

Số: 3180 /QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 01 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 14 và 17A
tại xã Thống Nhất, 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 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

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; Kali

Căn cứ Quyết định số 2961/QĐ-UBND ngày 29/9/2023 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 14 và 17A tại xã Thống Nhất, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Thông báo số 1318-TB/TU thông báo ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc lập các quy hoạch phân khu 11, 12, 13, 14 và 17A, 15; Thông báo số 797 -TB/BCSD ngày 17/8/2024 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh triển khai nội dung chỉ đạo của Tỉnh ủy; Kết luận số 511-KL/BCSD ngày 28/5/2024 về một số đề án quy hoạch phân khu của thành phố Hạ Long (Quy hoạch phân khu 11, 12, 13, 14 và 17A, 15); Báo cáo số 539-BC/BCSD ngày 08/4/2024 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh báo cáo Quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Hạ Long: Phân khu 11, Phân khu 12, Phân khu 13, Phân khu 14 và 17A, Phân khu 15; Thông báo số 88/TB-VP.UBND ngày 20/5/2024 Thông báo kết luận chỉ đạo của đồng chí Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe báo cáo đề án quy hoạch phân khu của thành phố Hạ Long (Phân khu 11, 12, 13, 14 và 17A, 15); Văn bản số 2384/UBND-QHTN&MT ngày 23/8/2024 của UBND tỉnh về việc tiếp thu ý kiến hoàn thiện 05 đề án quy hoạch phân khu của thành phố Hạ Long: Phân khu 11,12,13,14 - 17A và 15;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 168/TTr-SXD ngày 30/10/2024 kèm theo Báo cáo thẩm định số 4459/BC-SXD ngày 29/10/2024; đề nghị của UBND thành phố Hạ Long tại Tờ trình số 347/TTr-UBND ngày 03/10/2024; ý kiến thống nhất của các thành viên UBND tỉnh (tại Văn bản số 3650/VP.UBND-QHTN&MT ngày 31/10/2024 của Văn phòng UBND tỉnh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 14 và 17A tại xã Thống Nhất, thành phố Hạ Long với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới

Phạm vi ranh giới nghiên cứu Đề án quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Thống Nhất, thành phố Hạ Long; các giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp khu vực đồi núi;
- Phía Nam giáp vịnh Cửa Lục;
- Phía Đông giáp đường tỉnh 337;
- Phía Tây giáp sông Mần.

2. Tính chất: Là trung tâm dịch vụ - công cộng cấp vùng, khu đô thị, du lịch, thương mại và sản xuất nông nghiệp, khu đô thị hiện trạng cải tạo, công viên văn hoá lịch sử.

3. Quy mô, các chỉ tiêu chính

- Quy mô diện tích khoảng 4.061 ha.
- Quy mô dân số: 1441

+ Dân số hiện trạng: Khoảng 11.206 người.

+ Dân số quy hoạch đến năm 2040: Khoảng 44.000-46.000 người.

- Các chỉ tiêu chính: Diện tích đất xây dựng khoảng 1.516ha; diện tích đất ở mới khoảng 95,1ha; đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở khoảng 17ha; đất dịch vụ công cộng đơn vị ở khoảng 21,2ha...

4. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

4.1. Khung tổ chức không gian:

- Bố cục không gian kiến trúc toàn khu vực chia thành 03 không gian chính:

(1) Không gian khu phức hợp thương mại dịch vụ - vui chơi giải trí - công viên văn hoá lịch sử; (2) Không gian khu du lịch sinh thái núi Mần; (3) Không gian khu trung tâm dịch vụ đô thị.

- Không gian khu phức hợp thương mại dịch vụ - vui chơi giải trí - công viên văn hoá lịch sử: Xây dựng không gian cao tầng tiếp giáp đường 279 hình thành tổ hợp công trình dịch vụ thương mại - vui chơi giải trí làm điểm nhấn về tầng cao cho khu vực. Gắn với tuyến đường ven biển ưu tiên phát triển công trình văn hoá, biểu tượng như nhà hát, khu biểu diễn văn hoá và các không gian trải nghiệm hoạt động văn hoá và công nghệ số gắn kết hoạt động với không gian văn hoá lịch sử Thành Nhà Mạc.

- Không gian khu du lịch sinh thái núi Mần: Khai thác các giá trị cảnh quan sinh thái núi Mần, gắn với trục lễ hội và các không gian nghỉ dưỡng sinh thái dưới chân núi. Khai thác điểm cao thành điểm check in, ngắm toàn cho khu vực.

- Không gian khu trung tâm dịch vụ đô thị: Giáp tuyến đường tỉnh 337 hình thành khu trung tâm đô thị mới với đầy đủ các chức năng công cộng - dịch vụ - văn hoá cho khu vực đô thị. Hình thành khu đô thị kết hợp với cụm hạ tầng xã hội xây dựng mới gồm trường mẫu giáo, trường tiểu học, trường trung học cơ sở và trường PTTH chất lượng cao để đáp ứng nhu cầu của cư dân trong tương lai. Bố trí một bệnh viện đa khoa với quy mô 300 giường phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của khu vực.

4.2. Phân khu chức năng: Phân chia phân khu 14 và 17A thành các tiểu khu - kiểm soát chức năng, kiến trúc cảnh quan như sau:

a) Tiểu khu 14.1 (Nằm ở phía Tây Nam QL279 và tiếp giáp với vịnh Cửa Lục):

- Diện tích 793 ha; Dân số khoảng 1.000 người;

- Tính chất, chức năng: Là khu vực công viên văn hoá thành nhà Mạc; Là khu vực hỗn hợp thương mại, dịch vụ, du lịch, vui chơi giải trí và không gian văn hoá - biểu diễn nghệ thuật; Là khu vực phát triển bến thuyền du lịch, bến du thuyền, bến cảng; phát triển không gian xanh gắn với bảo vệ hệ sinh thái rừng ngập mặn, mặt nước ven vịnh;...

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 25 tầng; Mật độ xây dựng trung bình 20%; Hệ số sử dụng đất 1,5-3 lần; uulu

- Định hướng quy hoạch: Phát triển trở thành trung tâm văn hoá, di tích và dịch vụ du lịch. Khai thác giá trị văn hóa lịch sử Thành Nhà Mạc, cảnh quan sinh thái sông Mãn, sinh thái rừng ngập mặn để hình thành trung tâm dịch vụ du lịch phía Bắc Vịnh Cửa Lục. Hình thành tổ hợp công trình văn hoá điểm nhấn tạo không gian các hoạt động văn hoá và nghệ thuật như triển lãm, nhà hát, quảng trường và không gian biểu diễn... Tạo điểm nhấn kiến trúc là trung tâm hoạt động văn hoá.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Khai thác giá trị văn hóa lịch sử Thành Nhà Mạc, cảnh quan sinh thái sông Mãn, khu sinh thái rừng ngập mặn để hình thành trung tâm dịch vụ du lịch điểm nhấn phía Bắc Vịnh Cửa Lục.

+ Bảo tồn phát triển khu di tích Thành Nhà Mạc xây dựng khu công viên văn hoá tại khu vực.

