

## QUYẾT ĐỊNH

### Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Cửa Ông tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh

#### UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ “V/v lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị”; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Nghị định 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; các Thông tư hướng dẫn thực hiện và Quy chuẩn, Quy phạm và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 27/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh “V/v phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030 tầm nhìn đến 2050 và ngoài 2050”;

Căn cứ Quyết định số 518/QĐ-UBND ngày 12/3/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh “V/v phê duyệt Quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất đầu kỳ (2011-2015) của thành phố Cẩm Phả”;

Căn cứ Quyết định số 118/QĐ-UBND ngày 13/01/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh “V/v phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Cửa Ông tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh”;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 284/TTr-SXD ngày 29/7/2016,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Cửa Ông, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh với những nội dung chính như sau:

### 1. Phạm vi ranh giới, diện tích:

### 1.1. Phạm vi ranh giới:

- Vị trí và ranh giới quy hoạch: Khu vực nội thị phường Cửa Ông, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. Cụ thể:

- + Phía Đông và phía Nam giáp Vịnh Bái Tử Long;
- + Phía Tây giáp phường Cẩm Thịnh và phường Cẩm Phú, thành phố Cẩm Phả;
- + Phía Bắc giáp phường Mông Dương, thành phố Cẩm Phả.

- Ranh giới lập Quy hoạch phân khu phường Cửa Ông được giới hạn từ mốc 01 đến mốc 66 (cụ thể tọa độ các mốc xem tại bản vẽ QH-04 - Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất số - Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Cửa Ông, thành phố Cẩm Phả).

1.2. Diện tích quy hoạch: 774,26 ha.

### 1.3. Quy mô dân số:

- Dân số dự báo đến năm 2020 khoảng 19.644 người;
- Dân số dự báo đến năm 2030 khoảng 22.651 người.

## 2. Tính chất:

- Là khu công nghiệp tập trung, khu cảng biển tổng hợp, khu di tích lịch sử tâm linh Quốc gia;

- Là khu đô thị cải tạo, chỉnh trang và phát triển mới (Khu vực phía biển) đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu ở của nhân dân khu vực và phát triển khu vực lân cận.

## 3. Nội dung chính quy hoạch:

### 3.1. Phân khu chức năng

(1) Khu hành chính, cơ quan công sở:

- Giữ nguyên các khu đất hành chính cấp phường hiện có (VD: Trụ sở Đảng ủy - Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân phường Cửa Ông; trụ sở Công an phường);

- Giữ nguyên các khu đất trụ sở của các cơ quan hiện có;

- Bổ sung 02 khu đất cơ quan (Trụ sở làm việc của công ty TNHH 1 thành viên Thiên Đường Hải Đảo với diện tích khoảng 500m<sup>2</sup>; Trụ sở làm việc của Công ty TNHH MTV - 790 vị trí tại dự án khu văn phòng và nhà ở tập thể của Công ty phía Tây đường tránh Cửa Ông - Đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết);

(2) Khu đất công cộng:

- Bưu điện Cửa Ông: Bố trí tại phía Bắc đường lên cầu Vân Đồn 1 với diện tích đất khoảng 400m<sup>2</sup>;

- Khu đất bến xe cũ chuyển đổi thành bãi đỗ xe với diện tích khoảng 670m<sup>2</sup>;

(3) Khu trung tâm thương mại và dịch vụ đô thị:

- Giữ nguyên vị trí các khu đất dịch vụ đô thị hiện hữu, quy hoạch chỉnh trang đảm bảo phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan. Tầng cao tối đa 09 tầng trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình và hài hòa kiến trúc cảnh quan đô thị;

- Chợ Cửa Ông quy hoạch tại phía Bắc đường lên cầu Vân Đồn 1, kết hợp với khu vực bến cá và chợ hải sản với diện tích khoảng 16.000m<sup>2</sup> (Chợ hạng 1);

- Chợ cầu 20 hiện có cần quy hoạch chỉnh trang với diện tích 1.450m<sup>2</sup> (Chợ hạng 3);

- Các khu dịch vụ quy hoạch mới tại khu vực phía Bắc tỉnh lộ 334 gồm: Khu dịch vụ đô thị có diện tích 900m<sup>2</sup> (vị trí đối diện với buro điện mới); Khu trung tâm tổ chức sự kiện và nhà hàng ẩm thực cạnh bến tàu khách du lịch (vị trí cạnh bến tàu khách du lịch quy hoạch); Khu trung tâm dịch vụ thể dục thể thao và giải trí (vị trí tại ngã năm khu quy hoạch mới) có diện tích 5.080m<sup>2</sup>; Khu dịch vụ đô thị (vị trí phía Bắc công viên chuyên đề) có diện tích 1.073m<sup>2</sup>;

- Bố trí lại 02 khu dịch vụ tại vị trí phía Tây Bắc giáp ranh giới phường Mông Dương gồm: Khu dịch vụ môi trường diện tích 3945m<sup>2</sup>; Khu dịch vụ sửa chữa thiết bị xe cơ giới, dịch vụ kho bãi và lưu giữ hàng hóa vật liệu xây dựng diện tích 52.400m<sup>2</sup>; Bố trí thêm 01 Khu dịch vụ đô thị mới có diện tích 38.290m<sup>2</sup> (vị trí nằm phía Tây đường 18A sát với phường Mông Dương);

