

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG

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

ĐỒ ÁN: LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000.

**PHÂN KHU 7 THUỘC PHƯỜNG ĐẠI YÊN, HÀ KHẨU, VIỆT HÙNG
TP. HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH.**

Hạ Long: 05/2023

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch

**PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
THÀNH PHỐ HẠ LONG**

Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch

**CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC,
ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**
Tổng giám đốc

Nguyễn Văn Minh

Cơ quan thẩm định và trình duyệt

SỞ XÂY DỰNG QUẢNG NINH

Xác nhận nội dung Điều chỉnh lập quy hoạch và dự toán quy hoạch phân khu

(Kèm theo Tờ trình số /TTr-SXD ngày / /2023)

MỤC LỤC

1. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU	4
1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch phân khu	4
1.2. Cơ sở pháp lý.....	5
1.3. Yêu cầu	6
2. VỊ TRÍ, PHẠM VI, RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH.....	7
2.1. Vị trí, phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch	7
2.2. Quy mô lập quy hoạch	7
3. KHÁT QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG.....	7
3.1. Điều kiện tự nhiên:	7
3.2. Dân số.....	8
3.3. Sử dụng đất	9
3.4. Kiến trúc cảnh quan, kiến trúc và công trình xây dựng.....	9
3.5. Hạ tầng kỹ thuật	11
3.6. Các quy hoạch, dự án phát triển đô thị đã và đang triển khai	13
4. CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN.....	14
4.1. Cụ thể hoá định hướng quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040...14	
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 7:	15
4.3. Những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch và yêu cầu cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt:	16
5. NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU	17
5.1. Sơ bộ về quy mô dân số, đất đai, nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.....	17
5.2. Các yêu cầu về công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng:	19
5.3. Các yêu cầu về nội dung chính của Quy hoạch phân khu:.....	20
6. DANH MỤC, SỐ LƯỢNG HỒ SƠ SẢN PHẨM.....	22
6.1. Danh mục, quy cách hồ sơ sản phẩm.....	22
6.2. Số lượng hồ sơ:.....	23
7. DỰ TOÁN KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH.....	23
8. KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH	24
9. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH	24
9.1. Yêu cầu	24
9.2. Hình thức lấy ý kiến	24
9.3. Đối tượng lấy ý kiến.....	24

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

1.1. Lý do, sự cần thiết lập 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 7** có chức năng: **Khu dân cư gắn với vùng đồi núi, công viên rừng sinh thái, du lịch** đã được xác định trong đồ án QHC 72.



Khu vực quy hoạch (Phân khu 7) có ranh giới thuộc địa giới hành chính phường Đại Yên, Hà Khẩu và Việt Hưng. Phân khu 7 được xác định rõ tính chất trong định hướng quy hoạch chung là phát triển Công viên rừng sinh thái, du lịch gắn với khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ

Với mục tiêu xây dựng, phát triển thành phố Hạ Long trở thành thành phố du lịch biển văn minh, thân thiện, trung tâm dịch vụ – du lịch đẳng cấp quốc tế với hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế xã hội đồng bộ, hiện đại, gắn với bảo tồn và phát huy Di sản thiên nhiên thế giới vịnh Hạ Long; đồng thời khai thác hiệu quả quỹ đất, thu hút các nhà đầu tư phát triển hạ tầng đô thị và dịch vụ du lịch, thương mại đồng thời phục vụ công tác quản lý xây dựng đô thị, triển khai thực hiện các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng và từng bước hoàn thành các khu vực chức năng theo điều chỉnh Quy hoạch chung TP Hạ Long đến năm 2040 đã được phê duyệt;

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 (Quy hoạch đô thị phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn) và Khoản 1 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 (Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh hoặc điều chỉnh về địa giới hành chính làm ảnh hưởng lớn đến tính chất, chức năng, quy mô của đô thị hoặc khu vực lập quy hoạch) thì việc xem xét Quy hoạch phân khu 7 để đảm bảo các yêu cầu quản lý phù hợp tình hình phát triển kinh tế - xã hội đối với các yếu tố tác động đến quá trình phát triển đô thị là cần thiết.

