

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 1 THUỘC PHƯỜNG HỒNG GAI, TRẦN HƯNG ĐẠO,
BẠCH ĐĂNG, HỒNG HẢI, HỒNG HÀ, VÀ MỘT PHẦN DIỆN TÍCH
THUỘC CÁC PHƯỜNG HÀ TU, HÀ TRUNG, CAO THẮNG, HÀ LÀM
VÀ YẾT KIÊU 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, ĐÀO
TẠO VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**
Tổng giám đốc

Nguyễn Văn Minh

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

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

Hà Nội, năm 2023

MỤC LỤC

1. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU	2
1.1. Lý do, sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch phân khu	2
1.2. Cơ sở pháp lý.....	3
1.3. Yêu cầu	4
2. VỊ TRÍ, PHẠM VI, RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH.....	5
2.1. Vị trí, phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch	5
2.2. Quy mô lập quy hoạch	5
3. KHÁT QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG.....	6
3.1. Điều kiện tự nhiên:	6
3.2. Dân số.....	7
3.3. Sử dụng đất	8
3.4. Kiến trúc cảnh quan, kiến trúc và công trình xây dựng.....	8
3.5. Hạ tầng kỹ thuật	13
3.6. Các quy hoạch, dự án phát triển đô thị đã và đang triển khai	19
3.7. Đánh giá chung về hiện trạng khu vực lập quy hoạch.....	20
4. CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN.....	22
4.1. Cụ thể hoá định hướng quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040...22	
4.2. Cụ thể hoá giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và bảo vệ môi trường Phân khu I: Khu trung tâm hành chính, chính trị.	23
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:	23
5. NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU	24
5.1. Sơ bộ về quy mô dân số, đất đai, nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.....	24
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:	27
5.3. Các yêu cầu về nội dung chính của Quy hoạch phân khu:.....	28
6. DANH MỤC, SỐ LƯỢNG HỒ SƠ SẢN PHẨM.....	30
6.1. Danh mục, quy cách hồ sơ sản phẩm.....	30
6.2. Số lượng hồ sơ:.....	31
7. DỰ TOÁN KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
8. KẾ HOẠCH ,TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH	31
9. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH	32
9.1. Yêu cầu	32
9.2. Hình thức lấy ý kiến	32
9.3. Đối tượng lấy ý kiến.....	32

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 I có tên gọi: **Khu Trung tâm hành chính - văn hóa - thương mại, dịch vụ cấp Tỉnh và Thành phố.** đã được xác định trong đồ án QHC 72.



Khu vực quy hoạch (Phân khu I) có ranh giới thuộc địa giới hành chính phường Hồng Gai, Trần Hưng Đạo, Bạch Đằng, Hồng Hải, Hồng Hà, Hà Tu, Hà Trung, Cao Thắng, Hà Lâm, Yết Kiêu. thuộc thành phố Hạ Long .Phân khu I được xác định rõ tính chất trong định hướng quy hoạch chung là trung tâm hiện hữu, Trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa, giáo dục cấp Tỉnh và Thành phố, là khu vực có vai trò hết sức quan trọng trong sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Quảng Ninh nói chung và thành phố Hạ Long nói riêng. Đây cũng là khu vực tập trung phân lớn các trung tâm cấp đô thị (trung tâm hành chính, trung tâm văn hóa, trung tâm y tế, trung tâm thương mại dịch

vụ,...) ngoài ra, khu vực nghiên cứu có hiện trạng dân cư thành phố tập trung đông với cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cần được cải tạo và nâng cấp để có thể đáp ứng cho nhu cầu phát triển trong tương lai. Bên cạnh đó, khu vực có hệ thống hạ tầng xanh sinh thái đồi núi, cây xanh mặt nước, mặt biển, giao thông công cộng, hồ điều hoà để giảm phát thải và tiết kiệm năng lượng cho các hoạt động đô thị như thương mại, dân cư, dịch vụ, giao thông... đây cũng chính là điểm nhấn cho khu vực trung tâm hành chính, chính trị. Trên cơ sở đó, việc quản lý quy hoạch xây dựng tốt sẽ làm động lực phát triển kinh tế xã hội cho thành phố và Quảng Ninh Châu nói chung.

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 Quy hoạch phân khu 1 để đảm bảo các yêu cầu quản lý phù hợp tình hình phát triển kinh tế - xã hội đối với các yếu tố tác động đến quá trình phát triển đô thị là cần thiết.

1.2. Cơ sở pháp lý

a. Hệ thống văn bản pháp luật:

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

Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 01 thành phố Hạ Long

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

- Quy chuẩn Việt Nam về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD) ban hành tại thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021;

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số: 80/QĐ-TTg ngày 11/2/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050;

- Quyết định số 1989/QĐ-UBND ngày 14/5/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu vực phía Nam huyện Hoành Bồ đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 702/QĐ-TTg ngày 07/6/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 3330/QĐ-UBND ngày 28/8/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 1 tại các phường: Hồng Gai, Trần Hưng Đạo, Bạch Đằng, Hồng Hải, Hồng Hà và một phần diện tích thuộc các phường: Hà Tu, Hà Trung, Cao Thắng, Hà Lâm và Yết Kiêu, 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 I (khu trung tâm hành chính, chính trị). Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với đô thị, đồng thời khớp nối đồng bộ các dự án đã và đang triển khai cũng như cơ sở hạ tầng hiện có trong khu vực quy hoạch.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết, quản lý các dự án đầu tư xây dựng, quản lý quá trình xây dựng và phát triển đô thị;

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

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

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

Khu vực lập quy hoạch nằm trong địa giới hành chính của các phường: Hồng Gai, Trần Hưng Đạo, Bạch Đằng, Hồng Hải, Hồng Hà và một phần các phường: Hà Tu, Hà Trung, Cao Thắng, Hà Lâm và Yết Kiêu; thuộc phân khu 1 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, đường Cao Thắng, Hà Lâm;
- Phía Nam giáp biển, vịnh Hạ Long;
- Phía Đông giáp đường Hà Lâm (phường Hà Tu);
- Phía Tây giáp vịnh Cửa Lục;

2.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: **1410 ha**.
- Quy mô dân số dự báo khoảng: 122.000 - 125.000 (đến năm 2040).

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

3. KHÁT QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

3.1. Điều kiện tự nhiên:

a. Địa hình

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

Khu vực nghiên cứu có địa hình phong phú đa dạng: mặt biển, đồi núi, đồng bằng bằng phẳng...Hướng dốc địa hình từ đồi núi ra mặt biển. Cao độ nền biển thiên từ: -2,50÷198,0m.

b. Khí hậu

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

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

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

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

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

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

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

c. Hải văn

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

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

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

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

d. Địa chất công trình

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

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

Lớp 2 : Sét pha cứng vừa đến cứng.

Lớp 3 : Sét pha cứng.

Lớp 4 : đá phong hoá cứng.

