

Số: 2702 /QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 23 tháng 9 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 3 thuộc các phường: Hà Tu, Hà Phong, Hà Trung, thành phố Hạ Long

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị hiện hành (Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội); Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019; Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị (Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BXD ngày 12/9/2023 của Bộ Xây dựng); Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; Nghị định số 52/2020/NĐ-CP ngày 27/4/2020 của Chính phủ về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân gôn;

Căn cứ Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về Quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng “V/v quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng, quy hoạch nông thôn”; 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) và các Quy chuẩn hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-TTg, ngày 11/02/2023 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 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; ulu

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 3 tại các phường: Hà Tu, Hà Phong, Hà Trung, thành phố Hạ Long”.

Căn cứ Quyết định số 2668/QĐ-UBND ngày 12/09/2023 của UBND Tỉnh “V/v phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ: 1/2000 Phân khu 3 thuộc các phường: Hà Tu, Hà Phong, Hà Trung, thành phố Hạ Long”;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 116/TTr-SXD ngày 12/9/2024 kèm theo Báo cáo thẩm định số 3709/BC-SXD ngày 12/9/2024; đề nghị của UBND thành phố Hạ Long tại Tờ trình số 268/TTr-UBND ngày 07/8/2024; ý kiến thống nhất của các thành viên UBND tỉnh (tại Văn bản số 3040/VP.UBND-QHTN&MT ngày 18/9/2024 của Văn phòng UBND tỉnh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 3 thuộc các phường: Hà Tu, Hà Phong, Hà Trung, thành phố Hạ Long với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới

Phạm vi ranh giới nghiên cứu Đồ án quy hoạch thuộc các phường: Hà Tu, Hà Phong, Hà Trung và một phần địa giới hành chính phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long; các giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp khu vực đồi núi phường Hà Phong, Hà Trung;
- Phía Tây giáp Tỉnh lộ 336;
- Phía Đông giáp thành phố Cẩm Phả;
- Phía Nam giáp biển, vịnh Hạ Long.

2. Tính chất: Hoàn nguyên môi trường các khu khai thác để xây dựng các công viên xanh, khu du lịch sinh thái và các khu chức năng đô thị.

3. Quy mô, các chỉ tiêu chính

- Quy mô diện tích khoảng 2.725,0ha.
- Quy mô dân số:
 - + Dân số hiện trạng: Khoảng 33.520 người.
 - + Dân số quy hoạch đến năm 2040: Khoảng 49.040 người.
- Các chỉ tiêu chính: Diện tích đất xây dựng 731,58ha trong đó diện tích đất dân dụng 545,91ha (diện tích đất nhóm ở mới 54,41ha; đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở 16,76ha; đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở 10,0ha...).

4. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

4.1. Khung tổ chức không gian như

- Bố cục không gian kiến trúc toàn khu vực chia thành 02 không gian chính (1) Không gian ở; (2) Không gian vùng cảnh quan không gian mở.

- Xây dựng không gian ở đồng bộ về kiến trúc như tầng cao, mật độ xây dựng đảm bảo hài hoà với tổng thể phát triển của khu vực. Gắn với các khu ở là các không gian công cộng, dịch vụ hỗn hợp, thương mại, công viên cây xanh, là những công trình kiến trúc điểm nhấn để tạo sự tiếp cận của cộng đồng với hệ thống hiện đại, gắn kết với các khu vực lân cận, trên cơ sở cải tạo nâng cấp các khu ở hiện hữu, kết nối với các dự án khu hỗn hợp, dịch vụ thành tổng thể phát triển đồng bộ, hiện đại, thống nhất nguyên tắc chung.

- Không gian vùng cảnh quan không gian mở: Không gian công viên cây xanh khu đô thị Nam suối Lộ Phong, tại khu vực này ưu tiên bố trí các công trình dịch vụ và tiện ích trong không gian công viên, cải tạo không gian mặt nước, tạo đường đi bộ, trồng cây xanh hai bên bờ suối kết hợp các điểm dừng nghỉ. Không gian đồi núi đan xen các khu dân cư và dãy núi đá phía Nam: Là các lõi xanh nhằm điều hòa vi khí hậu trong các khu dân cư, đồng thời là điểm cao tạo cảnh quan tự nhiên cho toàn khu vực; cần kiểm soát việc mở rộng khu dân cư hiện hữu, hạn chế san gạt gây biến dạng địa hình, địa mạo của khu vực.

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 các tiểu khu như sau:

a) Tiểu khu 3A (Khu vực phía Nam tuyến đường bao biển Hạ long - Cẩm Phả từ Lũr đoàn 170, phường Hà Tu đến cầu qua suối Lộ Phong, phường Hà Phong)

- Diện tích khoảng 1.823,48ha; quy mô dân số khoảng 6.358 người.

- Tính chất, chức năng: Là khu vực quân sự, khu đô thị, dịch vụ du lịch kết hợp nuôi trồng thủy sản, cảng cá và các dịch vụ hậu cần nghề cá.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 35 tầng; mật độ xây dựng trung bình 40-60%; hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần.

