cảnh quan chung của khu vực.

- Điều chỉnh tăng bán kính cong của một số tuyến đường và diện tích của một số ô đất tạo hình dáng kích thước phù hợp, tầm nhìn thông thoáng cho trục đường, đảm bảo an toàn giao thông cho khu vực.

- Điều chỉnh diện tích đối với các lô đất Nhà sinh hoạt cộng đồng ký hiệu CC-01, CC-02 do điều chỉnh trục đường phía Đông của ô đất cho phù hợp với tổng thể chung của dự án.

- Điều chỉnh diện tích lô đất Nhà trẻ ký hiệu NT-01, NT-02 do điều chỉnh tăng bán kính góc nút giao, bán kính cong của trục đường qua khu vực cho phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Điều chỉnh diện tích đất cây xanh cách ly thành đất cây xanh cảnh quan và bãi đỗ xe. Điều chỉnh diện tích đất cây xanh TDDT có ký hiệu TD-01, TD-02 do điều chỉnh trục đường và giảm kích thước chiều sâu của các ô đất nhà ở biệt thự từ 20,0 m xuống còn 19,0 m.

- Giao thông: Cập nhật trục Quốc lộ 18A đoạn qua khu vực dự án và đấu nối kỹ thuật các hẻm đường vào dự án; Điều chỉnh vị trí, nắn tuyến cục bộ, điều chỉnh bán kính cong và bổ sung một số đoạn đường nội bộ cho phù hợp tổng thể và đảm bảo giao thông êm thuận cho dự án.

- Hạ tầng kỹ thuật: Điều chỉnh lô đất trạm bơm nước thải ký hiệu KT-02 thành đất cây xanh cảnh quan; điều chỉnh trạm bơm nước thải thành trạm xử lý nước thải và điểm tập kết xe thu gom rác sinh hoạt, chuyển sang vị trí mới cạnh ranh giới phía Nam của lô đất nhà ở xã hội phía Tây sông Ưông.

- Đối với mương thủy lợi (mương hở) đi qua dự án có ký hiệu MTL-01, MTL-02, điều chỉnh bê tông hóa bề mặt tạo không gian vườn hoa, thảm cỏ và bãi đỗ xe ô tô.

- Cập nhật hệ thống bờ kè sông Uông đoạn đã xây dựng để xác định ranh giới điều chỉnh quy hoạch, ranh giới các lô đất bị ảnh hưởng cho phù hợp với điều kiện hạ tầng hiện có.

### 3.3. Cơ cấu sử dụng đất

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

Stt	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )		Tỷ lệ (%)
			Đã phê duyệt	Điều chỉnh	
I	Đất ở	DO	110.292,8	113.019,43	35,52
1	Đất nhà ở biệt thự liên lập	DO	72.138,2	69.574,31	21,87
2	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	DO	38.154,6	20.855,11	6,55
3	Đất nhà ở xã hội	OXH	-	22.590,01	7,10
II	Đất dịch vụ	DV	13.718,6	12.644,48	3,97
III	Đất công cộng	CC,NT	7.921,5	7.725,36	2,43
IV	Đất công viên cây xanh, TDTT	CV, TD, CX	16.261,4	40.158,33	12,62
V	Đất HLKT, kè đá, trạm xử lý nước thải	HTKT	22.476,6	14.759,88	4,64
VI	Đất cây xanh cách ly	CXCL	18.278,5	-	-
VII	Đất giao thông, bãi đỗ xe	GT	131.218,0	129.859,54	40,82
	<b>Tổng cộng</b>		<b>320.167,4</b>	<b>318.167,02</b>	<b>100,0</b>

