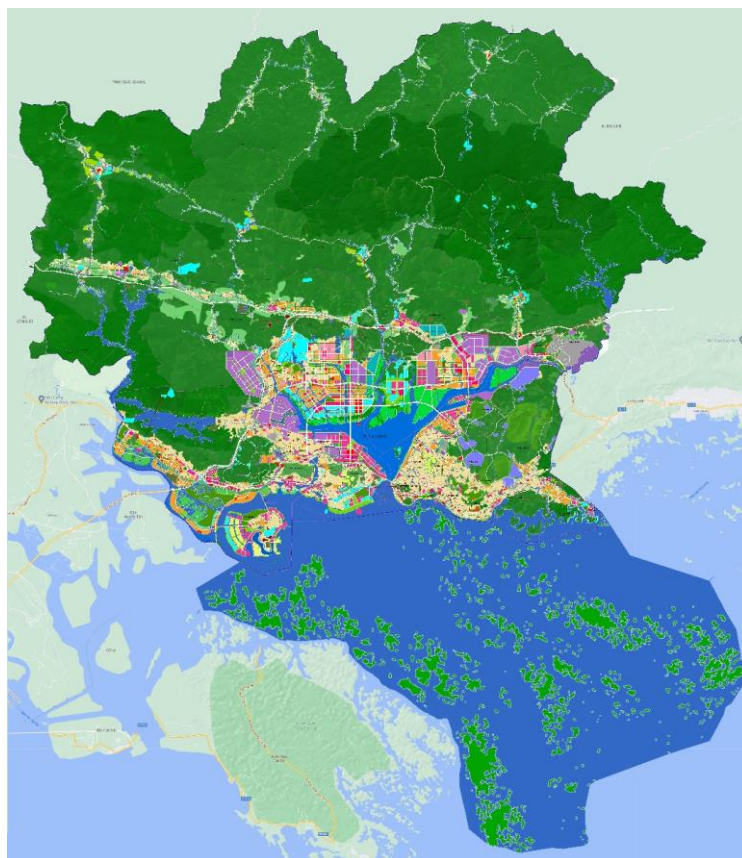


# **NHIỆM VỤ QUY HOẠCH**

## **QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000**

### **PHÂN KHU 4 THUỘC CÁC PHƯỜNG: HÀ LÂM, HÀ TRUNG, HÀ TU, HÀ PHONG VÀ HÀ KHÁNH, TP. HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH**

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



# NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

## QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000

**PHÂN KHU 4 THUỘC CÁC PHƯỜNG: HÀ LÀM, HÀ TRUNG, HÀ PHONG, HÀ TU VÀ HÀ KHÁNH, TP. HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH**

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

Cơ quan phê duyệt

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

Cơ quan thẩm định

**SỞ XÂY DỰNG QUẢNG NINH**

Cơ quan tổ chức lập

Nhiệm vụ quy hoạch

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẠ LONG**

Đơn vị tư vấn lập Nhiệm vụ quy hoạch

**CÔNG TY TNHH**

**TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐÔNG DƯƠNG**

## MỤC LỤC

|                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH .....                                                                                                                                                                                                     | 1  |
| 1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch .....                                                                                                                                                                                                     | 1  |
| 2. Mục tiêu của quy hoạch .....                                                                                                                                                                                                                  | 2  |
| II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH .....                                                                                                                                                                                                               | 3  |
| 1. Cơ sở pháp lý .....                                                                                                                                                                                                                           | 3  |
| 2. Cơ sở Quy chuẩn, tiêu chuẩn .....                                                                                                                                                                                                             | 3  |
| 3. Cơ sở tài liệu, số liệu, bản đồ .....                                                                                                                                                                                                         | 5  |
| III. PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, TÍNH CHẤT, SƠ BỘ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU, XÁC ĐỊNH NHỮNG VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT TRONG QUY HOẠCH.....                                                                                   | 6  |
| 1. Phạm vi ranh giới, diện tích .....                                                                                                                                                                                                            | 6  |
| 2. Các tính chất của khu quy hoạch .....                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 3. Đánh giá sơ bộ hiện trạng khu vực lập quy hoạch.....                                                                                                                                                                                          | 7  |
| 3.1. Điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực lập quy hoạch .....                                                                                                                                                                                  | 7  |
| 3.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên .....                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 3.1.2. Tính chất đô thị hiện trạng.....                                                                                                                                                                                                          | 8  |
| 3.1.3. Hiện trạng dân cư và lao động .....                                                                                                                                                                                                       | 8  |
| 3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất .....                                                                                                                                                                                                              | 9  |
| 3.1.5. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch .....                                                                                                                                                                                | 10 |
| 3.1.6. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội .....                                                                                                                                                                                                  | 11 |
| 3.1.7. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật .....                                                                                                                                                                                                         | 11 |
| 3.1.8. Các dự án nằm trong khu vực lập quy hoạch .....                                                                                                                                                                                           | 12 |
| 3.2. Đánh giá tổng hợp .....                                                                                                                                                                                                                     | 12 |
| 4. Những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch.....                                                                                                                                                                                        | 12 |
| IV. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN DỰ KIẾN ÁP DỤNG TRONG ĐỒ ÁN; DỰ BÁO QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI .....                                                                                                  | 13 |
| 1. Các chỉ tiêu cơ bản dự kiến áp dụng trong đồ án về dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt; các yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt ..... | 13 |
| 1.1. Các chỉ tiêu cơ bản dự kiến về dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật .....                                                                                                                                                | 13 |
| 1.2. Các yêu cầu về việc cụ thể hoá quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt:.....                                                                                                                                                               | 13 |
| 2. Dự báo về quy mô dân số, diện tích.....                                                                                                                                                                                                       | 17 |
| 2.1. Quy mô dân số .....                                                                                                                                                                                                                         | 17 |
| 2.2. Quy mô diện tích .....                                                                                                                                                                                                                      | 17 |
| 3. Dự báo, định hướng các khu chức năng .....                                                                                                                                                                                                    | 18 |
| 3.1. Định hướng các khu chức năng .....                                                                                                                                                                                                          | 18 |
| 3.2. Dự báo các khu chức năng .....                                                                                                                                                                                                              | 18 |
| 4. Dự báo về quy mô đất đai .....                                                                                                                                                                                                                | 19 |
| V. CÁC YÊU CẦU VÀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU .....                                                                                                                                                                                                      | 20 |
| 1. Các yêu cầu chung .....                                                                                                                                                                                                                       | 20 |
| 2. Các yêu cầu cụ thể .....                                                                                                                                                                                                                      | 20 |
| 2.1. Về điều tra hiện trạng, thu thập tài liệu.....                                                                                                                                                                                              | 20 |
| 2.2. Về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.....                                                                                                                                                                                             | 22 |

|                                                                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.3. Về quy hoạch sử dụng đất.....                                                                                                                    | 23 |
| 2.4. Về phân khu chức năng.....                                                                                                                       | 23 |
| 2.5. Về kết nối hạ tầng kỹ thuật.....                                                                                                                 | 24 |
| 2.6. Về các dự án đầu tư .....                                                                                                                        | 24 |
| 2.7. Về đánh giá môi trường chiến lược .....                                                                                                          | 24 |
| VI. DANH MỤC VÀ SỐ LƯỢNG HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN ....                                                                                     | 25 |
| 1. Hồ sơ sản phẩm.....                                                                                                                                | 25 |
| 2. Nguồn vốn thực hiện.....                                                                                                                           | 26 |
| 3. Tổ chức thực hiện .....                                                                                                                            | 26 |
| 3.1. Tiến độ thực hiện.....                                                                                                                           | 26 |
| 3.2. Tổ chức thực hiện.....                                                                                                                           | 26 |
| VII. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ.....                                                                                                                        | 26 |
| VIII. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC QUY HOẠCH; BẢN ĐỒ RANH GIỚI NGHIÊN CỨU,<br>PHẠM VI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU VÀ CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ<br>KÈM THEO. .... | 27 |

## **I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH**

### **1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch**

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

Sau khi thực hiện sát nhập toàn bộ địa giới hành chính của huyện Hoành Bồ vào thành phố Hạ Long theo Nghị quyết số 837/NQ-UBTVQH14 ngày 17/12/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thành phố Hạ Long (mới) có 1.119,12 km<sup>2</sup> diện tích tự nhiên, quy mô dân số thường trú là 327.405 người.

