

Số: 4424/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 21 tháng 11 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 7  
thuộc phường: Việt Hưng, Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2025;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019; Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;*

*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; 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 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành liên quan;*

*Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng “V/v đính chính 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 và Quyết định số 18/2025/QĐ -TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do UBND cấp tỉnh tổ chức lập”;*

*Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040;*

*Căn cứ Quyết định số 3507/QĐ-UBND ngày 16/9/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040;*

*Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 2795/QĐ-UBND ngày*



02/10/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 7 thuộc phường: Hà Khẩu, Việt Hưng, Đại Yên, thành phố Hạ Long; số 1696/QĐ-UBND ngày 30/5/2025 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 7 thuộc phường: Hà Khẩu, Việt Hưng, Đại Yên, thành phố Hạ Long;

Căn cứ các văn bản của UBND tỉnh: số 2303/UBND-XD&MT ngày 04/7/2025 “V/v triển khai thực hiện các nội dung trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch để triển khai thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”, số 2612/UBND-XD&MT ngày 30/7/2025 “V/v triển khai thực hiện các nội dung trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch tỉnh Quảng Ninh”; số 2884/UBND-XD&MT ngày 19/8/2025 của UBND tỉnh “V/v ban hành Danh mục Đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh năm 2025 (đợt 2)”;

Căn cứ Quyết định số 3589/QĐ-UBND ngày 23/9/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 7 thuộc phường: Việt Hưng, Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực I tại Tờ trình số 519/TTr-BKVI ngày 19/11/2025; Báo cáo thẩm định số 8510/BCTĐ-SXD ngày 19/11/2025 của Sở Xây dựng và ý kiến thống nhất của các thành viên UBND tỉnh.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 7 thuộc phường: Việt Hưng, Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh với các nội dung chính như sau:

### **1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch:**

#### **1.1. Vị trí và ranh giới quy hoạch:**

Phạm vi ranh giới nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch thuộc các phường: Việt Hưng, Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh; được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp tuyến đường sắt Phả Lại - Cái Lân;
- Phía Nam giáp Quốc lộ 18A;
- Phía Tây giáp Cao tốc Hạ Long - Vân Đồn;
- Phía Đông: giáp Quốc lộ 18A và Kho xăng dầu K130.

(Giữ nguyên vị trí, quy mô, diện tích theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 7 thuộc phường: Việt Hưng, Hà Khẩu, Đại Yên thành phố Hạ Long (nay thuộc các phường Việt Hưng, Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh) đã được UBND tỉnh Quảng Ninh Phê duyệt tại Quyết định số 2795/QĐ-UBND ngày 02/10/2024)

#### **1.2. Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch: khoảng 1.115 ha.**

**2. Tính chất, chức năng:** là khu công viên công cộng, hiện đại phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí của nhân dân và du khách; khu dân cư hiện trạng cải tạo, phát triển mới kết hợp dịch vụ, du lịch; khu đầu mối hạ tầng và dịch vụ hỗ trợ.



### **3. Quy mô và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:**

#### **3.1. Quy mô dân số, đất đai:**

- Diện tích tự nhiên khoảng 1.115 ha;
- Dân số đến năm 2040 khoảng 22.600 người.

#### **3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:**

Các tiêu chuẩn kinh tế - kỹ thuật áp dụng cho đồ án theo tiêu chuẩn đô thị loại I. Trong đó các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất, các công trình hạ tầng xã hội, nhà ở, hạ tầng du lịch và hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo các quy định tại QCVN 01: 2021/BXD - Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam – Quy hoạch Xây dựng, QCVN 07: 2010/BXD - Quy Chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, định hướng tại đồ án QHC Hạ Long 2025, và các tiêu chuẩn, quy định hiện hành, trong đó:

- Diện tích đất xây dựng khoảng: 900ha - 1.110 ha;
- Diện tích đất nhóm nhà ở mới: 15,35ha;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở khoảng 5,8ha.

### **4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

#### **4.1. Khung tổ chức không gian**

- Phát triển không gian đô thị gắn với địa hình đồi núi và cảnh quan vịnh Hạ Long, kết hợp công viên trung tâm phục vụ đô thị và du lịch. Bố cục không gian theo ba lớp: khu ở - dịch vụ - công viên đô thị, du lịch sinh thái. Sắp xếp lại khu dân cư hiện trạng, bổ sung các khu ở mới, dịch vụ công cộng, tái định cư, hình thành khu đô thị có bản sắc, hài hòa thiên nhiên. Hình ảnh chủ đạo là đô thị xanh, hiện đại, có công viên, điểm ngắm cảnh, công trình đầu mối tại cửa ngõ và trung tâm du lịch của Quảng Ninh. Mật độ xây dựng tập trung dọc Quốc lộ 18, giảm dần về phía đồi núi; kiểm soát chặt kiến trúc, tổ chức hạ tầng đồng bộ, tạo các cụm công trình điểm nhấn ven vịnh và dọc trục giao thông chính.

- Không gian kiến trúc chia thành ba khu vực chính:

+ Không gian ở và dịch vụ đô thị: Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư phía Bắc Quốc lộ 18 và phía Nam đường cao tốc Hạ Long - Móng Cái. Bổ sung hạ tầng xã hội. Hình thành khu tái định cư phía Đông, các khu dịch vụ hỗn hợp gắn với trục đối ngoại; khuyến khích phát triển trung tâm thương mại, văn phòng, trung tâm quảng bá sản phẩm.

+ Không gian công viên công cộng, cây xanh đô thị, rừng đặc dụng: Phát triển công viên, quảng trường, khu vui chơi, trung tâm trải nghiệm... mật độ thấp, phục vụ đô thị và du lịch; bảo vệ rừng đặc dụng và đất quốc phòng; dự phòng quỹ đất hạ tầng kỹ thuật kết nối.