1.2. Cơ sở pháp lý

a. Hệ thống văn bản pháp luật:

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

Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 07 thành phố Hạ Long

- 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: 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 quy hoạch mới, điều chỉnh, bổ sung trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 7. 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 phường: Đại Yên, Hà Khẩu và Việt Hưng thuộc phân khu 7 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 tuyến đường sắt Yên Viên - Phả Lại - Cái Lân;
- Phía Nam: Giáp Quốc lộ 18A;
- Phía Tây: Giáp Cao tốc Hạ Long - Vân Đồn;
- Phía Đông: Giáp Quốc lộ **18A** và Kho xăng dầu K130;

2.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: **1.115 ha**.
- Quy mô dân số dự báo khoảng: 16.000 - 23.000 (đến năm 2040).

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

3. KHÁT QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

3.1. Điều kiện tự nhiên:

a. Địa hình

Khu vực nghiên cứu Phân khu 7 có địa hình phong phú đa dạng: đồi núi, đồng bằng bằng phẳng...Hướng dốc địa hình từ đồi núi phía Bắc ra mặt biển phía Nam. Cao độ nền biến thiên từ: -4,00 ÷ 228,0m.

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 hàng năm là 84%. Cao nhất có tháng lên tới 90%, thấp nhất có tháng xuống đến 68%.

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

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

c. Hải văn

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

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

Khu vực nghiên cứu chủ yếu là vùng núi, ít suối nhỏ nên ít bị ảnh hưởng chế độ thủy văn của các sông và biển của vùng.

d. Địa chất công trình

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

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

Lớp 2 : Sét pha cứng vừa đến cứng.

Lớp 3 : Sét pha cứng.

Lớp 4 : đá phong hoá cứng.

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

3.2. Dân số

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

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

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

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

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

Khu vực lập quy hoạch nằm trên ranh giới 03 phường Đại Yên, Hà Khẩu và Việt Hưng của thành phố Hạ Long, là các phường có mật độ dân số trung bình của thành phố. Tổng dân số năm 2022 trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch khoảng **5.500 người**, dân cư tập chung chủ yếu tại khu vực phía Bắc đường quốc lộ 18, thuộc địa phận phường Hà Khẩu.

3.3. Sử dụng đất

Nhìn chung quỹ đất của thành phố Hạ Long đã được khai thác mở rộng theo quy hoạch chung năm 2019 và quy hoạch năm 2023, các khu vực đất đô thị hiện hữu đã được cải tạo, Một số khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng tại phường Hà Khẩu đang được khai thác để xây dựng khu chức năng đô thị, công trình dịch vụ du lịch.

Thực trạng sử dụng đất tại Phân khu 7 đang triển khai đầu tư một số dự án, theo đánh giá quỹ đất định hướng theo Quy hoạch chung 2023 một số khu vực ven quốc lộ 18, tuyến cao tốc Hạ Long – Vân Đồn 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 lâm nghiệp, đồi núi (71,09%), đất nông nghiệp, trồng màu (8,74%) và đất nhóm nhà ở chiếm khoảng 8,74 %. Đây được đánh giá là khu vực hạn chế phát triển xâm lấn các khu vực

Sơ bộ hiện trạng sử dụng đất đai khu vực lập quy hoạch Phân khu 7

STT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	99,24	8,91
2	Đất cơ quan	2,46	0,22
3	Đất công cộng đơn vị ở	0,20	0,02
4	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	0,19	0,02
5	Đất trường THPT	6,01	0,54
6	Đất trung trường đào tạo	1,22	0,11
7	Đất hỗn hợp	21,74	1,95
8	Đất nông nghiệp	94,25	8,46
9	Đất cây xanh cách ly	11,47	1,03
10	Đất lâm viên, đồi núi cảnh quan	791,34	71,05
11	Đất trống	36,42	3,09
12	Mặt nước	6,16	0,55
13	Đất giao thông	45,11	4,05
	Tổng cộng	1115,00	100,00

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

a. Hiện trạng cảnh quan

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

Vùng cảnh quan chủ đạo của khu vực Phân khu 7 là cảnh quan đồi núi hiện hữu với những cánh rừng thông xanh và rừng ngập mặn, chia cắt không gian thành những khu vực riêng biệt, rõ nét, tạo nên những chuỗi phong cảnh phong phú và đa dạng. Đây là những giá trị cảnh quan thiên nhiên đặc trưng của khu vực, cần có giải pháp bảo tồn và phát huy nhằm tổ chức không gian các khu chức năng đô thị mật độ thấp, thấp tầng, phát triển công viên rừng phục vụ đô thị và du lịch.