**BẢNG DANH MỤC SỬ DỤNG ĐẤT**

#### KHU A:

STT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )	Mật độ xd (%)	Tầng cao	Số ô
I	Đất ở	DO, OXH	52.550,41		03-04	332
1	Đất nhà ở biệt thự liên lập		30.679,24	69,5-72,0	03	213
1.1	Lô DO- 01	DO-01	1.694,00	72,0	03	12
1.2	Lô DO- 02	DO-02	1.982,00	72,0	03	14
1.3	Lô DO- 03	DO-03	1.769,00	70,5	03	11
1.4	Lô DO- 04	DO-04	1.890,00	71,4	03	12
1.5	Lô DO- 05	DO-05	1.769,00	70,5	03	11
1.6	Lô DO- 06	DO-06	1.769,00	70,5	03	11
1.7	Lô DO- 07	DO-07	2.924,00	71,2	03	18
1.8	Lô DO- 08	DO-08	2.467,66	69,8	03	20

1.9	Lô DO- 09	DO-09	2.184,00	69,8	03	18
1.10	Lô DO- 10	DO-10	2.184,00	69,8	03	18
1.11	Lô DO- 11	DO-11	2.200,44	69,7	03	18
1.12	Lô DO- 12	DO-12	1.879,64	69,7	03	12
1.13	Lô DO- 13	DO-13	2.184,00	69,8	03	14
1.14	Lô DO- 14	DO-14	2.184,00	69,8	03	14
1.15	Lô DO- 15	DO-15	1.598,50	69,6	03	10
2	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	DO-16, DO-17	13.582,55	55	03	44
2.1	Lô DO- 16	DO-16	6.209,92	55	03	20
2.2	Lô DO- 17	DO-17	7.372,63	55	03	24
3	Đất nhà ở xã hội	OXH-01	8.288,62	50-80	03-04	75
II	Đất dịch vụ	DV-01	3.665,27	39	05	01
III	Đất công cộng		3.292,71	25-29	02	02
1	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	CC-01	1.060,72	29	02	01
2	Đất nhà trẻ	NT-01	2.242,00	25	02	01
IV	Đất công viên cây xanh, TDTT	CV,TD,C X	21.988,59	05		05
1	Đất công viên, sân chơi trẻ em	CV-01	2.419,57	05	01	01
2	Đất sân chơi thể dục thể thao	TD-01	5.185,89	05	01	01
3	Đất cây xanh cảnh quan, vườn hoa	(CX-01)- (CX-11)	14.383,13			11
3.1	Lô CX-01	CX-01	8.415,80			01
3.2	Lô CX-02	CX-02	2.765,58			01
3.3	Lô CX-03	CX-03	1.239,61			01
3.4	Lô CX-04	CX-04	357,00			01
3.5	Lô CX-05	CX-05	357,00			01
3.6	Lô CX-06	CX-06	357,00			01
3.7	Lô CX-07	CX-07	144,00			01
3.8	Lô CX-08	CX-08	160,00			01
3.9	Lô CX-09	CX-09	160,00			01
3.10	Lô CX-10	CX-10	213,60			01
3.11	Lô CX-11	CX-11	213,54			01
V	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		69.220,40			
1	Đất giao thông, Bãi đỗ xe		59.667,85			
2	Đất khu xử lý nước thải + thu gom rác	KT-01	1.681,02	15	01	01
3	Đất hành lang kỹ thuật, bờ kè		4.263,62			
4	Đất mương thủy lợi (Bê tông hóa bề mặt thành bãi đỗ xe và vườn hoa)	MTL-01	3.607,91			01

