

LỜI CẢM ƠN

Với sự đồng ý của Khoa Xây Dựng em đã được làm đề tài :

"QUẢN LÝ QHXD KHU DU LỊCH – KHU II – ĐỒ SƠN – HẢI PHÒNG"

Để hoàn thành đồ án này, em đã nhận sự chỉ đạo, hướng dẫn ân cần tỉ mỉ của thầy giáo hướng dẫn: **Kts. Đặng Văn Hạnh**. Qua thời gian làm việc với thầy em thấy mình trưởng thành nhiều và tích lũy thêm vào quỹ kiến thức vốn còn khiêm tốn của mình.

Thầy không những đã hướng dẫn cho em trong chuyên môn mà còn hướng dẫn cả phong cách, tác phong làm việc của một người kỹ sư xây dựng và quản lý đô thị trong tương lai.

Em xin chân thành bày tỏ lòng cảm ơn sâu sắc của mình đối với sự giúp đỡ quý báu đó của thầy giáo hướng dẫn. Em cũng xin cảm ơn các thầy giáo, cô giáo trong Khoa Xây Dựng cùng các thầy, cô giáo khác trong trường đã cho em những kiến thức nh ngày hôm nay.

Thời gian 4 năm học tập trường Đại học đã kết thúc và sau khi hoàn thành đồ án tốt nghiệp này, sinh viên chúng em sẽ là những kỹ sư trẻ tham gia vào quá trình xây dựng đất nước. Tất cả những kiến thức đã học trong 4 năm, đặc biệt là quá trình ôn tập thông qua đồ án tốt nghiệp tạo cho em sự tự tin để có thể bắt đầu công việc của một kỹ sư đô thị trong tương lai. Những kiến thức đã có được là nhờ sự hướng dẫn và chỉ bảo tận tình của các thầy giáo, cô giáo trường.

Em xin chân thành cảm ơn!

Hải Phòng, ngày 12/10/2010

PHẦN I: MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ LẬP ĐỒ ÁN THIẾT KẾ KHU II – KHU DU LỊCH ĐỒ SƠN.

- Thực hiện chỉ thị số 09/2003/CT – TTG NGÀY 07/04/2003 của Thủ Tướng Chính Phủ, Bộ Xây Dựng cho phép lập thử nghiệm 2 đồ án về thiết kế đô thị: Khu trung tâm đi bộ TP Đà Lạt Tỉnh Lâm Đồng và Khu II – Khu du lịch Đồ Sơn Thành Phố Hải Phòng. Sở Xây Dựng Hải Phòng được giao nhiệm vụ này và yêu cầu Viện quy hoạch thành phố phối hợp và trường ĐHKT Hà Nội nghiên cứu lập đồ án TKĐT trên.
- Khu II – Khu du lịch Đồ Sơn là khu vực có lưu lượng khách du lịch lớn nhất trong toàn Đồ Sơn, bao gồm các loại khách quốc tế và nội địa, thuộc các loại cao cấp và bình dân. Trải qua nhiều giai đoạn xây dựng, khu du lịch tại đây không được xây dựng đồng bộ và hiện đang bị xuống cấp nghiêm trọng, không đảm bảo yêu cầu của một khu du lịch tầm cỡ quốc gia, cả về quy mô, chất lượng tiện nghi và đặc biệt là chất lượng mỹ quan kiến trúc – cảnh quan và không gian đô thị.
- Việc chọn khu II – Đồ Sơn để triển khai đồ án thử nghiệm thiết kế đô thị là đúng và rất cần thiết. Nâng cao chất lượng kiến trúc cảnh quan đô thị, tạo lập diện mạo đô thị, tương xứng với tiềm năng và vị trí quan trọng của khu du lịch nghỉ mát Đồ Sơn.

II. Ý NGHĨA CỦA DỰ ÁN.

Dự án khi được đưa vào thực thi sẽ tạo động lực cho sự phát triển của Khu du lịch Đồ Sơn trong tương lai.

- Tạo ra cơ sở hạ tầng tương đối đồng bộ và hoàn chỉnh đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của sự phát triển và đời sống của người dân.
- Kinh tế tạo sự tăng trưởng bền vững. Đồng thời đi sâu vào cải thiện tình hình quản lý của khu vực trở nên khoa học, linh hoạt và hiệu quả hơn, góp phần vào sự đảm bảo hướng đi của Đồ Sơn theo đúng kế hoạch đề ra.

III. MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ, YÊU CẦU CỦA DỰ ÁN.

1. Mục tiêu.

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 khu II – Đồ Sơn.
- Hình thành phương pháp luận thiết kế đô thị, để áp dụng lập đồ án thiết kế đô thị, trong đó kiến nghị các giải pháp và các quy định cụ thể chế độ

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

quản lý không gian kiến trúc – cảnh quan, tạo lập hình ảnh đô thị có chất lượng thẩm mỹ, thể hiện được bản sắc văn hóa riêng của khu II – Đồ Sơn.

- Làm cơ sở cho lập các dự án đầu tư xây dựng cải tạo và phát triển các công trình xây dựng trên khu vực.
- Tối đa hóa lợi thế của khu vực nhằm mục đích tận dụng được thời cơ do quá trình đô thị hóa mang lại. Mục tiêu cơ bản cần giải quyết là vấn đề kinh tế của khu vực.
- Đưa ra những giải pháp nhằm giữ gìn cải tạo những giá trị hiện có của khu vực nhằm giữ gìn bản sắc riêng của khu du lịch trong quá trình phát triển chung của toàn khu vực.
- Xác lập cơ sở quản lý kiến trúc đô thị.

2. Nhiệm vụ.

- Đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên – hiện trạng liên quan đến thiết kế đô thị.
- Xác định các cơ sở thiết kế đô thị của đồ án.
- Thiết kế đô thị cho khu II – Đồ Sơn.
- Quy định quản lý và thực hiện thiết kế đô thị khu II – Đồ Sơn.

3. Yêu cầu.

- Phải đảm bảo việc sử dụng đất hợp lý theo quy định – chỉ tiêu.
- Tính đồng thuận của cộng đồng dân cư trong tham gia xây dựng quy hoạch.
- Tất cả các quy hoạch phải hướng tới phát triển kinh tế - xã hội bền vững, lâu dài.
- Dự án phải có tính khả thi và các quy hoạch phải hướng tới quy hoạch chung của Quận Đồ Sơn – TP Hải Phòng.
- Mọi việc làm phải giữ được cảnh quan vốn có của khu vực.
- Lợi ích mang lại tổng hòa các yếu tố Kinh tế - Xã hội – Văn hóa.

IV.CĂN CỨ LẬP DỰ ÁN.

1. Các văn bản Nhà Nước có liên quan.

- Luật xây dựng.
- Nghị định 08/2005/NĐ – CP Ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng.
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm về quy hoạch xây dựng đô thị.

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ Sơn

- Nhiệm vụ thiết kế được duyệt tại quyết định số 208/QĐ – BXD ngày 05/03/2003 của Bộ Xây Dựng.

2. Các bản đồ quy hoạch và khảo sát hiện trạng.

- Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành Phố Hải Phòng đến năm 2020 đã được Chính Phủ phê duyệt.
- Quy hoạch chung Quận Đồ Sơn – Thành Phố Hải Phòng Đã được UBND Thành Phố Hải Phòng phê duyệt.
- Quy hoạch chi tiết 1/2000 Quận Đồ Sơn đã được UBND Thành Phố Hải Phòng phê duyệt.
- Bản đồ đo đạc địa hình tỉ lệ 1/500 do công ty khảo sát và xây dựng – Xí Nghiệp Khảo Sát Đo Đạc Xây dựng số 5 – Bộ xây dựng khảo sát năm 2004.
- Các dự án đang triển khai trong phạm vi khu vực quy hoạch.

V. VỊ TRÍ, PHẠM VI NGHIÊN CỨU.

1. Vị trí.

- Cách Hải Phòng 22 (km). Là khu vực trung tâm thuộc khu II (là 1 trong 3 khu du lịch của Đồ Sơn). Thuộc địa giới hành chính của Phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn.

2. Phạm vi nghiên cứu.

- Khu II khu du lịch nghỉ mát Đồ Sơn đã được xác định trong quy hoạch chi tiết 1/2000 của quận Đồ Sơn như sau:
 - + Phía Đông và phía Tây giáp biển Đông.
 - + Phía Bắc giáp núi Bà Di (Khu I Đồ Sơn).
 - + Phía Nam giáp núi Đầu Nở (khu II Đồ Sơn).
- Tổng diện tích khu trung tâm khu II là **10,5** (ha), thuộc địa giới hành chính của phường Vạn Hương – Đồ Sơn.

VI. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.

- Phương pháp điều tra khảo sát: Sau khi định hướng mục tiêu, tiến hành khảo sát, điều tra trên khu vực phạm vi nghiên cứu thuộc Khu II – Đồ Sơn.
- Phương pháp điều tra xã hội học: Phát phiếu điều tra cùng phỏng vấn ở khu vực. Tiếp nhận những quan điểm ý kiến của người dân sống trong khu vực, cũng như của chính quyền và các ban ngành địa phương.

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

- Phương pháp tổng hợp – phân tích – đánh giá hay phân tích SWOT để đánh giá thực trạng khu vực, tìm ra những điểm mạnh yếu cũng như thời cơ thách thức đối với sự phát triển của khu vực trong tương lai.
- Phương pháp so sánh – đối chiếu: So sánh đối chiếu những phương án để đề ra những vấn đề cần phát triển trong tương lai.
- Phương pháp bản đồ.
- Phương pháp tổng hợp và đề xuất.

PHẦN II: NỘI DUNG ĐỒ ÁN

A. NGHIÊN CỨU CƠ SỞ QUY HOẠCH KHU DU LỊCH KHU II – ĐỒ SƠN

CHƯƠNG I: GIỚI THIỆU TỔNG QUAN VỀ KHU II – ĐỒ SƠN.

- Đồ Sơn là 1 quận của TP Hải Phòng, cách trung tâm thành phố 22 (km) về hướng Đông Nam. Đồ Sơn là 1 khu nghỉ mát với nhiều bãi biển có phong cảnh đẹp ở miền Bắc Việt Nam. Quận Đồ Sơn được thành lập ngày 12/9/2007 trên cơ sở toàn bộ diện tích cũ của thị xã Đồ Sơn. Với cơ cấu kinh tế: 70% du lịch và dịch vụ, 23% đánh bắt thủy sản và nông nghiệp, 7% công nghiệp và xây dựng. GDP trên đầu người năm 2005 ước khoảng 1.100 USD.
- Khu II – Đồ Sơn là 1 trong 3 khu du lịch của Đồ Sơn.

I. CÁC DI TÍCH LỊCH SỬ KHU II – ĐỒ SƠN.

1. Đền Vạn Ngang.

- Đền mới dựng trên 100 năm, do một người phụ nữ Việt đứng hưng công xây dựng để thờ Đức Thánh Trần cùng bộ tướng là các con trai, con rể, con gái Ngài. Sau ngày giải phóng, ở trước gian chính vẫn còn bức đại tự ghi 4 chữ: Trần triều hiển thánh.
- Trong vài tài liệu xuất bản gần đây, có tác giả viết đền do một người phụ nữ Hoa kiều dựng thờ một phụ nữ chết trôi bị sóng đánh dạt vào dưới chân núi Vạn Ngang, hoặc thờ một đôi tình nhân trắc trở. Gần đây, người ta lại thờ thêm Tam tòa Thánh Mẫu và Hà tiên cô.



Đền Vạn Ngang- Đồ Sơn

2. Di tích Bến nghênh.

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

- Bến nghiêng ở vùng núi bến tàu, thuộc địa bàn phường Vạn Hương. Thời Pháp tạm chiếm có xây một quân cảng nhỏ. Từ mặt nước trở lên trên bến có độ dốc thoải thoải khoảng $3^0 \div 5^0$ để xe tăng đổ bộ. Vì thế dân gọi là Bến Nghiêng. Theo quy định của hiệp định Giơnevơ, tại đây ngày 15/5/1955, những tên lính Pháp cuối cùng làm lủi xuống tàu rút khỏi miền Bắc. Đồ Sơn và Hải Phòng hoàn toàn giải phóng, miền Bắc Việt Nam hoàn toàn giải phóng.
- Bến Nghiêng hiện nay được đổ những tấm bê tông bèn chắc. Đây là bến tàu du lịch đi Hòn Dấu, đồng thời là cảng xuất phát của tàu du lịch đi Cát Bà, Vịnh Hạ Long, Móng Cái (Quảng Ninh).
- Bến Nghiêng là di tích lịch sử kháng chiến chống thực dân Pháp xâm lược đã được dựng bia kỉ niệm.

Di tích Bến Nghiêng – khu II - Đồ Sơn



III. CÁC LỄ HỘI, TẬP TỤC TRUYỀN THỐNG.

1. Lễ hội chọi trâu.

- Từ xưa đến nay, lễ hội chọi trâu là lễ hội lớn nhất của nhân dân Đồ sơn. Lễ hội chọi trâu bắt đầu từ mùng 1 tháng 8 âm lịch đến hết ngày 15 tháng 8 âm lịch hàng năm. Nhưng trên thực tế, từ chiều ngày 29/7 cho đến hết ngày 30/7 âm lịch, nhân dân đã dâng bát hương đá từ Đền Nghè, nơi thờ thần Địch Tước tới Đình Công để thờ suốt trong 15 ngày lễ hội.
- Lễ hội chọi trâu chỉ là một mắt xích trong lễ hội Đồ Sơn. Tuy chỉ là một khâu của hội, nhưng chọi trâu là khâu chủ yếu, là trung tâm của hội Đồ Sơn.
- Trước Cách mạng tháng 8/1945, tổng Đồ Sơn có 3 xã: Đồ Sơn, Đồ Hải, Ngọc Xuyên. Hai xã Đồ Sơn, Đồ Hải mỗi xã có 6 giáp, Ngọc Xuyên có 2 giáp, toàn tổng Đồ Sơn có 14 giáp. Theo quy định thi đấu thì mỗi giáp phải có 1 trâu, nhưng trong ngày chọi chính thức (9/8) thì chỉ có 6 trâu dự đấu. Việc quy định mỗi giáp phải góp 1 trâu vừa nhằm mục đích tuyển

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ Sơn

chọn trâu tốt tham gia thi đấu, vừa có yêu cầu sau khi thi đấu mỗi giáp đều phải có trâu giết thịt chia cho người trong giáp.

- Vào khoảng trung tuần tháng 5, người ta tiến hành vòng loại thứ nhất, 6 trâu chọn lấy 3. Đến ngày mùng 8/6, đấu loại vòng hai. Đồ Sơn 6 trâu chọn lấy 3. Đồ Hải 6 trâu chọn 2, Ngọc Xuyên 2 trâu chọn lấy 1. Người ta lý giải quyền ưu tiên này dành cho người Đồ Sơn vì Đồ Sơn là xã lớn nhất, xã đứng đầu hàng tổng. Những vòng đấu loại này chỉ tiến hành ở các giáp để chọn ra 6 trâu hay nhất thi đấu vào ngày Hội mùng 9 tháng 8 âm lịch. Do đó, mới có câu ca dao để nhắc nhở nhau về ngày Hội quê hương:

Dù ai buôn đâu bán đâu.

Mùng chín tháng tám chọi trâu thì về.

Dù ai buôn bán trăm nghề

Mùng chín tháng tám thì về chọi trâu.

- Mở đầu cho lễ hội chọi trâu là lễ tế thần Diêm Tước – tức là thần vết chân chim sẻ. Lễ tế thần ngày chọi trâu cũng là lần tế lớn nhất của mọi lần tế trong năm vì thần Diêm Tước là thành hoàng chung của cả tổng. Lễ diễn ra rất trang nghiêm, cuộc tế xong người ta dẫn trâu ra sới chọi. Để tránh cho trâu khỏi nắng, mỗi trâu được che một lọng đen.
- Mở đầu màn chọi trâu là màn múa cờ do các chàng trai khỏe mặc áo nâu đỏ, chân quần xà cạp đỏ thực hiện. Động tác múa hùng mạnh, nhịp nhàng
- Kết thúc hội chọi trâu là cuộc rước trâu nhất về Đình làm lễ tạ thần. Trâu nhất hàng tổng còn được phần thưởng là một lá cờ vóc hồng thêu 2 chữ: “Thượng đẳng” bằng chỉ kim tuyến, một bát hương bằng đá xanh ở Đền Nghè đem theo đám rước trở về làng mình. Hội làng tiếp tục đến 16/8 âm lịch mới kết thúc.
- Theo tập tục địa phương, đến ngày hôm sau, tức 10/8, các trâu tham gia chọi dù thắng hay thua đều phải giết thịt – vật hiến tế - cúng đầu trâu thịt sống để tạ ơn Thành Hoàng làng và xin cho mùa đánh cá sau, cho việc làm ăn năm tới sẽ kết quả, may mắn hơn năm nay.
- Hội chọi trâu ngày nay có điểm khác xưa: số lượng trâu chọi đông hơn, năm 2000 là 24 trâu, năm 2002 là 30 trâu. Thể lệ quy định trâu thua nói rộng hơn. Hội chọi trâu Đồ Sơn năm 2000 được Nhà nước coi là một trong 15 lễ hội lớn của cả nước.

2. Lễ hội Đảo Dấu.

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ Sơn

- Đảo Dấu là một hòn đảo của khu II – Đồ Sơn. Đảo được nhà nước công nhận là danh lam thắng cảnh quốc gia. Cả đảo là 1 khu rừng nguyên sinh, chưa bị ảnh hưởng của con người
- Lễ hội Đảo Dấu được tổ chức vào mùng 8 đến mùng 10/2 âm lịch.
- Lễ hội bắt nguồn từ khi người dân đảo bắt gặp một cái xác không đầu của một vị tướng. Người dân ở đây lập đền thờ và thắp hương vào các ngày đầu năm trước khi đánh thuyền đi bắt cá như để cầu xin sự may mắn, bình yên.
- Ngày nay, không chỉ những người làm nghề chài lưới mới đến thắp hương mà còn có du khách các nơi đến để tham quan, mong được may mắn trong năm sắp tới.

