ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG HÀ AN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 679/QĐ-UBND	*Hà An, ngày 03 tháng 10 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực phía Nam đường cao tốc Hạ Long – Hải Phòng *(thuộc khu B1, B2, B3, B8 theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040)*

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG HÀ AN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ 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;

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;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2025/TT-BXD ngày 14/6/2025 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc

UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và UBND xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật (QCVN 07-2023/BXD); Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ "Về việc phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030";

Căn cứ Quyết định số 29/2020/QĐ-TTg ngày 24/9/2020 của Thủ tướng Chính phủ "Về việc thành lập Khu kinh tế ven biển Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh";

Căn cứ Quyết định số 929/QĐ-BXD ngày 14/7/2020 của Bộ Xây dựng "Về việc công nhận thị xã Quảng Yên là đô thị loại III trực thuộc tỉnh Quảng Ninh";

Căn cứ Quyết định số 529/QĐ-TTg ngày 01/4/2021 của Thủ tướng Chính phủ "Phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh";

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 và tầm nhìn đến năm 2050";

Căn cứ Quyết định số 3888/QĐ-UBND ngày 18/01/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh "Về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050";

Căn cứ Quyết định số 1946/QĐ-UBND ngày 31/5/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh "Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Điều chỉnh cục bộ khu vực phía Đông Nam, thị xã Quảng Yên thuộc địa giới các phường, xã: Hà An, Tân An, Tiền An, Liên Hòa, Hoàng Tân, thị xã Quảng Yên)";

Căn cứ Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh "Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040";

Căn cứ Quyết định số 2420/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh "Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040";

Căn cứ Quyết định số 2966/QĐ-UBND ngày 03/8/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh "Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh";

Căn cứ Quyết định số 337/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của UBND phường Hà An "Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực phía Nam đường cao tốc Hạ Long - Hải Phòng (thuộc khu B1, B2, B3, B8 theo đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040)".

Căn cứ Văn bản tham gia ý kiến của các sở, ngành về đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Nam đường cao tốc Hạ Long – Hải Phòng *(thuộc khu B1, B2, B3, B8 theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040): (1) Văn bản số 5122/STC-QHKH ngày 07/8/2025 của Sở Tài chính; (2) Văn bản số 2757/SCT-VP ngày 11/8/2025 của Sở Công thương; (3) Văn bản 3655/SYT-KHTC ngày 11/8/2025 của Sở Y tế; (4) Văn bản 3018/SVHTTDL-QLDS ngày 11/8/2025 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch; (5) Văn bản số 759/BQLVHL-NVNC ngày 13/8/2025 của Ban quản lý vịnh Hạ Long; (6) Văn bản số 2090/SGDĐT-KHTC ngày 14/8/2025 của Sở Giáo dục và Đào tạo; (7) Văn bản số 076/SNN&MT-QLXDCT ngày 14/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; (8) Văn bản số 4255/BCH-TM ngày 15/8/2025 của Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Quảng Ninh; (9) Văn bản số 5262/SXD-QH ngày 15/8/2025 của Sở Xây dựng; (10) Văn bản số 2652/SXD-QH ngày 15/8/2025 của Công An tỉnh;*

Căn cứ Thông báo kết luận số 32-TB/ĐU ngày 29/7/2025 của Ban Thường vụ Đảng uỷ phương Hà An tại Hội nghị ngày 30/9/2025;

Căn cứ Thông báo kết luận số 33-TB/ĐU ngày 29/7/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ phường Hà An tại Hội nghị ngày 30/9/2025;

Căn cứ Thông báo số 02/TB-HĐTĐ ngày 02/10/2025 của Hội đồng thẩm định phường Hà An "Thông báo kết luận của Hội đồng thẩm định về đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực phía Nam Đường cao tốc Hạ Long - Hải Phòng (thuộc khu B1, B2, B3, B8 theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040).

Xét đề nghị của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP tại Tờ trình số 561/TTr-VGR-PTDA ngày 03/10/2025 và Báo cáo thẩm định số 11/BC-KTHT&ĐT ngày 03/10/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực phía Nam đường cao tốc Hạ Long – Hải Phòng *(thuộc khu B1, B2, B3, B8 theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040)*, với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích

1.1. Phạm vi khu vực nghiên cứu

- Phạm vi nghiên Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Nam đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng *(thuộc khu B1, B2, B3, B8 theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040)* thuộc địa bàn phường Hà An, tỉnh Quảng Ninh.

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có ranh giới tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp Vịnh Hạ Long; Phía Tây giáp sông Chanh và đường cao tốc Hạ Long – Hải Phòng; Phía Nam giáp sông và đảo quả Xoài; Phía Bắc giáp đường cao tốc Hạ Long – Hải Phòng;

1.2. Quy mô, diện tích lập quy hoạch

- Quy mô diện tích: Khoảng 4.608,27 ha.

- Quy mô dân số: 298.680 người.

2. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa các định hướng của Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040 đã được phê duyệt tại Quyết định số 2420/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh.

- Phát triển Khu vực phía Nam đường cao tốc Hạ Long- Hải Phòng trở thành trung tâm công cộng, dịch vụ cấp đô thị gắn với du lịch. Hình thành các khu ở mới, nhà ở sinh thái, các khu vực dự kiến phát triển nhà ở xã hội, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, phát triển hài hòa với sinh thái tự nhiên, phục vụ và nâng cao điều kiện sống cho người dân trong khu đô thị.

- Giữ gìn cảnh quan, hoàn thiện đồng bộ không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực, trở thành trục cảnh quan chính đô thị, kết hợp phát triển du lịch gắn với Vùng Đông Triều - Uông Bí - Quảng Yên;

- Bố trí, thiết lập các quỹ đất sử dụng đa năng gắn với quản lý hành chính, dịch vụ công cộng, du lịch và thương mại, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nhu cầu sử dụng lâu dài, đảm bảo hiệu quả sử dụng tài nguyên đất đai và môi trường;

- Là cơ sở pháp lý để triển khai lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch trên địa bàn.

