

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHIỆM VỤ

**QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
PHÂN KHU 5 TẠI CÁC PHƯỜNG BÃI CHÁY, GIÉNG ĐÁY
HÀ KHẨU VÀ VIỆT HUNG - THÀNH PHỐ HẠ LONG
TỈNH QUẢNG NINH**

(Theo Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040, phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ)

**Địa điểm: Các phường Bãi Cháy, Giếng Đáy, Hà Khẩu và Việt Hưng
thành phố Hạ Long - tỉnh Quảng Ninh**

Hạ Long, năm 2023

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

====***====

NHIỆM VỤ
QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
PHÂN KHU 5 TẠI CÁC PHƯỜNG BÃI CHÁY, GIẾNG ĐÁY,
HÀ KHẨU VÀ VIỆT HƯNG -THÀNH PHỐ HẠ LONG
TỈNH QUẢNG NINH

Địa điểm: Các phường Bãi Cháy, Giếng Đáy, Hà Khẩu và Việt Hưng
Thành phố Hạ Long - Tỉnh Quảng Ninh

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG
& THƯƠNG MẠI C.T.C
Giám đốc

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
UBND NHÂN DÂN TP HẠ LONG



Vũ Anh Tùng

PHẦN I: LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

1. Sự cần thiết lập quy hoạch:

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 và Hải Phòng, gần biên giới quốc gia giữa 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.

Sau khi thực hiện sát nhập toàn bộ địa giới hành chính của huyện Hoành Bồ vào thành phố Hạ Long theo Nghị quyết số 837/NQ-UBTVQH14 ngày 17/12/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thành phố Hạ Long (mới) có 1.119,12 km² diện tích tự nhiên, quy mô dân số thường trú là 327.405 người.

Đề đi đến mục tiêu “Đưa thành phố Hạ Long trở thành một Trung tâm dịch vụ, du lịch Quốc gia và có tầm vóc quốc tế gắn với Di sản thiên nhiên thế giới Vịnh Hạ Long” và hợp nhất 2 quy hoạch chung riêng rẽ (thành phố Hạ Long và huyện Hoành Bồ), năm 2022 UBND tỉnh Quảng Ninh đã tổ chức lập quy hoạch chung thành phố Hạ Long mới giai đoạn đến năm 2040 và đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023. Đây là cơ sở pháp lý then chốt, là tiền đề để thành phố Hạ Long thực hiện thành công những định hướng và mục tiêu quan trọng đã đề ra.

Nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố Hạ Long đã được phê duyệt, đảm bảo tính đồng bộ của đồ án và phục vụ công tác quản lý, triển khai các dự án thành phần, kêu gọi các nguồn lực đầu tư... để hiện thực hóa các Nghị quyết, Kết luận của Tỉnh ủy, UBND Tỉnh, đáp ứng nhu cầu thực tiễn phát triển của thành phố Hạ Long mới với yêu cầu đột phá, thực hiện các nhiệm vụ chiến lược của tỉnh Quảng Ninh trong giai đoạn tới ... việc triển khai lập Quy hoạch các phân khu quy hoạch ở tỷ lệ 1/2000 trong phạm vi Quy hoạch chung đã phê duyệt là một bước chuyển tiếp vô cùng quan trọng, đảm bảo tính kế thừa và liên tục của đồ án quy hoạch chung, làm cơ sở để triển khai lập các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư phù hợp với những định hướng đã đề ra trong quy hoạch chung, thực tiễn khách quan tại từng khu vực cụ thể và các quy định pháp luật hiện hành.

Nằm bên bờ phía tây Vịnh Cửa Lục, một khu vực có vị trí vô cùng quan trọng, có tốc độ phát triển nhanh với nhiều lợi thế của thành phố Hạ Long, Phân

khu 5 tại các phường Bãi Cháy, Giếng Đáy, Hà Khẩu và Việt Hưng với định hướng chức năng là “Khu công nghiệp, dịch vụ cảng kết hợp Đô thị sinh thái” là một điểm đến hấp dẫn và thu hút nhiều nhà đầu tư với nhiều dự án quan trọng. Với thế mạnh về phát triển công nghiệp, dịch vụ cảng nhờ có vị trí địa lý, giao thông đa dạng và thuận lợi, có vùng cảnh quan thiên nhiên phong phú. Đây cũng là khu vực có tốc độ phát triển nhanh, có nhiều công trình quan trọng, nhiều khu công nghiệp...là hình ảnh sống động phản ánh chân thực diện mạo năng động của thành phố Hạ Long trong tương lai. Để khu vực có thể khai thác và tối ưu hóa những lợi thế sẵn có, phù hợp với những định hướng cơ bản, theo những lộ trình cụ thể sát với thực tế phát triển và tạo một công cụ pháp lý để quản lý quy hoạch, quản lý kiến trúc và xây dựng một cách khoa học, hiệu quả việc triển khai lập quy hoạch phân khu cho khu vực này là hết sức cần thiết.

2. Mục tiêu và yêu cầu phát triển đối với khu vực lập quy hoạch.

2.1. Mục tiêu:

- Góp phần 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;

- Phát triển thành phố Hạ Long theo hướng bền vững, tăng trưởng xanh và thích ứng với biến đổi khí hậu; hài hòa với di sản thiên nhiên thế giới vịnh Hạ Long và các vùng núi phía Bắc; nâng cao vai trò, vị thế của thành phố Hạ Long, góp phần quan trọng vào sự phát triển chung của tỉnh Quảng Ninh, tạo giá trị phát triển mới để tăng sức cạnh tranh trong khu vực và quốc tế.

- Phát triển khu vực phía tây Vịnh Cửa Lục với mũi nhọn là công nghiệp, dịch vụ cảng và dịch vụ thương mại.

- Khai thác hợp lý, hiệu quả các tiềm năng, lợi thế của khu vực; tạo thêm công ăn việc làm và thu nhập cho mọi thành phần lao động; nâng cao chất lượng sống, chất lượng đô thị; khai thác tốt hệ thống hạ tầng đã và đang được đầu tư trên địa bàn để kết nối, mở rộng không gian phát triển du lịch; sử dụng hiệu quả, bền vững nguồn lực đất đai, con người trong toàn bộ quá trình phát triển.

- Cùng với các khu vực trong toàn thành phố tập trung 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 tốt vai trò của khu vực trong tổng thể phát triển chung của thành phố.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn vùng, đảm bảo khớp nối về mặt 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.

- Hình thành và hoàn thiện các cơ sở pháp lý để triển khai lập các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng; Tạo khung pháp lý để quản lý quy hoạch và xây dựng, kiểm soát phát triển đô thị và bảo vệ môi trường.

2.2. Yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực lập quy hoạch:

- Đảm bảo đáp ứng các mục tiêu nêu trên.

- Phù hợp với đặc điểm về điều kiện tự nhiên như địa hình, địa chất thủy văn, đất đai, môi trường, khí hậu, cảnh quan... Về kinh tế: Phù hợp với quy mô hiện tại và tiềm năng phát triển trong tương lai. Về xã hội: Phù hợp với phong tục tập quán, lối sống và nhận thức thẩm mỹ của người dân và du khách. Về môi trường: Có kế hoạch và lộ trình cụ thể để giám sát, bảo vệ và gìn giữ môi trường chung đặc biệt đối với Di sản Vịnh Hạ Long; thích ứng linh hoạt đối với biến đổi khí hậu và nước biển dâng...

- Xác định tính chất, quy mô sử dụng đất đai... đảm bảo phù hợp với các bộ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và định hướng trong Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 đã được phê duyệt.

- Quy hoạch sử dụng đất và không gian kiến trúc cảnh quan... đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung, sử dụng hiệu quả và tiết kiệm tránh thất thoát lãng phí tài nguyên. Có không gian cảnh quan hài hòa với cảnh quan chung của khu vực và toàn thành phố, thân thiện và gần gũi với con người.

- Quy hoạch hệ thống giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu nối hạ tầng kỹ thuật khoa học, phù hợp với các dự án đã và đang triển khai và những định hướng phát triển trong tương lai.

- Có môi trường cảnh quan tốt, đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường, thu gom và xử lý chất thải, nước thải, khu công trình đầu mối kỹ thuật cấp nước, thoát nước, cấp điện, khu phục vụ ... phù hợp với định hướng phát triển và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của toàn khu vực.

- Xác lập cơ sở để lập Quy chế quản lý theo đồ án quy hoạch.

PHẦN II: CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

1. Cơ sở lập quy hoạch

1.1. Cơ sở pháp lý:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 13/11/2020 của Văn phòng Quốc hội về Luật Quy hoạch đô thị; 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; Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về Nghị định quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội về Luật Xây dựng; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018; Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/8/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội giải thích một số điều của Luật Quy hoạch;

- Luật Kiến trúc; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

- Luật Đất đai 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 03/3/2017; Nghị định 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 về quản lý, sử dụng đất trồng lúa, có hiệu lực kể từ ngày 01/9/2019; Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 08/02/2021; Văn bản hợp nhất 04/VBHN-BTNMT ngày 04/5/2021 của Bộ Tài nguyên và môi trường;

- Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ban hành ngày 17/11/2020; Văn bản hợp nhất số 13/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 về Luật bảo vệ môi trường; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Luật Biển Việt Nam số 18/2012/QH13 ngày 21/6/2012; Nghị định số 11/2021/NĐ-CP ngày 10/02/2021 quy định việc giao các khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển;

- Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14/6/2005; Nghị định 19/2006/NĐ-CP Hướng dẫn Luật Thương mại về xuất xứ hàng hóa; Thông tư 07/2006/TT-BTM hướng dẫn thủ tục cấp và quản lý việc cấp Giấy chứng nhận xuất xứ theo Nghị định 19/2006/NĐ-CP quy định chi tiết Luật Thương mại về xuất xứ hàng hóa;

- Luật Du lịch số 09/2017/QH14 ngày 19/6/2017; Nghị định số 168/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 quy định chi tiết một số điều của Luật Du lịch;

- Luật phòng cháy và chữa cháy năm 2011 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy năm 2013; Nghị định 136/2020/NĐ-CP, ngày 24/11/2020; Thông tư liên tịch số 04/2009/TTLT/BXD-BCA ngày 10/4/2009 của Bộ Công an và Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện việc cấp nước phòng cháy, chữa cháy tại đô thị và khu công nghiệp;

- Luật Giao thông đường bộ số 23/2008/QH12 ngày 13/11/2008; Nghị định số 100/2019/NĐ-CP ban hành ngày 30/12/2019 về Quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực giao thông đường bộ và đường sắt.

