

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000

Khu 4 - Khu vực Nam đô thị Uông Bí

Địa điểm: tại các phường Yên Tử, Uông Bí, Vàng Danh, thành phố Quảng Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 36/2026/QH16 ngày 24/8/2026 của Quốc hội về việc thành lập thành phố Quảng Ninh;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1123/QĐ-TTg ngày 23/6/2026 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Quảng Ninh đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075;

Căn cứ Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 29/7/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh ban hành Kế hoạch thực hiện Quy hoạch chung đô thị Quảng Ninh đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực I tại Tờ trình số 433/TTr-BQLKV1 ngày 27/8/2026 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch và Báo cáo kết quả thẩm định số 8078/BC-SXD ngày 20/8/2026 của Sở Xây dựng; hồ sơ đã được tiếp thu, hoàn thiện theo kết luận của Hội đồng thẩm định tại Thông báo số 8074/TB-SXD ngày 20/8/2026 và ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị liên quan và thành viên UBND thành phố Quảng Ninh,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu 4 - Khu vực Nam đô thị Uông Bí, tại các phường Yên Tử, Uông Bí, Vàng Danh, thành phố Quảng Ninh, với các nội dung sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) Vị trí, phạm vi quy hoạch

Khu vực quy hoạch nằm phía Tây thành phố Quảng Ninh, thuộc địa giới hành chính các phường Yên Tử, Uông Bí, Vàng Danh, được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp khu vực đồi núi phường Yên Tử, Uông Bí, Vàng Danh;
- Phía Nam giáp sông Bạch Đằng và khu công nghiệp Uông Bí;
- Phía Đông giáp phường Hoàng Quế;
- Phía Tây giáp phường Đông Mai.

b) Quy mô:

- Diện tích tự nhiên khu vực lập quy hoạch khoảng 5.836 ha (trong đó: Phường Yên Tử khoảng 2.411ha; phường Uông Bí khoảng 1.886ha, Phường Vàng Danh khoảng 1.539ha);

- Dân số quy hoạch khoảng: 195.000 người.

(Ranh giới, diện tích và quy mô dân số cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu, bảo đảm phù hợp với điều kiện thực tế, các quy định pháp luật có liên quan và cụ thể hóa định hướng của Quy hoạch chung đô thị Quảng Ninh đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075)

c) Thời hạn quy hoạch: theo định hướng Quy hoạch chung đô thị Quảng Ninh đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

a) Quan điểm quy hoạch:

- Bám sát định hướng phát triển của thành phố Quảng Ninh, Quy hoạch chung đô thị Quảng Ninh đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075, Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các chủ trương, định hướng của cấp có thẩm quyền về phát triển khu vực phía Nam đô thị Uông Bí; bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy định của pháp luật có liên quan.

- Phát huy vai trò của khu vực Nam đô thị Uông Bí trong phát triển đô thị di sản - văn hóa - tâm linh, du lịch sinh thái và dịch vụ, giáo dục - đào tạo, y tế, bảo tồn cảnh quan sinh thái và bản sắc văn hóa; là khu vực tập trung phát triển công nghiệp, logistics,

cảng thủy nội địa, thương mại - dịch vụ và đầu mối giao thông liên vùng.

- Phát triển khu vực đô thị theo mô hình đô thị di sản - văn hóa, hiện đại, xanh, thông minh; phát triển đa chức năng, kết hợp hài hòa giữa công nghiệp công nghệ cao, logistics, thương mại - dịch vụ, giáo dục, y tế, văn hóa, du lịch và các khu ở chất lượng cao; thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng đổi mới sáng tạo, kinh tế số và kinh tế xanh.

- Tổ chức không gian đô thị theo hướng phát triển xanh, thông minh, bền vững; thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng cường khả năng chống chịu thiên tai và bảo vệ môi trường; sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai; bảo đảm cân bằng giữa phát triển đô thị, công nghiệp, dịch vụ với bảo tồn cảnh quan tự nhiên, hệ thống mặt nước, rừng và các giá trị văn hóa, lịch sử của khu vực. Ưu tiên phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; tăng cường kết nối giao thông đối ngoại và đối nội, phát triển giao thông công cộng, hạ tầng số và hạ tầng năng lượng, nâng cao chất lượng sống của người dân. Đồng thời bảo đảm yêu cầu quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội trong quá trình phát triển.

b) Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Quảng Ninh đối với khu vực quy hoạch; xác định cơ cấu sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với định hướng phát triển của đô thị.