3. Tính chất

- Là khu phức hợp đa chức năng, mang bản sắc đô thị ven biển, gắn với khu nghỉ dưỡng sinh thái, công viên chuyên đề và dịch vụ...

- Là đô thị xanh được định hướng phát triển hiện đại, đồng bộ, quan tâm đến yếu tố bảo tồn các di tích văn hóa lịch sử truyền thống, tận dụng khai thác yếu tố cảnh quan mặt nước tự nhiên, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu ở của nhân dân khu vực và phát triển hạ tầng du lịch theo.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch

4.1. Quy mô dân số: Khoảng 298.680 người, bao gồm: 21 đơn vị ở và 01 nhóm ở.

4.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng cho tính toán căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01:2021/BXD); Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (QCVN 07:2023/BXD), có xét đến đặc thù của khu vực quy hoạch, tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Thị xã Quảng Yên đến năm 2040 đã được phê duyệt.

- Các chỉ tiêu kinh về phát triển kinh tế xã hội, dân số, đất đai, hạ tầng kỹ thuật và môi trường được tính toán theo chỉ tiêu đô thị loại II.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng điện tích quy hoạch: 4.608,27 ha, được chia thành 04 tiểu khu chức năng theo định hướng tại đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Thị xã Quảng Yên đến năm 2040.

a. Các tiểu khu chức năng: 04 tiểu khu chức năng *(bao gồm: Tiểu khu B01, tiểu khu B02, tiểu khu B03 và tiểu khu B08).*

b. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Diện tích *(ha)*	Tỷ lệ *(%)*
	Tổng diện tích (A) + (B)		**4.608,27**	**100,00**
A	**Đất xây dựng**		**3.122,03**	**67,75**
1	**Nhóm nhà ở**	**OM**	**1.224,25**	**26,57**
2	**Y tế**		**13,23**	**0,28**
2.1	*Y tế cấp đô thị*	*YTĐ*	*12,09*	*0,26*
2.2	*Y tế cấp đơn vị ở*	*YTO*	*1,14*	*0,02*
3	**Văn hóa**		**18,07**	**0,39**
3.1	*Văn hóa cấp đô thị*	*VHĐ*	*6,98*	*0,15*
3.2	*Văn hóa cấp đơn vị ở*	*VHO*	*11,09*	*0,24*
4	**Thể dục thể thao**		**39,09**	**0,85**
4.1	*Thể dục thể thao cấp đô thị (sân thể thao cơ bản)*	*TTĐ*	*3,81*	*0,08*
4.2	*Thể dục thể thao cấp đơn vị ở*	*TTO*	*35,28*	*0,77*
5	**Giáo dục**	**-**	**71,31**	**1,55**
5.1	*Giáo dục cấp đô thị (THPT)*	*THPT*	*11,95*	*0,26*
5.2	*Giáo dục cấp đơn vị ở*	*-*	*59,36*	*1,29*
a	*Trường mầm non*	*TMN*	*19,81*	*0,43*
b	*Trường tiểu học*	*TH*	*21,54*	*0,47*
c	*Trường trung học cơ sở*	*THCS*	*18,01*	*0,39*
6	**Cây xanh sử dụng công cộng**	**-**	**641,53**	**13,92**
6.1	*Cây xanh - mặt nước sử dụng công cộng cấp đô thị*	*-*	*536,28*	*11,64*
a	*Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị*	*CXĐ*	*62,87*	*1,37*
b	*Mặt nước, bãi cát sử dụng công cộng cấp đô thị*	*MNĐ/BC*	*473,41*	*10,27*
6.2	*Cây xanh - mặt nước sử dụng công cộng cấp đơn vị ở*	*-*	*105,25*	*2,28*
a	*Cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở*	*CXO*	*73,32*	*1,59*
b	*Mặt nước sử dụng công cộng cấp đơn vị ở*	*MNO*	*31,93*	*0,69*
7	**Cây xanh sử dụng hạn chế (Công viên chuyên đề)**	**CXHC**	**80,60**	**1,75**
8	**Cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly)**	**CXCD**	**174,58**	**3,79**
9	**Cơ quan, trụ sở**	**CQ**	**4,29**	**0,09**
10	**Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ - du lịch)**		**124,64**	**2,71**

10.1	*Dịch vụ, thương mại cấp đô thị*	*TMĐ/CĐ*	*94,72*	*2,06*
10.2	*Dịch vụ, thương mại cấp đơn vị ở*	*TMO/CO*	*29,92*	*0,65*
11	**Khu dịch vụ - du lịch**	**DVDL**	**15,75**	**0,34**
12	**Di tích, tôn giáo**	**DT**	**1,00**	**0,02**
13	**Đường giao thông**	**-**	**643,45**	**13,96**
a	*Đường giao thông đối ngoại*		*143,85*	*3,12*
b	*Đường giao thông đô thị (tính đến đường khu vực)*		*278,71*	6,05
b	*Đường giao thông đơn vị ở*		*220,89*	*4,79*
14	**Bãi đỗ xe**		**37,11**	**0,81**
14.1	*Bãi đỗ xe cấp đô thị*	*ĐXĐ*	*21,44*	*0,47*
14.2	*Bãi đỗ xe cấp đơn vị ở*	*ĐXO*	*15,67*	*0,34*
16	**Hạ tầng kỹ thuật khác**	**HTKT**	**33,13**	**0,72**
B	**Đất khác**		**1.486,24**	**32,25**
1	**Hồ, ao, đầm**	**MNH**	**837,26**	**18,17**
2	**Mặt nước ven biển**	**MNB**	**433,18**	**9,40**
3	**Rừng phòng hộ**	**RPH**	**215,80**	**4,68**

6. Tính chất, định hướng các khu chức năng

6.1. Tiểu khu B01

a. Quy mô: Diện tích 1.455,76 ha; dân số khoảng 90.800 người.

b. Tính chất, chức năng: Là khu nhà ở xã hội và khu ở mới với hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo đơn vị ở; định hướng phát triển các khu dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng, văn hóa thể thao và hạ tầng kỹ thuật đô thị; các không gian cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng, mặt nước tự nhiên và rừng ngập mặn.

c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng, văn hóa thể thao đô thị được bố trí nằm trên trục đường chính đô thị 51m, với hình thức kiến trúc hiện đại tạo hình ảnh ấn tượng cho khu vực đô thị.