- Luật Điện lực số 28/2004/QH 11 ngày 03-12-2004; Luật Điện lực sửa đổi bổ sung số 24/2012/QH 13 ngày 01-07-2013; Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26-02-2014 Quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện; Nghị định 51/2020/NĐ-CP ngày 21-04-2020 Sửa đổi Nghị định 14/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện;

- Nghị quyết số 36-NQ/TW ngày 22/10/2018 của Ban Chấp hành Trung ương Khóa XII về Chiến lược phát triển bền vững kinh tế biển Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

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

- Nghị Quyết số 1210/2016/UBTVQH13 về “Phân loại đô thị”; Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 về “Tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và Phân loại đơn vị hành chính” ban hành ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIII; Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15; Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ban hành ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XV sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 và Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13;

- Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ Phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất Quốc gia thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025;

- Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023;

- Quy hoạch Tài nguyên nước tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 4358/QĐ-UBND ngày 26/12/2014; Quyết định số 969/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh ban hành Quy định quản lý hoạt động thoát nước, xử lý nước thải trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh;

- 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 10/02/2023;

- Chỉ thị số 08/CT-UBND ngày 04/10/2021 của UBND tỉnh “V/v chấn chỉnh, nâng cao chất lượng công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”;

- Thông báo số 936/UBND ngày 17/02/2023 của UBND thành phố Hạ Long về việc thực hiện Thông báo số 816/TB-TU ngày 17/02/2023 của ban Thường vụ Thành ủy; Thông báo số 1366/UBND ngày 06/3/2023 của UBND thành phố Hạ Long về việc thực hiện Thông báo số 864/TB-TU ngày 17/02/2023 của ban Thường vụ Thành ủy thành phố Hạ Long;

- Văn bản số 2586/UBND-QLĐT ngày 14/4/2023 của UBND thành phố Hạ Long và các văn bản chỉ đạo liên quan.

1.2. Cơ sở tài liệu, số liệu bản đồ và Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành:

- Hồ sơ Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Quảng Ninh giai đoạn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

- Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050;

- Hồ sơ Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội thành phố Hạ Long đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

- Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040;

- Các quy hoạch chuyên ngành về giao thông, công nghiệp, du lịch, thương mại, môi trường vv...;

- Các đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng trong khu vực;

- Các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng thủy văn, địa chất công trình, hiện trạng kinh tế xã hội, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, dân số... và các tài liệu khác có liên quan;

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2.000 theo hệ tọa độ VN2000 và các bản đồ đo đạc địa hình hiện có tại khu vực quy hoạch.

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

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCXDVN 01:2021/BXD;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - QCXDVN 07:2016/BXD;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình;

- Các tiêu chuẩn thiết kế về lĩnh vực văn hóa: TCVN 9365:2012 về nhà văn hóa thể thao – nguyên tắc cơ bản để thiết kế; TCVN 281:2004 về nhà văn hóa thể thao – nguyên tắc cơ bản để thiết kế; TCVN 5577:2012 về rạp chiếu phim – nguyên tắc cơ bản để thiết kế; TCVN 9369:2012 về rạp hát – nguyên tắc cơ bản để thiết kế; TCVN 4529:2012 về công trình thể thao, nhà thể thao tiêu chuẩn thiết kế; TCVN 4205:2012 về công trình thể thao, sân thể thao tiêu chuẩn thiết kế; TCVN 4260:2012 về công trình thể thao - Bể bơi - Tiêu chuẩn thiết kế; TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng – nguyên tắc cơ bản để thiết kế;

- Các tiêu chuẩn thiết kế về lĩnh vực y tế: TCVN 7022:2002 về Trạm y tế cơ sở - Yêu cầu thiết kế; TCVN 4470:2012 về Bệnh viện đa khoa – tiêu chuẩn thiết kế; TCVN 9213:2012 về Bệnh viện quận huyện – tiêu chuẩn thiết kế;

- Các tiêu chuẩn thiết kế về lĩnh vực giáo dục: TCVN 8794:2011 về trường trung học - Yêu cầu thiết kế; TCVN 8793:2011 về trường tiểu học - Yêu cầu thiết kế; TCVN 3907:2011 về trường mầm non - Yêu cầu thiết kế; TCVN 3981:1985 về trường đại học - Yêu cầu thiết kế; TCVN 9210:2012 về trường dạy nghề - Yêu cầu thiết kế;

Các tiêu chuẩn thiết kế về lĩnh vực du lịch: TCVN 9506:2012 về cơ sở lưu trú du lịch và các dịch vụ liên quan; TCVN 12870:2020 về biệt thự nghỉ dưỡng - Yêu cầu thiết kế; TCVN 7801:2008 Quy hoạch phát triển khu du lịch – Tiêu chuẩn thiết kế; TCVN 7800:2009 về tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê; TCVN 7800:2017 về tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê; Tiêu chuẩn homestay ASEAN ban hành năm 2014; Tiêu chuẩn du lịch cộng đồng ASEAN ban hành năm 2015.

PHẦN III: CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch:

- Vị trí: Khu nghiên cứu quy hoạch là Phân khu 5 (Khu công nghiệp, Dịch vụ cảng kết hợp Đô thị sinh thái) trong Đồ án Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 (gồm 18 phân khu), thuộc địa bàn các phường Bãi Cháy, Giếng Đáy, Hà Khẩu và Việt Hưng thành phố Hạ Long.

- Phạm vi, ranh giới nghiên cứu quy hoạch: Là toàn bộ diện tích Phân khu 5 trong Quy hoạch chung thành phố Hạ Long được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023;

- Ranh giới được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc và Đông Bắc giáp Sông Trới, vịnh Cửa Lục và phường Hoàn Bò (phân khu 13 theo QHC);

+ Phía Nam giới hạn đến đường QL18A (giáp phân khu 6);

+ Phía Đông giáp Vịnh Cửa Lục và cầu Bãi Cháy;

+ Phía Tây Nam giáp đường QL279 và tuyến đường sắt (Phân khu 7);

+ Phía Tây giáp đường cao tốc Hạ Long – Vân Đồn (giáp phân khu 10).

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 1.817,0 ha. Trong đó:

+ Phường Bãi Cháy: Diện tích khoảng: 370,0 ha;

+ Phường Giếng Đáy: Khoảng 464,0ha;

+ Phường Hà Khẩu: Khoảng 586,0ha;

+ Phường Việt Hưng: Khoảng 397,0ha.

(Ranh giới, diện tích sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch phân khu, phù hợp với đề án Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và hiện trạng sử dụng đất tại khu vực).

2. Đặc điểm, tính chất chức năng và các yêu cầu lập quy hoạch:

2.1. Đặc điểm:

- Là khu vực nội thành của thành phố Hạ Long, có quá trình hình thành và phát triển lâu đời, là một trong những khu công nghiệp đóng tàu lâu năm của tỉnh Quảng Ninh. Có vị trí thuận lợi về địa lý và giao thông vận tải, có cảnh quan thiên nhiên phong phú đa dạng, thuận lợi cho phát triển sản xuất công nghiệp, vận tải hàng hóa. Là khu vực có tốc độ phát triển nhanh, đang được đầu tư xây dựng mạnh mẽ, có nhiều công trình quan trọng;

- Có địa hình tương đối bằng phẳng, ít bị chia cắt bởi địa hình tự nhiên và hệ thống sông ngòi.

+ Phân bố dân cư: Đây là khu vực tập trung đông dân cư, thành phần đa dạng, trong đó có nhiều người trong độ tuổi lao động từ các địa phương lân cận đến sinh sống và làm việc trong các khu công nghiệp và dịch vụ.

2.2. Tính chất chức năng:

- Là Khu công nghiệp và dịch vụ cảng nhờ có hệ thống giao thông thuận tiện (đường bộ, đường thủy và đường sắt) và là nơi tập trung những khu công nghiệp lớn của thành phố Hạ Long, các trung tâm dịch vụ - du lịch, thương mại...;

- Là các khu dân cư đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang và các khu dân cư quy hoạch mới được quy hoạch đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và khớp nối hài hòa với các khu vực lân cận, gắn với cảnh quan thiên nhiên và các tiện ích đô thị đa dạng, có chất lượng;

2.3. Định hướng phát triển của khu vực:

- Phát triển hoàn chỉnh các khu công nghiệp Việt Hưng, Cái Lân theo hướng công nghiệp sạch công nghệ cao, xây dựng hạ tầng giao thông kết nối, từng bước chuyển đổi các cơ sở sản xuất công nghiệp hiện trạng sang dịch vụ đô thị; phát triển khu vực cảng Cái Lân thành cảng tổng hợp với dịch vụ hậu cần hiện đại phục vụ các loại hình vận tải đường thủy đa dạng tại khu vực

- Từng bước tái cấu trúc khu vực thành khu vực phức hợp về đô thị, công nghiệp và dịch vụ cảng. Chuyển đổi các hoạt động sản xuất sang công nghiệp sạch, công nghệ cao, có thể chuyển đổi khu vực công nghiệp Cái Lân, Giếng Đáy sang dịch vụ công cộng hỗn hợp. Khu vực cảng Cái Lân phát triển cảng tổng hợp, với dịch vụ hậu cần hiện đại phục vụ các loại hình vận tải đường thủy đa dạng tại khu vực.

- Trong giai đoạn chưa chuyển đổi khu cụm công nghiệp và các cơ sở sản xuất khác thành khu phức hợp theo quy hoạch, cho phép các dự án cơ sở sản xuất hiện hữu thực hiện theo các dự án đã được phê duyệt.

- Phát triển tuyến đường nối từ đường cao tốc, qua cảng Cái Lân và nối sang Bãi Cháy, tạo nên trục phát triển mới cho khu vực Giếng Đáy, Hà Khẩu.