3. Hội thi bơi thuyền rồng.

- Đồ Sơn trước kia, sau tết Nguyên Đán vẫn có lệ bơi thuyền nhằm mục đích cầu cho người khỏe mạnh, mong cho trời yên biển lặng để đánh được nhiều cá tôm. Do nhiều lý do, hội thi bơi thuyền rồng một thời gian không duy trì được, đến năm 1980, mới lại được khôi phục. Lúc đầu, các đội dự thi dùng thuyền nhỏ đánh cá của ngư dân. Năm 1995, Đồ Sơn có 3 thuyền rồng được đóng mới. Năm 2000, đóng thêm 2 thuyền nữa, tổng cộng là 5 thuyền. Thuyền dài 15m, rộng 0,9m, có xương sống thuyền và các xương ngăn chống cho thuyền không bị lật trong khi bơi. Người ta còn làm đầu rồng bằng gỗ để lắp vào đầu thuyền mỗi khi đi thi bơi.

CHƯƠNG II: CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN QLĐT.

1. Các luật cơ bản.

- Luật nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005.
 - + Luật này quy định về sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở.
 - + Nhà ở theo quy định của Luật này là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.
- Luật xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003, luật này quy định về: hoạt động xây dựng; quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình và hoạt động xây dựng.
- Luật quy hoạch đô thị 30/2009/QH12 ngày 29/06/2009, Luật này quy định về hoạt động quy hoạch đô thị gồm lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đô thị; tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.
- Luật đất đai số 13/2003/QH 11 ngày 26 tháng 11 năm 2003, luật này quy định về: quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

- Luật bảo vệ môi trường 52/2005/QH11 ngày 29/11/2005, luật này quy định về: hoạt động bảo vệ môi trường; chính sách, biện pháp và nguồn lực để bảo vệ môi trường; quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong bảo vệ môi trường.

2. Các nghị định , thông tư hướng dẫn.

- Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của chính phủ về quy hoạch xây dựng ngày 24 tháng 1 năm 2005, nghị định này hướng dẫn các quy định của Luật xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng; về điều kiện đối với tổ chức và cá nhân thiết kế quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 11/2010/NĐ-CP của chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, ngày 24 tháng 2 năm 2010. Nghị định này quy định chi tiết một số điều của luật giao thông đường bộ về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ bao gồm: đặt tên hoặc số hiệu đường bộ; quy hoạch kết cấu hạ tầng và tiêu chuẩn kỹ thuật; thẩm định an toàn giao thông; bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; sử dụng khai thác trong phạm vi đất dành cho đường bộ; trách nhiệm quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.
- Nghị định số 29/2007/NĐ-CP của chính phủ về quản lý kiến trúc đô thị ngày 27 tháng 2 năm 2007, nghị định này quy định về công tác quản lý kiến trúc đô thị, quyền và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan đến kiến trúc đô thị.
- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2010 của chính phủ về quản lý cây xanh đô thị.
- Thông tư số 16/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của bộ xây dựng về sử đổi bổ xung thông tư 04/2008/TT-BXD về hướng dẫn quản lý đường đô thị.
- Thông tư số 09/2009/TT-BXD ngày 21 tháng 5 năm 2009 của bộ xây dựng về quy định chi tiết thực hiện một số nội dung của nghị định 88/2007/NĐ-CP ngày 28/5/2007 về thoát nước đô thị và khu công nghiệp.

CHƯƠNG III: HIỆN TRẠNG KHU VỰC NGHIÊN CỨU.

I. VỊ TRÍ ĐỊA LÝ VÀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN.

1. Vị trí.

- Cách Hải Phòng 22 (km). Là khu vực trung tâm thuộc khu II (là 1 trong 3 khu du lịch của Đồ Sơn). Thuộc địa giới hành chính của Phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn.

2. Phạm vi nghiên cứu.



Khu II – Đồ Sơn

- Khu II khu du lịch nghỉ mát Đồ Sơn đã được xác định trong quy hoạch chi tiết 1/2000 của quận Đồ Sơn như sau:
 - + Phía Đông và phía Tây giáp biển Đông.
 - + Phía Bắc giáp núi Bà Di (Khu I Đồ Sơn).
 - + Phía Nam giáp núi Đầu Nở (khu II Đồ Sơn).
- Tổng diện tích khu trung tâm là **10,5** (ha), thuộc địa giới hành chính của phường Vạn Hương – Đồ Sơn.

3. Địa hình.

Khu II – Đồ Sơn chia ra làm 3 khu vực như sau:

- Khu vực 1: Địa hình đồi núi (gồm 6 quả đồi có độ cao từ 24 ÷ 66 m).
- Khu vực 2: Địa hình bằng phẳng, cao độ trung bình 6 ÷ 7 m.
- Khu vực 3: Bờ biển (giáp ranh giữa đất bằng hoặc chân núi với mặt nước) gồm bãi cát phẳng (bãi tắm) và các bãi đá, đất bùn bị ngập nước theo thủy triều.

Khu vực nghiên cứu là khu trung tâm – khu II – Đồ Sơn.: gồm địa hình bằng phẳng bên trên và bờ biển bên dưới.

4. Khí hậu

- Nhiệt độ:
 - + Nhiệt độ trung bình: 21,6°C.
 - + Nhiệt độ cao nhất: 35°C.
 - + Nhiệt độ thấp nhất: 6,5°C.
- Gió:

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

+ Hướng gió: Mùa hè (từ tháng 4 đến tháng 8): hướng gió chủ đạo Đông và Đông Nam. Mùa đông (từ tháng 9 đến tháng 4): hướng Đông và Đông Bắc.

+ Vận tốc gió trung bình 3,5 (m/s), vận tốc lớn nhất 45 ÷ 50 (m/s).

- Mưa:

+ Lượng mưa trung bình mùa khô (từ tháng 11 đến tháng 4): 262,1 (mm).

+ Lượng mưa trung bình vào mùa mưa (từ tháng 5 đến tháng 10): 1478,4 (mm).

5. Thủy văn.

- Mức nước cao nhất: + 4,44 (m) (vào thời điểm năm 1970 lịch triều 30 năm).

- Mức nước thấp nhất: + 0,6 (m).

- Thủy triều: theo chế độ nhật triều thuận nhất.

6. Địa chất công trình.

Trong khu vực nghiên cứu, loại đất cát pha phân bố khá phổ biến. Chủ yếu là đất cát pha ven chân đồi có đá mờ côi tạo lực trượt lớn làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực của công trình có tải trọng tĩnh lớn. Các công trình xây dựng ở đây có phần móng đều nằm chủ yếu trên tầng đất này, có cường độ chịu tải $0,9 \div 1,2$ (kg/cm²).

7. Địa chất thủy văn.

Nước ngầm trong khu vực nghiên cứu nằm tản mạn trong cát và dưới đá cuội độ khoan sâu 9 ÷ 10 (m).

8. Cảnh quan.

- Khu II – Đồ Sơn có 3 khu vực cảnh quan chính: cảnh quan núi, đất bằng và bờ biển. Đặc điểm như sau:

+ *Cảnh quan khu vực đất bằng phẳng hoặc hơi trũng* (nằm giữa các núi và tiếp giáp với dải đất ven biển nơi có địa hình bằng phẳng, độ dốc nhỏ thuận lợi cho việc xây dựng công trình). Khu vực này rộng **65(ha)**.

Bảng 1

Kí hiệu	Tên	Diện tích	Đặc điểm
Đ1	Khu Bến Thốc	10,28 ha	Khoảng trũng giữa núi Bà Di và đồi Ông Giáp, đã có nhiều nhà nghỉ và đang xây dựng tiếp.
Đ2	Khu đồn Biên Phòng	5,57 ha	Giữa núi Bà Di, khu Bến Thốc, đồi Ông Giáp và vùng biển phía Tây.
Đ3	Khu đất thuộc Biệt thự 21	3,54 ha	Khu đất trũng giữa núi Rừng Đát – Nà Hàu và Vụng Thốc.

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

Đ4	Khu bãi 2	10,62 ha	Khu giữa núi Rừng Đạt – Nà Hàu, núi Vung, núi cô tiên. Có số lượng nhà hang, khách sạn dày đặc nhất.
Đ5	Khu nhà nghỉ Bộ xây dựng	2,23 ha	Dải chân núi Cô Tiên tiếp giáp biển, hình thành do lấn biển và xén chân núi.
Đ6	Khu Bến Nghiêng	2,63 ha	Khu đất giữa núi Đầu Nở (Mộc Sơn) và vùng biển.
Đ7	Khu đảo Daso	30,6 ha	Dự án đang san lấp.

+ *Cảnh quan khu vực ven biển.* Rộng **73,9** (ha). Là khoảng không gian bao gồm dải đất tiếp giáp giữa biển và đất bằng hoặc núi và phần bãi biển (bãi cát tắm được hoặc bãi đá, đất bùn) ngập khi thủy triều lên.

\ Mặt nước biển phía Đông: Nước đục, có sóng, tầm nhìn ra được các đảo vùng Vịnh Hạ Long.

\ Mặt nước biển phía Tây: nước đục, lặng sóng, có bọt lắng.

Bảng 2

Kí hiệu	Tên	Diện tích	Đặc điểm
V1	Khu ven biển Bến Thốc	68.280 m ²	Gồm bãi tắm, bãi đá, phần đường, hè phía trước núi Bà Di, khu bến thốc, núi rừng Đạt – Nà Hàu, khu nhà nghỉ 21.
	Phần bãi tắm	6000 m ²	Chất lượng kém, cát đen, sóng nhỏ và nước đục.
V2	Ven biển khu II	277.924 m ²	Gồm bãi tắm, bãi đá, phần đường, hè phía trước Núi Rừng Đạt – Nà Hàu.
	Riêng bãi tắm 2	37000 m ²	Chất lượng trung bình.
V3	Khu III	14.671 m ²	
	Bãi tắm 3	3200 m ²	Chất lượng kém, cát đen, sóng nhỏ và nước đục.
V5, V6, V7	Các bãi đá, đất khác	272.057 m ²	V5 (phía trước khu nhà nghỉ 21 và núi Rừng Đạt – Nà Hàu), V6 (Khu vực Bến Nghiêng), V7 (khu biển phía Tây)

+ *Loại cảnh quan khu vực núi đồi:* Rộng **61,24** (ha) gồm 6 thành phần, tính từ ngoài khu I vào:

Bảng 3

Kí hiệu	Tên núi	Diện tích	Đặc điểm
---------	---------	-----------	----------

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

N1	Núi Bà Di	15,02 ha	Đỉnh cao 50 m, trên núi là rừng thông nhựa phủ kín.
N2	Đồi Ông Giáp	6,55 ha	Đỉnh cao 23 m, trên có 1 số công trình nhà nghỉ xây dựng
N3	Núi rừng Đạt – nà Hàu	26,4 ha	Đỉnh cao 63 m, có diện tích thông bao phủ lớn nhất.
N4	Núi Vung	2,92 ha	Đỉnh cao 33 m (có biệt thự Bảo Đại). Chủ yếu trồng thông.
N5	Núi Cô Tiên	6,95 ha	Đỉnh cao 49 m, rừng thông bao phủ và có vách dựng đứng về phía Tây Nam.
N6	Núi Đầu Nở (Mộc Sơn)	3,4 ha	Đỉnh cao 48,7 m, trồng thông nhựa. Có vách dựng đứng hướng biển Đông.

II. HIỆN TRẠNG.

1. Hiện trạng dân cư.

- Theo số liệu mới nhất dân số khu II – Đồ sơn (*tính đến ngày 31/12/2009*) trung bình là : **3501** (người). Trong đó:
 - + Nam: **1700** (người).
 - + Nữ : **1801** (người).
- Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên: **8,50 %**.
- Tỷ lệ tăng dân số: **0,797%**.

2. Hiện trạng lao động.

- Số người ở ngoài độ tuổi lao động: **1014** (người). Chiếm khoảng: **12,8%** tổng dân số.
- Số người trong độ tuổi lao động: **2.487** (người). Chiếm khoảng: **71%** trong tổng dân số. Với Trình độ chuyên môn:
 - + Không có trình độ: **2198** (người).
 - + Sơ cấp: **37** (người).
 - + Trung cấp nghề: **67** (người).
 - + Trung cấp chuyên nghiệp: **48** (người).
 - + Cao đẳng: **36** (người).
 - + Đại học: **100** (người).
- Trình độ chuyên môn của dân số từ 15 tuổi trở lên: có: **2.880** (người).
 - + Chưa có bằng cấp: **2.539** (người).
 - + Sơ cấp: **45** (người).
 - + Trung cấp nghề: **74** (người).
 - + Trung cấp chuyên nghiệp: **69** (người).

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

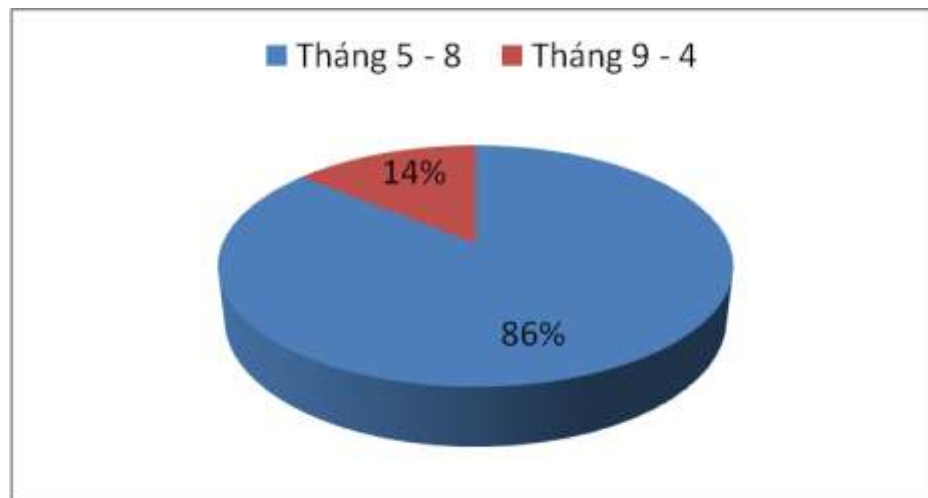
- + Cao đẳng: **49** (người).
- + Đại học: **103** (người).
- ⇒ Số người ngoài độ tuổi lao động có tham gia lao động là: **393** (người).
Chiếm khoảng: **11%** tổng dân số.
- Số lượng người chưa có việc làm là khoảng: **174** (người). Chiếm khoảng **5%** tổng dân số của khu.



3. Hiện trạng các hoạt động du lịch và dịch vụ.

3.1. Lượng khách du lịch:

- Trong năm, lượng khách chủ yếu tập trung vào 4 tháng hè, từ 30/4 đến 2/9 hàng năm. Lượng khách trong 4 tháng cao điểm này chiếm 85% ÷ 90% lượng khách trong cả năm.



★ Năm 2006:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực	Tỉ lệ (%)
-----	----------	-----	----------	------	-----------

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

				hiện	KH	CK
1	Tổng lượt khách du lịch	L/Khách	1.380.000	1.400.000	101,45	121,74
	<u>Trong đó:</u> Khách quốc tế	L/Khách	155.000	65.000	41,94	105,69

★ Năm 2007:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	Tỉ lệ (%)	
					KH	CK
1	Tổng lượt khách du lịch	L/Khách	1.650.000	1.700.000	103,03	121,43
	<u>Trong đó:</u> Khách quốc tế	L/Khách	150.000	75.000	50,00	115,38