+ Không gian dịch vụ du lịch: Xây dựng điểm du lịch sinh thái, cộng đồng tại các đồi cao phía Bắc; bố trí dịch vụ ngắm cảnh kết hợp trồng cây cảnh quan, tạo hình ảnh đô thị đặc trưng. Phát triển phố đi bộ, không gian sinh hoạt cộng



đồng; kiến trúc trung và thấp tầng gần công viên, cây xanh, mặt nước; khuyến khích tổ hợp công trình liên khối, khối để - tầng ngầm để tạo không gian đa dạng, sinh động.

**4.2. Phân khu chức năng:** Trên cơ sở cấu trúc đô thị, tiềm năng phát triển của từng khu vực, quy hoạch được chia thành 07 tiểu khu như sau:

*a. Khu 1 - Khu công viên công cộng*

- Vị trí: thuộc khu vực công viên phía Nam tiếp giáp với nút giao Minh Khai phường Tuần Châu

- Quy mô: Diện tích khoảng 70,56 ha;

- Tính chất, chức năng: Là khu công viên công cộng, khu dự trữ phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 03 tầng; mật độ xây dựng trung bình  $\leq 5\%$ ; hệ số sử dụng đất 0,5-1 lần.

- Định hướng quy hoạch: Phát triển khu công viên đa chức năng phục vụ nhu cầu sinh hoạt, vui chơi, thể dục thể thao và tổ chức sự kiện cộng đồng; kết hợp quỹ đất dự phòng để bố trí các hạng mục hạ tầng kỹ thuật như depot, bãi đỗ xe ngầm... hoặc công trình đầu mối kỹ thuật khi cần thiết.

*b. Khu 2 - Khu công viên chuyên đề*

- Vị trí: thuộc trung tâm quy hoạch địa bàn phường Việt Hưng và phường Tuần Châu.

- Quy mô: Diện tích khoảng 519,21ha; dân số khoảng 10.100 người (được quy đổi từ khách tham quan, vui chơi giải trí trong công viên).

- Tính chất, chức năng: Là khu công viên chuyên đề, đóng vai trò trung tâm sinh hoạt cộng đồng, vui chơi giải trí và điểm nhấn cảnh quan – du lịch của toàn Phân khu 7. Khu vực là không gian nghỉ dưỡng – giải trí, là vùng cảnh quan chuyển tiếp giữa khu đô thị và vùng đồi núi phía Tây cao tốc, góp phần hình thành hình ảnh cửa ngõ đô thị xanh của đô thị.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 03 tầng; mật độ xây dựng trung bình  $\leq 5\%$ ; hệ số sử dụng đất 0,5-1 lần.

- Định hướng quy hoạch:

+ Phát triển khu công viên công cộng đa chức năng, tổ chức nhiều không gian theo chủ đề gắn với hoạt động cộng đồng và du lịch như vui chơi, thể thao, lễ hội, văn hóa – giáo dục, cảnh quan sinh thái. Cấu trúc không gian hướng đến phát triển bền vững, kết hợp mặt nước, cây xanh bản địa, địa hình đồi và không gian mở; đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí, góp phần bảo tồn, phát huy giá trị môi trường tự nhiên và sinh thái đô thị.

*c. Khu 3 - Khu công viên sinh thái, gắn với bảo vệ rừng đặc dụng*

- Vị trí: thuộc khu vực phía Đông Nam khu Công viên trung tâm, tiếp giáp với dân cư hiện hữu.



- Quy mô: Diện tích khoảng 123,41 ha;

- Tính chất, chức năng: Là không gian sinh thái đặc thù của toàn phân khu, vừa phục vụ mục đích vui chơi, trải nghiệm, nghỉ dưỡng gần gũi thiên nhiên, vừa đảm bảo yêu cầu bảo tồn, phục hồi rừng đặc dụng. Là điểm nhấn về sinh thái và cảnh quan, bảo tồn và lan tỏa giá trị thiên nhiên, tạo nên bản sắc riêng và sức hấp dẫn cho khu công viên.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 02 tầng; mật độ xây dựng trung bình  $\leq 5\%$ ; hệ số sử dụng đất 0,5-1 lần.

- Định hướng quy hoạch: Tập trung khai thác cảnh quan tự nhiên sẵn có, phát triển các tuyến tham quan, trải nghiệm dưới tán rừng, kết hợp các khu chức năng quy mô nhỏ như vườn thực vật, khu cắm trại sinh thái, khu giáo dục môi trường, đường dạo sinh thái... nhằm tăng tính tương tác giữa con người và thiên nhiên. Các hạng mục xây dựng được kiểm soát chặt chẽ về quy mô, vật liệu và hình thức kiến trúc, ưu tiên vật liệu thân thiện môi trường, đảm bảo không làm biến đổi địa hình, thảm thực vật và hệ sinh thái hiện hữu.

*d. Khu 4 - Khu vực đất chuyên dùng sử dụng mục đích an ninh, quốc phòng*

- Vị trí: thuộc khu vực phía Tây Nam quy hoạch (nằm giữa khu vực công viên);

- Quy mô: Diện tích khoảng 67,57 ha;

- Tính chất, chức năng: là khu vực đất chuyên dùng sử dụng mục đích an ninh, quốc phòng.

- Định hướng quy hoạch: Được xác định là vùng có mức độ kiểm soát cao. Khu vực được thực hiện theo dự án riêng theo quy định pháp luật liên quan.

*e. Khu 5 - Khu vực đô thị dịch vụ*

- Vị trí: thuộc khu vực phía Nam tiếp giáp với đường Quốc lộ 18, thuộc phường Tuần Châu.

- Quy mô: Diện tích khoảng 118,58ha; dân số khoảng 5.000 người; trong đó khoảng 4.550 là dân số chính thức và khoảng 450 dân quy đổi (được tính từ các lượt khách tham gia hoạt động du lịch, lưu trú và lao động phục vụ du lịch).

- Tính chất, chức năng: Là khu đô thị cửa ngõ, phát triển theo hướng dịch vụ – thương mại – du lịch hỗn hợp, đồng thời là khu dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang kết hợp trung tâm dịch vụ công cộng

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 15 tầng; mật độ xây dựng trung bình  $\leq 60\%$ ; hệ số sử dụng đất 3-5 lần.