- Khu công nghiệp Việt Hưng định hướng phát triển thành khu công nghiệp sạch và công nghệ cao (khoảng 300-500 ha); có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội - nhà ở (khoảng 100 ha) đồng bộ; phát triển các loại hình công nghiệp điện tử, lắp ráp, phụ trợ có công nghệ sạch, tiên tiến hàm lượng công nghệ cao.

- Xây dựng không gian và hình ảnh kiến trúc cảnh quan đô thị hiện đại, năng động bên bờ Vịnh Cửa Lục.

- Khu vực công nghiệp, bến cảng chuyển đổi thành khu phức hợp cao tầng, hiện đại;

- Tầng cao trung bình: 40 tầng; (một số khu vực đặc biệt tạo điểm nhấn đô thị được phép cao 50 tầng); Khu dân cư hiện trạng kiểm soát theo tầng cao trung bình 3-6 tầng; 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 ra Vịnh Cửa Lục.

- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và diện tích lô đất. Xây dựng mật độ cao để nâng cao hiệu quả sử dụng đất. 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 đường QL18, 279, và các đường trục chính khu vực 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 Bệnh viện, các 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.

2.4. Yêu cầu đối với khu vực lập quy hoạch:

- Kiểm soát chặt chẽ các công trình kiến trúc cao tầng, kết nối các công trình lân cận tạo nên không gian hài hòa tổng thể và tạo hình thái kiến trúc chung của khu vực.

- Khu vực phía Đông Vịnh Cửa Lục (Cái Lân – Việt Hưng): Phát triển công nghiệp, dịch vụ cảng và dịch vụ thương mại. Cải tạo khu vực Khu Công nghiệp và Cảng Cái Lân thành tổ hợp CBD mới cho Thành phố Hạ Long với các công trình dịch vụ thương mại, sản xuất công nghệ cao, văn phòng làm việc cao tầng. Phát triển cảng tổng hợp hàng hóa, hành khách và cảng chuyên dụng, phát triển Khu công nghiệp Việt Hưng thành khu công nghiệp gắn với các loại hình sản xuất công nghệ cao. Di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm tại khu vực.

- Đối với các quỹ đất là cơ sở sản xuất, cơ quan, công trình công cộng ... có nhu cầu chuyển đổi sang chức năng khác sẽ ưu tiên chuyển để tái cân bằng sử dụng đất theo từng khu vực, kiểm soát chặt chẽ không gian chuyển đổi để phù hợp với tổng thể của từng khu vực, hạn chế chất tải quá lớn tới hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại khu vực.

- Kiểm soát chặt chẽ không gian và khung hạ tầng để đảm bảo sự kết nối tổng thể chung của đô thị Hạ Long, sự đồng bộ thống nhất trong từng khu vực để tạo nên các hình thái phát triển đặc trưng toàn đô thị, từng khu vực đô thị, nông thôn và dự trữ cho nhu cầu phát triển dài hạn. Khuyến khích phát triển các đặc trưng về cây xanh, mặt nước, kiến trúc hiện đại, hạ tầng thông minh.

- Kiểm soát chặt chẽ mật độ xây dựng và tầng cao công trình đảm bảo việc khai thác sử dụng đất hiệu quả, dành tỷ lệ đất hợp lý cho phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bãi đỗ xe, tiện ích cộng đồng. Đặc biệt kiểm soát các công trình cao tầng, kiến trúc công trình cao tầng, công trình tại các vị trí điểm cao, để hạn chế tối đa các công trình cao tầng tác động tiêu cực tới cảnh quan sinh thái của Vịnh Hạ Long, Vịnh Cửa Lục và không gian đô thị Hạ Long.

- Phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan để cải thiện môi trường cảnh quan khu vực, nâng cao chất lượng dịch vụ đô thị.

- Ứng dụng phát triển các loại hình giao thông công cộng, xe điện, xe đạp để phục vụ du lịch. Bố trí các bãi đỗ xe tập trung cao tầng, hạn chế hoạt động của các phương tiện giao thông cá nhân.

- Đối với khu ở:

+ Chinh trang khu ở hiện hữu: Cấu trúc không gian sinh thái trong làng như (đất vườn) sẽ được kế thừa dưới dạng đất nhà vườn đô thị. Đối với các khu vực đã đô thị hóa, mở rộng các tuyến chính đạt chuẩn đô thị để tăng chất lượng hạ tầng. Cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội đơn vị ở. Tăng chất lượng và sức chứa hạ tầng kỹ thuật.

+ Cải tạo các khu vực đô thị hiện hữu tùy theo từng khu vực cụ thể có giải pháp cải tạo phù hợp với đặc điểm hiện trạng của từng khu vực. Đối với các khu vực đô thị có chất lượng hạ tầng và công trình tốt, mới thực hiện đầu tư xây

dựng trong giai đoạn gần đây, thực hiện quản lý theo quy hoạch, bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phù hợp với tiêu chuẩn đô thị loại 1. Đối với các dự án đang triển khai dở dang chưa hoàn thành: tiếp tục thực hiện dự án, rà soát lại các giải pháp thiết kế, đối chiếu với quy hoạch chung và chỉ tiêu đô thị loại 1 để bổ sung các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đối với các khu vực chưa xây dựng, xem xét định hướng quy hoạch chung và nhu cầu phát triển của dự án để điều chỉnh phù hợp với định hướng của quy hoạch.

+ Đối với các khu vực dân cư có chất lượng thấp, khu tập thể cũ ... xem xét quy hoạch cải tạo thành khu chung cư thấp tầng hoặc nhiều tầng, dành mặt bằng để bố trí công viên, bãi đỗ xe, và hạ tầng xã hội phục vụ dân cư.

+ Nhà ở tái định cư tại chỗ: chính sách nhà ở yêu cầu dự án cung cấp đủ quỹ đất, phân bố đều trong các tiểu khu để phục vụ giãn dân nhằm thực thi quy hoạch.

+ Nhà ở liền kề: nhà ở hộ gia đình không khuyến khích kinh doanh mặt phố, có mặt tiền từ 4-6m, diện tích 100-150 m²/lô. Đây là thể loại chiếm tỷ trọng chính trong đất ở mới. Áp dụng chính sách linh hoạt như: cho phép hợp thửa để trở thành nhà biệt thự, cho phép chuyển đổi thành nhà cửa hàng trên một số tuyến phố nếu như tình hình phát triển kinh tế xã hội cho phép các tuyến phố đó trở thành phố tiểu thương. Là thể loại nhà tự xây. Về cơ bản, không khuyến khích hoạt động kinh doanh mặt phố trong khu ở để giữ được chất lượng môi trường và văn hóa khu ở.

+ Nhà ở thương mại: nhà ở liền kề với cửa hàng tầng trệt và cho thuê hoặc ở tại các tầng trên. Nhà cửa hàng chỉ phân bố ở những khu vực cho phép kinh doanh mặt phố chính đô thị. Công trình nhà cửa hàng có mặt tiền tối thiểu 4m-20m. Có thể sử dụng một phần hoặc toàn bộ vào chức năng kinh doanh.

+ Nhà chung cư: trong các khu đất hỗn hợp thương mại dịch vụ, có thể bố trí đất xây dựng chung cư thấp tầng (dưới 6 tầng). Quỹ đất cho chung cư không vượt quá 25% quỹ đất hỗn hợp TMDV. Tầng 1 chung cư không dùng cho căn hộ. Quỹ đất ở này dành cho nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở thu hút lao động trẻ đến làm việc.

- Đối với các cơ sở sản xuất

+ Bố trí công trình hợp lý, để đạt được các tiêu chuẩn cách ly vệ sinh và phòng chống cháy nổ. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp phải được xây dựng hoàn chỉnh, đặc biệt là hệ thống xử lý chất thải phải đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Tạo hệ thống cây xanh cách ly đối với cơ sở sản xuất công nghiệp, kết hợp hệ thống xử lý thoát nước thải của khu công nghiệp.

- Đối với công trình dịch vụ, công cộng:

+ Các công trình công cộng cấp đô thị cần tổ chức thành các trung tâm trên cơ sở nhóm chức năng (thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, quản lý hành chính, văn phòng giao dịch ...). Nhằm tiết kiệm khai thác hiệu quả quỹ đất.

+ Các công trình đặc biệt, điểm nhấn cần có quảng trường và không gian mở lớn phía trước công trình.

+ Tuyển phổ thương mại cho phép xây dựng các công trình chuyên về tính TMDV như chợ dân sinh, trung tâm thương mại, siêu thị, chợ đầu mối... Các khu vực có trụ sở công ty, khách sạn cũng được xếp vào loại hình đất TMDV. Các tuyến phố nhà chia lô cho phép hoạt động dạng cửa hàng mặt phố được quy định trong quy hoạch. Các công trình làm cửa hàng, hoặc cho thuê tầng trên làm công ty, hoặc làm khách sạn phải đảm bảo phù hợp quy định cụ thể theo từng loại. Ưu tiên hỗn hợp đa dạng chức năng công trình, trong đó có chức năng công cộng trên cùng khu đất

+ Các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị đều có bãi đỗ xe, tùy theo từng khu vực qui mô bố trí hợp lý.

- Đối với khu công viên, cây xanh:

+ Bao gồm các công viên trong các đơn vị ở, nhóm ở và dải công viên cây xanh đô thị kết hợp không gian mặt nước.

+ Phát triển hệ thống cây xanh đô thị kết hợp với cải tạo chỉnh trang hệ thống công viên, cây xanh hiện có gắn với không gian mặt nước.

+ Hệ thống cây xanh TDDT được bố trí khai thác tối đa điều kiện địa hình, cảnh quan tự nhiên, các hồ nước kênh mương hiện có gắn kết không gian đi bộ, tổ chức khu công viên cây xanh giải trí kết hợp TDDT.

- Đối với công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, công trình đặc biệt: Không bố trí công trình trong hành lang lưới điện đi qua khu vực. Các khu vực thuộc lộ giới BGTVT quản lý (đường bộ, đường sắt...). Trong khu vực bố trí các trạm biến áp, trạm cấp nước, và khu vực xử lý thu gom nước thải theo quy hoạch.

- Đối với khu vực địa hình cảnh quan đặc thù: Các khu vực cây xanh, công viên cảnh quan đô thị. Được phép xây dựng các công trình dịch vụ nhỏ, có sàn tầng 1 phải cao tối thiểu bằng cao độ đê khu vực, đảm bảo thoát lũ..

