

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 8 THUỘC PHƯỜNG TUẦN CHÂU
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)

MỤC LỤC

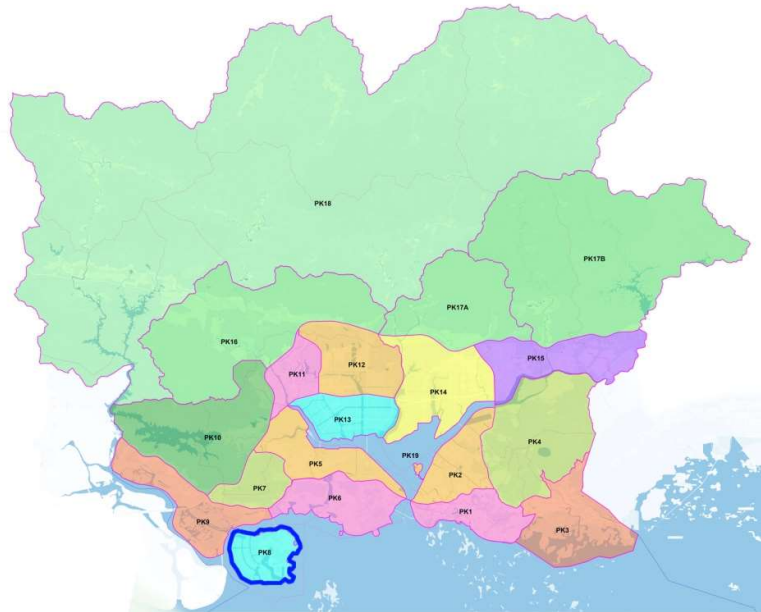
1. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU	4
1.1. Lý do, sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch phân khu	4
1.2. Cơ sở pháp lý.....	5
1.3. Yêu cầu	6
2. VỊ TRÍ, PHẠM VI, RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH.....	7
2.1. Vị trí, phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch	7
2.2. Quy mô lập quy hoạch	7
3. KHÁT QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG.....	8
3.1. Điều kiện tự nhiên:	8
3.2. Dân số.....	9
3.3. Sử dụng đất	9
3.4. Kiến trúc cảnh quan, kiến trúc và công trình xây dựng.....	9
3.5. Hạ tầng kỹ thuật	11
3.6. Các quy hoạch, dự án phát triển đô thị đã và đang triển khai	13
4. CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN.....	15
4.1. Cụ thể hoá định hướng quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040...15	
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 8:	16
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:	16
5. NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU	17
5.1. Sơ bộ về quy mô dân số, đất đai, nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.....	17
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:	20
5.3. Các yêu cầu về nội dung chính của Quy hoạch phân khu:.....	21
6. DANH MỤC, SỐ LƯỢNG HỒ SƠ SẢN PHẨM.....	23
6.1. Danh mục, quy cách hồ sơ sản phẩm.....	23
6.2. Số lượng hồ sơ:.....	24
7. DỰ TOÁN KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH.....	24
8. KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH	24
9. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH	25
9.1. Yêu cầu	25
9.2. Hình thức lấy ý kiến	25
9.3. Đối tượng lấy ý kiến.....	25

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 8** có tên gọi: **Trung tâm du lịch, đô thị dịch vụ và vui chơi giải trí cao cấp** đã được xác định trong đồ án QHC 72.



Khu vực quy hoạch (Phân khu 8) có ranh giới thuộc địa giới hành chính phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long. Phân khu 8 được xác định rõ tính chất trong định hướng quy hoạch chung là Khu đô thị sinh thái - văn hóa, vui chơi giải trí, thể dục thể thao cao cấp, trung tâm dịch vụ, thương mại tầm cỡ quốc tế.

