

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG

**NHIỆM VỤ LẬP QUY HOẠCH VÀ
DỰ TOÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU**

**ĐỒ ÁN: LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN TỶ LỆ 1/2.000.
PHÂN KHU 3 THUỘC PHƯỜNG HÀ TU, HÀ PHONG, HÀ TRUNG
TP. HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH.**

Hạ Long: 05/2023

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

Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch
**PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
THÀNH PHỐ HẠ LONG**

Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch
**CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC, ĐẦU
TƯ VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**
Tổng giám đốc

Nguyễn Văn Minh

Cơ quan thẩm định và trình duyệt
SỞ XÂY DỰNG QUẢNG NINH

*Xác nhận nội dung Điều chỉnh lập quy hoạch và dự toán quy hoạch phân khu
(Kèm theo Tờ trình số /TTr-SXD ngày / /2023)*

Hà Nội, năm 2023

MỤC LỤC

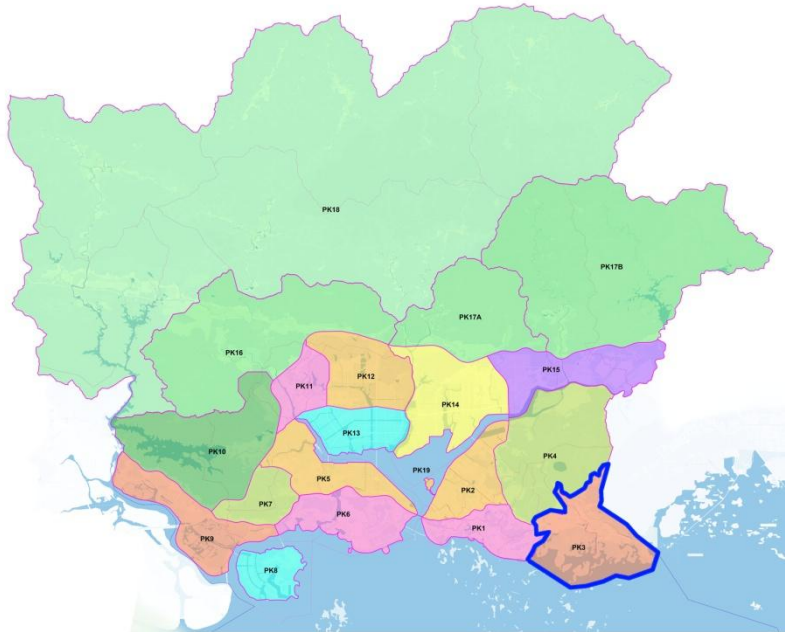
1. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU	2
1.1. Lý do, sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch phân khu	2
1.2. Cơ sở pháp lý.....	3
1.3. Yêu cầu	4
2. VỊ TRÍ, PHẠM VI, RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH.....	5
2.1. Vị trí, phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch	5
2.2. Quy mô lập quy hoạch	5
3. KHÁT QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG.....	6
3.1. Điều kiện tự nhiên:	6
3.2. Dân số.....	7
3.3. Sử dụng đất	8
3.4. Kiến trúc cảnh quan, kiến trúc và công trình xây dựng.....	8
3.5. Hạ tầng kỹ thuật	12
3.6. Các quy hoạch, dự án phát triển đô thị đã và đang triển khai	15
3.7. Đánh giá chung về hiện trạng khu vực lập quy hoạch.....	15
4. CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN.....	17
4.1. Cụ thể hoá định hướng quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040...17	
4.2. Cụ thể hoá giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và bảo vệ môi trường Phân khu I: Khu trung tâm hành chính, chính trị.	18
4.3. Những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch và yêu cầu cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt:	18
5. NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU	20
5.1. Sơ bộ về quy mô dân số, đất đai, nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.....	20
5.2. Các yêu cầu về công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng:	22
5.3. Các yêu cầu về nội dung chính của Quy hoạch phân khu:.....	23
6. DANH MỤC, SỐ LƯỢNG HỒ SƠ SẢN PHẨM.....	25
6.1. Danh mục, quy cách hồ sơ sản phẩm.....	25
6.2. Số lượng hồ sơ:.....	26
7. DỰ TOÁN KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
8. KẾ HOẠCH ,TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH	27
9. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH	27
9.1. Yêu cầu	27
9.2. Hình thức lấy ý kiến	27
9.3. Đối tượng lấy ý kiến.....	27

1. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU

1.1. Lý do, sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch phân khu

Thành phố Hạ Long, trung tâm hành chính - chính trị - văn hóa - giáo dục - TDTT - thương mại - dịch vụ du lịch của Tỉnh Quảng Ninh, có vị trí chiến lược quan trọng trong khu vực Đông Bắc Việt Nam, gần 2 đô thị lớn là Thủ đô Hà Nội (165km) và Hải Phòng (30km) và gần biên giới Việt Nam - Trung Quốc. Với vị trí gần các trung tâm dân cư lớn của khu vực phía Bắc như Hà Nội, Hải Phòng, cùng trực thuộc Tỉnh với 2 vùng phát triển chiến lược khác là Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, Khu kinh tế Vân Đồn và Khu kinh tế ven biển Quảng Yên, đường bờ biển trải dài trên Vịnh Bắc Bộ, Hạ Long có vị trí đặc biệt quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế xã hội của Việt Nam trong quan hệ thương mại và đảm bảo an ninh quốc phòng; có điều kiện thuận lợi để phát triển thành một trung tâm du lịch, đầu mối về công nghiệp, thương mại và giao thông vận tải dọc hành lang kinh tế ASEAN - Việt Nam - Trung Quốc. Trên bình diện Tỉnh, Quy hoạch tổng thể kinh tế xã hội Tỉnh đã xác định thành phố Hạ Long là trung tâm của chiến lược phát triển “một tâm, hai tuyến, đa chiều, 2 mũi đột phá”. Thành phố Hạ Long đã được Thủ tướng Chính phủ công nhận là đô thị loại I theo quyết định số 1838/QĐ-TTg ngày 10/10/2013.

Căn cứ Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 12/02/2023 (sau đây gọi tắt là QHC 72). Để từng bước thực hiện, nhằm cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung của thành phố Hạ Long được phê duyệt, Phân khu 3 có tên gọi: **Khu vực cửa ngõ phía Đông của Thành phố.** đã được xác định trong đồ án QHC 72.



Khu vực quy hoạch (Phân khu 3) có ranh giới thuộc địa giới hành chính phường, Hà Tu, Hà Phong, Hà Trung. Phân khu 3 được xác định rõ tính chất trong định hướng quy hoạch chung là trung tâm hiện hữu, Trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa, giáo dục cấp Tỉnh và Thành phố, là khu vực hoàn nguyên môi trường các khu khai thác để xây dựng các công viên xanh, khu du lịch sinh thái và các khu chức năng đô thị có vai trò hỗ trợ trong sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Quảng Ninh nói chung và thành phố Hạ Long nói riêng.

Đây cũng là khu vực được xác định là cửa ngõ phía Đông của thành phố Hạ Long, phát triển về thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh, du lịch sinh thái, quân

sự, công trình đầu mối bến bãi đỗ xe... gắn kết đô thị hiện trạng cải tạo, chỉnh trang trên cơ sở các khu dân cư hiện hữu và phát triển các khu ở mới trên đồi.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 (Quy hoạch đô thị phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn) và Khoản 1 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 (Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh hoặc điều chỉnh về địa giới hành chính làm ảnh hưởng lớn đến tính chất, chức năng, quy mô của đô thị hoặc khu vực lập quy hoạch) thì việc xem xét điều chỉnh Quy hoạch phân khu 3 để đảm bảo các yêu cầu quản lý phù hợp tình hình phát triển kinh tế - xã hội đối với các yếu tố tác động đến quá trình phát triển đô thị là cần thiết.

1.2. Cơ sở pháp lý

a. Hệ thống văn bản pháp luật:

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017.
- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
 - Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ban hành ngày 17/6/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/10/2018 về việc sửa đổi một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
 - Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14;
 - Nghị định số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng hợp nhất Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
 - Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
 - Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 về quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, hướng dẫn nội dung về đánh giá môi trường chiến lược cho các đồ án quy hoạch;
 - Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 05 năm 2013 của Bộ Xây dựng về việc “ Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị”;
 - Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc “ Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị”;
 - Quy chuẩn Việt Nam về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD) ban hành tại thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021;
 - Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số: 80/QĐ-TTg ngày 11/2/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050;
- Quyết định số 1989/QĐ-UBND ngày 14/5/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu vực phía Nam huyện Hoành Bồ đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 702/QĐ-TTg ngày 07/6/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 20/05/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 3 tại các phường: Hà Tu, Hà Phong, Hà Trung thành phố Hạ Long;
- Quyết định số: 72/QĐ-TTg ngày 12/2/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung Thành phố Hạ Long đến năm 2040;
- Căn cứ Văn bản số 936/UBND ngày 17/02/2023 của UBND thành phố Hạ Long "V/v thực hiện Thông báo số 816-TB/TU ngày 17/02/2023 của Ban Thường vụ Thành ủy";
- Căn cứ Văn bản số 1366/UBND ngày 06/03/2023 của UBND thành phố Hạ Long "V/v thực hiện Thông báo số 864-TB/TU ngày 03/03/2023 của Ban Thường vụ Thành ủy";
- Căn cứ Văn bản số 2586/UBND-QLĐT ngày 14/4/2023 của UBND thành phố Hạ Long "V/v triển khai các nhiệm vụ để thực hiện và quản lý phát triển đô thị theo Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040";

b. Các nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ:

- Niên giám, số liệu thống kê, các tài liệu do các cơ quan ban ngành tỉnh Quảng Ninh, thành phố Hạ Long, các đơn vị hành chính xã, phường thuộc khu vực nghiên cứu cung cấp;
- Các tài liệu và số liệu khảo sát điều tra hiện trạng có liên quan;
- Hồ sơ các quy hoạch, dự án phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật có liên quan trên địa bàn;
- Các tài liệu, số liệu kinh tế xã hội của thành phố Hạ Long và ngành có liên quan;

1.3. Yêu cầu

- Cụ thể hóa Đồ án quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040.
- Đề xuất những vấn đề cần điều chỉnh, bổ sung trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 3. Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với đô thị, đồng thời khớp nối đồng bộ các dự án đã và đang triển khai cũng như cơ sở hạ tầng hiện có trong khu vực quy hoạch.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết, quản lý các dự án đầu tư xây dựng, quản lý quá trình xây dựng và phát triển đô thị;

- Tạo động lực thu hút đầu tư, khai thác các lợi thế của khu vực để phát triển kinh tế xã hội bền vững, là cơ sở động lực cho việc phát triển, hoàn thành các tiêu chí, tiêu chuẩn của đô thị loại I.