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

3.2. Dân số

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

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

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

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

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

Khu vực lập quy hoạch nằm trên ranh giới 10 phường nội thành: Hồng Gai, Trần Hưng Đạo, Bạch Đằng, Hồng Hải, Hồng Hà và một phần các phường: Hà Tu, Hà Trung, Cao Thắng, Hà Lâm và Yết Kiêu (của thành phố Hạ Long, là các phường có mật độ dân số rất cao của thành phố. Tổng dân số năm 2022 trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch khoảng **70.220 người**, mật độ dân số trung bình khoảng 6.550 người/km².

3.3. Sử dụng đất

Nhìn chung quỹ đất của thành phố Hạ Long đã được khai thác mở rộng, các khu vực đất đô thị hiện hữu đã được cải tạo, xây dựng nâng cao mật độ xây dựng, tầng cao công trình. Một số khu vực lấn biển đã hình thành để xây dựng các khu đô thị cột 5 - 8, không gian công cộng (bảo tàng, cung quy hoạch...). Một số khu vực đồi núi đang được khai thác để xây dựng khu chức năng đô thị, công trình dịch vụ du lịch, sân golf.

Trong khu vực phân khu 1 có nhiều dự án đã được phê duyệt quy hoạch, đang triển khai đầu tư theo định hướng của Quy hoạch chung 2023 cho thấy quỹ đất thuộc phân khu 1 cơ bản đã được đưa vào khai thác sử dụng. Một số khu vực cải tạo ven các tuyến đường Lê Thánh Tông, Trần Hưng Đạo và ven quốc lộ 18 đang được nghiên cứu phát triển quỹ đất xây dựng đô thị phục vụ phát triển Thành phố. Trong khu vực, chiếm tỷ lệ lớn nhất là đất nhóm nhà ở (40,25%), đất giao thông (15,83%) và đất lâm nghiệp, đồi núi (toàn bộ trong khu vực là đất rừng sản xuất) chiếm khoảng 12%.

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

a. Hiện trạng cảnh quan

Trong khu vực có các công trình di tích lịch sử, văn hóa đạt danh hiệu cấp quốc gia như: Vịnh Hạ Long, Khu di tích lịch sử và thắng cảnh núi Bài Thơ, Trân địa pháo 37 ly của xí nghiệp Tuyển than Hòn Gai, Trung tâm Điện chính Bưu điện Quảng Ninh (1964-1975) trên núi Bài Thơ, Di tích khảo cổ Hòn Gai - Cô Tiên.

* Khu trung tâm cũ:

Khu vực trung tâm thành phố Hạ Long (khu vực trung tâm thị xã Hòn Gai cũ) được hình thành hơn 100 năm. Khu vực này đã mở rộng hơn 30 ha do việc di chuyển một số cơ sở của nhà máy sàng tuyển than Hòn Gai ra khỏi thành phố như quy hoạch chung trước đây đã được duyệt, hiện nay là khu dân cư và một số đơn vị của thành phố, của tỉnh và của Tập đoàn Than.

Ngoài ra khu vực còn tập trung một số công trình công cộng quan trọng như khu trung tâm hành chính của Tỉnh, các khu trung tâm văn hóa, dịch vụ công cộng cấp thành phố và của Tỉnh như: Khu trung tâm văn hóa Thanh thiếu niên, khu quảng trường 30-10, bảo tàng Tỉnh, Cung triển lãm quy hoạch....

* Khu lấn biển lấn biển phía Nam và Tây Bắc (của Hòn Gai Đông):

Những khu vực này đang tiếp tục hoàn thành xây dựng các khu dân cư bao gồm khu dân cư cũ ven biển; điều chỉnh quy hoạch khu đô thị ngành than Quản lý kiến trúc chặt chẽ vì cả một tuyến cảnh quan ven biển phía Hòn Gai Đông sẽ góp vai trò quan trọng từ biển nhìn vào.

b. Hiện trạng kiến trúc và công trình xây dựng

• Về nhà ở

Tổng diện tích sàn nhà ở của các phường trong phạm vi Phân khu 1 khoảng 3.950.000m², bình quân khoảng 23 - 25m²/người, được đánh giá là cao nhất của thành phố nhưng lại thấp so với tiêu chuẩn đô thị loại I (29m²/ người). Quy hoạch các khu đô thị, dân cư tại khu vực Phân khu 1 về cơ bản đã được xây dựng, hệ thống hạ tầng

Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 01 thành phố Hạ Long

đô thị hiện đại nhiều công trình khang trang, góp phần nâng cao giá trị kiến trúc đô thị trên các tuyến phố như: đường Lê Thánh Tông, Trần Hưng Đạo, Trần Quốc Nghiễn, Nguyễn Văn Cừ ...Kiến trúc nhà ở phổ biến là dạng nhà liền kề từ 3 đến 6 tầng; thời gian gần đây đang hình thành các khu đô thị mới, các khu chung cư cao tầng có lối kiến trúc hiện đại đồng bộ, đó là những đóng góp mới cho bộ mặt kiến trúc của thành phố.

Thành phố Hạ Long đã và đang tiến hành lập nhiều đồ án quy hoạch và triển khai nhiều dự án các khu đô thị, các Trung tâm thương mại gắn liền với phát triển dân cư và chỉnh trang đô thị, các khu tái định cư ...qua đó góp phần huy động được nhiều nguồn vốn đầu tư, thực hiện việc xã hội hóa nhà ở, từng bước tăng diện tích đất ở và sàn nhà ở cho nhiều loại đối tượng khác nhau.

Năm 2023, nhiều khu đô thị mới đã hình thành theo quy hoạch chung với nhiều loại hình, quy mô và tính chất khác nhau như: Cao Xanh; Cột 5 - Cột 8;



Các công trình nhà ở cũ và các khu đô thị mới

• *Về công trình công cộng*



Hệ thống các công trình trụ sở cơ quan tại khu vực phân khu 1

Khu vực Phân khu 1 là khu vực tập chung các cơ quan hành chính của tỉnh và thành phố, các công trình đã được đầu tư xây dựng mới, nâng cấp cải tạo cơ bản đáp ứng đáp ứng với sự phát triển của tỉnh và thành phố; đồng thời tạo điều kiện cho cán bộ và nhân dân đến làm việc và liên hệ công tác.

Trong khu vực có các công trình kiến trúc đặc trưng là biểu tượng của Thành phố Hạ Long, có vai trò là điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho toàn thành phố cũng như khu vực lập quy hoạch như: Bảo tàng, thư viện tỉnh, Cung Quy hoạch, hội chợ triển lãm...



Phân khu 1 cũng là nơi tập trung hệ thống các trường đào tạo, phổ thông các cấp của cả thành phố với 18 cơ sở giáo dục đào tạo cấp đô thị (trong đó có 7 trường THPT), cơ bản đáp ứng đủ nhu cầu của nhân dân trong khu vực và phục vụ các khu lân cận.