Với mục tiêu xây dựng, phát triển thành phố Hạ Long trở thành thành phố du lịch biển văn minh, thân thiện, trung tâm dịch vụ – du lịch đẳng cấp quốc tế với hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế xã hội đồng bộ, hiện đại, gắn với bảo tồn và phát huy Di sản thiên nhiên thế giới vịnh Hạ Long; đồng thời khai thác hiệu quả quỹ đất, thu hút các nhà đầu tư phát triển hạ tầng đô thị và dịch vụ du lịch, thương mại đồng thời phục vụ

công tác quản lý xây dựng đô thị, triển khai thực hiện các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng và từng bước hoàn thành các khu vực chức năng theo điều chỉnh Quy hoạch chung TP Hạ Long đến năm 2040 đã được phê duyệt;

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 8 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 đề 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 đề 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;

Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 08 thành phố Hạ Long

- 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 5222/QĐ-UBND ngày 12/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 8 tại phường: Tuần Châu 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 8. 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 điều chỉnh quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch nằm trong địa giới hành chính của phường: Tuần Châu thuộc phân khu 8 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 quốc lộ 18;
- Phía Nam giáp biển, vịnh Hạ Long;
- Phía Tây giáp vùng mặt nước phường Đại Yên
- Phía Đông giáp biển, vịnh Hạ Long phường Hùng Thắng;

2.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: **1.051 ha.**
- Quy mô dân số dự báo khoảng: 52.000 - 56.000 (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

Khu vực nghiên cứu có địa hình phong phú đa dạng : mặt biển, hồ nước, đồi núi, đồng bằng bằng phẳng...Hướng dốc địa hình từ đồi núi ra mặt biển. Cao độ nền biển thiên từ : -6.00÷53,0m.

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

- 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 01 phường Tuần Châu của thành phố Hạ Long, là các phường có mật độ dân số thấp của thành phố. Tổng dân số năm 2022 trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch khoảng **2.621 người**, mật độ dân số trung bình khoảng 217 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 và quy hoạch năm 2023, các khu vực đất đô thị hiện hữu đã được cải tạo, xây dựng nâng cao mật độ xây dựng, tầng cao công trình.

Khu vực lập quy hoạch có diện tích 1.051 ha, trong đó phần đất dân dụng **hiện trạng khoảng 107 ha, đất du lịch, dịch vụ và công trình hỗn hợp khoảng 52 ha**. Do đặc điểm là khu vực đang trong quá trình phát triển xây dựng, đất đang san lấp, tôn nền và đang nạo vét chiếm tỷ lệ lớn, khoảng 46,8 % (493 ha).

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

a. Hiện trạng cảnh quan

Khu vực lập quy hoạch có các vùng cảnh quan chính như sau:

- Vùng cảnh quan khu du lịch – dịch vụ thương mại hiện hữu: Đây là khu vực có cảnh quan hiện đại và đẹp, là nơi tập trung các hoạt động du lịch sôi động hấp dẫn của đảo gắn với khu cảng Tuần Châu 1 và 2, các khu resort nghỉ dưỡng trên đồi và ven biển, khu công viên vui chơi giải trí và bãi tắm Tuần Châu.

- Vùng cảnh quan hai bên đường chính phía Đông Bắc đảo: Đây là khu vực đang được triển khai xây dựng theo dự án, hạ tầng đã được xây dựng đồng bộ, tuy

nhien các công trình chưa được hoàn thiện xây dựng, phần nào ảnh hưởng đến cảnh quan chung khu vực.

- Vùng cảnh quan làng xóm cũ phường Tuần Châu: bao gồm 2 khu, khu dân cư Bắc và Nam đảo. Dân cư cả 2 khu mật độ thấp, chủ yếu tập trung ven đường giao thông chính khu vực, xen lẫn một số vùng cảnh quan nông nghiệp, mặt nước (nuôi trồng thủy sản) tuy nhiên diện tích còn lại không lớn. Diện tích vườn và đất trồng khá nhiều.

- Vùng cảnh quan phía Tây đảo: Đây là khu vực trước đây là bãi bùn sinh lầy, hiện đang triển khai thi công san lấp mặt bằng theo các dự án.

b. Hiện trạng kiến trúc và công trình xây dựng

* Hệ thống công trình hạ tầng xã hội:

Các công trình như Trụ sở UBND phường, công an phường, trường học từ cấp mẫu giáo đến THPT, trạm y tế, nhà văn hóa...đều được xây dựng kiên cố, hiện đại. 100% khu có nhà văn hóa hiện đại; trường học, trạm xá đều đạt tiêu chí chuẩn quốc gia.