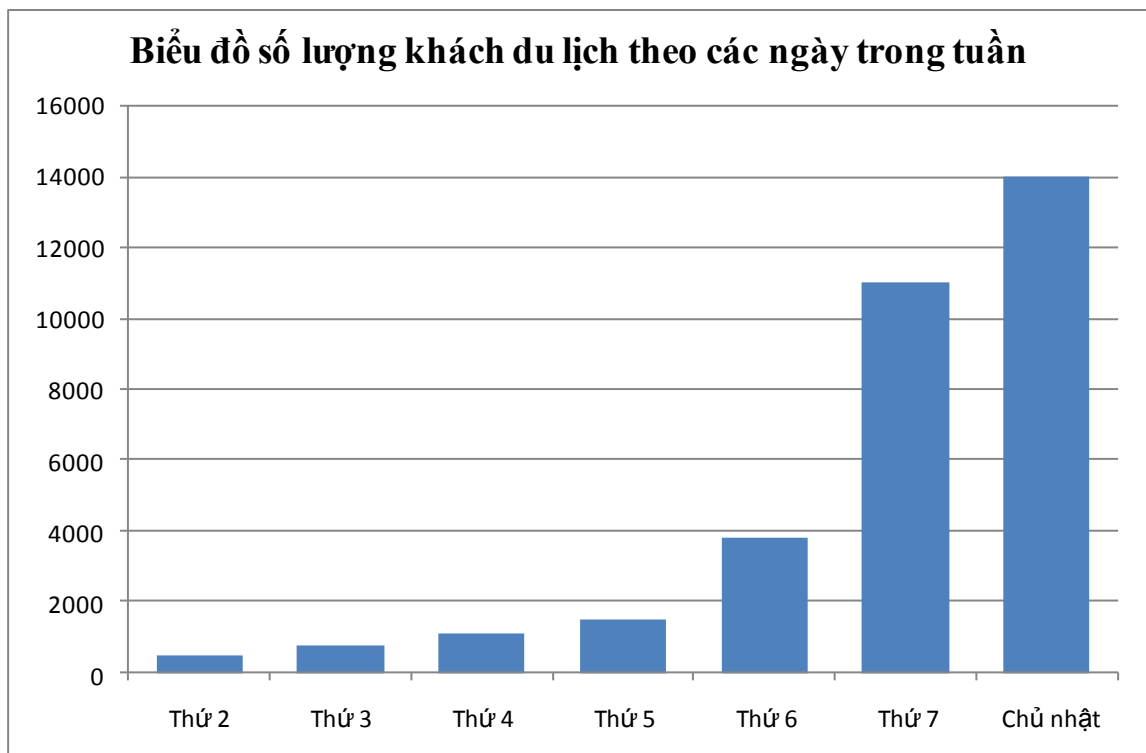
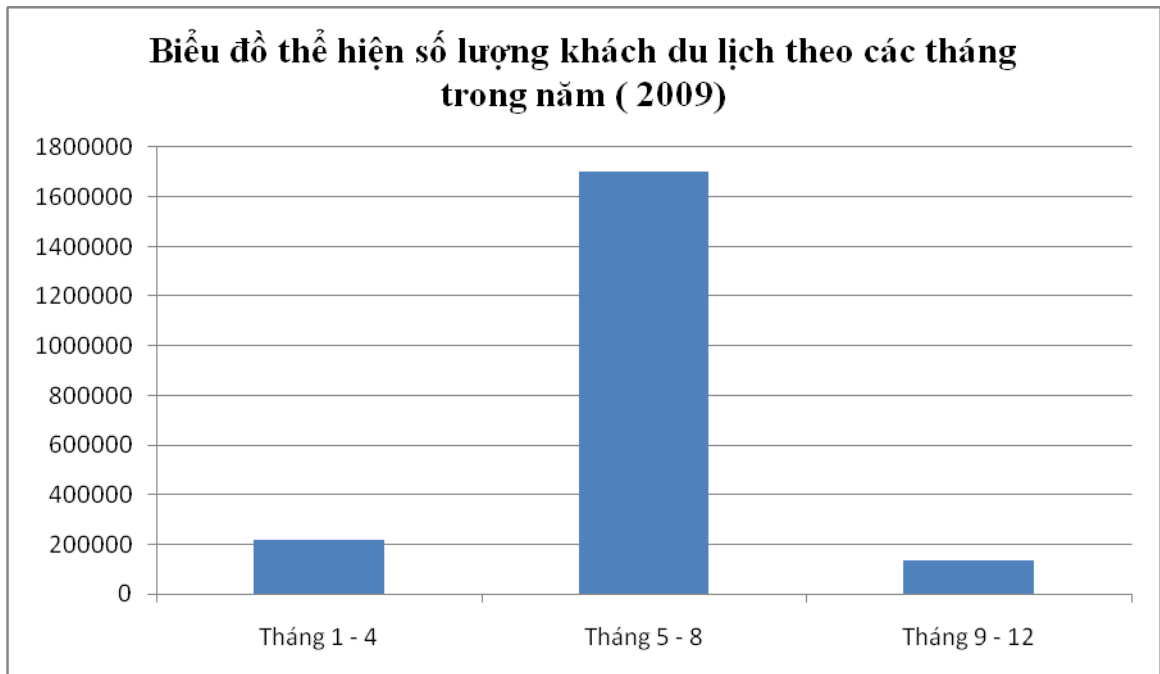
★ Năm 2008:

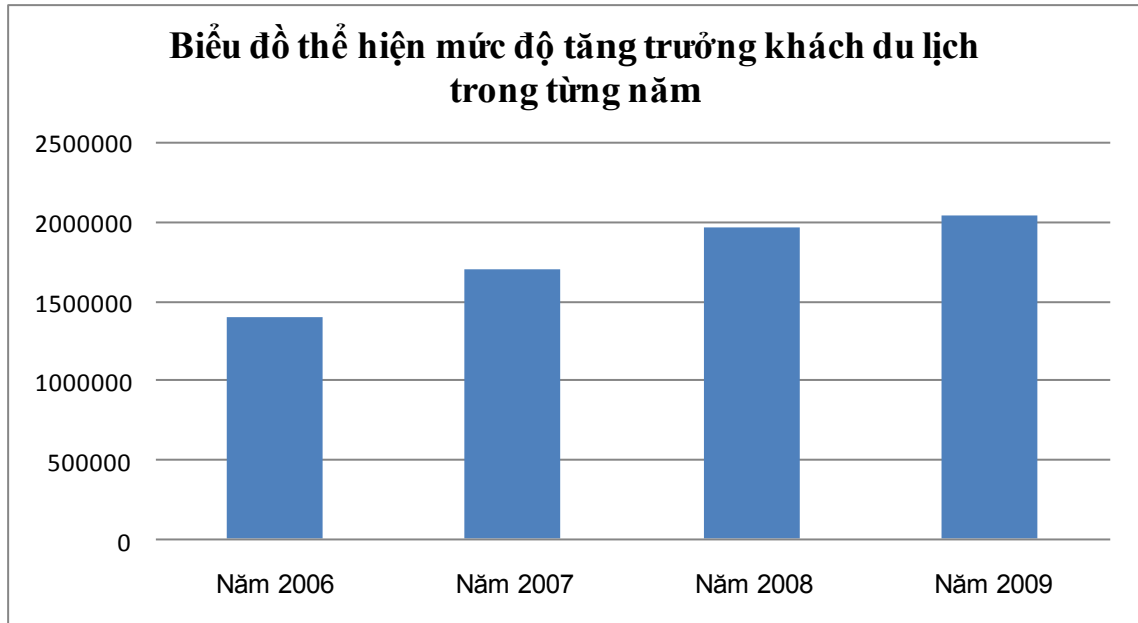
STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	Tỉ lệ (%)	
					KH	CK
1	Tổng lượt khách du lịch	L/Khách	1.950.000	1.970.000	101,03	115,88
	<u>Trong đó:</u> Khách quốc tế	L/Khách	80.000	78.000	97,5	118,3

★ Năm 2009:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	Tỉ lệ (%)	
					KH	CK
1	Tổng lượt khách du lịch	L/Khách	2.000.000	2.050.000	102,5	104,06
	<u>Trong đó:</u> Khách quốc tế	L/Khách	90.000	45.000	50	57,7

- Theo các số liệu trên, khách nội địa chiếm chủ yếu. Khoảng 92 % tổng số khách đến du lịch.
- Số ngày lưu trú bình quân thấp:
 - + Khách nội địa: **1,7** ngày.
 - + Khách quốc tế: **1,1** ngày.





3.2. Các hoạt động dịch vụ - du lịch.

- Hoạt động tắm biển: theo số liệu gần đây nhất, khách du lịch tập trung chủ yếu từ 30/4 – 2/9 chiếm khoảng **85 – 90 %**. Còn 8 tháng còn lại lượng khách chỉ chiếm **10 – 15 %**. Năm 2009: Trong 4 tháng cao điểm có khoảng **11.000** người/ngày. Ngày đông nhất từ 30/4 – 1/5 có khoảng **19.000** người/ ngày.
- Hoạt động lưu trú: Khách du lịch đến khu II – Đồ Sơn chiếm khoảng 35 % lượng khách đến Đồ Sơn. Trong đó:
 - + Từ 30/4 – 2/9 số lượng khách chiếm khoảng **83%** lượng khách cả năm. Ngày đông nhất (chủ yếu là cuối tuần) có khoảng **12.000** người/ngày.
 - + Tám tháng còn lại, số khách chỉ chiếm **17 %**.
- Hoạt động dịch vụ ăn uống:
 - + Bốn tháng hè (từ 30/4 – 2/9) có khoảng **872.310** người. Ngày trung bình có khoảng: **8.400** người/ ngày. Ngày đông nhất có khoảng **20.000** người/ngày.
 - + Tám tháng còn lại có khoảng **9.220** người. Ngày trung bình có khoảng **270** người/ ngày.
- Các dịch vụ khác: Hội nghị, hội thảo, ngắm cảnh biển – núi, câu cá, thể thao, tìm hiểu di tích, mua bán đồ lưu niệm ở mức độ không cao.

3.3. Cơ sở hạ tầng phục vụ du lịch.

- Nhìn chung, cơ sở hạ tầng du lịch tại khu II còn nghèo nàn, chủ yếu phục vụ du lịch nghỉ mát tắm biển, hội thảo hội nghị với quy mô nhỏ. Loại hình du

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

lich giải trí, TDTT như leo núi, TT nước.... Văn hóa – thương mại và sinh thái biển còn chưa phát triển.

- Phát triển dịch vụ lưu trú:

+ Tổng số **1014** phòng nghỉ với khoảng **3102** nhân viên, trong đó số công trình đáp ứng tiêu chuẩn cao cấp rất ít (chiếm khoảng 10%). Còn khoảng 30% số phòng nghỉ không đáp ứng đủ tiêu chuẩn và không đạt điều kiện tiện nghi.



Khu nhà nghỉ



Khu nhà nghỉ kiểu biệt thự trên núi

+ Giá phòng: (*Số liệu lấy từ phiếu điều tra xã hội học*)

\ Phòng bình thường: **400.000** đ/ phòng/ngày. Vào các ngày cao điểm (trong tháng hè, các ngày cuối tuần): **600.000** đ/phòng/ngày.

\ Phòng cao cấp: **600.000**đ/phòng/ngày. Vào các ngày cao điểm (trong tháng hè, các ngày cuối tuần): **1.000.000** đ/phòng/ngày.

+ Doanh thu từ hoạt động lưu trú: (*Số liệu lấy từ phiếu điều tra xã hội học*).

\ Trung bình: **75** Triệu/phòng/năm.

\ Trong đó: trong 4 tháng hè cao điểm: **50** Triệu/phòng/4 tháng hè.

⇒ Tổng doanh thu trung bình của 1 nhà nghỉ (khách sạn) có khoảng 10 phòng nghỉ từ dịch vụ lưu trú khoảng **750 triệu/ năm**. Trong đó: **500 triệu/4 tháng hè**.

- Dịch vụ ăn uống:

+ Chủ yếu do tư nhân, công trình khu vực có quy mô nhỏ, đa số là nhà tạm, bố cục dàn trải, lộn xộn, lấn chiếm vỉa hè. Vệ sinh an toàn thực phẩm chưa được đảm bảo, ảnh hưởng đến cảnh quan môi trường.

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

- + Thông thường các nhà nghỉ, khách sạn có kinh doanh phòng nghỉ thì kinh doanh luôn dịch vụ ăn uống.
- + Doanh thu từ dịch vụ ăn uống, hàng chuyển bán chiếm từ **40% - 60%** tổng doanh thu của các nhà hàng, khách sạn.
- Dịch vụ hội thảo, hội nghị: Cơ sở vật chất còn yếu, kém hấp dẫn, chưa đủ điều kiện để tổ chức các hội nghị lớn và chưa đủ tiện nghi để tổ chức các hội nghị cấp cao, hội nghị quốc tế.
- Dịch vụ thương mại: Mới chỉ có các cửa hàng bán đồ lưu niệm, sản phẩm sơ sài. Tình trạng bán hàng tràn lan dọc vỉa hè làm mất mỹ quan rất phổ biến.
- Dịch vụ vui chơi giải trí: Thiếu trầm trọng, không đáp ứng nhu cầu tối thiểu của du khách.
- Hoạt động văn hóa: Chưa được quan tâm, tổ chức trong khu vực. Có di tích Bến Nghiêng các công trình tôn giáo tín ngưỡng, và các hoạt động văn hóa phi vật thể có giá trị nhưng hoàn toàn chưa được quan tâm khai thác và phát huy.

4. Hiện trạng sử dụng đất.

4.1. Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất theo chức năng sử dụng đất.

Bảng 4

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất đồi núi (đã trừ các công trình xây dựng trên núi hoặc chân núi)	57,5	28,6
2	Mặt nước	58,14	29
3	Đất bãi tắm	4,6	2,3
4	Đất xây dựng công trình dịch vụ du lịch (gồm cả 2 dự án Vinaconex và Daso)	69,06	34,4
5	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.	7,6	3,8
6	Đất khác (công trình công cộng, tôn giáo, đồn biên phòng, đất ở hiện trạng).	4,1	2,1
Tổng		201	100

4.2. Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất dịch vụ du lịch (khách sạn - nhà nghỉ) theo cơ quan quản lý.

Bảng 5

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
-----	----------	-----------------------------	-----------

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

1	Đất quân đội quản lý xây dựng nhà nghỉ.	113.238	16,4
2	Công ty du lịch – khách sạn Đồ Sơn.	79.685	11,5
3	Ban Tài chính TW (Nhà nghỉ 21).	28.434	4,1
4	Nhà nghỉ của các cơ quan.	78.470	11,4
5	Công ty du lịch Vạn Hoa (Hoa sữa, khu Pagodon, đồi Tiên)	6.851	1
6	Đất phường Vạn Hương cho thuê.	19.864	2,8
7	Dự án Vinaconex (khu nhà nghỉ cuối tuần)	59.186	8,5
8	Dự án Daso (đảo nhân tạo trên biển).	304.931	44,2
Tổng		690.659	100

5. Hiện trạng kiến trúc và cây xanh.

5.1. Hiện trạng công trình kiến trúc.

- Tổng số có 264 công trình. Trong đó: 5% loại tốt, 30% loại trung bình, 65% loại kém (phải thay thế xây dựng mới).



- Một số công trình có giá trị lịch sử và mỹ quan kiến trúc như: Biệt thự Bảo Đại, Biệt thự 21, các đền miếu, Bến Nghiêng.



Biệt thự Nam Phương



Biệt thự 21

- Các công trình tốt có thể duy trì việc khai thác sử dụng trong giai đoạn đầu như: Khách sạn Hải Âu, nhà hàng Biển Đông, một số biệt thự du lịch của công ty du lịch – khách sạn Đồ Sơn, nhà nghỉ T66....



Nhà hàng Biển Đông



Nhà nghỉ Bộ Quốc Phòng

5.2. Hiện trạng cây xanh và cảnh quan.

- Cây xanh thiên nhiên trên núi: Chủ yếu trồng thông do cơ quan lâm nghiệp trồng, quản lý tạo thành rừng thưa tạo phong cảnh khá đẹp. Phần trên núi từ cốt 15 – 20 m do quân đội quản lý.



- Cây xanh vườn hoa: Trong khu vực đã có công viên, vườn hoa. Nhưng diện tích nhỏ và hầu như không được quan tâm, chăm sóc.



- Cây xanh bờ biển: Tại dải bờ bãi tắm 2 được trồng lâu đời, khá về chất lượng lẫn số lượng nhưng do cây trồng qua nhiều giai đoạn nên lộn xộn. Cây xanh bãi tắm Bến Thốc mới trồng còn thiếu.
- Cây xanh đường giao thông: Một số đường mới mở đã chú ý tạo được cảnh quan đẹp về cây hè đường và dải phân cách. Cây được trồng chủ yếu ở đây là phượng vĩ, trúc đào, thông và dừa. Vào mùa hè, từ tháng 5 đến tháng 7 (mùa du lịch) phượng vĩ và trúc đào nở hoa rực rỡ hai bên đường tạo thêm cho khu du lịch một sắc thái rực rỡ hấp dẫn du khách.



Đường trung tâm



Đường 353 kéo dài

- Cây xanh công trình: Một số công trình kiến trúc đã có sân vườn khá như các khu biệt thự, khách sạn công ty dịch vụ - du lịch Đồ Sơn, các nhà nghỉ cơ quan....



Nhà khách Bộ quốc phòng



Biệt thự Nam Phương

6. Hiện trạng hệ thống không gian công cộng.

- Không gian trống được sử dụng vào mục đích hoạt động gồm 2 loại:
 - + Không gian thụ động: Gồm các khu vực đồi núi (57,5 ha), mặt nước thoáng (58,14 ha).



+ Không gian tích cực gồm: đường, quảng trường (7,6 ha), bãi tắm (4,6 ha), nơi đây diễn ra các hoạt động chính của du khách và dân cư. Tuy nhiên nhìn chung các hoạt động còn mang tính tự nhiên và tự phát, chưa có tổ chức theo đúng kịch bản được thiết kế theo đáp ứng với nhu cầu của du khách.



7. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kĩ thuật.

7.1. Hiện trạng nền xây dựng.

- Phạm vi khu II – Đồ Sơn có địa hình tương đối phức tạp. Đây là vùng xen lẫn giữa đồi núi, khu vực bằng phẳng và mặt nước tạo cho khu vực có phong cảnh đẹp tự nhiên.

- Địa hình khu vực có 3 loại với cao độ nền dao động khác nhau. Cao độ nền các khu vực:
 - + Khu vực đồi núi: $+8,0 \div 64$ (m) (cao độ nhà nước).
 - + Khu vực bằng phẳng: $+4,5 \div 6,5$ (m).
 - + Khu vực bãi tắm mặt nước: $+0,5 \div 1,5$ (m).

7.2. Hiện trạng giao thông.

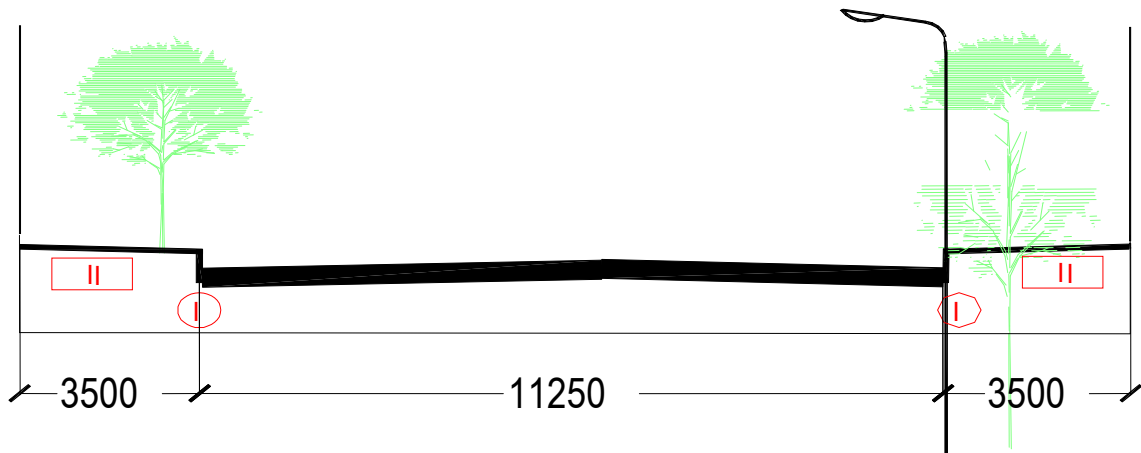
- Mạng lưới giao thông chính gồm có hai tuyến đường ven biển:
 - a, *Tuyến phía Tây*:
- Gồm có:
 - + Đường 353 kéo dài (Từ Vạn Bún đến tuyến đường đôi).