- Định hướng quy hoạch: Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, nâng cấp hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị; phát triển khu đô thị, dịch vụ du lịch kết hợp nuôi trồng thủy sản, cảng cá và các dịch vụ hậu cần nghề cá khu vực phường Hà Phong. Rà soát đảm bảo quỹ đất an ninh – quốc phòng theo quy hoạch cấp trên.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Trên cơ sở khai thác địa hình núi đá vôi và mặt nước tự nhiên, hình thành các khu đô thị, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng gắn với cảnh quan tự nhiên. Ven tuyến đường bao biển hình thành các cụm tổ hợp công trình dịch vụ công cộng đô thị và dịch vụ du lịch tiện nghi, là điểm nhấn không gian cảnh quan và kiến trúc cho khu vực cửa ngõ phía Tây thành phố, trên tuyến này hạn chế các công trình cao tầng che lấp không gian bên trong, bố trí gắn kết các không gian cảnh quan tạo các tuyến phố thương mại, đi bộ, quảng trường hướng ra Vịnh Hạ Long. kelu

b) Tiểu khu 3B (Khu vực phía Bắc đường Vũ Văn Hiếu từ Cầu Trắng đến dốc Hà Tu, phường Hà Tu)

- Diện tích khoảng 183,12ha; quy mô dân số khoảng 8.765 người.
- Tính chất, chức năng: Là khu ở hiện hữu, dịch vụ, công nghiệp ngành than, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, lâm nghiệp...
- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 12 tầng; mật độ xây dựng trung bình 30%; hệ số sử dụng đất tối đa 6-7 lần.
- Định hướng quy hoạch: Nâng cấp cải tạo hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, các khu dân cư hiện hữu phía Bắc đường Vũ Văn Hiếu; rà soát các quỹ đất sau khi di chuyển cơ quan, các cơ sở sản xuất ngành than để xây dựng các công trình công cộng dịch vụ và khu ở hỗn hợp, cải tạo cảnh quan môi trường nghĩa trang Gốc Khế, khu vực mỏ than Núi Béo, quy hoạch mới nhà tang lễ thành phố.
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: gắn với các khu dân cư xung quanh nghĩa trang Gốc Khế và khu vực mỏ than Núi Béo; từng bước cải tạo môi trường cảnh quan các khu dân cư hiện hữu, hình thành các vùng cảnh quan đô thị mới tại khu vực than Núi Béo, với hệ thống công trình hạ tầng xã hội phục vụ dân cư. Hình thành các nhóm nhà ở với đầy đủ hệ thống hạ tầng xã hội và các tiện ích đô thị, hướng tới hình ảnh khu dân cư hiện đại, chất lượng cao, kết hợp hài hòa với khu dân cư hiện hữu.

c) Tiểu khu 3C (Khu vực phía Nam đường Vũ Văn Hiếu đến đường bao biển Hạ Long - Cẩm Phả thuộc phường Hà Tu và Hà Phong)

- Diện tích khoảng 426,51ha; quy mô dân số khoảng 19.745 người.
- Tính chất, chức năng: Là khu ở hiện hữu, khu đô thị mới, trung tâm y tế, giáo dục, dịch vụ, công viên cây xanh thể dục thể thao, an ninh, lâm nghiệp.
- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 35 tầng; mật độ xây dựng trung bình 40-60%; hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần.
- Định hướng quy hoạch: Phát triển đầu mối về, trung tâm y tế, dịch vụ thương mại, công viên cây xanh TDTT, bến bãi đỗ xe và dịch vụ hỗ trợ cho khu vực phía Đông của thành phố Hạ Long. Phát triển nâng cấp cải tạo các khu dân cư, các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trung tâm phường Hà Tu; xây dựng các khu đô thị mới Nam suối Lô Phong, khu đô thị khu vực Cái Xà Cong.... quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ hiện đại, hình thành các khu dịch vụ thương mại ven tuyến đường bao biển Hạ Long - Cẩm Phả; cải tạo môi trường cảnh quan suối Lô Phong.
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Hình thành các không gian nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, du lịch, khu vực chợ đầu mối. Không gian trọng tâm của khu vực là tuyến đường cảnh quan trục chính khu đô thị kết nối đường Vũ Văn Hiếu với đường bao biển Hạ Long – Cẩm Phả, trên tuyến hình thành các khu đô thị mới hiện đại gắn với các không gian xanh, công trình dịch vụ công cộng; ngoài tuyến đường trên cần kiểm soát cảnh quan khu núi phía Bắc

cell

suối Lộ Phong, hạn chế khai thác phá núi; đồng thời cải tạo môi trường cảnh quan hai bên suối Lộ Phong.

d) Tiểu khu 3D (Khu vực phía Bắc đường Vũ Văn Hiếu từ dốc Hà Tu đến Đèo Bụt, phường Hà Phong)

- Diện tích khoảng 291,89 ha; quy mô dân số khoảng 14.172 người.
- Tính chất, chức năng: Là khu đô thị mới, dịch vụ, cây xanh, lâm nghiệp, rừng, đồi núi.
- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 10 tầng; mật độ xây dựng trung bình 30%; hệ số sử dụng đất tối đa 5-6 lần.
- Định hướng quy hoạch: Hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị khu dân cư hiện hữu; cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các công trình dịch vụ công cộng phường Hà Phong; hoàn thiện các dự án các khu ở đô thị mới, các khu dịch vụ, công viên cây xanh.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Lấy việc cải tạo không gian đồi núi, các khu vực khai trường phía Đông đường Trịnh Văn Nghinh (Hà Tu), hình thành đô thị mới trên cơ sở hạ tầng đô thị đồng bộ hình thức kiến trúc công trình theo phong cách hiện đại và bố trí tiện ích đô thị kết hợp phục vụ đô thị. Với các khu dân cư hiện có, hạn chế gia tăng mật độ xây dựng và dân số; bổ sung, chỉnh trang các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật nhằm tạo không gian khu dân cư tiện nghi sống. Các khu dân cư mới tại các khu vực ven đồi, suối Lộ Phong được bố trí theo địa hình tự nhiên trên cơ sở khai thác không gian chuyển tiếp của từng cao độ địa hình. Không gian ở mới liên kết chặt chẽ với khu dân cư hiện hữu để tạo thành các khu ở liên hoàn, đồng bộ, đáp ứng nhu cầu sống của người dân đô thị.