Hiện tại cảnh quan đồi rừng của khu vực này còn giữ được tương đối tốt; cảnh quan khu vực này tiếp tục là không gian xanh quý giá cho thành phố (các cánh rừng thông hiện trạng). Tại một số địa điểm trong khu vực đồi rừng hiện nay đang kết hợp thêm các hoạt động du lịch sinh thái gắn với bảo vệ cảnh quan rừng; một số khu vực chân núi đang khai thác đất đá để mở rộng nút giao Minh Khai và phục vụ một số dự án phát triển đô thị của thành phố;

Tại các khu vực ven tuyến đường QL 18 và đường cao tốc Hạ Long - Vân Đồn thuộc phường Hà Khẩu và Đại Yên đang xây dựng các khu ở và dịch vụ du lịch trên các khu vực đồi núi, đang làm ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan rừng.

b. Hiện trạng kiến trúc và công trình xây dựng

- *Về nhà ở*

Hiện trạng các khu vực xây dựng nhà ở tại khu vực Phân khu 7 gần như còn thưa, chưa có quy hoạch động bộ, nên chủ yếu nhà ở xây dựng tự phát; kiến trúc chưa đồng bộ. Một số khu vực đã có quy hoạch và được xây dựng đồng bộ hạ tầng như khu dân cư Đồn Điền...

- *Về công trình công cộng*

Phân khu 7 có các công trình công cộng, cơ quan, trường học (cơ quan kiểm lâm vùng I, công ty cổ phần ô tô Trường Hải; Cơ sở đào tạo tài năng trẻ Hội nhạc sỹ Việt Nam ...). Kiến trúc các công trình hầu hết còn đơn điệu, chưa tạo được bộ mặt cảnh quan đô thị.

Khu vực phường Hà Khẩu, Việt Hưng và Đại Yên có mạng lưới trường lớp đa dạng từ mầm non đến phổ thông. Các bậc mầm non, tiểu học, THCS và trường PTTH Nguyễn Bình Khiêm, cơ bản đáp ứng nhu cầu học tập cho học sinh khu vực và của Thành phố.

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

Khu vực Phân khu 7 là khu vực gần như chưa có nhiều các công trình dịch vụ thương mại, do khu vực này là khu vực mới phát triển đô thị, dân cư thưa thớt, đồi rừng là chủ yếu.

Hệ thống các trung tâm thương mại, siêu thị, và chợ khu vực này chưa có; chủ yếu là các show room ô tô, cây xăng và các nhà hàng..

- *Hiện trạng công viên cây xanh TDTT:*

- Công trình văn hóa, thể thao, công viên cây xanh, vui chơi giải trí: Ngoài một số nhà văn hóa cộng đồng, vườn hoa và sân thể thao nhỏ tại các khu dân cư hiện hữu, khu vực lập quy hoạch chưa có các công trình văn hóa, công viên cây xanh, vui chơi giải trí quy mô lớn.

3.5. Hạ tầng kỹ thuật

a. Hiện trạng giao thông

** Giao thông đối ngoại:*

Đường sắt:

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

Đường bộ:

- Cao tốc Hạ Long – Vân Đồn: Điểm đầu nối với cao tốc Hạ Long – Hải Phòng tại nút giao Minh Khai, phường Đại Yên, Hạ Long, điểm cuối nối với đường trục chính khu kinh tế Vân Đồn, xã Đoàn Kết, Vân Đồn, quy mô 24,5m; 4 làn xe; tốc độ 100km/h; đi qua ranh giới phía Tây khu vực thiết kế.

- 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 phía Nam khu vực thiết kế đã được nâng cấp, cải tạo trở thành một trong những tuyến đường đẹp nhất thành phố Hạ Long, chiều dài khoảng 6,5km. Trong đó đoạn từ nút giao Minh Khai đến ngã ba giao với đường Hoàng Quốc Việt dài 4990m, quy mô 10 làn xe, chỉ giới 56,5m; đoạn còn lại dài 1670m, quy mô 8 làn xe, chỉ giới 49m.