**KHU B:**

STT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )	Mật độ xd (%)	Tầng cao	Số ô
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>DO, OXH</b>	<b>60.469,02</b>		<b>03 - 04</b>	<b>410</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở biệt thự liên lập</b>		<b>38.895,07</b>	<b>68,1-71,4</b>	<b>03</b>	<b>257</b>
1.1	Lô DO- 18	DO-18	2.609,07	70,9	03	16
1.2	Lô DO- 19	DO-19	2.520,00	71,4	03	16
1.3	Lô DO- 20	DO-20	1.890,00	71,4	03	12
1.4	Lô DO- 21	DO-21	3.029,00	70,9	03	19
1.5	Lô DO- 22	DO-22	2.399,00	70,7	03	15
1.6	Lô DO- 23	DO-23	2.205,00	71,4	03	14
1.7	Lô DO- 24	DO-24	1.874,00	71,2	03	12
1.8	Lô DO- 25	DO-25	2.169,00	68,8	03	15
1.9	Lô DO- 26	DO-26	1.995,00	68,4	03	14
1.10	Lô DO- 27	DO-27	1.694,00	68,1	03	12
1.11	Lô DO- 28	DO-28	2.169,00	68,8	03	15
1.12	Lô DO- 29	DO-29	1.995,00	68,4	03	14
1.13	Lô DO- 30	DO-30	1.995,00	68,4	03	14
1.14	Lô DO- 31	DO-31	1.884,00	68,8	03	13
1.15	Lô DO- 32	DO-32	2.284,00	69,8	03	15
1.16	Lô DO- 33	DO-33	2.100,00	70,0	03	14
1.17	Lô DO- 34	DO-34	2.100,00	70,0	03	14
1.18	Lô DO- 35	DO-35	1.984,00	69,8	03	13
<b>2</b>	<b>Đất nhà ở biệt thự đơn lập</b>	<b>DO</b>	<b>7.272,56</b>	<b>55</b>	<b>03</b>	<b>24</b>
2.1	Lô DO- 36	DO-36	3.622,00	55	03	12
2.2	Lô DO- 37	DO-37	3.650,56	55	03	12
<b>3</b>	<b>Đất nhà ở xã hội</b>	<b>OXH-02</b>	<b>14.301,39</b>	<b>50-80</b>	<b>03-04</b>	<b>125</b>
<b>II</b>	<b>Đất dịch vụ</b>	<b>DV</b>	<b>8.979,21</b>	<b>40</b>	<b>05</b>	<b>02</b>
1	Đất kinh doanh dịch vụ nhà hàng	DV-02	7.596,76	40	05	01
2	Đất kinh doanh dịch vụ thiết yếu	DV-03	1.382,45	40	03	01
<b>III</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>CC, NT</b>	<b>4.422,64</b>	<b>25-28</b>		<b>02</b>
1	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	CC-02	1.222,60	28	02	01
2	Đất nhà trẻ	NT-02	3.200,04	25	02	01
<b>IV</b>	<b>Đất công viên cây xanh, TDTT</b>	<b>CV, TD, CX</b>	<b>18.169,74</b>	<b>5-10</b>	<b>01 -02</b>	<b>21</b>
1	Đất công viên, sân chơi trẻ em	CV-02	1.966,35	05	01	01
2	Đất sân chơi thể dục thể thao	TD-02	6.855,81	10	02	01
3	Đất cây xanh cảnh quan, vườn hoa	(CX-12) -; (CX-30)	9.347,58	05	01	19
3.1	Lô CX-12	CX-12	747,03	05	01	01
3.2	Lô CX-13	CX-13	2.306,85	05	01	01
3.3	Lô CX-14	CX-14	212,10			01
3.4	Lô CX-15	CX-15	203,50			01
3.5	Lô CX-16	CX-16	310,00			01

3.6	Lô CX-17	CX-17	168,00			01
3.7	Lô CX-18	CX-18	176,28			01
3.8	Lô CX-19	CX-19	152,00			01
3.9	Lô CX-20	CX-20	159,48			01
3.10	Lô CX-21	CX-21	152,00			01
3.11	Lô CX-22	CX-22	152,00			01
3.12	Lô CX-23	CX-23	299,86			01
3.13	Lô CX-24	CX-24	160,00			01
3.14	Lô CX-25	CX-25	160,00			01
3.15	Lô CX-26	CX-26	315,64			01
3.16	Lô CX-27	CX-27	493,18			01
3.17	Lô CX-28	CX-28	638,87			01
3.18	Lô CX-29	CX-29	465,25			01
3.19	Lô CX-30	CX-30	2.075,54			01
V	<b>Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>75.399,02</b>			
1	Đất giao thông, Bãi đỗ xe		70.191,69			
2	Đất khu xử lý nước thải + thu gom rác	KT-02	1.233,09	20	01	01
3	Đất hành lang kỹ thuật, bờ kè		2.594,04			
4	Đất mương thủy lợi	MTL-02	1.380,20			01