+ Hình thành khu phố thương mại dịch vụ du lịch, phố đi bộ, phố đêm tại khu vực phía Đông kết hợp với bến du thuyền để phục vụ phát triển du lịch.

+ Khu vực phía Bắc quốc lộ 279 hình thành tổ hợp kiến trúc cao tầng kết hợp với các cụm dịch vụ du lịch thấp tầng, vườn hoa, vui chơi giải trí trong nhà và ngoài trời. Khu vực có thể phát triển các loại hình vui chơi giải trí có thưởng và các hoạt động mới.

+ Sắp xếp dân cư hiện trạng và tái định cư các hộ dân thuộc diện giải phóng mặt bằng về phía trung tâm của xã Thống Nhất.

+ Bảo vệ và phát triển rừng ngập mặn và đưa ra các quy định, quy chế nhằm bảo vệ hệ sinh thái ven vịnh.

b) Tiểu khu 14.2 (Nằm phía Đông Bắc đường 279 thuộc khu vực trung tâm xã Thống Nhất):

- Diện tích 969 ha; Dân số khoảng 26.650 người;

- Tính chất, chức năng: Khu trung tâm hỗn hợp, công cộng, thương mại, dịch vụ; Khu đô thị trung tâm gắn với cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng và bố trí các khu tái định cư cho các dự án trên địa bàn thành phố; Khu vực dịch vụ sản xuất công nghệ tiên tiến, công nghiệp, kho bãi; Khu vực dự trữ quỹ đất sắp xếp các công trình chức năng của tỉnh và thành phố; Khu cây xanh, cảnh quan, mặt nước ven vịnh... kết hợp phát triển bến thuyền du lịch, bến du thuyền, bến cảng;

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 30 tầng; mật độ xây dựng trung bình 30%. Hệ số sử dụng đất 2-3 lần;

- Định hướng quy hoạch: Cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện trạng, bổ sung các công trình dịch vụ công cộng đáp ứng nhu cầu thành phường Thống Nhất trong giai đoạn tới. Bổ sung khu đô thị mới tiếp giáp đường 337 bổ sung nhà ở cho chuyên gia, lao động trong các khu vực công nghiệp và lao động các khu du lịch của thành phố Hạ Long; Chuyển đổi khu vực nhà máy xi măng Hạ

Long và CCN Hoàn Bồ sang chức năng hỗn hợp, giảm tác động gây ô nhiễm của các nhà máy đối với khu vực phía Bắc Vịnh Cửa Lục. Phát triển không gian xanh gắn với sông Lũng Hà, sông Đồng Móng,...

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Cải tạo chỉnh trang khu ở hiện trạng, phát triển khu đô thị mới tiếp giáp với Tỉnh lộ 337 để hình thành khu đô thị phục vụ nhu cầu nhà ở của chuyên gia, lao động trong các khu vực công nghiệp và lao động các khu du lịch của thành phố Hạ Long.

+ Hình thành khu đô thị kết hợp với cụm hạ tầng xã hội xây dựng mới gồm trường mẫu giáo, trường tiểu học, trường trung học cơ sở và trường trung học phổ thông để đáp ứng nhu cầu của cư dân trong tương lai. Bố trí bệnh viện đa khoa với quy mô 300 giường phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của khu vực.

+ Khu vực tiếp giáp với Tỉnh lộ 337 sẽ ưu tiên bố trí các công trình dịch vụ thương mại cao tầng, công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị. Bố trí bến xe đô thị giáp đường 337 ở phía Bắc gần nút giao cao tốc.

+ Trong tương lai, chuyển đổi khu vực nhà máy xi măng Hạ Long, cụm công nghiệp Hoàn Bồ thành tổ hợp dịch vụ công cộng cấp Tỉnh dự kiến về hành chính, văn hóa và dịch vụ thương mại. Giảm tác động gây ô nhiễm của các nhà máy đối với khu vực phía Bắc Vịnh Cửa Lục.

+ Tổ hợp quy hoạch kiến trúc khu vực theo chức năng phát triển của dự án theo hướng sử dụng các kiến trúc sinh thái, thấp tầng, kết hợp với các mảng cây xanh cảnh quan. Có thể tái sử dụng một phần các công trình của nhà máy xi măng và nhà máy nhiệt điện để làm công trình dịch vụ công cộng.

+ Trong giai đoạn trước khi chưa chuyển đổi chức năng nhà máy, thực hiện trồng mới các cây xanh cách ly và thực hiện các biện pháp chống ô nhiễm khói bụi và tiếng ồn do hoạt động sản xuất gây ra.

+ Các không gian mở được kết nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực. Tạo tuyến liên kết từ các phân vùng nhỏ dẫn vào hồ cảnh quan trung tâm.

+ Không gian khu vực chủ yếu là thấp và trung tầng, mật độ thấp, sinh thái. Khu đô thị hiện đại với các dịch vụ chất lượng phục vụ hoạt động du lịch, đồng thời hình thành khu vực trung tâm của đô thị trong tương lai như quảng trường, công trình cộng đồng và đặc biệt cung cấp các loại hình nhà ở cho phát triển dân số cơ học tại khu vực.

c) Tiểu khu 14.3 (Nằm phía tây Bắc đường 279, tiếp giáp sông Mần):

- Diện tích 1.028 ha; Dân số khoảng 4.000 người;

- Tính chất, chức năng: Trung tâm dịch vụ tổng hợp, khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái; Là khu vực phát triển bến thuyền du lịch, bến du thuyền; Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang; Khu vực dự trữ xây dựng trung tâm hành chính tập trung của tỉnh (cơ quan, hội nghị, quảng trường); Khu vui chơi giải trí, thể thể

dục thể thao, công viên cây xanh gắn với bảo vệ rừng;...

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 30 tầng; Mật độ xây dựng trung bình 30%. Hệ số sử dụng đất 3-5 lần;

- Định hướng quy hoạch: Phát triển trở thành trung tâm dịch vụ tổng hợp, khu du lịch sinh thái gắn với hệ sinh thái rừng, sông Mần và hồ Cả. Phát triển mô hình farm stay, home stay, trang trại nông nghiệp... gắn với mô hình sản xuất đặc trưng địa phương. Từng bước chuyển đổi mô hình trồng rừng sản xuất có tính thời vụ sang trồng rừng cảnh quan và các loại cây có giá trị cao... Dự trữ quỹ đất phía Bắc quốc lộ 279 bố trí trung tâm hành chính tập trung của tỉnh.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Với lợi thế về cảnh quan tự nhiên khu vực hồ Cả thuận lợi phát triển dịch vụ du lịch sinh thái, chăm sóc sức khỏe và trang trại kết hợp du lịch.

+ Bố trí hệ thống các tuyến đường nội bộ đi cong và mềm mại theo địa hình kết nối các chức năng. Hình thành công viên rừng với hệ thực vật đa dạng phong phú.