Về hệ thống công trình công cộng cấp khu ở: Trong khu vực hiện có 11 nhà trẻ, mẫu giáo, 10 trường tiểu học, 10 trường THCS. Số lượng trường học cơ bản đáp ứng nhu cầu người dân trong khu vực cũng như các khu vực lân cận. Tuy nhiên, do điều kiện địa hình, quỹ đất chật hẹp, quy mô các trường còn nhỏ, nhiều trường chưa đạt tiêu chuẩn về diện tích. Bình quân diện tích đất trường học trong khu vực còn thiếu nhiều so với tiêu chuẩn: đất trường tiểu học hiện chỉ đạt trung bình 5,5 m²/học sinh ;đất trường mẫu giáo, nhà trẻ chỉ đạt khoảng 4,4 m²/cháu

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

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

Thành phố có bước phát triển nhanh, chất lượng dịch vụ từng bước được nâng cao, đáp ứng tốt nhu cầu sản xuất kinh doanh và phục vụ đời sống của nhân dân. Thành phố đã huy động được các nguồn lực từ nhiều thành phần kinh tế để đầu tư, khai thác, phát triển du lịch. Cơ sở hạ tầng, cơ sở du lịch và lưu trú được tăng cường. Hoạt động thương mại có bước phát triển mạnh cả về quy mô và loại hình.

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

Hồng Gai, siêu thị BC tiếp tục phát huy hiệu quả đã đưa Thành phố trở thành Trung tâm thương mại lớn nhất trong Tỉnh.

- *Hiện trạng công viên cây xanh TĐTT:*

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

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

Việc cải tạo, chỉnh trang tuyến đường Trần Quốc Nghiễn là một trong những công trình đặc biệt, có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn. TP Hạ Long, tuyến đường không chỉ đơn thuần về giao thông mà là công trình văn hóa, kiến trúc đặc sắc phục vụ nhân dân Hạ Long và du khách. Bên cạnh hệ thống cây xanh, tiểu cảnh, hệ thống chiếu sáng hiện đại, đường dành riêng cho người dân đi bộ, đi xe đạp thể thao, tuyến đường phải có điểm nhấn.

Về bãi tắm Hòn Gai đang được hoàn thiện, đây sẽ là bãi tắm công cộng phục vụ người dân, cộng đồng là chủ yếu; tại đây bố trí các thiết bị, khu vực để cho các hoạt động thể dục, thể thao, rèn luyện sức khỏe.

Bảng hệ thống các công trình công cộng, dịch vụ trong Phân khu 1:

STT	Công trình	Ghi chú
I	Công trình Thương mại dịch vụ	
1	Chợ Hạ Long 1	
2	Trung tâm thương mại VINCOM Plaza Hạ Long	
3	Chợ Hạ Long 2	
4	Chợ Cột 5	
5	Trung tâm thương mại BiG C	
6	Chợ Hà Trung	
7	Chợ Hồng Hà	
8	Chợ Hạ Long 3	
9	Chợ Cột 3	
10	Siêu thị HC Bãi Cháy	
11	Siêu thị HC Hồng Hà	
12	Siêu thị Mediamart Hạ Long,	
13	siêu thị Mediamart Giếng Đáy	
14	siêu thị sách và giáo dục Hạ Long	
II	Công trình y tế	
1	Bệnh viện đa khoa Quốc tế VNME	
2	Trung tâm y tế dự phòng, BHXH TP Hạ Long	

Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 01 thành phố Hạ Long

3	Bệnh viện đa khoa Tỉnh Quảng Ninh	
4	Trung tâm phòng chống HIV	
5	Bệnh xá Công An	
6	Bệnh Viện Y học Dân Tộc tỉnh Quảng Ninh	
7	TYT công ty than Núi Béo	
III	Di Tích	
17	Khu di tích vua Lê Thánh Tông	
18	Đền đức ông Trần Quốc Nghĩa	
38	Giáo sứ Hòn Gai	
42	Đền Quan Sơn	
133	Chùa Long Tiên	
IV	Cơ sở giáo dục	
1	Trường Cao Đẳng Y tế, trung tâm pháp y Quảng Ninh	CN
2	Trường cao đẳng nghề Hồng Cẩm	CN
3	Trường THPT chuyên Hạ Long	C3
4	Trường CD văn hóa nghệ thuật Hạ Long	CN
5	Trường CD VHNT Du lịch Hạ Long	CN
6	TT Hướng nghiệp và GD thường xuyên tỉnh QN	CN
7	Trường CD TDTT Quảng Ninh	CN
8	Trường CD y tế Quảng Ninh	CN
9	Trường Dân tộc nội trú Quảng Ninh	C3
10	Trường THPT dân lập Lê Thánh Tông	C3
11	Trường chính trị Nguyễn Văn Cừ	CN
12	Trường CD dạy nghề mỏ Hồng Cẩm	CN
13	Trường THPT Ngô Quyền	C3
14	Trường THPT Hòn Gai	C3
15	Trường CD nghề	CN
16	Trường THCS, THPT Văn Lang	C3
17	Trường CD Nghề Hồng Cẩm	CN
18	Trường CD than khoáng sản Việt Nam	CN
V	Hệ thống giáo dục khu ở	
1	Trường mầm non Trần Hưng Đạo	MN
2	Trường THCS Kim Đồng	C2
3	Trường TH Trần Hưng Đạo	C1
4	Trường THCS Lê Văn Tám - tổ 3, khu 4 - phường Hòn Gai	C2
5	Trường Mầm non p. Hòn Gai	MN
6	Trường mầm non Bạch Đằng	MN
7	Trường TH Lê Văn Tám	C1
8	Trường THCS Lê Văn Tám CS1	C2
9	Trường TH và THCS Bạch Đằng	C1+C2
10	Trường MN Bạch Đằng (CS2)	MN

Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 01 thành phố Hạ Long

11	Trường THCS Trọng Điềm - phường Hồng Hải	C2
13	Trường MN Hồng Hải	MN
14	Trường THCS Hồng Hải	C2
15	Trường TH Lê Hồng Phong	C1
16	Trường MN Hoa Lan	MN
17	Trường TH Quang Trung	C1
18	Trường TH Quang Trung-CS2	C1
19	Trường Mầm Non phụ 5, phường Hồng Hải	MN
20	Trường MN 1-6	MN
21	Trường MN quốc tế Hạ Long	MN
22	Trường TH Trần Quốc Toàn CS2	C1
23	Trường MN Hoa Hồng	MN
24	Trường THCS Trần Quốc Toàn	C2
25	Trường MN Hoa Hồng - CS 2	MN
26	Trường TH Trần Quốc Toàn	C1
27	Trường học dự án - FLC phường Hà Trung	
28	Trường TH Hà Lâm (Tổ 4)	C1
29	Trường THCS Nguyễn Văn Thuộc	C2
30	Trường TH Hà Lâm (tổ 11)	C1
31	Trường Mầm Non Hà Lâm 1	MN
32	Trường Mầm Non Hà Lâm 2	MN
VI	Công trình văn hóa - TDTT- vui chơi, giải trí	
1	Công viên Hạ Long	
2	Đài tưởng niệm TP, cung văn hóa thiếu nhi	
3	Nhà thi đấu Thể thao QN	
4	Bảo tàng, thư viện Quảng Ninh	
5	Quảng Trường 30-10	
6	Nhà thi đấu, xí nghiệp dịch vụ điện lực Quảng Ninh	
7	NVH trung tâm Phường Hồng Hà	
8	Sân vận động Hà Lâm	
9	Cung Quy hoạch, hội chợ và Triển lãm	

3.5. Hạ tầng kỹ thuật

a. Hiện trạng giao thông

** Giao thông đối ngoại:*

- *Đường bộ:* Quốc lộ 18: Chạy theo hướng Tây – Đông, kết nối tỉnh Quảng Ninh với các tỉnh Bắc Ninh, Hải Phòng. Quốc lộ 18 là trục giao thông chính của tỉnh Quảng Ninh, liên kết thành phố Hạ Long với Thị xã Uông Bí, thị xã Cẩm Phả và thành phố Móng Cái và là động lực quan trọng để phát triển kinh tế xã hội cho tỉnh Quảng Ninh nói chung và thành phố Hạ Long nói riêng. Đoạn đi qua khu vực thiết kế đã được nâng cấp, cải tạo, có tổng chiều dài khoảng 9km, mặt cắt ngang rộng từ 30-48m.