- Giữ nguyên vị trí 02 cửa hàng xăng dầu hiện có; xóa bỏ 01 cửa hàng xăng dầu tại đường tránh Cửa Ông để nâng cấp cải tạo tuyến đường tránh Cửa Ông);

#### (4) Khu đất ở đô thị:

- Đối với khu dân cư hiện trạng: Định hướng quy hoạch chỉnh trang, hoạch định chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ cho các trục đường, ngõ phố đảm bảo cho công tác phòng cháy chữa cháy, xe cơ giới đi lại được thuận tiện. Mật độ xây dựng tối đa cho phép là 85% đối với khu dân cư phía sát đồi và 100% đối với các khu dân cư giáp Quốc lộ 18A và các trục phố chính khu trung tâm có mật độ cao, tầng cao quy hoạch trong các khu vực này tối đa 05 tầng.

- Đối với đất ở đô thị (các khu vực nhà ở xây dựng mới đã và đang triển khai xây dựng theo dự án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt): Tiếp tục hoàn thiện các dự án theo hướng đồng bộ hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực hiện có; Phát triển đất ở đô thị sinh thái tại khu vực phía Bắc tỉnh lộ 334. Mô hình: Nhà ở sân vườn (tối đa 3 tầng); Nhà ở liền kề (tối đa 5 tầng); Nhà ở chung cư (tối đa 15 tầng);

#### (5) Khu đất văn hóa – giáo dục:

- Giữ nguyên vị trí, quy mô các trường học trong khu vực hiện có (Trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở và trường phổ thông trung học). Bố trí quỹ đất xây dựng mới 01 trường mầm non tại khu vực quy hoạch khu đô thị sinh thái mới phía Bắc tỉnh lộ 334 với diện tích khoảng 5.000 m<sup>2</sup>;

- Giữ nguyên vị trí các nhà văn hóa khu phố với tổng diện tích đất khoảng

9.700m<sup>2</sup>, nâng cấp cải tạo các nhà văn hóa đã xuống cấp để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và cải thiện kiến trúc cảnh quan khu vực. Bổ sung 01 nhà văn hóa tại khu vực quy hoạch Khu đô thị mới phía Bắc tỉnh lộ 334 với diện tích khoảng 1.000m<sup>2</sup>.

(6) Khu đất TĐTT: Giữ nguyên các khu trung tâm TĐTT hiện có (Sân vận động tuyển than Cửa Ông, sân vận động khu 2 và khu đất TĐTT của dự án Khu văn phòng làn việc và nhà ở tập thể của Công ty TNHH- MTV 790) tổng diện tích khoảng 24.332 m<sup>2</sup>;

(7) Khu đất Y tế: Giữ nguyên vị trí và quy mô trạm y tế phường và trạm y tế tuyển than Cửa Ông với tổng diện tích khoảng 2.750 m<sup>2</sup>.

(8) Các khu công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp, kho tàng, bến cảng:

- Cảng Cửa Ông (Nhóm cảng chuyên dùng ngành than) với tổng diện tích khoảng 1.031.930 m<sup>2</sup>.

- Cụm cảng Khe Dây bố trí cảng than và một phần là cảng vật liệu xây dựng, hàng hóa có tổng diện tích 512.119 m<sup>2</sup>; Tổng công suất cảng 8 triệu tấn/năm.

- Khu đất phía Bắc Khe Dè bố trí hệ thống cụm cảng hàng hóa, vật liệu xây dựng và đóng tàu có diện tích 112.739 m<sup>2</sup>.

- Bố trí Cụm công nghiệp tại khu vực Khai trường khai thác lộ thiên của Công ty than Mông Dương có quy mô khoảng 450.000m<sup>2</sup> (Sau khi tiến hành khai thác và hoàn nguyên môi trường theo quy định). Trong đó phần diện tích thuộc địa giới hành chính phường Cửa Ông khoảng 224.626 m<sup>2</sup>.

(9) Các khu cây xanh công viên:

- Các khu cây xanh vườn dạo với diện tích 6.480m<sup>2</sup>;

- Đất khu chợ Cửa Ông cũ bố trí khu cây xanh vườn hoa cảnh quan với diện tích 2.950m<sup>2</sup>;

- Bố trí các khu cây xanh vườn dạo xen lẫn khu ở mới và những vị trí cạnh mương thoát nước, dưới đường điện cao thế (loại cây có chiều cao theo quy định) với tổng diện tích 101.050m<sup>2</sup>. Ngoài ra trong các dự án có quy hoạch được phê duyệt đều được bố trí các khu vực cây xanh cảnh quan;

(10) Các khu đất di tích, tôn giáo:

- Giữ nguyên vị trí và quy mô 02 đền hiện có (Đền Hoa Kiều và đền Lán Sàng); Nhà thờ đạo tại khu 6 với tổng diện tích 171.950 m<sup>2</sup>;

- Đền Cửa Ông: Cập nhật Quy hoạch chi tiết di tích đền Cửa Ông đã được UBND tỉnh phê duyệt với diện tích 181.250 m<sup>2</sup>.