* Nhà ở dân cư hiện trạng:

Bao gồm 2 loại hình chính:

- Khu nhà ở dân cư cũ phường Tuần Châu chủ yếu là nhà cấp 3, cấp 4 dân tự xây dựng, cao 1-3 tầng.

- Khu nhà ở được theo xây dựng dự án: gồm khu phố thương mại Nam Tuần Châu, khu biệt thự ven biển... đã được xây dựng hạ tầng đồng bộ. Công trình nhà ở được thiết kế đẹp, hiện đại, mật độ thấp.

* Các công trình di tích:

Khu lưu niệm Bác Hồ trên đảo Tuần Châu nằm trên địa phận khu 5 phường Tuần Châu, gồm 3 khu vực là khu ao cá, biệt thự A1 và khu đồi cây Đa. Toàn bộ khu lưu niệm có tổng diện tích 65.893 m².

Công trình lưu niệm Bác Hồ ra thăm đảo Tuần Châu đã được hoàn thành xây dựng tại đúng vị trí Bác Hồ đặt chân lên Đảo từ tàu Hải quân nhân dân Việt Nam (hay còn gọi là Bến Nam). Công trình xây dựng trên diện tích 2.600m².

* Các công trình du lịch, dịch vụ:

- Công trình dịch vụ Cảng tàu , nhà ga: Cảng Tuần Châu 1 được xây dựng quy mô, hiện đại theo phong cách của các bến cảng Châu Âu. Cảng được đưa vào hoạt động từ năm 2009. Cảng có chiều dài bến neo đậu 2.000m, năng lực tiếp nhận hơn 200 tàu lớn nhỏ ra vào đón trả khách. Khu trung tâm cảng là hệ thống nhà ga, nhà chờ, khu điều hành với không gian bài trí sang trọng rộng hơn 8.000m², bố trí hơn 1.000 ghế ngồi và có thể cùng lúc tiếp nhận khoảng 3.000 khách đợi làm thủ tục xuống tàu tham quan Vịnh Hạ Long.

Ngoài ra, tại nhà ga còn có hệ thống siêu thị, nhà hàng cùng với các dịch vụ phục vụ miễn phí cho du khách như: ca múa nhạc dân tộc; múa rối nước; phòng y tế; nước uống; wifi; khu vui chơi trẻ em; khu vệ sinh cao cấp... Cùng với đó là khu trung tâm hỗ trợ hành khách, số hoá các phương pháp nghiệp vụ, hệ thống mái che đường dẫn xung quanh cảng cùng hàng 100 camera an ninh giám sát quanh cảng nhằm tạo sự chuyên nghiệp, thể hiện cách làm du lịch văn minh, hiện đại...Xung quanh cảng là các

khu đô thị cao cấp, khu bến đỗ Thủy phi cơ, bến Phà Tuần Châu-Cát Bà, Khu vui chơi giải trí quốc tế, bãi tắm, Khu resort...

Nằm kề Cảng Tuần Châu 1 về hướng Tây Nam là Cảng tàu khách nhân tạo Quốc tế Tuần Châu (thường gọi là Cảng 2) lớn gấp 11 lần Cảng Tuần Châu 1. Cảng được đầu tư đồng bộ, tổng giá trị đầu tư hàng ngàn tỉ đồng. Cảng được khởi công xây dựng từ năm 2012 trên một bãi triều hoang hóa ngập mặn, khánh thành năm 2015. Cảng có chiều dài bến neo đậu gần 7km, theo đó là hệ thống nhà điều hành, nhà ga, khu nhà làm việc của các cơ quan chức năng Cảng vụ, Ban quản lý Vịnh Hạ Long, hệ thống hậu cần cung cấp nước ngọt, xăng dầu cho các tàu, cùng hàng ngàn cây dừa xen kẽ với những thảm cỏ, bồn hoa tô điểm và che mát cho tổ hợp 44 văn phòng đại diện dành cho các hãng tàu. Cảng có độ sâu trung bình 15m. Nơi hẹp nhất là 300m, nơi rộng nhất 800m, đủ điều kiện tiếp nhận 2.000 tàu neo đậu, đón trả khách. Xung quanh bến cảng là hệ thống giao thông thuận lợi, khu đô thị phức hợp cao cấp, hệ thống khách sạn nghỉ dưỡng, nhà hàng, trung tâm thương mại, bãi đỗ xe rộng rãi, khu vực tiếp nhận và xử lý rác thải trên mặt nước và chất thải từ các tàu... Cảng đã được Tổ chức Kỷ lục Việt Nam xác lập là Cảng du thuyền nhân tạo lớn nhất Việt Nam.