- Các nhóm nhà ở chủ yếu bố cục dạng ô phố; các công trình nhà ở kết hợp thương mại dọc các tuyến đường lớn của đô thị, các khu vực giáp mặt nước tự nhiên, hồ nước lớn. Khu vực cao tầng được định hướng phát triển tại khu vực phía Tây.

- Không gian cây xanh, mặt nước được bố trí tại khu vực trung tâm, và đan xen trong các khu ở, đi kèm các không gian sinh hoạt cộng đồng, các hoạt động văn hóa, lễ hội, nâng cao chất lượng đời sống nhân dân.

- Khu vực ven sông bố trí các khu cây xanh cảnh quan ven sông. Các khu cây xanh chuyên dụng bao quanh khu vực đô thị, tạo cảnh quan, đảm bảo vệ sinh môi trường với khu vực dân cư.

- Bảo tồn và khai thác cảnh quan thiên nhiên đối với toàn bộ các diện tích rừng phòng hộ tự nhiên, thông qua các hoạt động dịch vụ, du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng để bảo vệ và phát triển hệ sinh thái rừng, cảnh quan thiên nhiên, đa dạng sinh học, bảo vệ môi trường.

6.2. Tiểu khu B02

a. Quy mô: Diện tích khoảng 1.471,28 ha; dân số khoảng 100.128 người.

b. Tính chất, chức năng: Khu đô thị sinh thái nước kết hợp dịch vụ thương mại. Bao gồm các chức năng: Khu dịch vụ - du lịch; Khu trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa thể thao, bệnh viện đa khoa, trường trung học phổ thông, cây xanh sử dụng công cộng đô thị; Khu nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo đơn vị ở; mặt nước tự nhiên.

c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Trục đường chính quy hoạch theo mạng vòng bao quanh khu vực đô thị.

- Bố trí các quỹ đất ở mới đan xen các khu vực mặt nước có kiểm soát, tạo không gian đô thị sinh thái cao cấp.

- Các công trình thương mại dịch vụ, trung tâm văn hóa thể thao, bệnh viện đa khoa được bố trí tại các trục đường chính tạo thành các điểm nhấn về không gian trong khu vực đô thị.

- Bố trí cụm công trình hạ tầng xã hội như giáo dục, văn hoá, y tế, thể dục thể thao, dịch vụ thương mại tại khu ở mới, đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị.

- Hình thành dải công viên cây xanh ven khu vực mặt nước với phân cấp là cây xanh đô thị để bố trí các không gian mở công cộng, nối kết các chức năng có tính riêng biệt và tạo hình ảnh đô thị xanh. Khai thác không gian mặt nước hiện có, tạo lập các trục cảnh quan kết hợp với không gian đi bộ. Tại đây bố trí các hoạt động vui chơi giải trí phục vụ cho nhiều lứa tuổi.

- Khu chức năng dịch vụ - du lịch có thể tổ chức các loại hình dịch vụ gắn với hoạt động du lịch như nhà nghỉ, khách sạn, các khu thương mại, văn phòng, dịch vụ,... với mức độ tiện nghi cao.

- Các khu cây xanh kết hợp mặt nước hình thành các trục không gian mở được kết nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực đô thị.

6.3. Tiểu khu B03

a. Quy mô: Diện tích 1.153,98 ha; dân số khoảng 81.861 người.

b. Tính chất, chức năng: Khu đô thị sinh thái – vui chơi giải trí. Bao gồm các chức năng: Khu dịch vụ - du lịch; khu công viên chuyên đề, mặt nước núi đá tự nhiên; Khu nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo đơn vị ở.

c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tại trục đường chính đi Quốc lộ 18 bố trí công viên chuyên đề giải trí, cung cấp các dịch vụ đa dạng, thu hút khách du lịch cũng như phục vụ người dân trong đô thị.

- Bố trí các công trình thương mại dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng, trung tâm hội nghị, trung tâm thương mại, siêu thị,... Khu chức năng dịch vụ - du lịch có thể tổ chức các loại hình dịch vụ gắn với hoạt động du

lịch như nhà nghỉ, khách sạn, các khu thương mại, văn phòng, dịch vụ,... với mức độ tiện nghi cao.

- Khu vực ở bao gồm: Khu quần thể biệt thự ven sông, tổ hợp nhà ô phố,…, được thiết kế hiện đại, quy hoạch thành các đơn vị ở hoàn chỉnh, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo bán kính phục vụ.

6.4. Tiểu khu B08

a. Quy mô: Diện tích 527,25 ha; dân số khoảng 25.891 người.

b. Tính chất, chức năng: Khu nhà ở thương mại với hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo đơn vị ở; Khu dịch vụ công cộng, cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng, hạ tầng xã hội cấp đô thị; Khu mặt nước tự nhiên và rừng ngập mặn.

c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Hình thành dải công viên cây xanh ven khu vực mặt nước hồ để bố trí các không gian mở công cộng, nối kết các chức năng có tính riêng biệt và tạo hình ảnh đô thị xanh. Khai thác triệt để không gian mặt nước hiện có, tạo lập các trục cảnh quan kết hợp với không gian đi bộ. Tại đây bố trí các hoạt động vui chơi giải trí phục vụ cho nhiều lứa tuổi.

- Khu nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc, chất lượng sống cao mang đẳng cấp quốc tế và có tính đại diện. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở liền kề, biệt thự,…đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

7. Bố trí quỹ đất nhà ở xã hội

- Phát triển các khu nhà ở xã hội gắn với các khu vực, các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị mới... kết hợp hài hòa với tổng thể đô thị.