(11) Các khu vực đồi, rừng và dự trữ phát triển: Những diện tích đồi rừng trong phạm vi ranh giới quy hoạch giữ nguyên và bảo tồn, có kế hoạch trồng thêm cây có giá trị để phủ xanh toàn bộ diện tích rừng, hạn chế tối đa đào, phá vỡ môi trường, gây sạt lở với tổng diện tích rừng khoảng 965.160 m<sup>2</sup>; Đất khu đồi cây xanh và đất dự trữ phát triển bao gồm toàn bộ khu đồi phía Tây đền Cửa Ông đến đường tránh với tổng diện tích khoảng 169.250 m<sup>2</sup>;

(12) Mặt nước [Gồm các mương, suối thoát nước chính, các ao hồ (Hồ Bara, suối Khe Dè...)] được nâng cấp chỉnh trang xây kè và đường xung quanh để tạo cảnh quan với tổng diện tích khoảng 113.680 m<sup>2</sup>.

(13) Các công trình đầu nổi kỹ thuật: Công trình trạm bơm tăng áp, trạm điện hạ thế hiện có giữ nguyên, bố trí khu xử lý nước thải cho toàn bộ khu vực tại vị trí phía Bắc mương thoát nước Khe Dè (vị trí giáp cống Chín Cửa) với công suất trạm xử lý 3.500m<sup>3</sup>/ngày, diện tích 3.070m<sup>2</sup>; Bố trí 01 trạm xử lý nước thải cục bộ với diện tích từ 1.000m<sup>2</sup> đến 2.000m<sup>2</sup> phục vụ cho khu đô thị mới;

(14) Đất an ninh quốc phòng, quân sự: Giữ nguyên vị trí, diện tích đất quân sự hiện có. Riêng vị trí đất khu vực đồn biên phòng bố trí để di chuyển tượng đài Đức Ông Trần Quốc Toàn và hạ tầng kỹ thuật khu di tích Đền Cửa Ông đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết;

(15) Các công trình giao thông :

- Giao thông đối ngoại: có 2 tuyến chính: Gồm Quốc lộ 18A (đang cải tạo nâng cấp) và Tỉnh lộ 334.

- Giao thông đối nội: Gồm các tuyến đường chính, đường khu vực, đường nội bộ khu nhà ở và đường trong khu vực cụm công nghiệp.

- Giao thông tỉnh: Bến xe khách Cửa Ông giữ nguyên vị trí, diện tích; Bến đưa đón công nhân viên ngành than; Đầu tư xây dựng 01 bãi đỗ xe phục vụ cho du lịch tâm linh đền Cửa Ông và du lịch Vịnh Bái Tử Long có diện tích 6.500m<sup>2</sup>.

### 3.2. Cơ cấu sử dụng đất

- Cơ cấu sử dụng đất toàn khu quy hoạch (Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất theo loại đất):

STT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ %
I	Đất xây dựng dân cư		1.495.651,3	19,32
1	Đất ở hiện trạng quy hoạch cải tạo	NO	801.276,6	10,35
2	Đất ở xây mới	OBT- OP	87.218,1	1,12
3	Đất cơ quan - công trình công cộng - y tế		187.460,2	2,42
	- Đất cơ quan	CQ	36.231,8	0,47
	- Đất dịch vụ công cộng	DV	138.609,9	1,79
	- Đất công trình nhà văn hóa	VH	9.876,6	0,13
	- Đất công trình y tế	YT	2.741,9	0,04
4	Đất công trình giáo dục	GD	36.070,8	0,47
	- Đất trường mầm non	GD	8.945,5	0,12
	- Đất Trường tiểu học	GD	15.932,3	0,20
	- Đất trường trung học cơ sở	GD	3.636,0	0,05
	- Đất trường phổ thông trung học	GD	7.557,0	0,10

5	Đất cây xanh thể dục thể thao	CX-TD TT	125.380,6	1,62
6	Giao thông nội bộ		258.335,0	3,34
II	Đất Ngoài dân cư		3.584.513,3	46,29
1	Đất dịch vụ du lịch	DVDL, KS	36.806,3	0,47
2	Đất tôn giáo tín ngưỡng	TG	173.571,4	2,24
3	Đất cụm công nghiệp	CN	863.994,6	11,16
4	Đất bến cảng		1.656.788,0	21,40
	- Đất cảng Cửa Ông	BC-1	1.031.930,0	13,33
	- Đất cảng Khe Dây, Khe Rè	BC-2,BC-3	624.858,0	8,07
	+ Đất bến cảng	BC	50.575,6	0,65
	+ Đất kho bãi	KH, KT	232.363,6	3,00
	+ Đất dịch vụ cảng	DVC	41.355,2	0,53
	+ Đất khu điều hành	ĐH	35.730,4	0,46
	+ Đất hồ lắng	HL	41.656,1	0,54
	+ Đất mặt nước	MN	11.678,7	0,15
	+ Đất cây xanh	CX	44.637,7	0,58
	+ Đất giao thông nội bộ cảng		166.539,3	2,15
5	Đất quân sự	QS	51.955,4	0,67
6	Đất nghĩa trang nghĩa địa	NT	11.347,6	0,15
7	Đất các công trình đầu mối hạ tầng KT	HTKT	8.600,8	0,11
8	Đất hồ ao, khe suối, mặt nước	MN	113.684,1	1,47
9	Đất giao thông + Hạ tầng kỹ thuật		667.765,1	8,62
III	Đất Khác		2.662.414,4	34,39
10	Đất đồi rừng phòng hộ	RLN	965.158,5	12,47
11	Đất cây xanh + dự trữ phát triển	RDTPT	1.697.245,9	21,92
	Tặng di sản tích quy hoạch		7.742.579,0	100,00

### 3.2. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

#### 3.2.1. Mối quan hệ của phường Cửa Ông với tổng thể thành phố:

- Đô thị Cửa Ông là một trong những đô thị có ý nghĩa chiến lược đối với thành phố Cẩm Phả, nằm dọc Quốc lộ 18A có mối liên hệ mật thiết với khu kinh tế Vân Đồn và khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, với khả năng kết nối bằng đường bộ, đường thủy rất thuận lợi. Đây là cửa ngõ của khu kinh tế Vân Đồn.