- Xây dựng khu vực phát triển năng động, hiện đại, là trung tâm công nghiệp công nghệ cao, logistics, thương mại - dịch vụ, giáo dục, y tế, văn hóa và đô thị chất lượng cao; phát huy vai trò là cực tăng trưởng phía Tây của đô thị Quảng Ninh.

- Tổ chức không gian đô thị theo hướng phân khu chức năng hợp lý; hình thành các trung tâm dịch vụ, các khu ở đồng bộ, các khu công nghiệp và sản xuất sạch, các không gian công cộng, cây xanh, mặt nước và các hành lang sinh thái, tạo lập môi trường sống chất lượng cao.

- Hoàn thiện mạng lưới giao thông và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, bảo đảm kết nối hiệu quả với hệ thống giao thông quốc gia, các đô thị lân cận và các khu chức năng trong đô thị Quảng Ninh; đáp ứng yêu cầu phát triển lâu dài.

- Bảo tồn và phát huy giá trị các di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh; giữ gìn bản sắc địa phương, khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch văn hóa, tâm linh và sinh thái gắn với phát triển đô thị bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý phát triển đô thị, quản lý sử dụng đất, lập quy hoạch chi tiết, triển khai các dự án đầu tư xây dựng, thu hút nguồn lực đầu tư và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

3. Tính chất, chức năng

- Đô thị công nghiệp - dịch vụ chất lượng cao, hạ tầng đồng bộ hiện đại, phát triển theo xu hướng xanh và thông minh;

- Đô thị dịch vụ tổng hợp, dịch vụ hỗ trợ du lịch Quần thể di tích và danh thắng Yên Tử;

- Đầu mối hạ tầng và dịch vụ logistics, dịch vụ, gắn với các tuyến giao thông: Quốc lộ 18, Quốc lộ 10, cao tốc ven sông, giao thông công cộng (TOD) và

các tuyến giao thông liên vùng.

(Tính chất chức năng sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch phân khu đô thị trên cơ sở phù hợp với chủ trương các cấp có thẩm quyền và các quy định hiện hành)

4. Sơ bộ dự báo phát triển

a) Dự báo quy mô dân số:

Quy mô dân số khoảng 195.000 người *(Quy mô dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch phân khu theo định hướng của Quy hoạch chung đô thị Quảng Ninh)*.

b) Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội :

Theo định hướng Quy hoạch chung đô thị Quảng Ninh đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075, khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu được định hướng phát triển theo mô hình đô thị di sản - văn hóa, hiện đại, xanh, thông minh, với các chức năng sử dụng đất chủ yếu gồm: đất đô thị (đất ở, đất công cộng, thương mại, dịch vụ, hỗn hợp); đất di tích văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng, đất dịch vụ, du lịch, nghỉ dưỡng; đất sản xuất công nghiệp, dịch vụ cảng biển, logistics và các ngành kinh tế biển; đất cây xanh, công viên, mặt nước và không gian sinh thái; đất hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đất quốc phòng, an ninh; đất rừng và các khu vực bảo tồn cảnh quan, cùng các khu vực dự trữ phát triển theo định hướng quy hoạch,...

(Các chức năng, quy mô cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch phân khu phù hợp các quy định hiện hành).

c) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản:

- + Đất dân dụng: $\leq 100\text{m}^2/\text{người}$
- + Đất đơn vị ở mới: 28-55 $\text{m}^2/\text{người}$;
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng: $\geq 6\text{m}^2/\text{người}$.
- + Đất dịch vụ công cộng toàn đô thị: $\geq 4\text{m}^2/\text{người}$.