+ Theo địa hình của từng khu vực để bố trí các góc nhìn, tầm nhìn đa dạng ra sông, ra hồ, ra thung lũng, các công viên, không gian mở, đồng thời tạo nên các nhóm công trình với chức năng đa dạng. Hình thành các tiểu khu dựa trên đặc điểm chức năng, tổ chức không gian, bán kính tiếp cận, đặc điểm hiện trạng của từng khu vực.

+ Giữ lại tối đa hệ thống cây xanh hiện trạng và phát triển hệ thống cây xanh có giá trị thẩm mỹ cao, cây lâu năm và các chủng loại cây xanh quý của đất nước và nước ngoài để tạo sự hấp dẫn cho khu vực.

+ Về dài hạn khi xây dựng trung tâm hành chính tập trung của tỉnh tại phía Bắc quốc lộ 279, khu vực dân cư hiện trạng phía Nam, giáp đường 279 sẽ từng bước di dời chuyển đổi, sắp xếp lại sang các quỹ đất tái định cư của thành phố.

d) Tiểu khu 14.4 (Nằm ở khu vực phía Bắc cao tốc Hạ Long - Vân Đồn):

- Diện tích 651 ha; Dân số khoảng 1.000 người;

- Tính chất, chức năng: Khu du lịch sinh thái, văn hoá núi Mần; Khu vực phát triển du lịch sinh thái gắn với bảo vệ rừng; Khu dân cư hiện trạng ven đồi, núi; Khu dịch vụ công cộng gắn với giao thông đô thị;...

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 6 tầng; Mật độ xây dựng trung bình 10%. Hệ số sử dụng đất 0,75-1,0 lần;

- Định hướng quy hoạch: phát triển quần thể di tích lịch sử danh lam thắng cảnh núi Mần trở thành một điểm đến hấp dẫn cho thành phố Hạ Long, kết nối di tích với các điểm du lịch để trở thành một điểm kết nối tuyến du lịch liên hoàn. Hình thành các resort nghỉ dưỡng dọc sông Lũng Hà và Đồng Quang, giữ gìn cảnh quan sinh thái nông nghiệp tại khu vực. Xây dựng trạm dừng nghỉ cao tốc gắn kết với quần thể di tích tại khu vực.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: như

+ Khu vực Núi Mần được chuyển đổi hoạt động trồng rừng sản xuất sang trồng cây lâu năm, có giá trị về cảnh quan sinh thái, từng bước hình thành công viên du lịch, kết hợp phục vụ du lịch leo núi và ngắm cảnh.

+ Hình thành khu dịch vụ công cộng, thương mại phía Bắc phân khu 14, Khuyến khích phát triển các chức năng về dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng chất lượng cao để phục vụ khu vực.

+ Hạn chế hoạt động san gạt địa hình, xây dựng các công trình kiến trúc quy mô lớn làm ảnh hưởng tới cảnh quan khu vực.

+ Khai thác đặc điểm về địa hình tự nhiên, bao gồm cảnh quan cây xanh mặt nước, nhằm phát triển du lịch sinh thái và các trải nghiệm khác thông qua việc xây dựng công trình vật liệu nhẹ, hạn chế tối đa tác động đến thiên nhiên, tạo ra các điểm tham quan hấp dẫn du khách, từ đó gia tăng cơ hội việc làm và thu nhập cho người dân khu vực đồi núi phía Bắc.

+ Khu vực làng xóm hiện hữu cần tiến hành cải tạo chỉnh trang, bổ sung các hạ tầng còn thiếu hoặc chưa đạt chuẩn. Phát triển mô hình nhà vườn, tận dụng các lợi thế về cảnh quan sinh thái, với các công trình thấp tầng, mật độ thấp mang đặc trưng kiến trúc địa phương.

+ Bổ sung các công trình dịch vụ công cộng, hạ tầng xã hội kết hợp tái định cư xen ghép các hộ dân vào khu vực phía Bắc để tạo nên các nhóm nhà ở với điều kiện hạ tầng đầy đủ.

+ Kiểm soát tầng cao công trình dưới 2 tầng để bảo vệ cảnh quan hành lang dọc tuyến đường cao tốc. Đảm bảo hành lang an toàn tuyến đường cao tốc, tuyến điện cao thế.

e) Tiểu khu 14.5 (Nằm ở khu vực phía Đông Bắc cao tốc Hạ Long - Vân Đồn):

- Diện tích 620 ha; Dân số khoảng 13.350 người;

- Tính chất, chức năng: Là khu đô thị dịch vụ và khu vực sản xuất công nghiệp; là khu vực dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang và bố trí quỹ đất tái định cư cho; Khu vực sản xuất nông nghiệp công nghệ cao;...

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 6 tầng; Mật độ xây dựng trung bình 40%. Hệ số sử dụng đất 3-5 lần;

- Định hướng quy hoạch: Xây dựng khu đô thị dịch vụ công nghiệp phía Đông Bắc cao tốc Hạ Long - Vân Đồn, cung cấp các loại hình nhà ở công nhân gắn với khu vực sản xuất công nghiệp tại khu vực. Xây dựng khu công nghiệp phía Bắc phục vụ nhu cầu di dời công nghiệp trong đô thị. Hình thành các khu trang trại, khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao cung cấp các sản phẩm nông nghiệp địa phương cho thành phố. Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng, đồng thời bổ sung các công trình hạ tầng xã hội nhằm nâng cao chất lượng sống cho người dân khu vực,...

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: như

+ Khu vực sản xuất công nghiệp bố trí tại phía Bắc đường cao tốc Hạ Long - Vân Đồn - Móng Cái, có kết nối trực tiếp tới tuyến đường cao tốc, nằm trên hành lang phát triển thương mại và sản xuất tiên tiến phía Bắc của thành phố Hạ Long.

+ Khu sản xuất nông nghiệp, trang trại ưu tiên bố trí về phía Tây Bắc, gần khu vực đồi núi để kết hợp tạo nên môi trường cảnh quan sinh thái và tiếp cận thuận lợi.

+ Hạn chế hoạt động san gạt địa hình, xây dựng các công trình kiến trúc quy mô lớn làm ảnh hưởng tới cảnh quan khu vực.

+ Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu, bổ sung các hạ tầng còn thiếu hoặc chưa đạt chuẩn. Bổ sung quỹ đất nhóm nhà ở mới. Xây dựng khu tái định cư dưới hình thức nhà ở thấp tầng, đảm bảo kiến trúc tối giản, gọn gàng, đồng thời tạo sự hòa hợp với cảnh quan chung đô thị.

+ Bổ sung các công trình dịch vụ công cộng, hạ tầng xã hội kết hợp tái định cư xen ghép các hộ dân vào khu vực phía Bắc để tạo nên các nhóm nhà ở với điều kiện hạ tầng đầy đủ.

+ Kiểm soát tầng cao công trình với không gian thấp tầng để bảo vệ cảnh quan hành lang dọc tuyến đường cao tốc. Đảm bảo hành lang an toàn tuyến đường cao tốc, tuyến điện cao thế.