- Theo Quy hoạch chung xây dựng thành phố được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, phường Cửa Ông thuộc Khu 6, nơi đây hình thành khu đô thị với tính chất phát triển công nghiệp tập trung, khu cảng biển tổng hợp và khu di tích lịch sử tâm linh cấp Quốc gia.

#### 3.2.2. Tầm nhìn phát triển đô thị :

- Tạo dựng một Khu đô thị dịch vụ du lịch tâm linh hấp dẫn gắn với du lịch Vịnh Bãi Tử Long. Xây dựng những điểm nhấn về không gian, kiến trúc cảnh quan phù hợp với thiên nhiên và môi trường của khu vực xứng đáng là cửa ngõ quan trọng của khu kinh tế Vân Đồn;

- Phát triển khu cảng biển nước sâu hiện nay, trong tương lai trở thành cảng tổng hợp có quy mô hiện đại, là một trong những mũi nhọn tạo cho động lực thúc đẩy kinh tế của tỉnh và khu vực;

- Nâng cao chất lượng ở của người dân đô thị, sử dụng đất hiệu quả, hợp lý, tạo dựng môi trường phát triển bền vững; tận dụng khai thác tối đa các điều kiện thuận lợi của khu vực để tạo dựng không gian quy hoạch đô thị đóng góp vào cảnh quan chung. Đảm bảo khớp nối về tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững trên cơ sở rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật;

### 3.2.3. Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

\* Định hướng đối với từng khu chức năng:

- Đối với khu dân cư hiện trạng: Hạn chế tối đa không phát triển thêm dân cư về phía núi, tránh đào đắp các khu vực chân núi và hai bên các khe suối, mương hờ, các khu vực có taluy đào lớn cần phải xây dựng (mới hoặc cải tạo) hệ thống kè chắn để bảo vệ tránh sạt lở, đảm bảo an toàn cho các khu dân cư phía dưới. Tổ chức xây kè cải tạo mương thoát nước các khe suối kết hợp với đường giao thông hai bên cạnh mương để tạo không gian thoáng mát và thuận tiện cho việc đi lại của nhân dân cũng như thuận lợi trong công tác nạo vét;

- Đối với khu dân cư xây mới:

+ Khu dân cư ở mới với đặc thù là khu dân cư ở sát biển vị vậy cần tổ chức không gian kiến trúc mở gắn thiên nhiên môi trường cây xanh và mặt nước với nhóm nhà ở tạo nên không gian sinh thái thân thiện với môi trường mang tính chất đặc trưng của vùng du lịch và là điểm nhấn cửa ngõ của khu kinh tế Vân Đồn;

+ Kết hợp giữa nhà ở có sân vườn và nhà ở theo lô phố, bố trí các giải cây xanh hợp lý đặc biệt là đối với các trục đường chính có hướng tầm nhìn ra biển để tạo không gian mở. Ưu tiên trồng cây có nhiều màu sắc kết hợp với vườn hoa cạnh vỉa hè tạo nên nét riêng của khu đô thị;

- Khu vực đền Cửa Ông là khu vực không gian phát triển du lịch tâm linh với quy mô theo dự án được phê duyệt trên cơ sở gắn kết chặt chẽ giữ khu di tích với môi trường cảnh quan một cách hài hòa;

- Không gian công trình dịch vụ thương mại tổ chức chủ yếu ở phía giáp biển để gắn với du lịch biển tạo nên không gian sống động thu hút khách du lịch;

- Không gian công trình giáo dục: Tổ chức trồng các loại cây có hoa nhiều màu sắc kết hợp với cây có tán lá rộng trên cơ sở đảm bảo diện tích tối thiểu đất cây xanh theo quy định;

- Không gian công viên cây xanh, vườn dạo: Được bố trí ở khu vực giáp biển nên kết hợp hài hòa giữ mặt nước với các các loại hình vui chơi giải trí và cây xanh. Cây xanh ở khu vực này bố trí theo nhiều dạng, cây xanh bóng mát, cây xanh cảnh quan, cây xanh chuyên đề với mục đích vừa là công viên vừa là nơi giải trí, ngắm cảnh vui chơi của người dân khu vực và khách du lịch;

- Không gian cụm công nghiệp, cảng biển phải có cây xanh cách ly với khu đô thị tránh ảnh hưởng môi trường. Cụm công nghiệp được bố trí tập trung, có hệ thống cây xanh cảnh quan; Tiếp cận trực giao thông chính và giao thông đối ngoại một cách thuận tiện; Tiếp cận hệ thống cảng biển, cảng chuyên dùng phục vụ vận chuyển hàng hóa;

\* Định hướng đối với các trục đường phố chính:

- Không gian trục trung tâm đô thị:

+ Trục Quốc lộ 18A được xây dựng trục đường đôi có giải phân cách cây xanh kết hợp với các công trình 2 bên đường nên tạo điểm nhấn tốt cho đô thị.