(Các chỉ tiêu được áp dụng theo định hướng quy hoạch chung và tính chất chức năng khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng sẽ được cụ thể hoá trong quá trình lập quy hoạch)

5. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch

5.1. Yêu cầu cụ thể về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng:

a) Về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng

- Tổ chức điều tra, khảo sát, thu thập, tổng hợp và thống kê đầy đủ các tài liệu, số liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên khu vực lập quy hoạch; đánh giá hiện trạng các yếu tố về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn – hải văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chất, cảnh quan sinh thái và các điểm dân cư hiện hữu trong mối liên hệ với khu vực lân cận..

- Phân tích, đánh giá các tác động thuận lợi và bất lợi của điều kiện tự nhiên đối với khu vực quy hoạch và định hướng phát triển đô thị, đặc biệt là các yếu tố ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường và khả năng xây dựng.

- Đánh giá chế độ thủy văn, hải văn của các tuyến sông, biển kề cận và hệ thống sông, hồ hiện có; Đánh giá các tác động của biến đổi khí hậu, nước biển dâng, các hiện tượng thời tiết cực đoan đối với khu vực quy hoạch làm rõ khả năng tiêu thoát nước, nguy cơ ngập lụt và xói lở. Trên cơ sở đó, đánh giá quỹ đất xây dựng, phân định khu vực xây dựng thuận lợi, hạn chế xây dựng và khu vực cấm xây dựng theo quy định.

- Đánh giá cụ thể khả năng khai thác, sử dụng và chuyển đổi các khu vực bãi triều, khu vực nuôi trồng thủy hải sản và quỹ đất sản xuất nông nghiệp khác, bảo đảm phù hợp với định hướng phát triển và yêu cầu bảo vệ môi trường, hệ sinh thái và đa dạng sinh học đối với hệ thống sông đổ ra sông Bạch Đằng trong khu vực.

- Đánh giá hiện trạng phát triển kinh tế – xã hội, dân số, lao động, các hoạt động sản xuất – dịch vụ trong khu vực nghiên cứu và khu vực lân cận; xác định xu hướng phát triển và các động lực phát triển đô thị.

- Rà soát hiện trạng quản lý sử dụng đất, tình trạng pháp lý các quỹ đất, các dự án đã được giao đất, cho thuê đất hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trong khu vực lập quy hoạch.

- Tổng hợp kết quả phân tích, xác định các vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch nhằm khắc phục các hạn chế của điều kiện tự nhiên (độ dốc, nguy cơ ngập lụt...), đồng thời phát huy các lợi thế, xác định các khu vực có tiềm năng tự nhiên để khai thác, tạo động lực phát triển kinh tế – đô thị.

b) Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng:

Cơ sở dữ liệu hiện trạng được xây dựng theo quy định tại Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng, bảo đảm khả năng tích hợp vào hệ thống cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn.

5.2. Yêu cầu về các nội dung của quy hoạch phân khu, yêu cầu về dự kiến các hạng mục công trình cần ưu tiên đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch; các yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, kết nối hạ tầng kỹ thuật và các yêu cầu khác:

a) Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch; phân tích, đánh giá điều kiện hiện trạng về tự nhiên, dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trong phạm vi quy hoạch. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết;

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch phân khu; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt và quy định quản lý theo quy hoạch chung đã được ban hành đối với phạm vi quy hoạch;

c) Lựa chọn chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực được lập quy hoạch phân khu; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực được lập quy hoạch phân khu;

d) Nêu các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; quy định về sử dụng đất đối với từng khu vực chức năng, trục đường chính, không

gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn; xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở; vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên (nếu có); quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố trong khu vực lập quy hoạch; vị trí, quy mô công trình ngầm; xác định chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường từ cấp phân khu vực;

e) Thiết kế đô thị: Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, chiều cao, mật độ, tầng cao, hệ số sử dụng đất; cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính đô thị, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế;

f) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố; xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); định hướng tuyến giao thông công cộng; hào và tuynel kỹ thuật; xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; định hướng mạng lưới cấp nước; xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải;

g) Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường;

h) Nghiên cứu định hướng phát triển hạ tầng số, hệ thống quản lý đô thị thông minh và các giải pháp ứng dụng công nghệ trong quản lý đô thị;

i) Xây dựng các quy định quản lý theo quy hoạch phân khu làm cơ sở quản lý xây dựng và phát triển đô thị, bảo vệ di sản và bảo vệ cảnh quan sinh thái;

k) Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện. Xác định cụ thể các dự án quan trọng, dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

l) Yêu cầu khác:

- Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch cần bám sát các chỉ đạo cấp thẩm quyền; tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch; tổ chức lấy, tiếp thu ý kiến các Sở, ban, ngành, phòng liên quan về phương án quy hoạch để hoàn thiện quy hoạch trước khi trình thẩm định, phê duyệt.