(Bảng Cơ cấu sử dụng đất và bảng danh mục sử dụng đất trên sẽ điều chỉnh, thay thế Bảng Cơ cấu sử dụng đất và bảng danh mục sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 2258/QĐ-UBND ngày 20/7/2011 của UBND tỉnh Quảng Ninh "V/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự Sông Uông tại phường Quang Trung và phường Trưng Vương, thành phố Uông Bí").

#### 4. Tổ chức kiến trúc cảnh quan

- Đầu tư xây dựng các công trình phù hợp với kiến trúc cảnh quan tạo được sự thống nhất, hài hoà về kiến trúc; các thông số kỹ thuật cơ bản được ghi trên bản đồ Quy hoạch được phê duyệt kèm theo.

- Các thông số kỹ thuật đối với ô đất kinh doanh dịch vụ, Nhà sinh hoạt cộng đồng, Nhà trẻ, Sân chơi thể dục thể thao, Công viên, Nhà ở xã hội: được triển khai theo quy hoạch, dự án thành phần được cấp thẩm quyền phê duyệt; các chỉ tiêu thông số kỹ thuật phải phù hợp với quy định tại Quyết định này và tuân thủ theo các Quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, xây dựng hiện hành.

- Thông số kỹ thuật đối với công trình nhà ở biệt thự liên lập

+ Định vị công trình: Xác định tại bản đồ quy hoạch được duyệt.

+ Chỉ giới xây dựng: Tại phía tiếp giáp với các trục đường thì chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; khu vực phía sau công trình chỉ giới xây dựng cách tường rào từ 5,0 - 6,0 m. Mật độ xây dựng từ 68,1% đến 72,0%.

+ Quy mô không chế: 3 tầng +1 mái.

+ Cao độ không chế nền tầng một cao 0,15 m - 0,45 m so với cao độ vỉa hè hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng: Tầng 1 cao từ 3,9 m đến 5,4 m; tầng 2, tầng 3 cao từ 3,3 m đến 3,6 m; tầng mái (tum) cao tối đa 3,6 m. Tổng chiều cao công trình tính từ cốt +0.00 tối đa 16,2 m.

+ Đua ban công: Đua ban công về các phía giáp đường giao thông, kích thước tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN:01/2008 của Bộ Xây dựng; không được phép mở rộng phòng trên phần đua ban công và đua ban công trên phần đất hành lang kỹ thuật, hành lang công cộng chung khu vực.

- Thông số kỹ thuật đối với công trình nhà ở biệt thự đơn lập

+ Định vị công trình: Xác định tại bản đồ quy hoạch được duyệt.

+ Chỉ giới xây dựng: lùi vào 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ ở trục diện hình, chỉ giới các cạnh khác so với tường rào tối thiểu 2,0 m. Mật độ xây dựng tối đa 55,0%.

+ Quy mô không chế: 3 tầng +1 mái.

+ Cao độ không chế nền tầng một cao 0,15 m - 0,45 m so với cao độ vỉa hè hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng: Tầng 1 cao từ 3,9 m đến 5,4 m; tầng 2, tầng 3 cao từ 3,3 m đến 3,6 m; tầng mái (tum) cao tối đa 3,6 m. Tổng chiều cao công trình tính từ cốt +0.00 tối đa 16,2 m.

+ Đua ban công: Đua ban công về các phía giáp đường giao thông, kích thước tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN:01/2008 của Bộ Xây dựng; không được phép mở rộng phòng trên phần đua ban công và đua ban công trên phần đất hành lang kỹ thuật, hành lang công cộng chung khu vực.