2. VỊ TRÍ, PHẠM VI, RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

2.1. Vị trí, phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch nằm trong địa giới hành chính của các phường: Hà Tu, Hà Phong, Hà Trung thuộc phân khu 3 theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040, đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/2/2023; Ranh giới được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp khu vực đồi núi phường Hà Phong, Hà Trung;
- Phía Nam giáp biển, vịnh Hạ Long;
- Phía Tây giáp đường Hà Lâm, đường Trần Quốc Nghiễn (phường Hồng Hà);
- Phía Đông giáp thành phố Cẩm Phả;

2.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: **2740 ha.**
- Quy mô dân số dự báo khoảng: 46.000 - 49.000 (đến năm 2040).

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

3. KHÁT QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

3.1. Điều kiện tự nhiên:

a. Địa hình

Thành phố Hạ Long có địa hình đa dạng và phức tạp, đây cũng là một trong những khu vực hình thành lâu đời nhất trên lãnh thổ Việt Nam, địa hình ở đây bao gồm cả đồi núi, thung lũng, vùng ven biển và hải đảo, được chia thành 3 vùng rõ rệt gồm có: Vùng đồi núi bao bọc phía bắc và đông bắc, vùng ven biển ở phía nam quốc lộ 18A cuối cùng là vùng hải đảo. Trong đó, vùng đồi núi bao bọc phía bắc và đông bắc chiếm 70% diện tích, với độ cao trung bình từ 150 mét đến 250 mét, chạy dài từ Yên Lập đến Hà Tu, đỉnh cao nhất là 504 mét. Dãy đồi núi này thấp dần về phía biển, độ dốc trung bình từ 15-20%, xen giữa là các thung lũng nhỏ hẹp. Thứ hai là vùng ven biển ở phía nam quốc lộ 18A, độ cao trung bình từ 0.5 đến 5 mét. cuối cùng là vùng hải đảo bao gồm toàn bộ vùng vịnh, với gần hòn đảo lớn nhỏ, chủ yếu là đảo đá. Kết cấu địa chất của thành phố Hạ Long chủ yếu là đất sỏi sạn, cuội sỏi, cát kết, cát sét... ổn định và có cường độ chịu tải cao, từ 2.5 đến 4.5 kg/cm², thuận lợi cho việc xây dựng các công trình. Khoáng sản chủ yếu là than đá và nguyên vật liệu xây dựng.

Khu vực nghiên cứu có địa hình phong phú đa dạng: mặt biển, đồi núi, đồng bằng bằng phẳng... Hướng dốc địa hình từ đồi núi ra mặt biển. Cao độ nền biển thiên từ: -4,00÷180,0m.

b. Khí hậu

Khu vực nghiên cứu có đặc điểm chung của khí hậu khu vực ven biển vùng Hòn Gai.

Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình hằng năm là 23.7°C. Mùa đông thường bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, nhiệt độ trung bình là 16.7°C rét nhất là 5°C. Mùa hè từ tháng 5 đến tháng 10. nhiệt độ trung bình vào mùa hè là 28.6°C, nóng nhất có thể lên đến 38°C.

Chế độ mưa: Lượng mưa trung bình một năm của Hạ Long là 1832 mm, phân bố không đều theo 2 mùa. Mùa hè, mưa từ tháng 5 đến tháng 10, chiếm từ 80- 85% tổng lượng mưa cả năm. Lượng mưa cao nhất vào tháng 7 và tháng 8, khoảng 350mm. Mùa đông là mùa khô, ít mưa, từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, chỉ đạt khoảng 15-20% tổng lượng mưa cả năm. Lượng mưa ít nhất là tháng 12 và tháng 1, chỉ khoảng từ 4 đến 40 mm.

Chế độ gió: Thành phố Hạ Long có 2 loại hình gió mùa hoạt động khá rõ rệt là gió Đông Bắc về mùa đông và gió Tây Nam về mùa hè. Tốc độ gió trung bình là 2.8m/s, hướng gió mạnh nhất là gió Tây Nam, tốc độ 45m/s.

Độ ẩm không khí: Độ ẩm không khí trung bình hằng năm là 84%. Cao nhất có tháng lên tới 90%, thấp nhất có tháng xuống đến 68%.

Chế độ bão: Mỗi năm trung bình khu vực chịu ảnh hưởng của 5 đến 6 cơn bão và áp thấp nhiệt đới, thường xảy ra vào các tháng 8,9. Sự kết hợp của gió mùa Đông Bắc trong các tháng này với hoạt động của bão lại gây ra gió mạnh cấp 8,9 có khi cấp 10,11 rất nguy hiểm đối với tàu thuyền.

Sương mù: Sương mù nhiều nhất vào mùa đông, tập trung vào tháng 2,3. lượng sương mù lớn nhất là 13 ngày. Số ngày có sương mù trong năm là 16 – 42 ngày.

c. Hải văn

- Sông và suối ở Hạ Long đều nhỏ, ngắn, lưu lượng nước không nhiều, trong khi đó địa hình dốc nên khi có mưa to, nước dâng lên nhanh và thoát ra biển cũng nhanh.

- Các con sông chính chảy qua địa phận Thành phố gồm các sông Diên Vọng, Vũ Oai, Trối đổ vào vịnh Cừu Lục rồi chảy ra Vịnh Hạ Long, ngoài ra có sông Yên Lập đổ vào hồ Yên Lập. Các con suối chạy dọc núi phía Nam thuộc phường Hồng Gai, Hà Tu, Hà Phong.

- Chế độ thủy triều của vùng biển Hạ Long, chịu ảnh hưởng trực tiếp chế độ nhật triều vịnh Bắc Bộ, biên độ dao động thủy triều trung bình là 3,6m.

- Nhiệt độ nước biển ở lớp bề mặt trung bình là 18,0 oC đến 30,8 oC, độ mặn nước biển trung bình là 21,6% (vào tháng 7) cao nhất là 32,4% (vào tháng 2 và 3 hàng năm).

d. Địa chất công trình

Qua báo cáo khoan khảo sát địa chất công trình của 1 số đơn vị của các công ty tư vấn thiết kế (Công ty tư vấn thiết kế trường Đại học Xây dựng Hà Nội, Liên hiệp khảo sát địa chất xử lý nền móng công trình) - địa tầng nền đất của khu vực có từ 4 – 5 lớp như sau:

Lớp 1 : Lớp bùn bồi lấp có độ dày từ 2 – 4m.

Lớp 2 : Sét pha cứng vừa đến cứng.

Lớp 3 : Sét pha cứng.

Lớp 4 : đá phong hoá cứng.

Các lớp đất đá là sản phẩm đá phong hoá, phía trên là đới vụn mịn, phía dưới là đới chuyển tiếp từ đới vụn mịn sang đá phong hoá. Các lớp đất có thành phần và chiều sâu khá đồng nhất thể hiện rất

3.2. Dân số

Theo số liệu thống kê năm 2020, dân số thường trú trên địa bàn 33 đơn vị hành chính cấp phường, xã thuộc Thành phố Hạ Long khoảng 327.405 người. Ngoài ra, trong khu vực có lượng lớn dân số quy đổi là khách du lịch, dân số tạm trú là lao động tại khu vực dịch vụ du lịch, lao động thời vụ khoảng 140.000 người.

Thành phố Hạ Long trước khi sáp nhập: Tỷ lệ tăng dân số hàng năm trung bình từ 1,0 - 2,1%/năm. Dân số tăng cao nhất là vào năm 2005 với mức tăng 5,3% và năm 2017 với 5,2%; năm có tốc độ phát triển thấp nhất là năm 2012 và 2013 với 1,0%.

Thành phố Hạ Long mới (sau khi sáp nhập) Tỷ lệ tăng dân số hàng năm trung bình từ 1,1 - 2,1%/năm. Dân số tăng cao nhất là vào năm 2005 với mức tăng 5,6% và năm 2017 với 4,3%; năm có tốc độ phát triển thấp nhất là năm 2012 với 1,1%. Tính trung bình cả giai đoạn 2016 - 2020 đạt khoảng 2,75%/ năm (năm 2016 đạt 2,1%; năm 2017 đạt 4,3%; năm 2018 đạt 2,6%; năm 2019 đạt 3,3%;

Tỷ lệ tăng tự nhiên ổn định ở khoảng 1,0 - 1,2%/năm, năm 2012 tỷ lệ tăng dân số tự nhiên tăng đột biến đạt 1,39%/năm. Giai đoạn 2010 - 2019 tỷ lệ tăng dân số tự nhiên bình quân khoảng 1,14%/năm.