- Định hướng quy hoạch: Phát triển khu đô thị dịch vụ hỗn hợp kết hợp chỉnh trang dân cư hiện trạng, đảm bảo tính liên kết với các tiểu khu lân cận; Hình thành khu vực cửa ngõ đô thị hiện đại, năng động và giàu bản sắc, với các điểm dừng chân, không gian thương mại, ẩm thực, nghỉ ngơi và giới thiệu sản phẩm góp phần tăng trải nghiệm cho du khách và nâng cao hình ảnh du lịch của Hạ Long.



*g. Khu 6 - Khu đô thị dịch vụ gắn với khu dân cư, nhà ở xã hội*

- Vị trí: thuộc khu vực phía Đông tiếp giáp với đường Quốc lộ 18 và tuyến đường đi Hà Khẩu, thuộc phường Việt Hưng.

- Quy mô: Diện tích khoảng 61,38ha; dân số khoảng 4.600 người; trong đó khoảng 3.950 là dân số chính thức và khoảng 650 dân quy đổi (được tính từ các lượt khách tham gia hoạt động du lịch, lưu trú và lao động phục vụ du lịch).

- Tính chất, chức năng: là khu đô thị mới kết hợp cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 26 tầng; mật độ xây dựng trung bình  $\leq 60\%$ ; hệ số sử dụng đất 3-8 lần.

- Định hướng quy hoạch: Phát triển theo mô hình khu đô thị hiện đại, sinh thái, đa chức năng, kết hợp cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện trạng với xây dựng các khu ở mới, công trình dịch vụ công cộng, thương mại và hạ tầng kỹ thuật. Cải tạo, phát triển đô thị chú trọng tăng cường các không gian xanh, không gian mở, công viên và tiện ích cộng đồng, đảm bảo môi trường sống bền vững và chất lượng cao. Khu vực hướng tới trở thành trung tâm dịch vụ công cộng, thương mại và nhà ở chất lượng cao của vùng phía Đông, đồng thời là điểm kết nối giao thông và dịch vụ giữa các khu đô thị.

*h. Khu 7 - Khu dân cư cải tạo chỉnh trang gắn với phát triển dịch vụ, du lịch sinh thái và không gian hạ tầng kỹ thuật*

- Vị trí: nằm ở khu vực phía Bắc khu vực lập quy hoạch, tiếp giáp với hành lang tuyến đường sắt và tuyến cao tốc, bao gồm các khu dân cư hiện trạng rải rác trên sườn đồi và các khu vực xen kẽ.

- Quy mô: Diện tích khoảng 154,29 ha; dân số khoảng 2.900 người; trong đó 2.050 dân chính thức và khoảng 850 dân quy đổi.

- Tính chất, chức năng: Là khu vực cải tạo chỉnh trang các cụm nhà ở hiện trạng; khai thác cảnh quan phát triển du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng và trải nghiệm địa phương gắn với công viên, đồi rừng, bảo tồn tài nguyên thiên nhiên, cảnh quan và bản sắc văn hóa vùng miền.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 05 tầng; mật độ xây dựng trung bình  $\leq 60\%$ ; hệ số sử dụng đất 2-4 lần.

- Định hướng quy hoạch:

Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu đảm bảo phù hợp điều kiện địa hình tự nhiên. Khai thác lợi thế cảnh quan đồi núi, cây xanh, mặt nước để hình thành khu du lịch sinh thái - nghỉ dưỡng - công viên cảnh quan. Tổ chức không gian gắn kết với các tuyến giao thông hiện hữu, phát triển mô hình du lịch cộng đồng, nông nghiệp sinh thái, du lịch trải nghiệm. Bổ sung các công trình dịch vụ, lưu trú, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cần thiết, đảm bảo phát triển bền vững và hài hòa với môi trường.

Phạm vi ranh giới các lô đất nhóm nhà ở hiện trạng tại quy hoạch phân khu



này được cụ thể hóa tại các bước quy hoạch chi tiết, dự án hoặc quy định quản lý quy hoạch và được xác định trên cơ sở phù hợp thực tế hiện trạng quản lý sử dụng đất, các quy định pháp luật về đất đai, xây dựng có liên quan.

## **5. Thiết kế đô thị**

### **5.1. Khu vực lập quy hoạch được thiết lập thành 03 vùng cảnh quan chính**

(1) Vùng phát triển đô thị mới và đô thị hiện trạng: Phát triển chức năng về dịch vụ thương mại, văn phòng làm việc, các khu nhà ở đô thị mới và cải tạo chỉnh trang khu dân cư đô thị hiện hữu.

(2) Vùng phát triển ở sinh thái gắn với cảnh quan đồi núi: phát triển nhà ở mật độ thấp, hạn chế chiều cao xây dựng và cải tạo cảnh quan khu vực ven đồi tạo nên khu ở kết hợp dịch vụ du lịch hấp dẫn.

(3) Vùng phát triển du lịch gắn cảnh quan công viên cây xanh: bao gồm khu du lịch, cây xanh tự nhiên, khu công viên và các điểm dân cư mật độ thấp.

### **5.2. Hệ thống các tuyến và trục không gian chính:**

03 tuyến chính gồm:

- Tuyến đường gom dọc phía Bắc Quốc lộ 18 (đoạn từ nút giao Minh Khai đến ngã 3 đường mới đi Việt Hưng). Không gian trên tuyến được chuyển đổi linh hoạt bởi sự kết hợp giữa không gian kiến trúc của các tổ hợp công trình dịch vụ, thương mại, khu dân cư hiện hữu.

- Tuyến đường trục chính đô thị kết nối từ Quốc lộ 18 vào Khu công nghiệp Việt Hưng (từ ngã ba khu vực Kho xăng dầu K130 đến nút giao An Tiêm phường Hà Khẩu).

- Tuyến đường trục chính ven cao tốc Hạ Long - Vân Đồn có vai trò là vừa là trục giới hạn không gian phát triển phân khu với phần lộ giới đường cao tốc, vừa là trục kết nối các khu chức năng phía Tây Bắc.