## **5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

### **5.1. Chuẩn bị kỹ thuật**

#### **a. San nền**

- Đối với khu A (Khu phía Đông sông Uông): Hướng dốc san nền chính từ Bắc về Nam và dốc ra phía sông Uông. Cao độ thiết kế cao nhất +6,95 m nằm tại vị trí đầu nối với Quốc lộ 18A; Cao độ thiết kế nhỏ nhất +3,00 m nằm tại vị trí giáp sông Uông; Độ dốc san nền trong lô đất lớn nhất 3% nhỏ nhất 0,1% đảm bảo thoát nước tự nhiên trên bề mặt khu vực.

- Đối với khu B (Khu phía Tây sông Uông): Hướng dốc san nền chính từ Bắc về Nam và dốc ra phía sông Uông. Cao độ thiết kế cao nhất +6,67 m nằm gần vị trí đầu nối với Quốc lộ 18A; Cao độ thiết kế nhỏ nhất +3,00 m nằm tại vị trí giáp sông Uông, kênh làm mát Nhà máy nhiệt điện Uông Bí và khu vực tiếp giáp ranh giới quy hoạch phía Nam. Độ dốc san nền trong lô đất lớn nhất 3% nhỏ nhất 0,1%.

- Đắp nền được lựa chọn đảm bảo độ chặt yêu cầu từ K85 đến K98.



b. Thoát nước mưa: Nước được thu gom theo trình tự như sau: Từ hố thu nước trực tiếp chảy theo cống dọc vỉa hè hoặc cống từ khu dân cư hiện trạng ra Cửa xả; Nước mưa được bố trí thoát tràn tự nhiên theo mặt dốc của đường, thu về hố thu hàm ếch và hệ thống cống ngầm D600, D800, D1000, D1200, D1500, D2000 được bố trí dưới vỉa hè, gom về các hố ga, cuối cùng được tập trung thu gom đổ về khu vực sông Uông nằm giữa hai khu A và B;

c. Đấu nối mương thủy lợi: Quy hoạch tuyến mương thủy lợi đấu nối tiếp về trạm bơm chuyển bậc và hệ thống hạ lưu của bơm chuyển bậc khẩu độ tuyến mương thoát nước khẩu độ 5,0 m đến 7,0 m (dạng hình thang), tổng chiều dài tuyến 276,0 m (L1); Đấu nối và hoàn trả tuyến mương thủy lợi tại tuyến đường trục chính đi vào khu B khẩu độ B800 mm, tổng chiều dài tuyến 111,75 m (L2); Giao cắt giữa các hệ thống và sử dụng hệ thống mương ngầm sẽ được nghiên cứu chi tiết trong bước nghiên cứu tiếp theo;

- Bố trí hệ thống đường ống thoát nước nằm trên hè, trên tuyến cống xây dựng các ga thu dẫn nước vào hệ thống cống của khu vực trước khi thoát ra ngoài. Lượng nước mưa được thu về hệ thống cống chính của dự án (cống hộp đôi 2,0 x 2,5 x 2,0 m) rồi thoát ra phía Nam của dự án.

## 5.2. Giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Khu A: Kết hợp với tuyến đường thuộc dự án Khu đô thị phường Trung Vương, tạo thành tuyến đường đôi đấu nối ra Quốc lộ 18A tạo tuyến đường chính cho toàn khu vực. Mặt cắt (2-2) rộng 41,0 m (5,0 - 10,5 - 10,0 - 10,5 - 5,0)

+ Khu B: Tuyến đường trong các khu ở, khu thương mại và đấu nối khu dân cư hiện trạng có Mặt cắt (1-1) Tuyến đường quốc lộ 18A hiện trạng (không thuộc dự án) rộng 24,0 m (4,0 - 9,25 - 1,5 - 9,25 - 4,0).