Nhìn chung, dân số thành phố Hạ Long phát triển ổn định và có chiều hướng gia tăng dân số trong những năm gần đây và xu thế này tiếp tục gia tăng trong tương lai khi mà kinh tế - xã hội của Thành phố sẽ phát triển mạnh mẽ cùng với quá trình đô thị hóa diễn ra ngày càng nhanh.

Khu vực lập quy hoạch nằm trên ranh giới 03 phường nội thành của thành phố Hạ Long, là các phường có mật độ dân số trung bình của thành phố. Tổng dân số năm 2022 trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch khoảng **36.993 người**, mật độ dân số trung bình khoảng 1.700 người/km².

3.3. Sử dụng đất

Nhìn chung quỹ đất của thành phố Hạ Long đã được khai thác mở rộng theo quy hoạch chung năm 2019, các khu vực đất đô thị hiện hữu đã được cải tạo. Một số khu vực đồi núi, đang được khai thác để xây dựng khu chức năng đô thị, công trình dịch vụ thương mại.

Thực trạng một phần sử dụng đất tại Phân khu 3, đang triển khai đầu tư cho thấy; quỹ đất phát triển khu vực này còn nhiều; một số khu vực ven tuyến đường bao biển Hạ Long – Cẩm Phả đang được nghiên cứu phát triển quỹ đất xây dựng đô thị phục vụ phát triển Thành phố trong tương lai.

Hiện trạng sơ bộ sử dụng đất khu vực lập quy hoạch Phân khu 3

STT	Danh mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	414,12	15,03
2	Đất cơ quan, hành chính	1,87	0,07
3	Đất công cộng đơn vị ở	2,49	0,09
4	Đất công cộng cấp đô thị	2,95	0,11
5	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	2,69	0,10
6	Đất trường trung học phổ thông	3,24	0,12
8	Đất y tế	4,24	0,15
10	Đất hỗn hợp	3,45	0,13
12	Đất cây xanh khu ở	2,52	0,09
14	Đất lâm viên, đồi núi cảnh quan	460,59	16,72
15	Đất di tích, tôn giáo	1,96	0,07
16	Đất công nghiệp	82,31	2,99
17	Đất khai thác khoáng sản, VLXD	8,27	0,30
18	Đất nuôi trồng thủy sản	64,22	2,33
19	Đất công trình đầu mối, HTKT	0,32	0,01
20	Đất quân sự, an ninh quốc phòng	1.094,13	39,72
21	Mặt nước	376,42	14,17
22	Đất nông nghiệp	106,14	3,85
23	Đất nghĩa trang	16,01	0,58
25	Đất chưa sử dụng	37,64	1,37
26	Giao thông	55,10	2,00
	Tổng	2.740,00	100

3.4. Kiến trúc cảnh quan, kiến trúc và công trình xây dựng

a. Hiện trạng cảnh quan

Khu vực này thuộc khu lấn biển lấn biển phía Nam và Đông Nam (của Hòn Gai Đông); khu vực này đang tiếp tục hoàn thành xây dựng các khu dân cư bao gồm khu dân cư cũ ven QL 18; điều chỉnh quy hoạch một số khu vực do ngành than quản lý;

Cảnh quan chủ yếu của khu vực này 2 bên vùng ven suối Lộ Phong, vùng núi đá vôi gắn với vùng bùn lầy và mặt nước phía Đông Nam thành phố.

b. Hiện trạng kiến trúc và công trình xây dựng

- *Về nhà ở*

Tổng diện tích sàn nhà ở của các phường trong phạm vi Phân khu 3 khoảng 351.500m², bình quân khoảng 19 m²/người, được đánh giá là thấp so với tiêu chuẩn đô thị loại I (29m²/ người) và thấp hơn trung bình của thành phố. Quy hoạch các khu đô thị, dân cư tại khu vực thuộc Phân khu 3 về cơ bản đã được xây dựng, hệ thống hạ tầng đô thị hiện đại nhiều công trình khang trang, góp phần nâng cao giá trị kiến trúc đô thị trên các tuyến đường Vũ Văn Hiếu (QL18), Minh Hà...; Kiến trúc nhà ở phổ biến là dạng nhà liên kế từ 3 đến 6 tầng; thời gian gần đây đang hình thành các khu đô thị mới, có lối kiến trúc hiện đại đồng bộ, đó là những đóng góp mới cho bộ mặt kiến trúc của thành phố.



Các công trình nhà ở cũ và các dân cư mới

- *Về công trình công cộng dịch vụ đô thị*

Khu vực Phân khu 3 là khu vực tập chung chủ yếu các khối cơ quan cấp phường, các công trình đã được đầu tư xây dựng mới, nâng cấp cải tạo cơ bản đáp ứng đáp ứng với sự phát triển của khu vực hiện tại; đồng thời tạo điều kiện cho cán bộ và nhân dân đến làm việc và liên hệ công tác.

Về hệ thống công trình công cộng cấp khu ở: Trong khu vực hiện có 06 nhà trẻ, mẫu giáo, 01 trường tiểu học, 02 trường THCS. Số lượng trường học cơ bản đáp ứng nhu cầu người dân trong khu vực cũng như các khu vực lân cận. Tuy nhiên, do điều kiện địa hình, quỹ đất chật hẹp, quy mô các trường còn nhỏ, nhiều trường chưa đạt tiêu chuẩn về diện tích. Bình quân diện tích đất trường học trong khu vực còn thiếu nhiều so với tiêu chuẩn: đất trường tiểu học hiện chỉ đạt trung bình 2,47 m²/học sinh (theo QCVN 2019 là 10m²/học sinh), đất trường mẫu giáo, nhà trẻ chỉ đạt khoảng 1,69 m²/cháu (theo QCVN 2019 là 12m²/cháu).

Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 03 thành phố Hạ Long

Hiện trạng các khu dân cư hiện có đã được xây dựng kín, nên quỹ đất trống để xây dựng mở rộng các công trình trường học là không còn, do vậy khả năng đề quy hoạch đảm bảo tiêu chuẩn các chỉ tiêu về đất trường học nói riêng và công trình công cộng nói chung trong khu vực là hết sức khó khăn.

Khu vực phân khu 3 là nơi tập chung một số các công trình y tế quan trọng của Tỉnh cũng như của khu vực như: Trung tâm y tế cấp cứu mở; Trạm y tế mở Hà Tu



Hiện trạng kiến trúc các công trình hạ tầng xã hội



- *Hệ thống các công trình thương mại - dịch vụ:*

Hệ thống các trung tâm thương mại, siêu thị, và chợ, được đầu tư xây dựng và hoạt động có hiệu quả, không chỉ phục vụ đời sống sinh hoạt của nhân dân mà còn phục vụ nhu cầu mua sắm của khách du lịch khi đến với Hạ Long. Với các chợ trung tâm thương mại lớn như: Siêu thị MM Mega Market; Chợ Hà Tu;

- *Hiện trạng công viên cây xanh TĐTT:*

Trong khu vực nghiên cứu tập trung các công viên cây xanh, quảng trường lớn của thành phố Hạ Long như công viên hoa hạ Long, quảng trường 30-10, phần lớn là cây xanh cấp đô thị. Hệ thống cây xanh vườn hoa cấp khu ở, đơn vị ở còn thiếu.

- *Công tác cải tạo chỉnh trang đô thị:*

Việc cải tạo, chỉnh trang tuyến đường Vũ Văn Hiếu, là một trong những tuyến đường huyết mạch của đô thị, có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn. TP Hạ Long; ngoài ra dự án tuyến đường bao biển Hạ Long- Cẩm Phả đây không chỉ đơn thuần về giao thông mà là phục vụ nhân dân Hạ Long và du khách. Bên cạnh hệ thống cây xanh, tiêu

cảnh, hệ thống chiếu sáng hiện đại, đường dành riêng cho người dân đi bộ, đi xe đạp thể thao, tuyến đường phải có điểm nhấn.

Thống kê hệ thống các công trình công cộng, dịch vụ trong Phân khu 3

STT	Tên các loại công trình	Ghi chú
I	Công trình Thương mại dịch vụ	
1	Chợ Hà Tu	
2	Siêu thị MM Mega Market	
II	Công trình y tế	
1	Phòng khám đa khoa khu vực Hà Tu	
2	Bệnh xá công ty than Hà Tu	
3	Trạm y tế phường Hà Tu	
4	Trung tâm cấp cứu Mỏ - TKV	
5	Trung tâm cấp cứu Mỏ	
6	Thiết bị vật tư - TT cấp cứu Mỏ	
7	Trung tâm y tế Phường Hà Phong	
III	Di Tích, tôn giáo	loại hình
1	Đền Lán Phục	Di tích
2	Đền Bà Tĩnh, Đền Bà Chúa Lan Phương	Công trình tôn giáo
3	Chùa Quang Nghiêm	Di tích
4	Đình làng Lộ Phong	Di tích
5	Chùa Cao Linh	Di tích
IV	Cơ sở Giáo Dục	loại hình
1	Trường THPT Vũ Văn Hiếu	C3
2	Trường THCS Hà Tu	C2
3	Trường Tiểu học Minh Hà	C1
4	Trường MN Hà Tu	MN
5	Trường THPT Minh Khai	C3
6	Trường Mầm non Hà Phong	MN
7	Trường THCS Minh Khai	C2
8	Trường mầm non Hà Phong	MN
V	Công trình văn hóa - TDTT - vui chơi, giải trí	
1	NVH khu 1 - Phường Hà Tu	
2	NVH khu 4 - phường Hà Tu	
3	NVH khu 3 - phường Hà Tu	
4	Sân bóng đá công ty thanh Hà Tu	
5	Nhà thi đấu công ty than Hà Tu	
6	NVH khu 2 - Phường Hà Tu	
7	NVH khu 5 - phường Hà Tu	
8	NVH khu 7 - phường Hà Tu	
9	NVH khu 1 - phường Hà Phong	
10	NVH khu 4B - phường Hà Phong	