- Đánh giá sự phù hợp của phương án quy hoạch với Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch chung đô thị và các quy hoạch ngành có liên quan, đề xuất điều chỉnh cập nhật ở các quy hoạch cấp trên.

- Trong quá trình nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, cần xác định các hạng mục công trình trọng điểm ưu tiên đầu tư nhằm hình thành sớm bộ khung phát triển không gian và hạ tầng kỹ thuật, làm cơ sở thu hút đầu tư, cụ thể như sau:

+ Nghiên cứu đầu tư xây dựng các tổ hợp công trình công nghiệp văn hoá,

sáng tạo, trung tâm biểu diễn nghệ thuật, kết hợp với quảng trường và không gian văn hóa công cộng, nhằm phục vụ các hoạt động văn hóa, nghệ thuật, hội nghị và sự kiện lớn của tỉnh.

- + Phát triển các trung tâm dịch vụ và đô thị làm hạt nhân cung cấp dịch vụ công cộng, thương mại, hành chính và hỗ trợ hoạt động của các khu công nghiệp. Được bố trí tại các trục giao thông chính và các nút giao quan trọng, tạo điều kiện thuận lợi cho việc cung cấp dịch vụ công cộng và hỗ trợ hoạt động sản xuất công nghiệp.

- + Nghiên cứu định hướng phát triển các khu chức năng giáo dục, đào tạo, nghiên cứu và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao trong các lĩnh vực trí tuệ nhân tạo, công nghệ số, công nghiệp bán dẫn và công nghệ xanh; xác định phù hợp quy mô, quỹ đất và hệ thống hạ tầng.

- + Phát triển các khu đô thị, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân. Bố trí liên kết với hệ thống hạ tầng xã hội như giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao và không gian cây xanh, đáp ứng nhu cầu sinh sống của người lao động và người dân.

- + Các khu dân cư hiện trạng được giữ gìn, cải tạo và chỉnh trang theo hướng nâng cấp đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối hài hòa với các khu phát triển mới, đồng thời bố trí các dải cây xanh, mặt nước và hành lang cách ly nhằm giảm thiểu tác động giữa khu công nghiệp và khu dân cư, tạo lập môi trường sống an toàn, bền vững và có bản sắc.

- + Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (HTKT) của khu vực lập quy hoạch với hệ thống HTKT chung khu vực phải đảm bảo đồng bộ, đặc biệt là hệ thống đường trục chính đô thị, cấp nước, thoát nước mưa - nước thải, điện và viễn thông; khảo sát hiện trạng địa hình, địa chất, thủy văn, đề xuất phương án san nền phù hợp với địa hình khu vực.

- + Phát triển đô thị gắn với hệ thống giao thông công cộng (mô hình TOD); quy hoạch và đầu tư xây dựng các khu tái định cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phục vụ bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi các dự án xây dựng khu công nghiệp, các dự án phát triển đô thị, dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật khác trong phạm vi khu vực quy hoạch, Khu tái định cư cần đảm bảo điều kiện sống tốt, thuận lợi về giao thông, tiếp cận đầy đủ các dịch vụ công cộng,...

5.3. Các nhiệm vụ trọng tâm cần nghiên cứu của khu vực dự kiến lập quy hoạch theo từng giai đoạn, phù hợp với đặc điểm tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật, môi trường, an ninh, quốc phòng liên quan đến khu vực lập quy hoạch:

- Nghiên cứu, cập nhật đầy đủ hiện trạng địa hình, địa chất, môi trường, thủy văn, sông ngòi (như sông Cầu Sến, sông Hang Ma, sông Đá Bạc...) và hiện trạng sử dụng đất; đề xuất các giải pháp san nền, thoát nước, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, nước biển dâng, góp phần nâng cao khả năng chống chịu và bảo đảm phát triển bền vững của khu vực;