Đường 353 kéo dài

\ Chiều dài: **895** (m).

\ Mặt cắt: **B = 18,25** (m). (3,5 – 11,25 – 3,5)



ĐƯỜNG 353 K ÉO DÀI

Tuyến này mới được xây dựng và đưa vào sử dụng năm 2003 nên chất lượng còn tốt.

+ Tuyến đường đôi: (Từ dốc An Dưỡng đến dốc Vung). Gồm đường Vạn Hoa và đường Yết Kiêu ở hai cao độ khác nhau.



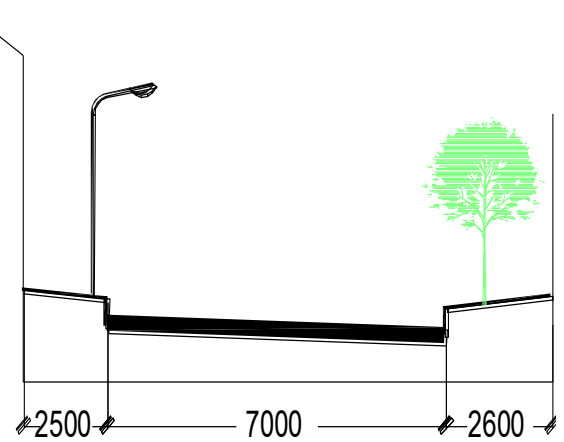
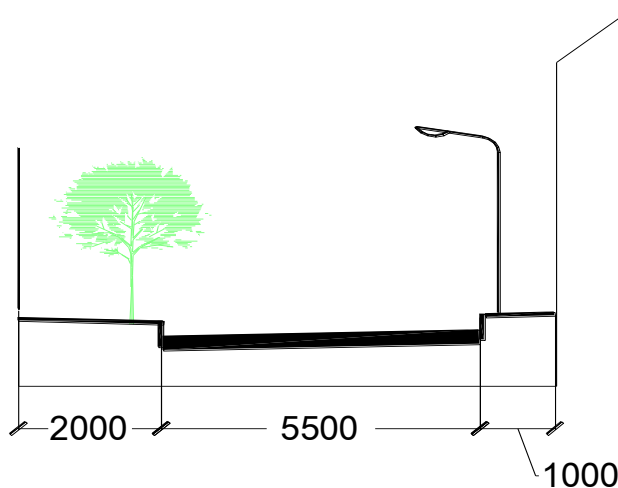
Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

Đường Vạn Hoa

\ Chiều dài: $L = 905$ (m).

\ Mặt cắt: Đường Vạn Hoa: $B = 8,5$ (m): 1,0 – 5,5 – 2,0.

Đường Yết Kiêu: $B = 12,0$ (m): 2,6 – 7,0 – 2,5.



Đường Vạn Hoa từ dốc Vung đến dốc Pagodon có chiều dài $L = 950$ (m) có mặt cắt dao động khác nhau: $B = 16,5 \div 19,5$ (m).

b, Tuyến phía Đông.

- Từ khu vực Bến Thốc qua khu biệt thự 21 vòng qua núi Nà Hàu qua bãi tắm khu II đến ngã ba con Hư.



+ Chiều dài: $L = 2618$ (m).

+ Mặt cắt ngang dao động: $B = 15,0 \div 21,5$ (m).

c, Các tuyến đường nội bộ



+ Chủ yếu tập trung ở khu trung tâm với mặt cắt từ **3,5 ÷ 7,0 (m)**, hầu hết không có vỉa hè.

+ Kết cấu bằng đá dăm thấm nhập nhựa.

d, Giao thông tỉnh

+ Hiện có một bãi đỗ xe với quy mô **8.200 (m²)** cho toàn khu (Nằm ở phía Tây)

+ Khu vực Bến Nghiêng có một bến tàu nhỏ phục vụ khách du lịch đi Hòn Dấu và Cát Bà.

7.3. Hiện trạng thoát nước mưa.

- Do đặc điểm tự nhiên, địa hình khu vực có đồi núi cao nên hệ thống thoát nước mưa chủ yếu là hệ thống rãnh hở thu nước bám theo xung quanh các chân núi và tập trung vào các điểm tụ thủy (Khu vực trũng) qua các cống ngang đường để thoát trực tiếp ra biển.
- Kết cấu:
 - + Các rãnh hở được xây bằng đá học có kích thước 200 x 400 và 500 x 700
 - + Các cống thoát có tiết diện D400 đến D600.



7.4. Hiện trạng cấp nước.

- Hiện nguồn nước cấp cho quận Đồ Sơn lấy từ sông He qua trạm xử lý nước Xóm Chẽ (Đồ Sơn) với công suất 4000 m³/ngđ.
- Mạng lưới: Có hai tuyến ống cấp nước chính: $\Phi 200$, $\Phi 250$ từ nhà máy nước xôm Chẽ cấp cho quận, hai tuyến ống này chất lượng còn tốt.

7.5. Hiện trạng cấp điện.

- Hiện tại có hai đường dây 6 kv, 35 kv từ trạm Trung gian 35/6 kv (5600+3200 kva) Đồ Sơn cấp cho khu du lịch nghỉ mát Đồ Sơn. Đường 35kv cấp cho 5 trạm biến áp với dung lượng 2080 kva (trong đó có 3 máy biến áp 35/0.4 kv với dung lượng 1500 kva của Casino). Đường 6 kv còn lại cung cấp cho 25 trạm biến áp có dung lượng từ 180 kva ÷ 500 kva. Các trạm này cung cấp cho các nhà nghỉ, khách sạn dọc hai bên tuyến. Đường 6 kv chạy nổi dọc đường Yết Kiêu đến khách sạn Vạn Thông được đi ngầm đảm bảo mỹ quan cho khu du lịch.
- Nói chung, với sự cấu tạo của hai tuyến điện hiện có là không thích hợp, tuyến điện 6 kv đi nổi đã được xây dựng từ lâu và chưa được nâng cấp. Theo quy hoạch của ngành điện đến năm 2020 lưới trung áp tại Hải Phòng là 22kv vì vậy việc quy hoạch và xây dựng lại mạng điện cho khu vực là cần thiết và phù hợp với mạng điện của Thành Phố.



Trạm biến áp 6kv

7.6. Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

a, Hiện trạng thoát nước thải.

- Lưu lượng nước thải: Lượng nước thải khu du lịch Đồ Sơn phần lớn tập trung ở khu II (Do mật độ tập trung khách du lịch lớn ...) Hiện nay lưu lượng nước thải không thể kiểm soát nổi do các nhà hàng, dịch vụ phát triển gia tăng.
- Thành phần nước thải gồm nước thải từ các nhà hàng ăn uống, nhà nghỉ , khách sạn và các điểm dịch vụ tắm tráng nước ngọt.
- Hệ thống thu gom và xử lý:
 - + Hiện nay, tại đây không có hệ thống thoát nước thải riêng. Chỉ có hệ thống thoát nước mưa được xây dựng từ những năm 60 – 70, hiện đã cũ và xuống cấp nghiêm trọng do số nhà hàng, khách sạn... ngày càng nhiều làm hệ thống luôn bị quá tải. Nước thải chủ yếu xử lý qua hệ thống bể phốt rồi thoát xuống biển. Tác động của nước thải đang có nguy cơ gây ô nhiễm đến các bãi tắm. Hệ thống xử lý nước thải và thoát nước khu du lịch hiện nay đang vướng phải hệ thống các công trình ngầm và khu vực đi qua địa bàn các công trình quốc phòng an ninh.
 - + Tất cả nước thải của khu vực được dồn về hồ xử lý. Nhưng ở đây chưa có thiết bị xử lý, chỉ thực hiện phương pháp lắng đọng vì chưa có kinh phí đầu tư nên khu vực quanh hồ bị ô nhiễm nghiêm trọng.
 - + Hiện khu vực tồn tại hai trạng thái thu gom và xử lý nước thải.

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

- \ Đối với các nhà nghỉ, khách sạn: Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể phốt rồi cho tự ngấm (đối với nhà nghỉ ở trên các đồi núi) hoặc tập trung vào cống và cho thoát về phía Tây.
- \ Nước thải từ các nhà hàng khu vực tắm tráng phần lớn thoát vào hệ thống thoát nước mưa.
- Các dự án đã thực hiện:
 - + Năm 2002 khu du lịch Đồ Sơn đã được đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng cho cả 3 khu bao gồm:
 - \ Hệ thống đường ống thu gom và ống đẩy.
 - \ Các trạm bơm đẩy.
 - \ Trạm xử lý nước thải với công suất $Q = 2900$ (m³ /ngày đêm) song công trình chưa được vận hành sử dụng bởi hệ thống cống chưa được hoàn chỉnh, thiếu các thiết bị máy móc trong các trạm bơm và trạm xử lý. Hiện tại công trình đang xuống cấp một cách trầm trọng gây tổn kém và lãng phí.
- b, Vệ sinh môi trường.*
- Rác thải sinh hoạt phát sinh từ các dịch vụ nhà hàng ăn uống. Thành phần rác thải chủ yếu là rác hữu cơ. Việc thu gom rác thải do công ty công trình công cộng Đồ Sơn đảm nhiệm. Ngoài việc thu gom rác từ các nhà hàng, nhà nghỉ còn một lượng rác đáng kể từ các bãi biển do ý thức của khách du lịch không thực hiện đúng quy định của luật môi trường.



- Công tác thu gom: Hai lần trong một ngày:

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

- + Buổi sáng: 4h – 5h.
- + Buổi chiều: 1h30 – 4h.
- Phương tiện vận chuyển: Chủ yếu là xe đẩy và xe nén.
- Vì đây là khu dịch vụ - du lịch nên không có ga chứa rác trong khu vực. Chỉ có các thùng rác nhỏ đặt dọc hai bên đường là chính. Nhưng vẫn còn hiện tượng các bọc rác nằm dọc bên vỉa hè gây mất mỹ quan cho khu du lịch.



- Bãi chôn lấp: Tất cả rác thải được thu gom rồi tập trung tại bãi chôn lấp ở gần sông Họng phường Ngọc Xuyên. Bãi chôn lấp ở đây dùng phương pháp chôn lấp, có sử dụng vôi bột vi sinh. Tuy nhiên, việc thu gom chưa được triệt để. Tình trạng vứt rác tại các bãi tắm đã gây ô nhiễm môi trường gây tác động xấu đến các khu vực du lịch vẫn chưa được khắc phục để.
- Các rác thải nguy hại (như: rác thải bệnh viện...) thì không xử lý ở đây mà chở về trong thành phố.

⇒ *Đánh giá chung tình trạng hạ tầng kĩ thuật:*

- + Hệ thống hạ tầng kĩ thuật khu II Đồ Sơn đã được UBND thành phố quan tâm đầu tư xây dựng đặc biệt là hệ thống giao thông. Trong những năm gần đây một số tuyến đường đã được hình thành như tuyến đường 353 kéo dài, tuyến đường phía Đông vòng qua núi Nà Hài ra khu trung tâm.
- + Hệ thống cấp điện cấp nước đã đáp ứng kịp thời cho nhu cầu dịch vụ du lịch. Tuy nhiên việc đầu tư hệ thống hạ tầng kĩ thuật chưa được đồng bộ và hoàn chỉnh nhất là vấn đề vệ sinh môi trường.

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

+ Do hệ thống thu gom và xử lý nước thải chưa được vận hành nên nước thải sinh hoạt chưa được xử lý triệt để vẫn đổ ra các khu vực gần bãi tắm gây mất vệ sinh. Các thùng rác công cộng đã có bố trí song chưa hợp lý về thẩm mỹ và chức năng phân loại.

+ Hệ thống giao thông mới đầu tư ở các tuyến chính, các tuyến đường nội bộ trong khu trung tâm chưa được nâng cấp cải tạo, chất lượng nền đường và vỉa hè xuống cấp nghiêm trọng. Diện tích các bến bãi đỗ xe còn thiếu.



+ Hệ thống đèn điện chiếu sáng và đèn trang trí còn đơn giản chưa tạo được hấp dẫn cho khách du lịch.

8. Tình hình xây dựng và quản lý xây dựng.

8.1. Tình hình xây dựng.

- Mấy năm trở lại đây, với chủ trương khuyến khích đầu tư phát triển kinh tế du lịch của thành phố, các doanh nghiệp tư nhân và cá nhân có nhu cầu kinh doanh, dịch vụ du lịch đã ồ ạt thuê đất của Công ty Du lịch Dịch vụ Đồ Sơn, thị xã Đồ Sơn, quân đội,... đã xây dựng hàng loạt nhà nghỉ, nhà hàng, lều quán tạm,... Loại hình kinh doanh này mở ra đã đáp ứng được nhu cầu xã hội nhưng do điều kiện về kinh tế, thời hạn thuê đất ngắn và cả nhận thức kém đã tạo nên một bộ mặt kiến trúc cảnh quan lộn xộn, thiếu quy hoạch, mật độ xây dựng quá cao nên thiếu những không gian cho các hoạt động vui chơi, giao tiếp của du khách.
- Bên cạnh việc xây công trình một cách ồ ạt, thiếu quy hoạch là sự mọc lên các lều quán, ô dù chiếm các không gian công cộng làm cho phong cảnh đô thị trở nên hỗn tạp.

8.2. Tình hình quản lý xây dựng.

- Các quy hoạch tại khu II Đồ Sơn do Sở xây dựng Hải Phòng thẩm định và UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt làm căn cứ để quản lý xây dựng.
- Việc cấp chứng chỉ quy hoạch, thoả thuận quy hoạch và cấp phép xây dựng do Sở xây dựng thành phố Hải Phòng thực hiện, tuy nhiên theo quyết định của pháp luật, các nhiệm vụ này sẽ phân cấp cho quận.
- Lực lượng quản lý trật tự xây dựng tại khu II do đội thanh tra xây dựng thuộc UBND quận Đồ Sơn đảm nhiệm.
- Tuy nhiên, nếu để khu II Đồ Sơn tiếp tục phát triển theo hình thức xây dựng nhỏ lẻ thì tình trạng quản lý xây dựng lộn xộn vẫn tiếp tục bất cập như hiện nay.

9. Hình ảnh của khu II - Đồ Sơn.

9.1. Hình ảnh vật thể

- Hình ảnh vật thể của Khu II được cấu thành bởi 2 mảng chính là cảnh quan tự nhiên và nhân tạo trong đó mảng tự nhiên giữ vai trò chủ đạo. Tuy nhiên, thành phần nhân tạo còn manh mún, lộn xộn và chưa tạo được dấu ấn về kiến trúc khu du lịch của thời kỳ CNH – HĐH.
- Nổi lên trên hai mảng là các mốc không chế không gian gồm các núi với thành phần chủ đạo là núi N3 – Núi Rừng Đát Nà Hàu.

- Hình thể các núi liên kết thành một dải uốn lượn, tạo không gian đóng – mở liên tục hình thành các trục không gian song song và vuông góc với bờ biển.
- Các tuyến bờ biển có cảnh quan thay đổi: Bãi đá, bãi cát.
- Tại khu II chưa có các tụ điểm có sức hút cao.
- Nhìn chung, cảnh quan khu II Đồ Sơn rất có giá trị về chất lượng thẩm mỹ mà nhiều du khách đều ca ngợi.

9.2. Hình ảnh phi vật thể.

- Về các hoạt động du lịch – dịch vụ tại khu II : Thời gian và không gian, chu kỳ và tần suất các hoạt động quyết định hình ảnh khu II Đồ Sơn với các đặc điểm sau:
 - + Rất đông đúc, sầm uất vào mùa hè (đặc biệt là ngày nghỉ) còn các mùa khác rất vắng vẻ.
 - + Chủ yếu là tắm biển và ăn uống. Những ngày đông khách, cảnh ăn uống diễn ra tràn khắp hàng quán, vỉa hè tạo cảm giác lộn xộn mất trật tự và vệ sinh.
 - + Thiếu các hoạt động văn hoá lễ hội công cộng, vui chơi giải trí cả trên đất liền và các hoạt động trên biển hấp dẫn khách du lịch tạo cảnh quan sinh động.
 - + Cảnh tàu thuyền đánh cá ở Vụng Hương nhưng cũng rất lộn xộn (do không có địa điểm hoặc cầu tàu neo đậu) chưa tạo được dấu ấn về khu vực có truyền thống nghề cá.
 - + Nhìn chung hình ảnh phi vật thể của khu II là rất đơn điệu, buồn tẻ.

10. Các dự án có liên quan đến khu II - Đồ Sơn.

10.1. Dự án VINACONEX : Quy mô: 6,2 (ha).

- Mục đích: Khu nhà nghỉ cuối tuần gồm các biệt thự đơn, nhà vườn, khách sạn mini, trung tâm thương mại phục vụ cho đối tượng tham quan du lịch, khách Hội thảo và nghỉ dưỡng cuối tuần.
- Quy mô: **31,08** (ha).

10.2. Dự án khu dân cư Phường Vạn Hương.

- Quy mô : **3,58** (ha).
- Năm 1999, UBND thành phố Hải Phòng ra Quyết định số 42/ QĐ-UB Ngày 14/ 01/ 1999 phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư Vụng Hương, phường Vạn Hương, với mục đích: *hình thành khu dân cư, đáp ứng yêu cầu sinh hoạt, sản xuất của ngư dân, và yêu cầu dịch vụ du lịch.*
- Hiện trạng, UBND thành phố đã dừng việc thực hiện dự án này để điều chỉnh sang chức năng du lịch.