3. Khái quát đặc điểm tự nhiên và hiện trạng khu vực lập quy hoạch

3.1. Các điều kiện tự nhiên, hiện trạng dân cư và hạ tầng kỹ thuật:

a. Địa hình: Thành phố Hạ Long có địa hình đa dạng và phức tạp, đây cũng là một trong những khu vực có lịch sử hình thành lâu đời, được chia thành 3 vùng. Trong đó khu vực nghiên cứu thuộc vùng ven biển, ven Vịnh Hạ Long và Vịnh Cửa Lục có dạng địa hình đồng bằng gắn với các khu bán ngập ven vịnh, có xen lẫn đồi núi thấp. Hướng dốc địa hình tổng thể từ bắc xuống nam nam về phía vịnh Hạ Long.

b. Khí hậu, thủy văn:

- Khí hậu: Hạ Long thuộc vùng khí hậu ven biển, với 2 mùa rõ rệt là mùa đông và mùa hè. 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. 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. Độ ẩm không khí trung bình hàng năm là 84%. Đồng thời khí hậu ở 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. Hạ Long là vùng biển kín nên ít chịu ảnh hưởng của những cơn bão lớn, sức gió mạnh nhất trong các cơn bão thường là cấp 9, cấp 10.

- Thủy 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.

+ 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).

c. Tài nguyên thiên nhiên:

- Hiện thành phố Hạ Long đang sở hữu một trong những cảnh quan thiên nhiên đẹp nhất thế giới với đầy đủ các giá trị thẩm mỹ và lịch sử văn hoá (được thế giới công nhận) đó là Vịnh Hạ Long.

- Hệ thống cảnh quan tự nhiên đan xen trong đô thị Hạ Long, bao gồm một quần thể: mặt nước, núi đá, núi đất, sông, suối, hệ sinh vật và địa hình phong phú đang tạo cho Thành phố giống như một công viên thiên nhiên hùng vĩ.

+ Địa hình đồi núi cao, phủ những cánh rừng thông xanh, chia cắt không gian thành những khu vực riêng biệt, rõ nét, tạo nên những chuỗi phong cảnh phong phú và đa dạng. Việc xây dựng các khu khách sạn và biệt thự du lịch của một số doanh nghiệp tại phường bãi Cháy, mà vẫn giữ lại được một số lượng cây thông nguyên trạng, đã tạo nên khung cảnh tuyệt đẹp.

+ Mặt nước biển ăn sâu vào trong các khu dân cư ven bờ, vây quanh cung văn hóa thiếu nhi, bán theo các đường Hạ Long, đường bao biển... đã tạo nên cảnh quan trên bến dưới thuyền - đây là một lợi thế lớn về cảnh quan, phản chiếu cảnh vật, làm tăng chiều cao không gian, điều hòa vi khí hậu, tạo bầu không khí trong lành và cảm giác thanh bình cho du khách.

+ Nước: Nguồn nước của thành phố Hạ Long có nhiều hạn chế, khó khăn về mùa khô. Nguồn nước mặt phụ thuộc vào mưa, bình quân 1800-2000mm/năm, nhưng do địa hình dốc nước đổ thẳng xuống biển. Nguồn nước ngầm trữ lượng không lớn. Hiện nay để khai thác nguồn nước ngầm cần phải khoan giếng ở độ sâu từ 100 - 130m.

d. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan và hạ tầng xã hội khu vực nghiên cứu:

- Đây là khu vực tập trung nhiều các công trình dịch vụ, thương mại, cơ sở y tế lớn của tỉnh và thành phố. Các cơ sở sản xuất công nghiệp và nhà ở;

- Hạ tầng phát triển tập trung chủ yếu vào mảng công nghiệp và dịch vụ cảng (các KCN Việt Hưng, KCN-cảng Cái Lân...);

- Khu vực này đang xây dựng và hoàn thiện các khu công nghiệp, tuy nhiên hình ảnh các khu này trong tương lai phải có cân nhắc về giải pháp kiến trúc cảnh quan để phù hợp với thành phố du lịch quốc tế Hạ Long

e. Hiện trạng dân cư: Trong khu vực nghiên cứu chủ yếu là dân cư của 2 phường Giếng Đáy và Hà Khẩu. Phường Bãi Cháy và phường Việt Hưng chủ yếu là các khu công nghiệp – cảng, các cơ sở sản xuất. Dân số 3 phường trong khu vực nghiên cứu vào khoảng 36 nghìn người, tập trung chủ yếu là phường Giếng Đáy (khoảng 18.700 người), phường Hà Khẩu (khoảng 15.000 người) còn lại là của phường Việt Hưng (khoảng 2300 người). Mật độ dân số cao nhất vào khoảng 3.550 người/km² (phường Giếng Đáy), thấp nhất vào khoảng 386 người/km² (phường Việt Hưng).

f. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

f.1. Cao độ nền xây dựng: Khu vực Tây Hạ Long: Gồm các phường Hà Khẩu, Giếng Đáy, Hùng Thắng, Tuần Châu, Việt Hưng, Đại Yên, Bãi Cháy, địa hình nền xây dựng khu vực có các dạng sau:

- Khu vực dân cư hiện hữu: Khu vực này cao độ nền hầu như đã ổn định nền xây dựng và mật độ xây dựng cao, cao độ nền các khu dân cư như sau:

+ Khu vực phường Việt Hưng cao độ nền: $H_{nền} \geq +2,50m$.

+ Khu vực phường Giếng Đáy cao độ nền: $H_{nền} \geq +3,00m$.

+ Khu vực phường Hà Khẩu cao độ nền: $H_{nền} \geq +3,50m$.

- Khu vực ven các đồi núi hiện nay một số vị trí đang san ủi và xây dựng nền cao độ chưa đồng nhất.

- Khu vực ven biển: Khu vực ven sông, ven biển các phường Đại Yên, Tuần Châu, Bãi Cháy, Giếng Đáy cao độ nền khá thấp và thường bị ngập do triều cường, có cao độ $H_{nền} \leq 1,0m$.

f.2. Giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Giao thông đường bộ: Trong phạm vi quy hoạch có 3 tuyến đường giao thông chính: Tuyến đường quốc lộ 18A ở phía nam, tuyến đường cao tốc Hạ Long - Vân Đồn ở phía tây và tuyến đường quốc lộ 279;

+ Giao thông đường thủy: Chủ yếu phục vụ vận chuyển hàng hóa:

* Hệ thống cảng: Khu bến Cái Lân và bến cảng Việt Hưng. Bến Cái Lân gồm các bến: Bến cảng tổng hợp & container; các bến chuyên dùng xi măng, clinker, bến xăng dầu B12.

* Luồng đường thủy: Luồng vào hết bến số 1 cảng Cái Lân chia thành đoạn chính như sau:

* Đoạn luồng từ Hòn Một đến bến cảng Xăng dầu B12: Trong phạm vi đáy luồng hàng hải rộng 130m, cao độ đáy luồng đạt - 9,8m;

* Bến cảng Cái Lân: Trong phạm vi đáy luồng hàng hải rộng 130m, cao độ đáy luồng đạt -9,7m;

* Đoạn luồng từ vùng quay tàu cầu cảng 5, 6,7 - Bến cảng Cái Lân đến hết bến số 2 cảng Cái Lân: Trong phạm vi đáy luồng hàng hải rộng 130 m, cao độ đáy luồng đạt -9,7m;

* Đoạn luồng từ bến số 2 đến hết bến số 1 cảng Cái Lân: trong phạm vi đáy luồng hàng hải có chiều rộng từ 130÷70m cao độ đáy luồng đạt - 8,7m;

* Luồng vào cảng nhà máy xi măng Thăng Long nối tiếp luồng vào bến cảng tổng hợp Cái Lân. Hiện luồng đã nạo vét luồng đạt cao độ - 8,0m.

* Luồng chuyên dùng vào cảng xăng dầu Cái Lân: Trong phạm vi đáy luồng hàng hải rộng 60m, cao độ đáy luồng đạt -3,0m.

+ Giao thông đường sắt:

* Tuyến đường sắt quốc gia khổ 1.435mm từ Kép – Bãi Cháy dài hơn 106 km, đoạn chạy qua Thành phố Hạ Long có chiều dài 15,5km. Tuyến đường này chỉ chủ yếu vận chuyển than và một lượng hàng hóa, hành khách không đáng kể từ Bãi Cháy vào trong nội địa.

* Tuyến Yên Viên – Hạ Long có chiều dài khoảng 180 km để tăng cường năng lực hàng hóa thông qua địa bàn kinh tế trọng điểm Bắc Bộ và góp phần giải tỏa nhanh lượng hàng qua các cảng biển thuộc tỉnh. Dự án xây dựng tuyến Yên Viên-Phả Lại-Hạ Long-Cái Lân hiện nay đang tạm dừng, mới hoàn thành xây dựng đoạn tuyến từ ga Hạ Long tới cảng Cái Lân.

- Các tuyến đường đô thị (từ cấp khu vực): Cơ bản đã được quy hoạch và đầu tư tương đối đầy đủ đảm bảo lưu thông đi lại của người dân.

+ Đánh giá chung:

* Đường bộ: Mạng lưới giao thông đường bộ đã được đầu tư rất lớn để xây dựng các tuyến đường mới, nâng cấp cải tạo các tuyến đường hiện trạng, góp phần phát triển kinh tế của khu vực tuyến đường đi qua và nhu cầu đi lại của người dân, nhiều tuyến đường trục chính đô thị cũng được cải tạo, mở rộng...

* Đường thủy: Những năm qua công tác khai thác và quản lý các cảng, bến tương đối tốt đáp ứng nhu cầu vận chuyển hàng hóa trong khu vực. Vịnh Cửa Lục nhiều cửa sông bị bồi lấp gây ảnh hưởng đến vận tải trên sông, cần nạo vét lòng sông, kiên cố bờ sông.

f.3. Thoát nước mặt:

+ Thành phố Hạ Long là vùng đồi núi có nhiều sông suối ngấn, dốc nhiều. Nước mưa thoát thông qua sông suối chảy ra Vịnh và thoát ra biển.