- *Đường thủy:*

+ Cảng khách quốc tế Hòn Gai: Đầu mối tiếp nhận khách du lịch quốc tế bằng đường biển và tàu khách du lịch Bắc Nam, tàu khách quốc tế có trọng tải từ 100.000 – 225.000 (tương lai đến 250.000 GT).

+ Cảng Bến Đoan đã có dự án, đang triển khai xây dựng tại khu vực gần cầu Bài Thơ.

+ Cảng Nam Cầu trắng là cảng chuyên dùng vận chuyển than, hiện đã dừng khai thác.

* *Giao thông khu vực thiết kế:*

Mạng lưới giao thông trong khu vực thiết kế về cơ bản đã và đang được hoàn thiện theo quy hoạch được phê duyệt.

Bảng tổng hợp mạng lưới đường hiện trạng

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)
1	QL18		
	- Cầu Bãi cháy – Cao Thắng	36	2275
	- Cao Thắng – Lê Thánh Tông	30	451
	- Lê Thánh Tông – Lê Thanh Nghị	43-48	3834
	- Lê Thanh Nghị - Hà Lâm	30	1778
2	Đường bao biển		
	- Trần Quốc Nghiễn	20.5	939
		32	2282
		36	2368
	<i>Đang thi công</i>	35	2740
	<i>Trần Quốc Thảo</i>	36	1229
3	Lê Thánh Tông	30	2454
4	25_4	30	1275
5	Trần Hưng Đạo	37-56	1063
6	Cao Thắng	25	3128
7	Hà Lâm	27	2193
8	30_10	25	969
9	Hải Hà	40-47	421
10	Hải Phượng	34	492
11	Hải Lộc	37	522
12	Hải Phúc	36	700
13	Hải Long	36	771
14	Đông Hồ	24	846
15	Võ Nguyên Giáp	24	1112
16	Kim Hoàng	24	602
17	Phan Đăng Lưu	30	1177
18	Thục Thoại	20.5	267
19	Lê Thanh Nghị	27	730
20	Điện Biên Phủ	27	736
21	Hải Đông	20.5	394
22	Thánh Thiên	20.5	447

23	Nguyễn Thượng Hiền	20.5	1592
24	Đỗ Chu Bi	13.5	266
25	Tạ Quang Bửu	17.5	698
26	Vĩnh Huy	30	252
27	Tuyển than	13.5	1593
28	Tỉnh ủy	13.5	342
29	Cột 5	20.5	355
30	Vũ Thị Mùi	20.5	204
31	Hải Đông	20.5	394
32	Thánh Thiên	20.5	447
33	Phố 28	20.5	186
34	Hải Thắng	17.5	454
35	Trần Nam Trung	20.5	196
36	Trần Văn Trà	20.5	227
37	Hải Thanh	17.5	362
38	Phố 7	20.5	202
39	Hải Phong	17.5	164
40	Cặp Bè	8.5	422
41	Cô Tiên	13.5	612
42	Lán Bè	24	440
43	Giếng Đồn	17.5	660
44	Tuệ Tĩnh	13.5	871
45	Nguyễn Đức Cảnh	11	471
46	Tô Hiến Thành	17.5	427
47	Nguyễn Hiền	20.5	545
48	Trần Nhật Duật	5.5-7	640
49	Ba Đèo	13.5	1012
50	Nhà thờ	7	492
51	Đặng Bá Hát	9	1123
52	Phú Gia	22	746
53	Bến Đoan	25	429

b, Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

b.1. Hiện trạng cao độ nền

Cao độ nền biển thiên từ : 2,50÷198,0m.

Khu dân cư hiện trạng đã xây dựng các công trình có cao độ nền: 2,50÷40,00m.

Cao độ nền tuyến đường quốc lộ 18: 4,40÷40,00m.

Cao độ nền tuyến đường Nguyễn Văn Cừ: 3,00÷13,00m.

Cao độ nền tuyến đường Trần Quốc Nghiễn: 2,50÷3,00m.

Một số khu vực dân cư phía Nam có cao độ nền $H < 3,00m$ có nguy cơ bị ngập úng do cốt nền thấp và chưa được đầu tư đồng bộ hệ thống thoát nước .

b.2. Hiện trạng thoát nước mưa

Khu vực nghiên cứu phần lớn được đầu tư xây dựng hệ thống cống thoát nước chung giữa nước thải và nước mưa dọc 2 bên vỉa hè tuyến phố, tại các khu đô thị mới

đầu tư hệ thống thoát riêng giữa nước thải và nước mưa. Kích thước hệ thống mương nắp đan, cống hộp: BxH=0.4x0.6 ÷ 0.6x0.8(m), kích thước cống tròn D600÷D1500 với tổng chiều dài khoảng 52km.

Các khu vực còn lại chưa được đầu tư hệ thống thoát nước. Nước mưa tự chảy tràn trên bề mặt tự nhiên ra các tuyến cống rồi thoát 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: 775,87 ha chiếm 54,66%.

Đất thuận lợi xây dựng (độ dốc $0\% < I < 10\%$, cao độ nền $H > 3.00\text{m}$): 35,50 ha chiếm 2,50%.

Đất ít thuận lợi xây dựng do độ dốc địa hình: $10\% < I < 20\%$: 38,83 ha, chiếm 2,73%.

Đất không thuận lợi xây dựng do độ dốc địa hình: $I > 20\%$: 473,83 ha, chiếm 33,38%.

Đất cấm xây dựng (đất quân sự, di tích): 23,75 ha, chiếm 1,67%.

Đất mặt nước: 71,46 ha chiếm 5,04%.

b.4. Đánh giá hiện trạng Chuẩn bị kỹ thuật

Khu vực có độ dốc địa hình tương đối thuận lợi tiêu thoát nước mưa.

Nhiều khu vực dân cư chưa được đầu tư hệ thống thoát nước, vệ sinh môi trường chưa đảm bảo.