10.3. Dự án đầu tư khu nhà nghỉ 21 của Ban Tài Chính TW.

- Tổng diện tích đất: 2,8 (ha).

10.4. Các dự án đang nghiên cứu trong khu vực:

- Dự án xây dựng khu du lịch Hòn Dấu: Đang trong quá trình nghiên cứu. Tuy nhiên đối tượng của dự án thuần túy là khách du lịch cao cấp, nên mức độ ảnh hưởng đến lượng khách tại Khu II không lớn.
- Dự án xây dựng cảng Hải quan tại khu Bàng La (gần Vung Hương): đang ở bước giới thiệu địa điểm. Nếu dự án khả thi sẽ kích thích phát triển du lịch tại Đồ Sơn trong đó có khu II. Tuy nhiên cần chú ý về tác động của dự án đối với cảnh quan và môi trường.

CHƯƠNG IV : ĐÁNH GIÁ PHÂN TÍCH TỔNG HỢP.

I. THUẬN LỢI.

1. Có vị trí thuận lợi.

- Khu II, có thể liên kết và là 1 đầu mối trong hệ thống cơ cấu các tuyến du lịch tại khu vực trong mạng lưới du lịch vùng Đông Bắc.
- Có vị trí gần đô thị lớn (thành phố Hải Phòng), giao thông thuận tiện (tuyến đường 353.)
- Khu II nằm trên vùng đất qu n đồ Sơn, có tiềm năng phát triển hoạt động du lịch văn hoá lịch sử đặc sắc trên cơ sở khai thác, lễ hội, hoạt động tín ngưỡng ...

2. Có điều kiện thiên nhiên thuận lợi.

- Khí hậu thuận lợi cho nghỉ dưỡng.
- Địa hình phong phú, phong cảnh thiên nhiên rất đẹp (nhất trong toàn vùng). Biển và núi là một trong những yếu tố hấp dẫn khách du lịch đến Đồ Sơn.

3. Có truyền thống phục vụ du lịch nghỉ dưỡng từ lâu đời.

- Khu II Đồ Sơn đã được khai thác sử dụng từ lâu đời, danh tiếng được nhiều người biết đến.
- Là điểm du lịch lâu đời, nên lượng khách đến đông vào mùa hè, đặc biệt là khách nghỉ cuối ngày.
- Tại khu II đã có một số đơn vị kinh doanh du lịch có kinh nghiệm, đặc biệt là Công ty DL – KS Đồ Sơn.

4. Có các di tích lịch sử, truyền thống lâu đời.

- Các di tích lịch sử văn hoá, truyền thống là tiền đề quan trọng cho phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là phát triển du lịch văn hoá lịch sử. Với nhiều di tích lịch sử, công trình văn hoá và các công trình tôn giáo tín

ngưỡng, các lễ hội văn hoá có truyền thống như: hội chọi trâu, lễ hội đảo Dấu... Ngoài ra, còn có Rừng nguyên sinh trên đảo Dấu, đây là điều kiện phát triển khu du lịch sinh thái biển kết hợp với du lịch văn hoá lễ hội truyền thống.

5. Có tiềm năng về quỹ đất và cơ sở hạ tầng được phát triển đồng bộ.

- Có quỹ đất đáng kể, nếu cả diện tích đảo DASO thì đất xây dựng đạt gần 70 (ha).
- Chủ yếu đất đã được sử dụng đúng chức năng du lịch và dịch vụ du lịch và được trang bị cơ sở hạ tầng đồng bộ.
- Có một số công trình có giá trị về lịch sử, văn hoá, và nghệ thuật kiến trúc.
- Đa số chất lượng công trình thấp (nhà tạm, nhà cấp 4) nên việc thay thế xây dựng mới sẽ thuận lợi.
- Mạng đường giao thông đã được đầu tư xây dựng khá hoàn chỉnh.

II. KHÓ KHĂN.

1. Mặt bằng quy hoạch chi tiết chưa hợp lý:

- Cơ cấu sử dụng đất và phân vùng chức năng chưa hợp lý.
- Sử dụng đất xây dựng manh mún.
- Hệ thống không gian công cộng thiếu, kém hấp dẫn.

2. Kiến trúc đô thị lộn xộn, buồn tẻ, thiếu bản sắc.

- Các công trình kiến trúc kém mỹ quan.
- 80% số lượng các công trình kém về chất lượng, có nhu cầu phải dỡ bỏ.

3. Cảnh quan thiên nhiên đẹp nhưng không được chăm sóc và bảo vệ còn thiên về trồng rừng.

- Cây xanh sử dụng cho mục đích công cộng còn thiếu nhất là chưa có các công viên, vườn hoa, công trình đô thị chưa được chọn lựa.

4. Thiếu các tụ điểm hấp dẫn của không gian công cộng, quảng trường, không gian trống và bãi xe. Các hoạt động buồn tẻ.

- Chưa tạo ra được sinh khí và sự nhộn nhịp hoạt bát của một khu du lịch biển và núi.
- Sản phẩm du lịch đơn điệu, chủ yếu là nghỉ dưỡng và tắm biển trong mùa hè, chưa có các hoạt động du lịch dịch vụ cấp cao.

5. Các trang thiết bị, chiếu sáng ngoại thất tự phát, thiếu đồng bộ.

6. Quản lý xây dựng theo quy hoạch chưa làm chủ tình hình xây dựng nên tình hình xây dựng tự phát, không đồng bộ vẫn phổ biến.

7. Quản lý tài nguyên đất đai còn gặp nhiều vấn đề.

- Quản lý tài nguyên đất đai và xây dựng trên địa bàn gặp nhiều khó khăn cơ bản do lịch sử để lại là: quỹ đất có khả năng về phát triển du lịch đang bị phân tán do nhiều Bộ, Ngành Trung ương quản lý khai thác, sử dụng và xen lẫn với đất quốc phòng do các đơn vị quân đội quản lý.
- Tại các khu vực du lịch, hầu hết các quỹ đất có tiềm năng kinh doanh thuận lợi hiện là các nhà nghỉ của các Bộ ngành, năng lực kinh doanh dịch vụ hạn chế.
- Hệ thống đồi núi với các cảnh quan tự nhiên đẹp phần lớn thuộc đất an ninh quốc phòng nên khó có thể khai thác làm phong phú hoạt động du lịch. Việc xây dựng các khách sạn lớn, các toà nhà nằm gần các khu cảnh quan đẹp bị khống chế về chiều cao vì lý do an ninh quốc phòng.

8. Việc phát triển các hoạt động du lịch nghỉ mát biển gặp nhiều khó khăn.

- Các hoạt động du lịch nghỉ mát biển gặp nhiều khó khăn do nước biển đục, khả năng phát triển các hoạt động này phụ thuộc vào việc giải quyết các vấn đề ô nhiễm môi trường nước biển và nước thải đô thị.

III. THỜI CƠ.

- Trong tương lai, các dự án xây dựng các khu biệt thự, nhà nghỉ cao cấp, các điểm tham quan... hình thành sẽ tạo cho Đồ Sơn sự thu hút mới, mạng mẽ hơn.
- Đồ Sơn có vị trí thuận lợi thu hút các nhà đầu tư.
- Bộ xây dựng thực hiện chỉ thị 09/2003/CT – TTG của Thủ tướng Chính phủ lập quy hoạch chi tiết thiết kế đô thị cho khu II- Đồ Sơn. Đồ sơn đang được sự quan tâm của Chính phủ và của thành phố.
- Trong xu thế Hải Phòng đang phát triển mạng mẽ thì Đồ Sơn đang dần thay đổi bộ mặt của một khu du lịch. Quá trình đô thị hoá đang tác động trực tiếp lên mọi mặt : văn hoá giáo dục của người dân được cải thiện, chất lượng cuộc sống tốt hơn, hệ thống hạ tầng kĩ thuật ngày càng hoàn chỉnh hơn....

THÁCH THỨC.

- Đồ Sơn sẽ khai thác được những lợi thế thu hút nhiều khách du lịch trong và ngoài nước, song cũng phải giải quyết nhiều vấn đề mặt trái phức tạp nảy sinh trong quá trình phát triển kinh tế du lịch - dịch vụ.
- Một đô thị phát triển bao giờ cũng có mặt trái của nó. Tệ nạn xã hội bùng phát sẽ là một nguy cơ lớn ảnh hưởng trực tiếp đến cuộc sống và phong tục truyền thống của khu vực.

- Bên cạnh đó là sự xuống cấp của chất lượng nước biển do lượng nước thải đang được thoát trực tiếp ra biển chỉ qua hệ thống bể phốt.

CHƯƠNG IV: NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG TỚI QUY HOẠCH CẦN QUAN TÂM

I. CÁC NGUYÊN TẮC THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.

1. Nguyên tắc 1: Gắn kết hình tượng khu II với tổng thể.

- Khu II là một bộ phận cấu thành của khu du lịch nghỉ mát Đồ Sơn về chức năng, cảnh quan và cơ sở hạ tầng.
- Khu II phải gắn với thành phố Hải Phòng, đảo Cát Bà, Vịnh Hạ Long và biển Đông.
- Hình thức gắn kết: giao thông, các tuyến du lịch và bảo tồn thiên nhiên các hệ sinh thái gốc.

2. Nguyên tắc 2:

- Bảo vệ thiên nhiên, bảo tồn các di sản kiến trúc văn hoá lịch sử và khai thác sử dụng hợp lý các tài nguyên du lịch.
a, Bảo vệ các khu thiên nhiên.
- Phong cảnh của khu II - Đồ Sơn đã được định hình bởi hệ thống các dải núi uốn lượn trên dải mặt nước cả hai phía Đông và Tây. Bố cục kiến trúc cảnh quan phải không được phá vỡ hình thái không gian này mà dựa theo, tạo sự hài hoà giữa tự nhiên và nhân tạo.
- Việc xác định các trục, tuyến, điểm mốc không gian chủ đạo của toàn khu cũng như từng khu xác định trên cơ sở các mốc, đường trục cảnh quan tự nhiên như đỉnh núi, sườn núi, đường bao bờ biển, các hướng và điểm nhìn.
- Việc xây dựng các công trình cao tầng xây dựng tại đây cần được xem xét chỉ cho phép một số vị trí và hạn chế không phá vỡ đường bao siluet (đường viền) của các dải núi.
- Các công trình không được che khuất công trình khác tiếp cận với cảnh quan tự nhiên (trừ trường hợp hiện trạng hoặc công trình thấp tầng nằm phía trong).
- Tại một số vị trí có tầm nhìn đẹp ưu tiên bố trí công trình trọng điểm.
- *Khu vực núi: (từ núi Bà di tới núi Đầu Nở):* Là loại không gian nổi với tính chất tự nhiên là chủ đạo. Trong đó núi Rừng Đát – Nà Hàu là thành phần chủ đạo, trung tâm bố cục không gian của cả ba vùng. Tại các khu núi, định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan như sau;

- + Các tuyến đường dạo theo dạng tự do, tạo thành tuyến ngắm cảnh có góc nhìn luôn biến đổi.
- + Các công trình quán nghỉ được bố trí tại các vị trí có tầm nhìn đẹp, đồng thời cũng là thành phần tạo lập sự phong phú sinh động của hình ảnh không gian từ các điểm nhìn xung quanh hướng vào. Mặt bằng đất xây dựng tổ chức chênh cốt để bám sát địa hình.
- + Các dãy nhà nghỉ dưới chân núi (từ núi Rừng Đát – Nà Hàu đến núi Cô Tiên) tổ chức kiểu phân tán và giạt cấp theo địa hình sườn núi, điểm xuyết cho hình ảnh núi và rừng thông.
- + Trường hợp núi Rừng Đát – Nà Hàu có bố trí tháp ngắm cảnh là điểm khống chế toàn bộ không gian khu II, ngoài ra còn có các nhà hang trên núi và đền thờ....

b, Bảo tồn các di sản kiến trúc, các di sản văn hoá và lịch sử có giá trị.

c, Đánh giá, khai thác, sử dụng hợp lý các tài nguyên thiên nhiên kết hợp với bảo vệ môi trường.

3. Nguyên tắc 3.

- Xây dựng mới phải kết hợp hài hoà và làm phong phú hơn khung cảnh hiện có.
- Các khu ven biển là không gian mở lớn, hướng tầm nhìn ra biển và đón tầm nhìn từ biển vào. Đây là thành phần đường bờ có tác dụng tạo mặt đứng toàn cảnh và đường viền cho khu vực.

4. Nguyên tắc 4.

- Thiết kế tổng thể kiến trúc đô thị phải đảm bảo thích dụng, mỹ quan và tiện dụng cho các mục đích sử dụng, nhằm tạo ra một tổng thể kiến trúc hiện đại, đẹp và hài hoà, xanh, sáng, sinh động.

5. Nguyên tắc 5: thiết kế kiến trúc công trình, cây xanh, không gian công cộng và các trang thiết bị phải đảm bảo”

- Phù hợp với quy hoạch chi tiết.
- Độc đáo về ý tưởng.
- Thiết dụng về công năng.
- Mỹ quan, có giá trị nghệ thuật cao.
- Kinh tế và khả thi.
- Chất lượng xây dựng.

II. MỘT SỐ KHÁI NIỆM CƠ BẢN VỀ DU LỊCH.

1. Các khái niệm liên quan đến tham quan du lịch.

1.1. Khái niệm du lịch.

- Du lịch là hoạt động của con người đi tới một nơi ngoài môi trường thường xuyên (nơi ở của mình), trong một khoảng thời gian ít hơn khoảng thời gian đã được các tổ chức du lịch quy định trước, mục đích của chuyến đi không phải là để tiến hành các hoạt động kiếm tiền trong phạm vi vùng tới thăm. (*Định nghĩa của Hội Nghị Quốc về thống kê du lịch ở otawa, Canada tháng 6/1991*).
- Du lịch là hoạt động của con người ngoài nơi cư trú thường xuyên của mình nhằm thoả mãn nhu cầu tham quan, giả trí, nghỉ dưỡng trong khoảng thời gian nhất định. (*Theo Điều 10 Pháp Lệnh du lịch của Việt Nam*).

1.2. Đặc điểm của du lịch.

- Có hai thành phần trong mọi loại hình du lịch:
 - + Chuyến đi đến các địa hình du lịch.
 - + Các hoạt động của du khách tại địa điểm du lịch.
- Các chuyến đi và hoạt động du lịch thực hiện bên ngoài nơi họ ở và làm việc.
- Các chuyến đi là ngắn hạn và tạm thời.

1.3. Khách du lịch.

- Khách du lịch là những người đi du lịch hoặc kết hợp đi du lịch. Trừ trường hợp đi học, đi làm hoặc hành nghề để nhận thu nhập ở nơi đến. (*Điểm 2, Điều 10 Chương 1 Pháp lệnh du lịch Việt Nam*).
- Khách du lịch gồm các loại:
 - + Khách tham quan.
 - + Du khách.
 - + Khách du lịch quốc tế.
 - + Khách tham quan quốc tế.
 - + Khách du lịch nội địa.
 - + Khách tham quan nội địa.

2. Loại hình du lịch.

2.1. Định nghĩa.

- Loại hình du lịch là tập hợp các sản phẩm du lịch có đặc điểm giống nhau hoặc vì chúng thoả mãn các nhu cầu, động cơ du lịch tương tự nhau, hoặc được bán cho cùng một nhóm khách hàng, hoặc vì chúng có cùng một cách phân phối, một cách tổ chức như nhau, hoặc chúng được xếp chung theo một mức giá bán nào đó.

2.2. Các loại hình du lịch.

- Nếu phân loại theo phạm vi lãnh thổ của chuyến đi du lịch:

- + Du lịch quốc tế
- + Du lịch nội địa.
- Nếu phân loại theo môi trường tài nguyên:
 - + Du lịch sinh thái.
 - + Du lịch văn hoá.
- Nếu phân theo mục đích chuyến đi:
 - + Du lịch thuần túy.
 - + du lịch với mục đích kết hợp.
- Nếu phân loại theo đặc điểm địa lý của điểm du lịch:
 - + Du lịch miền biển.
 - + Du lịch núi.
 - + Du lịch đô thị.
 - + Du lịch thôn quê.
- Nếu phân loại theo phương tiện giao thông:
 - + Du lịch bằng xe đạp.
 - + Du lịch bằng ô tô.
 - + Du lịch bằng tàu hoả.
 - + Du lịch bằng tàu thuỷ.
 - + Du lịch bằng máy bay.
 - + Du lịch bằng xe máy.
- Phân loại theo đối tượng khách:
 - + Du lịch thanh, thiếu niên.
 - + Du lịch dành cho người cao tuổi.
 - + Du lịch trung niên.
 - + Du lịch phụ nữ.
 - + Du lịch doanh nhân.
 - + Du lịch học sinh, sinh viên.
 - + Du lịch tuần trăng mật.
- Phân loại theo độ dài chuyến đi:
 - + Du lịch ngắn ngày (dưới 1 tuần).
 - + Du lịch dài ngày (trên 1 tuần).
- Phân loại theo hình thức tổ chức chuyến đi:
 - + Du lịch theo đoàn.
 - + Du lịch cá nhân.
 - + Du lịch gia đình.
- Phân loại theo phương tiện lưu trú:
 - + Du lịch ở khách sạn.

- + Du lịch ở khách sạn ven đường, bên lề những chặng đường dài dành cho khách du lịch bằng ô tô.
- + Du lịch ở lều, trại.
- + Du lịch ở làng du lịch.
- Phân loại theo hình thức hợp đồng:
 - + Du lịch trọn gói.
 - + Du lịch từng phần.
- Phân loại theo mùa:
 - + Du lịch mùa Xuân, hè, thu , đông.
 - + Du lịch mùa lễ hội.
- Ngoài ra còn có du lịch bụi, du lịch Mice....