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

a) Phân vùng cảnh quan: 03 vùng cảnh quan; gồm:

- Vùng cảnh quan sinh thái rừng ngập mặn phía Nam đường 279. Với hệ thống rừng dày đặc cùng hệ thống mặt nước ven vịnh tạo cảnh quan đặc trưng của khu vực.

- Vùng cảnh quan đồi núi phía Bắc, với đặc trưng đồi núi cao với rừng trồng sản xuất theo thời vụ của địa phương, từng bước chuyển đổi mô hình quản lý sang trồng rừng cảnh quan và lựa chọn giống cây trồng có giá trị cao.

- Vùng cảnh quan đô thị và sản xuất với hình ảnh làng xóm đô thị hoá và các khu sản xuất công nghiệp tại các nhà máy tại khu vực.

b) Các trục tuyến, chính trên toàn phân khu

- Tuyến cao tốc Hạ Long - Vân Đồn - Móng Cái: Đi qua khu vực quy hoạch được bảo vệ hành lang an toàn, hành lang xây dựng mở rộng tuyến đường dự kiến và hành lang dự trữ phát triển tuyến đường sắt quốc gia, đường sắt cao tốc. Hai bên tuyến phát triển cây xanh theo chủ đề, không xây dựng công trình kiến trúc cao tầng làm ảnh hưởng tới mỹ quan khu vực.

- Tuyến QL279: Nằm ở phía Nam Phân khu 14 được cải tạo mở rộng với hành lang 85 - 100m, đảm bảo hành lang giao thông đối ngoại, đường gom đô thị và hành lang dự trữ tuyến đường sắt đô thị vành đai phía Bắc Vịnh Cửa Lục. Công trình kiến trúc phía Bắc quốc lộ 279 được phát triển các tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng kết hợp nhà ở với kiến trúc hiện đại, sử dụng đường gom nội bộ, hạn chế đầu nổi, sử dụng trực tiếp tuyến đường 279. Ueli

- Tuyến TL337: Nằm phía Đông phân khu, là trục kết nối đối ngoại quan trọng phía Bắc của Thành phố Hạ Long. Được thiết kế cảnh quan, hạn chế các công trình chức năng đầu nối trực tiếp vào tuyến đường làm ảnh hưởng tới hoạt động giao thông đối ngoại, công trình dọc tuyến thiết kế hiện đại.

- Trục kết nối Đông Tây: Tuyến đường kết nối từ khu du lịch thành Nhà Mạc qua phía Bắc Khu công nghiệp nối vào tỉnh lộ 337 là tuyến đường vành đai kết nối du lịch dự kiến trong tương lai được thiết kế cảnh quan hấp dẫn, kiểm soát kiến trúc công trình dọc tuyến thấp tầng, không bố trí công trình chức năng bố trí bám dọc tuyến đường.

- Tuyến cảnh quan dọc sông Mần: Bảo vệ cảnh quan sinh thái, bổ sung các tiện ích phục vụ du lịch, kết hợp hai bên sông Mần tạo nên tuyến du lịch đường thủy và đường bộ với cảnh quan cây xanh hấp dẫn.

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. Các cụm trung tâm cấp tiểu khu bố trí tại từng nhóm nhà ở, nhằm phục vụ nhu cầu hàng ngày và thiết yếu.

- Hệ thống điểm nhấn phân khu 14 và 17A bao gồm:

+ Núi Mần;

+ Cửa ngõ đô thị: 05 điểm nút quan trọng giao cao tốc Hạ Long Vân Đồn, quốc lộ 279, trục tuyến sông Mần;

+ Tổ hợp trung tâm điểm nhấn bố trí tại khu trung tâm dịch vụ thương mại;

+ Ngoài ra một số điểm nhấn khác bố trí theo từng chức năng các khu vực;

+ Ngoài ra một số điểm nhấn khác bố trí theo từng chức năng các khu vực.

5. Cơ cấu sử dụng đất

- Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

TT	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất	Quy hoạch đợt đầu (2030)		Quy hoạch dài hạn (2040)	
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
	Tổng diện tích	4.061	100,0	4.061	100,0
1	Nhóm nhà ở	362,2	8,9	441,8	10,9
1.1	Nhóm nhà ở hiện trạng	346,8	8,5	346,8	8,5
1.2	Nhóm nhà ở quy hoạch	15,4	0,4	95,1	2,3
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở dịch vụ	7,0	0,2	7,0	0,2
3	Y tế	7,9	0,2	8,1	0,2
	Y tế cấp đô thị	7,2	0,2	7,2	0,2
	Y tế cấp đơn vị ở	0,69	0,0	0,9	0,0
4	Văn hóa	16,6	0,4	30,4	0,7

uclly

	<i>Văn hóa cấp đô thị</i>	13,35	0,3	26,6	0,7
	<i>Văn hóa cấp đơn vị ở</i>	3,29	0,1	3,8	0,1
5	Thể dục thể thao	7,4	0,2	7,4	0,2
	<i>Thể dục thể thao cấp đô thị</i>	4,8	0,1	4,8	0,1
	<i>Thể dục thể thao cấp đơn vị ở</i>	2,6	0,1	2,6	0,1
6	Giáo dục	13,2	0,3	18,9	0,5
	<i>Trường THPT</i>	2,76	0,1	5,0	0,1
	<i>Trường THCS</i>	3,5	0,1	4,3	0,1
	<i>Trường tiểu học</i>	4,2	0,1	5,9	0,1
	<i>Trường mầm non</i>	2,7	0,1	3,7	0,1
7	Cây xanh sử dụng công cộng	131,2	3,2	145,8	3,6
	<i>Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị</i>	118,5	2,9	128,8	3,2
	<i>Cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở</i>	12,7	0,3	17,0	0,4
8	Đất cây xanh hạn chế	189,0	4,7	198,5	4,9
9	Đất cây xanh chuyên dụng	22,2	0,5	22,2	0,5
10	Cơ quan, trụ sở	7,5	0,2	7,5	0,2
11	Dịch vụ y tế, chăm sóc sức khỏe, dưỡng lão	18,7	0,5	18,7	0,5
12	Khu dịch vụ	28,7	0,7	56,9	1,4
13	Dịch vụ sản xuất công nghệ tiên tiến	56,5	1,4	56,5	1,4
14	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	-	-	157,5	3,9
15	Hỗn hợp CC,DV,TM	102,6	2,5	122,7	3,0
16	Dịch vụ du lịch	83,38	2,1	97,3	2,4
17	Di tích, tôn giáo	14,4	0,4	14,4	0,4
18	An ninh	0,7	0,0	0,7	0,0
19	Quốc phòng	20,1	0,5	20,1	0,5
20	Giao thông chính	273,1	6,7	341,4	8,4
21	Giao thông đối ngoại	98,1	2,4	115,4	2,8
22	Bãi đỗ xe	10,6	0,3	13,6	0,3
23	Hạ tầng kỹ thuật khác	11,0	0,3	11,0	0,3
24	Sản xuất nông nghiệp	140,0	3,4	140,0	3,4
25	Mặt nước	254,3	6,3	254,3	6,3
26	Nghĩa trang	11,2	0,3	11,2	0,3
27	Lâm nghiệp	1.604,6	39,5	1.604,6	39,5
28	Dự trữ phát triển, đất khác	568,8	14,0	137,1	3,4

- 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 tiểu khu TK 14.2 với tổng quy mô khoảng 7,6 ha; Xây dựng nhà ở xã hội theo dạng chung cư, các căn hộ đảm bảo chất lượng và quy mô diện tích quy định tại nghị định 100/2015/NĐ-CP, nghị định 49/2021/NĐ-CP; phải đảm bảo quy định của Luật Nhà ở 2023 và các quy định pháp luật hiện hành; dự kiến các lô đất ký hiệu II-OM10, II-OM11, II-OM12 (QHC Hạ Long 2023 định hướng là đơn vị ở hiện trạng).