11	NVH khu 4 - phường Hà Phong	
12	NVH khu phố 6B - phường Hà Phong	
13	NVH khu 2B - phường Hà Phong	

3.5. Hạ tầng kỹ thuật

a. Hiện trạng giao thông

*** Giao thông đối ngoại:**

- Quốc lộ 18: Chạy theo hướng Tây – Đông, kết nối tỉnh Quảng Ninh với các tỉnh Bắc Ninh, Hải Phòng. Quốc lộ 18 là trục giao thông chính của tỉnh Quảng Ninh, liên kết thành phố Hạ Long với thành phố Uông Bí, thành phố Cẩm Phả và thành phố Móng Cái và là động lực quan trọng để phát triển kinh tế xã hội cho tỉnh Quảng Ninh nói chung và thành phố Hạ Long nói riêng. Đoạn đi qua khu vực thiết kế đã được nâng cấp, cải tạo. Trong đó đoạn từ nút giao với đường Hà Lâm đến ngã ba giao với đường Khe Cá dài 3.325m, mặt cắt ngang 30m; đoạn còn lại dài 1.176m, mặt cắt ngang 25m.

*** Giao thông khu vực thiết kế:**

- Tuyến đường bao biển Hạ Long - Cẩm Phả đã hoàn thành dự án, tổng chiều dài đoạn qua khu vực thiết kế là 5.254m, quy mô mặt cắt ngang rộng 35m.

- Các tuyến đường hiện trạng trong khu vực thiết kế có mặt cắt ngang đường nhỏ hẹp, chủ yếu theo dạng xương cá bám theo các QL18. Một số đoạn tuyến chính bao gồm đường Khe Cá, đường Minh Hà, đường Tân Lập, đường Hà Phong có quy mô mặt cắt ngang 13,5-17,5m.

b. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

b.1. Hiện trạng cao độ nền

Cao độ nền biến thiên từ : -5,00÷232,0m.

Khu dân cư hiện trạng đã xây dựng các công trình có cao độ nền: 3,50÷35,50m.

Cao độ nền tuyến đường Vũ Văn Hiến: 5,00÷27,00m.

Các khu vực phía Đông Nam có cao độ nền $H < 3.0\text{m}$ thường xuyên bị ngập úng vào mùa mưa.

b.2. Hiện trạng thoát nước mưa

Khu vực nghiên cứu được đầu tư xây dựng hệ thống cống thoát nước chung giữa nước thải và nước mưa dọc 2 bên vỉa hè tuyến đường Vũ Văn Hiến và các khu vực dân cư hiện hữu, kích thước hệ thống $B \times H = 0.6 \times 0.8(\text{m})$ với tổng chiều dài khoảng 21km.

Các khu vực còn lại chưa được đầu tư hệ thống thoát nước. Nước mưa tự chảy tràn trên bề mặt tự nhiên ra biển.

Khu vực nghiên cứu có 2 con suối chảy theo hướng Bắc – Nam đổ ra biển thuộc ranh giới của 2 phường Hà Phong và Hà Tu. 2 con suối thoát nước từ khu vực khai thác than trên núi cao đổ xuống phía Nam vừa là nguồn tiếp nhận nước mưa chính của khu vực nghiên cứu.

b.3. Đánh giá đất xây dựng

Căn cứ điều kiện tự nhiên, số liệu thủy văn, bản đồ nền địa hình sơ bộ đánh giá quỹ đất xây dựng như sau :

- Đất hiện trạng đã xây dựng: 546,72 ha chiếm 19,83%.

- Đất thuận lợi xây dựng (độ dốc $0\% < I < 10\%$, cao độ nền $H > 3.00\text{m}$): 180,55 ha chiếm 6,55%.

- Đất ít thuận lợi xây dựng do ngập úng: cao độ nền $2.0\text{m} \leq H \leq 3.0(\text{m})$ (chiều sâu

ngập úng: 1m): 51,03 ha chiếm 1,83%.

- Đất ít thuận lợi xây dựng do độ dốc địa hình: $10\% < I < 20\%$: 30,65 ha, chiếm 1,11%.

- Đất không thuận lợi xây dựng do ngập úng: cao độ nền $H < 2.0(m)$ (chiều sâu ngập úng $> 1m$): 57,47 ha chiếm 2,08%.

- Đất không thuận lợi xây dựng do độ dốc địa hình: $I > 20\%$: 403,9 ha, chiếm 14,65%.

- Đất cấm xây dựng (đất quân sự, di tích): 557,08 ha, chiếm 20,2%.

- Đất mặt nước: 929,71 ha chiếm 33,72%.

c, Hiện trạng cấp nước

** Khu vực nghiên cứu hiện đang được cấp nước từ 02 nhà máy nước:*

- Nhà máy nước Diễn Vọng công suất thiết kế $Q = 60.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, thực tế sản xuất $74.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, nguồn nước lấy từ hồ Cao Vân;

- Trạm bơm giếng công suất: $2.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, nguồn nước ngầm;

** Mạng lưới đường ống và các công trình trên mạng lưới:*

- Trạm bơm tăng áp hồ Khe Cá công suất: $2.760 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, đặt tại chân đồi Độc Lập;

- Tuyến ống truyền dẫn $\varnothing 600, \varnothing 560, \varnothing 500, \varnothing 200\text{mm}$ hiện có chạy dọc đường Vũ Văn Hiếu (QL18) lấy nước từ nhà máy nước Diễn Vọng về cấp nước cho khu vực nghiên cứu;

- + Tuyến ống truyền dẫn $\varnothing 500\text{mm}, \varnothing 200\text{mm}$ hiện có chạy song song với đường Vũ Văn Hiếu cấp nước cho dân cư các phường Hà Phong và Hà Trung;

- + Tuyến ống $\varnothing 200\text{mm}, \varnothing 160\text{mm}$ hiện có chạy đường Khe Cá và đường Nguyễn Thị Minh Khai cấp nước cho các khu dân cư, khu dịch vụ,...

- + Tuyến ống $\varnothing 200\text{mm}, \varnothing 180\text{mm}, \varnothing 110\text{mm}$ hiện có chạy đường Tân Lập lấy nước từ trạm bơm giếng: $1.850 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ cấp về.

Ngoài ra còn có các tuyến ống phân phối có đường kính từ $\varnothing 110\text{mm} \div \varnothing 225\text{mm}$ chạy dọc các trục đường nhỏ cấp nước cho các khu dân cư và khu tái định cư, ...

d. Hiện trạng cấp điện

Nguồn điện: Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng cấp điện của trạm 110kV Hà Tu. Trạm 110kV Hà Tu công suất hiện trạng 25+63 MVA cấp điện lưới 35kV phục vụ sản xuất và lưới điện 22kV phục vụ sinh hoạt.

Lưới điện trung thế: khu vực nghiên cứu gồm 2 cấp điện áp 35KV và 22KV. Trong thời gian vừa qua đã được Điện lực thành phố đầu tư cải tạo nâng cấp lên cấp điện áp tiêu chuẩn 22KV.

Lưới điện trung thế của khu vực nghiên cứu hiện tại đa phần được đi nổi trên cột bê tông ly tâm, sử dụng dây dẫn AC70, AC95, AC150 và cáp bọc AL-ALLOY.

Tổng chiều dài các tuyến trung thế hiện có trong khu vực nghiên cứu khoảng 30km.

Lưới điện hạ thế 0,4KV: Toàn bộ lưới điện hạ thế của khu vực nghiên cứu đã được đầu tư xây dựng bằng hệ thống cáp bọc vận xoắn ABC đi nổi trên cột bê tông ly tâm, chỉ còn rất ít các đường nhánh sử dụng dây trần.

Lưới điện chiếu sáng: Lưới điện chiếu sáng trên các trục đường chính của khu vực nghiên cứu đã được bố trí đi ngầm, các đường nhánh lưới điện chiếu sáng đi chung cột với lưới điện hạ thế.

e. Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.

Hiện khu vực nghiên cứu được cấp mạng từ tổng đài Hạ Long. Khu vực nghiên cứu được xây dựng mạng thế hệ tiếp theo (NGN), cáp quang được triển khai rộng khắp. 100% khu vực có sóng thông tin di động. Cột ăng ten thu phát sóng di động đạt tỷ lệ 1,01 km/cột, đang được xây theo 3 loại chính A2a, A2b và A2c. Hiện trạng dùng chung cơ sở hạ tầng giữa các doanh nghiệp trên địa bàn còn hạn chế.

Nhận xét: Hệ thống cáp quang và các điểm thu phát sóng hiện đã được triển khai ở khu vực nghiên cứu phủ sóng 100% khu vực nghiên cứu. Tuy nhiên khu vực nghiên cứu nằm trong khu vực triển khai trạm thu phát sóng kiểu mới, thân thiện với môi trường nên cần thay thế dần các cột sang cột chuẩn loại A1a, A2a cao <50m. Nâng cấp hệ thống wifi công cộng với dung lượng cao. Tăng tỷ lệ dùng chung cơ sở hạ tầng giữa các doanh nghiệp.

f. Hiện trạng thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang

*** Thoát nước thải:**

Khu vực nghiên cứu sử dụng hệ thống thoát nước chung nước mưa và nước thải. Hầu hết các tuyến đường giao thông trong khu dân cư hiện hữu đã có mương, cống thu gom chung, kích thước B600 -B800mm. Nước thải chỉ được xử lý sơ bộ bằng xí tự hoại và đổ ra hệ thống nước mưa và xả vào kênh Lộ Phong, hồ Khe Cá.