4.3. Hệ thống các tuyến, trục không gian chính và phân vùng cảnh quan

a) Các trục tuyến, chính trên toàn phân khu

- Tuyến đường bao biển Hạ Long – Cẩm Phả có vai trò là tuyến giao thông chính của thành phố kết nối thành phố Hạ Long với thành phố Cẩm Phả, hỗ trợ cho tuyến Quốc lộ 18; được giới hạn là đường chia các phân khu. 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 Vũ Văn Hiếu (Quốc lộ 18) có vai trò là đường trục chính của thành phố đồng thời cũng là trục chính giữa giới hạn phân chia các khu vực, là vận tải hành khách công cộng của thành phố.

- Tuyến đường vành đai phía Bắc (tuyến đường kết nối từ Quốc lộ 18 khu vực đỉnh dốc Hà Tu đến Tỉnh lộ 336 (phường Hà Trung) có vai trò là đường giới hạn không gian đô thị với phần khai trường than phía Bắc thành phố Hạ Long.

b) Phân vùng cảnh quan: Khu vực được chia làm 03 vùng cảnh quan; gồm:

- Cảnh quan khu vực đô thị: Được kiểm soát thông qua mật độ cư trú; xây dựng không gian ở đồng bộ về kiến trúc như tầng cao, mật độ xây dựng đảm bảo hài hoà với tổng thể phát triển của khu vực. Kết nối với các khu hỗn hợp, dịch vụ, thành tổng thể phát triển đồng bộ, hiện đại.

- Cảnh quan khu vực cây xanh kết hợp các khu du dịch vụ ven biển: Đây là không gian xanh kết hợp các hoạt động dịch vụ, du lịch ven biển và trên biển, đồng thời là không gian bảo vệ bờ biển. Do đó, tại khu vực này ưu tiên bố trí các công trình dịch vụ và tiện ích trên bờ biển với quy mô nhỏ, vật liệu tự nhiên; trồng các loại cây xanh chống xâm thực bờ biển, hình thành tấm chắn tự nhiên bảo vệ các công trình ven biển.

- Cảnh quan không gian vùng đồi rừng: Là các lõi xanh nhằm điều hòa vi khí hậu trong các khu dân cư, đồng thời là điểm cao tạo cảnh quan tự nhiên cho toàn khu vực. Tại các khu lâm viên cần kiểm soát việc mở rộng khu dân cư hiện hữu, hạn chế san gạt gây biến dạng địa hình, địa mạo của khu vực.

c) Hệ thống trung tâm, điểm nhấn

- Hệ thống trung tâm được tổ chức theo từng khu vực và tiểu khu để tạo thành cụm trung tâm. Các cụm trung tâm cấp khu vực được kết nối không gian với nhau thành hệ thống liên hoàn, hỗ trợ nhau trong tổ chức hoạt động du lịch nhằm đáp ứng những nhu cầu dịch vụ khác nhau.

- Công trình điểm nhấn: Hình thành tổ hợp công trình hỗn hợp, dịch vụ (tại các lô đất 3A.DV-05, 3A.DV-06, 3C.DV-10) với hình thức kiến trúc cao tầng mang tính biểu tượng hình thành quần thể các công trình kiến trúc đồng nhất bố trí tại khu vực ngã tư đường bao biển nối thành phố Hạ Long với thành phố Cẩm Phả và đường Khe Cá. Bố trí tổ hợp công trình dịch vụ thấp tầng tại khu vực cửa ngõ giáp với thành phố Cẩm Phả (tại các lô đất 3A.DV-07, 3A.DV-08, 3A.DV-09, 3A.DV-10) gắn với cảnh quan các không gian mặt nước, núi đá tạo thành quần thể không gian liên hoàn hướng biển và hình thành cụm công trình điểm nhấn trên bờ biển vịnh Hạ Long.

5. Cơ cấu sử dụng đất

- Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	Danh mục chức năng sử dụng đất	Quy hoạch đợt đầu (Đến năm 2030)		Quy hoạch dài hạn (Đến năm 2040)	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng đô thị	648,01	23,78	731,58	26,85
I	Đất dân dụng	510,42	18,73	545,91	20,03
1	Đất đơn vị ở	371,66	13,64	396,65	14,56
1.1	Đất nhóm nhà ở	342,71	12,58	360,10	13,21
-	Nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	305,69	11,22	305,69	11,22
-	Nhóm nhà ở mới	37,02	1,36	54,41	2,00

UCLN

STT	Danh mục chức năng sử dụng đất	Quy hoạch đợt đầu (Đến năm 2030)		Quy hoạch dài hạn (Đến năm 2040)	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1.2	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	15,22	0,56	16,76	0,62
1.2.1	Đất dịch vụ cấp đơn vị ở	1,89	0,07	1,89	0,07
1.2.2	Đất giáo dục	9,67	0,35	11,01	0,40
	- Đất trường mầm non	2,81	0,10	3,01	0,11
	- Đất trường tiểu học	4,12	0,15	4,52	0,17
	- Đất trường trung học cơ sở	2,74	0,10	3,49	0,13
1.2.3	Đất văn hóa cấp đơn vị ở	2,91	0,11	3,11	0,11
1.2.4	Y tế cấp khu đơn vị ở	0,75	0,03	0,75	0,03
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	6,44	0,24	10,00	0,37
1.4	Đất giao thông cấp đơn vị ở	7,29	0,27	9,79	0,36
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	3,00	0,11	3,00	0,11
3	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	27,04	0,99	27,04	0,99
3.1	Đất dịch vụ - công cộng đô thị	12,08	0,44	12,08	0,44
3.2	Đất giáo dục (trường THPT)	3,19	0,12	3,19	0,12
3.3	Đất văn hóa	1,30	0,05	1,30	0,05
3.4	Đất y tế	4,10	0,15	4,10	0,15
3.5	Đất thể dục thể thao cấp đô thị	6,37	0,23	6,37	0,23
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	40,15	1,47	40,15	1,47
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe cấp đô thị	54,46	2,00	64,96	2,38
5.1	Đất giao thông đô thị	48,21	1,77	58,71	2,15
5.2	Đất bãi đỗ xe	6,25	0,23	6,25	0,23
6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	14,11	0,52	14,11	0,52
II	Đất ngoài dân dụng	137,59	5,05	185,67	6,81
1	Đất cơ quan, trụ sở	1,51	0,06	1,51	0,06
2	Đất khu dịch vụ (Thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn,...)	36,16	1,33	51,96	1,91
3	Đất dịch vụ du lịch	0	0,00	23,78	0,87
4	Đất đào tạo, nghiên cứu	2,05	0,08	2,05	0,08
5	Đất sản xuất, kho bãi	35,68	1,31	35,68	1,31
6	Đất di tích, tôn giáo	2,07	0,08	2,07	0,08
7	Đất giao thông ngoài khu dân dụng	60,12	2,21	68,62	2,52
B	Đất khác	2.076,99	76,22	1.993,43	73,15
1	Đất cây xanh chuyên dụng	20,36	0,75	30,36	1,11
2	An ninh	24,80	0,91	24,80	0,91
3	Đất quốc phòng	139,53	5,12	139,53	5,12
4	Đất nghĩa trang	21,45	0,79	21,45	0,79
5	Mặt nước, sông suối, kênh rạch	94,98	3,49	76,51	2,81
6	Mặt biển	884,99	32,48	809,90	29,72