+ Trên địa bàn Bãi Cháy; Hòn Gai hiện nay 100% đường phố đã có hệ thống thoát nước. Khu vực đô thị cũ (Bãi Cháy, Hòn Gai) chủ yếu sử dụng hệ thống thoát nước chung, và tập trung xây dựng ở các khu dân cư đông và các trục đường giao thông chính. Các khu đô thị xây dựng mới đã sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoạt động tự chảy.

- Địa hình khu vực Bãi Cháy có hướng dốc ra biển, có các trục đường chính là QL18A, đường Hoàng Quốc Việt, đường Cái Lân, đường Hạ Long. Các trục đường chính đã được đầu tư hệ thống thoát nước mưa, kích thước cống từ D600mm đến BxH =1500x1500mm, hướng thoát chính ra vịnh Cửa Lục và ra biển.

- Khu công nghiệp Cái Lân: Đã cơ bản xây dựng xong hệ thống thoát nước giai đoạn 1.

- Khu vực Giếng Đáy, Hà Khẩu: Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước chung, chưa được đầu tư đồng bộ, nước mưa và nước thải đổ chung ra hệ thống mương rãnh rồi thoát ra các ao, hồ, đồng ruộng xung quanh.

- Khu vực dân cư phường Đại Yên, phường Việt Hưng: Hệ thống thoát nước của khu dân cư là hệ thống chung, còn mang tính tự phát, nước mưa và một phần nước thải được thoát chung ra hệ thống cống rãnh và được xả ra các khu vực ruộng đồng trũng lân cận, một phần nước thải theo các bể thấm hoặc tự thấm xuống đất. Tại khu công nghiệp Việt Hưng thuộc phường Việt Hưng đang xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

f.4. Cấp điện: Khu vực nghiên cứu nằm trong Vùng 2 – khu vực Bãi Cháy được cấp điện từ trạm 220KV Hoàn Bồ thông qua các trạm 110KV sau:

* Trạm BA 110KV Giếng Đáy (110/35/22KV – 2x40MVA);

* Trạm BA 110KV Cái Dăm (110/22/6KV – 40MVA);

* Trạm BA Hùng KCN Cái Lân (110/22KV- 25MVA).

- Lưới điện trung thế:

+ Lưới điện trung thế của thành phố chủ yếu gồm 3 cấp điện áp 35KV và 22KV, 10KV chỉ còn một phần nhỏ có cấp điện áp 6KV, đa phần là đường dây nổi trên cột bê tông ly tâm, sử dụng dây dẫn AC70, AC95, AC150 và cáp bọc AL-ALLOY. Chỉ có rất ít một số tuyến trung thế 22KV ở khu vực trung tâm khu vực H sử dụng cáp ngầm trung thế XLPE 3x150 và 3x240

+ Khu vực Hòn Gai và Hạ Long đã được Điện lực thành phố đầu tư cải tạo nâng cấp lên cấp điện áp tiêu chuẩn 22KV và được ngầm hóa, chỉ còn một số lộ sau các trạm trung gian 35/6KV có cấp điện áp 6KV cấp điện cho khu vực Đồng Đăng, phường Việt Hưng, phường Đại Yên.

- Lưới điện hạ thế: Toàn bộ lưới điện hạ thế của thành phố đã được Điện lực thành phố đầu tư xây dựng bằng hệ thống cáp bọc vặn 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 thành phố đã được bố trí đi ngầm, các đường nhánh trong đô thị lưới điện chiếu sáng đi chung cột với lưới điện hạ thế.

+ Hệ thống chiếu sáng thông minh giai đoạn 1 tại TP Hạ Long đã hoàn thành. Tại 18 tuyến đường chính trên địa bàn thành phố đã được lắp đặt và đóng điện vận hành an toàn gần 3.500 bộ đèn Led chiếu sáng; lắp đặt thiết bị điều khiển và giám sát trung tâm tại 193 tủ điều khiển đèn chiếu sáng công cộng và 50 cụm chiếu sáng trang trí. Thành phố cũng xây dựng xong Trung tâm điều khiển hệ thống chiếu sáng công cộng để điều khiển, giám sát, quản lý vận hành toàn bộ hệ thống điện chiếu sáng.

+ TP Hạ Long đang chuẩn bị cho giai đoạn 2 của dự án, nâng cấp Trung tâm điều khiển và giám sát hệ thống chiếu sáng công cộng. Lắp đặt bổ sung các bộ nhận tín hiệu điều khiển tại từng điểm sáng (từng bộ đèn) cho các bộ đèn Led đã được đầu tư để kết nối, điều khiển tắt/bật từ hệ thống điều khiển Trung tâm đến từng điểm sáng (bộ đèn). Đồng thời, thay thế toàn bộ hệ thống đèn chiếu

sáng công cộng tại 76 tuyến đường trên địa bàn thành phố bằng hệ thống đèn Led công nghệ mới, tiết kiệm điện với bộ điều khiển tích hợp sẵn.

f.5. Cấp nước: Thành phố Hạ Long được cấp nước từ 5 nhà máy nước khai thác nguồn nước mặt với tổng công suất 114.000 m³/ngđ và các giếng khai thác nước ngầm. Trong đó:

- Nhà máy nước Đồng Ho (20.000m³/ng.đêm): Khu vực Hoành Bồ, xã Lê Lợi, Việt Hưng, phường Hà Khẩu, Giếng Đáy, Hùng Thắng, Bãi Cháy;

- Nhà máy nước Đồng Đăng (14.000m³/ng.đêm): Cấp bổ sung cho các phường phía tây thành phố Hạ Long;

- Tỷ lệ dùng nước máy (nước sạch): 100%.

f.6. Xử lý nước thải:

a. Nước thải sinh hoạt:

- Tổng quan: Thành phố Hạ Long đã có hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung cho khu vực trung tâm. Hệ thống thu gom là hệ thống nửa riêng với cống bao tách nước thải đưa về 05 trạm XLNT tập trung với tổng công suất trung bình xử lý khoảng 12.527 m³/ngđ đạt khoảng 70% công suất tối đa các trạm. Tỷ lệ nước thải qua xử lý mới chỉ chiếm khoảng 35% lượng nước sạch cung cấp, còn khoảng 65% lượng nước thải chưa qua xử lý thải thẳng ra môi trường. Các dự án đầu tư khi đi vào hoạt động nếu không đấu nối với hệ thống thoát nước thành phố thì đều đã xây dựng các trạm XLNT riêng như khu vực công viên Hạ Long (Sun Group), công suất khoảng 7.000 m³/ngđ; Khu đô thị Hùng Thắng, công suất khoảng 7.000 m³/ngđ. Các trạm XLNT chính như sau:

- Khu vực Bãi Cháy

+ Mạng lưới:

* Đối với khu dân cư hiện hữu, khu du lịch, cơ sở sản xuất, công cộng: Sử dụng hệ thống thoát nước chung cho nước mưa và nước thải. Tại các điểm xả nước ra môi trường, xây dựng các tuyến cống bao thu nước thải (D300mm bằng BTCT), các trạm bơm nước thải, các tuyến cống áp lực dẫn nước thải về trạm xử lý nước thải Bãi Cháy.

* Đối với các khu đô thị mới: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

+ Nhà máy xử lý nước thải:

* Đối với khu dân cư trung tâm hiện hữu, khu DL, cơ sở sản xuất, công cộng: Nước thải được thu gom chung với hệ thống thoát nước mưa, sau đó nước thải được tách ra bằng các giếng tách nước thải.

* Hệ thống trạm thu gom gồm 8 trạm (P1, P2A, P2B, P3, P4, P5, P6, P7) họng đón nước thải (giếng tách lưu lượng) của nhà máy nằm trên trục đường dọc theo chiều dài đường Hạ Long đoạn từ bến phà Bãi Cháy đến khu vực Ao Cá. Hệ thống nước thải được vận hành bơm trực tiếp qua đường ống áp lực và đường ống tự chảy từ trạm P1-P7 về nhà máy xử lý nước thải

* Nước thải sau thu gom chuyển về trạm XLNT Bãi Cháy, công suất hiện trạng 5.700 m³/ngđ hiện đặt tại khu vực Cái Dăm. Công nghệ xử lý: sử dụng bùn hoạt tính dựa trên phương pháp xử lý phản ứng sinh học theo từng mẻ (

không có hóa chất). Trong tương lai trạm XLNT này sẽ chuyển thành trạm bơm tăng áp chuyển nước thải về trạm XLNT tập trung Hà Khẩu.

* Đối với các khu đô thị mới, công nghiệp, khu du lịch mới: sử dụng nhà máy xử lý nước thải riêng cho từng khu.

b. Thu gom, xử lý rác thải:

- Tỷ lệ thu gom đạt khoảng trên 98%, vẫn còn một tỷ lệ nhỏ CTR được người dân xử lý tại chỗ. Về công tác phân loại, ngoại trừ CTR công nghiệp và y tế cơ bản đã được phân loại tại nguồn và xử lý đạt yêu cầu, CTR sinh hoạt chưa có hệ thống phân loại;

- CTR khu vực Tây Hạ Long (Bãi Cháy) chuyển về khu xử lý CTR Khe Giang (TP Uông Bí) để xử lý.