- Nước thải y tế: Chưa có hệ thống xử lý. Các bệnh viện, trạm y tế phường chỉ được xử lý nước thải sơ bộ bằng hố xí tự hoại sau đó thoát chung vào hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sản xuất, làng nghề, chăn nuôi: Các khu vực sản xuất, khai thác khoáng sản, nuôi trồng thủy sản, canh tác nông nghiệp chưa có các biện pháp xử lý nước thải. Trong tương lai gây nguy cơ mất vệ sinh môi trường, ảnh hưởng tới sức khỏe người dân.

*** Quản lý và thu gom chất thải rắn**

+ Khu vực nghiên cứu hiện đang được Công ty Môi trường đô thị tỉnh Quảng Ninh chịu trách nhiệm quét, thu gom, vận chuyển và quản lý chất thải rắn. Chất thải rắn sinh hoạt chủ yếu từ các khu dân cư, trung tâm thương mại, chợ, nhà hàng, công sở, trường học...

+ Tỷ lệ thu gom đạt khoảng 95% lượng chất thải rắn phát sinh, vẫn còn một tỷ lệ nhỏ CTR được người dân xử lý tại chỗ.

+ Phương thức thu gom: Chất thải rắn được thu gom bằng xe đẩy tay từ nguồn phát sinh và dọc theo các tuyến đường sau đó được cầu trực tiếp lên xe vận tải chuyên dụng đến khu xử lý chất thải rắn của thành phố Hạ Long.

*** Nghĩa trang:**

Hiện tại khu vực nghiên cứu gồm có: nghĩa trang nhân dân Góc Khế với diện tích: 7,5 ha, nghĩa trang nhân dân phường Hà Tu với diện tích: 2,07ha và nghĩa trang liệt sỹ phường Hà Tu với diện tích: 0,65ha. Các nghĩa trang này cơ bản đã sử dụng gần hết diện tích. Đây là khu nghĩa trang không đảm bảo khoảng cách ly tới khu dân dụng,

chưa có hệ thống xử lý nước thải hầm mộ, gây ô nhiễm trực tiếp tới khu dân cư xung quanh và cả đối với khu vực quy hoạch.

3.6. Các quy hoạch, dự án phát triển đô thị đã và đang triển khai

*** Quy hoạch phân khu 1/2.000**

- QHPK Nam suối Lộ Phong; quy mô 324,4 ha (QĐ số 1054/QĐ-UBND ngày 26/5/2014 của UBND Tỉnh);

- QH phân khu TL 1/2000 Khu vực phía Bắc Quốc lộ 18A, thành phố Hạ Long (Đoạn từ phía sau Trụ sở Công an Tỉnh đến khu vực Văn phòng mỏ Hà Tu); quy mô 883,9 ha (QĐ số 1264/QĐ-UBND ngày 11/5/2015);

- Quy hoạch khu vực phía Nam QL18 (đoạn từ Cầu Trắng đến giáp TP Cẩm Phả), thuộc phường Hà Tu, Hà Phong; quy mô 629,9 ha. (QĐ số 2111/QĐ-UBND ngày 08/7/2016).

*** Quy hoạch chi tiết**

Hệ thống các quy hoạch chi tiết được lập khá nhiều, gắn với các dự án đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu vực chức năng đô thị, hạ tầng đô thị... Tính đến nay, trên địa bàn khu vực Phân khu 3 đã có khoảng 25 đồ án, đặc biệt là:

+ QHCT tỷ lệ 1/500 cải tạo chỉnh trang đô thị khu vực trung tâm phường Hà Phong;

+ Điều chỉnh cục bộ khu C, khu D thuộc Trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ, bệnh viện, chung cư của công an Tỉnh;

+ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy xử lý nước thải Hà Phong tại phường Hà Phong, thành phố Hạ Long;

+ Điều chỉnh QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư, tái định cư, siêu thị Metro thành khu dân cư, tái định cư tại phường Hà Tu - TP Hạ Long

+ Điều chỉnh QHCT XD tỷ lệ 1/500 khu dân cư, tiểu thủ công nghiệp phía Nam suối Lộ Phong tại phường Hà Phong, TP Hạ Long (Dự án Trung tâm nghề cá kết hợp làng chài du lịch Bái Tử Long).

Quá trình triển khai quy hoạch chi tiết của các dự án thành phần cho thấy cần có các quy định cụ thể hơn của đồ án quy hoạch chung và quy hoạch phân khu định hướng cho quy hoạch tầng cao, kiến trúc công trình, thiết kế cảnh quan và đầu nổi hạ tầng để tạo nên hình ảnh quy hoạch kiến trúc chung cho thành phố Hạ Long và từng bước hình thành bản sắc kiến trúc cho đô thị du lịch.

*** Các dự án đang triển khai:**

Trên địa bàn khu vực nghiên cứu hiện có khoảng 20-25 dự án có sử dụng đất, mặt nước đã và đang triển khai thực hiện, trong đó chủ yếu là các dự án phát triển đô thị, cải tạo các trụ sở cơ quan... và rất nhiều các dự án dịch vụ công cộng, hạ tầng kỹ thuật khác.

3.7. Đánh giá chung về hiện trạng khu vực lập quy hoạch

Khu vực hiện là vùng trũng, nhiều khu vực đang hoàn nguyên mỏ và các cơ sở sản xuất của ngành than; điều kiện quỹ đất xây dựng hạn chế, trong bối cảnh nhu cầu dự án đầu tư xây dựng rất lớn dẫn tới phải khai thác quỹ đất đồi núi, lấn biển, ảnh

hưởng tới cảnh quan và môi trường tại khu vực , tác động mạnh tới di sản vịnh Hạ Long. Công tác lấn biển ảnh hưởng đến cảnh quan môi trường vịnh Hạ Long;

Không gian bị chia cắt thành các khu vực đòi hỏi phải đầu tư nhiều về hạ tầng giao thông kết nối. Hệ thống giao thông kết nối đã bị quá tải khi vào mùa du lịch và khi cải tạo nâng cấp;

Hệ thống giao thông công cộng chưa phát triển , phương tiện giao thông cá nhân của người dân và du khách tăng nhanh, gây quá tải tới hạ tầng giao thông;

Các khu đô thị, dịch vụ xây dựng chưa hoàn thiện, ảnh hưởng tới môi trường, cảnh quan và chất lượng sống của người dân.

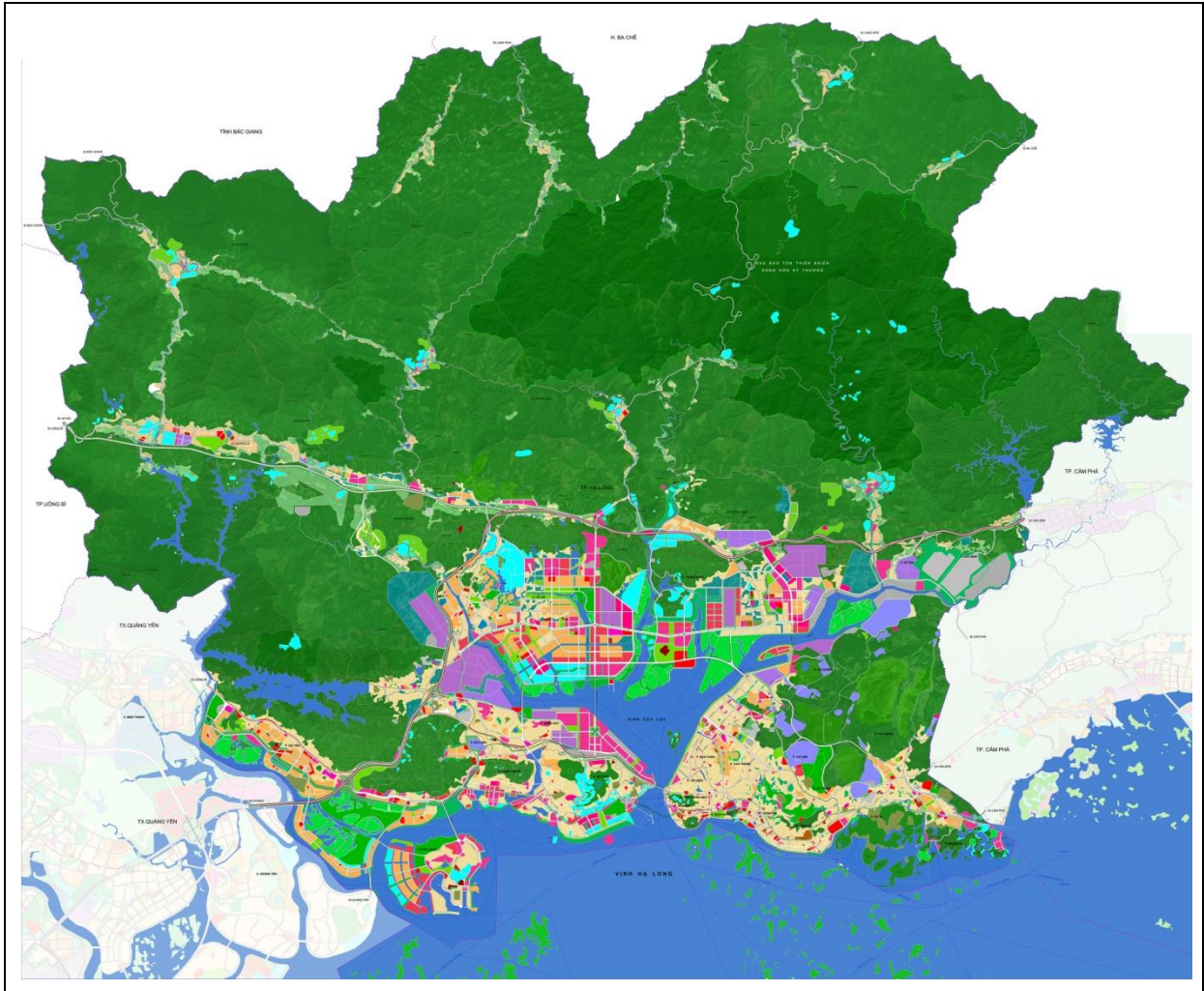
Đặc trưng kiến trúc cảnh quan chưa hình thành rõ nét , việc phát triển các dự án độc lập thiếu công cụ định hướng về kiến trúc cảnh quan có nguy cơ tạo ra sự lộn xộn, không hình thành bản sắc chung.