- Giao thông nội bộ:

+ Đường gom trong khu vực, Mặt cắt (3-3) rộng 20,5 m (5,0 - 10,5 - 5,0).

+ Đường nhánh đấu khu B nối tiếp giáp bờ kè, Mặt cắt (4-4) rộng 14,5 m (2,0 - 10,5 - 2,0).

- Đường giao thông nội bộ, Mặt cắt (5-5) rộng 17,5 m (5,0 - 7,5 - 5,0).

- Tuyến đường hai bên mương thủy lợi khu A, Mặt cắt (6-6) rộng 13,5 m (1,0 - 7,5 - 5,0).

- Tuyến đường hai bên mương thủy lợi khu B, Mặt cắt (7-7) rộng 16,5 m (1,0 - 10,5 - 5,0).

- Bãi đỗ xe được bố trí ghép dọc hoặc chéo tùy từng khu vực với bề rộng của từng ô đỗ xe 3,0 m.

## 5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước HDPE D250 nằm tại đường Quốc Lộ 18A; Do đặc điểm vị trí khu vực nên đề xuất 2 điểm đầu nối cấp nước cho 2 khu A và B riêng biệt;

- Tổng nhu cầu dùng nước của dự án: 1.406,37 (m<sup>3</sup>/ngày đêm). Trong đó: Khu A (phía Đông sông Ông) 655,87 (m<sup>3</sup>/ngày đêm); Khu B (phía Tây sông Ông) 750,5 (m<sup>3</sup>/ngày đêm).

- Mạng lưới cấp nước:

+ Sơ đồ mạng và tuyến được thiết kế theo kiểu mạng vòng đối với đường ống cấp nước cứu hỏa, mạng cụt rẽ nhánh đối với hệ thống cấp nước sinh hoạt.

+ Mạng lưới đường ống phân phối dùng đường ống HDPE D160, cấp đến mạng dịch vụ HDPE D40 - D75. Các tuyến ống trên mạng phân phối được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường nội khu, những tuyến đường ống mà các đối tượng sử dụng nước ở 2 bên nhiều thì ống được bố trí ở 2 bên đường. Tại các nút trên mạng đều bố trí van khóa để điều chỉnh nước mỗi khi mạng lưới đường ống xảy ra sự cố.

+ Mạng lưới đường ống dịch vụ: Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước sử dụng HDPE D50 - D75. Trên mạng dịch vụ này quy hoạch mạng hở, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa để đảm bảo cho việc cấp nước cho các đối tượng sử dụng được liên tục. Các hộ sử dụng nước sẽ đấu trực tiếp.

+ Mạng cấp nước sinh hoạt kết hợp với cấp nước chữa cháy, trên các đường ống có D ≥ 100 mm thì bố trí trụ cứu hỏa. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa đảm bảo bán kính phục vụ từ 120 m - 150 m. Tổng số có 6 trụ cứu hỏa tại khu A và 8 trụ cứu hỏa tại khu B.

#### 4.4. Cấp điện

- Nguồn điện: cấp cho khu quy hoạch từ lưới trung áp của khu vực.

- Công suất biểu kiến của hệ thống điện toàn khu đô thị là: 5795,5 (KVA).

- Bố trí 7 trạm biến áp 22/0,4 KV có công suất 400 KVA đến 1.250 KVA. Trạm biến áp sử dụng loại trạm biến áp Kiosk. Vị trí các trạm biến áp được bố trí ở gần tâm phụ tải nhằm giảm tổn thất điện áp và tiết kiệm cấp điện.

- Bố trí các trạm biến áp 22/0,4KV được chọn tại tâm phụ tải để tiết kiệm trong chi phí đầu tư hệ thống cấp 0,4KV.

- Từ điểm xin đầu nối cấp điện kéo đường cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC(3x240) mm<sup>2</sup> - 22 kV cấp điện cho các trạm biến áp của dự án. Từ tủ điện phân phối của trạm biến áp kéo các đường cáp ngầm cấp điện đến các tủ điện trong công trình.