+ Trục ven biển và các trục đường hướng ra biển là trục cảnh quan đẹp của đô thị, yêu cầu xây dựng ưu tiên mở rộng phần đường cho người đi bộ và có không gian để tạo cảnh quan, tiểu cảnh làm phong phú không gian đô thị.

+ Các đường trục chính khu đô thị: Tổ chức trồng cây xanh tạo ra các tuyến phố đặc trưng;

- Các công trình điểm nhấn kiến trúc đô thị: Công trình phải khang trang, tạo ấn tượng đột phá trong không gian kiến trúc, dùng vật liệu hiện đại (Một số điểm nhấn cần thi tuyển kiến trúc trước khi đầu tư xây dựng);

- Không gian mở của đô thị là không gian mặt biển, quảng trường, công viên, vườn hoa. Kết nối các mảng không gian mở này là hệ thống cây xanh dọc các trục đường tạo thành một hệ thống liên hoàn.

\* Thiết kế đô thị:

- Yêu cầu về tổ chức không gian khu đô thị đảm bảo tính đặc thù theo từng cụm chức năng, vừa có sự giao thoa giữa khu mới và khu chính trang;

- Tổ chức không gian kiến trúc cần phối kết hài hòa với không gian xanh và không gian đóng, không gian mở...;

- Màu sắc kiến trúc: Màu sắc công trình kiến trúc phải có tính đặc trưng cho từng khu chức năng và phối kết với màu sắc cây xanh trên cơ sở hài hòa giữa khu mới và khu cũ và hài hòa với cảnh quan khu vực;

- Ánh sáng: Màu sắc ánh sáng điện trong khu đô thị cũng được tổ chức thay đổi cho phù hợp với tính chất của từng cụm không gian kiến trúc.

- Cấu trúc không gian của đô thị tổng thể như sau:

+ Phía Bắc của đô thị là khu vực núi cao, cụm công nghiệp và cảng biển;

+ Khu vực phía Nam sát biển là cảng nước sâu;

+ Khu ở và khu dịch vụ du lịch được tập trung tại trung tâm đô thị;



#### 4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

##### 4.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

##### 4.1.1. Giao thông đối ngoại:

###### - Quốc lộ 18A:

+ Đoạn tuyến tránh Cửa Ông: Được cải tạo nâng cấp thành đường cấp III với quy mô 4 làn xe cơ giới với quy mô nền đường  $B_n = 16,5\text{m}$  [Lòng đường  $2 \times 7,0\text{m}$ , lề đường  $2 \times 0,5\text{m}$ , giải phân cách cứng giữa  $0,5\text{m}$ , dải an toàn hai bên dải phân cách cứng  $2 \times 0,5\text{m}$ ]. Đoạn qua khu vực có dân cư quy hoạch có mặt cắt (1B-1B): Lộ giới rộng  $26,5\text{m}$  (vía hè mỗi bên  $5,0\text{m}$ ); Đoạn qua khu vực không có dân cư có mặt cắt (1-1): Lộ giới quy hoạch được xác định theo quy định của Luật Giao thông đường bộ, cụ thể: Hành lang an toàn của đường là  $13,0\text{m}$  đối với đường cấp III.

+ Đoạn từ Km161 (nút giao thông tại khu vực dốc hai cột) đến tiếp giáp phường Mông Dương: Được cải tạo nâng cấp thành đường cấp III với quy mô 4 làn xe cơ giới  $B_n = 20,5\text{m}$  [Lòng đường  $2 \times 7,0\text{m}$  lề đường  $2 \times 2,5\text{m}$ , giải phân cách cứng giữa  $0,5\text{m}$ , dải an toàn  $2 \times 0,5\text{m}$ ]. Đoạn qua khu vực có dân cư có mặt cắt (1A-1A) quy hoạch lộ giới  $26,5\text{m}$  (vía hè mỗi bên  $5,0\text{m}$ ); Đoạn qua khu vực cơ sở sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ có mặt cắt (1C-1C): Lộ giới rộng  $46,5\text{m}$  (hai bên đường có vỉa hè rộng  $5,0\text{m}$  và dải cây xanh rộng  $8,0\text{m}$ ). Các đoạn còn lại tiếp giáp với chân đồi, mái taluy, lộ giới quy hoạch được xác định theo quy định của Luật Giao thông đường bộ.