STT	Danh mục chức năng sử dụng đất	Quy hoạch đợt đầu (Đến năm 2030)		Quy hoạch dài hạn (Đến năm 2040)	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
7	Đất lâm nghiệp	873,93	32,07	873,93	32,07
7.1	Rừng phòng hộ	410,90	15,08	410,90	15,08
7.2	Rừng ngập mặn	452,04	16,59	452,04	16,59
7.3	Lâm nghiệp khác	10,99	0,40	10,99	0,40
8	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, VLXD	12,29	0,45	12,29	0,45
9	Đất dự trữ phát triển	4,66	0,17	4,66	0,17
	Tổng	2.725,00	100,00	2.725,00	100,00

- 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.

- Bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tại phường Hà Phong với diện tích khoảng 7,2ha.

6. Các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc

a) Quản lý các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc trên cơ sở tuân thủ các chỉ tiêu được khống chế đối với từng lô đất được thể hiện tại bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt; đồng thời sẽ được tiếp tục cụ thể hóa ở các đồ án quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

b) Các quy hoạch chi tiết được lập, phê duyệt phù hợp với quy hoạch này và các quy hoạch lớp trên liên quan; Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu này, Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 (gọi tắt QHC Hạ Long 2023) và các tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan về: Tính chất, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất, các nội dung khuyến khích, nghiêm cấm trong xây dựng...

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo đúng định hướng quy hoạch chung, đảm bảo đầu nối thống nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liền kề (được cụ thể hóa trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng) trong khu vực theo quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định.

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a) Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật

- Đối với những khu vực hiện hữu: Khi xây dựng xen các công trình mới san nền cục bộ phù hợp với hiện trạng xây dựng và điều kiện khu vực, đảm bảo không làm ảnh hưởng đến thoát nước mặt của khu vực. Bổ sung các giải pháp kỹ thuật như kè, hào thoát nước, tường chắn sóng; các giải pháp mềm như: lưới phá

lưới

sóng, trồng rừng ngập mặn... đối với các khu vực cao độ nền chưa đảm bảo; kè, tường chắn chống sạt lở với các khu vực ven đồi núi, khai trường.

- Đối với các khu vực xây dựng mới ven biển tại các phường: Hà Phong, Hà Tu tuân thủ đồ án QHC Hạ Long 2023. Cao độ xây dựng tối thiểu khu vực dân dụng $H_{xd} \geq +3,5$ m; khu công nghiệp $H_{xd} \geq +3,7$ m; khu vực công viên cây xanh $H_{xd} \geq 3,0$ m.

+ Khu vực tiểu khu 3A: Là các khu vực nằm ở phía Nam đường bao biển nối thành phố Hạ Long với thành phố Cẩm Phả, có khu vực dân cư mới, dịch vụ, du lịch lấn biển ở phía Đông. Cao độ xây dựng tối thiểu tại các khu vực lấn biển $H_{xd} \geq +3,5$ m. Các khu vực tiếp giáp mặt biển cần xây dựng hệ thống đê, kè biển. Ngoài ra bổ sung thêm hệ thống chắn sóng bảo vệ bằng lưới phá sóng, chắn sóng xa bờ. Khu vực ngoài chân kè, đê kết hợp trồng rừng phòng hộ nhằm bảo vệ khu vực ven đê.

+ Khu vực tiểu khu 3C, 3B và 3D: Là các khu vực nằm ở phía Bắc đường bao biển nối thành phố Hạ Long với thành phố Cẩm Phả, phần lớn là các khu dân cư hiện trạng có cao độ nền xây dựng trung bình từ $+3,50\text{m} \div +33,00\text{m}$ không bị ảnh hưởng bởi nước biển dâng do biến đổi khí hậu. Khi xây dựng các dự án mới và các công trình xen kẽ trên nền dân cư hiện hữu cao độ xây dựng lựa chọn phù hợp với nền xây dựng hiện trạng, đảm bảo đầu nối giao thông, thoát nước tự chảy thuận lợi và bổ sung các giải pháp kỹ thuật cần thiết chống ngập úng cục bộ cho từng công trình, đối với các khu vực có cao độ trên $+3,50\text{m}$ khi xây dựng xen cấy các công trình mới giữ nguyên cao độ san nền hoặc chỉ san nền cục bộ cho phù hợp với hiện trạng xây dựng, điều kiện khu vực đảm bảo không làm ảnh hưởng đến thoát nước mặt của khu vực và đảm bảo ổn định nền xây dựng thông qua hệ thống kè hoặc tường chắn. Các suối chảy qua khu vực: suối Khe Cá, suối phường Hà Phong... kè gia cố 2 bên bờ, nạo vét lòng suối thường xuyên nhằm tăng cường khả năng thoát nước vào mùa mưa lũ.

b) Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật nhằm giảm thiểu tai biến thiên nhiên

- Các giải pháp phòng chống sạt lở: Xây dựng, cải tạo dòng chảy, hướng chảy hợp lý để thông thoáng dòng lũ, hạn chế xói lở tại các chân bãi thải. Xây dựng ta-luy, tường chắn nhằm hạn chế xói mòn, trượt lở tại các vùng thường xuyên có nguy cơ sạt lở.