- Chiếu sáng: Sử dụng đèn cao áp bóng Led 100W; Toàn bộ cấp điện chiếu sáng được đi trong rãnh rải cáp luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn ngầm dưới vỉa hè.

### 5.5. Thoát nước thải, quản lý CTR

- Tỷ lệ nước thải đạt 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt, tổng lượng nước thải của sự án là 1001,2 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng, nước thải từ các công trình sau khi được xử lý cục bộ tại bể tự hoại sẽ thoát ra cống nước thải trước và sau nhà.

- Các cống thoát nước thải thu gom nước thải từ các công trình rồi đưa tập chung ra cống chính. Tuyến cống chính được thu gom về trạm xử lý nước thải, khu A đặt tại phía Nam dự án công suất 500 m<sup>3</sup>/ngày đêm; khu B nằm tại phía Nam của dự án công suất 600 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Rác thải sinh hoạt được phân loại và thu gom về nhà để xe gom rác bố trí trong khu, sau đó được vận chuyển bằng xe ép rác đến khu xử lý chất thải tập trung của thành phố, bảo đảm không gây ảnh hưởng đến chất lượng môi trường và mỹ quan của khu vực.

### 5.6. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

- Giải pháp chung: Kiểm soát nguồn thải từ các khu thải ra. Trồng các loại cây xanh, kiểm soát giảm thiểu ô nhiễm từ khu dân cư. Sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường;

- Phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục tác động đến môi trường thông qua các giải pháp: Phân khu quản lý môi trường; sử dụng các biện pháp về kỹ thuật; các biện pháp cải tạo cảnh quan môi trường trong khu như trồng cây xung quanh các công trình;

- Xây dựng kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát tác động môi trường.

### Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Liên danh Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân và Công ty cổ phần đầu tư phát triển Bất động sản TNR Holdings Việt Nam

- Hoàn thiện các thủ tục liên quan theo quy định; hoàn thiện Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị, trình UBND Thành phố phê duyệt; lưu giữ hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt để quản lý, đảm bảo tính liên tục, kế thừa;

- Lập bảng tiến độ và cam kết thời gian hoàn thành dự án, các thủ tục liên quan; thời gian thực hiện theo đúng chỉ đạo của UBND Tỉnh tại Quyết định số 5014/QĐ-UBND ngày 06/12/2018;

- Hoàn thành dự án đúng tiến độ và tuân thủ theo điều chỉnh quy hoạch được duyệt; phối hợp các đơn vị liên quan tổ chức công bố công bố công khai quy hoạch điều chỉnh được duyệt; Chịu trách nhiệm, báo cáo đơn vị liên quan về các nội dung đầu tư điều chỉnh so với kết quả lựa chọn nhà đầu tư đã được phê duyệt;

2. Giao phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm phối hợp với Nhà đầu tư tổ chức công bố, công khai quy hoạch; thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch, xây dựng; thẩm định tham mưu Thành phố phê duyệt Quy định quản lý, thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

3. Giao phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; cập nhật quy hoạch điều chỉnh của dự án vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Thành phố theo quy định.

4. Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng, Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố thực hiện quản lý, hướng dẫn Chủ Đầu tư hoàn thiện các thủ tục liên quan theo quy định; đề xuất giải quyết những vấn đề tồn tại, hoàn thành dứt điểm dự án.

5. UBND các phường phường Quang Trung, Trung Vương, phối hợp với các Phòng, Ban ngành 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 các phường Quang Trung, Trung Vương; Tổng Giám đốc Liên danh Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân và Công ty cổ phần đầu tư phát triển Bất động sản TNR Holdings Việt Nam; 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);
- UBND Tỉnh (B/c);
- Sở XD (B/c);
- CT, PCT UBND Thành phố;
- Lưu: VT, QLĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Mạnh Hà**