** Giao thông khu vực thiết kế:*

- Khu vực thiết kế hiện tại xây dựng chủ yếu bám theo tuyến đường QL18, các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư có mặt cắt nhỏ hẹp.

b. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

b.1. Hiện trạng cao độ nền

Cao độ nền biến thiên từ : 4,00÷228,0m.

Khu dân cư hiện trạng đã xây dựng các công trình có cao độ nền: 4,00÷40,0m.

Cao độ nền tuyến đường quốc lộ 18: 4,00÷7,50m.

Cao độ nền tuyến đường cao tốc Hạ Long – Vân Đồn: 5,30÷30,10m.

Khu vực nghiên cứu có cốt nền cao, địa hình dốc, không bị ngập úng.

b.2. Hiện trạng thoát nước mưa

- Khu vực nghiên cứu mới được đầu tư hệ thống mương nắp đan thoát tại một số khu vực dân cư mới và dọc quốc lộ 18, kích thước hệ thống BxH=0.6x0.8(m) với tổng chiều dài khoảng 6km.

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

- tuyến đường quốc lộ 18 có 9 vị trí công qua đường thoát nước cho phía Nam

Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 07 thành phố Hạ Long
khu vực 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: 129,07 ha chiếm 11,6%.
- Đất thuận lợi xây dựng (độ dốc $0\% < I < 10\%$, cao độ nền $H > 3.00m$): 142 ha chiếm 12,76%.
- Đất ít thuận lợi xây dựng do độ dốc địa hình: $10\% < I < 20\%$: 834,75 ha, chiếm 69,64%.
- Đất mặt nước: 6,68 ha chiếm 6%.

c, Hiện trạng cấp nước

** Khu vực nghiên cứu hiện đang được cấp nước từ 03 nhà máy nước:*

- Nhà máy nước Đồng Ho công suất: 20.000 m³/ngđ, nguồn nước thô cấp cho nhà máy là nước mặt đập Thác Nhoòng sông Trới, cách trạm xử lý khoảng 700m.
- Nhà máy nước Yên Lập công suất: 10.000 m³/ngđ. Nguồn nước thô từ nước mặt hồ Yên Lập.
- Nhà máy nước Đồng Đăng công suất: 14.000 m³/ngđ, nguồn nước thô từ hồ Yên Lập về.

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

- Trạm bơm tăng áp Lâm Sinh công suất 2.000 m³/ngđ, nguồn nước lấy từ nhà máy nước Đồng Ho và NMN Đồng Đăng cấp về;
- Tuyến ống Ø355mm hiện có chạy dọc QL18 lấy nước nhà máy nước Đồng Ho và Đồng Đăng về cấp nước cho khu vực nghiên cứu;
- Tuyến ống truyền dẫn Ø315mm hiện có chạy dọc QL18 lấy nước từ nhà máy nước Yên Lập cấp về;
- + Tuyến ống Ø160mm hiện có chạy song song với tuyến ống Ø315mm dọc tuyến đường QL18 lấy nước lấy nước từ trạm bơm tăng áp Lâm Sinh về

d, Hiện trạng cấp điện

- Khu vực nghiên cứu hiện đang lấy điện từ trạm 110/35/22kV Giếng Đáy công suất 2x40 MvA thông qua lộ 480. Hiện máy T1 đã mang tải 99%, máy T2 mang tải 44%. Trạm 110kV Yên Cư công suất 40MVA thông qua lộ 473.
- Lưới trung thế: lưới trung thế gồm 03 tuyến trung thế chạy dọc QL18, cụ thể:
 - + Tuyến số 1: chạy song song với QL18, cấp điện cho các phụ tải dọc QL18, tiết diện dây dẫn AC-185, chiều dài tuyến qua khu vực khoảng 5km.
 - + Tuyến số 2 và 3: chạy dọc QL18, đi qua khu vực cấp điện cho khu du lịch Tuần Châu. Chiều dài tuyến chạy qua khu vực khoảng 2km.
- 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 16 trạm biến áp trung thế với tổng công suất khoảng 4.555 KVA.