- Bố trí quỹ đất tái định cư tại tại TK 14.2, TK 14.4 và TK 14.5 (Dự kiến các ô đất ký hiệu II-OM01, II-OM02, III-OM01, III-OM02, III-OM03, V-OM02, V-OM05, V-OM06 có tổng diện tích khoảng 57 ha (QHC Hạ Long 2023 định hướng là đất đơn vị ở đô thị mới, đất dự trữ phát triển, đất làng xóm hiện trạng).

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 phù hợp với quy hoạch này, Quy định quản lý theo Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 được được Bộ Xây dựng đóng dấu thẩm định và các 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 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

Khu vực phía Bắc, Tây Bắc có địa hình cao không bị úng ngập ($H > 4,0\text{m}$). Cao độ nền ổn định, không chịu ảnh hưởng của thủy văn sông Diên Vọng và vịnh Cửa Lục nên chỉ san gạt tạo thuận lợi để thoát nước và kết nối với các khu vực lân cận. Nhưng các nhánh sông đi qua có dòng chảy khá dốc, nên khi mưa lớn thường vận tốc dòng chảy mạnh kéo theo đất đá và dễ xảy ra sạt lở, cần có hành lang cách ly với sông suối để đảm bảo an toàn. Đối với các công trình xây mới, cao độ xây dựng phải phù hợp với nền của dân cư hiện trạng; thoát nước tự chảy thuận lợi; không để ngập úng cục bộ. Cải tạo bù lại lượng mặt phủ tự nhiên thông qua trồng bổ sung cây xanh, không bê tông hoá vỉa hè, tăng thấm thấu nước ngầm cho đất. ucll

Đối với các khu vực xây mới phía Nam, Tây nam có cao độ nền thấp thường bị ngập úng, đã có hệ thống đê kè bảo vệ: Thực hiện san gạt tới cao trình Hxd $\geq +3,5\text{m}$ nhưng cần xét đến cao độ các dự án liên kè để thuận lợi thoát nước.

Cao độ nền xây dựng mới trên vịnh Cửa Lục đối với những vị trí không có đê, kè bảo vệ cần xây dựng trên cao trình Hxd $\geq +4,55\text{m}$.

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

Áp dụng các giải pháp thiết kế thoát nước theo hướng bền vững, thoát chậm bằng hồ điều hòa, cây xanh bán ngập, đẩy mạnh tính thích nghi với biến đổi khí hậu.

+ Giữ vững hình thái tự nhiên các dòng sông, suối. Tạo hệ sinh thái lành mạnh, đảm bảo thẩm thấu nước để duy trì mực nước ngầm cho đất, ổn định nền.

+ Các đoạn sông suối qua khu vực dân cư, khu xây dựng tập trung có thể cải tạo nắn dòng để giảm kinh phí hạ tầng. Sử dụng tối đa vật liệu tự nhiên an toàn thân thiện môi trường.

+ Xây dựng ta luy, tường chắn có chỉ tiêu kỹ thuật đúng với cấp công trình và tính chất, đặc thù của đất nhằm hạn chế xói mòn, trượt lở tại các vùng thường xuyên có nguy cơ sạt lở.

+ Xây dựng hệ thống mương hở đón nước cho các khu vực chân đê, khu vực có độ dốc $i > 6\%$ trước khi chảy vào khu vực xây dựng công trình cùng các giếng chuyển bậc, giảm vận tốc và bảo vệ kết cấu.

+ Đối với khu vực ven sông, cửa biển: Xây dựng hệ thống kè kiên cố tại các vị trí xung yếu, bảo đảm an toàn phòng, chống lụt bão, mưa lũ, bảo vệ các khu vực bến bãi. Sử dụng vật liệu bảo vệ môi trường để xây dựng hạ tầng.

+ Bảo vệ rừng, phục hồi và tái sinh rừng, dựa vào rừng che chắn sóng bão. Duy trì mật độ cây xanh thảm thực vật với hệ số thẩm cho mật phủ đảm bảo (tối thiểu 60%). Lựa chọn vật liệu có thể thẩm nước mưa chuyển tải cho đất.

7.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Giao thông đường bộ

* Giao thông đối ngoại:

- Đường bộ:

- Cao tốc Hạ Long - Vân Đồn - Móng Cái: tuyến nằm phía Bắc khu vực quy hoạch, quy mô hiện tại 4 làn xe, định hướng mở rộng lên 6 làn xe. Trên tuyến có một nút giao khác mức với ĐT.327 kết nối vào khu vực.

- Quốc lộ 279: Chức năng chính của tuyến là hỗ trợ vận tải, liên kết giữa các đô thị Cẩm Phả, Hạ Long. Đoạn đi qua khu vực quy hoạch có quy mô đường 85-120m.

- Đường tỉnh 326: đoạn đi qua khu vực được xây dựng mới theo tiêu chuẩn đường đô thị với quy mô đường rộng 36m. vdly

- Đường tỉnh 337: là tuyến kết nối các khu vực đô thị phía Đông của thành phố Hạ Long với cao tốc Hạ Long - Vân Đồn - Móng Cái. Tuyến được xây dựng theo tiêu chuẩn đường đô thị, quy mô đường rộng 66m.

- Đường thủy: Sử dụng hệ thống các luồng tuyến đường thủy trong vịnh Cửa Lục. Duy tu nạo vét các luồng tuyến đường thủy, bố trí các bến thuyền phục vụ du lịch.

- Đường sắt: Tuyến đường sắt quốc gia Hạ Long - Móng Cái và dự trữ hành lang tuyến đường sắt tốc độ cao đi song song với tuyến cao tốc Hạ Long - Vân Đồn - Móng Cái.

* Giao thông đô thị.

- Đường chính đô thị:

+ Quốc lộ 279: Đoạn qua khu vực có tính chất là đường chính đô thị. Mặt cắt 1-1, quy mô đường rộng 85-120m: lòng đường chính $12,5 \times 2 = 25\text{m}$; dải phân cách giữa 20m; lòng đường gom $(7,5-15) \times 2 = 15-30\text{m}$; dải phân cách giữa đường chính và đường gom 5-10m; vỉa hè $(8-12) \times 2 = 16-24\text{m}$.