### **5.3. Các khu vực trọng tâm và công trình điểm nhấn:**

- Các công trình và khu vực trọng tâm để tạo bản sắc và định vị không gian, quy hoạch xác định các điểm nhấn kiến trúc tại các vị trí trọng yếu. Bao gồm:

- + Cụm công viên cây xanh công cộng phía Đông nút giao Minh Khai;

- + Khu thương mại, dịch vụ khu vực đầu đường vào đảo Tuần Châu;

- + Khu trung tâm công cộng đô thị tại Khu nhà ở xã hội, tái định cư phường Hà Khẩu.

- Công trình trọng tâm, điểm nhấn cần đảm bảo phù hợp với cảnh quan xung quanh, gây ấn tượng bởi hình khối, hình thức kiến trúc, vật liệu trang trí đồng thời tạo điểm nhấn để nhận diện khu vực. Tại các khu vực trọng tâm cần ưu tiên tạo không gian mở theo hướng nhìn ra phía biển hoặc đón hướng tuyến trục giao thông tới.

### **5.4. Hệ thống không gian mở:**



- Không gian công viên cây xanh đô thị: tạo lõi xanh điều hòa vi khí hậu toàn khu vực. Kiểm soát chặt chẽ không mở rộng khu dân cư hiện hữu. Khai thác khu vực đồi rừng đặc dụng làm công viên (lâm viên) sinh thái.

- Không gian vườn hoa tại các tiểu khu nhằm phục vụ nhu cầu thể dục thể thao hàng ngày của người dân địa phương.

## 6. Quy hoạch sử dụng đất:

### Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn phân khu

| TT        | Chức năng sử dụng của<br>ô phố/ ô đất           | Diện tích<br>(ha) | Tỷ lệ (%)     | Chỉ tiêu<br>(m2/ người) |
|-----------|-------------------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------------|
|           | <b>Tổng diện tích</b>                           | <b>1.115,00</b>   | <b>100,00</b> |                         |
| <b>I</b>  | <b>Đất xây dựng</b>                             | <b>998,02</b>     | <b>89,51</b>  |                         |
| 1         | Nhóm nhà ở                                      | 94,54             | 8,48          | 89,61                   |
| -         | Nhóm nhà ở hiện trạng, cải tạo                  | 79,19             | 7,10          | 143,98                  |
| -         | Nhóm nhà quy hoạch                              | 15,35             | 1,38          | 30,40                   |
| 3         | Y tế                                            | 0,21              | 0,02          |                         |
| 4         | Văn hóa                                         | 0,94              | 0,08          |                         |
| 5         | Thể dục thể thao                                | 1,46              | 0,13          | 1,38                    |
| 6         | Giáo dục (trường mầm non, tiểu học, THCS, THPT) | 9,63              | 0,86          | 9,13                    |
| 7         | Cây xanh sử dụng công cộng                      | 667,20            | 59,84         |                         |
| 8         | Cây xanh chuyên dụng                            | 42,15             | 3,78          |                         |
| 9         | Cơ quan, trụ sở                                 | 3,84              | 0,34          |                         |
| 10        | Khu dịch vụ, thương mại dịch vụ                 | 18,55             | 1,66          |                         |
| 11        | Dịch vụ du lịch                                 | 9,71              | 0,87          |                         |
| 12        | Đào tạo nghiên cứu                              | 1,25              | 0,11          |                         |
| 13        | An ninh                                         | 0,43              | 0,04          |                         |
| 14        | Giao thông                                      | 105,65            | 9,48          |                         |
| 15        | Hạ tầng kỹ thuật khác                           | 6,83              | 0,61          |                         |
| 16        | Bãi đỗ xe                                       | 35,63             | 3,20          |                         |
| <b>II</b> | <b>Đất khác</b>                                 | <b>116,98</b>     | <b>10,49</b>  |                         |
| 17        | Quốc phòng                                      | 20,87             | 1,87          |                         |
| 18        | Cây xanh (cảnh quan)                            | 55,04             | 4,94          |                         |
| 19        | Mặt nước                                        | 4,49              | 0,40          |                         |
| 20        | Đất lâm nghiệp                                  | 36,58             | 3,28          |                         |

- Danh mục sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất (Mật độ xây dựng tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa; tầng cao tối đa, tối thiểu của công trình) được xác định cụ thể tại Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được phê duyệt kèm theo.

- Đồ án đã định hướng bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội tại khu vực phía Đông với quy mô khoảng 13,11 ha tại phường Việt Hưng phù hợp với quy định



tại khoản 6 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2023<sup>1</sup>.

## **7. Bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:**

Quỹ đất nhà ở xã hội bố trí tại phường Hà Khẩu, diện tích khoảng 13,11ha.

## **8. Hạ tầng kỹ thuật:**

### **8.1. Quy hoạch giao thông:**

#### **a) Giao thông đối ngoại:**

##### **- Đường bộ:**

+ Cao tốc Hạ Long – Móng Cái, điểm đầu tại nút giao Minh Khai, điểm cuối cầu Bắc Luân II tuân thủ theo Quy hoạch chung mở rộng quy mô lên 32,5÷34,5m, 06 làn xe, kết nối giao thông khu vực Hạ Long với các trung tâm kinh tế lớn của miền Bắc.

+ Quốc lộ 18: Tuyến đường trục chính kết nối toàn đô thị. Đoạn nút giao Minh Khai đến ngã ba giao với đường Hoàng Quốc Việt dài khoảng 5km, quy mô 10 làn xe; đoạn còn lại dài 1,67km, quy mô 8 làn xe. Khu vực giáp Quốc lộ 18 nghiên cứu bổ sung hệ thống đường gom song song, lòng đường 7,5m, hè đường 5,0m.

##### **- Đường sắt Quốc gia:**

Tuyến đường sắt ven biển Ninh Bình – Hải Phòng – Quảng Ninh và tuyến Yên Viên – Phả Lại – Cái Lân thực hiện tuân thủ theo các quy hoạch ngành, cấp trên. Xây dựng các đầu mối kết nối liên thông giữa 2 tuyến đường sắt.