- Khu vui chơi giải trí quốc tế Tuần Châu: gồm tổ hợp các công viên với các loại hình vui chơi giải trí mang đẳng cấp quốc tế như: câu lạc bộ biểu diễn cá heo, hải cẩu, sư tử biển; chương trình biểu diễn ảo thuật; phòng chiếu phim 5D, 9D; các trò chơi game trong nhà và ngoài trời cùng 12 trò chơi cảm giác mạnh hiện đại bậc nhất hiện nay.

- Các khu resort nghỉ dưỡng: các căn biệt thự được thiết kế lấy cảm hứng từ lối kiến trúc Việt Nam truyền thống cùng nội thất, tiện nghi sang trọng, cảnh quan đẹp và nhiều tiện ích.

3.5. Hạ tầng kỹ thuật

a, Hiện trạng giao thông

- Quốc lộ 18: đi phía bắc khu vực nghiên cứu đã được nâng cấp, cải tạo trở thành một trong những tuyến đường đẹp nhất thành phố Hạ Long, quy mô đường 33-50m; 6-10 làn xe.

- Tuyến đường kết nối chính từ QL18 vào đảo Tuần Châu có mặt cắt ngang hiện trạng rộng 14.5m, chiều dài khoảng 1500m.

- Khu vực phía Đông đảo có đường giao thông kết nối từ đường nối từ đất liền sang đảo Tuần Châu đến Cảng tàu khách Tuần Châu. Lộ giới thay đổi từ 27 – 32m, kết cấu đường bê tông. Hệ thống đường khu vực tại khu dân cư, các khu dịch vụ du lịch phần lớn đã được xây dựng hoàn chỉnh. Mạng lưới đường khu vực phía Tây đảo đang được san lấp ổn định nền theo các dự án đã được phê duyệt.

- Bãi đỗ xe tại khu vực cảng Tuần Châu có quy mô khoảng 2ha.

b. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

b.1. Hiện trạng cao độ nền

Cao độ nền biển thiên từ : -6,00÷53,0m.

Khu dân cư thôn xóm hiện trạng có cao độ nền 2,50÷3,50m.

Các khu đô thị mới ven biển hiện trạng có cao độ nền 3,00÷3,50m.

Các khu vực du lịch, sinh thái, đất ở mới xây dựng trên đồi có cao độ nền

3,50÷46,0m.

Cao độ nền tuyến đường giao thông khu vực ven biển: 3,0÷4,0m.

Các khu vực phía Tây và phía Nam đang thực hiện tôn nền được quy đê bao, có cao độ nền -6,00÷-0,0m.

b.2. Hiện trạng thoát nước mưa

Khu vực nghiên cứu mới được đầu tư hệ thống mương nắp đan thoát tại một số khu vực dân cư, đường giao thông kích thước hệ thống BxH=0.6x0.8(m). Một số khu đô thị mới đang triển khai thi công trên địa bàn thiết kế hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng.

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.

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: 157,85ha chiếm 14,96%.

Đất thuận lợi xây dựng (độ dốc $0\% < I < 10\%$, cao độ nền $H > 3.00m$): 125ha chiếm 11,85%.

Đất ít thuận lợi xây dựng do ngập úng: cao độ nền $2.0m \leq H \leq 3.0(m)$ (chiều sâu ngập úng: 1m): 40ha chiếm 3,8%.