Hệ thống hạ tầng giao thông kết nối đang hoàn thiện nhanh chóng tạo kết nối nhanh Hạ Long với thế giới và các nước trong khu vực , qua đó thúc đẩy phát triển các lĩnh vực thương mại, du lịch, tài chính và hoạt động khoa học công nghệ;

Các chương trình dự án của các nhà đầu tư trong nước và quốc tế đang nghiên cứu phát triển trên địa bàn thành phố Hạ Long sắp hình thành sẽ tạo ra các cơ sở hạ tầng dịch vụ chất lượng cao , phục vụ phát triển du lịch và dịch vụ tại địa phương.

4. CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

4.1. Cụ thể hoá định hướng quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040



- Xây dựng, phát triển thành phố Hạ Long trở thành đô thị dịch vụ, du lịch văn minh, thân thiện, trung tâm dịch vụ - du lịch quốc gia mang tầm quốc tế với hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội hiện đại và đồng bộ gắn kết giữa bảo tồn và phát triển bền vững Di sản kỳ quan thiên nhiên thế giới Vịnh Hạ Long và khu bảo tồn thiên nhiên Đồng Sơn - Kỳ Thượng.

- Phát triển thành phố Hạ Long theo hướng phát triển bền vững, phù hợp với yêu cầu tăng trưởng xanh và thích ứng với biến đổi khí hậu, lấy Vịnh Cửa Lục làm trung tâm kết nối, theo hướng đa cực, hài hòa với di sản thiên nhiên thế giới Vịnh Hạ Long và các vùng núi phía Bắc thành phố.

- Khai thác tối ưu tiềm năng, lợi thế của thành phố Hạ Long; tạo việc làm; nâng cao chất lượng đô thị; khai thác tốt hệ thống hạ tầng giao thông đã và đang được đầu tư trên địa bàn để kết nối, mở rộng không gian phát triển đô thị, dịch vụ, du lịch.

- Hoàn thiện các tiêu chí đô thị loại I. Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị hiện đại, đồng bộ; phát huy vai trò là hạt nhân, đầu mối giao thông quan trọng (đường thủy, đường bộ, đường sắt, hàng không) kết nối trong nước và quốc tế.

- Trung tâm dịch vụ, du lịch quốc gia, có tầm quốc tế, gắn với bảo tồn, phát huy giá trị Di sản kỳ quan thiên nhiên thế giới Vịnh Hạ Long.

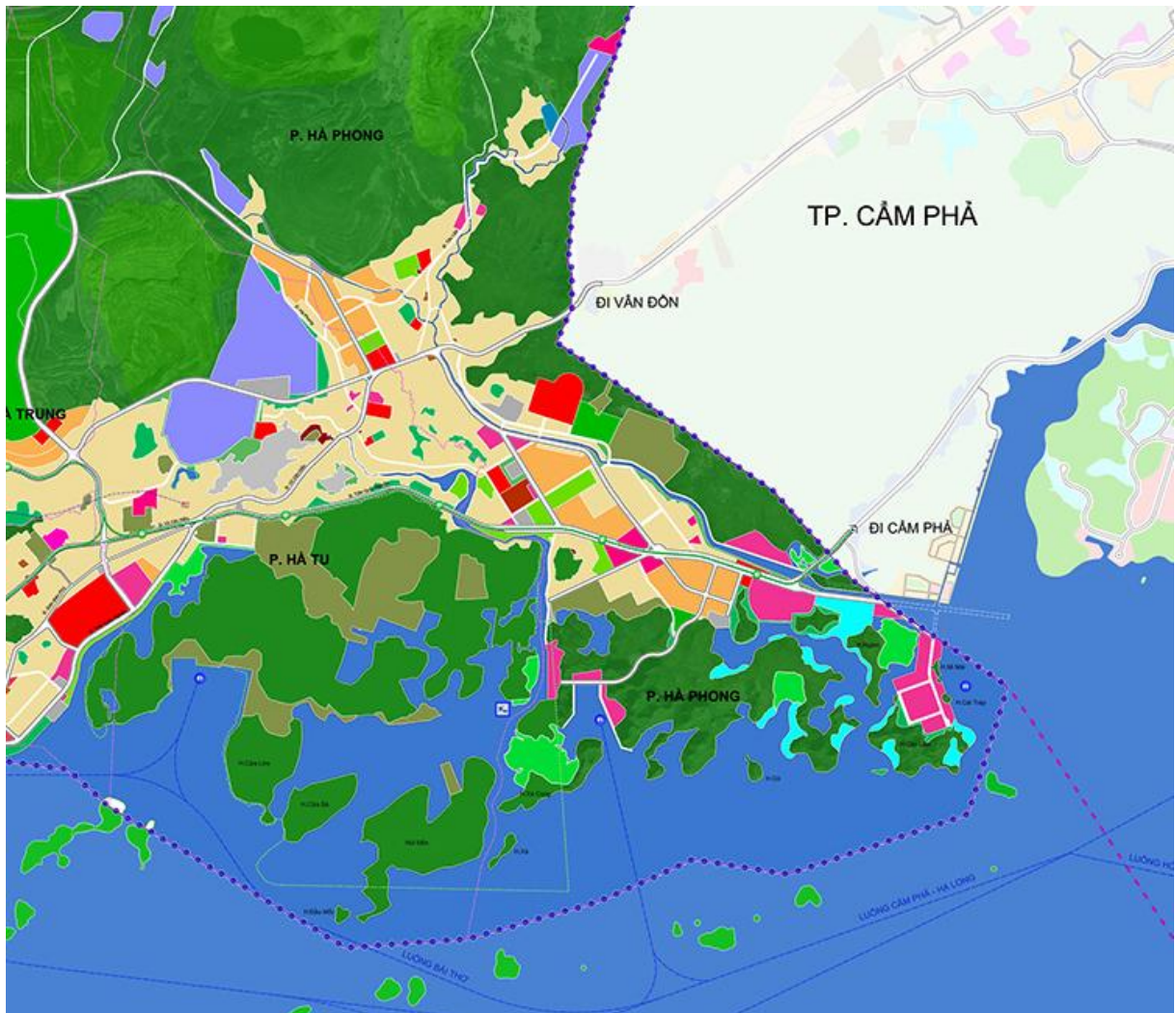
- Thành phố cấp vùng với chức năng chính: trung tâm thương mại, dịch vụ, công nghiệp công nghệ cao, cảng biển, dịch vụ logistics trọng điểm của khu vực và quốc tế, tạo động lực phát triển vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, vành đai kinh tế ven biển Bắc Bộ; có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của vùng Đông Bắc.

- Trung tâm chính trị - hành chính, văn hóa xã hội, khoa học kỹ thuật, y tế, giáo dục của tỉnh Quảng Ninh; phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; bảo vệ tài nguyên rừng, biển và cảnh quan thiên nhiên; có vị trí quan trọng về an ninh, quốc phòng.

- Thành phố phát triển theo mô hình đô thị thông minh, đô thị xanh, phát triển bền vững thích ứng với biến đổi khí hậu.

4.2. Cụ thể hoá giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và bảo vệ môi trường Phân khu 3:

Phân khu I là khu vực Hoàn nguyên môi trường các khu khai thác để xây dựng các công viên xanh, khu du lịch sinh thái và các khu chức năng đô thị.



Phân khu 3 được xác định trong QHC thành phố Hạ Long đến năm 2040

4.3. Những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch và yêu cầu cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt:

Xây dựng hoàn thiện không gian cảnh quan hai bên tuyến đường bao biển kết

nổi Hạ Long - Cẩm Phả gắn với phát triển dịch vụ, du lịch, cây xanh, gìn giữ đất rừng ngập mặn và bảo vệ cảnh quan, môi trường.

Hình thành tiếp nối đường bao biển đến hết địa giới hành chính Thành phố (giáp thành phố Cẩm Phả); bố trí thêm các bến thuyền du lịch, bến tắm công cộng để phục vụ du khách đến tham quan và nhân dân khu vực; thực hiện di chuyển Nhà máy sàng tuyển Nam Cầu Trắng và sử dụng quỹ đất để phát triển các khu chức năng đô thị.

Tăng cường các không gian mở ra biển; chỉnh trang, cải tạo và quản lý quy hoạch kiến trúc các công trình giáp biển; tạo bộ mặt kiến trúc đẹp cho Thành phố nhìn từ biển.