3.2. Đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu vực nghiên cứu:

a. Thuận lợi chung:

- Thành phố Hạ Long nói chung, khu vực nghiên cứu nói riêng có vị trí địa lý rất thuận lợi: nằm kề bên Di sản thiên nhiên thế giới Vịnh Hạ Long, có thể mở rộng ra vịnh Lan Hạ – Cát Bà, vịnh Bái Tử Long – Vân Đồn;

- Kết nối giao thông thuận lợi, đa dạng cả đường bộ và đường thủy;

- Điều kiện tự nhiên, cảnh quan sinh thái đa dạng, hấp dẫn, thuận lợi cho phát triển nhiều lĩnh vực kinh tế xã hội đặc biệt là du lịch, dịch vụ thương mại...;

- Cùng với sự phát triển nhanh chóng của Thành phố Hạ Long trong thời gian qua, không gian đô thị, cơ sở hạ tầng đô thị và dịch vụ đã và đang hình thành tạo điều kiện cung cấp các dịch vụ chất lượng cao phục vụ cho phát triển triển du lịch. Hệ thống cơ sở đang tiếp tục được cải thiện, nâng cấp gắn với hàng loạt các dự án đang triển khai đầu tư;

- Chính sách thu hút đầu tư năng động, hấp dẫn của Chính quyền tỉnh Quảng Ninh, thành phố Hạ Long tạo niềm tin cho các nhà đầu tư đến phát triển tại Thành phố Hạ Long.

b. Những khó khăn thách thức:

- Không gian bị chia cắt thành các khu vực đòi hỏi phải đầu tư nhiều về hạ tầng giao thông kết nối. Nhiều khu vực có duy nhất 1 tuyến giao thông kết nối đã bị quá tải khi vào mùa du lịch và khi cải tạo nâng cấp;

- Dù diện tích tự nhiên lớn, nhưng bị chia cắt, 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 khu vực rừng ngập mặn và chất lượng và trữ lượng thủy hải sản;

- Dịch vụ và sản phẩm du lịch còn đơn điệu, sản phẩm chưa đa dạng, chưa có các loại hình dịch vụ du lịch thu hút khách du lịch lưu trú dài ngày;

- 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;

- Hạ tầng kỹ thuật đô thị và hạ tầng xã hội chưa được xây dựng đồng bộ, ảnh hưởng tới 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.

c. Cơ hội:

- Bối cảnh phát triển của quốc tế và Việt Nam tạo nhiều cơ hội và thách thức cho phát triển của Hạ Long với mục tiêu phát triển trung tâm dịch vụ du lịch quốc tế;

- Hệ thống hạ tầng giao thông kết nối đang hoàn thiện nhanh chóng tạo kết nối nhanh giữa khu vực với các khu vực của thành phố Hạ Long, 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 nói chung, khu vực nói riêng 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.

d. Các vấn đề cần được giải quyết:

- Xây dựng bổ sung hoàn thiện và nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật đặc biệt là giao thông, cung cấp nước sạch và thu thoát nước thải bảo vệ môi trường. Trên cơ sở phân vùng chức năng, cấu trúc không gian, điều chỉnh khung hạ tầng phát triển phù hợp với các giai đoạn phát triển, mở rộng không gian đô thị trong bối cảnh xây dựng hoàn thiện các tiêu chí đô thị loại I có nhiều yêu cầu, nội dung cần phải được bổ sung trong quy hoạch phân khu để phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 đã được phê duyệt để tạo công cụ cho công tác quản lý phát triển đô thị.

- Nghiên cứu cập nhật, bổ sung các đề án dự án mới, các dự án đang đề xuất của các nhà đầu tư có tác động tới hiện trạng phát triển đô thị, định hướng quy hoạch đã được phê duyệt để có những đề xuất điều chỉnh phù hợp; Đề xuất các giải pháp quy hoạch khắc phục các tồn tại phát triển và đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới. Đưa ra các chiến lược phát triển phù hợp với định hướng phát triển kinh tế năng động của Thành phố Hạ Long, hướng tới đô thị dịch vụ chất lượng cao, gắn với bảo tồn các giá trị di sản và môi trường.

- Xây dựng các cơ sở dịch vụ hạ tầng xã hội: văn hóa thể thao, giáo dục, y tế, hành chính... đáp ứng quy mô chỉ tiêu, chất lượng và bán kính phục vụ.

- Giải quyết vấn đề nhà ở, gồm: nhà ở hiện trạng của các hộ dân đang sinh sống, tạo quỹ đất nhà ở mới, nhà ở xã hội...

- Quan điểm quy hoạch:

+ Tạo dựng phát huy được nét đặc trưng vốn có của địa phương về môi trường cảnh quan tự nhiên, văn hóa, bảo tồn di tích.

+ Phát triển đô thị bền vững trên cơ sở hài hòa 3 yếu tố: kinh tế, môi trường, xã hội.

+ Khai thác hiệu quả các yếu tố tự nhiên, vị trí địa lý, giao thông, tiết kiệm đất xây dựng. Xây dựng đô thị đồng bộ có bản sắc, tránh đầu tư nhỏ lẻ.

- Cần lựa chọn các dự án ưu tiên, nhà đầu tư có năng lực. Phân đợt các giai đoạn xây dựng theo nguyên tắc ưu tiên các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội, cơ sở kinh tế, nhà ở, khả năng đầu tư thuận lợi.

4. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất đai quy hoạch.

4.1. Hiện trạng dân số tại khu vực:

Stt	Đơn vị hành chính	Diện tích tự nhiên (ha)	Dân số năm 2020 (người)	Mật độ cư trú (người/km ²)
1	Phường Bãi Cháy	1.783	25.794	1.447
2	Phường Giếng Đáy	527	18.725	3.550
3	Phường Hà Khẩu	1.468	17.055	1.162
4	Phường Việt Hưng	2.755	10.625	386
3	Tổng cộng		72.199	

Dân số hiện trạng khu vực nghiên cứu khoảng 36000 người;

(Dân số hiện trạng cụ thể sẽ được điều tra, thu thập trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch)

4.2. Dự báo quy mô dân số và đất đai khu vực nghiên cứu quy hoạch:

a. Dự báo quy mô dân số và đất đai quy hoạch:

- Quy mô dân số, quy mô đất đai xây dựng và các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật... được xác định trong Đồ án dựa trên các tiêu chuẩn của đô thị loại I; Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 đã được phê duyệt và các quy định khác có liên quan. Cụ thể:

- Tổng diện tích đất quy hoạch: 1817 Ha;

- Diện tích đất xây dựng đô thị: Khoảng 1602 Ha¹;

- Đất khác: Khoảng 215,0 Ha;

- Quy mô dân số khu vực nghiên cứu: Dân số dự kiến đến năm 2040 khoảng 49.000 đến 50.000 người².

b. Các chỉ tiêu sử dụng đất chính:

- Đất xây dựng đô thị: Chỉ tiêu bình quân 320,0m²/người;

- Đất dân dụng: Chỉ tiêu bình quân 96m²/người;

- Đất đơn vị ở hiện trạng: Chỉ tiêu trung bình 118÷128 m²/người;

- Đất đơn vị ở đối với các dự án đã được phê duyệt quy hoạch, chủ trương đầu tư: Chỉ tiêu trung bình 50m²/người;

- Đất đơn vị ở mới (khu vực có chức năng chủ yếu phục vụ nhu cầu ở mới): Chỉ tiêu trung bình 28m²/người;

- Đất công cộng đô thị: Chỉ tiêu trung bình > 4 m²/người;

- Đất công cộng đơn vị ở: Chỉ tiêu trung bình > 2 m²/người;

- Đất thương mại, chợ: Chỉ tiêu trung bình > 2000 m²/công trình;

- Đất giáo dục (từ Mầm non đến THCS): Trung bình > 1,8 m²/người;

¹ Gồm đất dân dụng và đất ngoài dân dụng

² Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến 2040 theo Quyết định phê duyệt số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023

- Đất y tế: Chỉ tiêu trung bình > 500 m²/Trạm;
- Đất cây xanh công cộng, TDTT: Chỉ tiêu trung bình > 6 m²/người;
- Đất cây xanh đơn vị ở: Chỉ tiêu trung bình > 2 m²/người;
- Đất công trình văn hóa, thể dục, thể thao (sân chơi, sân luyện tập và các công trình trung tâm văn hóa thể thao): Chỉ tiêu bình quân > 1,0 m²/người;
- Đất giao thông đô thị: Chỉ tiêu >18 m²/người.
- Tỷ lệ đất giao thông/đất xây dựng đô thị: Chỉ tiêu >20%.
- Đất ngoài khu dân dụng: Khoảng 1122,0 Ha (gồm các công trình chức năng phục vụ đô thị và ngoài đô thị, đất Khu công nghiệp – Cụm công nghiệp, Đất trụ sở cơ quan, đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ, dịch vụ du lịch...);
- Đất khác khoảng 215,0 ha, bao gồm: Đất an ninh quốc phòng; Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ; Đất dự trữ phát triển; Đất lâm nghiệp; Đất cây xanh lâm viên, cảnh quan; sông suối, mặt nước...

4.3. Dự báo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật khu quy hoạch:

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính áp dụng đối với tiêu chuẩn của đô thị loại I - QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Nghị quyết 26/2022/UBTVQH15 và Dự báo trong Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến 2040:

TT	Danh mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QH
I	Tổng diện tích khu nghiên cứu QH	ha	1.817
-	<i>Phường Bãi Cháy</i>	ha	370,0
-	<i>Phường Giếng Đáy</i>		464,0
-	<i>Phường Hà Khẩu</i>		586,0
	<i>Phường Việt Hưng</i>		397,0
II	Quy mô dân số dự kiến	(ngàn)người	49÷50
III	Các chỉ tiêu sử dụng đất		
III.1	Đất xây dựng đô thị	ha	1602,0
		m ² /người	320,0
III.2	Đất dân dụng	ha	480,0
		m ² /người	96,0
1	Đất ở		
-	Đất ở hiện trạng (trung bình)	m ² /người	123,0
-	Đất ở mới		≤28,0
-	Đất ở theo các Dự án (đã phê duyệt)		≤50,0
2	Đất công cộng (Đ.v.Ở)	m ² /người	≥2,0
3	Đất giáo dục (bậc Mầm non đến THCS)	m ² /người	≥1,8
4	Đất cây xanh (Đ.v.Ở)	m ² /người	≥2,0
5	Tỷ lệ đất giao thông/đất xây dựng đô thị	%	≥20