Đất ít thuận lợi xây dựng do độ dốc địa hình: $10\% < I < 20\%$: 11,2ha, chiếm 1%.

Đất không thuận lợi xây dựng do ngập úng: cao độ nền $H < 2.0(m)$ (chiều sâu ngập úng $> 1m$): 447,25ha chiếm 42,46%.

Đất không thuận lợi xây dựng do độ dốc địa hình: $I > 20\%$: 13,8ha, chiếm 1,3%.

Đất cấm xây dựng (đất quân sự, di tích): 15,1ha, chiếm 1,43%.

Đất mặt nước: 224,5ha chiếm 23,2%.

c, Hiện trạng cấp nước

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

- Nhà máy nước Đồng Ho (Tây Hạ Long) công suất: 20.000 m³/ngđ; Nguồn nước thô cấp cho nhà máy là nước mặt đập Thác Nhoòng sông Trới, cách trạm xử lý khoảng 700m

- Nhà máy nước Yên Lập (Tây Hạ Long) công suất: 10.000 m³/ngđ. Nguồn nước thô từ nước mặt hồ Yên Lập.

- Trạm bơm tăng áp Lâm Sinh, công suất 2.000 m³/ ngđ cấp nước cho khu vực đảo Tuần Châu, áp lực bơm $H = 54m$. Bể chứa của trạm với dung tích $W = 2.000m^3$, nguồn nước lấy từ nhà máy nước Đồng Ho và Yên Lập cấp về;

- Mạng lưới đường ống:

+ Tuyến ống Ø300mm hiện có chạy dọc QL 18A lấy nước nhà máy nước Đồng Ho và Yên Lập về cấp cho trạm bơm tăng áp Lâm Sinh và khu vực nghiên cứu;

+ Tuyến ống Ø200mm hiện có chạy dọc tuyến đường chính vào đảo Tuần Châu đầu nối với tuyến Ø300mm hiện có trên QL 18A về cấp cho khu vực nghiên cứu;

+ Tuyến ống Ø160mm, Ø110mm hiện có đấu nối với tuyến Ø200mm hiện có trên trục đường chính cấp cho khu dân cư và cấp về bể chứa nước W = 2.000 m³ nằm trên đồi của khu du lịch đảo Tuần Châu;

d. Hiện trạng cấp điện

Khu vực nghiên cứu hiện đang lấy điện từ trạm 110kV Giếng Đáy công suất 2x40 MvA. Hiện máy T1 đã mang tải 99%, máy T2 mang tải 44%.

Lộ 472-GĐ trung thế từ TBA 110kV Giếng Đáy hiện đang cấp cho khu vực đảo với tổng chiều dài 26,6 km tiết diện AC95, hiện tại mang tải 24%.

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), cấp 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 0,71 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.

Điểm phát sóng wifi công cộng đã được triển khai tại 7 điểm trong khu vực nghiên cứu. Tuy đã được triển khai nhưng do tốc độ truy cập thấp và không ổn định nên chưa đạt được kết quả như mong muốn, chưa thu hút được đông đảo người dân và du khách sử dụng dịch vụ.

f. Hiện trạng thoát nước thải, quản lý CTR .

- Thoát nước thải: Đối với các khu đô thị và dịch vụ mới trên đảo Tuần Châu sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Hiện khu vực này chưa được đầu tư hệ thống thoát nước thải, người dân tự xả ra kênh, hồ, gây ô nhiễm môi trường cảnh quan sinh thái trên đảo.

- 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 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 90% 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 cẩu trực tiếp lên xe vận tải chuyên dụng đến khu xử lý chất thải rắn của thành phố Hạ Long.

+ Đối với công tác thu gom CTR trên Vịnh từ các tàu thuyền du lịch hiện được các chủ tàu tự thực hiện trên phạm vi quản lý của mỗi tàu. CTR từ các tàu sau khi cập bến cảng khách Tuần Châu được hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ (hiện nay là công ty TNHH Âu Lạc) chuyển đến cơ sở xử lý tập trung của Tỉnh.