- Nhóm nhà ở xã hội được dự kiến quy hoạch tại khu vực phía Bắc dự án, trong tiểu khu B01, theo định hướng của Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên, đến năm 2040 đã được phê duyệt. Vị trí, quy mô các lô đất sẽ được tiếp tục cụ thể hóa ở đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500; đảm bảo bố trí đủ quỹ đất nhà ở xã hội tuân thủ các quy định pháp luật liên quan.

8. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Hình ảnh chung toàn khu là không gian sống xanh, không gian sinh thái với các không gian mặt nước lớn, hệ thống rừng ngập mặn được bảo tồn trong lõi đô thị, hướng đến tận hưởng thiên nhiên.

- Các khu vực công viên công cộng đô thị được bố trí mang tính sinh thái, định hướng đưa nhiều không gian xanh mặt nước vào gần các tổ hợp công trình. Tổ chức các không gian mở, công viên cây xanh gắn với khu công viên chuyên đề và cây xanh thể dục thể thao tập trung. Không gian mặt nước bao quanh khu ở mang tính sinh thái gần gũi với thiên nhiên.

- Các khu trung tâm được bố trí tại những vị trí thuận lợi về giao thông, kết nối thuận lợi với các khu chức năng khác của khu đô thị, khai thác các yếu tố

cảnh quan tự nhiên và thuận lợi trong việc đóng góp vào không gian kiến trúc cảnh quan chung của toàn khu vực. Trong các bước nghiên cứu thiết kế tiếp theo *(quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị)*, cần tạo cho các khu vực trung tâm có không gian kiến trúc đặc trưng, đa dạng và có ý nghĩa văn hóa thông qua bố cục các tổ hợp và kiểu mẫu kiến trúc công trình. Ngoài ra cần tạo không gian dẫn hướng đến các khu vực trung tâm, tạo tầm nhìn cho các công trình và tổ hợp công trình trong các khu trung tâm.

- Hình thành trục đường vòng, đóng vai trò đường chính đô thị để liên kết các phân khu chức năng. Tại các tiểu khu bố trí các trục tuyến liên kết để nối các tiểu khu và hình thành trục cảnh quan cục bộ.

- Cấu trúc toàn khu hình thành theo các trục đường chính. Các khu vực chức năng được bố cục hài hòa, phù hợp với tính chất hoạt động để tạo ra các không gian kiến trúc đa dạng. Không gian cục bộ ở cấp khu vực tổ chức linh hoạt theo dạng ô bàn cờ và hình tia, ưu tiên hướng tiếp cận chính với không gian mặt nước, cây xanh cảnh quan.

- Phát triển các chức năng đô thị tập trung, công cộng, các khu thương mại dịch vụ, hỗn hợp theo nguyên tắc tổ hợp để tạo thành không gian đa chức năng, điểm nhấn cảnh quan giáp với biển. Các khu vực nghỉ dưỡng bố trí phân tán thành các cụm, gần với các không gian mở mặt nước để sử dụng tốt nhất cảnh quan, công viên vui chơi giải trí bố trí tại khu vực phía Đông Nam đảo Hoàng Tân giáp vịnh Hạ Long. Các công trình công cộng dịch vụ trong đơn vị ở phân bố theo dân cư. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kỹ thuật đầu mối.

- Tại các điểm giao cắt giữa các đường kết nối tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực bố trí trung tâm đa chức năng mật độ cao, khuyến khích phát triển đô thị theo hướng dựa vào giao thông công cộng. Thiết lập 2 vị trí mang tính *"cửa ngõ"* tại trung tâm khu vực là cửa ngõ phía Tây kết nối với trục chính của đô thị, phía Bắc tại vị trí Trung tâm hành chính mới phường Hà An. Thiết lập giao thông cảnh quan dọc theo mép hồ, đê biển gắn kết với chức năng ở. Định hướng tăng cường các khu mặt nước và kênh biển vào sâu các lô đất nhằm thiết lập tiện ích và cảnh quan sinh thái.

- Không gian kiến trúc gắn với đặc trưng của các trục đường chính, bao gồm trục giao thông đối ngoại đường vòng trung tâm lộ giới 51m kết nối khu vực phát triển mới và khu vực đô thị hiện hữu giáp ranh giới quy hoạch.

- Các tuyến đường có lộ giới từ 19m trở lên khác có tính chất là các trục đường của khu vực để kết nối các trục giao thông và liên kết các tiểu khu, các đơn vị ở trở thành mạng liên hoàn, vận hành đồng bộ.

9. Thiết kế đô thị

9.1. Cấu trúc không gian đô thị phân khu

- Phân bố khu vực nghiên cứu thành các khu vực trên cơ sở ranh giới nghiên cứu với các không gian cảnh quan tự nhiên hoặc các tuyến đường giao thông chính đô thị. Hình thành các trung tâm cấp đô thị, khu vực và các khu ở, đơn vị ở, nhóm ở độc lập.

- Tổ chức không gian cảnh quan hài hòa, tạo các điểm nhấn quan trọng về không gian hình khối, hình thức kiến trúc mang tính đại diện. Hình thành các trục đô thị, trục cảnh quan và các không gian điểm nhấn cảnh quan trọng tâm, đảm bảo sự liên kết hài hòa với không gian xung quanh.

- Tại các tiểu khu hình thành các đơn vị ở, với hạt nhân là khu công viên, vườn hoa cây xanh, công trình văn hóa, y tế, thể dục thể thao, các công trình thương mại dịch vụ và trường học cấp đơn vị ở.

- Theo đó hình thành hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật: trạm cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải, bến bãi đỗ xe.