##### **- Đường sắt tốc độ cao:**

Đường sắt tốc độ cao Hà Nội – Hạ Long được định hướng theo quyết định số 2404/QĐ\_TTg ngày 29/10/2025 (điều chỉnh Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2050).

Hướng tuyến và các công trình phục vụ đường sắt tốc độ cao sẽ được cập nhật khi phương án thiết kế tuyến được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

#### **b) Giao thông đô thị:**

- Đường trục chính đô thị (Quốc lộ 18): Tuyến là khung xương giao thông chính kết nối theo hướng Đông – Tây của khu vực, lộ giới 56,5÷79,5m.

- Đường liên khu vực: Đường đi Hà Khẩu từ Quốc lộ 18 đi Quốc lộ 279, mặt cắt 4-4, quy mô đường rộng 40m:

- Đường chính khu vực:

+ Mặt cắt 3-3, quy mô đường rộng 40÷42m:

+ Mặt cắt 5-5, quy mô đường rộng 24m

---

<sup>1</sup> Căn cứ nhu cầu về nhà ở và điều kiện của địa phương, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải quy hoạch bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp, hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị, người lao động làm việc trong khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao theo quy định của Luật này.



- Đường khu vực: quy mô đường rộng từ 13,5÷24m.
- Đường phân khu vực: quy mô đường rộng 10÷17,5m.
- Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác bám theo các tuyến đường (quy hoạch các tuyến: cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông,...) sẽ được cụ thể hóa (về quy mô, vị trí, thành phần cấu tạo,...) tại bước nghiên cứu quy hoạch chi tiết, lập dự án phù hợp quy mô các mặt cắt nêu trên.

**c) Giao thông công cộng:**

Tuyến đường sắt đô thị liên kết đô thị được quy hoạch tuân thủ theo hướng tuyến đã được xác định trong Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đã được phê duyệt, được bố trí đi trên cao tại giải phân cách giữa của tuyến đường Quốc lộ 18 và tuyến đường chính đô thị phía Đông. Khoảng cách giữa các ga trên tuyến khoảng 1-1,5km. Kết hợp với hệ thống xe buýt, xe điện, taxi.. định hướng hệ thống GTCC xanh, sạch và hiện đại.

**d) Giao thông tĩnh (bến xe, bãi đỗ xe, điểm tránh, quay đầu xe):**

Trong khu vực quy hoạch bố trí 2,85 ha đất bãi đỗ xe trong khu dân cư và 32,77 ha bãi đỗ xe trong khu công viên cây xanh, tổng diện tích bãi đỗ xe 35,63ha đảm bảo nhu cầu đỗ xe khu vực và nhu cầu bãi đỗ xe đô thị với chỉ tiêu 4m<sup>2</sup>/người. Bãi đỗ xe bố trí thêm hệ thống trạm sạc xe điện đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành

**8.2. Quy hoạch cao độ nền:**

- Khu vực tiểu khu 1: Khu vực có cao độ nền lớn, không bị ngập, hầu như chưa có công trình xây dựng. Thực hiện san gạt nền tạo độ dốc bằng phẳng thuận lợi để bố trí các khu chức năng, khu hạ tầng kỹ thuật. Cao độ nền xây dựng từ H=7,0÷8,5m

- Khu vực tiểu khu 2: Phương án san nền theo hướng tạo cảnh quan, tăng mặt phủ, cải thiện môi trường sinh thái. Hiện tại chủ yếu là đồi núi, độ dốc phân tán nhiều hướng, không đồng nhất. Cao độ san nền H<sub>xd</sub>=10,0÷24,0m và dốc ra các khe tự thủy nhằm thuận lợi đầu nối với hệ thống kênh tiêu chính của lưu vực. Trước khi thực hiện san nền cần tiến hành bóc hữu cơ và bù lại lớp mặt phủ để đảm bảo khả năng sinh trưởng cây trồng cho khu vực công viên.

- Khu vực tiểu khu 3 (rừng đặc dụng) và Tiểu khu 4 (khu quốc phòng): không san gạt và có biện pháp bảo vệ khi xây dựng tại những khu vực tiếp giáp để bảo vệ an toàn tránh sạt lở. Đối với tuyến đường kết nối từ Quốc lộ 18 lên khu vực quân sự đề xuất hạ thấp cốt nền để đảm bảo giao thông thuận tiện, cao độ nền hiện trạng H= 27,0m và đề xuất hạ xuống H=20,0m.

- Khu vực tiểu khu 5: San gạt cục bộ tạo mặt bằng phù hợp với hiện trạng để tạo hướng tiếp cận với các trục giao thông nội bộ, không làm ảnh hưởng đến thoát nước. Bố trí taluy nằm ở đồi núi phía bắc để ổn định mái dốc tránh sạt lở. Bề rộng taluy từ 30-150m (mái dốc 1:1,5m; khi triển khai xây dựng yêu cầu khảo sát kỹ địa chất và tính toán cụ thể đảm bảo quy định pháp luật hiện hành). Cao độ xây dựng công trình từ H=8,0÷30,0m.



- Khu vực tiểu khu 6: Phương án san nền chỉ tạo mặt bằng đảm bảo xây dựng với các vị trí khu trung tâm như khu vực công cộng, trường học, khu dân dụng... Khu vực cây xanh hạn chế san gạt, đảm bảo không ảnh hưởng đến tự nhiên. Bố trí taluy ổn định nền ở sườn núi kết hợp kênh thoát nước đầu nối xuống mương. Cao độ nền khu dân cư từ  $H=7,0\div 20,0m$ ; khu trường học từ  $H=9,0\div 32,0m$ .

- Khu vực Tiểu khu 7: Phương án đề xuất san gạt cục bộ bám theo các công trình hiện hữu để tạo thuận lợi cho thoát nước và dễ tiếp cận với khu vực liền kề. Bố trí thêm các dải taluy kết hợp cây xanh để giữ đất ổn định nền. Bố trí thêm các dải taluy kết hợp cây xanh phù hợp hiện trạng tránh sạt lở.

