

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG UÔNG BÍ**

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

Số: 1189/UBND-XDNN&MT

Uông Bí, ngày 26 tháng 6 năm 2026

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng mặt
bằng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư hai bên
đường Phú Thanh đoạn từ Công Thành
đến đường ven sông Uông Bí-Đông
Triều, phường Uông Bí

Kính gửi: Trung tâm Cung ứng dịch vụ phường Uông Bí.

Ủy ban nhân dân phường Uông Bí nhận được Tờ trình của Trung tâm Cung ứng dịch vụ về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư hai bên đường Phú Thanh đoạn từ Công Thành đến đường ven sông Uông Bí-Đông Triều, phường Uông Bí, kèm theo hồ sơ quy hoạch của dự án.

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

- Căn cứ: Luật Quy hoạch đô thị số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020 ngày 17/6/2020; Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu;

- Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 17/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

- Căn cứ các Quy chuẩn và Tiêu chuẩn Việt Nam về quy hoạch đô thị hiện hành;

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

- Căn cứ Quyết định của Thủ tướng Chính phủ Số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 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 UBND 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 3089/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Uông Bí đến năm 2040; Quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 của UBND tỉnh

HĐND tỉnh và chủ trương của UBND tỉnh về việc phát triển quỹ đất phục vụ nhu cầu tái định cư phục vụ công tác GPMB thực hiện các dự án trong thời gian tới trong đó có nội dung: Chuẩn bị ít nhất 50.000 suất tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi đất giai đoạn 2021-2030.

5.2. Quy mô đầu tư:

- Quy mô về chỉ tiêu sử dụng đất: tổng diện tích nghiên cứu 4,985ha.
- + Đất xây dựng dân cư mới: 39,67%;
- + Đất cây xanh: 11,86%;
- + Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 48,47%;
- Quy mô về chỉ tiêu dân số dự kiến khoảng: 1093 người (243 ô x 4,5người/1ô).
- Khả năng đầu nối, đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội: Kết nối giao thông với đường giao thông chính chạy giữa khu Quy hoạch trục Bắc - Nam và tạo thêm tuyến đường giao thông mới trục Đông Tây, tiêu thoát nước khu dân cư hiện có, giải quyết tình trạng ngập úng khu dân cư giữa các dự án hạ tầng hiện trạng xung quanh.

6. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

Stt	Hạng mục công trình	Diện tích	Tỷ lệ	Ghi chú
		(m ²)	(%)	
I	Đất ở tái định cư	19.778,8	39,67	
A	Đất ở tái định cư khu 1 - TDC1	3.626,0	7,27	
B	Đất ở tái định cư khu 2 - TDC2	5.449,1	10,93	
C	Đất ở tái định cư khu 3 - TDC3	5.950,2	11,94	
D	Đất ở tái định cư khu 4 - TDC4	2.807,7	5,63	
E	Đất ở tái định cư khu 5 - TDC5	1.945,8	3,90	
II	Đất vườn hoa cây xanh	5.910,9	11,86	
III	Đất giao thông, HTKT, đất khác	24.162,5	48,47	
Tổng diện tích		49.852,2	100,00	

Bảng danh mục chi tiết các công trình

Stt	Hạng mục công trình	Ký hiệu	Số ô đất	Diện tích 1 ô (m ²)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	T.Cao tối đa
I	Đất ở tái định cư		243		19.778,8	39,67		
A	Đất ở tái định cư khu 1 - TDC1		45		3.626,0	7,27		

5	Ô 10 - Ô 15	10-15	6	60,0	360,0		100,0	5
6	Ô 17, 34	17;34	2	64,0	128,0		100,0	5
7	Ô 18 - Ô 28	18-28	11	60,0	660,0		100,0	5
8	Ô 29 - Ô 32	29-32	4	65,0	260,0		100,0	5
9	Ô 33	33	1	73,5	73,5		100,0	5
10	Ô 35 - Ô 45	35-45	11	60,0	660,0		100,0	5
E	Đất ở tái định cư khu 5 - TDC5		30		1.945,8	3,90		
1	Ô 1	1	1	78,7	78,7		100,0	5
2	Ô 2 - Ô 9	2-9	8	60,0	480,0		100,0	5
3	Ô 10; 20	10; 20	2	88,0	176,0		100,0	5
4	Ô 11	11	1	123,1	123,1		88,0	5
5	Ô 12 - Ô 19	12-19	8	60,0	480,0		100,0	5
6	Ô 21; 30	21; 30	2	64,0	128,0		100,0	5
7	Ô 22 - Ô 29	22-29	8	60,0	480,0		100,0	5
II	Đất vườn hoa cây xanh				5.910,9	11,86		
III	Đất giao thông, HTKT, đất khác				24.162,5	48,47		
Tổng diện tích					49.852,2	100,00		

