

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NINH**  
Số: 3589/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
Quảng Ninh, ngày 23 tháng 9 năm 2025

## **QUYẾT ĐỊNH**

**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**

### **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 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;*

*Căn cứ Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ 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 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 Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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 Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040;*

*Căn cứ 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 1/2.000 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 1/2.000 Phân khu 7 thuộc các phường: Hà Khẩu, Việt Hưng, Đại Yên, thành phố Hạ Long;*

*Căn cứ Văn bản số 2884/UBND-XD&MT ngày 19/8/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Danh mục Đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh năm 2025 (đợt 2); Văn bản số 2303/UBND-XD&MT ngày 04/7/20205 “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”.*

*Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực I tại Tờ trình số 263/TTr-BKVI ngày 17/9/2025; Báo cáo thẩm định số 6229/SXD-QH ngày 17/9/2025 của Sở Xây dựng và ý kiến thống nhất của các thành viên UBND tỉnh.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** 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<sup>1</sup> với các nội dung chính như sau:

### **1. Phạm vi ranh giới, diện tích nghiên cứu quy hoạch:**

**1.1.** Vị trí và ranh giới quy hoạch: 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. Cụ thể, 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.

b) Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch khoảng: 1.115 ha.

*(Quy mô diện tích, quy mô dân số, ranh giới lập quy hoạch sẽ được xác định cụ thể trong đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu để phù hợp với điều kiện phát triển cụ thể và tình hình thực tiễn tại địa phương)*

### **2. Mục tiêu và tính chất, chức năng:**

#### **2.1. Mục tiêu:**

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023 (QHC72) và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành

<sup>1</sup> Phân khu 7 thuộc các phường: Hà Khẩu, Việt Hưng và Đại Yên, thành phố Hạ Long (trước sắp xếp) thuộc Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023 nay là các phường: Việt Hưng, Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh sau khi thực hiện mô hình chính quyền 02 cấp từ ngày 01/7/2025.

phố Hạ Long đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3507/QĐ-UBND ngày 16/9/2025.

- Phát triển công viên vui chơi, giải trí, trải nghiệm để phục vụ đô thị và du lịch của tỉnh Quảng Ninh một cách hiệu quả và bền vững;

- Phát triển đô thị gắn với việc cải tạo đô thị hiện hữu, phát huy được các yếu tố thuận lợi, tiềm năng phát triển của khu vực và phù hợp với đặc trưng địa hình tại khu vực, đấu nối hạ tầng kỹ thuật cũng như cung cấp hạ tầng xã hội đáp ứng, nâng cao điều kiện môi trường sống, cảnh quan chung.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập các quy hoạch chi tiết, kêu gọi, thu hút các dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch trên địa bàn.

## **2.2. Tính chất, chức năng:**

Khu dân cư gắn với vùng đồi núi, công viên công cộng, du lịch.

## **3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án:**

**3.1.** Dự kiến dân số khu vực lập Quy hoạch đến năm 2040 khoảng 16.000 ÷ 23.000 người (dự báo theo Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040).

**3.2.** Dự báo nhu cầu sử dụng đất: Đất dân dụng:  $\leq 100\text{m}^2/\text{người}$ ; đất đơn vị ở mới:  $\leq 28\text{m}^2/\text{người}$ ; đất cây xanh sử dụng công cộng:  $\geq 6\text{m}^2/\text{người}$ ; đất dịch vụ công cộng toàn đô thị:  $\geq 4\text{m}^2/\text{người}$ .

**3.3.** Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính: Tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật (Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; QCVN 07:2023/BXD của Bộ Xây dựng), các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành có liên quan về quy hoạch đô thị và nông thôn.

*Ghi chú: Các chỉ tiêu sẽ được cụ thể và chính xác hóa trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch.*

## **4. Dự báo, định hướng các khu chức năng:**

- Đối với khu công viên công cộng: Nghiên cứu để phát triển các không gian công cộng phục vụ nhân dân, du khách, phát triển các chức năng phụ trợ như thương mại dịch vụ, ẩm thực, cắm trại, quảng trường sự kiện... Nghiên cứu điều chỉnh cao độ địa hình khu vực nhằm tăng khả năng tiếp cận, tạo cảnh quan xây dựng các chức năng của công viên; hài hòa với các chức năng hiện trạng hoặc giữ ổn định như các khu dân cư hiện trạng, khu đất quốc phòng, khu đất rừng đặc dụng.

- Đối với các khu dân cư: Cải tạo các khu vực dân cư hiện hữu, gắn với các dự án dịch vụ du lịch và công trình công cộng tạo nên dự án tổng thể, tạo công cụ kiểm soát quy hoạch kiến trúc chung cho từng khu vực. Bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phù hợp với tiêu chuẩn đô thị loại 1; bố trí quỹ đất xây dựng các khu tái định cư, nhà ở xã hội, các khu dân cư mới có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo tiêu chí đô thị loại I.