TT	Danh mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QH
	(tính đến đường phân khu vực)		
6	Đất công cộng đô thị	m ² /người	≥4,0
7	Đất cây xanh, công viên – TDTT đô thị	m ² /người	≥6,0
8	Đất giao thông đô thị	m ² /người	≥18
III.3	Công trình dịch vụ - công cộng cấp Đ.v.Ơ		
1	Trung tâm văn hóa - TDTT	m ² /người	≥1,0
		m ² /công trình	≥5000
2	Nhà văn hóa khu dân cư	m ² /công trình	≥500
3	Sân luyện tập TDTT	m ² /người	≥0,5
		Ha/công trình	≥0,3
4	Trường mầm non - mẫu giáo	cháu/1000 dân	50
		m ² /cháu	≥12
5	Trường tiểu học	hs/1000dân	65
		m ² /chỗ học	≥10
6	Trường trung học cơ sở	hs/1000dân	55
		m ² /chỗ học	≥10
7	Trạm y tế	Trạm/ Đ.v.Ơ	1,0
		m ² /Trạm	≥500
8	Chợ, siêu thị, trung tâm mua bán...	C.trình/Đ.v.Ơ	≥2,0
		m ² /C.trình	≥2000
III.4	Công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị		
1	Trường trung học phổ thông	hs/1000người	40
		m ² /chỗ học	≥10
2	Y tế		
-	Bệnh viện đa khoa	giường/1000 người	4
		m ² /giường	100
-	Phòng khám đa khoa	công trình/ đô thị	1,0
		m ² /công trình	≥3000
3	Công trình văn hóa		
-	Nhà (hoặc cung văn hóa)	Chỗ/1000 người	8
		ha/công trình	≥0,5
-	Nhà thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi)	Chỗ/1000 người	2
		ha/công trình	≥1,0
4	Thể dục thể thao		
-	Trung tâm VH-TDTT	m ² /người	≥0,8

TT	Danh mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QH
		ha/công trình	$\geq 3,0$
-	Sân thể thao cơ bản	m ² /người	$\geq 0,8$
		ha/công trình	$\geq 2,5$
	Sân vận động	m ² /người	$\geq 0,6$
		ha/công trình	$\geq 1,0$
5	Công trình thương mại – Chợ	ha/công trình	$\geq 1,0$
III.5	Tầng cao trung bình		
-	Nhà ở đô thị mới		3÷5
-	Nhà ở đô thị hiện trạng cải tạo chỉnh trang		3÷6
-	Nhà ở đô thị theo dự án		3÷5
-	Cơ quan, hành chính		2÷10
-	Công trình công cộng (Đô thị & Đ.v.Ô)	tầng	2÷10
-	Trường học		1÷4
-	Y tế, văn hóa		1÷3
-	Thương mại – Dịch vụ		2÷40
-	Du lịch nghỉ dưỡng, sinh thái		1÷3
-	Công trình hỗn hợp, hỗn hợp có ở		5 ÷ 50
III.6	Mật độ xây dựng		
1	Mật độ xây dựng thuần		
-	Nhà biệt thự, nhà vườn		30÷50
-	Nhà ở liên kế	%	70÷80
-	Công trình công cộng – dịch vụ		30÷40
-	Công trình công nghiệp		≤ 70
2	Mật độ xây dựng gộp toàn khu	%	30÷40
-	Đối với đơn vị ở		≤ 60
-	Khu du lịch nghỉ dưỡng, resort		≤ 25
-	Công viên cây xanh	%	≤ 5
-	Khu công viên chuyên đề		≤ 25
-	Khu cây xanh chuyên dụng		≤ 5
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Chỉ tiêu giao thông		
-	Chiều rộng 1 làn xe	mét/làn	3 - 3,75
-	Chiều rộng làn đi bộ	mét/làn	0,75
-	Đường dân cư hiện trạng cải tạo	m	≥ 4
2	Chỉ tiêu cấp nước		

TT	Danh mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QH
-	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ng.đ	150-200
-	Cấp nước công trình công cộng, dịch vụ	% Qsh	10 -15
-	Cấp nước cho khu công nghiệp	m ³ /ha/ng.đ	22-45
-	Tỷ lệ cấp nước sạch, hợp vệ sinh	%	100
-	Nước dự phòng, rò rỉ	% Qsh	15
3	Thoát nước thải		
3.1	Tỷ lệ thu gom	%	80÷100
3.2	Nước thải sinh hoạt	% chỉ tiêu nước cấp	90
3.3	Nước thải dịch vụ công cộng	m ² sàn	2
3.4	Nước thải khu công nghiệp	% chỉ tiêu nước cấp	70
4	Chỉ tiêu cấp điện		
-	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	W/người	700
-	Chỉ tiêu cấp điện công cộng, DV	% công suất điện sinh hoạt	30-40
-	Chỉ tiêu cấp điện KCN	kW/ha	120÷350
-	Nhà trẻ, mẫu giáo, trường học...	W/ m ² sàn	25
-	Chiếu sáng đường phố	W/m ²	1,2
-	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m ²	1
5	Chỉ tiêu thu gom chất thải rắn		
-	Chất thải rắn SH	kg/ng.đ	1,3
-	Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt thu gom	%	100
-	Chất thải rắn công nghiệp	Tấn/ha/ngày.đ	0,3
-	Tỷ lệ thu gom	%	100
-	Chất thải rắn xây dựng	% CTR sinh hoạt	20
-	Tỷ lệ chất thải y tế được xử lý an toàn sau xử lý, tiêu hủy	%	90÷100

5. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu:

5.1. Yêu cầu chung: Thực hiện theo các yêu cầu, quy định tại Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị; Điều 19 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ; Điều 10 của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng.

5.2. Các yêu cầu cụ thể: Ranh giới nghiên cứu quy hoạch phân khu: Theo ranh giới xác định trong Sơ đồ phân khu chức năng - Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 đã được phê duyệt theo Quyết định số 72/QĐ-TTg

ngày 10/02/2023 của Thủ tướng chính phủ. Phạm vi nghiên cứu: bao gồm địa giới hành chính của các phường thuộc phân khu.

5.2.1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng:

- Đánh giá các đặc điểm tự nhiên (về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy hải văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn...), đặc điểm cảnh quan sinh thái của điểm dân cư trong mối liên kết với các khu vực xung quanh.

- Làm rõ hiện trạng tài nguyên đa dạng sinh học trong phạm vi quy hoạch; đánh giá cụ thể mức độ ảnh hưởng của quy hoạch đến tài nguyên đa dạng sinh học; định phương bảo vệ và phát triển đa dạng sinh học của quy hoạch.

- Đánh giá hiện trạng phát triển dân cư khu vực nghiên cứu, thống kê tỉ lệ dân số, lao động. Mức độ phát triển kinh tế, khả năng tăng trưởng, thu hút nguồn nhân lực, nguồn vốn đầu tư; đánh giá lịch sử phát triển, văn hóa xã hội trong khu vực, những ảnh hưởng tác động môi trường văn hóa lịch sử quá trình phát triển kinh tế, văn hóa và đời sống của cư dân khu vực.

- Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực lập quy hoạch theo các khu chức năng như khu vực dân cư hiện hữu, khu các công trình công cộng, y tế giáo dục, các khu đất nông nghiệp, lâm nghiệp... Thống kê sử dụng đất, đánh giá các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết; khoanh vùng các vùng bảo vệ cảnh quan, môi trường, di tích văn hóa lịch sử có giá trị; phân tích đánh giá về nhà ở và công trình kiến trúc, xác định các công trình, cụm công trình có giá trị...;

- Đánh giá về hiện trạng kiến trúc cảnh quan các di tích lịch sử, văn hóa và danh lam thắng cảnh và các cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, đền, chùa miếu, các thiết chế văn hóa, TDTT... một cách tổng thể trong phạm vi khu vực nghiên cứu lập quy hoạch (nếu có);

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang.

- Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá về các chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng.

- Cập nhật các quy hoạch và dự án trong khu vực nghiên cứu; các khu vực an ninh, quốc phòng, đất quân sự; các khu vực rừng phòng hộ có vị trí đặc biệt qua trọng trong việc bảo tồn đa dạng sinh học phải được bảo tồn nguyên vẹn, được quản lý và bảo vệ nghiêm ngặt.

- Phân tích đánh giá nhận dạng đặc điểm tự nhiên, hiện trạng theo phương pháp SWOT, trên cơ sở số liệu thống kê tổng hợp và các số liệu thu thập về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và các dự án xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (*thể hiện qua các sơ đồ phân tích và bảng biểu*); đánh giá các đặc trưng, các vấn đề hiện tại của khu vực nghiên cứu; trên cơ sở đó đưa ra các vấn đề cấp thiết cần xử lý trong khu quy hoạch.

5.2.2. Yêu cầu về nội dung chính đối với quy hoạch phân khu:

a. Sử dụng đất:

- Trên cơ sở các phân tích về điều kiện hiện trạng khu vực, tiền đề phát triển khu vực, tính chất của khu vực được xác định trong quy hoạch chung đưa ra các mục tiêu, chiến lược phát triển đối với khu vực và mức độ ưu tiên của các mục tiêu, chiến lược; cụ thể hóa các mục tiêu, chiến lược phát triển thông qua quy hoạch hệ thống giao thông, quy hoạch sử dụng đất, tổ chức cảnh quan ...

- Nội dung quy hoạch phải xác định được mục tiêu, định hướng phát triển theo các giai đoạn, các giải pháp thực hiện quy hoạch đối với từng khu chức năng (*Đất dân cư hiện trạng cải tạo và xây dựng mới; Đất hỗn hợp, công trình dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ; Đất giáo dục đào tạo; Đất tôn giáo tín ngưỡng; Đất cây xanh công viên thể dục thể thao, cây xanh cảnh quan tự nhiên; Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác ...*) đảm bảo tính khả thi, công tác quản lý và tính tổng thể chung khu vực.

- Bố trí các khu chức năng phải phù hợp, đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan, phòng chống cháy và phải được liên hệ thuận tiện với nhau bằng hệ thống giao thông hợp lý và an toàn, đảm bảo bán kính phục vụ của các công trình công cộng, dịch vụ và công viên cây xanh; tận dụng địa hình tự nhiên, hiện trạng kinh tế, xã hội và công trình xây dựng để tổ chức không gian đô thị và bố trí hệ thống kỹ thuật đạt hiệu quả cao về thẩm mỹ, về đầu tư và khai thác sử dụng.

- Xác định các khu vực phát triển chung (*các khu vực phát triển mới, cải tạo, tái thiết ...*) theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; xác định vị trí, quy mô các khu chức năng, các công trình dịch vụ phải đáp ứng được các quy định, phù hợp với quy mô dân số trong khu vực thiết kế, đồng thời xem xét đến nhu cầu của các khu vực dân cư lân cận.

- Rà soát và thực hiện các nội dung theo Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ Phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất Quốc gia thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050; Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025.