- Rà soát, đánh giá hiện trạng, các quy hoạch, chương trình, dự án có liên quan; xác định cấu trúc không gian, phân khu chức năng và cơ cấu sử dụng đất phù hợp với vai trò không gian động lực phát triển khu vực phía Nam đô thị Uông Bí. Ưu tiên xác lập khung giao thông và hạ tầng kỹ thuật, các đầu mối giao thông,

ga, depot, nghiên cứu, cụ thể hóa định hướng phát triển TOD tại khu vực ga Yên Tử theo quy hoạch cấp trên và các quy hoạch, dự án có liên quan; tổ chức các không gian đô thị, du lịch - dịch vụ, kinh tế số, đổi mới sáng tạo, và hệ thống hạ tầng xã hội; bảo đảm kết nối khu vực phía Nam đô thị Uông Bí với các khu vực chức năng thuộc Quảng Ninh và vùng phụ cận và mạng lưới giao thông đối ngoại, liên vùng. Xác định các yêu cầu về bảo tồn di sản, bảo vệ môi trường, cảnh quan sinh thái, phòng chống thiên tai, quốc phòng và an ninh.

- Hoàn thiện cấu trúc không gian đô thị - dịch vụ - văn hóa - sinh thái, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng xanh và hạ tầng số; phát triển đồng bộ các khu vực đô thị, du lịch - dịch vụ, công nghiệp công nghệ cao, kinh tế số, đổi mới sáng tạo và các khu vực phát triển theo định hướng TOD. Tăng cường liên kết không gian và kết nối đa phương thức; bảo tồn, phát huy giá trị quần thể di tích và danh thắng Yên Tử và các hệ sinh thái tự nhiên; đề xuất các dự án ưu tiên, lộ trình đầu tư và giải pháp quản lý thực hiện quy hoạch, bảo đảm phát triển xanh, thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu, quốc phòng và an ninh;

- Nghiên cứu phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng số, hạ tầng giao thông theo hướng đồng bộ, hiện đại; ưu tiên phát triển hệ thống giao thông công cộng, các phương thức giao thông xanh và định hướng phát triển đô thị theo mô hình TOD, bảo đảm khả năng kết nối thuận lợi giữa các khu vực của đô thị;

- Xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư, lộ trình thực hiện và nguồn lực triển khai theo từng giai đoạn; đề xuất các cơ chế, chính sách và giải pháp quản lý phù hợp nhằm bảo đảm tính khả thi của đồ án quy hoạch.

6. Yêu cầu về hồ sơ sản phẩm

Hồ sơ sản phẩm quy hoạch bảo đảm đầy đủ theo quy định của Bộ Xây dựng tại Điều 11 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 và Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch và lập hồ sơ sản phẩm GIS theo quy định.

7. Các quy định lấy ý kiến

- Thực hiện bảo đảm quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.
- Trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch:

- + Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực I chủ trì tổ chức lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia liên quan quy hoạch.

- + UBND các phường có liên quan chủ trì phối hợp cùng Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực I tổ chức lấy ý kiến tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan theo địa bàn quản lý bảo đảm quy định pháp luật về dân chủ cơ sở.

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp cùng Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực I tham mưu UBND thành phố lấy ý kiến chỉ đạo của cấp thẩm quyền về chủ trương, các nội dung quy hoạch trước khi trình phê duyệt (nếu cần thiết).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Quảng Ninh;

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng;
- Đơn vị tổ chức lập, trình thẩm định và trình phê duyệt quy hoạch: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực I;
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật về lựa chọn nhà thầu và pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.
- Thời gian thực hiện: Không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt; không bao gồm thời gian thực hiện các thủ tục thẩm định, phê duyệt và các trường hợp bất khả kháng theo quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Các ông (bà): Chánh Văn phòng; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực I; Chủ tịch UBND các phường Yên Tử, Uông Bí, Vàng Danh và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- CT; các PCT UBND thành phố;
- Như Điều 3 (thực hiện);
- V0, V1, QLĐĐ, QH, XD;
- Lưu: VT, QH3.

Ký bởi: Lê Xuân Bình

Ký bởi: Nguyễn Phúc
Vinh

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Văn Diện