

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Đô thị B4, B5, B6, B7, B9 thuộc Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên
tại phường Hà An, tỉnh Quảng Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

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

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ “V/v 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 Thủ tướng Chính phủ “V/v quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn”;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng “V/v quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn”;

Căn cứ Nghị quyết số 1679/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội “V/v sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ninh năm 2025”; Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/07/2025 của Chính phủ “V/v quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp”;

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ “V/v phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050”;

Căn cứ Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 24/3/2023; phê duyệt Điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2420/QĐ-UBND ngày 30/6/2025;

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 và Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ; 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 Văn bản số 2884/UBND-XD&MT ngày 19/8/2025 của UBND tỉnh “V/v ban hành Danh mục dự án quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh năm 2025 (đợt 2)”.

Căn cứ Thông báo số 282/TB-UBND ngày 30/9/2025 của UBND tỉnh "V/v ý kiến chỉ đạo của tập thể Lãnh đạo UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 27/9/2025";

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

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 286 /TTr-SXD ngày 9/10/2025, kèm theo Báo cáo thẩm định số 6962/BC-SXD ngày 08/10/2025, Tờ trình số 56/TTr-UBND ngày 01/10/2025 của UBND phường Hà An và ý kiến thống nhất của các thành viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đô thị B4, B5, B6, B7, B9 thuộc Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên tại phường Hà An, tỉnh Quảng Ninh với nội dung chính sau:

1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch

- Việc lập Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 là yêu cầu cần thiết nhằm cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đồng thời thực hiện Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040.

- Nhiệm vụ quy hoạch giúp xác định rõ định hướng phát triển không gian đô thị, hạ tầng kỹ thuật - xã hội, phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, thu hút đầu tư và từng bước hình thành khu đô thị - dịch vụ - du lịch hiện đại, đồng bộ.

- Khu vực nghiên cứu có vị trí quan trọng, nằm ở phía Nam tuyến cao tốc Hạ Long - Hải Phòng, là vùng chuyển tiếp giữa thành phố Hạ Long và thị xã Quảng Yên, gắn liền với Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh.

- Do đó, việc lập nhiệm vụ quy hoạch có ý nghĩa chiến lược, tạo hành lang phát triển không gian mới, khai thác hiệu quả quỹ đất, thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế và góp phần thực hiện mục tiêu đưa Quảng Ninh trở thành thành phố trực thuộc Trung ương trước năm 2030.

2. Vị trí, quy mô

- Vị trí: Khu vực phía Nam đường cao tốc Hạ Long - Hải Phòng, thuộc phường Hà An, tỉnh Quảng Ninh

- Phạm vi ranh giới: Gồm 5 phân khu B4, B5, B6, B7, B9 theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040.

- Diện tích lập quy hoạch khoảng 2.824,34 ha.

- Quy mô dân số khoảng 103.000 ÷ 106.000 người.

Ghi chú: Ranh giới, diện tích, quy mô dân số khu vực lập quy hoạch sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch.

3. Tính chất

- Là khu trung tâm du lịch biển; trung tâm công cộng dịch vụ cấp đô thị gắn với du lịch (phát triển hệ thống quần thể sân các sân golf tiêu chuẩn quốc tế kết hợp với khu dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng tại phân khu B4, hình thành mô hình đảo dịch vụ - du lịch);

- Là đô thị phát triển mới theo mô hình hiện đại, sinh thái, hài hòa với cảnh quan tự nhiên và cải tạo các khu vực dân cư hiện hữu nhằm nâng cao điều kiện sống cho người dân địa phương.

Ghi chú: Tính chất, chức năng, quy mô dân số khu vực lập quy hoạch sẽ được cụ thể, chính xác hóa trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch.

4. Mục tiêu

- Tiếp tục triển khai, cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh và Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040; định hướng phát triển đô thị của phường Hà An phù hợp vai trò một phường được xây dựng đô thị hiện đại, cân bằng, bền vững, phát huy lợi thế vị trí trung tâm và tiềm năng kinh tế - xã hội; định hướng phát triển đô thị đồng bộ, hiện đại, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật - xã hội bền vững; xác định chỉ tiêu sử dụng đất, mô hình không gian, cơ cấu chức năng, định hướng đầu tư và các giải pháp tổ chức thực hiện; tạo cơ sở pháp lý cho việc lập đồ án quy hoạch, quản lý xây dựng, đầu tư phát triển đô thị và thu hút các dự án đầu tư trọng điểm.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng

Áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD; định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

Các chỉ tiêu cụ thể sẽ được xác định, điều chỉnh trong quá trình lập đồ án quy hoạch để phù hợp với điều kiện thực tế và quy định pháp luật.

Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật dự kiến

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Đất dân dụng	m ² /người	≤ 90	Tuân thủ QCVN 01:2021
1.1	Đất cây xanh - mặt nước sử dụng công cộng cấp đô thị cho khu vực phát triển mới	m ² /người	≥ 5	
1.2	Trường THPT	m ² /người	≥ 0,4	
1.3	Đất đơn vị ở mới	m ² /người	≤ 50	
1.4	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo	m ² /người	≤ 56,6	Tuân thủ QHC đã được phê duyệt
2	Hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở			

2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	m ² /người	≥ 2	Tuân thủ QCVN 01:2021
2.2	Giáo dục			
	Trường mầm non	chỗ/1.000 người	50	
		m ² /học sinh	≥ 12	
	Trường tiểu học	chỗ/1.000 người	65	
		m ² /học sinh	≥ 10	
	Trường trung học cơ sở	chỗ/1.000 người	55	
		m ² /học sinh	≥ 10	
2.3	Y tế			
	Trạm y tế	m ² /trạm	500	
2.4	Văn hóa - Thể dục thể thao			
	Sân chơi	m ² /người	0,5	
	Sân luyện tập	m ² /người	0,5	
		ha/ công trình	0,3	
	Trung tâm văn hoá - thể thao	m ² / công trình	5.000	
2.5	Thương mại			
	Chợ	m ² / công trình	2.000	
3	Hạ tầng kỹ thuật			
3.1	Giao thông			
	Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) tính đến đường phân khu vực	% đất xây dựng đô thị	18	
	Mật độ mạng lưới đường cấp phân khu vực	km/km ²	13,3 ÷ 10	
3.2	Cấp nước			
	Sinh hoạt	lít/người - ngày đêm	≥ 180	
	Dịch vụ, công cộng	lít/m ² sàn	3	
	Tưới vườn hoa, công viên	lít/m ² - ngày đêm	3	
	Rửa đường	lít/m ² - ngày đêm	0,4	
3.3	Cấp điện			
	Sinh hoạt	W/người	≥ 700	
	Dịch vụ, công cộng	kW/m ² sàn	≥ 0,03	
	Chiếu sáng vườn hoa, công viên	w/m ²	≥ 0,5	
	Chiếu sáng giao thông	w/m ²	≥ 1	
3.4	Thoát nước thải			

	Sinh hoạt	% chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	$\geq 100\%$	
3.5	Thông tin liên lạc			
	Thuê bao internet	Thuê bao/100 dân	≥ 30	
	Thuê bao di động	Thuê bao/100 dân	≥ 60	
3.6	Thu gom chất thải rắn			
	Sinh hoạt	kg/người - ngày đêm	$\geq 1,3$ (Tỷ lệ thu gom 100%)	

6. Các yêu cầu nghiên cứu quy hoạch

Thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Thủ tướng Chính phủ, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng và các quy định pháp luật liên quan.

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

Xác định ranh giới, diện tích, tính chất, quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất đảm bảo quy định; cập nhật đường mép nước biển thấp nhất trung bình nhiều năm đã được công bố trên bản đồ quy hoạch làm cơ sở để thực hiện các thủ tục liên quan đến đất đai và khu vực biển theo quy định của pháp luật.

6.2. Xác định mục tiêu lập quy hoạch phân khu; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt và quy định quản lý theo quy hoạch chung đã được ban hành đối với phạm vi quy hoạch. Phân tích làm rõ động lực phát triển, tính khả thi đảm bảo tính liên tục, kế thừa, cụ thể hóa định hướng quy hoạch cấp trên và những điểm mới, nổi bật định hướng trong đồ án quy hoạch góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội;...

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

6.4. Nêu các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; quy định về sử dụng đất đối với từng khu vực chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có); xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở; vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên (nếu có); quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố hình thành bởi các đường phân khu vực trong khu vực lập quy hoạch; vị trí, quy mô công trình ngầm; xác định chỉ giới xây dựng

công trình trên các trục đường từ cấp phân khu vực.

6.5. Thiết kế đô thị: Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế.

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

6.7. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường: Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu, đặc biệt là các yêu cầu nhận diện nguồn tác động của hoạt động dự án đến khu vực rừng phòng hộ nằm kế cận. Xác định các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động và quản lý, giám sát môi trường.

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

7. Hồ sơ sản phẩm, nguồn kinh phí lập quy hoạch

- Thành phần, số lượng, quy cách thể hiện hồ sơ đồ án quy hoạch: Thực hiện theo quy định tại 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;

- Nguồn kinh phí lập quy hoạch: Ngân sách hoặc các nguồn kinh phí hợp pháp theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định pháp luật khác có liên quan.

8. Về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch

Thực hiện theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, các quy định pháp luật khác có liên quan và quy chế làm việc của cấp ủy, chính quyền địa phương các cấp.

9. Tổ chức thực hiện

9.1. Cơ quan lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch

Thực hiện theo Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/07/2025 của Chính phủ “V/v quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp”:

- Cơ quan lập Quy hoạch: UBND phường Hà An (lựa chọn Đơn vị tư vấn có năng lực theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn).

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

- Cấp phê duyệt: UBND tỉnh.

9.2. Thời gian lập quy hoạch

- Thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 3 và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ “V/v quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- UBND phường Hà An chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức lập, thẩm định, trình phê duyệt Đồ án quy hoạch, bảo đảm tiến độ, chất lượng và tuân thủ quy định pháp luật.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Các Ông (bà); Chánh văn phòng UBND tỉnh; giám đốc các sở, ngành: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công thương, Chủ tịch UBND phường Hà An và Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./. 

Nơi nhận:

- Nơi nhận:
- Như Điều 2;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Công Thương, NN&MT;
- UBND phường Hà An;
- Lưu: VT, QH3.

5b - QĐ01-10

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



Vũ Văn Diện