- Chiều cao đào nền trung bình Hđào khoảng -18m. Khối lượng đất dư thừa sau san nền có thể nghiên cứu sử dụng cho những dự án có nhu cầu đắp nền trên địa bàn và lân cận khi đã đảm bảo phù hợp các quy định pháp luật về tài nguyên môi trường khoáng sản. Đối với khu vực xây dựng công viên có vị trí nằm gần khu dân cư, trước khi thi công cần tiến hành khoan khảo sát địa chất công trình để xác định thành phần đất, chỉ tiêu cơ lý, chiều dày từng lớp đất và điều kiện nước ngầm. Kết quả khảo sát là cơ sở đánh giá khả năng khai thác sử dụng đất, đồng thời phục vụ công tác tính toán ổn định mái đào, xác định phạm vi ảnh hưởng và đề xuất biện pháp thi công an toàn nhằm hạn chế tối đa tác động đến các hộ dân xung quanh.

- Có các giải pháp kè gia cố: Tường chắn, taluy ổn định nền đường và công trình. Các khu vực sạt lở do khai thác đất tại khu khai thác đất nút giao Minh Khai được tăng cường bổ sung hệ thống kè, tường chắn với công nghệ mới, tiên tiến đảm bảo an toàn cho khu đất và người dân.

### **8.3. Quy hoạch thoát nước mặt:**

Toàn khu vực nghiên cứu được phân chia làm bao gồm 3 lưu vực chính thoát ra vịnh Cửa Lục và vịnh Hạ Long.

- Lưu vực 1: Thoát theo hướng Đông sang Tây Bắc xuống các khe tự thủy sau đó ra kênh Việt Hưng. Bố trí các tuyến mương nắp đan B600-800mm dọc theo sườn đồi dốc, bố trí mương hở trồng cỏ BxH=  $5,0\div 10,0m\times 1,5m$  với khu vực cây xanh; kết hợp cống BTCT kích thước B1000-1500mm trong khu dân cư. Diện tích lưu vực thoát nước khoảng 400ha.

- Lưu vực 2: Hướng thoát ra kênh Hùng Thắng. Khu vực đồi núi thoát theo các mương hở dọc chân taluy và chân đồi bởi kênh chính BxH=  $7-20,0m\times 1,5m$ , khu dân cư bố trí mương nắp đan kết hợp cống BTCT kích thước B600-2000mm. Diện tích lưu vực khoảng 250ha.

- Lưu vực 3: Thoát theo hướng từ Bắc xuống Nam xuống sông Hang Cua. Bố trí mương hở trồng cỏ BxH=  $5,0\div 10,0m\times 1,5m$  với khu vực công viên cây xanh, kết hợp mương hở thu nước mưa dọc đường và chân taluy B600-1000mm; Cống hợp khu vực đô thị B800-2000mm. Diện tích lưu vực khoảng 460ha.

### **8.4. Quy hoạch Cấp nước:**

- Nhu cầu dùng nước: Tổng nhu cầu dùng nước của khu vực nghiên cứu



khoảng 26.000 m<sup>3</sup>/ngđ, trong đó nhu cầu cấp nước sinh hoạt khoảng 6.000 m<sup>3</sup>/ngđ, nhu cầu cấp nước tưới khoảng 20.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn nước được cấp chính từ NMN Đồng Ho, NMN Yên Lập và NMN Đồng Đăng và hệ thống cấp nước trong khu vực.

- Mạng lưới cấp nước: bao gồm các tuyến ống cấp nước truyền dẫn, mạng lưới cấp nước phân phối chính, mạng lưới cấp nước phân phối khu vực.

- + Mạng truyền dẫn bao gồm các tuyến ống Ø315mm - Ø800mm, dẫn nước từ các nhà máy nước về cấp cho khu vực; mạng lưới phân phối chính gồm các tuyến ống Ø315mm - Ø400mm, đầu nối với mạng truyền dẫn; mạng lưới phân phối khu vực đầu nối với mạng phân phối chính, gồm các tuyến ống Ø110mm - Ø225mm

- + Chữa cháy: Sử dụng mạng lưới chữa cháy kết hợp chung với cấp nước sinh hoạt và dịch vụ. Hạng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D100mm với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa không lớn hơn 150m.

#### **8.5. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:**

- Tổng nhu cầu cấp điện: khoảng 35MW.

- Nguồn cấp điện:

- + Trạm 110kV Giếng Đáy hiện có: 110/22kV- 2x63 MVA.

- + Trạm 110kV Hùng Thắng đến năm 2025 được xây dựng công suất 63MVA; đến năm 2030 nâng công suất 2x63MVA; đến năm 2040 được nâng công suất lên 3x63 MVA;

- + Trạm 110kV Cái Dăm 1x40MVA hiện có; đến năm 2030 nâng công suất (40+63) MVA.

- + Trạm 110kV Yên Cư 1x40(MVA) hiện có; đến năm 2030 công suất 2x40(MVA).

- Lưới điện:

- + Lưới điện cao thế: Đảm bảo hành lang an toàn cho lưới điện 110KV hiện có từ Hoàn Bồ đi trạm 110KV Cái Dăm.

- + Lưới điện trung áp: Từng bước cải tạo toàn bộ các tuyến trung áp có điện áp khác (35kV, 6kV) về cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV đảm bảo tính thống nhất trong toàn đô thị và đơn giản hóa việc quản lý vận hành.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới các trạm biến áp dạng hợp bộ (kiosk) hoặc trạm xây đảm bảo mỹ quan, tiết kiệm diện tích. Các trạm biến áp hiện trạng: Kiểm tra, bảo dưỡng những trạm biến áp đã cũ và xuống cấp, tăng công suất gam máy cho những máy biến áp đang hoạt động quá tải.

- Lưới điện hạ thế: Lưới điện hạ thế 0,4kV xây dựng mới bố trí đi ngầm trong các hào cáp tiêu chuẩn, sử dụng cáp ngầm hạ thế XLPE, các khu vực đồi núi, khai trường khai thác bố trí đi nổi trên cột bê tông ly tâm, sử dụng cáp vận xoắn ABC



bọc cách điện.