7. Các khu chức năng chính

a. Diện tích đất xây dựng công trình chính tối đa 19.778,8 m² chiếm 39,67% diện tích khu đất quy hoạch;

- Chiều cao công trình tối đa 07 tầng;

b. Đất cây xanh: 5.910,9m² chiếm 11,86% diện tích khu đất quy hoạch; Cây xanh bố trí bao khu đất đảm bảo che bóng và cách âm, cách bụi với bên ngoài, cây xanh tiểu cảnh bố trí bao quanh công trình đảm bảo cảnh quan, bố trí các cây xanh có tán cao khu sân chơi đảm bảo bóng mát cho học sinh.

d. Hệ thống giao thông nội bộ và hạ tầng kỹ thuật: chiếm 24.162,5 m² chiếm 48,47% diện tích khu đất quy hoạch;

d. Hình khối, màu sắc ánh sáng và hình thức chủ đạo.

e. Các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan.

- Chiều cao công trình và vỉa hè: Tầng hầm (nếu có) sâu không quá 2,2m so với cốt vỉa hè tương ứng (những công trình có tầng hầm hoặc không theo quy định chung phải xin cấp phép xây dựng riêng trước khi khởi công); Chiều cao

- Mặt cắt 6 - 6

- + Phần lòng đường giao thông: 7,5m;
- + Hè đường, lề đường: $5,0 + 7,5 + 2,0 = 14,5\text{m}$;
- + Tổng chiều rộng: 14,5m;

- Mặt cắt 7 - 7

- + Phần lòng đường giao thông: 7,5m;
- + Hè đường: $4,0 + 7,5 + 4,0 = 15,5\text{m}$;
- + Tổng chiều rộng: 15,5m;

- Mặt cắt 8 - 8

- + Phần lòng đường giao thông: 7,5m;
- + Lề đường, hè đường: $3,0 + 7,5 + 4,0 = 14,5\text{m}$;
- + Tổng chiều rộng: 14,5m;

b. Quy hoạch san nền

- Đánh giá hiện trạng địa hình: Hiện trạng địa hình khu vực Quy hoạch cơ bản là bằng phẳng và thấp, là khu cánh đồng do vậy cần công tác san nền tôn cao độ hiện trạng một số vị trí, các vị trí tiếp giáp với khu hiện trạng của khu dân cư cần đảm bảo giữ nguyên cốt, đảm bảo tính kế nối, lưu ý việc đấu nối với cốt và nhà các công trình lân cận.

- Nguyên tắc thiết kế san nền: Khu vực nghiên cứu phải tôn nền, tôn đất hiện trạng. Trước khi san lấp cần thiết kế tuyến kè đá chắn đất tại các khu vực chênh cốt. Các vị trí chênh cốt trong dự án theo quy hoạch và chênh cốt với các công trình nhà dân lân cận dự án cần kiểm tra lại cốt trong quá trình thi công, đảm bảo thu gom đất màu trước khi san lấp tránh làm thất thoát nguồn tài nguyên đất màu quý giá.

c. Quy hoạch thoát nước

- Hệ thống thoát nước mưa:

+ Nước mưa sẽ được thoát theo nguyên tắc tự chảy theo hướng san nền chủ yếu và một phần thoát vào hệ thống cống thu nước dọc hai bên đường, ta đưa ra phương án quy hoạch mạng lưới thoát nước cho khu vực như sau:

+ Bố trí 2 tuyến cống chính B2000 chạy dọc 2 bên tuyến đường chính trục Bắc - Nam nhằm thoát nước cho các khu vực phía Bắc dự án thuộc khu dân cư hiện hữu có cos nền thấp, thường xuyên ngập úng.