- Tuyến đường 18A cũ đi qua trung tâm phường Cửa Ông và tuyến đường tỉnh lộ 334. Đoạn đi qua khu vực cảng Cửa Ông có mặt cắt (2A-2A): Lòng đường  $10,5 \div 12,0\text{m}$ , vỉa hè mỗi bên từ  $3,0 \div 6,0\text{m}$ ; lộ giới  $16,5 \div 22,5\text{m}$ ;

- Tuyến đường ven biển có mặt cắt (3-3): Lòng đường  $7,5\text{m}$ , vỉa hè  $2 \times 5,0\text{m}$ ; Quy mô lộ giới  $17,5\text{m}$ ;

###### - Tuyến đường Thủy:

+ Hiện trạng có 2 cảng chính là cảng Cửa Ông và cụm cảng Khe Dây;

+ Bố trí thêm một cảng hàng hóa và vật liệu xây dựng tại khu vực cụm cảng Khe Dây;

+ Bố trí bến tàu khách du lịch tại vị trí khu vực phía Bắc chân cầu Vân Đồn 1;

- Tuyến đường sắt chính phục vụ ngành than: Giữ nguyên mặt bằng đường sắt hiện trạng, xác định chỉ giới hành lang an toàn đường sắt  $12,5\text{m}$  có hàng rào bảo vệ. Quy hoạch các tuyến đường gom và dải cây xanh cách ly phân cách đường sắt với khu dân cư hai bên.

##### 4.1.2. Giao thông đối nội:

- Các tuyến đường của các dự án đã có quy hoạch được phê duyệt giữ nguyên mặt cắt;

- Các tuyến đường nhánh khu dân cư: Tại các khu dân cư hiện trạng tiến hành mở rộng chỉnh trang đảm bảo mặt cắt tối thiểu Mặt cắt (10-10): Lòng đường 5,5m; vỉa hè  $2 \times (2,0 \div 3,0\text{m})$ ; quy mô lộ giới  $9,5 \div 11,5\text{m}$ ;
  - Các tuyến đường tiểu khu, ngõ xóm: Nâng cấp, mở rộng các tuyến đường ngõ xóm hiện trạng mặt cắt (11-11): Lòng đường 3,5m; vỉa hè  $2 \times (1,0 \div 1,5\text{m})$ ; quy mô lộ giới  $5,5 \div 6,5\text{m}$ ;
  - Các trục chính cụm công nghiệp và khu dân cư mới: Các trục chính bố trí đảm bảo kết nối giữa các tiểu khu, các khu chức năng với các tuyến đường đối ngoại. Mặt cắt (12-12): Lòng đường 10,5m; vỉa hè  $2 \times (5,0 \div 8,0\text{m})$ ; quy mô lộ giới  $20,5 \div 26,5\text{m}$ ;
  - Các tuyến đường trong khu đô thị mới có các mặt cắt (4-4): Lòng đường 15,0m; vỉa hè  $2 \times 2,0\text{m}$ ; quy mô lộ giới 19,0m; mặt cắt (5-5): Lòng đường  $2 \times 9,25\text{m}$ ; vỉa hè  $2 \times 5,0\text{m}$ ; giải phân cách giữa 3,0m; quy mô lộ giới 31,5m; mặt cắt (6-6): Lòng đường  $2 \times 5,5\text{m}$ ; vỉa hè  $2 \times 5,0\text{m}$ ; giải phân cách giữa 3,0m; quy mô lộ giới 24,0m;
  - Các tuyến đường trong khu đô thị mới mặt cắt (8-8): Lòng đường 7,5m; vỉa hè  $2 \times 3,0\text{m}$ ; quy mô lộ giới 13,5m;
  - Các tuyến đường trong nhóm nhà ở và khu vực dọc nương hờ, sông có mặt cắt (8A-8A): Lòng đường 7,5m; vỉa hè  $2 \times 3,0\text{m}$  và giải cây xanh 5,0m; quy mô lộ giới 15,5m;
  - Tuyến đường chính xuống cụm cảng Khe Dây và tuyến đường cụm công nghiệp mặt cắt (9-9): Lòng đường 15,0 m; vỉa hè  $2 \times (3,0 \div 8,0\text{m})$ ; quy mô lộ giới  $21,0 \div 31,0\text{m}$ ;
  - Các tuyến đường chính trong cụm cảng có mặt cắt (12-12): Lòng đường 10,5 m; vỉa hè  $2 \times 3,0\text{m}$ ; quy mô lộ giới 16,5m;
- 4.1.3. Bến xe và bãi đỗ xe:
- Bến xe: Giữ nguyên vị trí bến xe tại khu 2 diện tích khoảng  $9.000\text{m}^2$ ;
  - Bãi đỗ xe: Bố trí 02 bãi đỗ xe: 01 bãi đỗ xe tại khu vực phía Đông Bắc đền Cửa Ông với diện tích khoảng  $6.500\text{m}^2$ ; 01 bãi đỗ xe tại khu vực khu đô thị phía Bắc tỉnh lộ 334 với diện tích khoảng  $28.600\text{m}^2$ ;
- 4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:
- 4.2.1. San nền:
- \* Giải pháp thiết kế:
    - Khu dân cư hiện trạng giữ nguyên cốt nền hiện có;
    - Các khu dân cư quy hoạch mới không chế cốt nền từ cốt khu dân cư hiện trạng liền kề. Riêng khu dân cư mới giáp biển không chế  $+3,5\text{m}$ ; hướng dốc từ Tây sang Đông;
    - Khu dịch vụ bám theo trục đường 18A không chế cốt nền theo cốt đường 18 cải tạo nâng cấp;

- Khu vực cảng Khe Dây không chế cốt nền +4,0m. Khu vực giáp đồi lấy cốt theo cốt đường bê tông hiện có;