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

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

Theo định hướng của Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040,

Phân khu 4 được định hướng Hoàn nguyên môi trường từ các khai trường mỏ than, trồng cây xanh tạo cảnh quan, sử dụng các quỹ đất phù hợp để thu hút các dự án phát triển các khu chức năng đô thị như đào tạo, du lịch, sân golf; thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn đối với các khu vực khai trường mỏ hoàn nguyên. Chuyển đổi các khu đất sản xuất đã hết thời hạn sử dụng sang các dự án phát triển nhà ở. Cung cấp các đầu mối về dịch vụ thương mại, bến bãi đỗ xe và dịch vụ hỗ trợ cho khu vực phía Đông của thành phố Hạ Long. Vì vậy, cần có những định hướng quy hoạch và giải pháp cụ thể để hiện thực hóa những định hướng được đề ra tại quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040; xây dựng Phân khu 4 hiện đại, kinh tế, văn hóa; du lịch; an ninh quốc phòng góp phần đẩy mạnh sự phát triển chung của thành phố Hạ Long.

Quy hoạch Phân khu 4 sẽ góp phần định hướng cũng như làm căn cứ để quản lý giúp khu đô thị trung tâm thành phố phát triển đúng theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

Để cụ thể hóa và phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040, phù hợp với Chương trình phát triển đô thị của tỉnh Quảng Ninh việc lập Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 4 thuộc các phường Hà Lâm, Hà Trung, Hà Tu, Hà Phong và Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh là hết sức cần thiết, làm cơ sở phục vụ công tác quản lý xây dựng đô thị; Triển khai thực hiện các chủ trương đầu tư xây dựng, lập quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

## **2. Mục tiêu của quy hoạch**

- Cụ thể hóa các định hướng của 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 10/02/2023.

- Hoàn nguyên môi trường từ các khai trường mỏ than, trồng cây xanh tạo cảnh quan, sử dụng các quỹ đất phù hợp để thu hút các dự án phát triển các khu chức năng đô thị như đào tạo, du lịch, sân golf; thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn đối với các khu vực khai trường mỏ hoàn nguyên.

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

- Trên cơ sở đánh giá hiện trạng sử dụng đất, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các yếu tố về văn hoá - xã hội, môi trường của đô thị, của khu vực lập quy hoạch để có giải pháp bổ sung, điều chỉnh hợp lý nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị, bảo đảm yêu cầu sử dụng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, giữ gìn, phát huy được bản sắc, không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị trên cơ sở Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững trên cơ sở rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật.

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự phát triển đồng bộ và bền vững trên cơ sở quy hoạch chung;
- Cải tạo đô thị hiện hữu, gắn với việc cải tạo nâng cấp các khu vực hiện có, khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc đô thị nhằm nâng cao điều kiện môi trường sống, cảnh quan chung;
- Là cơ sở để quản lý, kiểm soát phát triển không gian đô thị, các khu dân cư hiện hữu, các khu công nghiệp, khu du lịch và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp thoát nước, cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng, san nền...). Làm căn cứ để cấp giấy phép quy hoạch;
- Là cơ sở tổ chức lập quy hoạch chi tiết; đề xuất danh mục các công trình đầu tư để thu hút các nhà đầu tư quan tâm đến những dự án phát triển đô thị;
- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng theo quy hoạch, triển khai lập các quy hoạch chi tiết 1/500 và lập các dự án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình tiếp theo.

## **II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH**

### **1. Cơ sở pháp lý**

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 13/11/2020 của Văn phòng Quốc hội về Luật Quy hoạch đô thị; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về Nghị định quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội về Luật Xây dựng; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018; Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/8/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội giải thích một số điều của Luật Quy hoạch;
- Luật Kiến trúc; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
- Luật Đất đai 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 03/3/2017; Nghị định 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 về quản lý, sử dụng đất trồng lúa, có hiệu lực kể từ ngày 01/9/2019; Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung

một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 08/02/2021; Văn bản hợp nhất 04/VBHN-BTNMT ngày 04/5/2021 của Bộ Tài nguyên và môi trường;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025;

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

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

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

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

## **2. Cơ sở Quy chuẩn, tiêu chuẩn**

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

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

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

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

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

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

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

- Các tiêu chuẩn thiết kế về lĩnh vực du lịch: TCVN 9506:2012 về cơ sở lưu trú du lịch và các dịch vụ liên quan; TCVN 12870:2020 về biệt thự nghỉ dưỡng - Yêu

cầu thiết kế; TCVN 7801:2008 Quy hoạch phát triển khu du lịch – Tiêu chuẩn thiết kế; TCVN 7800:2009 về tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê; TCVN 7800:2017 về tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê; Tiêu chuẩn homestay ASEAN ban hành năm 2014; Tiêu chuẩn du lịch cộng đồng ASEAN ban hành năm 2015.

### **3. Cơ sở tài liệu, số liệu, bản đồ**

- Hồ sơ Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Quảng Ninh giai đoạn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050;
- Hồ sơ Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội thành phố Hạ Long đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040;
- Các quy hoạch chuyên ngành về giao thông, công nghiệp, du lịch, thương mại, môi trường vv... có liên quan;
- Các đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng trong khu vực có liên quan;
- Các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng thủy văn, địa chất công trình, hiện trạng kinh tế xã hội, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, dân số... và các tài liệu khác có liên quan;
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2.000 theo hệ tọa độ VN2000 và các bản đồ đo đạc địa hình hiện có tại khu vực quy hoạch.

## **III. PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, TÍNH CHẤT, SƠ BỘ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU, XÁC ĐỊNH NHỮNG VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT TRONG QUY HOẠCH**

### **1. Phạm vi ranh giới, diện tích**

- Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trong địa giới hành chính của các phường: Hà Lâm, Hà Trung, Hà Tu, Hà Phong, Hà Khánh thuộc phân Khu 4 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 10/02/2023; Ranh giới được giới hạn cụ thể như sau:
  - Phía Bắc: giáp sông Diềm Vọng, giáp phân khu 15 thuộc địa bàn xã Vũ Oai;
  - Phía Nam: giáp phân khu 3 thuộc địa bàn phường Hà Tu, Hà Phong và phân khu 1 thuộc địa bàn Hà Trung, Hồng Hà;
  - Phía Đông: giáp phường Quang Hanh (thành phố Cẩm Phả);
  - Phía Tây: giáp phân khu 2 thuộc địa bàn phường Hà Lâm, Cao Thắng, Hà Khánh;
- Ranh giới: Dự kiến giới hạn ranh giới tại bản đồ xác định ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch.
- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 4.197,0 ha. Trong đó:
  - + Phường Hà Lâm: Diện tích khoảng: 215,3 ha;
  - + Phường Hà Trung: Khoảng 340,2ha;

- + Phường Hà Tu: Khoảng 329,9ha;
- + Phường Hà Phong: Khoảng 950,9ha.
- + Phường Hà Khánh: Khoảng 2.360,7ha.

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

## **2. Tính chất, chức năng của khu quy hoạch**

Là khu vực hoàn nguyên môi trường khai trường khai thác than sang chức năng dịch vụ đô thị.