- Nghĩa trang: Khu vực nghiên cứu hiện đang có nghĩa trang rải rác với diện tích: 0,732 ha

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

Trong khu vực lập quy hoạch có một số dự án, quy hoạch đã và đang triển khai như sau:

Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 08 thành phố Hạ Long

- Điều chỉnh Quy hoạch CTXD tỷ lệ 1/500, khu Biệt thự Morning Star và Khu biệt thự Hoàng Long (QĐ phê duyệt số 3119/QĐ-UBND 19/12/2012) --- đã thay thế

- Điều chỉnh quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch và giải trí quốc tế Tuần Châu, thành phố Hạ Long (QĐ phê duyệt số 924/QĐ-UBND ngày 05/5/2015)

~~–QHCT tỷ lệ 1/500 thửa đất nông nghiệp xen kẹt, xen cư thuộc tờ BĐDC số 13 phường Tuần Châu (QĐ phê duyệt số 1205 /QĐ-UBND ngày 29/5/2015): Chưa triển khai thực hiện đầu tư xây dựng~~

~~–QHCT tỷ lệ 1/500 thửa đất nông nghiệp xen kẹt, xen cư thuộc tờ BĐDC số 20 phường Tuần Châu (QĐ phê duyệt số 1374 /QĐ-UBND ngày 16/6/2015): Chưa triển khai thực hiện đầu tư xây dựng~~

~~–QHCT tỷ lệ 1/500 thửa đất nông nghiệp xen kẹt, xen cư thuộc tờ BĐDC số 46 phường Tuần Châu (QĐ phê duyệt số 1444 /QĐ-UBND ngày 25/6/2015): Chưa triển khai thực hiện đầu tư xây dựng~~

~~–QHCT tỷ lệ 1/500 các thửa đất nông nghiệp thuộc khu 1,2,3,4 phường Tuần Châu (QĐ phê duyệt số 1541 /QĐ-UBND ngày 30/6/2015): Chưa triển khai thực hiện đầu tư xây dựng~~

~~–QHCT tỷ lệ 1/500 các thửa đất nông nghiệp xen kẹt tại tổ 2, 3 khu 1 phường Tuần Châu~~

~~–QHCT tỷ lệ 1/500 các thửa đất nông nghiệp xen kẹt tại tổ 18,19 khu 4 phường Tuần Châu~~

- Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu dân cư tự xây và tái định cư-khu 2 phường Tuần Châu (QĐ phê duyệt số 2951 /QĐ-UBND ngày 30/10/2015)

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu bất động sản tại phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long (QĐ phê duyệt số 2795/QĐ-UBND ngày 26/8/2016)

- Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu sân golf tại phường Tuần Châu (QĐ phê duyệt số 2793/QĐ-UBND ngày 26/8/2016) --- đã thay thế

- Điều chỉnh (lần 2) QHCT tỷ lệ 1/500 Khu đô thị cảng tàu Ngọc Châu tại phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long (QĐ phê duyệt số 3999/QĐ-UBND ngày 28/10/2016);

- QHCT tỷ lệ 1/500 Khu công viên công nghệ thông tin tập trung Quảng Ninh tại phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long (QĐ phê duyệt số 3366/QĐ-UBND ngày 20/6/2018);

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.