9.2. Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu trung tâm

- *Các tuyến chính:* Trục chính có hướng kết nối từ trục giao thông chính đi khu vực lập quy hoạch, đi đường cao tốc Hạ Long- Hải Phòng là tuyến trục giao thông chính mang ý nghĩa đối ngoại của toàn dự án. Tuyến đường vòng trung tâm là trục liên kết chức năng giữa các tiểu khu trong khu vực quy hoạch, quy mô mặt cắt 51m. Không gian kiến trúc dọc theo tuyến đường trục chính được bố trí đa dạng với các cụm công trình nổi trội, kiến trúc hiện đại, đặc trưng. Tổ chức không gian trên tuyến trục chính được định hướng với nhiều khối tích hoành tráng, đa dạng màu sắc và hình thái kiến trúc, tạo nét ấn tượng đặc trưng sinh động cho khu vực. Các tuyến đường chính còn lại, đặc biệt là đoạn dọc theo tuyến ngoài Vịnh được tổ chức các công trình nhiều không gian xanh nhằm tạo hình ảnh đô thị sinh thái hơn.

- *Khu trung tâm*: bao gồm các khu trung tâm của các khu chức năng: Khu công trình dịch vụ và Khu đô thị sinh thái nằm trung tâm phân khu. Đây là những khu vực tập trung các hoạt động đông người, vì vậy khi thiết kế cần tạo nên không gian kiến trúc đặc trưng, sôi động, đa dạng và có hình thức kiến trúc gắn với tính chất công trình.

9.3. Tổ chức không gian các khu vực không gian mở và từng ô phố cho khu vực thiết kế

- *Các không gian mở:* Cấu trúc cảnh quan không gian mở gắn với các tuyến mặt nước và các mảng xanh tự nhiên. Đối với các khu vực không gian mở quan trọng, phải khai thác hợp lý cảnh quan mặt nước và công trình kiến trúc lân cận để tạo ra giá trị thẩm mỹ gắn với tiện nghi đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường.

- *Các điểm nhấn:* các khu vực có điểm nhấn cảnh quan là các khu vực cửa ngõ, ngã giao nhau: cửa ngõ phía Bắc, tại vị trí nút giao thông giữa tuyến đường cao tốc Hạ Long – Hải Phòng, Tỉnh lộ 331B với tuyến đường chính đô thị 51m; Cảnh quan khu dịch vụ - du lịch với hướng nhìn chính là ra biển.

- *Điểm nhìn quan trọng:* Hướng nhìn tốt từ các vị trí dọc tuyến đường chính đô thị về phía Sông Chanh và vùng biển Hạ Long bao bọc 3 phía (Đông, Tây, Nam) của khu vực và khu vực không gian mở, cây xanh công viên hồ nước lớn tại các vị trí trung tâm đơn vị ở.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

10.1. Quy hoạch giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Giao thông đường bộ đối ngoại có chức năng đối ngoại, nối kết các vùng, khu vực đô thị kế cận, gồm: Đường cao tốc Hạ Long – Hải Phòng và đường tỉnh 331B.

- Tuyến đường cao tốc Hạ Long – Hải Phòng (mặt cắt A-A) là tuyến đường bộ có chức năng đối ngoại, nối kết các vùng, khu vực đô thị kế cận. Là một phần trong dự án đường duyên hải kết nối các tỉnh ven biển, tuyến đường cao tốc có vai trò kết nối thành phố Hạ Long với thành phố Hải Phòng, góp phần giảm lưu lượng giao thông trên Quốc lộ 10. Quy mô mặt cắt ngang được thiết kế và triển khai theo dự án riêng.

- Đường sắt quốc gia: Tuyến Hạ Long - Hải Phòng, kết nối với tuyến Hạ Long - Móng Cái *(giáp ranh giới)*.

- Đường tỉnh lộ: Đường tỉnh 331B *(Mặt cắt 1-1, lộ giới 51,0m; mặt cắt 7-7, lộ giới 20,5m).*

b. Giao thông đô thị:

- *Thiết kế mạng lưới:* Mạng lưới đường được thiết kế từ đường cấp cao đến đường cấp thấp; xây dựng tuyến đường chính đô thị chạy xuyên suốt đô thị và kết nối với tuyến đường giao thông đối ngoại. Tuyến đường liên khu vực từ Bắc xuống Nam, giao cắt với đường chính đô thị, kết nối các khu chức năng đô thị với nhau; các tuyến đường chính khu vực, khu vực song song và vuông góc với đường chính đô thị, liên khu vực tạo nên mạng lưới đường dạng ô bàn cờ, kết hợp với các tuyến đường cụt, đường vòng nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất cũng như khả năng thông hành của mạng lưới giao thông.

- *Cấp hạng và quy mô đường:*

+ Đường chính đô thị: Mặt cắt 1-1 *(quy mô mặt cắt ngang đường 51,0m).*

+ Đường liên khu vực: Mặt cắt 1-1 *(quy mô mặt cắt ngang đường 51,0m)*; mặt cắt 2-2 *(quy mô mặt cắt ngang đường 42,0m).*

+ Đường chính khu vực: Mặt cắt 3-3 *(quy mô mặt cắt ngang đường 29,0m)*; Mặt cắt 3A-3A *(quy mô mặt cắt ngang đường 25,0m)*; mặt cắt 5-5 *(quy mô mặt cắt ngang đường 18,0m).*

+ Đường khu vực: Mặt cắt 4-4 *(quy mô mặt cắt ngang đường 19,0m).*

+ Đường phân khu vực: Mặt cắt 4-4 *(quy mô mặt cắt ngang đường 19,0m)*; mặt cắt 6-6 *(quy mô mặt cắt ngang đường 13,0m).*

+ Tại các vị trí đường cụt, bố trí điểm quay đầu với bán kính R=10m.

- *Cầu:* Xây dựng các tuyến cầu vượt hồ cảnh quan và vượt sông, kết nối khu chức năng đô thị với nhau *(quy mô cầu sẽ được xác định cụ thể trong các bước thiết kế tiếp theo)*.

- *Giao thông đường thủy:* Tổ chức 01 bến thuyền phục vụ du lịch tại tiểu khu quy hoạch B02 tiếp giáp với biển Vịnh Hạ Long nhằm khai thác tiềm năng du lịch biển cho khu vực**.**

- *Bãi đỗ xe:* Đối với khu vực xây mới, đảm bảo chỉ tiêu 4m^2/người; Đối với khu vực hiện trạng ổn định, khó có khả năng bố trí đất bãi đỗ xe, khuyến khích xây dựng các bãi đỗ xe ngầm hoặc nổi tại các khu vực công cộng, vườn hoa, cây xanh...