## **3. Đánh giá sơ bộ hiện trạng khu vực lập quy hoạch**

### **3.1. Điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực lập quy hoạch**

#### **3.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên**

##### **a. Khí hậu**

Hạ Long thuộc vùng khí hậu ven biển, với 2 mùa rõ rệt là mùa đông và mùa hè. Nhiệt độ trung bình hàng năm là 23.7°C. Mùa đông thường bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, nhiệt độ trung bình là 16.7°C rét nhất là 5°C. Mùa hè từ tháng 5 đến tháng 10. nhiệt độ trung bình vào mùa hè là 28.6°C, nóng nhất có thể lên đến 38°C. Lượng mưa trung bình một năm của Hạ Long là 1832 mm, phân bố không đều theo 2 mùa. Mùa hè, mưa từ tháng 5 đến tháng 10, chiếm từ 80- 85% tổng lượng mưa cả năm. Lượng mưa cao nhất vào tháng 7 và tháng 8, khoảng 350mm. Mùa đông là mùa khô, ít mưa, từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, chỉ đạt khoảng 15-20% tổng lượng mưa cả năm. Lượng mưa ít nhất là tháng 12 và tháng 1, chỉ khoảng từ 4 đến 40 mm. Độ ẩm không khí trung bình hàng năm là 84%. Đồng thời khí hậu ở Hạ Long có 2 loại hình gió mùa hoạt động khá rõ rệt là gió Đông Bắc về mùa đông và gió Tây Nam về mùa hè. Hạ Long là vùng biển kín nên ít chịu ảnh hưởng của những cơn bão lớn, sức gió mạnh nhất trong các cơn bão thường là cấp 9, cấp 10.

##### **b. Thủy văn**

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

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

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

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

##### **c. Địa chất công trình**

Qua khảo sát Địa chất cho thấy, 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 4,5kg/cm<sup>2</sup>, thuận lợi cho việc xây dựng các công trình. Tuy nhiên khu vực nghiên cứu đa phần là khu vực khai trường khai thác của các đơn vị ngành than nên địa chất tương đối phức tạp cần khảo sát tỉ mỉ trước khi xây dựng dự án.

#### ***d. Địa hình, địa mạo***

Thành phố Hạ Long có địa hình đa dạng và phức tạp, là một trong những khu vực hình thành lâu đời nhất trên lãnh thổ Việt Nam, bao gồm cả đồi núi, thung lũng, vùng ven biển và hải đảo, được chia thành 3 vùng rõ rệt:

Vùng đồi núi bao bọc phía bắc và đông bắc (phía bắc quốc lộ 18A) chiếm 70% diện tích đất của Thành phố, có độ cao trung bình từ 150m đến 250m, chạy dài từ Yên Lập đến Hà Tu, đỉnh cao nhất là 504m. Dải đồi núi này thấp dần về phía biển, độ dốc trung bình từ 15-20%, xen giữa là các thung lũng nhỏ hẹp.

Phân khu 4 có những yếu tố địa hình đặc trưng như: Khu vực phần lớn là khu đồi núi và các khu vực khai trường khai thác lộ thiên và hoàn nguyên môi trường của các đơn vị ngành than do vậy địa hình tương đối phức tạp.

#### ***e. Hiện trạng độ cao***

Khu vực lập quy hoạch hiện trạng cao độ các khu vực có sự chênh lệch lớn. Trong đó Cốt cao độ thấp nhất - 80m (khu vực phía khai trường khai thác lộ thiên của Công ty CP Than Núi Béo), cốt cao độ cao nhất + 450m (khu vực đồi núi phía Đông), cốt cao độ của khu dân cư hiện trạng từ +1,2m ÷ +48,3m..

##### ***3.1.2. Tính chất đô thị hiện trạng***

Tính chất đô thị hiện trạng của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là khu vực dân cư hiện hữu và khu vực khai thác, hoàn nguyên môi trường của các đơn vị ngành than.

##### ***3.1.3. Hiện trạng dân cư và lao động***

###### ***a. Hiện trạng dân cư***

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.

Hiện trạng dân cư Phân khu 4: Dân số trong khu nghiên cứu quy hoạch khoảng 6.000 người (khoảng 1.200 hộ). Dân cư trên địa bàn đại đa số là công nhân, dịch vụ và một số ngành nghề khác.

**b. Hiện trạng lao động**

Hiện trạng lao động trên địa bàn đại đa số là công nhân, dịch vụ và một số ngành nghề khác.

| TT         | Hạng mục                                                                   | Hiện trạng 2020 |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|            | Dân số trong tuổi LĐ (1000 người)                                          | 187,3           |
|            | - Tỷ lệ % so dân số                                                        | 57              |
| I          | Tổng LĐ làm việc trong các ngành (bao gồm các khu vực lân cận đến phục vụ) | 202,9           |
| <b>1</b>   | <b>Lao động dân số chính thức</b>                                          | <b>162,9</b>    |
|            | kinh tế (1000 người)                                                       |                 |
|            | - Tỷ lệ % so LĐ trong độ tuổi                                              | 87,0            |
|            | <i>Phân theo ngành:</i>                                                    |                 |
| 1.1        | LĐ nông nghiệp, thủy sản (1000 người)                                      | 23,6            |
|            | - Tỷ lệ % so LĐ làm việc                                                   | 14,5            |
| 1.2        | LĐ CN, TTCN, XD (1000 người)                                               | 67,1            |
|            | - Tỷ lệ % so LĐ làm việc                                                   | 41,2            |
| 1.3        | LĐ dịch vụ, thương mại, HCSN (1000 ng)                                     | 72,2            |
|            | - Tỷ lệ % so LĐ làm việc                                                   | 44,3            |
| <b>2.2</b> | <b>Lao động con lăc</b>                                                    | <b>40,0</b>     |
|            | LĐ CN, TTCN, XD (1000 người)                                               | 18,0            |
|            | LĐ dịch vụ, thương mại, HCSN (1000 ng)                                     | 22,0            |
| II         | Nội trợ, mất sức, học sinh trong tuổi LĐ                                   | 24,3            |
|            | - Tỷ lệ % so LĐ trong độ tuổi                                              | 13,0            |

*Nguồn: Tổng hợp số liệu Phòng Lao động, Thương binh và Xã hội TP Hạ Long*

**3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất**

Các chức năng sử dụng đất hiện trạng tại Phân khu 4 gồm các loại đất và diện tích như bảng sau:

| <b>Bảng cân bằng hiện trạng sử dụng đất</b> |                              |                             |           |
|---------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
| STT                                         | Danh mục sử dụng đất         | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%) |
| 1                                           | Đất Kho tàng - CN ngành than | 22.028.226,0                | 52,48     |

|                              |                           |              |        |
|------------------------------|---------------------------|--------------|--------|
| 2                            | Đất đồi núi lâm nghiệp    | 12.771.598,0 | 30,43  |
| 3                            | Đất quân sự               | 141.174,0    | 0,34   |
| 4                            | Đất ở hiện trạng          | 984.266,0    | 2,34   |
| 5                            | Đất đầu mối HTKT          | 550.978,0    | 1,31   |
| 6                            | Đất công nghiệp           | 614.520,0    | 1,46   |
| 7                            | Đất hỗn hợp               | 9.031,0      | 0,02   |
| 8                            | Đất hành chính            | 3.285,0      | 0,01   |
| 9                            | Đất nghĩa trang           | 19.303,0     | 0,05   |
| 10                           | Đất nông nghiệp           | 1.790,0      | 0,00   |
| 11                           | Đất bằng chưa sử dụng     | 229.557,0    | 0,55   |
| 12                           | Đất dự án đang thực hiện  | 78.916,0     | 0,19   |
| 13                           | Đất mặt nước              | 2.597.612,0  | 6,19   |
| 14                           | Đất rừng ngập mặn         | 1.510.808,0  | 3,60   |
| 15                           | Đất giao thông, HTKT khác | 433.282,0    | 1,03   |
| Tổng diện tích lập quy hoạch |                           | 4.197.4346,0 | 100,00 |

### **3.1.5. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch**

#### **a. Hiện trạng công trình kiến trúc**

Hiện nay trên địa bàn các phường thuộc Phân khu 4 cơ bản là khu dân cư hiện hữu nhà ở hiện trạng dân cư sinh sống đã ổn định lâu dài công trình đa số là kiên cố hóa từ 3 - 7 tầng ( khu vực dân cư bám trục đường chính). Khu vực công trình xây dựng mới xen cây công trình cũ. Sơ bộ đánh giá công trình nhà ở tại Phân khu 4 nhà kiên cố từ 3 - 5 tầng trở lên chiếm hơn 40% từ 1 - 2 tầng trở lên chiếm hơn 48%, nhà tạm chiếm khoảng 2%. Ngoài ra còn có các công trình kiên cố tại các khu vực đất công nghiệp (Khu tiêu thụ công nghiệp tại phường Hà Khánh; Các khu sản xuất và mặt bằng sân công nghiệp của các đơn vị ngành than...); Công trình trụ sở cơ quan phường Hà Trung.