Cần quan tâm mở rộng lòng suối, không được san lấp các suối, mương hở thoát nước từ đồi núi xuống biển.

c, Hiện trạng cấp nước

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

- Nhà máy nước Diên Vọng công suất thiết kế $Q = 60.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, thực tế sản xuất $74.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Phạm vi cấp nước gồm khu Đông Hạ Long là $32.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ và khu vực Cẩm Phả $42.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, nguồn nước lấy từ hồ Cao Vân

- Nhà máy nước Hoành Bồ công suất $10.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Phạm vi cấp nước bao gồm Đông Hạ Long, nhà máy xi măng Thăng Long, nhà máy xi măng Hạ Long và dân cư huyện Hoành Bồ, nguồn nước khai thác nước mặt sông Mẫn.

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

➤ Công trình trên mạng lưới gồm:

- Trạm bơm tăng áp Khu 1A Hà Lâm: $1.200 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, dung tích bể chứa: 500 m^3 ; Trạm bơm tăng áp Hà Lâm: $4.800 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, bể chứa: 500 m^3 ; Trạm bơm tăng áp Loong Toong: $20.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, bể chứa: 2.000 m^3 và bể chứa đôi công đoàn: 200 m^3 ; Trạm bơm tăng áp cột 5 công suất: $7.200 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, bể chứa: 1.000 m^3 ; Trạm bơm tăng áp Hồng Hải: $4.800 \text{ m}^3/\text{ngđ}$; Trạm bơm tăng áp Phố Mới: $1.200 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, bể chứa đôi nhà thờ: 300 m^3 , Trạm bơm tăng áp Đốc Học: $1.200 \text{ m}^3/\text{ngđ}$; Trạm bơm tăng áp Ngân Hàng: $576 \text{ m}^3/\text{ngđ}$; Trạm bơm tăng áp Tỉnh Ủy: $1.440 \text{ m}^3/\text{ngđ}$; Trạm bơm tăng áp Tài Chính: $672 \text{ m}^3/\text{ngđ}$; Trạm bơm tăng áp Hồng Hà: $1.200 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, Trạm bơm tăng áp cục bộ: $1.680 \text{ m}^3/\text{ngđ}$

- Trạm bơm giếng 282: $1.850 \text{ m}^3/\text{ngđ}$; Trạm bơm giếng 283: $1.850 \text{ m}^3/\text{ngđ}$; Trạm bơm giếng 277: $960 \text{ m}^3/\text{ngđ}$; Trạm bơm giếng ATH10: $1.100 \text{ m}^3/\text{ngđ}$

➤ Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Tuyến ống truyền dẫn Ø560mm, Ø500mm, Ø200mm hiện có chạy dọc đường Vũ Văn Hiếu lấy nước nhà máy nước Diễn Vọng về cấp nước cho khu vực nghiên cứu;

+ Tuyến ống truyền dẫn Ø500mm hiện có chạy dọc tuyến đường Hà Lâm cấp về trạm bơm tăng áp Khu 1A Hà Lâm và trạm bơm tăng áp Hà Lâm

+ Tuyến ống truyền dẫn Ø355, Ø300, Ø280mm hiện có chạy dọc tuyến đường Nguyễn Văn Cừ đấu nối với tuyến ống truyền dẫn Ø500, Ø560mm hiện có cấp về trạm bơm tăng áp Hồng Hà, trạm bơm tăng áp Tài Chính và trạm bơm tăng áp Tỉnh Ủy;

+ Tuyến ống truyền dẫn Ø500, Ø300mm hiện có chạy dọc tuyến đường QL18A cấp nước về trạm bơm tăng áp cột 5;

+ Tuyến ống truyền dẫn Ø560, Ø280, Ø200mm hiện có lấy nước từ trạm bơm tăng áp Loong Toòng chạy dọc tuyến đường Trần Hưng Đạo cấp nước về trạm bơm tăng áp Dốc Học;

- Tuyến ống truyền dẫn Ø300mm hiện có chạy dọc tuyến đường Trần Phú lấy nước từ nhà máy nước Hoàn Bò cấp về trạm bơm tăng áp Loong Toòng.

+ Tuyến ống Ø200mm hiện có chạy dọc tuyến đường Hải Hà và Trần Quốc Nghiễn đấu nối với tuyến ống Ø280mm trên đường Lê Thánh Tông cấp về khu vực nghiên cứu;

Ngoài ra còn có các tuyến ống phân phối có đường kính từ Ø110mm÷Ø160mm chạy dọc các trục đường nhỏ trong khu đô thị để cấp nước cho dân cư của khu vực nghiên cứu.

Nhận xét: Hệ thống cấp nước tại phân khu 1 cơ bản đã được đầu tư mạng cấp nước chính. Nguồn nước hiện nay đã đáp ứng được nhu cầu nước của người dân khu vực này. Tuy nhiên hệ thống đường ống đầu tư còn thiếu, tương lai cần bổ sung thêm mạng lưới đường ống cấp nước, đảm bảo toàn bộ người dân của các khu đô thị được cấp nước sạch.

d, Hiện trạng cấp điện

- Nguồn điện:

+ Khu vực phía Đông khu vực nghiên cứu bao gồm các phường Hồng Hà, Hồng Hải, Hà Trung, Hà Lâm được cấp điện từ trạm 110/35/22kV Hà Tu. Trạm 110kV Hà Tu công suất 25+63 MVA cấp điện lưới 35kV phục vụ sản xuất và lưới điện 22kV phục vụ sinh hoạt.

+ Khu vực phía Bắc khu vực nghiên cứu bao gồm các phường Hồng Gai, Bạch Đằng, Trần Hưng Đạo, Cao Thắng, Hồng Hải, được cấp điện từ trạm 110/22kV Giáp Khẩu công suất 2x40 MVA.

- Lưới trung thế:

+ Từ TBA 110kV Hà Tu Xuất 6 tuyến trung thế bao gồm các lộ 22kV: 471, 473, 472, 475, 477- Hà Tu và lộ 35kV từ trạm cắt Hà Tu.

+ Từ TBA 110kV Giáp Khẩu xuất 2 tuyến trung thế bao gồm các lộ 22kV: 471, 473-Giáp Khẩu.

- Lưới hạ thế và trạm hạ thế:

+ Lưới hạ thế khu vực sử dụng điện áp 380/220V, 3 pha 4 dây và 220V 1 pha 2 dây, đi trên cột bê tông ly tâm hoặc cột sắt tròn tiết diện: Cáp vặn xoắn (ABC) 4x95, 4x50, nhánh rẽ chủ yếu dùng cáp Mule hoặc PVC.

+ Khu vực nghiên cứu hiện đang có 73 trạm biến áp trung thế với tổng công suất khoảng 43.800 KVA.

Lưới chiếu sáng: Dọc QL18 và các đường Hà Lâm, Cao Thắng, Lê Thánh Tông, Trần Quốc Thảo và các đường nhánh đã có hệ thống chiếu sáng đường giao thông. Hệ thống chiếu sáng đi ngầm, sử dụng bóng đèn cao áp Sodium, với nguồn điện lấy từ các trạm hạ áp nằm gần ranh giới quy hoạch.

Nhận xét: TBA 110kV Giáp Khẩu, Hà Tu hiện đã gần đầy tải nên cần xây dựng TBA 110kV Cao Thắng giảm tải cho khu vực nghiên cứu và đảm bảo an toàn lưới điện.

Lưới trung thế, hạ thế, chiếu sáng cần tiến hành cải tạo, hạ ngầm để đảm bảo mỹ quan đô thị.

e. Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.