- Đối với vùng có nguy cơ cao về sạt lở, ngập úng: Tăng cường khảo sát, khoanh vùng phạm vi; cảnh báo cho dân cư trong vùng, lập kế hoạch di dời khi cần thiết. Duy trì, củng cố và kiên cố hóa các kênh mương thoát nước trong khu vực. Xây dựng hệ thống mương hở đón nước cho các khu vực chân đồi trước khi chảy vào khu vực xây dựng công trình.

- Xây dựng lớp kè chắn sóng, phá sóng bảo vệ các công trình xây dựng ven biển với cao độ phù hợp thực tế biến đổi khí hậu và nước biển dâng. uuu

7.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Giao thông đường bộ

* Giao thông đối ngoại:

Quốc lộ 18 (đường Vũ Văn Hiếu): Tuyến đường trục chính kết nối toàn thành phố. Đoạn qua khu vực thiết kế dài 4.501m được quy hoạch với mặt cắt 4'-4' với quy mô 30m: lòng đường chính $9 \times 2 = 18\text{m}$, phân cách 2m, vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

* Giao thông đô thị:

- Đường chính đô thị:

+ Tuyến đường bao biên nối thành phố Hạ Long với thành phố Cẩm Phả đóng vai trò là đường chính đô thị với quy mô mặt đường rộng 47m và 63,5m.

+ Mặt cắt 1D-1D, quy mô đường 35-36m: Lòng đường $(11,5-12) \times 2 = (23-24)\text{m}$; dải phân cách 2m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

- Đường liên khu vực:

+ Mặt cắt 4'-4', quy mô đường 30m: Lòng đường $9 \times 2 = 18\text{m}$; dải phân cách 2m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

- Đường chính khu vực:

+ Mặt cắt 1C-1C, quy mô đường 40m: Lòng đường $14 \times 2 = 28\text{m}$; dải phân cách 2m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Mặt cắt 2-2, quy mô đường 33m: Lòng đường $10,5 \times 2 = 21\text{m}$; dải phân cách 2m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Mặt cắt 3-3, quy mô đường 32,5m: Lòng đường $7,5 \times 2 = 15\text{m}$; dải phân cách 7,5m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Mặt cắt 4-4, quy mô đường 30m: Lòng đường $7,5 \times 2 = 15\text{m}$; dải phân cách 5m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5, quy mô đường 28,5m: Lòng đường $7,5 \times 2 = 15\text{m}$; dải phân cách 7,5m; vỉa hè $3 \times 2 = 6\text{m}$.

+ Mặt cắt 6-6, quy mô đường 25m: Lòng đường $7,5 \times 2 = 15\text{m}$; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt 7-7, quy mô đường 19-21m: Lòng đường 9-11m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Mặt cắt 8-8, quy mô đường 15-17,5m: Lòng đường 7-7,5m; vỉa hè $(4-5) \times 2 = 8-10\text{m}$.

(Mặt cắt các tuyến đường được tiếp tục xem xét cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng cụ thể).

- Hệ thống bãi đỗ xe: Các công trình bãi đỗ xe tĩnh được bố trí kết hợp tại các công trình công cộng, khu công viên cây xanh và tận dụng các vị trí thuận lợi tại các tuyến đường có mặt cắt giao thông lớn. Tổng diện tích bãi đỗ xe khoảng 6,52ha. như

- Các điểm đỗ xe buýt được bố trí tại các điểm tập trung trên tuyến đường trục chính để phục vụ cho các tuyến giao thông công cộng trong khu vực.

b) Giao thông đường thủy

- Hệ thống cảng, bến: Quy hoạch mới khu cảng cá kết hợp neo đậu tàu thuyền, tránh trú bão; cảng hàng hóa, cảng hành khách tại phường Hà Phong.

- Tuyến giao thông thủy: Tuyến luồng đầu nối từ luồng Bài Thơ vào khu khu cảng cá kết hợp neo đậu tàu thuyền, tránh trú bão phường Hà Phong với chiều rộng trung bình 60m, cao độ đáy luồng khoảng -6,0m.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nhu cầu cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước 15.000m³/ngđ.

- Nguồn cấp nước: Nhà máy nước Diễn Vọng công suất hiện có: 60.000 m³/ngđ, giai đoạn 1: 120.000m³/ngđ, giai đoạn 2: 140.000m³/ngđ, nguồn nước lấy từ hồ Cao Vân và Khe Giữa (cấp nước sạch cho Phân khu 3 khoảng 15.540m³/ngđ).

- Mạng lưới cấp nước:

+ Tuyến ống truyền dẫn D600, D630mm, D500mm, D200mm hiện có và tuyến ống D600, D300 dự kiến chạy dọc đường Vũ Văn Hiếu (Quốc lộ 18) lấy nước từ nhà máy nước Diễn Vọng về cấp nước cho khu vực nghiên cứu;

+ Dọc tuyến đường quy hoạch từ dốc Metro, phường Hà Tu đi qua tiểu khu 3B đến dốc Giao Thông phường Hà Trung, nâng cấp tuyến ống lên D630 HDPE (hiện đang quy hoạch ống D315 HDPE (theo QHC Hạ Long 2023) nhằm nâng cao năng lực truyền tải vào khu vực phường Hà Trung, Hà Tu, đảm bảo an toàn cấp nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt và phát triển kinh tế - xã hội khu vực phía Đông thành phố Hạ Long.