+ Tuyến cống thoát nước tự nhiên chạy quanh các tuyến đường sẽ được xây bằng tuyến cống B800 nước chảy tự nhiên ra hệ thống mương thu nước hiện có phía Bắc khu quy hoạch;

+ Hệ thống cống thoát nước qua đường được bố trí cống buy chịu lực D800.

- Tổng công suất: 1049,2kVA; Chọn 5 trạm biến áp động lực 4 pha - 35(22)/0,4KV có dung lượng 250kVA.

- Điện trung áp: Cấp điện cho khu quy hoạch từ lưới điện 22kv hiện có gần khu vực, điểm đầu nối với lưới điện 22kv do điện lực Yên Tử, cấp phép và thực hiện (đề xuất từ nguồn cấp vào trạm gần Liên đoàn lao động gần dự án). Từ điểm đầu nối kéo 1 đường trục cáp cu/xlpe/dsta/pvc-W12,7/22(24)kv 3x70mm² cấp điện cho 05 trạm biến áp 22/0,4KV có dung lượng trạm 250kVA trong dự án.

- Điện hạ áp: Từ các tủ điện phân phối của các trạm biến áp đi các đường trục hạ áp cấp điện cho các tủ điện phân phối đặt trên vỉa hè, từ các tủ điện phân phối cấp điện cho các phụ tải. Cáp ngầm hạ áp dùng cáp cu/xlpe/pvc/dsta/pvc-0,6/1kv, có tiết diện từ 25-95mm².

+ Vị trí các tủ điện tổng phân phối cho các dãy nhà được bố trí theo nguyên tắc: gần đường, thuận tiện cho việc thi công và quản lý đặt gần tâm phụ tải và có bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và không làm ảnh hưởng lớn đến mặt bằng xây dựng của khu nhà.

+ Tủ điện tổng phân phối điện hạ thế là loại kín, chống ẩm đặt ngoài trời cố định trên bệ bê tông đặt trên vỉa hè.

+ Toàn bộ lưới điện hạ thế dùng cáp cu/xlpe/dsta/pvc-0,6/1kv được luồn trong ống chôn ngầm dưới đất ở độ sâu tối thiểu 0,7m. ở các vị trí qua đường cáp được luồn trong ống chuyên dụng và được chôn ở độ sâu 1m. ở những nơi có số lượng cáp đi trên cùng 1 tuyến >6 sợi cáp được đặt trong muống cáp kỹ thuật.

- Điện chiếu sáng đô thị.

+ Đèn chiếu sáng đường giao thông trong khu vực sử dụng đèn cao áp bóng Led 90W choá đèn sử dụng của các hãng nổi tiếng đạt tiêu chuẩn quốc tế như Phillip, Hapulico... có độ bền cao, tiết kiệm năng lượng đặc biệt là chịu được xâm thực của môi trường gần biển, cấp bảo vệ IP 54.

+ Đường nội bộ trong khu dân cư có chiều rộng từ 5,5m - 12,0m được chiếu sáng bằng đèn cao áp cột bát giác liền cần đơn cao 8m, công suất bóng 90w. Tại tuyến đường đôi và khu vực bãi đỗ xe tập trung bố trí cần đèn đôi, tại tuyến đường rộng 5,5m - 7,5m bố trí đèn chiếu sáng về 1 phía, tại tuyến đường rộng 12,0m bố trí đèn chiếu sáng về cả 2 bên đường.

+ Nguồn cấp cho các đèn đường ~ 380/220V sẽ lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ áp của trạm biến áp. Cấp điện dùng cho chiếu sáng cu/xlpe/pvc/dsta/pvc-0,6/1kv có tiết diện từ 10 mm². Cấp điện cho tủ điện chiếu sáng bằng cáp ngầm cu/xlpe/pvc/dsta/pvc(4x25)mm². Cấp điện cho đèn cao áp dùng dây cu/xlpe/pvc(2x2.5)mm².

+ Toàn bộ cáp điện chiếu sáng được đi trong rãnh rải cáp luồn trong ống nhựa chịu lực và chôn ngầm dưới vỉa hè, đoạn cáp đi qua đường được luồn trong ống thép.