3. Nhu cầu du lịch.

- Du lịch là một trong những nhu cầu tất yếu của con người, của xã hội. Một khi xã hội phát triển, thì nhu cầu này càng phong phú và đa dạng.
- *Nhu cầu du lịch* thực chất là nhu cầu văn hoá, bởi đó là nhu cầu thưởng thức, tìm hiểu những giá trị văn hoá nghệ thuật thông qua các loại hình cụ thể như di tích lịch sử, lễ hội, phong tục tập quán, nghệ thuật ẩm thực....và tìm hiểu những bản sắc văn hoá của một dân tộc, một địa phương, một quốc gia. (*Điều 4 chương I luật du lịch - giải thích từ ngữ*)

4. Sản phẩm du lịch.

- *Sản phẩm du lịch* là tập hợp các dịch vụ cần thiết để thoả mãn nhu cầu của khách du lịch trong chuyến đi du lịch.
- Theo cuốn sách “Cẩm nang marketing và xúc tiến du lịch bền vững ở Việt Nam” do tổ chức FUNDESO biên soạn và xuất bản thì marketing du lịch được định nghĩa là một quá trình trực tiếp cho phép các doanh nghiệp và các cơ quan du lịch xác định khách hàng hiện tại và tiềm năng, ảnh hưởng đến ý nguyện và sáng kiến khách hàng ở cấp độ địa phương, khu vực quốc gia và quốc tế để doanh nghiệp có khả năng thiết kế và tạo ra các sản phẩm du lịch nhằm nâng cao sự hài lòng của khách và đạt được mục tiêu đề ra.
- Từ định nghĩa trên thì phương thức tiếp cận là một nhân tố vô cùng quan trọng, là nguyên nhân chính tăng lượng khách du lịch vì thực sự chúng tác động thông qua cách giới thiệu sản phẩm, sử dụng các tiện nghi, giá cả ổn định...

III. TÂM LÝ HỌC DU LỊCH.

I. SỞ THÍCH CỦA KHÁCH DU LỊCH.

1. Khái niệm.

- Sở thích là một biểu hiện của hứng thú. Đó là thái độ của du khách đối với đối tượng nào đó có ý nghĩa đối với du khách và đem lại sự khoái cảm cho du khách do sự hấp dẫn của đối tượng đó.
- Như vậy sở thích có hai yếu tố gắn bó chặt chẽ với nhau:
 - + Đối tượng gây ra sở thích phải có ý nghĩa đối với du khách.
 - + Đối tượng phải có sự hấp dẫn, lôi cuốn đem lại cảm xúc dương tính cho du khách.
- Sở thích được thể hiện qua sự lựa chọn phổ biến của con người trước một đối tượng nào đó. Đối tượng đó có sức thu hút sự tập trung chú ý, điều khiển sự suy nghĩ và thúc đẩy con người hành động.

2. Sự hình thành sở thích du lịch.

- Sở thích được hình thành dựa trên cơ sở của các nhu cầu, nhưng không phải mọi nhu cầu của cá nhân đều trở thành sở thích mà chỉ có nhu cầu ở cấp độ khát vọng mới là nội dung của sở thích. Sở thích bao giờ cũng được cá nhân ý thức, hiểu rõ ý nghĩa của nó đối với đời sống của họ. Do đó, sở thích lôi cuốn, thu hút cá nhân về phía đối tượng tạo sự khao khát tiếp cận và đi sâu vào đối tượng.
- Khác với nhu cầu, muốn cho sở thích cá nhân tồn tại phải thoả mãn hai điều kiện:
 - + Cái gây ra sở thích phải được cá nhân hiểu rõ ý nghĩa của nó đối với đời sống riêng của mình.
 - + Cái đó phải gây ra cho các cá nhân những cảm xúc dương tính. Chính thành phần này mang tính đặc trưng để phân biệt nó với nhu cầu.
- Sự phát triển sở thích trong tiêu dùng du lịch của con người phụ thuộc vào:
 - + Sự phát triển của các sản phẩm du lịch.
 - + Đặc điểm tâm lý – Xã hội của cá nhân.
 - + Trào lưu của xã hội trong du lịch.
 - + Động cơ, mục đích của chuyến du lịch.

2.1. Nếu động cơ đi du lịch là đi nghỉ dưỡng, giải trí phục hồi tâm sinh lý thì sở thích của du khách thường là:

- Thích đi theo nhóm. Thích sự yên tĩnh, thơ mộng.
- Thích đi theo các chuyến bao trọn, đến những nơi du lịch nổi tiếng. Thích những hoạt động vui chơi như tắm nắng, lướt ván, vui đùa trên cát. Thích thăm viếng bạn bè, người thân quen ở nơi du lịch. Thích giao tiếp với khách du lịch khác. Thích phương tiện giao thông có tốc độ cao.

Thích có nhiều dịch vụ ăn uống, giải trí, chụp ảnh, mua sắm và chất lượng của du lịch đã được quốc tế hoá.

2.2. Nếu đi du lịch để “ khám phá” tìm hiểu thì sở thích của họ thường là:

- Thích phiêu lưu, mạo hiểm đến những nơi xa xôi, hoang dã. Thích tò mò cái mới.
- Thích hoà mình vào nền văn hoá địa phương.
- Đi lại nhiều và thích mua đồ lưu niệm độc đáo.
- Chấp nhận những nhu cầu tiện nghi tối thiểu.

2.3. Nếu đi du lịch với mục đích công vụ, hội nghị thì sở thích là:

- Phòng ngủ có chất lượng cao, có đủ tiện nghi phục vụ để hoàn thành công việc một cách nhanh chóng, thuận lợi, nơi hội họp, hệ thống thông tin, phương tiện in ấn.
- Tính chính xác trong phục vụ, lịch sự, chu tất.
- Ăn uống, tiệc tùng được đề cao.

2.4. Nếu đi du lịch để chữa bệnh thì sở thích là:

- Được phục vụ ân cần, chu đáo.
- Được động viên, an ủi.
- Có nhiều dịch vụ phục vụ cho việc chữa bệnh.
- Không khí nơi du lịch phải tinh khiết, trong lành.
- Bầu không khí tâm lý xã hội nơi du lịch thoải mái, chan hoà.

★ Tuy nhiên, sở thích của con người còn tùy thuộc vào “mốt” du lịch trong từng thời kì. Hiện nay, xu hướng của khách du lịch phương Tây, Mỹ là đến Đông nam Á, vành đai Thái Bình Dương, những vùng đất còn trinh nguyên.

II. TÂM TRẠNG CỦA KHÁCH DU LỊCH.

1. Tâm trạng của khách du lịch.

- Tâm trạng ban đầu của khách du lịch:
 - + Có thể gò bó, không thoải mái, e ngại những nơi du lịch xa lạ.
 - + Tâm thế sẵn sàng bước vào cuộc giải trí, nghỉ ngơi với hi vọng tốt đẹp về nơi du lịch.
- Khách du lịch đi du lịch với tâm trạng dương tính, thường là người rất hăng hái, nhanh nhẹn, cởi mở, nhiệt thành, dễ vượt qua những trở ngại ban đầu, dễ hoà mình vào các hoạt động giao tiếp, dễ thừa nhận và hài lòng với người phục vụ, chi tiền nhiều và dễ dàng, sử dụng dịch vụ nhiều hơn và kéo dài thời gian nghỉ, có thể quay lại. Sau chuyến đi du lịch

thường những cảm tưởng du lịch trong người du khách này rõ rệt, sâu đậm, và họ sẽ là nguồn quảng cáo, tuyên truyền cho khu du lịch đó.

- Khách du lịch đi du lịch mang tâm trạng âm tính: buồn chán, thụ động, dễ mệt mỏi, dễ nổi nóng, khó tác động, dễ phản ứng gay gắt, hay thờ ơ, đãng trí. Khó phục vụ, và thường gây ra cảm giác khó chịu cho cả hai bên.
- Khách du lịch đi du lịch trong tình trạng stress: Tâm trạng rất phức tạp, tuy nhiên có thể nhận ra qua những hành vi mang tính vô ý thức của họ: ánh mắt vô hồn, hành vi vô định... Việc cải thiện tình trạng stress của con người không hề đơn giản... Trong phục vụ cần tôn trọng, đối xử công bằng, tránh những hành vi và lời nói làm cho hoàn cảnh xấu hơn. Có thể cách ly khách với môi trường xung quanh một cách tế nhị bằng cách nhân mạng đến sự thoải mái và tiện lợi cho khách.

2. Những nhân tố ảnh hưởng đến tâm trạng khách du lịch.

- Nhân tố chủ quan: Bao gồm cơ cấu đặc biệt tâm lý: sức khỏe, khí chất, tính cách dân tộc, nghề nghiệp, giai cấp trình độ văn hoá, tôn giáo, giới tính và khả năng thanh toán. Các yếu tố này đóng vai trò quyết định trong sự hình thành tâm trạng ban đầu của khách du lịch
- Nhân tố khách quan: Bao gồm toàn bộ thể giới xung quanh với những đặc điểm và thành phần của nó, nhân tố này có thể làm cho tâm trạng ban đầu của du khách được giữ vững và phát triển theo chiều hướng tích cực hoặc có thể phá vỡ tâm trạng ban đầu của du khách. Từ hi vọng đến thất vọng và phát triển theo chiều hướng xấu đi.
- Các nhân tố khách quan được xếp thành bốn thành phần. Các thành phần đó khác nhau ở đặc điểm riêng của nó và tác động theo cách này hay cách khác tới tâm trạng của khách du lịch:
 - + Môi trường thiên nhiên.
 - + Những giá trị văn hoá, lịch sử có sức hấp dẫn cũng là yếu tố tạo nên tâm trạng dương tính cho khách du lịch.
 - + Nếp sống văn hoá, phong tục tập quán điển hình, độc đáo của dân địa phương có thể mang đến cho khách nhiều điều mới lạ, thích thú với ấn tượng đẹp.
 - + Cơ sở vật chất kĩ thuật, và việc mở rộng nhiều loại dịch vụ có ý nghĩa quan trọng và đóng vai trò quyết định để duy trì tâm trạng tích cực của khách du lịch.

III. CƠ SỞ VÀ QUAN ĐIỂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG.

1. Tính chất của khu II - Đồ Sơn.

1.1. Là khu du lịch dịch vụ - nghỉ mát tập trung phục vụ cho các yêu cầu:

- Du lịch nghỉ ngơi, giải trí trong nước và quốc tế.
- Tham quan, khám phá thiên nhiên (núi và biển), tìm hiểu văn hoá lịch sử con người.
- Hội thảo trong nước và Quốc tế và các dịch vụ khác đáp ứng các nhu cầu khác của du khách.

1.2. Là khu nghỉ cuối tuần của Thành phố Hải Phòng, Thành phố Hà Nội và các vùng lân cận.

1.3. Là khu vực bảo vệ thiên nhiên và đảm bảo an ninh quốc phòng của vùng ven biển.

2. Sự bền vững và phát triển bền vững.

2.1. Khái niệm du lịch bền vững.

- *Du lịch bền vững* là du lịch mà giảm thiểu các chi phí và nâng cao tối đa các lợi ích của du lịch đối với môi trường tự nhiên và cộng đồng địa phương và có thể được thực hiện lâu dài nhưng không ảnh hưởng xấu đến nguồn lợi mà nó phụ thuộc vào.
- Du lịch là một trong những ngành lớn nhất trên toàn cầu, có thị trường phát triển tập trung vào các môi trường còn hoang sơ như các vùng biển và các khu bảo tồn biển. Khu bảo tồn biển ngày càng thu hút sự quan tâm của các du khách nước ngoài cũng như địa phương. Du lịch có thể mang lại những lợi ích đến cho các cộng đồng địa phương và các khu bảo tồn biển thông qua việc tạo ra các lợi tức và tuyển dụng. Tuy nhiên, Du lịch cũng có thể đe dọa đến nguồn lợi của khu bảo tồn biển bằng cách huỷ hoại các sinh cảnh sống, xáo trộn đời sống hoang dã, tác động đến chất lượng nước và đe dọa cộng đồng địa phương do việc phát triển quá mức, đông đúc và phá vỡ các giá trị văn hoá địa phương. Thêm vào đó, du lịch đại chúng thường có thể không mang lại những lợi ích cho cộng đồng địa phương khi những lợi ích du lịch “ rò rỉ” đến các nhà điều hành bên ngoài. Và kết quả là du lịch có thể phá huỷ rất nhiều nguồn lợi mà nó phụ thuộc vào. Ngược lại du lịch bền vững được lập kế hoạch cẩn thận để mang những lợi ích đến cho cộng đồng địa phương, tôn trọng văn hoá địa phương, bảo tồn nguồn lợi tự nhiên, nguồn lợi trực tiếp được mạng đến cho cộng đồng địa phương, khu bảo tồn biển và giáo dục cả du khách và cư dân địa phương về tầm quan trọng của bảo tồn.

2.2. Sự khác nhau giữa du lịch đại chúng và du lịch bền vững.

Bảng 6

STT	Du lịch đại chúng	Du lịch bền vững
1	Có một mục đích: lợi tức.	Được lập kế hoạch với 3 mục đích: lợi tức, môi trường và cộng đồng.
2	Thường không được lập kế hoạch từ trước.	Thường được lập kế hoạch trước cùng với sự tham gia của các bên có liên quan
3	Định hướng đến du khách.	Định hướng đến địa phương.
4	Điều khiển bởi các nhóm bên ngoài.	Do địa phương điều khiển, ít nhất là một phần.
5	Tập trung làm giải trí cho du khách.	Tập trung vào các kinh nghiệm giáo dục.
6	Không ưu tiên cho bảo tồn.	Bảo tồn nguồn lợi tự nhiên được xem là ưu tiên.
7	Không ưu tiên cho cộng đồng.	Đánh giá văn hoá địa phương là ưu tiên.
8	Phần lớn lợi tức được đưa về cho các nhà điều hành và đầu tư từ bên ngoài.	Có nhiều lợi tức được để lại cho cộng đồng địa phương và khu bảo tồn biển.

2.3. Ba chân của du lịch bền vững.

- *Có kinh tế:* Nó đóng góp về mặt kinh tế cho cộng đồng và tạo ra những thu nhập công bằng và ổn định cho cộng đồng địa phương cũng như càng nhiều bên liên quan khác càng tốt. Nó mang lợi ích cho người chủ, cho nhân viên và cả người xung quanh. Nó không bắt đầu một cách đơn giản dễ rồi sau đó sụp đổ nhanh do các hoạt động kinh doanh nghèo nàn.
- *Thân thiện với môi trường:* Du lịch bền vững có tác động thấp đến nguồn lợi tự nhiên và khu bảo tồn biển nói riêng. Nó giảm thiểu các tác động đến môi trường (động - thực vật, sinh cảnh sống, nguồn lợi sống, sử dụng năng lượng và ô nhiễm...) và cố gắng có lợi cho môi trường.
- *Gần gũi về xã hội và văn hoá:* Nó không gây hại đến các cấu trúc xã hội hoặc văn hoá của cộng đồng nơi mà chúng được thực hiện. Thay vào đó, nó lại tôn trọng văn hoá và truyền thống địa phương. Khuyến khích các bên liên quan (các cá nhân, cộng đồng, nhà điều hành tour, và quản lý chính quyền) trong tất cả các giai đoạn của việc lập kế hoạch, phát triển và giám sát, giáo dục các bên liên quan về vai trò của họ.

⇒ *Một đơn vị kinh doanh du lịch mà có đủ ba tiêu chí trên thì “ sẽ kinh doanh tốt nhờ làm tốt”. Điều này có nghĩa là việc thực hiện kinh doanh*

du lịch trong nhiều cách có thể không phá huỷ các nguồn lợi tự nhiên, văn hoá và kinh tế, ngưng cũng khuyến khích đánh giá cao những nguồn lợi mà du lịch phụ thuộc vào. Việc kinh doanh mà được thực hiện dựa trên ba tiêu chí này có thể tăng cường việc bảo tồn nguồn lợi tự nhiên, đánh giá cao giá trị văn hoá và mang lại lợi tức cho cộng đồng và có thể cũng sẽ thu lợi tức.

B. QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU II - ĐỒ SƠN TỚI 2020.

I. QUY HOẠCH CHUNG.

1. Quy mô dân số.

- Căn cứ vào thực trạng tốc độ tăng dân số những năm vừa qua, xét khả năng giảm mức sinh và xu hướng đô thị hoá trong những năm tới thì trong thời gian tới tốc độ tăng số trên địa bàn sẽ có xu hướng tăng nhanh hơn tốc độ tăng của cả giai đoạn 2001 – 2008 và tương đương mức tăng dân số của hai năm 2008 – 2009.
- Dự báo trên được xác định trên cơ sở dự báo tỉ lệ tăng dân số tự nhiên tiếp tục giảm nhưng mức giảm chậm vì tỉ lệ sinh cũng giảm ở mức thấp, thêm vào đó tỉ lệ tử tiếp tục giảm xuống do tuổi thọ ngày càng được nâng cao. Do vậy, dự báo tốc độ tăng tự nhiên dân số của khu II - Đồ Sơn vào khoảng **0,8 – 0,85%** năm vào năm **2010**, **0,5 – 0,6%** vào năm **2015** và **0,4%** vào **2020** là tương đương dự báo mức tăng tự nhiên của các đô thị trong cả nước. Tốc độ tăng dân số cơ học trong những năm tới sẽ tiếp tục tăng cao và cao hơn tốc độ tăng cơ học của những năm gần đây vì Đồ Sơn đang nằm trong vùng đô thị hoá nhanh cho đến những năm 2020. Dự kiến tốc độ tăng dân số chung của Quận tăng từ 5,0 – 5,5% /năm. Với các căn cứ dự báo như trên, quy mô dân số khu II - Đồ Sơn đến **2015** khoảng **5.000** và đến năm **2020** vào khoảng **6.500** người dân cư trú thường xuyên.

2. Định hướng phát triển không gian đô thị.

2.1. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc.

a, Phân chia các khu vực chức năng chủ yếu.

- Khu II – khu du lịch nghỉ mát Đồ Sơn được hình thành hệ thống các khu chức năng như sau:
 - + Khu dịch vụ lưu trú: Gồm các nhà nghỉ, khách sạn được bố trí từ lô Đ1 đến Đ7.