- *Giao thông công cộng:* Sử dụng hệ thống giao thông công cộng của thị xã Quảng Yên. Khuyến khích sử dụng các phương tiện công cộng không phát thải, thân thiện với môi trường.

- Bố trí giao thông tĩnh: Bãi đỗ xe khu vực với tổng diện tích là 37,11 ha.

- Bố trí bãi đỗ xe ngầm tại một số khu đất công cộng đô thị trên toàn dự án.

10.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Dự án thuộc phân khu B theo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040 đã được phê duyệt, do đó cao độ san nền khống chế toàn khu là 3,5m.

- Độ dốc san nền lô đất tối thiểu (0,4%) để giảm thiểu khối lượng san nền.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, phù hợp với phương án quy hoạch và các chức năng đất, phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.

- Hệ thống cống được tính toán với chu kỳ tính toán là 2-10 năm, cống thu gom nước mưa bố trí trên các hệ thống đường giao thông quy hoạch.

- Dọc theo các tuyến cống chính xây dựng các giếng thu, giếng thăm để thu nước mặt vào hệ thống cống. Khoảng cách các giếng thu trung bình khoảng 30m.

- Tuân thủ định hướng từ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040 đã được phê duyệt, phân chia khu vực quy hoạch thành các lưu vực lớn, bao gồm:

+ Lưu vực 1 (thoát ra sông Chanh): Gồm các ô quy hoạch B1.2.1, B01.3, B01.4 có diện tích khoảng 214ha.

+ Lưu vực 2 (thoát ra sông Bến Giang): Gồm các ô quy hoạch B01.1, B01.2, B01.5, B01.6, B01.6, B02.3, B02.5, B02.7, B08.1, B08.2 có diện tích khoảng 1.079ha.

+ Lưu vực 3 (thoát ra sông Bến Giang, nhánh nhân tạo): Gồm các ô quy hoạch B02.1, B02.2, B02.4, B03.3 có diện tích khoảng 1.079ha.

+ Lưu vực 4 (thoát ra sông Hốt): Gồm các ô quy hoạch B03.1, B03.2, B03.4, B03.5 có diện tích khoảng 660ha.

+ Lưu vực 5 (thoát ra biển): Gồm các ô quy hoạch B02.6, B02.8 có diện tích khoảng 265ha.

- Toàn bộ nước mưa trong khu vực được tiêu thoát về hệ thống kênh, hồ, sông nhánh quy hoạch mới trong từng khu vực sau đó được thoát ra các hệ thống

sông Chanh, sông Bến Giang, sông Hốt dẫn ra biển thông qua hệ thống cửa phai, cống ngăn triều, điều tiết nước.

10.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước chính cho dự án được cấp từ nhà máy nước Hoàng Tân *(công suất 10.000 m^3/ngày đêm)* và nhà máy nước Hà An *(công suất 108.400 m^3/ngày đêm)* có nguồn nước thô lấy từ hồ Yên Lập thông qua hệ thống kênh dẫn nước.

- Tổng nhu cầu cấp nước của toàn khu vực lập quy hoạch: Khoảng 118.400 m^3/ ngày đêm.

- Xây dựng hồ chứa giữ nước để đảm bảo chủ động nguồn cấp nước cho khu đô thị *(Chi tiết diện tích sẽ được chi tiết cụ thể trong giai đoạn sau).*

- *Mạng lưới cấp nước:* Xây dựng 1 hệ thống đường ống dẫn nước thô từ kênh dẫn nước Yên Lập về hồ chứa nước nằm trong dự án để phục vụ cho việc sử lý nước cho dự án; mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng nhánh cây; mạng lưới cấp nước gồm có mạng lưới cấp nước truyền dẫn, mạng lưới cấp nước phân phối chính và mạng lưới cấp nước phân phối khu vực; mạng lưới cấp nước được tính toán đảm bảo giờ dùng nước max và giờ dùng nước max khi có cháy *(với 3 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng 1 đám cháy 55 l/s).*

+ Mạng lưới cấp nước truyền dẫn có đường kính D315mm – D1000mm chạy dọc theo tuyến đường chính cấp nước đến các trạm bơm tăng áp từng khu vực.

+ Mạng lưới cấp nước phân phối chính có đường kính D200mm – D315mm, mạng lưới cấp nước chính được cấp nước từ mạng lưới cấp nước truyền dẫn qua các điểm đấu nối

+ Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực có đường kính D110mm – D200mm

- *Cấp nước chữa cháy:* Dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính từ D110mm trở lên sẽ đặt họng cứu hỏa, khoảng cách các họng cứu hỏa từ 120-150m.

10.4. Quy hoạch cấp điện

a. Nguồn điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện của dự án: Khoảng 583 MVA.

- Theo định hướng Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 khu đô thị được cấp nguồn chính từ trạm biến áp 220KV Yên Hưng và trạm biến áp 220KV Nam Hòa. Trong dự án dự kiến xây dựng mới 03 trạm biến áp 110/22kV cấp điện với công suất:

+ Trạm biến áp 110kV Hà An (Vingroup QY) với công suất đến năm 2030 là 2x40+2x50MVA.

+ Trạm biến áp 110kV Minh Thành với công suất đến năm 2030 là 2x40MVA.

+ Trạm biến áp 110kV Hoàng Tân với công suất đến năm 2030 là 2x40MVA.

- Theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 2420/QĐ-UBND ngày 30/06/2025, Trạm biến áp 110kV Hà An (Vingroup QY) được điều chỉnh với công suất: Đến năm 2030 là 2x63MVA, giai đoạn tiếp theo đến năm 2040 sẽ nâng công suất lên thành 4x63MVA.