+ Tuyến ống truyền dẫn D500mm hiện có chạy dọc trục đường Hà Lâm cấp nước cho trạm bơm tăng áp cục bộ: 1.680m³/ngđ và cấp nước cho phân khu 3;

+ Tuyến ống truyền dẫn D500mm dự kiến (theo QHC Hạ Long 2023) chạy tuyến đường quy hoạch cấp nước cho khu dân cư Hà Lâm và cấp bổ sung;

+ Tuyến ống D200, D180, D110mm hiện có chạy dọc tuyến đường Tân Lập lấy nước từ trạm bơm giếng cấp cho khu dân cư, khu dịch vụ...;

+ Tuyến ống D225, D200mm hiện có cấp nước cho khu dân cư hiện có và khu dân cư gần hồ Khe Cá;

+ Tuyến ống D200mm hiện có chạy dọc đường Khe Cá và D160mm hiện có chạy dọc đường Nguyễn Thị Minh Khai cấp nước cho khu công nghiệp và dân cư dọc trục đường.

+ Tuyến ống D300mm dự kiến (theo QHC Hạ Long 2023) chạy dọc đường bao biển Hạ Long - Cẩm Phả đầu nối với tuyến D500mm hiện có cấp về khu vực nghiên cứu. ucll

+ Thiết kế mới các tuyến ống D110÷D250mm dự kiến chạy dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp nước cho các khu dân cư, khu dịch vụ,

7.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

a) Hướng thoát nước chính: Toàn khu vực nghiên cứu được phân chia làm 4 lưu vực chính thoát nước trực tiếp theo các hướng ra biển.

+ Lưu vực 1: Thoát về suối phường Hà Phong rồi thoát ra biển. Tiêu thoát nước cho khu vực phía Bắc và phía Đông của khu vực nghiên cứu. Diện tích lưu vực khoảng 660,0ha.

+ Lưu vực 2: Thoát về suối phường Hà Tu rồi thoát ra biển. Tiêu thoát nước cho khu vực phía Bắc và khu vực trung tâm của khu vực nghiên cứu. Diện tích lưu vực khoảng 567,0ha.

+ Lưu vực 3: Thoát về phía Tây rồi thoát ra biển. Diện tích lưu vực khoảng 209,5ha.

+ Lưu vực 4: Khu vực đồi núi và mặt nước phía Nam thoát trực tiếp ra biển. Diện tích lưu vực khoảng 1.313,5ha.

b) Giải pháp thoát nước

- Đối với công thoát nước chính: Thường xuyên nạo vét các tuyến kênh, suối để tăng khả năng thoát nước cho các tuyến thoát nước chính. Lâu dài đề xuất thay thế các tuyến xây đá bằng hệ thống công xây gạch, hoặc BTCT nhằm tăng kích thước, lưu lượng và tốc độ dòng chảy.

- Đối với các tuyến công nhánh: Xây dựng hoàn thiện các tuyến công nhánh trong khu vực; thường xuyên nạo vét để tăng khả năng thoát nước, cải tạo thay thế hệ thống thoát nước để đảm bảo tiêu thoát nước triệt để.

- Việc thoát nước cho các khu dân cư hiện hữu bố trí hệ thống mương xây nắp đan bố trí dọc các ngõ xóm sau đó đầu nối ra hệ thống thoát chính của thành phố đảm bảo không gây ngập úng trong khu dân cư.

- Tận dụng hệ thống tự thủy tự nhiên, đồng thời cải tạo và xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước riêng cho những khu vực khai thác, chế biến...

- Cải tạo, nạo vét lòng sông, mặt cắt suối thuộc các lưu vực thoát nước, xây dựng, nâng cấp các tuyến kè suối đảm bảo ổn định hai bên suối Lộ Phong và suối Sọc Lò, lưu thông dòng nước.

- Xây dựng các cửa phai ngăn triều cường để điều tiết mực nước thủy triều trong các hồ điều hòa qua đó điều tiết khả năng tiêu thoát của hệ thống thoát nước mưa, đặc biệt trong trường hợp mưa lớn kết hợp với triều cường.

7.5. Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn (CTR)

a) Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải

- Lượng nước thải cần xử lý tập trung khoảng 15.000m³/ngày.đêm.

- Toàn bộ khu vực nghiên cứu phân chia thành 06 tiểu lưu vực gồm: ulu

+ Lưu vực 1: diện tích lưu vực khoảng 299,1ha, nằm ở phía Đông Nam đường bao biển Hạ Long - Cẩm Phả, lưu vực này nước thải được xử lý phân tán và thu gom bằng các tuyến cống D300mm về trạm bơm (ký hiệu DA 3.1) bơm về trạm xử lý nước thải 1 công suất: 430 m³/ngđ, trạm bơm (ký hiệu DA 3.2, DA 3.3) bơm về trạm xử lý nước thải 2 công suất: 325m³/ngđ, trạm bơm (ký hiệu DA3.4, DA3.5, DA3.6) bơm về trạm xử lý nước thải 3 công suất: 3.765m³/ngđ và tuyến cống D300 thu gom nước thải về trạm xử lý nước thải 4 công suất: 1.600 m³/ngđ.

+ Lưu vực 2: diện tích lưu vực khoảng 194,0ha, nằm phía Nam đường đường bao biển Hạ Long - Cẩm Phả. Nước thải được thu gom bằng các tuyến cống D300mm chảy về trạm bơm (ký hiệu ĐX3.1) (theo QHC Hạ Long 2023) sau đó bơm có áp về trạm xử lý nước thải Hà Phong.