#### **b. Hiện trạng cảnh quan khu vực**

Phân khu 4 phần lớn là khu đồi núi và các khu vực khai trường khai thác lộ thiên và hoàn nguyên môi trường của các đơn vị ngành than do vậy có những yếu tố về cảnh quan rất đặc trưng:

(1) Sông, hồ: Các con sông chính chảy qua khu vực là sông Diên Vọng đổ vào vịnh Cửa Lục rồi chảy ra Vịnh Hạ Long. Các con suối chạy dọc núi thuộc phường Hà Tu, Hà Phong.

(2) Đồi núi: Vùng đồi núi bao bọc phía Bắc và Đông Bắc độ dốc trung bình từ 15-20%, xen giữa là các thung lũng nhỏ hẹp.

(3) Rừng ngập mặn: Rừng ngập mặn là một tài sản vô giá mà cảnh quan tự nhiên con giữ lại được tại thành phố Hạ long, rừng ngập mặn tập trung chủ yếu tại ven sông Diên Vọng thuộc phường Hà Khánh.

(4) Khu vực khai trường khai thác lộ thiên và hoàn nguyên môi trường của các đơn vị ngành than: Đặc trưng là các khu vực khai trường lộ thiên, mong khai

thác, bãi thải và các khu vực đã và đang tiến hành công tác hoàn nguyên.

### **3.1.6. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội**

#### **a. Hệ thống chợ, dịch vụ thương mại**

Hiện trạng khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu 1/2.000 Phân khu 4 hiện chưa có công trình dịch vụ thương mại.

#### **b. Hệ thống trường học**

Hiện trạng khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu 1/2.000 Phân khu 4 có trường tiểu học Hà Trung trường THCS và mầm non Hà Trung. Dân cư khu vực sử dụng hệ thống trường học THPT của các khu vực phân khu lân cận theo bán kính phục vụ.

#### **c. Hệ thống Y tế**

Hiện trạng khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu 1/2.000 Phân khu 4 hiện chưa có hệ thống Y tế. Dân cư khu vực sử dụng hệ thống Y tế của các khu vực phân khu lân cận theo bán kính phục vụ.

#### **d. Nhà văn hóa các khu**

Hệ thống nhà văn hóa các khu trên địa bàn các phường thuộc Phân khu 4 cơ bản đã có đáp ứng nhu sinh hoạt các khu phố (chỉ tính cho khu vực dân cư hiện có).

### **3.1.7. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật**

#### **a. Giao thông**

- Đường ngõ xóm trong Phân khu 4: với bề rộng mặt cắt ngang từ 1,5m đến 3,5m, hầu hết các tuyến đường ở những khu đông dân cư đã được bê tông hóa hoặc rải cấp phối. Một số tuyến đường vẫn là đường đất, gây khó khăn cho việc đi lại của người dân.

- Tuyến đường tỉnh lộ 336 và 337 chạy qua khu vực lập quy hoạch phân khu đã được đầu tư xây dựng nâng cấp theo tiêu chuẩn đường cấp III. Đây là tuyến đường quan trọng nhất trong hệ thống giao thông của thành phố Hạ Long.

#### **b. Cấp điện**

Toàn bộ khu vực Hòn Gai được cấp điện từ trạm 220KV Quảng Ninh thông qua các trạm 110KV sau:

- Trạm BA 110KV Giáp Khẩu (110/35/22KV – 2x40MVA);
- Trạm BA 110KV Hà Tu (110/35/22KV – 25MVA+63MVA);
- Trạm BA chuyên dùng nhiệt điện Quảng Ninh (110/22KV-31,5MVA);
- Trạm BA chuyên dùng Than Hà Lâm (110/6KV- 2x12,5MVA).

#### **c. Cấp thoát nước**

- Cấp nước: Nguồn nước được cấp chủ yếu từ Nhà máy nước Diễn Vọng.

- Thoát nước: Đối với khu vực lập quy hoạch thì hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước chung, nước mưa và nước thải cùng đổ chung ra hệ thống cống rãnh thoát ra các kênh, suối tự nhiên rồi đổ ra biển. Do đây là khu vực gần công trường khai thác than nên có một lượng lớn nước thải từ quá trình khai thác than thải ra môi trường. Hệ thống suối, mương, cống của khu vực thường xuyên bị bồi lấp do quá trình khai thác than và quá trình xây dựng đô thị, các tuyến cống ven đường thường xuyên bị bồi lắng và bị vỡ, gãy do sự lưu thông của các xe có trọng

tải lớn trên đường. Nước thải phần lớn bị thấm ra ngoài các tuyến cống, chảy tràn bề mặt và thoát ra các vùng trũng lân cận gây ô nhiễm môi trường. Tuy nhiên khu vực này đang và tiếp tục được ngành than đầu tư cải tạo, xây dựng hệ thống thoát nước nên hệ thống thoát nước sẽ được cải thiện một phần. Bên cạnh đó các cống qua đường giao thông chính thường có tiết diện nhỏ hơn tuyến cống phía thượng nguồn đổ vào nên cũng đã gây tắc nghẽn rác, cát... ảnh hưởng rất lớn đến việc tiêu thoát nước.

### **3.1.8. Các dự án nằm trong khu vực lập quy hoạch**

Trong khu vực lập quy hoạch chỉ có các dự án quy hoạch khai thác và đổ thải, hoàn nguyên của các đơn vị ngành than; Quy hoạch khu tiểu thủ công nghiệp tại phường Hà Khánh; Quy hoạch cụm cảng Làng Khánh và một số dự án dân cư nhỏ đã được phê duyệt.

## **3.2. Đánh giá tổng hợp**

### **a. Thuận lợi**

- Các công trình hạ tầng xã hội trong khu vực lập quy hoạch cơ bản đã được đầu tư xây dựng đáp ứng nhu cầu của từng địa phương.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện đã tạo được cơ sở hạ tầng nhất định cho việc hình thành các khu dân cư đô thị, khu các công trình công cộng.

- Mật độ dân cư bám theo các trục đường Tỉnh lộ 337, Tỉnh lộ 336 khá cao, tuy nhiên các khu dân cư lân cận ranh giới các mỏ mật độ khá thưa thớt, chủ yếu là đất vườn đồi thông, keo và cây bụi thấp, rất thuận tiện cho việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất; nhà ở hầu hết là nhà cấp 4 thấp tầng, thuận lợi cho việc giải toả di dời; Chưa bị ảnh hưởng của quá trình đô thị hoá và gần các đầu mối hạ tầng kỹ thuật;

### **b. Những tồn tại**

- Không gian bị chia cắt thành các khu vực do quá trình khai thác lộ thiên của các đơn vị ngành than trên địa bàn đòi hỏi phải đầu tư nhiều về hạ tầng giao thông kết nối. Nhiều khu vực có duy nhất 1 tuyến giao thông kết nối đã bị quá tải khi vào mùa du lịch và khi cải tạo nâng cấp.

- Quỹ đất xây dựng đô thị tương đối ít, nhỏ lẻ nằm rải rác cũng tạo khó khăn cho việc xây dựng sau này.

- Hoạt động sản xuất công nghiệp, khai thác than, xây dựng dự án đã tác động tiêu cực tới môi trường cảnh quan của khu vực.

## **4. Những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch**

- Quy hoạch hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đạt chuẩn đô thị loại I. Đáp ứng nhu cầu sử dụng nhà ở, công trình y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, thương mại, công viên, cây xanh, mặt nước và các công trình hạ tầng xã hội khác. Đáp ứng nhu cầu sử dụng hạ tầng kỹ thuật gồm hệ thống giao thông, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước, xử lý chất thải, thông tin liên lạc và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác; đảm bảo sự kết nối, thống nhất giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong đô thị và sự liên thông với các công trình



hạ tầng kỹ thuật cấp vùng, quốc gia và quốc tế.