+ Đường tỉnh 337: Từ nút giao cao tốc Hạ Long - Vân Đồn đến quốc lộ 279. Mặt cắt 2-2, quy mô 66m: Lòng đường chính $12,5 \times 2 = 25\text{m}$; dải phân cách giữa 5m; lòng đường gom $8 \times 2 = 16\text{m}$; dải phân cách giữa đường chính và đường gom $3 \times 2 = 6\text{m}$; vỉa hè $7 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Mặt cắt 3-3, quy mô đường rộng 54,5m: Lòng đường chính $11,5 \times 2 = 23\text{m}$; dải phân cách giữa 3m; lòng đường gom $7,75 \times 2 = 15,5\text{m}$; dải phân cách giữa đường chính và đường gom $1,5 \times 2 = 3\text{m}$; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Mặt cắt 4-4, quy mô đường rộng 36-45m: lòng đường $(11,5-12,5) \times 2 = 23-25\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $(5-8,5) \times 2 = 10-17\text{m}$.

+ Mặt cắt 4B-4B, quy mô đường rộng 50m: Lòng đường chính $11,5 \times 2 = 23\text{m}$; dải phân cách giữa 3m; vỉa hè $12,25 \times 2 = 24,5\text{m}$.

- Đường liên khu vực:

+ Mặt cắt 4-4, quy mô đường rộng 36-45m: lòng đường $(11,5-12,5) \times 2 = 23-25\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $(5-8,5) \times 2 = 10-17\text{m}$.

- Đường chính khu vực

+ Mặt cắt 4-4, quy mô đường rộng 36-45m: lòng đường $(11,5-12,5) \times 2 = 23-25\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $(5-8,5) \times 2 = 10-17\text{m}$.

+ Mặt cắt 4A-4A, quy mô đường rộng 31m: lòng đường $10,5 \times 2 = 21\text{m}$; dải phân cách 2m; vỉa hè $4 \times 2 = 8\text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5, quy mô đường rộng 24-26m: lòng đường 14m; vỉa hè $(5-6) \times 2 = 10-12\text{m}$.

- Đường khu vực: u(1)

+ Mặt cắt 5-5, quy mô đường rộng 24-26m: lòng đường 14m; vỉa hè (5-6)x2=10-12m.

+ Mặt cắt 6-6, quy mô đường rộng 20,5-22,5m: lòng đường 10,5m; vỉa hè (5-6)x2=10-12m.

- Đường phân khu vực:

+ Mặt cắt 6-6, quy mô đường rộng 20,5-22,5m: lòng đường 10,5m; vỉa hè (5-6)x2=10-12m.

+ Mặt cắt 7-7, quy mô đường rộng 17-17,5m: lòng đường 10,5m; vỉa hè 5x2=10m.

+ Mặt cắt 8-8, quy mô đường rộng 13-14m: lòng đường 7m; vỉa hè (3-3,5)x2=6-7m.

+ Mặt cắt 10-10, quy mô đường rộng 16m: lòng đường 12m; vỉa hè 2x2=4m.

- Đường miền núi:

+ Mặt cắt 9-9, quy mô đường rộng 7-9m: lòng đường 5,5-7m; lề đường 2x1=2m.

- Các tuyến đường hiện trạng được nâng cấp cải tạo, chiều rộng đường $\geq 4\text{m}$, đảm bảo các yêu cầu về giao thông và phòng cháy chữa cháy.

* Bến xe, bãi đỗ xe

- Bến xe: bến xe Thống Nhất nằm phía Đông khu vực, gần với ĐT.337, quy mô 2,02 ha.

- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe phục vụ khu vực, đảm bảo chỉ tiêu $4\text{m}^2/\text{người}$, bán kính phục vụ $\leq 500\text{m}$.

b) Giao thông công cộng:

- Sử dụng hệ thống giao thông công cộng của thành phố Hạ Long gồm: đường sắt đô thị và xe buýt đi qua khu vực.

c) Giao thông thủy:

- Tuân thủ theo quy hoạch đường thủy nội địa trong Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Duy tu, nạo vét các luồng tuyến đường thủy.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nhu cầu dùng nước: Tổng nhu cầu dùng nước của khu vực $13.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước: được cấp chính từ NMN Hoành Bồ và NMN Lưỡng Kỳ dự kiến.

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

- Tuyến ống cấp nước truyền dẫn D400mm hiện có và tuyến ống D560mm dự kiến dẫn nước từ nhà máy nước NMN Hoành Bồ; Tuyến ống cấp nước truyền dẫn 2D600mm dự kiến dẫn nước từ nhà máy nước NMN Lưỡng Kỳ. uulu

Mạng lưới cấp nước phân phối chính có đường kính D225mm - D400mm được thiết kế mạng vòng được cấp nước từ điểm đầu nối với tuyến ống truyền dẫn.

Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực được đầu nối với mạng lưới cấp nước phân phối chính. Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực có đường kính D160mm - D315mm.

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

7.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống: Thoát nước hoạt động theo nguyên tắc tự chảy; Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng.

- Lưu vực: Trên cơ sở địa hình, định hướng sử dụng đất và mạng lưới đường giao thông, khu vực nghiên cứu được chia thành 4 lưu vực.

+ Lưu vực 1: nằm ở phía Tây bắc ranh giới quy hoạch, lưu vực này cải tạo các kênh rạch, rãnh tự thủy hiện hữu để ổn định tiết diện, kích thước trục tiêu chính $5 \div 10\text{m}$, nước mưa thu gom theo các trục tiêu sau đó thoát ra sông Luồng Kỳ, ra sông Mẫn, vịnh Cửa Lục và ra biển;

+ Lưu vực 2: nằm ở phía Tây ranh giới quy hoạch, lưu vực này cải tạo trục tiêu hỏ kích thước $10 \div 20\text{m}$ sau đó thoát ra sông Mẫn, ra vịnh Cửa Lục và ra biển;

+ Lưu vực 3: nằm ở phía Bắc, nước mưa thoát theo các cống chính B1500mm ra trục tiêu hỏ kích thước $5 \div 10\text{m}$ sau đó thoát ra sông Đồng Móng, sông Diễn Vọng, ra vịnh Cửa Lục và ra biển;

+ Lưu vực 4: nằm phía nam đường cao tốc Hạ Long- Vân Đồn, nước mưa theo các tuyến cống ngầm B1000 ÷ B2500mm và thoát ra sông Lũng Hà, ra vịnh Cửa Lục.

- Mạng lưới:

+ Cải tạo phát huy giá trị cảnh quan các nhánh sông suối kênh mương hiện hữu, giữ vững tối đa hình thái của các nhánh sông tại các vị trí qua khu vực xây mới có thể nắn dòng, thay thế dòng chảy hiện có. Đầu nối liên thông liền mạch với các kênh thoát nước ở phía nam ra sông Lũng Hà, sông Đồng Móng, sông Mẫn, sông Luồng Kỳ đảm bảo thoát nước an toàn, không gây cản trở hạ tầng đô thị.