\* Hướng thoát nước chung từ Tây sang Đông thấp dần ra phía biển trên cơ sở hạn chế tối đa việc san gạt địa hình tự nhiên. Khu vực cần san gạt phải có giải pháp xây kè chắn kết hợp với trồng cây xanh vừa tạo cảnh quan và tránh sạt lở đất đá trong mùa mưa bão;

#### 4.2.2. Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng cho khu vực xây dựng mới và khu vực cải tạo chỉnh trang;

- Trên cơ sở thực trạng địa hình toàn khu cần chia thành các lưu vực thoát ra các kênh mương và biển gần nhất. Cụ thể như sau:

+ Khu vực khu 10A và khu 10B: Hệ thống cống thu nước theo hướng chảy ra hướng hồ Ba Ra;

+ Khu vực các khu 7, khu 6, khu 3, khu 2 phía đồi: Thoát nước theo các tuyến mương hở, các khe suối chảy ra hệ thống cống hai bên Quốc lộ 18A cũ (Hệ thống cống hai bên trục Quốc lộ 18A cũ cần được nạo vét thường xuyên để khơi thông dòng chảy và đảm bảo tiết diện thoát nước). Bố trí xây dựng thêm một tuyến cống mới từ ngã ba chợ Cửa Ông song song với trục đường lên cầu Vân Đồn 1 đổ ra mương thoát nước khu 4B2 hiện có để phân dòng chảy cho tuyến cống chính phía Bắc trục Quốc lộ 18A cũ đi qua phường Cửa Ông;

+ Khu vực các khu 7 phía sân vận động, khu 5A, khu 5B và khu 8 thoát theo tuyến cống chính chạy dọc tuyến đường sắt chảy ra mương khu 4B2 ra biển;

+ Khu vực các khu 2, khu 4A, khu 4B phía Đông Quốc lộ 18A được thoát nước theo hệ thống cống dẫy nắp đan và chảy về mương Khe Rẻ ra biển;

+ Khu vực phía Bắc được tập trung thoát theo tuyến mương hở, khe suối từ xí nghiệp khai thác than 790 đến ranh giới giữ nhà máy kính nổi và cụm cảng Khe Dây;

- Phương án thoát nước cần kết hợp mương hở với hệ thống công hộp có nắp đan để dễ dàng nạo vét;

#### 4.3. Quy hoạch cấp nước:

- Lựa chọn nguồn nước: Dùng nước nhà máy nước Diễn Vọng công suất 60.000m<sup>3</sup>/ngđ theo hệ thống đường ống chính của thành phố trên cơ sở đảm bảo cấp nước đạt 100% tỷ lệ hộ dùng nước cho khu vực phường Cửa Ông;

- Nhu cầu dùng nước của đô thị đến năm 2020 là 4.931m<sup>3</sup>;

- Mạng đường ống cấp nước: Được bố trí dạng mạng vòng kết hợp với mạng xương cá có trục cấp chính là tuyến Ø200÷Ø300 chạy dọc theo trục Quốc lộ 18a và tuyến đường sắt. Các tuyến nhánh được bố trí theo mạng vòng có tiết diện từ Ø50÷Ø150; Cần bố trí trạm tăng áp; Ống dùng loại ống nhựa chịu áp lực cao; Trên tuyến bố trí các họng nước cứu hoả với khoảng cách giữa các trụ cứu hoả với L = 150m÷300m một họng cứu hoả loại hai cửa Ø100;

#### 4.4. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn:

##### 4.4.1. Thoát nước thải:

- Đối với khu vực xây dựng mới: Xây dựng hệ thống cống riêng hoàn toàn để thoát nước thải công nghiệp và thoát nước thải sinh hoạt để đưa về trạm xử lý nước thải khu vực;

- Đối với khu dân cư hiện trạng: Xây dựng hệ thống thoát nước nửa riêng có tuyến cống bao và các hố ga tách nước thải để đưa về trạm xử lý nước thải khu vực;

- Nước thải được thu gom theo nguyên tắc tự chảy. Độ sâu chôn cống tính tới đỉnh cống tối thiểu 0,7m; tối đa 4,0m (Lưu ý: Tại các vị trí có độ sâu chôn cống lớn hơn 3,6m cần bố trí trạm bơm chuyển bậc). Đường ống tự chảy dùng đường ống từ  $\varnothing 300$ ÷ $\varnothing 400$ ;

- Xây dựng một trạm xử lý chung cho khu vực Cửa Ông tại vị trí cạnh khu vực cống Chín Cửa với công suất trạm  $3.500\text{m}^3/\text{ngđ}$  với diện tích  $3.070\text{m}^2$  và một trạm xử lý cục bộ cho khu đô thị mới khu vực chân cầu Vân Đồn 1 với diện tích từ  $1.000\text{m}^2$  đến  $2.000\text{m}^2$ ;

##### 4.4.2. Quy hoạch thu gom và xử lý CTR:

- Khu vực Phường Cửa Ông sẽ có các loại chất thải rắn sau:

+ CTR sinh hoạt của dân cư đô thị;

+ CTR sinh hoạt của khách du lịch;

+ CTR công nghiệp: Phát sinh ra trong quá trình sản xuất (Khối lượng CTR do sản xuất sinh ra sẽ được làm rõ khi có dự án khả thi của từng loại hình công nghiệp);

- CTR sinh hoạt khu vực nghiên cứu được thu gom tập trung. CTR cần được phân loại tại nguồn thành CTR vô cơ (Kim loại, thủy tinh, giấy, nhựa...) và CTR hữu cơ (Thực phẩm thừa, rau, quả, củ...). Chất rắn vô cơ được định kỳ thu gom và tận dụng tối đa đem đi tái chế. CTR hữu cơ được thu gom hàng ngày đem xử lý tại khu xử lý CTR chung của đô thị. Bố trí các thùng chứa CTR có nắp đậy trong các khu đông dân cư ở các vị trí thuận tiện cho việc thu gom.