Hiện khu vực nghiên cứu được cấp mạng từ tổng đài Hạ Long. Khu vực nghiên cứu được xây dựng mạng thế hệ tiếp theo (NGN), cáp quang được triển khai rộng khắp. 100% khu vực có sóng thông tin di động. Cột ăng ten thu phát sóng di động đạt tỷ lệ 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.

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

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

** Thoát nước thải:*

- Công trình đầu mối: khu vực nghiên cứu hiện có các trạm xử lý nước thải sau:

+ Nước thải sau thu gom chuyển về trạm XLNT Hà Khánh, công suất: 7.000 m³/ngđ. Hiện trạm XLNT này đã có dự án mở rộng phạm vi phục vụ. Công nghệ của nhà máy xử lý nước thải: sử dụng bùn hoạt tính dựa trên phương pháp xử lý phản ứng sinh học theo từng mẻ (không có hóa chất).

+ Trạm xử lý nước thải Licogi công suất: 1.200 m³/ngđ;

+ Trạm xử lý nước thải Licogi mở rộng công suất: 1.200 m³/ngđ;

+ Trạm xử lý nước thải bệnh viện tỉnh công suất: 360 m³/ngđ;

- Mạng lưới thoát nước thải:

+ Tuyến cống thoát nước thải có kích thước D400mm thu gom nước thải về trạm bơm 01 sau đó bơm có áp về trạm bơm 02 sau đó tự chảy về trạm bơm 5;

+ Tuyến cống thoát nước thải có kích thước D300mm thoát về trạm bơm 8 sau đó bơm có áp về tuyến cống tự chảy nằm dọc tuyến đường Lê Thánh Tông về trạm bơm 3 sau đó bơm có áp lên tuyến cống tự chảy D400 nằm dọc tuyến đường 25/4 về trạm bơm

4, bơm có áp về trạm bơm 5 rồi tự chảy về trạm bơm 6 bơm có áp về trạm xử lý nước thải Hà Khánh;

** Quản lý và thu gom chất thải rắn*

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

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

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

** Nghĩa trang:*

Hiện tại khu vực nghiên cứu có 01 nghĩa trang với diện tích: 2,76 ha nằm trên đồi Công Đoàn. Người dân khu vực này bên cạnh sử dụng nghĩa trang hiện có còn sử dụng nghĩa trang và hỏa táng tại công viên nghĩa trang An Lạc - Hoàn Bồ.

** Đánh giá hiện trạng*

- Thoát nước thải: Khu vực nghiên cứu quy hoạch cơ bản đã đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải và hệ thống công thoát nước thải riêng. Tuy nhiên phạm vi thu gom nước thải mới được dọc các trục đường chính, các khu khác chưa được đầu tư hệ thống thoát nước thải. Tương lai cần phải đầu tư hệ thống thoát nước thải để thu gom 100% nước thải thuộc phân khu 1 về trạm xử lý Hà Khánh để xử lý đạt QCVN 14: 2008 BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Chất thải rắn: Rác thải thu gom cũng chưa được phân loại tại nguồn phát thải.

- Nghĩa trang: Nghĩa trang đang sử dụng của thành phố đều sắp lấp đầy, tiến tới đóng cửa. Người dân khu vực này sử dụng nghĩa trang và hỏa táng tại công viên nghĩa trang An Lạc - Hoàn Bồ với tổng diện tích là 641,62ha.

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

** Quy hoạch phân khu 1/2.000*

- Quần thể Sân Golf, Khu nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Hạ Long tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8; quy mô 157,3 ha.

- Khu dịch vụ cao cấp Bến Đuan (Khu vực từ Bến Phà Bãi Cháy cũ đến cầu Bài Thơ); quy mô 68,4 ha.

- Khu vực phía Núi Hạm và cảng than Nam Cầu Trắng; quy mô 121,5 ha;

** Quy hoạch chi tiết*

Hệ thống các quy hoạch chi tiết được lập khá nhiều, gắn với các dự án đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu vực chức năng đô thị, công viên, quảng trường, các công trình công cộng ... Tính đến nay, trên địa bàn khu vực Phân khu 1 đã có khoảng 45 đồ án (đặc biệt là:

+ QHCT trung tâm hành chính tỉnh Quảng Ninh; quy mô 14,34 ha;

Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 01 thành phố Hạ Long

+ Quần thể trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long Tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8; quy mô 64,8 ha;

+ QHCT tỷ lệ 1/500 sân golf FLC Hạ Long, quy mô 95,52 ha;

+ Khu cảng Hòn Gai + khách sạn (thuộc khu dịch vụ cao cấp Bến Đuan); quy mô 68,35 ha;

+ QHCT khu đô thị mới tại khu vực Núi Hạm phường Hồng Hà và phường Hà Tu, TP Hạ Long; quy mô 60,8 ha.

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

* Các dự án đang triển khai:

Trên địa bàn khu vực nghiên cứu hiện có khoảng 20-40 dự án có sử dụng đất, mặt nước đã và đang triển khai thực hiện, trong đó chủ yếu là các dự án phát triển đô thị, cải tạo các trụ sở cơ quan...và rất nhiều các dự án dịch vụ công cộng, hạ tầng kỹ thuật khác.

Qua đánh giá cho thấy, nhìn chung các đồ án quy hoạch phân khu 1/2000, quy hoạch chi tiết 1/500 cơ bản phù hợp với QHC 2019; tuy nhiên còn tồn tại một số khu vực đã phê duyệt QHCT vượt quá tầng cao, hệ số sử dụng đất theo quy chế QLQHKT thành phố; một số lô đất có chức năng được Tỉnh ủy và UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chức năng sử dụng đất và diện tích sai lệch giữa QHC với QHPK và QHCT được duyệt. Các dự án đã và đang triển khai chưa có sự tính toán cân đối về khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội trong toàn khu vực, do vậy khi phê duyệt QHPK, QHCT và cấp phép XD cần có sự quản lý, điều chỉnh đảm bảo tuân thủ theo các chỉ tiêu của đô thị loại I và để phù hợp với định hướng mới của QHC 2023 cũng như nhu cầu thực tiễn phát triển.

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

a) Thuận lợi:

- Thành phố Hạ Long nói chung, khu vực Phân khu 1 nói riêng nằm kế bên Di sản thiên nhiên thế giới Vịnh Hạ Long;

- Hệ thống các 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 du lịch. Hệ thống cơ sở đang tiếp tục được cải thiện, nâng cấp nhanh chóng;

- 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) Khó khăn:

- Điều kiện quỹ đất hạn chế, trong bối cảnh nhu cầu dự án đầu tư xây dựng rất lớn dẫn tới phải khai thác quỹ đất đồi núi, lấn biển, ảnh hưởng tới cảnh quan và môi trường tại khu vực, tác động mạnh tới di sản vịnh Hạ Long. Công tác lấn biển ảnh hưởng đến cảnh quan môi trường vịnh Hạ Long;

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

- Khu vực dân cư hiện trạng dày đặc, hệ thống công trình hạ tầng xã hội như trường học, cây xanh khu ở còn chưa đạt tiêu chuẩn về quy mô diện tích trong khi quỹ đất phát triển mới hạn chế.