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

- + Khu dịch vụ công cộng: được bố trí sen kẽ trong khu lưu trú và ven các bãi biển từ khu Bến Nghiêng – Khu II – Khu Bến Thốc, Đồi 23, khu Vinaconex, Vụng Hương.
- + Khu cây xanh sinh thái: Kết hợp dịch vụ du lịch ngắm cảnh được bố trí trên các núi N1, N2, N3, N4, N5, N6.
- + Khu bãi tắm: Dịch vụ tắm biển, ngắm cảnh, kết hợp thể thao nước bố trí khu bến thốc, bãi tắm khu II.
- Khu vực quy hoạch được chia thành 3 loại khu chức năng chính, có kí hiệu như sau:
 - + Các khu xây dựng : Đ
 - + Các Khu núi: N
 - + Các khu ven biển: V

B ả ng 7

Ký hiệu	Tên khu	Diện tích(ha)	Mục tiêu
Các khu Đ			
Đ1	Khu Bến Thốc	10,32	- Tạo 1 khu có chức năng nghỉ dưỡng chất lượng cao bao gồm các nhà nghỉ của các cơ quan được nâng cấp, khu nhà nghỉ kiểu biệt thự du lịch của dự án Vinaconex.
Đ2	Khu Vụng Hương	5,57	- Tạo lập khu dân cư kết hợp hoạt động du lịch mang bản sắc của vùng Đồ Sơn: các hộ gia đình có thể tham quan và cùng hoạt động với người dân: đi biển, kéo lưới, chợ cá, sửa thuyền hoặc lưới.
Đ3	Khu nhà nghỉ 21	3,54	- Xây dựng khu nhà nghỉ cao cấp, thấp tầng, kết hợp dịch vụ hội thảo hội nghị.
Đ4	Khu trung tâm	10,63	- Tạo thành một khu trung tâm công cộng về hoạt động văn hoá của toàn khu du lịch với các sinh hoạt văn hoá - biểu diễn, giao lưu tổ chức trong nhà và ngoài trời. - Khu trung tâm về dịch vụ hội thảo hội nghị. - Tạo nên hình ảnh chính về kiến trúc - cảnh quan cho khu II, với ấn tượng về khu du lịch mang sắc thái núi - biển, vừa đảm bảo tính lịch sử vừa hiện đại.

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

Đ5	Khu nhà nghỉ Bộ Xây Dựng	2,24	- Khu nhà nghỉ chất lượng khá, khu hỗ trợ cho khu trung tâm và điểm nhấn cho hình ảnh không gian bờ biển phía Tây.
Đ6	Khu Bến Nghiêng	2,93	- Xây dựng thành khu khách sạn, nhà hàng ăn uống và đầu mối giao thông thủy kết hợp tôn tạo phát huy công trình di tích Bến Nghiêng đáp ứng nhu cầu tìm hiểu và giáo dục lịch sử. - Tạo thành một điểm mốc không gian cho tuyến bờ biển phía Đông.
Đ7	Khu Daso	30,6	- Xây dựng khu du lịch tổng hợp bao gồm khu vui chơi giải trí, TDTT, tổ chức lễ hội văn hoá có tính đại chúng - nhà nghỉ kiểu biệt thự, khách sạn cao tầng có dịch vụ hội nghị hội thảo, bến tàu du lịch. - Hỗ trợ cho khu trung tâm về hoạt động vui chơi giải trí và hội nghị hội thảo. - Thể hiện sự phát triển và kiến trúc hiện đại của thời kì CNH - HĐH.
Các khu V			
V1	Bãi tắm bên thốc	6,83	- Xây dựng thành bãi tắm nước sạch phục vụ các hoạt động tắm, nghỉ ngơi, tham quan ngắm cảnh biển, câu cá hoặc tổ chức TDTT nước.
V2	Bãi tắm 2	27,8	- Cải tạo nâng cấp thành khu bãi tắm trung tâm của toàn khu II và toàn khu du lịch Đồ Sơn. - Tổ chức thành khu không gian mở có chất lượng hình ảnh thoáng, đẹp và đặc trưng cho không gian du lịch biển.
V3	Bãi tắm 3	1,47	- Cải tạo nâng cấp tạo thành khu bãi tắm có chất lượng cao đảm bảo phục vụ cho khách du lịch khu III và hỗ trợ bãi tắm khu II vào dịp ngày nghỉ. - Tạo thành một khu không gian mở có chất lượng hình ảnh thoáng, đẹp nhìn toàn cảnh biển phía Tây và khu núi khu II, công trình Casino. - Xây dựng khu hồ nước sạch phục vụ nghỉ dưỡng, tắm và các hoạt động giải trí liên quan đến nước,
V4	Khu nghỉ tĩnh	6,82	
V5	Phía trước nhà nghỉ BXD và núi N5	4,12	
V6	Phía trước Bến	4,51	

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

	Nghiêng		không bị hạn chế bởi thủy triều.
V7	Giữa Đ7 và mặt biển phía Tây	22,57	- Tổ chức thành khu không gian mở góp phần tôn hình thái không gian kiến trúc - cảnh quan đảo Daso. - Tôn tạo thành không gian nghỉ, ngắm cảnh, câu cá. - Khu cảnh quan tự nhiên (bãi đá, mặt nước và hệ sinh thái...)kết hợp dịch vụ nghỉ, ngắm cảnh, giải trí, TDTT nước.
V8	Dải đất ven bờ khu II	7,75	
V9	Dải bãi đá trước nhà nghỉ 21 và Chân núi N3	4,30	
Các khu N			
N1	Núi Bà Di	15,03	- Tạo thành các khu du lịch sinh thái phục vụ nhu cầu ngắm cảnh, TDTT đi bộ, leo núi của khách du lịch. - Tạo thành các phong nền cho khu II về phía Bắc, có tính chất tương phản với các khu xây dựng cũng như mặt nước.
N2	Đồi Ông Giáp	6,56	- Tạo thành 1 khu nhà nghỉ trên núi (thấp) trên cơ sở hiện trạng, hạn chế phát triển thêm để đảm bảo tỷ lệ cây xanh cao.
N3	Núi Rừng Đọt - Nà Hàu	26,41	- Tạo thành các khu trung tâm dịch vụ du lịch núi của toàn khu II phục vụ nhu cầu du lịch sinh thái, ngắm cảnh, TDTT đi bộ, leo núi của khách du lịch. - Tạo thành các phong nền và mốc không gian cho toàn khu II, có tính chất tương phản với các khu xây dựng cũng như mặt nước.
N4	Núi Vung	2,93	- Khu nghỉ trên núi cao cấp, thu hút khách du lịch tham quan công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, nghệ thuật và ngắm cảnh. - Toàn khu núi là một mốc không gian quan trọng

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

			trong bố cục kiến trúc - cảnh quan khu II.
N5	Núi Cô Tiên	6,95	- Tạo thành các khu du lịch sinh thái thu hút khách du lịch hoạt động tìm hiểu thiên nhiên, ngắm cảnh, TDDT đi bộ, leo núi của khách du lịch. - Tổ chức một số khu dịch vụ du lịch dưới chân núi. - Là một điểm mốc không gian và phong nền cho các khu Đ4, Đ6 về phía Nam, có tính chất tương phản với các khu xây dựng cũng như mặt nước.
N6	Núi Đầu Nở (mộc son)	3,4	

b, Mặt bằng các khu vực xây dựng.

- Khu Đ1:

Bảng 8

Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Dự kiến quy hoạch
Đất xây dựng: diện tích = 67.015m²			
D1	Nhà nghỉ trung ương Đảng	4.459	- Khu vực nhà nghỉ hiện trạng: giai đoạn I, cho phép giữ nguyên chức năng, chỉ cải tạo hoặc xây chen cục bộ. Giai đoạn sau khuyến khích một số nhà nghỉ liên kết thành lô đất đủ lớn để xây dựng khách sạn quy mô lớn và hiện đại . - Khối công cộng giáp đường phía Tây, Lùi chỉ giới xây dựng vào thêm 5m. Tầng cao 5 và 3 tầng.
D2	Quân khu 2	2.029	
D3	Đoàn Hương Giang	4.028	
D4	Nhà nghỉ Hải Sơn	6.912	
D5	Bộ Tư Lệnh Hải Quân	2.956	- Tận dụng khối biệt thự cổ, kết hợp với xây chen thêm 3 khối biệt thự mới, nhằm nâng cao công suất sử dụng đất. Tổ chức lại sân vườn và cây xanh.
D6	Cục xe đạp – xe máy	1.849	- Riêng lô đất D6, điều chỉnh để thuận lợi Cho xây dựng và tổ chức bãi đỗ xe công cộng.

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

	(BQP)		
D6B	Công ty Cửu Long	1.536	
D51 A,B,C D,E,G	Khu biệt thự (dự án Vinaconex)	34042	- Xây dựng các biệt thự du lịch kết hợp nhà nghỉ cuối tuần.
D51 H	Khách sạn (dự án Vinaconex)	3.447	- Lùi chỉ giới xây dựng vào thêm 5m. Tầng cao 5 và 3 tầng , tăng thêm chức năng công cộng.
D51 L	Khách sạn (dự án Vinaconex)	2.924	
CX1	Cây xanh - TDTT	1.901	- Tăng thêm diện tích đất cây xanh TDTT để đảm bảo nhu cầu sử dụng của nhóm nhà nghỉ.
CX2	Cây xanh - TDTT	3.207	
D52 A,B, C	Dãy biệt thự mới chân N1	4096	- Tận dụng dải đất chân núi N1 cạnh đường mới mở đối diện D4: Dây nhà dân kết hợp dịch vụ du lịch (phía trong) phục vụ việc giải toả mặt bằng tại khu vực.
C39	Nhà hàng	862.8	- Xây dựng mới phục vụ khách du lịch tại bãi tắm 1 (Bến Thốc).
Đất giao thông: diện tích = 30.448m²			
	Đường giao thông	27.720	
P1	Bãi đỗ xe công cộng	647	- Xây dựng mới kết hợp mở thông đường.
P2	Bãi đỗ xe công cộng	1.280	
Đất khác		5.357	
Cộng		102.820 m²	

- Khu Đ2

Bảng 9

Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Dự kiến quy hoạch
Đất xây dựng: diện tích = 55.751 m²			
C36	Trung tâm đón tiếp	2.408	-Quy hoạch lại khu tái định cư Vụng Hương (UBND Thành phố đã có quyết định thu hồi) thành khu trung tâm đón tiếp và dịch vụ du lịch: bao gồm bãi đỗ xe và công trình trung tâm đón tiếp, điều phối chung cho khu II và cụm khách sạn du lịch kiểu biệt thự nhỏ (không che chắn tầm nhìn ra biển và đảo Daso)
N1	Khu nhà ở kết hợp DL	8.718	
N2	Khu nhà nghỉ kiểu làng chài	8.061	-Các công trình thấp tầng, tổ chức thành 4 cụm công trình có sân chung và tiểu cảnh.
N3	Khu nhà nghỉ kiểu làng chài	8888.8	
CX3	Cây xanh nghỉ	3.315	-Cải tạo khu gò nhỏ và ngôi đền thờ hiện trạng thành điểm cây xanh nghỉ ngắm cảnh kết hợp du lịch tín ngưỡng.
C37	Khu chợ du lịch làng chài.	2.140	-Kết hợp bến thuyền đánh cá và nhà hàng dịch vụ ăn uống đồ tươi để phục vụ khách du lịch.
Q1	Đồn biên phòng	1.990	-Cải tạo hiện trạng, GĐ 2 xây dựng bổ xung nhà làm việc mới.
C11	Đồn công an	1.182	-Xây mới (công trình hiện trạng sẽ giải phóng để mở rộng nút giao thông).
Đất giao thông: diện tích = 12.852 m²			
	Đường giao thông	12.402	
	Bãi đỗ xe	450	

- Khu Đ3

Bảng 10

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Dự kiến quy hoạch
Đất xây dựng: diện tích = 27.665 m²			
D15	Khu nhà nghỉ 21	27.185	-Theo dự án xây dựng của Ban Tài Chính TW.
Tg5	Miếu	153	-Tôn tạo trên cơ sở hiện trạng.
HT1	Trạm phát điện	327	-Tôn tạo trên cơ sở hiện trạng.
Đường giao thông		6.240	
Đất khác		2.007	

- Khu Đ4 :

Bảng 11

Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Dự kiến quy hoạch
Đất xây dựng: diện tích = 77.231 m²			
D61	KS Bộ Quốc Phòng (mới)	8.372	- Giai đoạn 1 vẫn tận dụng các công trình nhà nghỉ T66 quân đội. Lâu dài sẽ thay thế cả 3 công trình hiện trạng thành 1 khu khách sạn 3 – 4 sao cao 9 – 13 tầng.
D62	Khách sạn Thuỳ Dương (Mới)	8.774	- Kết hợp khu khách sạn Thuỳ Dương (QĐ) với khu nhà khách UBND thành 1 khách sạn 4 sao 7-9 tầng. trường hợp không kết hợp được thì tách thành 2 khối: khối khách sạn xây dựng trên mặt bằng khách sạn Thuỳ Dương hiện tại và khối dịch vụ công cộng trên mặt bằng nhà khách UBND TP.
D63	Khách sạn Hải Âu - Biển Đông	17.623	- Kết hợp khu khách sạn Hải Âu và Biển Đông và lấy 1 phần khách sạn Vạn Thông tạo thành khu khách sạn và dịch vụ tổng hợp (khách sạn, ăn uống, hội thảo hội nghị). Ngoài hai công trình

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

			hiện trạng tạm giữ lại, xây dựng bổ xung công trình hội trường để dịch vụ hội nghị và các công trình sân vườn và nhà dịch vụ 1 tầng.
D64	Khách sạn trung tâm	18.720	- Xây dựng mới khách sạn trung tâm 4 sao (có khối hội nghị hội thảo) trên cơ sở kết hợp khu đất biệt thự hiện trạng với khu dịch vụ cho thuê phía bãi tắm.
D65	Khách sạn Hoa Phượng (Mới)	12.364	- trước mắt tôn tạo trên cơ sở hiện trạng , giai đoạn 2 thay thế bằng khách sạn 4 sao cao 7 – 9 tầng.
C20	Trung tâm công cộng	7.804	- Công trình 3 – 4 tầng là trung tâm tổ chức các dịch vụ công cộng tổng hợp như biểu diễn trong nhà và ngoài nhà (kết hợp với không gian quảng trường), giải trí trong nhà, siêu thị...
CX7	Quảng trường	4.773	- Tổ chức 1 quảng trường trung tâm từ chân núi N4 hướng ra biển (chiều rộng 40 m, trục trùng với trục tâm công trình biệt thự Bảo Đại). Tại đây bố trí bể phun nước lớn có nhịp điệu thay đổi, kết hợp chiếu sáng (ban đêm).
Đất giao thông: diện tích = 29.931 m²			
	Đường giao thông		- Cải tạo và nâng thẳng 2 đoạn đường ngang phía trước khách sạn Hải Âu và Hoa Phượng tạo thành trục đi bộ nối giữa 2 bờ biển Đông Tây. - Mở thêm 3 trục ngang mới nối đường chân núi N3 và N4 ra bờ biển: khu quảng trường và đường 2 bên lô D66.
P11	Bãi đỗ xe công cộng	1.462	
P12	Bãi đỗ xe công cộng	430	- Xây dựng mới.
P13	Bãi đỗ xe công cộng	1.045	
Tổng diện tích khu Đ4		98.042 m²	

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

- Khu Đ5:

Bảng 12

Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Dự kiến quy hoạch
Đất xây dựng: diện tích = 18.714 m²			
D36a	Khu nhà nghỉ Bộ Xây Dựng	13.937	- Khu nhà nghỉ hiện trạng chỉ cải tạo nâng cấp tăng cường cây xanh
D36b	Khu nhà nghỉ Bộ Xây Dựng	1.246	- Cải tạo, nâng cấp.
Đất giao thông:			
	Đường giao thông	1.989	- Mở rộng tuyến đường vào và nối thông với khu III tại bãi 3 và dự kiến lâu dài nối với khu Casino, tạo thành tuyến cảnh quan với các bãi đá phục vụ nhu cầu câu cá, dạo và nghỉ tĩnh.
P14	Bãi đỗ xe công cộng	7.148	- Mở rộng bãi đỗ xe, tạo thành bãi xe 2 tầng để tăng công suất.
Tổng diện tích khu Đ5		23.197 m²	

- Khu Đ6:

Bảng 13

Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Dự kiến quy hoạch
Đất xây dựng:			
C40	Công trình vui chơi giải trí biển	9.395	- Lấn biển, xây dựng công trình công cộng làm thành trung tâm vui chơi giải trí biển.
C19	Nhà hàng Bến Nghiêng	7.965	- Xây dựng một trung tâm công cộng phụ tại khu vực (nhà hàng, và các dịch vụ tắm biển, giải trí).