- Hệ thống chiếu sáng công cộng: Quy hoạch chiếu sáng mang tính chất định hướng phù hợp về kiến trúc cảnh quan, sẽ được tiếp tục cụ thể hoá khi triển khai các quy hoạch dự án cụ thể.

#### **8.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:**

- Bưu chính: Dịch vụ bưu chính được cung cấp từ điểm Bưu điện các phường. Nâng cao chất lượng dịch vụ bưu chính, dịch vụ truyền thông, áp dụng công nghệ mới phát triển nhiều loại hình dịch vụ phục vụ.

- Viễn thông: Số lượng thuê bao khi lắp đầy khoảng 45.000 lines.

- Mạng cáp thông tin: Xây dựng hệ thống cống bể theo nguyên tắc tổ chức mạng có khả năng cho nhiều nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ. Phát triển theo hướng cáp quang hóa thay thế cáp đồng; cáp quang hóa đến thuê bao, cụm thuê bao đáp ứng nhu cầu sử dụng các dịch vụ băng rộng của người dân (FTTx).

- Mạng Internet: Phát triển theo phương thức qua mạng nội hạt, kết nối Internet băng thông rộng; khai thác các điểm truy cập internet công cộng, với mỗi khu dịch vụ có một điểm truy cập.

#### **8.7. Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải:**

- Nhu cầu thu gom xử lý nước thải: lượng nước thải sinh hoạt xử lý tập trung khoảng 6.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Quy hoạch mạng lưới:

+ Nước thải của toàn khu vực quy hoạch được đưa về xử lý tại 03 trạm xử lý nước thải tập trung: Trạm xử lý nước thải Hà Khẩu, trạm Việt Hưng và trạm Đại Yên 02. Nước thải thu gom tập trung chuyển về các trạm xử lý tập trung theo định hướng chung.

+ Đối với khu vực dân cư đô thị, dịch vụ: Dài hạn sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Các khu vực dân cư hiện hữu đang sử dụng hệ thống cống chung, cần có lộ trình cải tạo, phân tách dần, có thể sử dụng các giếng tách dòng tại điểm đầu nối để giảm tải cho hệ thống chung vào mùa mưa. Đối với các khu đô thị, khu dịch vụ xây dựng mới, bắt buộc áp dụng hệ thống thoát nước riêng ngay từ đầu. Toàn bộ nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý sơ bộ tại các công trình sẽ được thu gom vào mạng lưới cống riêng và vận chuyển về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực để xử lý đạt tiêu chuẩn.

+ Đối với khu vực công viên: Giải pháp thu gom và xử lý nước thải cho khu công viên được ưu tiên đầu tư và đưa vào vận hành trước nhằm bảo vệ hệ sinh thái, cảnh quan và chất lượng nguồn nước (hồ, kênh) nội tại của công viên, phục vụ mục đích du lịch, giải trí. Nước thải từ các công trình này sẽ được thu gom về các trạm xử lý nước thải cục bộ, yêu cầu sử dụng công nghệ hiện đại được thiết kế ngầm hoặc bán ngầm, có cảnh quan che phủ để đảm bảo mỹ quan.

- Các dự án đã phát triển hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng phải đảm



bảo tiêu chuẩn môi trường. Dài hạn có thể tiếp tục vận hành trạm xử lý nước thải riêng hoặc kết nối về trạm xử lý nước thải tập trung của đô thị (Khi lập dự án đầu tư mở rộng, nâng cấp các trạm XLNT cần tổng hợp nhu cầu xử lý nước thải của các quy hoạch phân khu, các dự án đầu tư để xác định công suất phù hợp, đảm bảo xử lý triệt để nước thải theo quy định).

- Nước thải sinh hoạt sau xử lý (bao gồm cả các trạm XLNT tập trung và trạm XLNT cục bộ theo công trình hoặc nhóm công trình) phải đạt tiêu chuẩn A theo QCVN14:2025-BTNMT.

- Nước thải y tế phải thu gom và xử lý riêng theo QCVN 40:2025/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.

### **8.8. Quản lý chất thải rắn:**

- Nhu cầu thu gom và xử lý chất thải rắn: khoảng 30 tấn/ngày.

- Quy hoạch mạng lưới:

- + Tất cả các các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. Chất thải rắn y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng.

- + Bố trí các điểm tập kết rác đảm bảo tuân thủ theo thông tư số 02/2022/TT-BTNMT (sửa đổi thông tư 07/2025/TT-BTNMT); QCVN 07:2023/BXD; QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành.

- + Bán kính các điểm tập kết chất thải rắn phù hợp với nhu cầu đảm bảo vệ sinh môi trường. Chất thải rắn được tập kết và đưa đi trong ngày. Điểm tập kết phải bố trí thiết bị lưu chứa chất thải có dung tích phù hợp với thời gian lưu giữ, bảo đảm không rò rỉ nước ra môi trường; thực hiện vệ sinh, phun khử mùi sau khi kết thúc hoạt động.

- Nhà vệ sinh công cộng: Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên, các bến xe và các nơi công cộng, bố trí nhà vệ sinh công cộng đảm bảo vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị (vị trí sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo).

- Chất thải rắn sau khi thu gom sẽ chuyển về khu xử lý tập trung theo định hướng quy hoạch chung đã xác định tại khu xử lý cấp tỉnh tại xã Vũ Oai và Hòa Bình (nay là xã Thống Nhất), tỉnh Quảng Ninh.

### **8.9. Quy hoạch Quản lý nghĩa trang:**

- Người dân có nhu cầu mai táng mới giai đoạn trước mắt vẫn tiếp tục sử dụng nghĩa trang Hà Khẩu đến khi hết diện tích.

- Dài hạn sử dụng nghĩa trang chung của đô thị Hạ Long theo định hướng Quy hoạch chung được phê duyệt đã xác định.

- Khuyến khích hình thức hỏa táng theo chủ trương chung của Nhà nước.