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

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

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

c) Cơ hội:

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

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

d) Thách thức:

- Chính sách phát triển năng động của các địa phương trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh và các địa phương lân cận cũng sẽ tạo sự cạnh tranh phát triển, chia sẻ nguồn lực đầu tư, không tập trung duy nhất cho thành phố Hạ Long như trong giai đoạn vừa qua.

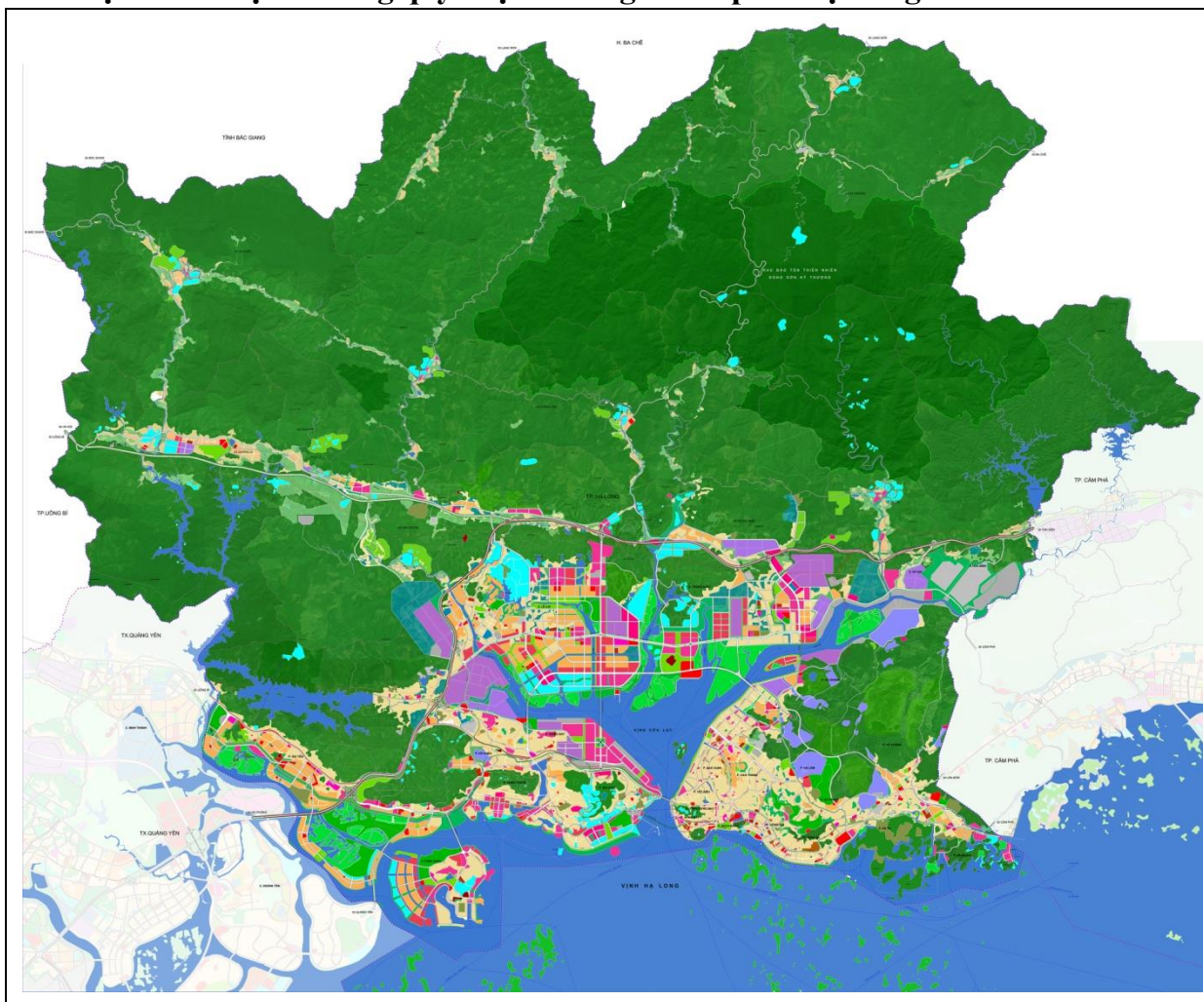
- Các vấn đề mâu thuẫn giữa phát triển đô thị, du lịch chất lượng cao và quy mô dân số tăng, lượng khách tập trung đông; giữa phát triển kinh tế xanh và nền kinh tế khai thác tài nguyên hiện có; giữa phát triển phục vụ du lịch và phát triển phục vụ cư dân đô thị.

- Tác động của biến đổi khí hậu, lấn biển, khai thác đồi núi ... tạo ra nhiều thách thức cho môi trường tự nhiên, môi trường xã hội và chất lượng đô thị du lịch.

- Các chương trình dự án đầu tư với nhiều tham vọng của các nhà đầu tư tạo ra nhiều thách thức đối với cảnh quan, môi trường của thành phố Hạ Long.

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 I: Khu trung tâm hành chính, chính trị.

Phân khu I là khu vực hiện hữu, là trung tâm hành chính, chính trị của tỉnh Quảng Ninh. Tại Phân khu I tập trung các công trình trụ sở, công cộng, nhà ở, thương mại, dịch vụ, công viên, y tế...



Phân khu 1 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:

Cải tạo chỉnh trang nâng cấp các khu dân cư hiện hữu, bổ sung hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ dân cư đô thị, hình thành trung tâm giao lưu, dịch vụ thương mại quốc tế, trọng tâm phát triển của thành phố Hạ Long. Điểm nhấn không gian là quần thể công viên Đồi Đặng Bá Hát (Núi Ba Đèo) và Núi Bài Thơ.

Khai thác các công trình văn hóa lịch sử hiện có, các công trình dịch vụ thương mại, tạo lập sản phẩm du lịch văn hóa, gắn với cộng đồng, phát triển thương mại dịch vụ theo hướng văn minh, lịch sử; tăng cường các giải pháp nhằm thu hút khách du lịch lưu trú.

Hoàn thiện các tuyến đường bao biển, phát triển không gian cảnh quan quanh khu vực Cảng tàu khách Quốc tế Hòn Gai, cảng tàu khách du lịch tại Ben Đuan để

phát triển du lịch khu vực Hòn Gai, cụm cảng chuyên dụng tại khu vực cầu tàu Hải quan Ben Đoan.

Phát triển tuyến đường 25/4 thành đường phố thương mại (đi bộ, mua sắm, ẩm thực về đêm).

Xây dựng, hoàn thiện các công trình công cộng quang trọng của tỉnh; không gian quảng trường văn hoá cấp Tỉnh; trong đó bố trí các công trình công cộng có không gian kiến trúc đẹp và hấp dẫn (cụm công trình điểm nhấn đặc sắc: Bảo tàng, Thư viện Tỉnh, Công viên hoa Hạ Long, Cung văn hoá thiếu nhi, Cung quy hoạch và triển lãm...).