- CTR công nghiệp và y tế được thu gom và xử lý tại khu xử lý CTR tập trung đảm bảo đạt tiêu chuẩn môi trường.

#### 4.5. Quy hoạch cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn điện: Theo mạng lưới điện Quốc gia được cung cấp từ các trạm biến áp trung gian 110/35/22kV Cẩm Phả 1 và Cẩm Phả 2 với chỉ tiêu 100% các hộ được dùng điện;

- Lưới điện trung áp:

+ Lưới 35kV: Vẫn tiếp tục duy trì nhằm đảm bảo cung cấp điện cho các phụ tải trong khu vực, đặc biệt là những phụ tải ngành than;

+ Lưới 22kV: Phát triển lưới điện cấp tiêu chuẩn 22kV để cấp điện cho các phụ tải. Những khu vực khu dân cư đô thị mới yêu cầu đường dây trung áp được

thiết kế đi ngầm dưới vỉa hè. Những khu vực cụm công nghiệp, cảng, bến bãi chứa than vẫn ưu tiên đường dây 22kV trên không để tiết kiệm chi phí đầu tư;

+ Lưới 6kV: Không phát triển thêm lưới điện cấp này. Trong tương lai cần thay thế toàn bộ đường dây 6KV lên cấp điện áp chuẩn 22KV;

- Trạm biến áp:

+ Nâng cấp, bảo dưỡng những trạm biến áp đã xuống cấp, cần nâng công suất cho những máy biến áp đang hoạt động quá tải;

+ Đối với những khu dân cư quy hoạch mới cần sử dụng những loại trạm biến áp kiểu dạng kiosk nhỏ gọn để tiết kiệm diện tích và đảm bảo mỹ quan cho đô thị.

- Lưới điện 0,4KV và chiếu sáng công cộng :

+ Cải tạo sửa chữa hệ thống dẫn điện hạ thế, thay thế những loại cột bê tông cũ bằng hệ thống cột bê tông ly tâm đúc sẵn đồng bộ, cáp dẫn điện sử dụng loại cáp nhôm vện xoắn bọc XLPE/PVC 3 pha 4 dây;

+ Đối với những khu dân cư quy hoạch mới cần sử dụng hệ thống dẫn điện hạ thế bố trí đi ngầm dưới đất;

+ Hệ thống chiếu sáng giao thông phải được thực hiện trên các tuyến đường giao thông ngõ xóm trên cơ sở đảm bảo cung cấp ánh sáng đầy đủ theo quy định;

- Viễn thông: Dịch vụ bưu chính viễn thông sẽ phát triển theo hướng hiện đại, nâng cao chất lượng dịch vụ và sức cạnh tranh; phát triển mạng lưới cơ sở hạ tầng mạng lưới viễn thông đến tất cả các tổ dân trong địa bàn phường;

#### 4.6. Các giải pháp quản lý và bảo vệ môi trường chiến lược:

- Thực hiện các giải pháp bảo vệ thiên nhiên, các di sản văn hóa - lịch sử; xử lý hiện trạng ô nhiễm môi trường; đảm bảo an toàn cho nguồn cấp nước sinh hoạt, tưới tiêu, bảo vệ môi trường đất, môi trường không khí; bảo vệ quỹ đất rừng, các hệ sinh thái đặc trưng;

- Giám sát, xử lý các vi phạm gây ô nhiễm; đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường đối với từng dự án; tuyên truyền vận động, nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường; áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật và công nghệ thích hợp trong các hoạt động bảo vệ môi trường;

- Xây dựng Quy chế quản lý bảo vệ môi trường và có biện pháp kiểm soát chặt chẽ ô nhiễm môi trường đối với các vùng bảo tồn, hạn chế phát triển; vùng dân cư đô thị và khu, cụm công nghiệp; khu vành đai xanh, hành lang xanh và hệ thống cây xanh công cộng...

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- Ủy ban Nhân dân thành phố Cẩm Phả triển khai công bố, công khai, bàn giao và lưu trữ hồ sơ quy hoạch được duyệt; quản lý giám sát việc xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt; đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng không tuân theo quy hoạch được duyệt theo quy định; phê duyệt quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt; triển

khai thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định.

- Các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công Thương, Khoa học và Công nghệ, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư, Ban Quản lý khu kinh tế thực hiện chức năng quản lý Nhà nước theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

**Điều 3.** Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư; Tài Chính; Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường; Giao thông Vận tải; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn hóa thể thao; Du lịch; Công thương; Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư; Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cẩm Phả; Thủ trưởng các Sở, ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./

**Nơi nhận:**

- CT, các PCT UBND tỉnh (B/c);
- Như điều 2 (thực hiện);
- V0-5, QH1-3, QLDD1, TH1;
- Trung tâm thông tin
- Lưu: VT, QH2.

20 bản-QĐ8.7

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Long