- Giải quyết vấn đề cải tạo, chỉnh trang các khu vực hiện hữu, khớp nối các khu vực hiện hữu với các khu vực xây dựng mới nhằm tạo sự đồng bộ thống nhất.

- Hoàn nguyên môi trường từ các khai trường mỏ than, trồng cây xanh tạo cảnh quan, sử dụng các quỹ đất phù hợp để thu hút các dự án phát triển các khu chức năng đô thị như đào tạo, du lịch, sân golf; thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn đối với các khu vực khai trường mỏ hoàn nguyên.

- Phát triển đô thị song song với bảo tồn cảnh quan tự nhiên, trồng cây xanh công cộng.

- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho đô thị đảm bảo chất lượng, chú ý đề xuất các loại hình kiến trúc công trình phù hợp với thực tế của địa phương, bảo tồn và giữ gìn được các hình thức kiến trúc đặc trưng, có giá trị, từng bước phát triển các loại hình kiến trúc mới hiện đại hơn để nâng cao đời sống nhân dân.

- Cập nhật đầy đủ, chính xác các dự án đầu tư xây dựng đã, đang và dự kiến triển khai trên địa bàn đặc biệt là các dự án lớn có tác động đến cơ cấu tổ chức không gian và sử dụng đất như các dự án của các nhà đầu tư chiến lược của Tỉnh...ngoài ra còn có các dự án quy hoạch xây dựng chi tiết khác đang triển khai song song với quy hoạch phân khu và đề xuất đối với một số quy hoạch của các dự án đã có quyết định chấm dứt đầu tư.

- Quy hoạch cải tạo, mở rộng các trục đường giao chính để đáp ứng sự phát triển đô thị trong tương lai.

#### **IV. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN DỰ KIẾN ÁP DỤNG TRONG ĐỒ ÁN; DỰ BÁO QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI**

##### **1. Dự báo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật khu quy hoạch:**

##### **1.1. Các chỉ tiêu cơ bản dự kiến về dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật**

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính áp dụng đối với tiêu chuẩn của đô thị loại I và QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Dự kiến theo bảng sau:

***Bảng các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật***

| TT | Danh mục                         | Đơn vị tính | Chỉ tiêu QH |
|----|----------------------------------|-------------|-------------|
| I  | Tổng diện tích khu nghiên cứu QH | ha          | 4.197       |
| -  | <i>Phường Hà Lâm</i>             | ha          | 215,3       |
| -  | <i>Phường Hà Trung</i>           |             | 340,2       |
| -  | <i>Phường Hà Tu</i>              |             | 329,9       |
| -  | <i>Phường Hà Phong</i>           |             | 950,9       |
| -  | <i>Phường Hà Khánh</i>           |             | 2.360,7     |

| TT    | Danh mục                                                               | Đơn vị tính                | Chỉ tiêu QH |
|-------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|
| II    | Quy mô dân số dự kiến                                                  | (ngàn)người                | 15÷16       |
| III   | Các chỉ tiêu sử dụng đất                                               |                            |             |
| III.1 | Đất xây dựng                                                           | ha                         | 1.830,0     |
| III.2 | Đất dân dụng                                                           | ha                         | 300,3       |
|       |                                                                        | m <sup>2</sup> /người      | 188,0       |
| 1     | Đất ở                                                                  |                            |             |
| -     | Đất ở hiện trạng (trung bình)                                          | m <sup>2</sup> /người      | 93,0        |
| -     | Đất ở mới                                                              |                            | ≤28,0       |
| -     | Đất ở theo các Dự án (đã phê duyệt)                                    |                            | ≤50,0       |
| 2     | Đất công cộng (Đ.v.Ơ)                                                  | m <sup>2</sup> /người      | ≥2,0        |
| 3     | Đất cây xanh (Đ.v.Ơ)                                                   | m <sup>2</sup> /người      | ≥2,0        |
| 4     | Tỷ lệ đất giao thông/đất xây dựng đô thị (tính đến đường phân khu vực) | %                          | ≥20         |
| 5     | Đất công cộng đô thị                                                   | m <sup>2</sup> /người      | ≥4,0        |
| 6     | Đất cây xanh, công viên – TDTT đô thị                                  | m <sup>2</sup> /người      | ≥6,0        |
| 7     | Đất giao thông đô thị                                                  | m <sup>2</sup> /người      | ≥18         |
| III.3 | Công trình dịch vụ - công cộng cấp Đ.v.Ơ                               |                            |             |
| 1     | Trung tâm văn hóa - TDTT                                               | m <sup>2</sup> /người      | ≥1,0        |
|       |                                                                        | m <sup>2</sup> /công trình | ≥5000       |
| 2     | Nhà văn hóa khu dân cư                                                 | m <sup>2</sup> /công trình | ≥500        |
| 3     | Sân luyện tập TDTT                                                     | m <sup>2</sup> /người      | ≥0,5        |
|       |                                                                        | Ha/công trình              | ≥0,3        |
| 4     | Trường mầm non - mẫu giáo                                              | cháu/1000 dân              | 50          |
|       |                                                                        | m <sup>2</sup> /cháu       | ≥12         |
| 5     | Trường tiểu học                                                        | hs/1000dân                 | 65          |
|       |                                                                        | m <sup>2</sup> /học sinh   | ≥10         |
| 6     | Trường trung học cơ sở                                                 | hs/1000dân                 | 55          |
|       |                                                                        | m <sup>2</sup> /học sinh   | ≥10         |
| 7     | Trạm y tế                                                              | Trạm/ Đ.v.Ơ                | 1,0         |
|       |                                                                        | m <sup>2</sup> /Trạm       | ≥500        |
| 8     | Chợ, siêu thị, trung tâm mua bán...                                    | C.trình/Đ.v.Ơ              | ≥2,0        |
|       |                                                                        | m <sup>2</sup> /C.trình    | ≥2000       |
| III.4 | Công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị                              |                            |             |

| TT    | Danh mục                                    | Đơn vị tính                | Chỉ tiêu QH |
|-------|---------------------------------------------|----------------------------|-------------|
| 1     | Trường trung học phổ thông                  | hs/1000 người              | 40          |
|       |                                             | m <sup>2</sup> /học sinh   | ≥10         |
| 2     | Y tế                                        |                            |             |
| -     | Bệnh viện đa khoa                           | giường/1000 người          | 4           |
|       |                                             | m <sup>2</sup> /giường     | 100         |
| -     | Phòng khám đa khoa                          | công trình/ đô thị         | 1,0         |
|       |                                             | m <sup>2</sup> /công trình | ≥3000       |
| 3     | Công trình văn hóa                          |                            |             |
| -     | Nhà (hoặc cung văn hóa)                     | Chỗ/1000 người             | 8           |
|       |                                             | ha/công trình              | ≥0,5        |
| -     | Nhà thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi)         | Chỗ/1000 người             | 2           |
|       |                                             | ha/công trình              | ≥1,0        |
| 4     | Thể dục thể thao                            |                            |             |
| -     | Trung tâm VH-TDTT                           | m <sup>2</sup> /người      | ≥0,8        |
|       |                                             | ha/công trình              | ≥3,0        |
| -     | Sân thể thao cơ bản                         | m <sup>2</sup> /người      | ≥0,8        |
|       |                                             | ha/công trình              | ≥2,5        |
|       | Sân vận động                                | m <sup>2</sup> /người      | ≥0,6        |
|       |                                             | ha/công trình              | ≥1,0        |
| 5     | Công trình thương mại – Chợ                 | ha/công trình              | ≥1,0        |
| III.5 | Tầng cao trung bình                         | tầng                       |             |
| -     | Nhà ở đô thị mới                            |                            | 3÷5         |
| -     | Nhà ở đô thị hiện trạng cải tạo chỉnh trang |                            | 3÷6         |
| -     | Nhà ở đô thị theo dự án                     |                            | 3÷5         |
| -     | Cơ quan, hành chính                         |                            | 2÷10        |
| -     | Công trình công cộng (Đô thị & Đ.v.Ö)       |                            | 2÷10        |
| -     | Trường học                                  |                            | 1÷4         |
| -     | Y tế, văn hóa                               |                            | 1÷3         |
| -     | Thương mại – Dịch vụ                        |                            | 2÷30        |
| -     | Du lịch nghỉ dưỡng, sinh thái               |                            | 1÷3         |
| -     | Công trình hỗn hợp, hỗn hợp có ở            |                            | 5 ÷ 30      |
| III.6 | Mật độ xây dựng                             |                            |             |
| 1     | Mật độ xây dựng thuần                       | %                          |             |

| TT  | Danh mục                               | Đơn vị tính                | Chỉ tiêu QH |
|-----|----------------------------------------|----------------------------|-------------|
| -   | Nhà biệt thự, nhà vườn                 |                            | 30÷50       |
| -   | Nhà ở liên kế                          |                            | 70÷80       |
| -   | Công trình công cộng – dịch vụ         |                            | 30÷40       |
| -   | Công trình công nghiệp                 |                            | ≤70         |
| 2   | Mật độ xây dựng gộp toàn khu           | %                          | 20÷30       |
| -   | Đối với đơn vị ở                       | %                          | ≤60         |
| -   | Khu du lịch nghỉ dưỡng, resort         |                            | ≤25         |
| -   | Công viên cây xanh                     |                            | ≤5          |
| -   | Khu công viên chuyên đề                |                            | ≤25         |
| -   | Khu cây xanh chuyên dụng               |                            | ≤5          |
| IV  | Hạ tầng kỹ thuật                       |                            |             |
| 1   | Chỉ tiêu giao thông                    |                            |             |
| -   | Chiều rộng 1 làn xe                    | mét/làn                    | 3 - 3,75    |
| -   | Chiều rộng làn đi bộ                   | mét/làn                    | 0,75        |
| -   | Đường dân cư hiện trạng cải tạo        | m                          | ≥4          |
| 2   | Chỉ tiêu cấp nước                      |                            |             |
| -   | Cấp nước sinh hoạt                     | lít/người/ng.đ             | 150-200     |
| -   | Cấp nước công trình công cộng, dịch vụ | % Qsh                      | 10 -15      |
| -   | Cấp nước cho khu công nghiệp           | m <sup>3</sup> /ha/ng.đ    | 22-45       |
| -   | Tỷ lệ cấp nước sạch, hợp vệ sinh       | %                          | 100         |
| -   | Nước dự phòng, rò rỉ                   | %Qsh                       | 15          |
| 3   | Thoát nước thải                        |                            |             |
| 3.1 | Tỷ lệ thu gom                          | %                          | 80÷100      |
| 3.2 | Nước thải sinh hoạt                    | % chỉ tiêu nước cấp        | 90          |
| 3.3 | Nước thải dịch vụ công cộng            | m <sup>2</sup> sàn         | 2           |
| 3.4 | Nước thải khu công nghiệp              | % chỉ tiêu nước cấp        | 70          |
| 4   | Chỉ tiêu cấp điện                      |                            |             |
| -   | Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt            | W/người                    | 700         |
| -   | Chỉ tiêu cấp điện công cộng, DV        | % công suất điện sinh hoạt | 30-40       |
| -   | Chỉ tiêu cấp điện KCN                  | kW/ha                      | 120÷350     |
| -   | Nhà trẻ, mẫu giáo, trường học...       | W/ m <sup>2</sup> sàn      | 25          |
| -   | Chiếu sáng đường phố                   | W/m <sup>2</sup>           | 1,2         |
| -   | Chiếu sáng công viên, vườn hoa         | W/m <sup>2</sup>           | 1           |

| TT | Danh mục                                                    | Đơn vị tính     | Chỉ tiêu QH |
|----|-------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|
| 5  | Chỉ tiêu thu gom chất thải rắn                              |                 |             |
| -  | Chất thải rắn SH                                            | kg/ng.đ         | 1,3         |
| -  | Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt thu gom                       | %               | 100         |
| -  | Chất thải rắn công nghiệp                                   | Tấn/ha/ngày.đ   | 0,3         |
| -  | Tỷ lệ thu gom                                               | %               | 100         |
| -  | Chất thải rắn xây dựng                                      | % CTR sinh hoạt | 20          |
| -  | Tỷ lệ chất thải y tế được xử lý an toàn sau xử lý, tiêu hủy | %               | 90÷100      |

## **1.2. Các yêu cầu về việc cụ thể hoá quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt:**

Phải tuân thủ quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị. Bao gồm:

- Cụ thể hoá trên cơ sở bộ khung cơ bản và định hướng quy hoạch chung; phù hợp với mục tiêu của chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; bảo đảm tính thống nhất với quy hoạch phát triển các ngành trong phạm vi đô thị;

- Bổ sung điều chỉnh nhằm đáp ứng được yêu cầu thực tế và phù hợp với xu thế phát triển của đô thị; tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và quy chuẩn khác có liên quan.

- Bảo đảm tính đồng bộ về không gian kiến trúc, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị; phát triển hài hoà giữa các khu vực trong đô thị nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng nhà ở, công trình y tế, giáo dục, văn hoá, thể thao, thương mại, công viên, cây xanh, mặt nước và công trình hạ tầng xã hội khác; đáp ứng nhu cầu sử dụng hạ tầng kỹ thuật gồm hệ thống giao thông, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước, xử lý chất thải, thông tin liên lạc và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác; bảo đảm sự kết nối, thống nhất giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong đô thị và sự liên thông với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

## **2. Dự báo về quy mô dân số, diện tích**

### **2.1. Quy mô dân số**

Dân số đến năm 2040 khoảng: 15.000 – 16.000 người;

### **2.2. Quy mô diện tích**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 4.197,0 ha;

- Diện tích đất xây dựng khoảng: 1.830,0 ha;

*\*Ghi chú: Quy mô diện tích và quy mô dân số sẽ được xác định chính xác trong quá trình nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tại đồ án quy hoạch chung thành phố Hạ Long đã được phê duyệt.*

### **3. Dự báo, định hướng phát triển các khu chức năng**

#### **3.1. Định hướng phát triển các khu chức năng**

Theo định hướng “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 10/02/2023, định hướng phát triển chính các khu chức năng của Phân khu 4 như sau:

Hoàn nguyên môi trường từ các khai trường mỏ than, trồng cây xanh tạo cảnh quan, sử dụng các quỹ đất phù hợp để thu hút các dự án phát triển các khu chức năng đô thị như đào tạo, du lịch, sân golf; thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn đối với các khu vực khai trường mỏ hoàn nguyên.

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

Tầng cao trung bình: 3-5 tầng; Tầng cao tối đa: 30 tầng; Chiều cao và kiến trúc các công trình cao tầng không làm ảnh hưởng tới cảnh quan chung của đô thị; Khuyến khích xây dựng công trình thấp tầng, bám theo địa hình hiện trạng của khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.

Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất. Khuyến khích mật độ xây dựng thấp, dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng. Mật độ xây dựng gộp: 20-30%.

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, tiểu thủ công nghiệp phân tán sang chức năng dịch vụ đô thị.

Thương mại: bổ sung các cơ sở dịch vụ thương mại dọc đường Hà Lâm, đường trục chính phía Bắc đi Hoàng Bồ 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; xây dựng trường đại học tư thục theo tiêu chuẩn quốc tế để phục vụ nhu cầu học tập cấp Tỉnh.

#### **3.2. Dự báo các khu chức năng**

- Diện tích Khu vực lập quy hoạch khoảng: 4.197,0ha. Trong đó:

+ Đất dân dụng: khoảng 300,3 ha, chiếm 7,15% diện tích toàn khu;

+ Đất ngoài dân dụng: khoảng 1.529,7 ha, chiếm 36,45% diện tích toàn khu.

+ Đất khác: 2.367,0 ha, chiếm 56,40% diện tích toàn khu

- Đảm bảo định hướng Đồ án quy hoạch chung thành phố Hạ Long đã được phê duyệt Khu vực lập quy hoạch dự kiến bao gồm các khu chức năng như sau:

(1). Đất xây dựng dân dụng:

Gồm các chức năng như:

- Đất ở hiện trạng;
- Đất ở mới;
- Đất công trình phục vụ đô thị;
- Đất cây xanh, TDTT
- Đất giao thông đô thị;
- (2). Đất ngoài dân dụng:  
Gồm các chức năng như:
  - Đất trụ sở cơ quan;
  - Đất quân sự.
  - Đất cơ sở sản xuất kinh doanh; đất công nghiệp; đất cơ sở sản xuất của các đơn vị ngành than.
  - Đất công trình năng lượng, viễn thông, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật;
  - Đất cây xanh cách ly, cây xanh chuyên đề;
- (3). Các chức năng đất khác:
  - Đất lâm nghiệp;
  - Đất dự trữ phát triển;
  - Đất rừng phòng hộ; rừng ngập mặn..;
  - Đất mặt nước;

*\*Ghi chú: Các khu chức năng khác sẽ xem xét đề xuất trong quá trình nghiên cứu Đồ án.*

#### **4. Dự báo về quy mô đất đai**

Quy mô đất đai khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu theo 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 10/02/2023, dự kiến quy mô các khu chức năng theo bảng sau:

**Bảng dự kiến cơ cấu sử dụng đất**

| TT         | Hạng mục                             | Diện tích<br>(ha) | Tỷ lệ        |
|------------|--------------------------------------|-------------------|--------------|
|            |                                      |                   | (%)          |
| <b>1</b>   | <b>Đất xây dựng đô thị (1.1+1.2)</b> | <b>1.830,0</b>    | <b>43,60</b> |
| <b>1.1</b> | <b>Đất dân dụng</b>                  | <b>300,3</b>      | <b>7,15</b>  |
| 1.1.1      | Đất ở                                | 88,7              | 2,11         |
| 1.1.2      | Đất hỗn hợp có ở                     | 11,1              | 0,26         |
| 1.1.3      | Đất công cộng                        | 5,8               | 0,14         |
| 1.1.4      | Đất cây xanh, cây xanh TDTT          | 113,5             | 2,70         |
| 1.1.5      | Đất giao thông đô thị                | 81,2              | 1,93         |
| <b>1.2</b> | <b>Đất ngoài dân dụng</b>            | <b>1.529,7</b>    | <b>36,45</b> |
| 1.2.1      | Đất trụ sở cơ quan                   | 0,3               | 0,01         |

|       |                                                                                            |                |               |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| 1.2.2 | Đất hỗn hợp                                                                                | 12,5           | 0,30          |
| 1.2.3 | Đất Kho tàng, đất công nghiệp, đất công nghiệp ngành than                                  | 540,3          | 12,87         |
| 1.2.4 | Đất công trình năng lượng, viễn thông, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật                 | 62,4           | 1,49          |
| 1.2.5 | Đất cây xanh cách ly, cây xanh chuyên đề                                                   | 914,2          | 21,78         |
| 2     | <b>Đất khác</b> ( <i>đất dự trữ phát triển, lâm nghiệp, rừng ngập mặn, mặt nước, ...</i> ) | <b>2.367,0</b> | <b>56,40</b>  |
|       | <b>Tổng diện tích nghiên cứu lập QH</b>                                                    | <b>4.197,0</b> | <b>100,00</b> |

*\*Ghi chú: Chỉ tiêu về diện tích, chức năng các lô đất quy hoạch, tầng cao công trình, mật độ xây dựng sẽ xác định cụ thể trong Đồ án quy hoạch phân khu.*

## V. CÁC YÊU CẦU VÀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU

### 1. Các yêu cầu chung

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

### 2. Các yêu cầu cụ thể

Ranh giới nghiên cứu quy hoạch phân khu: Theo ranh giới xác định trong Sơ đồ phân khu chức năng - Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 đã được phê duyệt theo Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023 của Thủ tướng chính phủ. Phạm vi nghiên cứu: bao gồm địa giới hành chính của các phường thuộc phân khu.

#### 2.1. Về điều tra hiện trạng, thu thập tài liệu

Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

Điều tra những đặc điểm về hiện trạng là yêu cầu không thể thiếu được của quy hoạch phân khu. Việc chuẩn bị thông tin về các khu vực đất đai là cơ sở của các giải pháp quy hoạch được nghiên cứu. Nguyên tắc về điều tra hiện trạng, thu thập tài liệu là phải đầy đủ, chính xác bao gồm các vấn đề sau:

#### \* Các đặc điểm về tự nhiên:

Gồm vị trí, giới hạn địa lý, địa hình - địa mạo, khí hậu, địa chất thủy văn, địa chất công trình, các đặc điểm về cảnh quan thiên nhiên.

#### \* Hiện trạng về sử dụng đất:

Cần phải đánh giá các vấn đề sau:

- Giới hạn sử dụng các khu đất.
- Quy mô, diện tích các khu đất.
- Phân loại đất theo chức năng sử dụng:
- + Đất ở, đất công cộng, đất công trình trụ sở cơ quan hành chính.



- + Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng, bến bãi.
- + Đất cây xanh công cộng.
- + Đất giao thông.
- + Đất các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.
- + Đất nông nghiệp, làng xóm, ao, hồ, sông, suối, đất hoang, đất quân sự, đất chuyên dùng.
- + v.v...

**\* Hiện trạng về dân cư, xã hội:**

- Số hộ, số nhân khẩu, cơ cấu hộ, số lao động, thành phần, cơ cấu dân cư.
- Tình hình đời sống kinh tế, thu nhập, mức sống, việc làm, khả năng chuyển đổi, tìm kiếm việc làm.

- Hiện trạng về sở hữu nhà nước, tập thể, cá nhân.

**\* Hiện trạng về dịch vụ, các công trình hạ tầng xã hội:**

- Thương mại, giáo dục, y tế, thể thao ...

**\* Hiện trạng về các công trình kiến trúc:**

- Nhà ở (theo chất lượng, kiểu nhà).
- Công trình công cộng về quy mô, hình thức kiến trúc, thời gian sử dụng.
- Công trình công nghiệp.

**\* Hiện trạng về kiến trúc cảnh quan và cây xanh đô thị:**

- Xác định những đặc trưng của cảnh quan khu vực:
- + Cảnh quan tự nhiên: Mặt nước, sông, hồ ao, rừng...
- + Cảnh quan nhân tạo: Công trình kiến trúc, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật...

**\* Rà soát, đánh giá các dự án đầu tư có liên quan:**

- Rà soát, thống kê, đánh giá đầy đủ các dự án đầu tư có liên quan trên địa bàn bao gồm vị trí, quy mô, ranh giới, chủ đầu tư, nguồn vốn...
- Cập nhật đầy đủ, chính xác các dự án đầu tư xây dựng đã, đang và dự kiến triển khai trên địa bàn đặc biệt là các dự án lớn có tác động đến cơ cấu tổ chức không gian và sử dụng đất như các dự án của các nhà đầu tư chiến lược của Tỉnh...ngoài ra còn có các dự án quy hoạch xây dựng chi tiết khác đang triển khai song song với quy hoạch phân khu và đề xuất đối với một số quy hoạch của các dự án đã có quyết định chấm dứt đầu tư.

**\* Đánh giá tổng hợp:**

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

- Trên cơ sở các phân tích về điều kiện hiện trạng khu vực, tiền đề phát triển khu vực, tính chất của khu vực được xác định trong quy hoạch chung đưa ra các mục tiêu, chiến lược phát triển đối với khu vực và mức độ ưu tiên của các mục tiêu,

chiến lược; cụ thể hóa các mục tiêu, chiến lược phát triển thông qua quy hoạch hệ thống giao thông, quy hoạch sử dụng đất, tổ chức cảnh quan ...

## **2.2. Về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan**

### **\* Sơ đồ cơ cấu quy hoạch:**

Đề xuất các phương án so sánh để lựa chọn với nội dung xác định khả năng tổ chức quy hoạch khác nhau về các vấn đề:

- Mỗi quan hệ tương quan với các khu vực lân cận về kinh tế - xã hội, dân cư, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan v.v...

- Nguyên tắc tổ chức và ranh giới các khu chức năng.

- Mỗi quan hệ nội bộ và liên khu vực.

- Các chỉ tiêu dự kiến đạt được.

### **\* Quy hoạch kiến trúc cảnh quan đô thị:**

Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có).

Xác định các yếu tố bố cục chủ đạo tạo nên hình ảnh đô thị. Bao gồm các thành phần:

- Điểm nhấn, cụm công trình chủ đạo, tuyến, dải và mảng bố cục không gian.

- Nguyên tắc bố cục không gian chú trọng những thành phần sau:

- + Bố cục công trình trong cảnh quan đô thị.

- + Bố cục không gian đường phố.

- + Bố cục không gian nhóm công trình công cộng.

- + Bố cục không gian khu ở.

- + Bố cục không gian cảnh quan tự nhiên.

### **\* Thiết kế đô thị:**

- Theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

- Xác định khung thiết kế đô thị tổng thể, cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở và các công trình điểm nhấn. Xác định chiều cao, mật độ xây dựng công trình kiến trúc của từng khu vực. Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi trên cơ sở đánh giá hiện trạng cốt nền và kiến cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến phố chính. Đề xuất nguyên tắc bố cục, hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc trên cơ sở điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực. Các giải pháp đối với hệ thống không gian mở. Xác định không gian kiến trúc cảnh quan không gian mở về hình khối kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh mặt nước, quảng trường. Xác định các công trình điểm nhấn, nêu ý tưởng kiến trúc công trình điểm nhấn theo tính chất công trình, cảnh quan xung quanh. Các giải pháp kiểm soát, quản lý phát triển cho từng khu vực.

- Khai thác các khu vực có điểm nhìn và các trục cảnh quan nhằm tạo nên điểm nhấn cho khu vực dân cư mới.

- Khai thác yếu tố vị trí và đặc điểm địa hình hiện trạng nhằm tạo dựng một

khu vực dân cư hiện đại có đặc trưng, đảm bảo các yếu tố môi trường cảnh quan đô thị và là một điểm thu hút mới của đô thị với một số khu vực hỗn hợp chức năng ở - thương mại – dịch vụ.

- Khai thác có hiệu quả các khu vực dân cư mới với nhiều loại hình nhà ở, mô hình ở, đáp ứng được nhiều đối tượng như nhà ở chung cư thấp tầng, cao tầng, nhà vườn, nhà liên kế, nhà phố thương mại, nhà biệt thự, khuyến khích các mô hình nhà ở cao cấp, nhà ở sinh thái, công trình xanh, thông minh và tiết kiệm năng lượng...

- Xây dựng hạ tầng giao thông đô thị cho khu vực trên cơ sở khuyến khích phát triển các không gian đi bộ, đi xe đạp, xe điện, giao thông công cộng với các không gian liên kết, giao lưu...trên cơ sở phát triển các không gian xanh, vườn hoa và hệ thống các công trình thương mại, dịch vụ, không gian mở, quảng trường...

### **2.3. Về quy hoạch sử dụng đất**

Nhằm cụ thể hóa định hướng của Quy hoạch chung về tổ chức khai thác sử dụng đất. Đề ra những giải pháp về:

- Bố cục các khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất, các loại đất.
- Định hướng và giới hạn quy hoạch cải tạo, phục hồi, phát triển và xây dựng mới.

- Xác định yêu cầu, tiêu chí về quy hoạch sử dụng đất đối với các công trình dự kiến xây dựng từng khu đất, ô phố bao gồm:

- + Chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ.
- + Diện tích xây dựng.
- + Quy mô mật độ cư trú.
- + Quy mô, tính chất các công trình dịch vụ.
- + Mật độ xây dựng.
- + Hệ số sử dụng đất.
- + Tầng cao trung bình.
- + Tiêu chuẩn về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường.
- + Tổ chức cây xanh.
- + An toàn đô thị.
- + Kiến trúc cảnh quan đô thị.
- + Phương thức quản lý xây dựng theo quy hoạch.

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

### **2.4. Về phân khu chức năng**

- Quy mô đất đai khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu theo Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 đã được phê duyệt theo Quyết định

sô 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023 của Thủ tướng chính phủ.

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

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

### **2.5. Về kết nối hạ tầng kỹ thuật**

- Cập nhật các định hướng trong đồ án quy hoạch chung, các đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tại khu vực, các dự án đang lập quy hoạch... đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực.

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

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố.
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến và ga tàu điện ngầm (nếu có định hướng); hào và tuynel kỹ thuật.
- Xác định nhu cầu và nguồn 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.
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị.
- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.
- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

### **2.6. Về các dự án đầu tư**

- Xác định danh mục các dự án, vị trí, quy mô, thời gian thực hiện, nguồn lực thực hiện.
- Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

### **2.7. Về 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 hóa, 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.

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

## **2.8. Về Quy định Quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu**

- Thực hiện theo Khoản 2, Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị.

# **VI. DANH MỤC VÀ SỐ LƯỢNG HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

## **1. Hồ sơ sản phẩm**

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

Thành phần bản vẽ bao gồm.

| STT      | Nội dung                                                                                | Tỷ lệ               | Loại bản vẽ |             |         |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|-------------|---------|
|          |                                                                                         |                     | HS màu (A0) | HS mực (A0) | HS (A3) |
| <b>I</b> | <b>Phần bản vẽ</b>                                                                      |                     |             |             |         |
| 1        | Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất                                                        | 1/5.000<br>1/10.000 |             | X           | X       |
| 2        | Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan                                    | 1/2000<br>1/5.000   |             | X           | X       |
| 3        | Các Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường                    | 1/2000<br>1/5.000   |             | X           | X       |
| 4        | Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất                                              | 1/2000              | X           | X           | X       |
| 5        | Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan                                            | 1/2000              | X           | X           | X       |
| 6        | Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng | 1/2000              |             | X           | X       |

| STT       | Nội dung                                                                                    | Tỷ lệ  | Loại bản vẽ |         |   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|---------|---|
| 7         | Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (theo từng chuyên ngành)                     | 1/2000 |             | X       | X |
| 8         | Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật                                               | 1/2000 |             | X       | X |
| 9         | Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)                               | 1/2000 |             | X       | X |
| 10        | Các bản vẽ thiết kế đô thị                                                                  | 1/2000 | X           | X       | X |
| <b>II</b> | <b>Phản văn bản và lưu trữ</b>                                                              |        |             |         |   |
| 1         | Thuyết minh tổng hợp (kèm theo các văn bản pháp lý, các bản vẽ thu nhỏ tỷ lệ thích hợp...). |        |             | A4 ÷ A3 |   |
| 2         | Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu                                              |        |             | A4 ÷ A3 |   |
| 3         | Dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án QH                                     |        |             | A4      |   |
| 4         | File hồ sơ bản vẽ và văn bản đồ án lưu trong đĩa CD.                                        |        |             | 02 đĩa  |   |

## 2. Nguồn vốn thực hiện

- Nguồn vốn ngân sách thành phố Hạ Long.

## 3. Tổ chức thực hiện

### 3.1. Tiến độ thực hiện

- Thực hiện từ khi có đầy đủ cơ sở pháp lý theo đúng quy định gồm: Các văn bản giấy tờ có liên quan, bản đồ đo đạc hiện trạng đủ điều kiện tỷ lệ 1/2000 và Nhiệm vụ quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Thời gian hoàn thành: Thực hiện sau 09 tháng tính từ khi Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

### 3.2. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND Thành phố Hạ Long.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Quảng Ninh.

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Quảng Ninh.

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

## VII. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

Trên đây là những nội dung cơ bản của lập nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 4 thuộc các phường Hà Lâm, Hà Trung, Hà Tu, Hà Phong và Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh phù hợp với 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 10/02/2023. UBND thành phố Hạ Long kính đề nghị Sở Xây dựng Quảng Ninh xem xét thẩm định và Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Ninh xem xét phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 4 thuộc các phường Hà Lâm, Hà Trung, Hà Tu, Hà Phong và Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cùng các đơn vị khác liên quan có cơ sở triển khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 theo quy định.

**VIII. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC QUY HOẠCH; BẢN ĐỒ RANH GIỚI  
NGHIÊN CỨU, PHẠM VI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU VÀ  
CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ KÈM THEO.**