Hình thành tiếp nối đường bao biển đến hết địa giới hành chính Thành phố (giáp thành phố Cẩm Phả); bố trí hẻm các ben thuyền du lịch, ben tắm công cộng để phục vụ du khách đến tham quan và nhân dân khu vực;

Thực hiện di chuyển Nhà máy sàng tuyển Nam Cầu Trắng và sử dụng quỹ đất để phát triển các khu chức năng đô thị.

Chuyển đổi các cơ sở sản xuất, cơ quan sang các công trình chức năng dịch vụ đô thị, cung cấp các tiện ích công cộng, bãi đỗ xe;

Tăng cường các không gian mở ra biển; chỉnh trang, cải tạo và quản lý chặt hình thức kiến trúc các công trình nằm ở cạnh biên giáp biển nhằm tạo bộ mặt kiến trúc đẹp cho Thành phố nhìn từ biển.

Hoàn thiện các dự án cải tạo chỉnh trang, xây dựng mới trụ sở làm việc các cơ cấp tỉnh trên địa bàn. Tăng cường năng lực hoạt động các trụ sở liên cơ quan, ứng dụng các khoa học công nghệ nâng cao hoạt động hành chính.

Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu ven đồi, tôn trọng địa hình để tạo dựng hình ảnh đẹp về đô thị trên đồi của thành phố Hạ Long.

Chuyển đổi các cơ sở nhà đất gồm cơ sở sản xuất, trụ sở làm việc ... sau khi di dời để tái cấu trúc nhu cầu sử dụng đất trong khu vực, bố trí đất dịch vụ công cộng hỗn hợp. Các không gian đô thị mới tại đây chú trọng các không gian xanh.

Khu vực đỉnh đồi núi phát triển công viên đô thị kết hợp với dịch vụ du lịch. Xây dựng hoàn chỉnh các dự án sân Golf và du lịch, dịch vụ nghỉ dưỡng theo quy hoạch.

Xây dựng cải tạo các khu tập thể cũ, nhà ở cũ kết hợp với đặc điểm địa hình tự nhiên để tạo nên không gian đặc trưng về đồi núi nằm ở trung tâm đô thị. Kiểm soát chặt các công trình xây dựng cao tầng mới để đảm bảo hài hòa với cảnh quan khu vực và các công trình hiện có tại khu vực. Bảo tồn, phát triển khu rừng thông phía Tây Nhà thờ Hồng Gai thành công viên rừng.

Cải tạo, chỉnh trang các không gian kiến trúc công trình và nhà ở riêng lẻ ven đường bao biển, góp phần tạo bộ mặt hấp dẫn cho khu vực quan trọng này khi nhìn từ biển vào.

5. NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU

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

a.. Dự báo phát triển dân số

a1. Về cơ sở dự báo

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

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

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

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

- Khả năng dung nạp dân số của đô thị.

a2. Dự báo quy mô dân số

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

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

- Dự kiến dân số tại khu vực quy hoạch đến năm 2040 là khoảng 122.000 - 125.000 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	<i>Giáo dục</i>		
	Trường PTTH, dạy nghề	học sinh/1000 người	≥ 40
		m ² /học sinh	≥ 10
	Trường mầm non	cháu/1000 người	≥ 50

Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 01 thành phố Hạ Long

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QH
		m ² /cháu	≥12
	Trường tiểu học	học sinh/1000 người	≥65
		m ² /học sinh	≥10
	Trường THCS	học sinh /1000 người	≥55
		m ² /học sinh	≥10
1.2	<i>Y tế</i>		
	Bệnh viện đa khoa	giường/1000 người	≥4
		m ² /giường	≥100
	Trạm y tế	m ² /trạm	≥500
1.3	<i>Văn hoá - Thể dục thể thao</i>		
	Sân vận động	m ² /người	≥0,8
		ha/ công trình	≥2,5
	Trung tâm Văn hoá – TDTT cấp đô thị	m ² /người	≥0,8
		ha/công trình	≥3,0
	Trung tâm Văn hoá – TDTT cấp đơn vị ở	ha/công trình	≥0,5
	Sân thể thao cơ bản cấp đô thị	m ² /người	≥0,6
		ha/công trình	≥1,0
	Sân chơi cấp đơn vị ở	m ² /người	≥0,5
	Nhà thiếu nhi (hoặc cung thiếu nhi)	chỗ/1.000 người	≥2
		ha/công trình	≥1,0
1.4	<i>Chợ</i>		
	Công trình thương mại cấp đô thị	ha/công trình	≥1
	Chợ đơn vị ở	ha/công trình	≥0,2
2	Hạ tầng kỹ thuật		
2.1	<i>Giao thông</i>		
	Tỷ lệ đất giao thông	% đất xây dựng	20-25
	Mật độ mạng lưới đường	km/km ²	6,5-8,0
2.2	<i>Cấp nước</i>		
	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	<i>Cấp điện</i>		
	Sinh hoạt	W/người	700
	Công cộng, dịch vụ	% sinh hoạt	40

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QH
	Công nghiệp	kW/ha	120-350
2.4	Thoát nước thải		
	Sinh hoạt	% Tiêu chuẩn cấp nước	90%
	Công nghiệp	% Tiêu chuẩn cấp nước	70%
2.5	Chất thải rắn		
	Sinh hoạt	kg/ng-ngày	1,3 (TL thu gom 100%)
	Công nghiệp	Tấn/ha	0,3 (TL thu gom 100%)
	Xây dựng	% CTR sinh hoạt	20%

Chú thích:

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

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

5.2.1. Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên.

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

5.2.2. Phân tích đánh giá hiện trạng.

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

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

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

d. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Nêu rõ và thống kê đầy đủ các nội dung chính của hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, san nền, thoát nước mặt, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng đô thị, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang, thông

tin liên lạc. Đánh giá các ưu điểm, các vấn đề tồn tại liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần giải quyết.

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

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

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

h. Đánh giá tổng hợp và kết luận phần 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 đề 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 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;

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

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

b. Phần văn bản:

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

6.2. Số lượng hồ sơ:

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

7. KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH

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

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

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

8.1. Yêu cầu

- Phòng quản lý đô thị thành phố Hạ Long phối hợp với UBND phường Hồng Gai, Trần Hưng Đạo, Bạch Đằng, Hồng Hải, Hồng Hà, Hà Tu, Hà Trung, Cao Thắng, Hà Lâm, Yết Kiêu: có trách nhiệm lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu.

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

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

8.2. Hình thức lấy ý kiến

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

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

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

8.3. Đối tượng lấy ý kiến

Đối tượng lấy ý kiến dự kiến bao gồm: UBND, UB MTTQ phường Hồng Gai, Trần Hưng Đạo, Bạch Đằng, Hồng Hải, Hồng Hà, Hà Tu, Hà Trung, Cao Thắng, Hà Lâm, Yết Kiêu.; các cơ quan, tổ chức có liên quan; đại diện cộng đồng dân cư phường Hồng Gai, Trần Hưng Đạo, Bạch Đằng, Hồng Hải, Hồng Hà, Hà Tu, Hà Trung, Cao Thắng, Hà Lâm, Yết Kiêu:

