

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **3889**/BXD-QHKT

Hà Nội, ngày **31** tháng 8 năm 2022

V/v ý kiến Đồ án điều chỉnh Quy  
hoạch chung thị xã Quảng Yên đến  
năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 4369/UBND-QH3 ngày 02/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc xin ý kiến đối với Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (gọi tắt là QHC-2022); căn cứ quy định tại Khoản 7 Điều 29 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Để có cơ sở xem xét, phê duyệt quy hoạch này, đề nghị UBND tỉnh Quảng Ninh chỉ đạo các cơ quan có liên quan rà soát, tiếp thu, giải trình đầy đủ các nội dung góp ý của: các Sở, ngành, địa phương có liên quan và các ý kiến cộng đồng dân cư; đồng thời rà soát, đảm bảo tính chính xác các số liệu đo đạc liên quan đến đất lúa, đất rừng và đất dân cư hiện trạng; tuân thủ các quy định pháp luật về: Bảo vệ rừng, Bảo vệ môi trường, Đất đai, Nhà ở, Xây dựng, Thuyết minh, bản vẽ đồ án quy hoạch cần thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù.

2. Nội dung Đồ án cần bổ sung và làm rõ các vấn đề sau:

- Về lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch: Phân tích các tác động do các quy hoạch ngành quốc gia và quy hoạch Tỉnh (về công nghiệp, dịch vụ, du lịch, giao thông như: đường bộ, đường sắt, hệ thống cảng biển, cảng thủy nội địa ...); mục tiêu phát triển của tỉnh Quảng Ninh và thị xã Quảng Yên có sự điều chỉnh trong tình hình mới (như thành lập Khu kinh tế ven biển Quảng Yên...).

- Về phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch: Khu kinh tế ven biển Quảng Yên (gọi tắt là KKT) đã được Thủ tướng Chính phủ thành lập tại Quyết định số 29/2020/QĐ-TTg ngày 24/9/2020, trong đó có xác định một phần nằm trong địa giới hành chính thị xã Quảng Yên và thành phố Uông Bí (hiện nay phạm vi, ranh giới cũng như Quy hoạch chung xây dựng KKT đang lấy ý kiến thống nhất các Bộ ngành và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt). Vì vậy, phạm vi, ranh giới lập quy hoạch là các khu vực ngoài ranh giới Khu kinh tế ven biển Quảng Yên thuộc thị xã Quảng Yên (gọi tắt là khu vực phát triển đô thị Quảng Yên) được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh.

Đồng thời để đảm bảo tính thống nhất, khớp nối đồng bộ quy hoạch tổng thể thị xã Quảng Yên (trong và ngoài KKT), phạm vi nghiên cứu quy hoạch cần kế thừa các định hướng, quy mô quy hoạch khu vực nằm trong KKT (thuộc thị xã Quảng Yên) theo đồ án QHC - 2016. Sau khi Thủ tướng Chính phủ phê duyệt QHCXD Khu kinh tế ven biển Quảng Yên, UBND tỉnh Quảng Ninh có trách nhiệm khớp nối tổng thể toàn bộ quy hoạch trên địa bàn thị xã Quảng Yên.

- Về thời hạn của quy hoạch: Quảng Yên là thị xã, đô thị loại III thuộc tỉnh; đề nghị rà soát, điều chỉnh thời hạn quy hoạch của đồ án QHC-2022 (không có tầm nhìn đến 2050) để đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

- Các nội dung trong đánh giá hiện trạng:

+ Bổ sung, phân tích đánh giá: Hiện trạng sử dụng đất (đơn vị ở đô thị, dân cư nông thôn, đất nông, lâm nghiệp, thủy sản, khu vực mặt nước) và làm rõ cơ sở nguồn số liệu, tốc độ tăng trưởng dân số (tăng tự nhiên, cơ học qua 3 - 5 năm gần đây). Đề nghị rà soát số liệu với bản vẽ đánh giá hiện trạng sử dụng đất (đặc biệt là chỉ tiêu, số liệu đất đơn vị ở hiện trạng; đất rừng ngập mặn, đất nuôi trồng thủy sản và đất mặt nước khác...) đảm bảo phù hợp với số liệu, bản đồ hiện trạng sử dụng đất của ngành tài nguyên môi trường.

+ Xem lại cách đánh giá hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội (bổ sung phân tích rõ hơn hiện trạng cơ sở hạ tầng xã hội: Y tế, giáo dục, cây xanh sử dụng công cộng, công trình thể dục thể thao cấp đô thị và khu vực). Đặc biệt thuyết minh còn thiếu đánh giá, phân tích các giá trị về quy hoạch, các công trình kiến trúc tại khu vực trung tâm hành chính thị xã Quảng Yên hiện nay; các giá trị cảnh quan ven các sông, các khu rừng ngập mặn, không gian mặt nước nhìn ra khu vực Tuần Châu, đảo Cát Bà ...

+ Đối với đánh giá cơ sở hạ tầng kỹ thuật: Do điều kiện tự nhiên thị xã Quảng Yên nằm ở khu vực ven biển, có nhiều cửa sông, vùng bồi trũng; vì vậy cần làm rõ các chế độ thủy văn các sông Bạch Đằng, sông Rút, sông Chanh, sông Khoai, sông Bến Giang, sông Hốt và hồ Yên Lập; đánh giá thêm hệ thống các bến thủy nội địa, các công trình phòng chống thiên tai (đê điều, hồ, đập); đồng thời cần đánh giá môi trường, hệ sinh thái, địa chất, thủy văn các vùng bán ngập có khả năng khai thác xây dựng.

+ Đề nghị bổ sung đánh giá tỷ lệ đô thị hóa của thị xã Quảng Yên hiện nay. Việc xác định mục tiêu xây dựng thị xã Quảng Yên lên thành phố, đô thị loại II trước năm 2025, thuyết minh cần đánh giá kỹ động lực, thực trạng đầu tư phát triển đô thị; đánh giá các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật của thị xã trên cơ sở các tiêu chí theo Nghị quyết số 1210/2016/UBTV-QH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị làm cơ sở dự báo đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch.

- Đối với nội dung rà soát các quy hoạch, dự án: Rà soát các quy hoạch đang thực hiện theo QHC - 2016, xem xét tính kế thừa, phù hợp với các quy hoạch cấp trên, quy hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư, các định hướng mới, đảm bảo tính khả thi, đáp ứng về cảnh quan môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu. Đối với các nội dung đề xuất điều chỉnh, cần làm rõ cơ sở pháp lý, xác định rõ các nguyên nhân tác động cần điều chỉnh (như khu vực đảo Hoàng Tân, dự án Hạ Long Xanh, khu vực Nam sông Chanh, khu vực Tân An - Tiên An...; không hợp thức hóa các dự án sai phạm (nếu có).

- Về dự báo phát triển:

+ Theo dự báo quy mô dân số toàn thị xã đến năm 2030 khoảng 530.000 người (trong khi hiện trạng năm 2020 là 148.200 người) và đến năm 2040 khoảng 789.000 người, trong đó đề xuất tỷ lệ tăng dân số bình quân hàng năm giai đoạn đến năm 2030 là 12,23% - 13,6% và đến năm 2040 khoảng 3,3% - 4,1% (trong đó dự báo tăng tự nhiên các giai đoạn khoảng 0,85%); đề nghị bổ sung phân tích, so sánh với dự báo dân số, lao động của các khu vực trong tỉnh Quảng Ninh và vùng Kinh tế trọng điểm Bắc Bộ để đảm bảo cân đối, phù hợp với tốc độ phát triển chung của cả khu vực (Nghiên cứu tính đặc thù của tỉnh Quảng Ninh, trong đó Quảng Yên trọng tâm phát triển công nghiệp, dịch vụ, cảng biển của tỉnh Quảng Ninh; trung tâm phát triển đô thị dịch vụ hỗ trợ thành phố Hạ Long và thành phố Hải Phòng...); làm rõ dự báo tỷ lệ tăng dân số cơ học, đặc biệt là cơ sở số liệu dân số quy đổi (trên cơ sở phát triển công nghiệp, dịch vụ, du lịch tại khu vực đô thị và KKT).

Riêng đối với khu vực trong KKT cần giữ nguyên dự báo quy mô dân số, đất đai theo QHC-2016 (đến năm 2030 khoảng 41.000 người) do khu vực trên chủ yếu là các khu vực phát triển: công nghiệp, dịch vụ, kho tàng bến bãi và một số khu dân cư hiện trạng; đối với dự báo đến năm 2040 sẽ được nghiên cứu cụ thể trong quy hoạch chung xây dựng KKT, đảm bảo phù hợp với tính chất chức năng của KKT.

+ Đối với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án: Xác định rõ các chỉ tiêu chính của đồ án đạt được so với các chỉ tiêu hiện trạng (đối với khu vực đô thị Quảng Yên); để đảm bảo tiết kiệm đất đai và phù hợp với nhu cầu phát triển đô thị Quảng Yên, đề nghị rà soát chỉ tiêu đất dân dụng, đất đơn vị ở mới đảm bảo tuân thủ theo các quy định QCVN:01/2021/BXD theo loại đô thị và tính đặc thù phát triển; phân tích các chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở mới (bao gồm các khu vực đã được quy hoạch và các khu vực dự kiến mở rộng), xem xét các yếu tố pháp lý, đặc thù, phù hợp với điều kiện phát triển đối với từng khu vực (nghiên cứu, xem xét chỉ tiêu đối với khu vực phát triển đô thị sinh thái, đô thị nước).

- Định hướng phát triển không gian:

+ Cấu trúc đô thị cần làm rõ mối tương quan giữa khu vực đô thị Quảng Yên và KKT, cũng như các khu vực lân cận (thành phố Hải Phòng, Hạ Long, Uông Bí); xem xét tính kế thừa mô hình phát triển theo QHC-2016, việc xác định các phân khu, các tính chất trọng tâm, mô hình phát triển từng phân khu phải căn cứ các điều kiện tự nhiên (hệ thống sông, mặt nước, hệ thống giao thông...), cũng như một số định hướng mới theo quy hoạch tỉnh và KKT; về mô hình phát triển như đề xuất cần tránh phát triển đô thị dàn trải, thiếu trọng tâm, trên cơ sở đó xác định các nguyên tắc, định hướng phát triển cho từng phân khu chức năng đô thị và KKT; bổ sung đề xuất ranh giới nội ngoại thị.

Đối với khu vực đô thị trung tâm (phường Quảng Yên và xã Tiến An) cần làm rõ các khu vực cải tạo, các trung tâm mới của thị xã, hạn chế mở rộng không gian đô thị ra các vùng nông nghiệp phía Bắc và phía Đông (đề nghị giữ các khoảng không gian xanh, mặt nước để tạo không gian mở đô thị), tăng quỹ đất cho phát triển các không gian, công trình công cộng, cây xanh đô thị ven sông Chanh. Tính toán nhu cầu đất phát triển đô thị tại khu vực Nam sông Chanh (phường Nam Hòa, Phong Hải và xã Cẩm La) đây là vùng trũng nhiều di tích văn hóa tín ngưỡng, khi phát triển cần lưu ý bổ sung hạ tầng xã hội, có giải pháp giữ gìn bảo vệ cảnh quan, hệ thống không gian mặt nước và các di tích. Đối với khu đô thị du lịch biển (khu B) cần bổ sung các không gian, công trình công cộng, cây xanh sử dụng công cộng, khu trung tâm thể dục thể thao cấp khu vực gắn với hệ sinh thái và không gian mặt nước.

+ Đối với định hướng quy hoạch hệ thống trung tâm: Đồ án đưa ra 05 trung tâm (01 trung tâm hành chính, 04 trung tâm hỗn hợp), các trung tâm đều có hệ số sử dụng đất cao, mật độ nén, đa năng; việc đề xuất trên cần nghiên cứu kỹ, có cơ sở, xem xét cụ thể từng khu vực; trên cơ sở phân tích, làm rõ tính chất, động lực phát triển, đặc thù phát triển riêng của từng khu vực (đô thị nén, đô thị sinh thái, du lịch, giáo dục, dịch vụ...); việc đề xuất các trung tâm đều có hệ số sử dụng đất cao, mật độ nén, đa năng phải được cụ thể hóa qua tính chất, chức năng sử dụng đất, quy mô dân số và các định hướng quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan.

+ Đối với hệ thống công trình hạ tầng xã hội cần xác định, làm rõ theo cấp độ: tỉnh, vùng, đô thị và từng phân khu (đặc biệt là hệ thống giáo dục, y tế; cây xanh sử dụng công cộng, công trình TĐTT).

- Về thiết kế đô thị: Làm rõ hơn (vị trí, quy mô) quy hoạch hệ thống trung tâm, quảng trường, vườn hoa, công viên cấp đô thị và khu vực. Bổ sung phân tích, xác định ranh giới cụ thể đối với từng khu vực: hiện hữu cải tạo, khu vực xây mới, khu vực cấm xây dựng...; bổ sung luận cứ, cơ sở xác định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, khu vực điểm nhấn và khu vực có yêu cầu riêng về không gian - kiến trúc cảnh quan, đảm bảo đáp ứng về hạ tầng xã hội, hạ tầng

kỹ thuật và môi trường cảnh quan. Quản lý chặt chẽ bờ biển khu vực giáp với khu vực đảo Cát Bà, đảm bảo đúng Luật Bảo vệ môi trường biển đảo. Cần nhắc, thận trọng đánh giá toàn diện việc lấn biển, lấn mặt nước, sông, suối.