Chuyển đổi các khu đất sản xuất đã hết thời hạn sử dụng sang các dự án phát triển nhà ở và công trình công cộng. Cung cấp các đầu mối về dịch vụ thương mại, công viên cây xanh TĐTT, bến bãi đỗ xe và dịch vụ hỗ trợ cho khu vực phía Đông của thành phố Hạ Long.

Đảm bảo hành lang cho các hoạt động giao thông đối ngoại gồm quốc lộ 18, đường tránh và đường bao biển mới nổi Hạ Long - Cẩm Phả.

Hình thành mặt đứng đô thị mới tại khu vực đường bao biển, gắn với các dịch vụ công cộng hỗn hợp.

Bổ sung các dải cây xanh cách ly đối với các khu nghĩa trang, khu mỏ đang hoạt động; hoàn nguyên môi trường từ các khai trường mỏ than, tổ chức các không gian xanh và mặt nước, hình thành công viên gắn với các hoạt động du lịch sinh thái và thể thao (sân golf 36 lỗ, khu nghỉ cao cấp...) góp phần tạo dựng không gian xanh cho thành phố du lịch.

Tầng cao trung bình: 3-5 tầng; Tầng cao tối đa: 40 tầng; Xây dựng công trình cao tầng theo cụm với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, dành không gian bố trí bãi đỗ xe và hạ tầng xã hội; Vị trí công trình cao tầng tại các khu vực đô thị mới và đường bao biển Hạ Long - Cẩm Phả. Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.

Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất. Xây dựng mật độ thấp, dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng. Mật độ xây dựng gộp: 30 - 40%.

Công sở: Bổ sung, hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan quản lý cấp đô thị và phường.

Công nghiệp: Từng bước chuyển đổi các cơ sở công nghiệp phân tán sang chức năng dịch vụ đô thị.

Thương mại: bổ sung các cơ sở dịch vụ thương mại dọc quốc lộ 18, đường bao biển Hạ Long - Cẩm Phả để phục vụ nhu cầu khu vực và thành phố.

Văn hóa: Hình thành các trung tâm văn hóa cấp thành phố, cấp đô thị tập trung.

Y tế: Cải tạo mở rộng trạm y tế phường kết hợp với các cơ sở y tế hiện có tại khu vực để phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân.

Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại các đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt.

5. NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU

5.1. Sơ bộ về quy mô dân số, đất đai, nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

a.. Dự báo phát triển dân số

a1. Về cơ sở dự báo

- Định hướng dự báo dân số khu vực lập quy hoạch trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

- Quá trình phân bố dân cư và xu thế đô thị hoá trên địa bàn thành phố Hạ Long và các địa phương khác trong tỉnh.

- Quy luật tăng trưởng dân số tại các phường, xã trên địa bàn toàn thành phố Hải Dương và toàn tỉnh.

- Dân số tạm trú quy đổi: khách du lịch, lao động thời vụ, ...

- Khả năng dung nạp dân số của đô thị.

a2. Dự báo quy mô dân số

Các số liệu thống kê của Tổng cục Thống kê giai đoạn 2008 - 2019 (nguồn: <https://www.gso.gov.vn>), dân số tại các đô thị loại I trực thuộc trung ương có tốc độ tăng dân số ở khu vực đô thị khoảng từ 1,6 - 4,3%/năm giai đoạn từ 2008 - 2017, cụ thể: TP Hải Phòng là 1,6%/năm

Quy luật tăng tự nhiên dân số được phân tích, đánh giá trong giai đoạn 2010-2020 cho thấy tỷ lệ tăng trưởng trung bình hàng năm là 1,10 - 1,16%. Theo xu hướng chung, tỷ lệ tăng tự nhiên dân số sẽ giảm dần. Tuy nhiên, do sự hình thành và phát triển cơ sở kinh tế kỹ thuật, khu vực dịch vụ du lịch của Thành phố diễn ra mạnh mẽ trong thời gian tới, dẫn đến sự nhập cư số lượng lớn lực lượng lao động trẻ trong độ tuổi lao động. Do đó, mức dân số tự nhiên khoảng 1,02%/năm giai đoạn 2020-2030 và giảm xuống còn 0,9%/năm vào giai đoạn 2030-2040.

- Dự kiến dân số tại khu vực quy hoạch đến năm 2040 là khoảng 46.000 - 49.000 người.

(Việc xác định quy mô dân số có thể được điều chỉnh cho sát thực tế hơn trong quá trình lập quy hoạch).

b. Dự báo nhu cầu sử dụng đất đai:

Áp dụng chỉ tiêu đối với đô thị loại I và các dự báo, nhu cầu sử dụng đất được xác định theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố xác định:

+ Đất đơn vị ở mới: 28 m²/người.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: 6m²/người

+ Đất cây xanh công cộng đơn vị ở: ≥ 2 m²/người

(Dự báo các chỉ tiêu đất đai sẽ được cụ thể hoá trong quá trình khảo sát đánh giá hiện trạng và nghiên cứu lập quy hoạch)

Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 03 thành phố Hạ Long
c. Dự báo về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

Bảng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QH
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng		
1.1	<i>Giáo dục</i>		
	Trường PTTH, dạy nghề	học sinh/1000 người	≥ 40
		m ² /học sinh	≥ 10
	Trường mầm non	cháu/1000 người	≥ 50
		m ² /cháu	≥ 12
	Trường tiểu học	học sinh/1000 người	≥ 65
		m ² /học sinh	≥ 10
	Trường THCS	học sinh /1000 người	≥ 55
		m ² /học sinh	≥ 10
1.2	<i>Y tế</i>		
	Bệnh viện đa khoa	giường/1000 người	≥ 4
		m ² /giường	≥ 100
	Trạm y tế	m ² /trạm	≥ 500
1.3	<i>Văn hoá - Thể dục thể thao</i>		
	Sân vận động	m ² /người	$\geq 0,8$
		ha/ công trình	$\geq 2,5$
	Trung tâm Văn hoá – TDTT cấp đô thị	m ² /người	$\geq 0,8$
		ha/công trình	$\geq 3,0$
	Trung tâm Văn hoá – TDTT cấp đơn vị ở	ha/công trình	$\geq 0,5$
	Sân thể thao cơ bản cấp đô thị	m ² /người	$\geq 0,6$
		ha/công trình	$\geq 1,0$
	Sân chơi cấp đơn vị ở	m ² /người	$\geq 0,5$
	Nhà thiếu nhi (hoặc cung thiếu nhi)	chỗ/1.000 người	≥ 2
		ha/công trình	$\geq 1,0$
1.4	<i>Chợ</i>		
	Công trình thương mại cấp đô thị	ha/công trình	≥ 1
	Chợ đơn vị ở	ha/công trình	$\geq 0,2$
2	Hạ tầng kỹ thuật		
2.1	<i>Giao thông</i>		
	Tỷ lệ đất giao thông	% đất xây dựng	20-25
	Mật độ mạng lưới đường	km/km ²	6,5-8,0
2.2	<i>Cấp nước</i>		

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QH
	Sinh hoạt	l/ng.ngđ	180
	Công cộng, dịch vụ	% Qsh	10
	Công nghiệp	m3/ha/ngđ	22-45
	Tỷ lệ cấp nước	%	100
2.3	Cấp điện		
	Sinh hoạt	W/người	700
	Công cộng, dịch vụ	% sinh hoạt	40
	Công nghiệp	kW/ha	120-350
2.4	Thoát nước thải		
	Sinh hoạt	% Tiêu chuẩn cấp nước	90%
	Công nghiệp	% Tiêu chuẩn cấp nước	70%
2.5	Chất thải rắn		
	Sinh hoạt	kg/ng-ngày	1,3 (TL thu gom 100%)
	Công nghiệp	Tấn/ha	0,3 (TL thu gom 100%)
	Xây dựng	% CTR sinh hoạt	20%

Chú thích:

- Các chỉ tiêu sử dụng đất đai, các chức năng đô thị sẽ được cụ thể hóa, điều chỉnh trong đồ án quy hoạch phân khu để phù hợp với điều kiện phát triển cụ thể và tình hình thực tiễn tại địa phương.

5.2. Các yêu cầu về công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng:

5.2.1. Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên.

Thu thập và thống kê các nội dung cơ bản về điều kiện tự nhiên. Đánh giá nhận xét đầy đủ các ảnh hưởng tiêu cực và tích cực của điều kiện tự nhiên tới phát triển đô thị. Tập trung đánh giá, phân tích, nhận dạng các đặc điểm cơ bản của khung thiên nhiên như địa hình, cảnh quan, thủy hải văn...

5.2.2. Phân tích đánh giá hiện trạng.

a. Dân số, lao động và các yếu tố văn hóa xã hội khác: Thống kê, đánh giá các nội dung cơ bản về dân số, lao động, văn hóa, xã hội. Nhận xét về dân số, lao động liên quan đến phát triển khu vực lập QHPK. Đánh giá các yếu tố văn hóa nổi trội, đặc trưng và ảnh hưởng tới sự phát triển.

b. Sử dụng đất: Thống kê sử dụng đất khu vực lập quy hoạch. Nhận xét đánh giá về cơ cấu sử dụng đất, hiệu quả sử dụng đất, các vấn đề tồn tại về đất đai cần giải quyết.

c. Không gian, kiến trúc, cảnh quan: Xác định các đặc điểm không gian chính của khu vực, các điểm nhìn, các điểm nhấn. Đánh giá đặc điểm, chất lượng các công trình, tổ hợp các công trình chính trong khu vực và các giá trị văn hóa vật thể khác.

d. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Nêu rõ và thống kê đầy đủ các nội dung chính của hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, san nền, thoát nước mặt, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng đô thị, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang, thông tin liên lạc. Đánh giá các ưu điểm, các vấn đề tồn tại liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần giải quyết.

e. Môi trường và tài nguyên thiên nhiên: Khảo sát, thống kê đánh giá về chất lượng môi trường đô thị, tiềm năng về tài nguyên. Nhận xét các vấn đề tồn tại cần giải quyết trong lĩnh vực bảo vệ môi trường và khai thác sử dụng tài nguyên.

f. Các dự án, chương trình đang triển khai: Rà soát, thống kê, đánh giá và nhận xét chung về các chương trình, dự án trong khu vực lập quy hoạch. Tính hiệu quả và sự phù hợp của các dự án, chương trình với mục tiêu, tầm nhìn phát triển khu vực.

g. Các vấn đề khác mang tính đặc trưng và nổi trội của khu vực:

h. Đánh giá tổng hợp và kết luận phân hiện trạng: Tổng hợp, phân tích được các vấn đề hiện trạng trong đó nêu rõ được các giá trị của hiện trạng cần bảo tồn phát huy, các vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch phân khu.