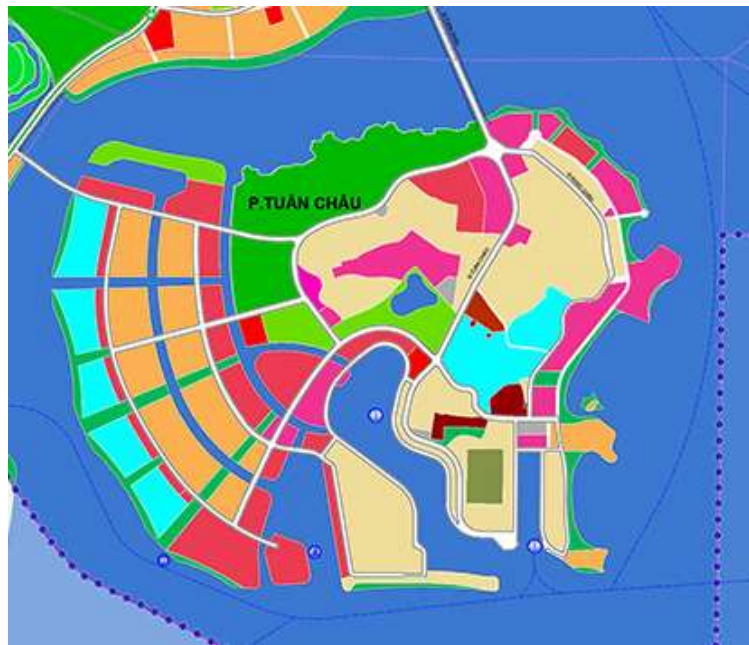
- Thành phố cấp vùng với chức năng chính: trung tâm thương mại, dịch vụ, công nghiệp công nghệ cao, cảng biển, dịch vụ logistics trọng điểm của khu vực và quốc tế, tạo động lực phát triển vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, vành đai kinh tế ven biển Bắc Bộ; có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã 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 8:

Theo “Quy hoạch chung thành phố Hạ Long tầm nhìn đến năm 2040” đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023, Phân khu 8 là khu đô thị du lịch sinh thái văn hoá, giải trí cao cấp; Trung tâm thể thao Quốc tế; trung tâm dịch vụ, thương mại tầm cỡ quốc tế.



Phân khu 8 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:

Hình thành khu du lịch sinh thái - văn hoá, vui chơi giải trí, thể dục thể thao cao cấp đô thị; trung tâm dịch vụ, thương mại tầm cỡ quốc tế; khai thác các khu vực bãi bồi bán ngập để phát triển các khu chức năng dịch vụ du lịch. Khu vực ven biển phát triển hệ thống các công viên cây xanh, vui chơi giải trí, bãi tắm và hệ thống các ben thuyền phục vụ giao thông đường thủy.

Tạo dựng một không gian đô thị biển gắn với du lịch sinh thái tự nhiên và các nét văn hoá đặc trưng của vùng biển Hạ Long; không gian đô thị phải gắn kết với cảnh quan tự nhiên (phông nền là núi đồi khu vực Yên - Lập) nhìn ra phía biển là không

gian vịnh Hạ Long.

Hoàn thiện Khu vui chơi giải trí quốc Tuần Châu; nghiên cứu xây dựng nhà hát Opera tại phía Đông Bắc phường Tuần Châu, phát triển các khu du lịch sinh thái và vui chơi giải trí).

Phát triển đô thị sinh thái tại đây góp phần phát triển quỹ đất ở cho Thành phố và Tỉnh; bố trí khu đô thị cho người nước ngoài đến làm việc tại Quảng Ninh sinh sống tại phường Đại Yên khoảng 290 ha.

Tầng cao trung bình: 3-6 tầng; Tầng cao tối đa: 50 tầng; Cho phép nghiên cứu bố trí một số công trình kiến trúc cao tầng làm điểm nhấn cho khu du lịch đảo Tuần Châu. Khuyến khích phát triển khu ở thấp tầng, mật độ thấp, đan xen vào cây xanh mặt nước. Tầng cao công trình phải phù hợp với cảnh quan, 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 diện tích lô đất. Xây dựng mật độ cao tại khu vực trung tâm, ben thuyền; Khuyến khích xây dựng mật độ thấp, dành diện tích cho cây xanh và không gian dịch vụ du lịch sinh thái. Mật độ xây dựng gộp: 20-40%.

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 các trục đường chính đô thị 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.

Thiếu nội dung nghiên cứu phát triển các quỹ đất nông nghiệp gắn với du lịch làng nghề, du lịch trải nghiệm.

5. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH 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

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 52.000 - 56.000 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)

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	Giáo dục		
	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	Y tế		
	Bệnh viện đa khoa	giường/1000 người	≥ 4
		m ² /giường	≥ 100
	Trạm y tế	m ² /trạm	≥ 500
1.3	Văn hoá - Thể dục thể thao		
	Sân vận động	m ² /người	$\geq 0,8$

Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 08 thành phố Hạ Long

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QH
		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	Chợ		
	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	Giao thông		
	Tỷ lệ đất giao thông	% đất xây dựng	20-25
	Mật độ mạng lưới đường	km/km ²	6,5-8,0
2.2	Cấp nước		
	Sinh hoạt	l/ng.ngđ	180
	Công cộng, dịch vụ	% Qsh	10
	Công nghiệp	m ³ /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

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QH
			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 cây: 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
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

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Quy cách bản vẽ	
			Hồ sơ A0	Hồ sơ A3
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. DỰ TOÁN KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH

Tổng chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu: 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”.

Tổng chi phí lập quy hoạch khoảng **1.084.188.000** đồng (*bằng chữ: Một tỷ không trăm tám mươi tư triệu một trăm tám mươi tám nghìn đồng*).

(Chi tiết có phụ lục kèm theo)

Nguồn vốn thực hiện quy hoạch: Ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác.

8. 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

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

9.1. Yêu cầu

- Phòng quản lý đô thị thành phố Hạ Long phối hợp với UBND phường Tuần Châu 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.

9.2. 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.

9.3. Đối tượng lấy ý kiến

Đối tượng lấy ý kiến dự kiến bao gồm: Ủy ban nhân dân, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc phường Tuần Châu; các cơ quan, tổ chức có liên quan; đại diện cộng đồng dân cư phường Tuần Châu.

PHỤ LỤC DỰ TOÁN

**ĐỒ ÁN: ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU
1/2000 - PHÂN KHU 8**

Tổng Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:	1.051,00	ha	Tỷ lệ 1/2000
Quy mô quy hoạch cập nhật, điều chỉnh:	867,00	ha	
Quy mô quy hoạch nghiên cứu mới:	184,00	ha	

1. Căn cứ pháp lý

Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2010; 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”;

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2013;

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức xây dựng

2. Bảng tổng hợp chi phí

T	T	Thành phần chi phí	Ký hiệu	Diễn giải cách tính	Tỷ lệ áp dụng	Giá trị dự toán	Thuế VAT 10%	Thành tiền
1		2	3	4	5	6	7	8
I		Chi phí lập Quy hoạch:	I			993.051.920	82.701.976	1.075.753.896
1		Chi phí lập đồ án quy hoạch	A	A1 + A2		827.019.760	82.701.976	909.721.736
1.1		Chi phí tư vấn lập quy hoạch cập nhật, điều chỉnh	A1		25%	447.302.640	44.730.264	492.032.904
1.2		Chi phí tư vấn lập quy hoạch mới:	A2		100%	379.717.120	37.971.712	417.688.832
2		Chi phí thẩm định đồ án QH	B	$B = A \times \text{tỷ lệ}$	7,63%	63.101.608	0	63.101.608
3		Chi phí quản lý lập đồ án QH	C	$C = A \times \text{tỷ lệ}$	7,45%	61.579.564	0	61.579.564
4		Chi phí xin ý kiến cộng đồng	E	$E = A \times \text{tỷ lệ}$	2,0%	16.540.395	0	16.540.395
5		Chi phí công bố quy hoạch (Không bao gồm panô quảng cáo)	F	$F = A \times \text{tỷ lệ}$	3,0%	24.810.593	0	24.810.593
II		Chi phí tổ chức đấu thầu:	H	$H1 + H2 + H3$		7.742.164	691.514	8.433.678

Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 08 thành phố Hạ Long

1	Chi phí lập hồ sơ mời thầu	<i>H1</i>	$H1 = (1.1+A) \times \text{tỷ lệ}$	0,84%	6.915.144	691.514	7.606.658
2	Chi phí thẩm định Hồ sơ mời thầu	<i>H2</i>	$H2 = (1.1+A) \times \text{tỷ lệ}$	0,05%	413.510		413.510
3	Chi phí thẩm định kết quả LCNT	<i>H3</i>	$H3 = (1.1+A) \times \text{tỷ lệ}$	0,05%	413.510		413.510
Tổng cộng (I+II+III)							1.084.187.574
Làm tròn							1.084.188.000