- Rà soát, đánh giá và xác định nhu cầu để định hướng quỹ đất dành để phát triển Nhà ở xã hội, nhà ở công nhân lao động và người có thu nhập thấp.

- Rà soát đánh giá, đảm bảo chỉ tiêu, nhu cầu sử dụng đất an ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Đánh giá, dự báo, định hướng phát triển hệ thống hạ tầng phòng cháy, chữa cháy, để đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 và Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Cập nhật đất quốc phòng, công trình quốc phòng, quy hoạch về quốc phòng, khu vực địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng (nếu có) được quản lý theo Quyết định số 2412/QĐ-TTg ngày 19 tháng 12 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ; Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Việc quy hoạch phân khu phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến đất quốc phòng, công trình quốc phòng và các quy hoạch về quốc phòng trong khu vực phòng thủ Thành phố, Tỉnh và Quân khu 3. Không tích hợp danh mục,

vị trí các khu quân sự và địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng vào báo cáo và bản đồ quy hoạch.

- Đồ án quy hoạch cần khảo sát, làm rõ, xác định cụ thể các số liệu, hiện trạng về đất lúa, đất rừng, đất lâm nghiệp trong phạm vi ranh giới nghiên cứu và trong ranh giới hành chính từng phường. Cập nhật quy hoạch ba loại rừng, và các số liệu, các quy định khác có liên quan, đảm bảo giữ nguyên rừng tự nhiên. Hạn chế chuyển đổi đất trồng lúa có hiệu quả sang mục đích khác. Thực hiện Nghị quyết số 34/NQ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về đảm bảo thực hiện an ninh lương thực Quốc gia đến năm 2030.

- Rà soát Quy hoạch lâm nghiệp Quốc gia, Quy hoạch 3 loại rừng, rừng tự nhiên, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất. Không quy hoạch vào diện tích rừng tự nhiên, rừng phòng hộ, rừng ngập mặn tự nhiên; đối với phần quy hoạch vào đất rừng sản xuất, đề nghị rà soát chủ thể quản lý, đồng thời Hạn chế tối đa việc chuyển mục đích sử dụng rừng để đảm bảo tỷ lệ che phủ rừng theo Nghị quyết 19-NQ/TU ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

b. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Đề xuất các ý tưởng tổ chức không gian, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, phù hợp với chức năng hoạt động của từng khu vực và đảm bảo sự thống nhất trong không gian tổng thể. Đề xuất giải pháp tổ chức không gian tổng thể phù hợp định hướng của Quy hoạch chung và phù hợp với đặc điểm cảnh quan tự nhiên sinh thái tại khu vực.

- Kết nối liên thông các khu vực chức năng để đảm bảo hoạt động được liên tục, khai thác hỗ trợ chung các tiện ích công cộng, xác định rõ các khu vực phục vụ du khách, các khu vực phục vụ dân cư đô thị và các khu vực khai thác sử dụng chung.

- Thiết kế đô thị được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng. Tuân thủ quy hoạch chung và các quy hoạch khác đã được phê duyệt, tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

c. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Phải đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, khuyến khích áp dụng công nghệ mới, tiên tiến, hiện đại và phù hợp với định hướng trong Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 đã được phê duyệt. Xác định vị trí, quy mô các khu chức năng, các công trình phải đáp ứng được các quy định, phù hợp với hiện trạng khu vực.

- San nền:

+ Xác định cốt san nền khu vực đảm bảo hài hòa với các khu hiện có liền kề, và cốt khống chế của các lô đất xung quanh;

+ Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa công tác đào đắp, phá vỡ sinh thái tự nhiên và khối lượng san lấp nền kinh tế nhất;

- Thoát nước mặt:

+ Xác định lưu vực và hướng thoát nước chính phù hợp với địa hình tự nhiên, tận dụng hệ thống sông suối chính hiện có làm các trục tiêu nước chính cho khu vực khi mưa lớn gây lũ;

+ Hệ thống thoát nước: Hệ thống thoát nước mặt tự chảy, hỗn hợp bao gồm thoát nước chung, thoát nước riêng từng phần (nửa riêng) và thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải;

+ Hệ thống thoát nước mặt bố trí các tuyến công thoát nước mưa riêng, đảm bảo đủ tiết diện, thoát nhanh và hợp lý sử dụng lâu dài và an toàn;

+ Thoát riêng và tự chảy: Hướng thoát nước chính ra các khu vực sông suối, kênh lạch hiện có;

- Giao thông:

+ Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung;

+ Hệ thống giao thông đường bộ phù hợp với các khu chức năng tương ứng theo tính chất và nhu cầu sử dụng, tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế đường giao thông hiện hành;

+ Xác định vị trí quy mô bến bãi đỗ xe; tỷ lệ đất giao thông; tổ chức, phân loại đường; cấm mốc đường đỏ, nội dung và biện pháp thực hiện qua từng giai đoạn về chỉ giới và các mốc tọa độ cần thiết;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước:

+ Đảm bảo xác định được tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước. Lựa chọn nguồn nước hợp lý. Xác định mạng lưới phân phối, chiều dài, đường kính, các hạng cứu hỏa...;

+ Cấp nước PCCC và công trình phòng cháy chữa cháy.

+ Mạng lưới đường ống cấp nước: Đặt mới các tuyến ống phân phối dọc theo các trục đường chính;

- Nước thải:

+ Xác định lượng nước thải, rác thải, mạng lưới thoát nước, vị trí quy mô các công trình xử lý nước bản, chất thải và bảo vệ môi trường.

+ Quy hoạch hệ thống thu thoát nước bản, hệ thống công, trạm bơm...

- Rác thải:

+ Xác định các chỉ tiêu, dự báo nguồn và dự báo tổng lượng rác thải;

+ Quy hoạch khu thu gom và xử lý nước thải, chất thải tập trung trong khu vực nghiên cứu phù hợp với quy mô khu vực:

+ Định lượng nước thải phát sinh theo quy định tại: Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải (lượng nước thải sinh hoạt bằng 100% lượng nước cấp, lượng nước thải công nghiệp bằng 80% lượng nước cấp); Quyết định số 969/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh Quy định về thoát nước và xử lý nước thải, đảm bảo chất lượng nước thải sau xử lý đạt QCVN/QCĐP tương ứng và phù hợp với Quy hoạch Tài nguyên nước tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 4358/QĐ-UBND ngày 26/12/2014. Các công trình bảo vệ môi trường đảm bảo khoảng cách về xây dựng theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Cấp điện, chiếu sáng:

+ Xác định nhu cầu sử dụng điện và phụ tải của toàn khu. Xác định mạng lưới cấp điện, trạm phân phối, tuyến cấp điện, mạng điện chiếu sáng.

+ Tính toán nhu cầu sử dụng điện; Hệ thống đường điện hạ áp được bố trí đến từng lô đất trong quy hoạch theo hướng hiện đại bằng trạm kiểu ki ốt, dây dùng cáp ngầm;

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị thực hiện theo khoản 5, Điều 19 Nghị định 37/2010/NĐ-CP.

- Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng môi trường; phân tích, dự báo các tác động tích cực và tiêu cực của quy hoạch ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất 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 quy hoạch. Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động khi triển khai thực hiện quy hoạch. Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường cụ thể.

- Kinh tế xây dựng và phân kì đầu tư:

+ Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng hạng mục công trình kiến trúc, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và đền bù giải phóng mặt bằng theo các giải pháp quy hoạch đã đề xuất.

+ Xác định suất đầu tư tổng thể, suất đầu tư cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới.

+ Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển theo từng giai đoạn. Xác định danh mục các dự án triển khai giai đoạn đến năm 2030.

- Quy định Quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị: Thực hiện theo Khoản 2, Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị.

- Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch phải bám sát các chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh; Tổ chức lấy ý kiến tham gia, nghiên cứu tiếp thu ý kiến tham gia của các Sở, ngành và cộng đồng dân cư liên quan về nội dung đồ án quy hoạch để hoàn thiện.

PHẦN IV: HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

I. HỒ SƠ SẢN PHẨM

Thành phần và Nội dung hồ sơ: Thực hiện theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Điều 10 và Phụ lục Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng. Thành phần bản vẽ bao gồm:

Stt	Nội dung	Tỷ lệ	Loại bản vẽ		
			HS mẫu (A0)	HS mục (A0)	HS (A3)
I	Phân bản vẽ				
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/5.000 1/10.000		X	X
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và	1/2000		X	X

Stt	Nội dung	Tỷ lệ	Loại bản vẽ		
	kiến trúc cảnh quan	1/5.000			
3	Các Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/2000 1/5.000		X	X
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2000	X	X	X
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/2000	X	X	X
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình 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 (theo từng chuyên ngành)	1/2000		X	X
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2000		X	X
9	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	1/2000		X	X
10	Các bản vẽ thiết kế đô thị	1/2000	X	X	X
II	Phần văn bản và lưu trữ				
1	Thuyết minh tổng hợp (kèm theo các văn bản pháp lý, các bản vẽ thu nhỏ tỷ lệ thích hợp...).			A4 ÷ A3	
2	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu			A4 ÷ A3	
3	Dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án QH			A4	
4	File hồ sơ bản vẽ và văn bản đồ án lưu trong đĩa CD.			02 đĩa	

II. TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Tiến độ lập Quy hoạch phân khu: Theo quy định không quá 9 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ.

- Tổ chức thực hiện:

+ Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

+ Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

+ Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Hạ Long.

+ Đơn vị tư vấn: Lựa chọn theo quy định hiện hành.

III. KINH PHÍ, NGUỒN VỐN

- Chi phí lập đồ án quy hoạch trên cơ sở quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; và các quy định hiện hành.

- Nguồn vốn: Nguồn vốn ngân sách thành phố Hạ Long.

IV. ĐỀ XUẤT KIẾN NGHỊ

Trên đây là toàn bộ nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 5 tại các phường Bãi Cháy, Giếng Đáy, Hà Khẩu và Việt Hưng – thành phố Hạ Long (thuộc Quy hoạch chung thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2040). Kính đề nghị UBND tỉnh Quảng Ninh, Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan xem xét thẩm định, phê duyệt để có cơ sở lập và trình duyệt quy hoạch theo quy định hiện hành./.

Xin trân trọng cảm ơn!