- Về quy hoạch sử dụng đất: Phải đảm bảo phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt (theo chỉ tiêu của Thủ tướng Chính phủ giao). Trên cơ sở đề xuất dự báo quy mô dân số (sau khi được chỉnh sửa), đề nghị rà soát lại số liệu, cơ sở nhu cầu sử dụng đất từng giai đoạn và từng khu vực (đặc biệt làm rõ đất hỗn hợp có ở để xác định tính toán chỉ tiêu và dự báo quy mô dân số); làm rõ nhu cầu đất đơn vị ở đô thị và đất khu dân cư nông thôn phù hợp với dự báo quy mô dân số, tiêu chuẩn theo quy định.

Việc phát triển xây dựng đô thị, dịch vụ du lịch vào các khu vực không gian mặt nước, núi đá có rừng ngập mặn hai bên đường cao tốc (đoạn từ nút giao Tân An - Hà An đến hết cầu sông Hốt) và khu vực xã Hoàng Tân phải có giải pháp bảo vệ cảnh quan khu vực cửa ngõ thành phố Hạ Long; tạo không gian mở, không gian xanh, bảo tồn hệ sinh thái khu vực; việc mở rộng quỹ đất phát triển đô thị, cũng như dành quỹ đất nhà ở xã hội cần được tính toán phù hợp với nhu cầu từng giai đoạn.

Đối với quy mô đất công nghiệp, dịch vụ logistics, cảng... cần xem xét cơ sở dự báo quy hoạch ngành quốc gia và của Tỉnh, đảm bảo đáp ứng nhu cầu từng giai đoạn; việc phát triển phải đánh giá tác động đến quỹ đất rừng, đến dòng chảy các sông, ảnh hưởng tới cảnh quan môi trường, hệ sinh thái các cửa sông và khu vực bảo tồn thiên nhiên rừng quốc gia Cát Bà.

- Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Quy hoạch mạng lưới giao thông chưa rõ, cần phân tích quy mô, giải pháp thiết kế các tuyến giao thông đối ngoại, các đường trục chính kết nối các khu chức năng, các trục chính trong đô thị (hạn chế các tuyến đường nhánh giao cắt với các tuyến đường chính; các tuyến đường chính trở lên phải tạo khoảng lùi cây xanh cách ly, quy hoạch đường gom để bảo đảm không gian phát triển và an toàn giao thông); xem xét bổ sung kết nối đường tỉnh 338 với trục chính khu Khu công nghiệp đầm nhà Mạc và kết nối cầu sang khu B4; nghiên cứu, bổ sung các trục chính kết nối nút Tiên An - Hà Nam với xã Hoàng Tân tại khu vực sông Bến Giang với các khu vực B1 sang B2; xác định vị trí, quy mô giải pháp các nút giao thông kết nối quan trọng, hệ thống bến xe, cảng biển.

+ Giải pháp quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: Thị xã Quảng Yên với địa hình trũng, nhiều sông và triều cường luôn biến đổi, việc phát triển các khu công nghiệp, dịch vụ cảng biển, phát triển đô thị và các khu du lịch đều nằm trong vùng có nguy cơ ngập lụt cao, do vậy đề án cần làm rõ giải pháp san nền, quy hoạch hệ thống thủy lợi, đê điều, hệ thống thoát nước mưa cho từng khu vực; do khối lượng đắp rất lớn (300-400 triệu m<sup>3</sup>), đề nghị xem xét quy mô, giải pháp

san nền, vận chuyển để đảm bảo tính khả thi, không phá vỡ cảnh quan môi trường.

+ Đối với giải pháp cấp nước: Hồ Yên Lập là nguồn cung cấp nước sinh hoạt chính cho toàn bộ khu vực Hạ Long, Quảng Yên, Uông Bí do đó cần làm rõ cơ sở về nguồn; bổ sung giải pháp cấp nước cho các khu vực đô thị và khu chức năng trong vùng đô thị phía Tây của tỉnh, đảm bảo đáp ứng nhu cầu từng giai đoạn, có giải pháp dự phòng khi có các sự cố xảy ra.

+ Bổ sung giải pháp cấp điện cho phân khu B; xác định vị trí, quy mô các trạm, đảm bảo đáp ứng nhu cầu từng giai đoạn.

- Bổ sung danh mục các công trình, dự án ưu tiên đầu tư giai đoạn ngắn hạn, các dự án hạ tầng khung, dự án phát triển đô thị tạo động lực lan tỏa; các giải pháp thực hiện quy hoạch.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị UBND tỉnh Quảng Ninh chỉ đạo các đơn vị có liên quan nghiên cứu, chỉnh sửa, thẩm định hồ sơ và gửi 01 bộ về Bộ Xây dựng sau khi có quyết định phê duyệt./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh;
- UBND thị xã Quảng Yên;
- Lưu: VT, QHKT, (XT).

**TL. BỘ TRƯỞNG**

**VỤ TRƯỞNG**

**VỤ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC**



**Trần Thu Hằng**