- Đối với các khu chức năng khác: Không tác động vào quỹ đất quốc phòng, đất rừng đặc dụng; rà soát các dự án đang triển khai, đối chiếu với chức năng định hướng trong quy hoạch chung, sự phù hợp điều kiện kinh tế xã hội cùng như thực tế hiện trạng để điều chỉnh nếu cần thiết; các quỹ đất là cơ sở sản xuất, cơ quan (đặc biệt các quỹ đất công đôi dư sau sắp xếp), công trình công cộng... có nhu cầu chuyển đổi sang chức năng khác sẽ ưu tiên tái cân bằng sử dụng đất, kiểm soát chặt chẽ không gian chuyển đổi để phù hợp với tổng thể của khu vực, hạn chế gia tăng áp lực làm quá tải hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại khu vực.

## **5. Các yêu cầu nghiên cứu:**

Thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024, 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, 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 và các quy định pháp luật liên quan.

**5.1. Luận cứ và đánh giá hiện trạng:** Xác định phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch; phân tích, đánh giá điều kiện 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 đang triển khai trong phạm vi quy hoạch; xác định các vấn đề trọng tâm cần giải quyết.

**5.2. Mục tiêu, nguyên tắc và giải pháp:** Xác định mục tiêu lập quy hoạch phân khu, nguyên tắc và giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; yêu cầu, định hướng chính quy hoạch chung đã được phê duyệt; quy định quản lý theo quy hoạch chung đối với phạm vi nghiên cứu; xác định những vấn đề chính cần giải quyết và yêu cầu cụ thể hóa quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

**5.3. Chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật:** Đưa ra nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc và cảnh quan; quy định sử dụng đất cho 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; công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị (nếu có); xác định chỉ tiêu dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật cho từng ô phố theo cấp đường phân khu.

**5.4. Tổ chức không gian – kiến trúc cảnh quan:** Đưa ra nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc và cảnh quan; quy định sử dụng đất cho 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; công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên (nếu có); xác định chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố theo cấp đường phân khu vực trong khu vực lập quy hoạch.

**5.5. 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.

**5.6. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:** Cụ thể hóa quy hoạch chung về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và nhà ở xã hội (nếu có); xác định bố trí không gian ngầm (nếu có), cốt xây dựng, mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ; xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, vị trí - quy mô công trình cấp nước, trạm bơm, mạng lưới ống; xác định nhu cầu và nguồn cung năng lượng, vị trí trạm điện, mạng lưới trung thế, hệ thống chiếu sáng; xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc, lượng nước thải và rác thải, mạng lưới thoát nước, vị trí và quy mô công trình xử lý.

**5.7. Giải pháp về bảo vệ môi trường:** Tuân thủ cơ sở pháp lý về môi trường của quốc gia và địa phương; bảo đảm mục tiêu phát triển bền vững; khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu đánh giá hiện trạng môi trường; cơ sở dữ liệu hiện trạng trong bước lập điều chỉnh quy hoạch (hiện trạng và xu thế diễn biến môi trường, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật về môi trường...); xác định hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất (rừng tự nhiên, rừng phòng hộ, đất trồng lúa hai vụ trở lên, di tích văn hóa - lịch sử...) để xác định các yếu tố nhạy cảm môi trường theo quy định pháp luật về môi trường.

**5.8. Danh mục dự án và nguồn lực:** 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.

**5.9. Yêu cầu khác:**

- Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch cần bám sát các chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh, lưu ý ý kiến tham gia của các bộ, ngành trong quá trình tổ chức lập “Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040” (các văn bản: số 4850/BXD-QHKT ngày 11/6/2025, số 8226/BXD-QHKT ngày 12/8/2025 của Bộ Xây dựng; số 4989/BNMT-KHTC ngày 31/7/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; số 5439 /BCT-KHTC ngày 22/7/2025 của Bộ Công Thương; số 3889/BVHTTDL-KHTC ngày 05/8/2025 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch; số 4646/BQP-TM ngày 24/7/2025 của Bộ Quốc phòng); ý kiến của Hội đồng thẩm định quy hoạch; ý kiến của các sở, ban, ngành, địa phương liên quan.

- Tổ chức lấy ý kiến về quy hoạch phân khu để hoàn thiện quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt thực hiện tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

**6. Hồ sơ sản phẩm:**

- Thành phần, số lượng, quy cách thể hiện, danh mục hồ sơ quy hoạch: theo quy định tại Điều 2, Điều 3, Điều 15 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 vốn, kinh phí lập quy hoạch:

+ Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh.

+ Kinh phí dự kiến: Theo đề cương và dự toán chi phí thực hiện đồ án được thẩm định, phê duyệt đảm bảo tuân thủ định mức, đơn giá và chế độ chi tiêu tài chính hiện hành<sup>2</sup>.

### **7. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực I;
- Cơ quan tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn đơn vị có năng lực phù hợp theo quy định pháp luật;
- Kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch phân khu: Thời gian hoàn thành lập, trình phê duyệt, phê duyệt thực hiện theo quy định pháp luật.

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

Các ông (bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực I; Chủ tịch UBND các phường: Việt Hưng, Tuần Châu và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

#### **Nơi nhận:**

- Bộ Xây dựng (b/c);
- TTTU, TT HĐND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 1,3 (thực hiện);
- V0-V3, các CV NCTH;
- Lưu: VT, QH2.

08 bản-QĐ 09.05

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

**Vũ Văn Diện**

<sup>2</sup> Thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 2884/UBND-XD&MT ngày 19/8/2025 “V/v ban hành Danh mục dự án quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh (đợt 2)”.