Lưới chiếu sáng: Dọc QL18 và các đường nhánh của QL18 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.

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.

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

**** Thoát nước thải:***

Khu vực nghiên cứu hiện chưa có hệ thống thoát nước thải, nước thải từ khu dân cư không qua xử lý xả ra rạch không đảm bảo vệ sinh ảnh hưởng môi trường.

**** 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 90% lượng chất thải rắn phát sinh, vẫn còn một tỷ lệ nhỏ CTR được người dân xử lý tại chỗ.

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

**** Nghĩa trang:***

Khu vực nghiên cứu hiện sử dụng nghĩa trang Hà Khẩu với diện tích: 9,6 ha. Nghĩa trang này cơ bản đã sử dụng gần hết diện tích. Đây là khu nghĩa trang không đảm bảo khoảng cách ly tới khu dân dụng, chưa có hệ thống xử lý nước thải hầm mộ, gây ô nhiễm trực tiếp tới khu dân cư xung quanh và cả đối với khu vực quy hoạch.

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

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

**** Quy hoạch phân khu 1/2.000***

- Quy hoạch khu vực phía Bắc QL18 (đoạn từ cầu Đại Yên đến giáp Kho xăng dầu K130), thuộc phường Đại Yên và Hà Khẩu 273 ha (năm 2017).

- Quy hoạch phân khu Khu đô thị hai bên tuyến đường tránh thành phố Hạ Long (đoạn Cái Mắm - Đồng Đăng) 789 ha (năm 2014).

*** Quy hoạch chi tiết**

Hệ thống các quy hoạch chi tiết tại khu vực này đã gắn với các dự án đầu tư xây dựng các khu đô thị, du lịch, các khu chức năng đô thị, các công trình công cộng tính đến nay, khu vực Phân khu 7 có khoảng 20 đồ án.

+ Khu đô thị thương mại du lịch dịch vụ cao cấp Minh Khai tại phường Việt Hưng; quy mô 214,17 ha;

+ Dự án nhà ở tổ 90-92 khu Đồn Điền, phường Hà Khẩu; quy mô 5,8ha.

+ Hạ Long complex tại phường Đại Yên; quy mô 15,7ha.

+ Khu biệt thự phường Đại Yên 25,79 ha;

+ Khu đô thị thương mại du lịch dịch vụ cao cấp tại phường Hà Khẩu; quy mô 60,8 ha.

+ Dự án trồng cây ăn quả, dược liệu; quy mô 9,5ha

+ QHCT tỷ lệ 1/500 nhà máy xử lý nước thải Hà Khẩu tại phường Hà Khẩu, TP Hạ Long; quy mô 2,7 ha.

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 7:

Theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 tầm nhìn 2050 xác định Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc phường Hà Khẩu, Việt Hưng và Đại Yên (Phân khu 7). Trên cơ sở đó, xác định tính chất của khu vực nghiên cứu quy hoạch như sau:

- Là khu dân cư hiện trạng cải tạo gắn với vùng đồi núi.
- Là khu đô thị, dịch vụ du lịch sinh thái
- Là công viên rừng sinh thái để phục vụ đô thị và du lịch.
- Là khu vực dự trữ phát triển đô thị.



Phân khu 7 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:

Phát triển các khu vực đồi núi, lâm viên để phục vụ đô thị và du lịch. Phát triển các khu chức năng đô thị với mật độ thấp, thấp tầng; kiểm soát chặt chẽ về kiến trúc cảnh quan, hạn chế hoạt động giao thông đầu nối trực tiếp với các tuyến đường đối ngoại.

Bố trí khu vực dự trữ phát triển ven quốc lộ 18 để dự trữ các nhu cầu phát triển mới trong tương lai, có thể bố trí trung tâm hành chính cấp tỉnh.

Phát triển đô thị gắn với đặc trưng địa hình tại khu vực, hạn chế hoạt động san gạt lớn, làm phá vỡ địa hình tự nhiên hiện có. Phát triển công viên rừng để phục vụ đô thị và du lịch.

Kiểm soát đặc biệt đối với các dự án tại khu vực để kiểm soát về không gian, đầu nối hạ tầng kỹ thuật và cung cấp hạ tầng xã hội phù hợp, do khu vực bị chia cắt và giới hạn phát triển bởi các tuyến đường giao thông đối ngoại lớn đi qua.

Tầng cao trung bình: 3-6 tầng; Tầng cao tối đa: 30 tầng; Khuyến khích phát triển các công trình thấp tầng, mật độ thấp, đan xen vào cây xanh, công viên rừng; Không xây dựng công trình cao tầng tại các khu vực đỉnh đồi, núi và che chắn cảnh quan đồi núi của khu vực; Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.

Khuyến khích mật độ xây dựng thấp, tại các khu vực có địa hình phù hợp, hạn chế san gạt địa hình; Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và diện tích lô đất. Xây dựng mật độ thấp, dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng. Mật độ xây dựng gộp: 30-40%.

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

Công nghiệp: Từng bước chuyển đổi các cơ sở công nghiệp phân tán sang chức

Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 07 thành phố Hạ Long
năng dịch vụ đô thị.

Thương mại: bổ sung các cơ sở dịch vụ thương mại dọc các trục đường chính đô thị để phục vụ nhu cầu khu vực và thành phố.

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

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

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

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

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 16.000 - 23.000 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
		m ² /cháu	≥ 12
	Trường tiểu học	học sinh/1000 người	≥ 65
		m ² /học sinh	≥ 10
	Trường THCS	học sinh /1000 người	≥ 55
		m ² /học sinh	≥ 10
1.2	<i>Y tế</i>		
	Bệnh viện đa khoa	giường/1000 người	≥ 4
		m ² /giường	≥ 100
	Trạm y tế	m ² /trạm	≥ 500
1.3	<i>Văn hoá - Thể dục thể thao</i>		
	Sân vận động	m ² /người	$\geq 0,8$
		ha/ công trình	$\geq 2,5$
	Trung tâm Văn hoá – TDTT cấp đô thị	m ² /người	$\geq 0,8$
		ha/công trình	$\geq 3,0$
	Trung tâm Văn hoá – TDTT cấp đơn vị ở	ha/công trình	$\geq 0,5$
	Sân thể thao cơ bản cấp đô thị	m ² /người	$\geq 0,6$
		ha/công trình	$\geq 1,0$
	Sân chơi cấp đơn vị ở	m ² /người	$\geq 0,5$
	Nhà thiếu nhi (hoặc cung thiếu nhi)	chỗ/1.000 người	≥ 2
		ha/công trình	$\geq 1,0$
1.4	<i>Chợ</i>		
	Công trình thương mại cấp đô thị	ha/công trình	≥ 1
	Chợ đơn vị ở	ha/công trình	$\geq 0,2$
2	Hạ tầng kỹ thuật		
2.1	<i>Giao thông</i>		
	Tỷ lệ đất giao thông	% đất xây dựng	20-25
	Mật độ mạng lưới đường	km/km ²	6,5-8,0
2.2	<i>Cấp nước</i>		

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

Chú thích:

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

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

5.2.1. Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên.

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

5.2.2. Phân tích đánh giá hiện trạng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1. Cơ cấu phân khu chức năng:

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

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

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

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

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

- Phát triển các khu, cụm dịch vụ du lịch sinh thái.

- Các khu chức năng khác.

5.3.2. Quy hoạch sử dụng đất:

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

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

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

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

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

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

5.3.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

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

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

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

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

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

e. Thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang: Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang. Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải,

thu gom chất thải rắn (vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải), các giải pháp về nghĩa trang. Lập khái toán đầu tư, khối lượng xây dựng.

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

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

5.3.5. Đánh giá môi trường chiến lược:

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

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

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

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

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

5.3.6. Kinh tế xây dựng:

- Xác định khái toán kinh phí đầu tư xây dựng, suất đầu tư. Tổng hợp kinh phí.

- Đánh giá các hiệu quả kinh tế và xã hội khi thực hiện theo nội dung của 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

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

b. Phần văn bản:

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

6.2. Số lượng hồ sơ:

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

7. DỰ TOÁN KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH

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

Tổng chi phí lập quy hoạch khoảng **1.765.860.000** đồng (*bằng chữ: Một tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng*).

(Chi tiết có phụ lục kèm theo)

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

8. KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH

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

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

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

9.1. Yêu cầu

- Phòng quản lý đô thị thành phố Hạ Long phối hợp với UBND phường Hà Khẩu, Việt Hưng và Đại Yên có trách nhiệm lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu.
- Trong quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu, các ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan phải được tổ chức tư vấn phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch tổng hợp, giải trình bằng văn bản.
- Các nội dung góp ý phải được phân tích, giải trình đầy đủ, làm cơ sở hoàn chỉnh các phương án quy hoạch theo hướng đảm bảo sự phù hợp, có tính khả thi, hài hòa giữa lợi ích của Nhà nước và cộng đồng.

9.2. Hình thức lấy ý kiến

- Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch được thực hiện bằng 1 trong 2 hình thức: Gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.
- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ đồ án quy hoạch phân khu được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.
- Thời gian lấy ý kiến là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, đại diện cộng đồng dân cư.

9.3. Đối tượng lấy ý kiến

Đối tượng lấy ý kiến dự kiến bao gồm: UBND, UB MTTQ phường Hà Khẩu, Việt Hưng và Đại Yên; các cơ quan, tổ chức có liên quan; đại diện cộng đồng dân cư phường Hà Khẩu, Việt Hưng và Đại Yên

PHỤ LỤC DỰ TOÁN

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN

ĐỒ ÁN: ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU 1/2000 - PHÂN KHU SỐ 7 THUỘC HÀ KHÁU, VIỆT HƯNG VÀ ĐẠI YÊN - THÀNH PHỐ HẠ LONG

Tổng Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:	1.115,00	ha	Tỷ lệ 1/	2.000
Quy mô quy hoạch chỉ cập nhật, điều chỉnh:	600,00	ha		
Quy mô quy hoạch nghiên cứu mới:	515,00	ha		

1. Căn cứ pháp lý

Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2010; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ “Về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị”;

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

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

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

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

2. Bảng tổng hợp chi phí

TT	Thành phần chi phí	Ký hiệu	Diễn giải cách tính	Tỷ lệ áp dụng	Giá trị dự toán	Thuế VAT 10%	Thành tiền
1	2	3	4	5	6	7	8
I	Chi phí lập Quy hoạch:				1.617.056.759	135.872.800	1.752.929.559
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch	A	$A1 + A2$		1.358.728.000	135.872.800	1.494.600.800
1.1	<i>Chi phí tư vấn lập quy hoạch cập nhật, điều chỉnh</i>	A1		25%	306.480.000	30.648.000	337.128.000
1.2	<i>Chi phí tư vấn lập quy hoạch mới:</i>	A2		100%	1.052.248.000	105.224.800	1.157.472.800
2	Chi phí thẩm định đồ án QH	B	$B = A \times \text{tỷ lệ}$	7,63%	103.670.946	0	103.670.946
3	Chi phí quản lý lập đồ án QH	C	$C = A \times \text{tỷ lệ}$	6,38%	86.721.412	0	86.721.412
4	Chi phí xin ý kiến cộng đồng	E	$E = A \times \text{tỷ lệ}$	2,0%	27.174.560	0	27.174.560
5	Chi phí công bố quy hoạch (Không bao gồm panô quảng cáo)	F	$F = A \times \text{tỷ lệ}$	3,0%	40.761.840	0	40.761.840

Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 07 thành phố Hạ Long

II	Chi phí tổ chức đấu thầu:	H	$H1 + H2 + H3$		11.878.111	1.051.938	12.930.050
1	Chi phí lập hồ sơ mời thầu	H1	$H1 = (1.1+A) \times \text{tỷ lệ}$	0,77%	10.519.383	1.051.938	11.571.322
2	Chi phí thẩm định Hồ sơ mời thầu	H2	$H2 = (1.1+A) \times \text{tỷ lệ}$	0,05%	679.364		679.364
3	Chi phí thẩm định kết quả LCNT	H3	$H3 = (1.1+A) \times \text{tỷ lệ}$	0,05%	679.364		679.364
	Tổng cộng (I+II)						1.765.859.609
	Làm tròn						1.765.860.000