+ Đối với các khu vực dân cư hiện hữu bổ sung các tuyến rãnh nắp đan, thoát ra các tuyến cống chính trong khu vực; Khu vực sườn đồi bố trí rãnh hỏ; Khu đô thị xây dựng mới thiết kế hệ thống cống BTCT thoát nước đi ngầm. Kích thước cống B600 ÷ B1500; cống hộp B1500 ÷ B2500 mm. Cuối miệng xả bố trí cống điều tiết và thiết bị thu cặn rác, bảo vệ môi trường nước.

+ Bố trí cống điều tiết ngăn mặn, trữ nước dự phòng tại các hồ đập. Thiết kế dải cây xanh cách ly bảo vệ nguồn nước và hai bên trục thoát nước, bề rộng giải cách ly đảm bảo $B=5 \div 25\text{m}$ mỗi bên. (Đối với kênh mương hiện hữu và các vị trí đặc thù có thể lựa chọn giải pháp phù hợp). kelu

- Kè gia cố bờ sông, kênh mương. Sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, vật liệu địa phương.

- Hồ điều hòa: Tận dụng hệ thống hồ, khe tụ thủy, vệt trũng, kênh mương trong khu vực để điều hòa, tạo cảnh quan, trữ nước dự phòng, cải thiện vi khí hậu. Xây dựng mới các hồ với chiều sâu điều tiết $H = 1,0 \div 2,5\text{m}$.

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

- Dự báo lượng nước thải xử lý tập trung khoảng $10.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Trong đó nước thải sinh hoạt khoảng $9.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, nước thải công nghiệp khoảng $1.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Theo định hướng Quy hoạch chung Thành phố Hạ Long đến năm 2040, nước thải của toàn khu vực quy hoạch (phân khu 14) được đưa về xử lý tại 03 trạm xử lý nước thải tập trung của thành phố là: Trạm xử lý nước thải Hoàn Bồ 05, trạm Hoàn Bồ 06 và trạm Hoàn Bồ 07; các trạm đều nằm trong ranh giới của khu vực quy hoạch. Nước thải thu gom tập trung chuyển về các trạm xử lý tập trung theo định hướng chung.

- Khu vực thiết kế về dài hạn sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn (giai đoạn trước mắt có thể xem xét sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng với cống bao tách nước thải tại các khu vực dân cư hiện trạng chưa có điều kiện đầu tư hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn).

- Các dự án đã phát triển hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng phải đảm bảo tiêu chuẩn môi trường. Dài hạn có thể tiếp tục vận hành trạm xử lý nước thải riêng hoặc kết nối về trạm xử lý nước thải tập trung của thành phố.

(Kiến nghị khi lập dự án đầu tư mở rộng, nâng cấp các trạm XLNT cần tổng hợp nhu cầu xử lý nước thải của các quy hoạch phân khu, các dự án đầu tư để xác định công suất phù hợp, đảm bảo xử lý triệt để nước thải theo quy định)

- Nước thải sinh hoạt sau xử lý (bao gồm cả các trạm XLNT tập trung và trạm XLNT cục bộ theo công trình hoặc nhóm công trình) phải đạt tiêu chuẩn A theo QCVN14-MT:2008-BTNMT.

- Nước thải y tế phải thu gom và xử lý riêng theo QCVN 28:2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.

- Đối với các khu công nghiệp: Sẽ xử lý theo từng dự án riêng, nước thải đạt tiêu chuẩn sẽ được xả ra nguồn tiếp nhận. Nước thải công nghiệp phải thu gom và xử lý riêng đạt giới hạn A theo QCVN 40-2011/BTNMT.

- Trong khuôn viên trạm xử lý nước thải tập trung, xây dựng hồ chứa nước sau xử lý. Tại hồ chứa, nước thải tiếp tục được xử lý, làm sạch trong điều kiện tự nhiên. Có thể tận dụng nước chứa trong các hồ để phục vụ nhu cầu tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa... giảm áp lực cung cấp nước sạch.

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

- Dự báo khối lượng chất thải rắn khoảng 80 tấn/ngày. Trong đó chất thải rắn sinh hoạt khoảng 61 tấn/ngày, chất thải rắn công nghiệp khoảng 19 tấn/ngày.

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

- Bố trí quỹ đất phù hợp để đầu tư điểm tập kết rác, đảm bảo bán kính phục vụ và vệ sinh môi trường.

- Chất thải rắn sau khi thu gom sẽ chuyển về khu xử lý tập trung của thành phố Hạ Long theo định hướng điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hạ Long đến năm 2040 được phê duyệt đã xác định.

c) Quy hoạch quản lý nghĩa trang

- Đối với các nghĩa trang hiện trạng, trước mắt cần khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly. Các nghĩa trang nằm trong quy hoạch các khu chức năng cần có kế hoạch đóng cửa, chôn cất và di chuyển về nghĩa trang tập trung khi có nhu cầu sử dụng đất theo quy hoạch. Các nghĩa trang nằm ngoài quy hoạch các khu chức năng, đảm bảo khoảng cách ly đến khu dân cư, sẽ tiếp tục sử dụng đến hết diện tích, bổ sung hạ tầng kỹ thuật, sắp xếp chỉnh trang lại để hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường.

- Người dân sử dụng nghĩa trang xã Thống Nhất, quy mô 10 ha. Bố trí 01 nhà tang lễ, quy mô 1 ha tại khu vực bệnh viện phía đông sông Đồng Móng.

- Dài hạn người dân sử dụng nghĩa trang chung của thành phố Hạ Long theo định hướng điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hạ Long đến năm 2040 được phê duyệt đã xác định.

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

a) Quy hoạch cung cấp năng lượng

- Phụ tải điện: Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng 45 MW.

- Nguồn điện: Khu vực nghiên cứu được cấp điện từ thanh cái từ trạm 220/110KV Hoàn Bò công suất hiện tại (125+250)MVA. Theo quy hoạch “ Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050” trong khu vực nghiên cứu gia đoạn đến năm 2030 xây dựng trạm 110KV Hoàn Bò - 2X63MVA.

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: Đối với khu vực trung tâm, khu vực đô thị dự kiến xây dựng mới, khu vực có quy hoạch ổn định sẽ sử dụng cáp ngầm XLPE chống thấm, có tiết diện chung $\geq 240\text{mm}^2$ và thực hiện đấu nối chuyển tiếp. Đối với các khu dân cư hiện hữu, thực hiện cải tạo và ngầm hoá theo các bước đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác

+ Lưới hạ thế: Dự kiến tại khu vực trung tâm đô thị và các khu đô thị xây dựng mới, lưới hạ thế được ngầm hóa để đảm bảo an toàn và mỹ quan. Lưới điện hạ thế 0.4KV trong khu vực sẽ được đi ngầm trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn vlu

hệ đường giao thông quy hoạch, sử dụng cáp ngầm 3 pha 4 dây, tiết diện các đường dây trục chính không nhỏ hơn 120mm².

+ Lưới điện chiếu sáng: Tất cả các tuyến đường có lòng đường $\geq 4\text{m}$ đều được chiếu sáng. Tuyến đường có lòng đường $\geq 10,5\text{m}$ được chiếu sáng hai bên đường. Tuyến đường có giải phân cách giữa đèn chiếu sáng lắp đặt giữa giải phân cách và dùng điện ngầm.