### **9. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn đô thị. Duy trì các trạm xử lý nước thải mở phục vụ cho sản xuất và phát triển hệ



thống cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly quanh các mặt bằng sân công nghiệp và xung quanh các khu vực nhạy cảm về môi trường.

- Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng về thích ứng với biến đổi khí hậu; lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu vào quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của khu vực chịu ảnh hưởng trong điều kiện biến đổi khí hậu. Hỗ trợ phát triển sinh kế bền vững cho cộng đồng dễ bị tổn thương do biến đổi khí hậu; kiên cố hóa nhà ở, công trình chịu gió bão, ngập lụt.

## **10. Phân kỳ thực hiện quy hoạch:**

### **10.1. Giai đoạn từ năm 2025 đến năm 2030**

- Tập trung phát triển hoàn thiện hệ thống hạ tầng khung: Phát triển hệ thống hạ tầng khu đô thị gồm các trục giao thông, các công trình đầu mối về cấp điện, cấp nước, thu gom xử lý nước thải và hệ thống thoát nước mặt đồng bộ. Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng, tái định cư các hộ dân thuộc diện giải phóng mặt bằng. Xây dựng mới các công trình như: Khu nhà ở xã hội, tái định cư phường Hà Khẩu, Khu công viên công cộng cây xanh... San nền tạo mặt bằng chuẩn bị công tác xây dựng khu công viên.

### **10.2. Giai đoạn từ năm 2031 đến năm 2040**

- Phát triển hoàn chỉnh khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, thu hút phát triển hoàn thiện các dự án công viên, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch tại khu vực.

## **Điều 2: Tổ chức thực hiện**

1. Đồ án Quy hoạch phân khu được phê duyệt với tỷ lệ 1/2000, thể hiện đến cấp đường phân khu vực ( $\geq 13m$ ). Các tuyến đường có lộ giới  $\leq 13m$  và các khu vực chức năng liên quan và các dự án, công trình có quy mô diện tích nhỏ, các khu vực có điều kiện hiện trạng và yêu cầu khác sẽ được xem xét, cụ thể hóa tại các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp các quy chuẩn hiện hành và định hướng phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

### **2. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực I**

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, tính pháp lý đối với các nội dung, thông tin, số liệu, tài liệu, hệ thống bản đồ trong hồ sơ Đồ án quy hoạch này; bảo đảm phù hợp, đồng bộ, thống nhất với các quy hoạch có liên quan.

- Hoàn thiện hồ sơ (Các bản vẽ, thuyết minh, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch...) theo quy định; tổ chức công bố, công khai; tổ chức triển khai cắm mốc theo quy định pháp luật về quy hoạch; thực hiện lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch đã được phê duyệt (gửi hồ sơ Đồ án quy hoạch cho các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường... và các đơn vị có liên quan) theo quy định.

3. Sở Xây dựng, các sở, ban, ngành liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ để theo dõi, quản lý có trách nhiệm quản lý chuyên ngành theo quy hoạch được duyệt, phối hợp với UBND phường: Tuấn Châu, Việt Hưng tổ chức quản lý, thực



hiện các nội dung quy hoạch theo quy định; hướng dẫn Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực I, UBND phường: Tuần Châu, Việt Hưng; kiểm tra, giám sát việc triển khai quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng và các nội dung có liên quan theo quy định của pháp luật; trong đó:

- Sở Xây dựng rà soát hồ sơ, đóng dấu thẩm định hồ sơ (Các bản vẽ, thuyết minh...); quản lý chất lượng, lưu trữ Hồ sơ quy hoạch kèm theo Quyết định phê duyệt; thực hiện công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng theo quy định.

3. Các sở, ban, ngành liên quan có trách nhiệm quản lý chuyên ngành theo quy hoạch được duyệt, chủ động rà soát các quy hoạch, kế hoạch ngành liên quan để điều chỉnh đảm bảo đồng bộ, thống nhất, thuận lợi trong quá trình cụ thể hóa quy hoạch này; phối hợp, triển khai các thủ tục đầu tư các dự án tại khu vực theo quy hoạch đảm bảo quy định hiện hành.

4. UBND các phường: Việt Hưng, Tuần Châu phối hợp cùng Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực I, các đơn vị và cá nhân liên quan công bố công khai, lưu trữ hồ sơ Đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt; rà soát các đồ án quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của địa phương đánh giá quy hoạch, lập mới, lập điều chỉnh (hủy bỏ/bãi bỏ) các quy hoạch theo quy định đảm bảo đồng bộ; thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định, tuân thủ quy hoạch được duyệt; triển khai thực hiện các nội dung Đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt theo quy định.

**Điều 3:** Quyết định này thay thế các Quyết định số 2795/QĐ-UBND ngày 02/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu 7 thuộc các phường: Hà Khẩu, Việt Hưng và Đại Yên, thành phố Hạ Long; số 1696/QĐ-UBND ngày 30/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu 7 thuộc các phường: Hà Khẩu, Việt Hưng và Đại Yên, thành phố Hạ Long và có hiệu lực từ ngày ký ban hành.

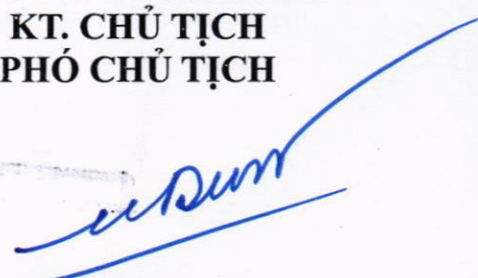
**Điều 4:** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hoá và Thể thao, Du lịch, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực I, Chủ tịch UBND các phường: Việt Hưng, Tuần Châu; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Giám đốc Công an tỉnh; các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- TT TU, TT HĐND tỉnh (b/c);
- CT; các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 4 (thực hiện);
- V0, V1, QLĐĐ1-3, QH2, XD1-4;
- Lưu: VT, QH2.

08 bản-QĐ -11.03

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

  
**Vũ Văn Diện**