- Do nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, tốc độ tăng trưởng phụ tải nhanh và xu hướng chuyển dịch sang các nguồn năng lượng sạch *(xe điện, trạm sạc, thiết bị điện thông minh)* ngày càng lớn, để đảm bảo nhu cầu sử dụng điện thực tế của dự án, đề xuất điều chỉnh quy mô công suất các trạm như sau:

+ Trạm biến áp 110kV Minh Thành: Giai đoạn đến năm 2030 giữ nguyên quy mô 2x40MVA; giai đoạn đến năm 2040 mở rộng lên 4x40MVA.

+ Trạm 110kV Hoàng Tân: Giai đoạn đến năm 2030 giữ nguyên quy mô 2x40MVA; Giai đoạn đến năm 2040 nâng công suất lên thành 2x40MVA+ 2x50MVA.

b. Lưới điện truyền tải:

- Xây dựng nhánh rẽ 110kV từ trạm biếp áp 220kV Yên Hưng và trạm biến áp 220kV Nam Hòa hiện có để cấp điện cho 03 trạm biến áp 110kV xây dựng mới.

- Đoạn đường dây 110KV đi trong ranh giới thiết kế sẽ được đi ngầm trong hào kỹ thuật hoặc tuynel đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành

c. Lưới điện phân phối:

- Lưới điện phân phối được thiết kế xây dựng mới phải đảm bảo trong vận hành bình thường đáp ứng đầy đủ nhu cầu phụ tải, trong trường hợp sự cố phải hạn chế tình trạng mất điện lan rộng và chất lượng điện năng đảm bảo trong giới hạn cho phép.

- Lưới điện xây dựng mới phải đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị sử dụng cáp ngầm, với cáp lõi đồng có cách điện XLPE đi trong ống HDPE chôn ngầm trong đất hoặc đi trong hào kỹ thuật *(tuynen kỹ thuật)*.

- Trạm biến thế phân phối 22/0,4KV: Trạm xây dựng mới dùng loại trạm phòng đặt kín trong các nhà cao tầng, loại trạm cột, trạm Kiosk đặt ở nơi diện tích hẹp yêu cầu mỹ quan. Trạm biến thế phân phối 22/0,4KV được đặt tại trung tâm phụ tải, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới hạ thế ≤ 400m.

- Vị trí, công suất, số lượng trạm biến áp 22/0,4KV sẽ được tính toán bố trí cụ thể trong giai đoạn tiếp theo.

d. Lưới điện chiếu sáng: Được xây dựng ngầm đi trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn trên vỉa hè đường giao thông quy hoạch; đèn chiếu sáng dùng các loại đèn có mẫu mã, hình dáng đẹp, hài hòa với cảnh quan chung. Bóng đèn ưu tiên sử dụng loại đèn tiếp kiệm điện như đèn Led chiếu sáng chung cho đường phố.

10.5. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc

- Theo định hướng Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040 đã được phê duyệt, trong khu vực dự án sẽ xây dựng mới 2 tổng đài bưu điện, dung lượng dự kiến của mỗi bưu điện khoảng 20.000 lines vào năm

2030 và tăng lên thành 100.000 lines vào năm 2040. Nguồn cấp cho 2 tổng đài bưu điện này được lấy tín hiệu từ mạng lưới thông tin của Hạ Long tới.

- Mạng lưới cáp thông tin và tủ cáp: Trạm vệ tinh liên kết với tổng đài điều khiển bằng các tuyến cáp trục xây dựng thành mạch vòng dọc theo tuyến đường. Từ trạm vệ tinh xây dựng các tuyến cáp trung kế dẫn tín hiệu thông tin đến các tủ cáp. Các tủ cáp dự kiến được bố trí kết hợp với các trạm biến áp hạ thế 22/0,4kv hoặc các tủ riêng.

10.6. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn

- Tổng lượng nước thải phát sinh: Khoảng 86.000 m^3/ngày đêm.

- Xây dựng 09 trạm xử lý nước thải (viết tắt XLNT) tập trung *(nước thải sau xử lý đạt cột A theo QCVN14:2025-BTNMT):*

+ Trạm XLNT số 1: Công suất 6.700m^3/ ngày đêm được đặt tại khu đất B01.1-HTKT-01, tiếp nhận và xử lý nước thải từ toàn bộ khu B01.1, B01.5.

+ Trạm XLNT số 2: Công suất 17.100m^3/ ngày đêm được đặt tại khu đất B01.2-HTKT-01, tiếp nhận và xử lý nước thải từ các tiểu khu B01.2, B01.2.1, B01.3, B01.4, B01.6.

+ Trạm XLNT số 3: Công suất 22.100m^3/ ngày đêm được đặt tại khu đất B02.2-HTKT-01 tiếp nhận và xử lý nước thải từ các tiểu khu B02.1, B02.2, B02.3, B02.4.

+ Trạm XLNT số 4: Công suất 10.900m^3/ ngày đêm được đặt tại khu đất B02.7-HTKT-01 tiếp nhận và xử lý nước thải từ các tiểu khu B02.5, B02.6, B02.7, B02.8.

+ Trạm XLNT số 5: Công suất 1.900m^3/ ngày đêm được đặt tại khu đất B03.1-HTKT-01 tiếp nhận và xử lý nước thải từ tiểu khu B03.1.

+ Trạm XLNT số 6: Công suất 14.300m^3/ ngày đêm được đặt tại khu đất B03.4-HTKT-01 tiếp nhận và xử lý nước thải từ tiểu khu B03.2, B03.3, B03.4.

+ Trạm XLNT số 7: Công suất 6.500m^3/ ngày đêm được đặt tại khu đất B03.5-HTKT-01 tiếp nhận và xử lý nước thải từ các tiểu khu B03.5.

+ Trạm XLNT số 8: Công suất 1.900m^3/ ngày đêm được đặt tại khu đất B08.1-HTKT-01 tiếp nhận và xử lý nước thải từ tiểu khu B08.1.