+ Lưu vực 3: Diện tích lưu vực khoảng 183,9ha, nằm phía Tây Nam đường Vũ Văn Hiếu. Nước thải được thu gom bằng các tuyến cống D300mm về trạm bơm TB3.4 và TB3.5 bơm có áp về trạm bơm (ký hiệu PS3.1) tiếp tục thu gom nước thải rồi bơm chuyển tiếp về trạm bơm (ký hiệu PS3.2, PS3.3) (theo QHC Hạ Long 2023) sau đó tự chảy về trạm xử lý nước thải Hà Phong; Xây dựng mới trạm xử lý nước thải (ký hiệu CN3) công suất: 700m³/ngđ để xử lý toàn bộ nước thải khu công nghiệp.

+ Lưu vực 4: Diện tích lưu vực khoảng 272,6ha, nằm phía Bắc đường Vũ Văn Hiếu. Nước thải được thu gom bằng các tuyến có kích thước từ D300-D400mm về trạm bơm (ký hiệu TB 3.1, TB 3.2, TB3.3) chuyển tiếp đến trạm bơm (ký hiệu PS3.4) nằm trên đường Vũ Văn Hiếu sau đó chuyển về trạm xử lý nước thải Hà Phong để xử lý. Trạm xử lý nước thải 4 công suất: 1.000 m³/ngđ (theo dự án). Trên trục đường chính của lưu vực này có tuyến cống D300 thu gom nước thải về trạm bơm (ký hiệu PS3.4) (theo QHC Hạ Long 2023) nằm trên đường Vũ Văn Hiếu. Xây dựng mới trạm xử lý nước thải (ký hiệu CN1) công suất: 250m³/ngđ để xử lý toàn bộ nước thải cho khu công nghiệp xây dựng mới trạm xử lý nước thải (ký hiệu CN2) công suất: 1.000 m³/ngđ để xử lý toàn bộ nước thải khu công nghiệp.

+ Lưu vực 5: diện tích lưu vực khoảng 205,7ha, nằm phía Đông Nam đường Vũ Văn Hiếu. Nước thải được thu gom bằng các tuyến cống D300mm từ các khu dân cư, khu dịch vụ về trạm bơm (ký hiệu TB3.6, TB3.7) sau đó bơm có áp về trạm xử lý nước thải Hà Phong;

+ Lưu vực 6: diện tích lưu vực khoảng 806,8ha, nằm phía Nam đường Vũ Văn Hiếu. Nước thải được thu gom từ các tiểu lưu vực 2, 3, 4, 5 về qua các trạm bơm (ký hiệu PS3.3, PS3.4, ĐX3.1, ĐX3.2 và TB3.7) bơm chuyển tiếp nước thải về trạm xử lý nước thải Hà Phong công suất 2040: 14.000m³/ngđ. Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn hiện hành trước khi xả ra hồ.

b) Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn (CTR)

- Số lượng CTR cần thu gom, xử lý khoảng 64,6 tấn/ngày. ucln

- Tỷ lệ CTR được thu gom và chuyển đến nơi xử lý tập trung đạt 100%. Chất thải rắn sẽ được thu gom tới các điểm trung chuyển và vận chuyển đến Khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố.

c) Quy hoạch quản lý nghĩa trang

- Người dân trong khu vực sử dụng nghĩa trang Gốc Khế tại phường Hà Tu sau khi các nghĩa trang hiện trạng đóng cửa sẽ chuyển hoàn toàn sang mai táng và hỏa táng tại nghĩa trang An Lạc Viên tại xã Hoà Bình và Vũ Oai thành phố Hạ Long.

- Quy hoạch mới 01 nhà Tang lễ thành phố quy mô khoảng 2ha tại phường Hà Tu.

7.6. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng, chiếu sáng đô thị

- Tổng nhu cầu cấp điện khoảng 22,3MVA.

- Nguồn cấp điện: Từ Trạm biến áp 110kV Hà Tu hiện có: 110/22kV-(25+63)MVA. Đến năm 2030 nâng công suất lên 2x63 MVA. Đến năm 2040 nâng công suất lên 3x63 MVA.

- 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. Hạ ngầm toàn bộ các tuyến cấp điện lực có cấp điện áp từ 22kV trở xuống trong khu vực dân cư để đảm bảo mỹ quan đô thị. Các tuyến cấp 22kV quy hoạch mới đi ngầm trong hào kỹ thuật hoặc được chôn trực tiếp trong ống nhựa cứng.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới các trạm biến áp dạng kiot, dạng trụ thép 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 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 đảm bảo tiêu chuẩn; các khu vực đồi núi, khai trường khai thác có thể bố trí đi nổi trên cột bê tông ly tâm.

- 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.

7.7. Quy hoạch hệ thống 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 40.000 thuê bao.

- Quy hoạch mới trạm vệ tinh Hà Phong cấp cho khu vực Hà Tu - Bắc Hà Phong và khu vực Nam Hà Phong - Hà Tu. Với dung lượng đợt đầu là 40.000 lines, giai đoạn dài hạn là 150.000 lines. Ước

- Mạng cáp thông tin: Xây dựng hệ thống công bề theo nguyên tắc tổ chức mạng có khả năng cho nhiều nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng công bề 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.

7.8. Quy hoạch hệ thống công trình ngầm

Hệ thống công trình ngầm sẽ được cụ thể hóa trong bước lập quy hoạch chi tiết, dự án để phù hợp với tình hình thực tế.

8. 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.