5.3. Các yêu cầu về nội dung chính của Quy hoạch phân khu:

5.3.1. Cơ cấu phân khu chức năng:

Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch: Dựa trên đặc điểm địa hình và quỹ đất hiện có, đề xuất quy hoạch các khu chức năng chính như sau:

- Khu dân cư hiện trạng cải tạo xen cây: Cải tạo chỉnh trang xen cây , hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật , hạ tầng xã hội các khu dân cư hiện hữu nằm dọc các tuyến đường chính trong khu vực... và các cụm dân cư trong khu vực.

- Phát triển mới khu dân cư đô thị : Phát triển mới các khu dân cư đô thị dọc tuyến đường và các khu vực còn trống , trên cơ sở gắn kết với các khu vực dân cư hiện hữu và điều kiện địa hình tự nhiên khu vực.

- Phát triển mới các khu chức năng đô thị : Phát triển mới các khu chức năng đô thị (công trình công cộng, thương mại, văn phòng, cơ quan...) đáp ứng định hướng phát triển tương lai theo quy hoạch chung. Bố trí các công trình dịch vụ-thương mại và công cộng gắn kết với trục đường , các khu dân cư đô thị và dọc các trục giao thông chính trong khu vực.

- Phát triển mới hạ tầng xã hội , cây xanh công viên thể dục thể thao , cây xanh cảnh quan: Phát triển mới hệ thống hạ tầng xã hội đảm bảo đồng bộ với phát triển các khu dân cư đô thị dọc tuyến đường . Xây mới các điểm cây xanh , vườn hoa, TDTT... gắn với khu dân cư đô thị. Duy trì, bảo vệ, khai thác cây xanh, cảnh quan gắn với suối và hồ nước trong khu vực tạo nét đặc trưng của đô thị.

- Phát triển các khu, cụm dịch vụ du lịch sinh thái.
- Các khu chức năng khác.

5.3.2. Quy hoạch sử dụng đất:

Đối với các khu hiện trạng cải tạo xen cấy: Trên cơ sở hiện trạng xác định các chỉ tiêu cho từng ô phố phù hợp với tình trạng xây dựng hiện có và dự kiến phát triển cho tương lai.

Đối với các khu xây dựng mới: Xác định các chỉ tiêu cho từng ô phố về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao; vị trí các công trình ngầm (nếu có).

5.3.3. Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

Đề xuất bố cục quy hoạch, kiến trúc cảnh quan, xác định các khu vực trọng tâm, trọng điểm và mô tả hình ảnh không gian của toàn bộ khu vực lập quy hoạch. Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng.

Đề xuất khung thiết kế đô thị và mô tả các không gian trọng tâm của khu vực theo các tuyến- điểm- diện. Phân vùng cảnh quan (cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn, khu bảo vệ thiên nhiên...), xác định các khu vực có giá trị, tiềm năng về cảnh quan cần có giải pháp quản lý bảo vệ.

Các giải pháp kiểm soát , quản lý và phát triển cho từng lô đất trong khu vực . Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi . Các quy định về kiến trúc cảnh quan đối với các lô đất xây dựng công trình.

5.3.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến lưới đường khu vực, bao gồm:

a. Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông. Phân loại phân cấp các tuyến giao thông đô thị, đề xuất các giải pháp thiết kế cho giao thông đô thị và giao thông khu vực, đảm bảo kết nối với giao thông đối ngoại theo quy hoạch chung. Xác định vị trí, quy mô, số lượng các công trình giao thông. Xác định mặt cắt, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ. Xác định chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật. Tổng hợp khối lượng xây dựng và khái toán kinh phí đầu tư.

b. San nền và thoát nước mặt: Xác định cao độ khống chế xây dựng. Đề xuất các giải pháp thiết kế san nền, phương án thoát nước mưa. Đề xuất các giải pháp phòng chống tai biến địa chất, ngập úng, sạt lở... Lập khái toán đầu tư, khối lượng xây dựng.

c. Cấp nước: Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu và nguồn cấp nước . Đề xuất các giải pháp cấp nước (vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết), lập khái toán đầu tư, khối lượng xây dựng.

d. Cấp điện và chiếu sáng đô thị :Xác định tiêu chuẩn , nhu cầu và nguồn cấp điện, lựa chọn cân đối nguồn điện . Đề xuất giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện (vị trí, quy mô các trạm điện phân phối ; mạng lưới đường dây trung thế). Tính toán nhu

cầu và đề xuất hệ thống chiếu sáng đô thị. Lập khái toán đầu tư và khối lượng xây dựng.

e. Thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang: Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang. Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải, thu gom chất thải rắn (vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải), các giải pháp về nghĩa trang. Lập khái toán đầu tư, khối lượng xây dựng.

f. Thông tin liên lạc: Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc, lựa chọn cân đối nguồn cung cấp. Đề xuất giải pháp thiết kế hệ thống thông tin liên lạc. Lập khái toán đầu tư và khối lượng xây dựng.

g. Khớp nối các dự án: Đánh giá và khớp nối các dự án đang triển khai trong khu vực. Đề xuất các giải pháp quy hoạch hợp nhất.

5.3.5. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có); các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị.

- Đề xuất biện pháp giảm thiểu tác động môi trường đối với chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường, chất thải nguy hại, nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

5.3.6. Kinh tế xây dựng:

- Xác định khái toán kinh phí đầu tư xây dựng, suất đầu tư. Tổng hợp kinh phí.
- Đánh giá các hiệu quả kinh tế và xã hội khi thực hiện theo nội dung của đồ án.
- Xác định danh mục dự án ưu tiên đầu tư cho các dự án trọng điểm phát triển khu vực.

- Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

6. DANH MỤC, SỐ LƯỢNG HỒ SƠ SẢN PHẨM

6.1. Danh mục, quy cách hồ sơ sản phẩm

Thành phần hồ sơ theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

a. Phần bản vẽ:

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Quy cách bản vẽ	
			Hồ sơ A0	Hồ sơ A3

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Quy cách bản vẽ	
			Hồ sơ A0	Hồ sơ A3
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	Tỷ lệ thích hợp	x	x
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan	1/2000	x	x
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/2000	x	x
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2000	x	x
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/2000	x	x
6	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/2000	x	x
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (Chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải và xử lý CTR, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác.	1/2000	x	x
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2000	x	
9	Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	Tỷ lệ thích hợp	x	x
10	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Tỷ lệ thích hợp	x	x

b. Phần văn bản:

- Thuyết minh và các văn bản pháp lý liên quan.
- Dự thảo Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng.
- Dự thảo Tờ trình xin phê duyệt.
- Dự thảo Quyết định phê duyệt.

6.2. Số lượng hồ sơ:

10 bộ Hồ sơ sản phẩm. Thành phần một bộ hồ sơ bao gồm: Phần Bản vẽ và Văn bản (kèm theo đĩa CD lưu trữ).

7. KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH

Thời gian thực hiện lập quy hoạch phân khu không quá 09 tháng kể từ ngày bắt đầu ký hợp đồng, nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt và có bản đồ khảo sát địa hình đúng quy chuẩn tỷ lệ 1/2.000 (không kể thời gian chờ báo cáo, thẩm định, phê duyệt).

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Quảng Ninh
- Cơ quan trình duyệt: UBND thành phố Hạ Long
- Cơ quan thẩm định: Sở xây dựng tỉnh Quảng Ninh
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị thành phố Hạ Long

8. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

8.1. Yêu cầu

- Phòng quản lý đô thị thành phố Hạ Long phối hợp với UBND phường Hà Tu, Hà Phong, Hà Trung có trách nhiệm lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu.

- Trong quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu, các ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan phải được tổ chức tư vấn phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch tổng hợp, giải trình bằng văn bản.

- Các nội dung góp ý phải được phân tích, giải trình đầy đủ, làm cơ sở hoàn chỉnh các phương án quy hoạch theo hướng đảm bảo sự phù hợp, có tính khả thi, hài hòa giữa lợi ích của Nhà nước và cộng đồng.

8.2. Hình thức lấy ý kiến

- Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch được thực hiện bằng 1 trong 2 hình thức: Gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ đồ án quy hoạch phân khu được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

- Thời gian lấy ý kiến là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, đại diện cộng đồng dân cư.

8.3. Đối tượng lấy ý kiến

Đối tượng lấy ý kiến dự kiến bao gồm: UBND, UB MTTQ phường Hà Tu, Hà Phong, Hà Trung; các cơ quan, tổ chức có liên quan; đại diện cộng đồng dân cư phường Hà Tu, Hà Phong, Hà Trung.