+ Trạm XLNT số 9: Công suất 4.700m^3/ ngày đêm được đặt tại khu đất B08.2-HTKT-01 tiếp nhận và xử lý nước thải từ tiểu khu B08.2.

- Trạm XLNT xây dựng kiểu hợp khối, xử lý sinh học trong điều kiện nhân tạo. Trạm XLNT cần áp dụng công nghệ xử lý và xây dựng hiện đại, được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định và chấp nhận, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến cảnh quan và môi trường.

- Nguyên tắc: Nước thải được tách riêng hoàn toàn với thoát nước mưa

- Hệ thống cống thoát nước: Hoạt động theo nguyên tắc tự chảy, dọc theo các tuyến cống bố trí các hố ga nước thải *(giếng thăm)*. Để giảm độ sâu chôn cống và đưa nước thải qua về trạm xử lý nhanh nhất, trên hệ thống thoát nước

thải có bố trí các trạm bơm chuyển bậc đặt ngầm.

- Nước thải sẽ được thu gom, vận chuyển về 9 trạm xử lý nước thải tập trung. Vị trí trạm xử lý nước thải tập trung được đặt tại các khu đất hạ tầng. Nước thải được xử lý theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2025/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

10.7. Quản lý chất thải rắn

- Tổng nhu cầu chất thải rắn sinh hoạt khoảng 388 tấn/ngày đêm.

- Chất thải rắn sinh hoạt phân loại sơ cấp tại nguồn thành 2 loại: Chất thải rắn vô cơ *(gồm kim loại, giấy, bao bì thuỷ tinh v.v...)* được định kì thu gom; chất thải rắn hữu cơ *(lá cây, rau, quả, củ v.v…)* được thu gom hàng ngày.

- Tại các cơ quan, trường học, công trình công cộng... đều được bố trí các thùng rác công cộng ở trong khuôn viên các công trình này. Thùng thu gom được để cạnh đường đi để tiện cho việc thu gom của công nhân.

- Chất thải rắn y tế: Phân loại tại nguồn. Chất thải rắn thông thường thu gom cùng chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn y tế nguy hại phải được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn môi trường.

- Chất thải rắn sau khi thu gom chuyển về khu xử lý chất thải rắn Khe Giang, thành phố Uông Bí.

11. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn. Duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa trong và xung quanh các khu vực nhạy cảm về môi trường.

- Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng, 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực phía Nam đường cao tốc Hạ Long – Hải Phòng *(thuộc khu B1, B2, B3, B8 theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040)* được duyệt thay thế cho các đồ án Quy hoạch phân khu cũ có liên quan tại khu vực.

2. Đồ án Quy hoạch phân khu cụ thể hóa Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040, mang tính chất định hướng, dự báo về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong từng giai đoạn; mức độ thể hiện đến cấp đường phân khu vực *(chiều rộng đường tối thiểu 13)* hoặc tương đương và ô đất giới hạn bởi các đường chính khu vực và tương đương. Các tuyến đường có lộ giới ≤ 13m và các khu vực chức năng nằm trong các tuyến đường có lộ giới ≤13m sẽ được cụ thể hóa tại Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500.

3. Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường:

- Thực hiện lưu trữ hồ sơ, quản lý quy hoạch; gửi hồ sơ về UBND tỉnh và Sở Xây dựng để quản lý, theo dõi theo quy định.

- Phối hợp với Chủ đầu tư *(Liên danh Nhà đầu tư Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinhome)* và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt theo quy định để các tổ chức, cá nhân được biết thực hiện; quản lý, kiểm tra, giám sát hoạt động xây dựng, phát triển hạ tầng trong phạm vi quy hoạch được phê duyệt; phát hiện và đề xuất xử lý các vi phạm trật tự xây dựng, đất đai, quy hoạch.

- Cập nhật hồ sơ quy hoạch phân khu được duyệt vào Hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về quy hoạch xây dựng theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng, bảo đảm dữ liệu đầy đủ, chính xác, kịp thời.

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan triển khai thực hiện thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị, quy định quản lý đối với các khu chức năng thuộc phân khu này đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu được phê duyệt, tuân thủ các quy định hiện hành.

4. Trung tâm cung ứng dịch vụ phường: Quản lý giám sát việc xây dựng dự án, công trình theo đúng định hướng quy hoạch được phê duyệt; tham mưu xử phạt hành chính những công trình xây dựng trái phép, xây dựng sai phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch được duyệt theo quy định.

5. Văn phòng HĐND và UBND phường: Đăng tải Hồ sơ Quy hoạch được duyệt trên Cổng thông tin điện tử của phường để công bố cho các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết, thực hiện.

6. Chủ đầu tư *(Liên danh Nhà đầu tư Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinhome):*

- Phối hợp với Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt theo quy định tại Điều 50, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024.

- Có trách nhiệm lập hồ sơ cắm mốc và tổ chức thực hiện cắm mốc ngoài thực địa và gửi hồ sơ cắm mốc về Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường để lưu theo quy định tại Điều 52, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024.

- Hoàn thiện hồ sơ cơ sở dữ liệu đồ án quy hoạch phân khu được duyệt chuyển Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường cập nhật hồ sơ quy hoạch phân khu được duyệt vào Hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về quy hoạch xây dựng theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng, bảo đảm dữ liệu đầy đủ, chính xác, kịp thời.

- Tổ chức triển khai lập Quy hoạch chi tiết 1/500 và các bước tiếp theo của dự án theo đúng đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt.

- Báo cáo tiến độ triển khai định kỳ và đột xuất cho UBND phường; chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND phường về mọi sai phạm nếu có trong quá trình thực hiện.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường; Trưởng phòng Văn hóa – Xã hội phường; Giám đốc Trung tâm cung ứng dịch vụ phường; Tổng giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Vinhome; Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, NN&MT, TC;
- TT. ĐU phường;
- CT, các PCT UBND phường;
- Như Điều 3;
- Lưu VT, KTHT&ĐT (02).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG HÀ AN T.QUẢNG NINH

Lê Mạnh Tuyến