9. Phân kỳ thực hiện quy hoạch

Để thực hiện và quản lý có hiệu quả quy hoạch cần phân kỳ đầu tư, ưu tiên các dự án đầu tư cần thiết để làm động lực phát triển đô thị có hiệu quả. Việc phân kỳ đầu tư và lộ trình thực hiện các dự án chiến lược cụ thể như sau:

9.1. Giai đoạn từ năm 2024 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.

9.2. 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 dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch.

9.3. Danh mục chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

STT	Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư	Giai đoạn xây dựng	Nguồn vốn
			<i>ưu</i>

STT	Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư	Giai đoạn xây dựng	Nguồn vốn
1	Mở rộng đường Tuyến than đoạn qua Cầu Trắng, phường Hà Tu (lộ giới 40m) kết nối với đường bao biển Hạ Long - Cẩm Phả	2025-2030	Ngân sách thành phố Hạ Long
2	Trường THPT Vũ Văn Hiếu tại phường Hà Phong (mới)	2024-2030	Ngân sách nhà nước
3	Khu giết mổ gia súc, gia cầm tập trung tại phường Hà Phong	2025-2030	Nguồn vốn ngoài ngân sách
4	Trạm trung chuyển rác tại phường Hà Phong	2024-2030	Ngân sách thành phố Hạ Long
5	Cảng cá, khu hậu cần nghề cá kết hợp tránh trú bão tại phường Hà Phong	2025-2030	Ngân sách nhà nước
6	Tuyến đường gom đường bao biển Hạ Long - Cẩm Phả	2025-2030	Ngân sách thành phố Hạ Long
7	Tuyến đường kết nối từ Quốc lộ 18 khu vực đỉnh dốc Hà Tu đến Tỉnh lộ 336 (phường Hà Trung)	2025-2030	Ngân sách thành phố Hạ Long
8	Nhà tập thể công nhân hầm lò của Công ty cổ phần Than Núi Béo – Vinacomin tại phường Hà Tu	2024-2030	Theo dự án riêng

(Giai đoạn thực hiện quy hoạch và chương trình, dự án ưu tiên đầu tư có thể điều chỉnh, bổ sung tùy theo điều kiện phát triển, nhu cầu thực tiễn và các chủ trương, định hướng phát triển của địa phương).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Đồ án Quy hoạch xây dựng phân khu được phê duyệt với tỷ lệ 1/2000, thể hiện đến cấp đường phân khu vực ($\geq 13\text{m}$). Các tuyến đường có lộ giới $\leq 13\text{m}$ và các khu vực chức năng liên quan; các dự án, công trình có quy mô diện tích nhỏ, các khu vực có điều kiện hiện trạng và yêu cầu đặc biệt sẽ được 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. UBND thành phố Hạ Long:

- 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; lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch đã được phê duyệt (gửi hồ sơ Đồ án quy hoạch cho các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn... và các đơn vị có liên quan) theo quy định.

- Tổ chức thực hiện cấm mốc giới; lập, phê duyệt Kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch; quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng tại khu vực và tổ chức thực hiện quy hoạch; uuy

- Tổ chức lập mới các quy hoạch chi tiết để quản lý, thu hút đầu tư; rà soát các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trong ranh giới Đồ án quy hoạch này để bãi bỏ, hủy bỏ, điều chỉnh cho phù hợp; không hợp thức hóa các sai phạm (nếu có), “lợi ích nhóm”; phát huy giá trị sử dụng đất;

- Đối với các khu vực có liên quan đến đất rừng: Khi triển khai các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư cụ thể, yêu cầu rà soát, kiểm tra kỹ vị trí, diện tích đất rừng hiện trạng, theo định hướng quy hoạch lâm nghiệp và các quy hoạch liên quan để đề xuất phương án đảm bảo tuân thủ Chỉ thị số 13-CT/TW ngày 12/11/2017 của Ban Bí thư Trung ương Đảng về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng; Kết luận số 61-KL/TW ngày 17/8/2023 của Ban chấp hành Trung ương về tiếp tục thực hiện Chỉ thị số 13-CT/TW ngày 12/01/2017 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng và các chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh về công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh;

- Rà soát các quỹ đất để bố trí hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (Trường học, y tế, công viên, cây xanh TDTT, bãi đỗ xe...) đảm bảo đáp ứng các chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD, Chỉ thị 08/CT-UBND ngày 04/10/2021 của UBND tỉnh “V/v chấn chỉnh, nâng cao chất lượng công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”,...

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 thành phố Hạ Long tổ chức quản lý, thực hiện các nội dung quy hoạch theo quy định; hướng dẫn, 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, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch...); 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.

- Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn UBND thành phố Hạ Long thực hiện việc rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Hạ Long tại khu vực để làm cơ sở triển khai các thủ tục đất đai (thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất các dự án thành phần...) đảm bảo quy định.

4. Đối với các công trình, dự án đã, đang được rà soát, xử lý theo các Kết luận thanh tra, kiểm tra, kiểm toán hoặc thi hành các bản án (nếu có) thuộc phạm vi ranh giới Đồ án quy hoạch, yêu cầu nhà đầu tư thực hiện công trình, dự án thực hiện đầy đủ các nội dung theo Kết luận thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, bản án (nếu có) tuân thủ quy định pháp luật; việc thực hiện các thủ tục đầu tư tiếp thực hiện theo quy định sau khi được cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định. uuu

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 3 tại các phường: Hà Tu, Hà Phong, Hà Trung, thành phố Hạ Long” và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Điều 4. Các Ông (bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Giao thông Vận tải, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hoá và Thể thao, Du lịch, Công an tỉnh, Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành và đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. ksy

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng (b/c);
- TTTU, TT HĐND tỉnh (b/c);
- CT; các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm hành chính công tỉnh;
- Như Điều 3 (thực hiện);
- V0, V1, QLDD1-3, QH2, XD1-6;
- Lưu: VT, QH2.

08 bản-QĐ 09.04 ksy

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tường Huy