- Trạm lưới 22/0,4KV: Các trạm xây dựng mới bố trí tại khu vực công viên cây xanh hoặc tại khu công cộng, khu dịch vụ. Đảm bảo bán kính phục vụ của các trạm hạ thế và gần khu vực tiêu thụ điện.

b) Quy hoạch chiếu sáng đô thị

- 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

- Nhu cầu toàn khu vực khoảng 60.000 lines.

- Nguồn tín hiệu:

Tín hiệu cấp cho khu vực nghiên cứu được cấp từ trạm vệ tinh xã Thống Nhất, nâng cấp công suất theo quy hoạch chung đảm bảo tín hiệu cấp cho khu vực. Theo Quy hoạch chung khu vực nghiên cứu được định hướng xây dựng mới trạm vệ tinh E2 trong khu vực, đảm bảo cung cấp tín hiệu cho khu vực nghiên cứu.

- Mạng truyền dẫn: Phát triển theo hướng cáp quang hóa, cáp quang thay thế cáp đồng, thực hiện cáp quang hóa đến thuê bao, cụm thuê bao; đáp ứng nhu cầu sử dụng các dịch vụ băng rộng của người dân. Từng bước triển khai xây dựng hạ tầng hệ thống cống bể, cột treo cáp, cột ăng ten dùng chung giữa các đơn vị viễn thông, điện, nước để đảm bảo mỹ quan đô thị và tiết kiệm chi phí trong việc đầu tư. Khuyến khích triển khai phát triển hạ tầng theo hình thức xã hội hoá (huy động nguồn vốn từ xã hội, đầu tư xây dựng hạ tầng) sau đó các doanh nghiệp khác có nhu cầu tham gia cung cấp dịch vụ phải tiến hành thuê lại hạ tầng.

- Mạng di động: Phát triển hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động theo hướng sử dụng chung: các doanh nghiệp phối hợp cùng đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng (nhà trạm, cột ăng ten...). Phát triển mạnh hạ tầng cột ăng ten không công kênh, cột ăng ten thu phát sóng ngụy trang đến khu vực xã: Cột ăng ten có kích thước và quy mô nhỏ gọn, thân thiện môi trường, ngụy trang ẩn vào các công trình kiến trúc và cảnh quan xung quanh, đảm bảo mỹ quan đô thị.

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; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa trong và xung quanh các điểm

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.

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

- Giai đoạn 2020 - 2030: Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung. Bố trí phát triển các dự án nhà ở tái định cư, nhà ở công nhân, nhà ở xã hội để phục vụ nhu cầu phát triển hạ tầng tại khu vực. Xây dựng hoàn thiện các dự án đô thị đang triển khai dọc quốc lộ 279.

9.2. Giai đoạn từ năm 2030 đến năm 2040

- Huy động các nguồn lực của cộng đồng để phát triển các khu đô thị, cải tạo chỉnh trang khu nhà ở, cung cấp các dịch vụ đô thị và tham gia quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch được duyệt.

- Xây dựng hoàn thiện hệ hạ tầng kỹ thuật, hệ thống giao thông theo quy hoạch được phê duyệt đảm bảo kết nối, đồng bộ với các phân khu liên kề, lân cận; Từng bước chuyển đổi các cơ sở sản xuất hết thời hạn sử dụng, không phù hợp với quy hoạch sang chức năng dịch vụ đô thị theo định hướng quy hoạch chung.

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

- Danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

Stt	Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư	Giai đoạn xây dựng	Nguồn vốn
I	Chương trình, kế hoạch		
1	Lập các quy hoạch chi tiết thành phần (<i>khu vực phát triển đô thị mới, các khu đất ở mới, khu phức hợp, khu công viên, cây xanh,....</i>)	2024 - 2030	Nguồn ngân sách
2	Chương trình cải tạo, chỉnh trang các khu đô thị, khu dân cư (<i>cấp phường</i>) theo lộ trình quy hoạch	2024 - 2040	Nguồn ngân sách
II	Dự án phát triển đô thị		
1	Hoàn thiện các dự án hạ tầng đô thị, các dự án khu dân cư phục vụ tái định cư	2024 - 2030	Theo dự án riêng
2	Hệ thống trường PTTH và THCS theo tốc độ phát triển dân số. Nâng cấp cải tạo các trường học hiện có trên địa bàn các phường	2024 - 2040	Nguồn ngân sách; nguồn vốn ngoài ngân sách <i>ưu</i>

3	Trung tâm hành chính, văn hóa và công viên cây xanh nhóm ở, đơn vị ở	2024 - 2030	Nguồn ngân sách
4	Khu du lịch	2030 - 2040	Theo dự án riêng, nguồn vốn ngoài ngân sách
5	Nhà ở xã hội, tái định cư	2024 - 2030	Theo dự án riêng, nguồn vốn ngoài ngân sách
III	Dự án hạ tầng đô thị		
3.1	Dự án giao thông		
1	Nâng cấp, cải tạo QL.279	2024 - 2030	Nguồn ngân sách
2	Nâng cấp, cải tạo ĐT.337	2024 - 2030	Nguồn ngân sách
3	Xây dựng đoạn tuyến ĐT.326 mới	2024 - 2030	Nguồn ngân sách
4	Nâng cấp, cải tạo tuyến đường PK14-25	2024 - 2030	Nguồn ngân sách
5	Xây dựng tuyến đường PK14-5	2024 - 2030	Nguồn ngân sách
6	Xây dựng mạng lưới đường chính thành phố kết nối các khu vực	2024 - 2030	Nguồn ngân sách
3.2	Dự án san nền, thoát nước mưa, phòng và giảm nhẹ thiên tai		
1	Bổ sung hệ thống hạ tầng thoát nước, kè chống sạt lở khắc phục các điểm ngập lụt và sạt lở trong đô thị	2024 - 2030	Nguồn ngân sách
3.3	Dự án thoát nước thải, môi trường		
1	Xây dựng hệ thống hạ tầng thoát nước thải bao gồm mạng lưới thu gom, trạm bơm và các trạm xử lý nước thải của khu vực.	2024 - 2040	Theo dự án riêng, nguồn vốn ngoài ngân sách

(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

Kết

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;

- 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;

- Tiếp tục rà soát các quỹ đất để bố trí bổ sung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (Trường học, công viên, cây xanh TDTT, bãi đỗ xe...) đảm bảo đáp ứng các chỉ tiêu theo QCXDVN 01:2021/BXD.

3. Sở Xây dựng, các sở ban ngành liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ đề 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. uclj

4. Đối với các công trình, dự án đã, đang được rà soát, xử lý theo các Kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán và 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.

Điều 3. 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, 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; Giám đốc Công an tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành và đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. ucln

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng (b/c);
- TT TU, TT HĐND tỉnh (b/c);
- CT; các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm Phục vụ HCC tỉnh;
- Như Điều 2, 3 (thực hiện);
- V0, V1, CVNCTH;
- Lưu: VT, QH2. ucln

08 bản-QĐ-10.15

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tường Huy