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

C21	Khu bia di tích và nhà trưng bày	2.473	- Xây dựng mới nhà truyền thống, tượng đài và phù điêu tạo thành một quần thể công trình văn hoá - lịch sử.
C21b	Khu tượng đài và phù điêu		
DT1	Di tích Bến Nghiêng	2.600	- Công trình di tích Bến Nghiêng được bảo tồn.
Đất giao thông:			
	Đường giao thông	7.523	- Giải toả các dãy nhà dân, mở rộng , nắn chỉnh tuyến đường tạo thành tuyến thông với bãi biển phía Đông của núi N6.
HT15	Khu bến tàu du lịch		- Xây dựng mới cầu cảng đủ lớn để cho tàu du lịch có thể leo đậu, từ đó tàu du lịch có thể đưa khách ra đảo Dấu và khách quá cảng ra Cát Bà và Vịnh Hạ Long.
P15	Bãi đỗ xe công cộng	1.036	- Xây mới.
	Đất khác	315	
Tổng diện tích khu Đ6		31.307 m²	

- Khu Đ7:

Bảng 14

Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Dự kiến quy hoạch
Đất xây dựng: Diện tích = 211.060 m²			
C31	Khu vui chơi giải trí	26.344	- Khu giải trí gồm công trình giải trí trong nhà, hồ nước nhân tạo, các trò chơi hiện đại (không xây dựng cố định mà lắp ghép để có thể thay đổi thể loại). Các tiểu cảnh, các vườn sinh vật cảnh...
C32	Khu TDTT	38.616	- Khu TDTT – văn hoá có CLB TDTT, sân bóng đá mini (có thể kết hợp thành sân hội chơi trâu (

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

			du lịch) hoặc biểu diễn), sân tennis, cầu long. Tổ chức tuyến đường thành tuyến đua xe có địa hình thay đổi.
C33	Khu giải trí nước	8.030	- Khu giải trí mặt nước có khu bể nước, các ống trượt nước và nhà biểu diễn cá heo(trên mái tạo thành thác nước chảy xuống mặt nước cả 2 phía.
C35	Nhà hàng	1.860	
D71	Khu KS cao tầng và trung tâm hội thảo hội nghị	26.920	- Khu khách sạn và dịch vụ hội thảo (diện tích 2,7 ha) trong đó: + Xây dựng 4 khách sạn cao trung bình 11 – 15 tầng đảm bảo công suất khoảng 700 phòng. + Công trình hội trường đa năng cao 3 tầng với 1 phòng họp lớn với sức chứa 800 chỗ và các phòng họp trung bình và nhỏ cũng như các công trình phụ trợ khác.
D72	Nhóm biệt thự du lịch	32.642	- Khu nhà nghỉ kiểu biệt thự (tổng diện tích 8,55 ha) tổ chức thành 5 cụm nhà nghỉ kiểu biệt thự (trung bình 15 nhà / nhóm) có sân vườn bể bơi ngoài trời và công trình phục vụ đồng bộ.
D73	Nhóm biệt thự du lịch	21.605	
D74	Nhóm biệt thự du lịch	14.409	
D75	Nhóm biệt thự du lịch	16.915	
D76	KS lữ hành 2	8.005	-Khách sạn có tính chất lữ hành phục vụ trung chuyển khách đi Hạ Long và các điểm du lịch khác, cao 7 tầng
CX5	Cây xanh đi bộ	2.812	
CX11	Cây xanh đi bộ	2.731	
CX12	Cây xanh đảo giao	2.463	

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

	thông		
CX13	Cây xanh đi bộ.	3.860	
CX14	Cây xanh đi bộ.	3.151	
CX15	Cây xanh công cộng	3.397	
Đất giao thông: Diện tích = 77.522 m²			
	Đường giao thông	67.956	
HT	Khu cầu tàu	7.523	- Bến tàu du lịch, đây là bến tàu chính vì khu vực này lặng gió, không có sóng.
P15	Bãi đỗ xe	1.855	
P16	Bãi đỗ xe	2.067	
P17	Bãi đỗ xe	2.892	
P18	Bãi đỗ xe	900	
	Đất khác	27.010	

b, Bố cục mặt bằng các khu ven biển:

- Khu V1:

Bảng 15

Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Dự kiến quy hoạch
Đất xây dựng: diện tích = 1.983 m²			
CX11	Dải cây xanh nghỉ bờ biển	5.365	- Mở rộng đoạn bờ biển tạo thành dải cây xanh nghỉ bờ biển rộng 7 m (tách với vỉa hè đi bộ). Phục vụ nhu cầu nghỉ, ngắm cảnh, ăn uống ngoài trời.
CX11b	Quảng trường	2.500	- Mở rộng đoạn hè đối diện đường ngang từ Đ2 ra xây dựng quảng trường có tiểu cảnh và tượng đài.
D13	Nhà hàng	839	- Lấn 1 phần diện tích ra bờ biển (bãi đá hiện tại) xây

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

D14	Nhà hàng	1.144	dựng 2 nhà hàng dịch vụ ăn uống kết hợp với ngắm cảnh.
Đất giao thông:			
	Đường giao thông	8.550	
Khu vực kè nhân tạo và bãi đá		7.652	-Phần đập phía ngoài tạo dải bãi đá để khách du lịch nghỉ ngắm cảnh, câu cá, lướt ván, xuồng máy... Tổ chức 1 bến cano du lịch tại đây .
Khu vực bãi cát		9.777	-Thay cát sạch.
Khu vực mặt nước		30.775	-Thay nước sanh (có biện pháp lọc nước biển).
Đất khác		4.178	-
Tổng diện tích		63.182 m²	

- Khu V2:

Bảng 16

Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Dự kiến quy hoạch
Đất xây dựng: diện tích = 12.611 m²			
CX12	Dải cây xanh bờ biển	17.315	-Mở rộng toàn tuyến bờ biển tạo thành dải cây xanh nghỉ bờ biển (đoạn phía trước Đ4 rộng 10m, đoạn dưới chân N3 và N5 rộng 7m) tác với vỉa hè đi bộ bằng dải cây trang trí tạo cảnh và bóng mát.
C15	Nhà hàng	8.400	-Mở rộng phần kè biển tạo mặt bằng xây dựng 3 nhà hàng ăn uống kết hợp dịch vụ tắm biển.
C16	Nhà hàng	1.911	
C17	Nhà hàng	2.300	
TĐ	Tượng đài		
	Đường đi bộ ven biển	30.200	-Cải tạo đoạn đường ô tô hiện trạng thành đường đi bộ rộng 10m.
BT2	Khu vực bãi cát	79.443	-Mở rộng và thay cát sạch.

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

	Khu vực mặt nước	143.922	
	Khu vực bãi đá	49.127	- Di chuyển bãi đá hiện trạng ra gần Bến Nghiêng để mở rộng bãi tắm và làm kè chắn sóng không cho trôi cát vào bãi 2.
	Đất khác	7.621	
Tổng		277.924	

- Khu V3:

Bảng 17

Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Dự kiến quy hoạch
Đất xây dựng: diện tích = 14.671 m²			
	Đường giao thông	2.550	- Mở đoạn đường mới nối thông ra khu II qua nhà nghỉ Bộ Xây Dựng, tạo thành tuyến cảnh quan mới hỗ trợ cho yêu cầu về giao thông
	Khu vực bãi tắm	6.300	- Cải tạo kè – cây xanh bờ biển kết hợp khai thác dải đất chân núi cạnh đường mới thành dải cây xanh bờ biển phục vụ nghỉ ngơi ngắm cảnh
	Khu vực mặt nước	3.505	
	Khu vực bãi đá	1.700	

- Khu V4:

Bảng 18

Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Dự kiến quy hoạch
Đất xây dựng: diện tích = 8.822 m²			

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

CX25	Khu cây xanh nghỉ tĩnh	12.531	- Hoàn thiện cây xanh chân núi N3 tạo thành dải cây xanh nghỉ ngơi tĩnh phục vụ khách du lịch và đặc biệt khách nghỉ cuối tuần.
C5	Khu nhà hàng	6.724	- Nhà hàng, bãi đỗ xe làm trung tâm đón và phục vụ nhu cầu ăn uống của khách du lịch.
CX6	Cây xanh đi bộ	1.419	
P1	Bãi xe công cộng	700	
	Khu vực mặt nước	36.531	- Cải tạo khu mặt nước giữa Đ7 và N3 thành bãi tắm nước sạch (nạo vét và xử lý lớp bùn đất, thay bằng cát sạch, xây dựng hệ thống lọc nước biển và thiết bị tạo sóng nhân tạo...)
	Khu bãi cát	9.062	
	Đất khác	1.249	
Tổng		68.195	

- Bố cục mặt bằng các khu bãi đá:
 - + Khu V5: Dải mặt nước, bãi đá phía trước nhà nghỉ Bộ Xây Dựng và N5 tạo thành khu nghỉ tĩnh ngắm cảnh.
 - + Khu V6: Dải mặt nước, bãi đá phía trước Bến Nghiêng và khu khách sạn, có cầu tàu du lịch.
 - + Khu V7: Là dải đất và phần tiếp giáp giữa Đ7 và mặ biển phía Tây. Tại đây không xây dựng mà kết hợp kè bê tông của Đ7, tạo 1 số bãi cát tự nhiên hopặc đan xen với bãi đá để tạo cảnh và không gian nghỉ tĩnh phía trước các nhóm biệt thự.
 - + Khu V8: Dải đất ven bờ khu Đ2.
 - + Khu V9: Là dải bãi đá phía trước Nhà nghỉ 21, tôn tạo thành không gian ngắm cảnh, nghỉ ngơi, câu cá.
- c, Bố cục mặt bằng các khu núi.*
- Núi N1:

Bảng 19

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Dự kiến quy hoạch
Đất xây dựng:			
C1	Quán nghỉ	1.762	- Xây dựng một số công trình quán nghỉ, giải khát ngắm cảnh quy mô nhỏ (diện tích xây dựng chiếm tỉ lệ nhỏ khoảng 5 – 7%) .
C2	Quán nghỉ	1.266	
C3	Quán nghỉ	867	
HT1	Đài truyền hình	434	- Tôn tạo trên cơ sở hiện trạng.
HT2	Đài truyền hình	972	
Tg1	Miếu	309,8	
Đất giao thông:			
Đường dạo trên núi		3.844	- Các tuyến đường dạo có tính tự nhiên (đường mòn, bám theo đường đồng mức của núi).
Đất cây xanh sinh thái		138.481	- Chủ yếu bảo tồn và trồng thêm cây thông tạo thành hệ sinh thái rừng đặc thù riêng.
Đất khác		2.640	

- Núi N2:

Bảng 20

Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Dự kiến quy hoạch
Đất xây dựng:			
C4	Quán nghỉ	595	- Xây dựng một quán nghỉ, giải khát ngắm cảnh quy mô nhỏ gần Trại hè Thanh thiếu niên Hải Phòng. - Bảo tồn và trồng thêm cây để tăng thêm độ bao phủ.
D7	Nhà nghỉ thông tin	3.639	- Là nhà nghỉ của các cơ quan, hiện trạng chỉ nâng cấp cải tạo.

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

D8	Nhà nghỉ binh đoàn 11	1.354	
D9	Nhà điều dưỡng bưu điện	4.813	
D10	Khu nghỉ dưỡng trường lục quân	3.204	
D11	Khu nghỉ dưỡng cục bản đồ	2.342	
D12	Trại hè thiếu nhi Thành Phố	6.897	
D13	T66 (Bộ Tổng Tham Mưu)	6.453	
C42	Nhà hàng trên núi	1.200	-Xây dựng mới.
CX21	Khu cây xanh vườn cảnh	5.202	-Giải phóng khu nhà dân hiện trạng chuyển thành khu cây xanh
Đất giao thông: Diện tích = 1.843m²			
	Đường giao thông		-Xây dựng tuyến đường nối với tuyến đường hiện trạng thông xuống khu Đ1 cũng như ra đường ven Vùng Hương (đường rộng 5m, bám theo đường đồng mức của núi).
P4	Bãi đỗ xe 3 (cạnh D12)	632	
	Cây xanh sinh thái	25.237	-Bảo vệ và phát triển thêm.
	đất khác	912	-

- Núi N3:

Bảng 21

Ký	Tên lô đất	Diện	Dự kiến quy hoạch
----	------------	------	-------------------

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

hiệu		tích (m ²)	
Đất xây dựng: Diện tích = 32.099 m²			
Tg3	Đền thờ Nam Hải 1	557	Tôn tạo các đền thờ, miếu dưới chân núi thành các điểm du lịch tín ngưỡng.
Tg2	Đền thờ Nam Hải 2	452	
Tg6	Miếu	148	
D14	Đoan 295	21.747	Thay thế các nhà nghỉ cũ thành các nhà nghỉ kiểu biệt thự bố trí phân tán bám theo sườn núi.
D16	Khu nhà nghỉ BCH quân sự Thành phố	309,8	GĐII: Cải tạo thành nhà nghỉ chân núi, 2-3 tầng, giạt cấp theo địa hình (đảm bảo các vị trí hầm pháo).
C6	Khu CLB nhảy dù	360	Xây dựng mới một khu TDTT phục vụ nhu cầu nhảy dù và leo núi (tại đây các vách núi khá dựng đứng).
C7	Khu du lịch văn hoá	918	Xây dựng một khu đền thờ làm điểm du lịch di tích văn hoá tâm linh và lịch sử (nhân vật truyền thuyết hoặc kỉ niệm sự kiện lịch sử), phối kết hợp với các đền thờ dưới chân núi thành một tuyến du lịch tâm linh.
C8	Tháp ngắm cảnh	776	Xây dựng khu tháp ngắm cảnh: 30m (đạt độ cao 90m so với mực nước biển) để khách du lịch có thể ngắm toàn cảnh Đồ Sơn và Cát Bà, cửa Bạch Đằng, Vịnh Hạ Long, cửa Văn Úc.
C9	Nhà nghỉ	3.025	Xây dựng một khu nhà hàng trên đỉnh núi và ba khu quán nghỉ ngắm cảnh.
C10	Quán nghỉ	722	
C11	Quán nghỉ	369	
C12	CLB leo núi	3.236	Điểm tập kết, cho mượn dụng cụ và hướng dẫn khách du lịch.

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

HT2	Trạm định vị toàn cầu GPS	1.361	- Cải tạo các khu hạ tầng viễn thông hiện trạng.
HT3	Trạm Vinaphone	1.116	
Đất giao thông:			
Đường giao thông		7.215	- Cải tạo đường ô tô lên núi hiện tại, kéo dài lên đỉnh núi, tổ chức một bãi đỗ xe công cộng trên đỉnh núi. - Xây dựng một số tuyến đường dạo có tính tự nhiên (đường mòn, bám theo đường đồng mức của núi).
P9		764	- Xây mới.
cây xanh sinh thái		223.345	- Bảo tồn và trồng thêm thông tạo thành khu núi có rừng thông che phủ.

Sau khi xây dựng tháp ngắm cảnh, sẽ giải phóng công trình trạm Vinaphone và xây dựng cụm nhà nghỉ trên núi.

- Núi N4:

Bảng 22

Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Dự kiến quy hoạch
Đất xây dựng: Diện tích = 4.968 m²			
D23	Khu biệt thự Nam Phương	1.418	- Tôn tạo 2 cụm nhà nghỉ Bảo Đại và Nam Phương.
D28	Khu biệt thự Bảo Đại	2.885	
D24	Khu giặt là của công ty DL Đồ Sơn	665	- Chuyển đổi khu giặt là thành khu vườn ươm và cây cảnh của công ty DL KS Đồ Sơn. - Tôn tạo đường lên khu biệt thự hiện trạng.
Đất giao thông:			

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

Đường giao thông	10.907	- Tôn tạo đường lên khu biệt thự hiện trạng - Tạo thêm đường leo núi tự nhiên cho khách du lịch
		- Duy trì và tăng cường cây xanh.

- Núi N5:

Bảng 23

Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Dự kiến quy hoạch
Đất xây dựng: Diện tích = 10.489 m²			
D37	Khu nhà nghỉ đồi Cô Tiên	2.229	- Thay thế xây dựng lại..
C24	Nhà hàng Pagodon	2.200	- Thay thế xây dựng lại.
C23	Quán nghỉ	330	- Xây mới hai khu quán nghỉ với quy mô nhỏ trên đỉnh và sườn núi để phục vụ nhu cầu giải khát ngấm cảnh.
C22	Quán nghỉ	498	
D57	Nhà nghỉ kiểu biệt thự	3.006	- Thay thế dãy nhà nghỉ hiện trạng.
D59	Nhà nghỉ kiểu biệt thự	5.232	- Chuyển đổi dãy nhà nghỉ tư nhân (thuê đất của phường) thành dãy nhà nghỉ kiểu biệt thự trên núi.
Đường dạo trên núi		3.612	- Xây dựng một tuyến đường dạo mạng tính tự nhiên (đường mòn, bám theo đường đồng mức của núi).
Cây xanh sinh thái		54.911	- Bảo tồn và trồng thêm cây thông để phủ kín các sườn núi, tạo thành hệ sinh thái rừng có đặc thù riêng.
Đất khác		523	-

- Núi N6:

Bảng 24

Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích	Dự kiến quy hoạch
---------	------------	-----------	-------------------

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

		(m ²)	
Đất xây dựng: Diện tích = 2.253 m²			
D73	Nhà nghỉ Hoa Sữa	2.253	Cải tạo hai nhà nghỉ Hoa Sữa hiện trạng.
Đường Giao thông		1.164	Xây dựng tuyến đường dạo từ nhà nghỉ Hoa Sữa lên núi.
Cây xanh sinh thái		30.377	- Bảo tồn và trồng thêm cây thông tạo thành hệ sinh thái rừng đặc thù riêng. - Giải phóng dãy nhà dân ở dưới chân núi, tô tạo lại cảnh quan chân núi đảm bảo tính tự nhiên để góp phần cho kiến trúc khu Đ6. - Cải tạo các tuyến kè chân núi về phía Tây tăng tính tự nhiên của núi.
Đất khác		218	-
Tổng :		34.012	-

2.2. Các vùng kiến trúc cảnh quan.

- Trên cơ sở đặc điểm về cảnh quan, mối quan hệ chức năng giữa các khu, toàn khu II phân thành 3 vùng lớn: A, B, C.

Bảng 25

STT	Danh mục vùng, khu vực		Cao độ hiện trạng
	Kí hiệu	Chức năng	
I	Vùng A		
1	Khu N3	Núi Nà Hàu – Cây xanh	+14,0 ÷ 64,0
	Khu N4	Núi Vung – cây xanh	+8,0 ÷ 33,0
	Khu N5	Núi Cô Tiên – Cây xanh	+5,0 ÷ 49,0
	Khu N6	Núi Mộc Sơn – cây xanh	+10,0 ÷ 49,0
2	Khu V2	Bãi tắm khu II	-1,0 ÷ 0,8
	Khu V3	Bãi tắm khu III	
	Khu V5	Bãi đá	

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

	Khu V6	Bãi đá mặt nước	-0,1 ÷ 1,0
3	Khu Đ4	Trung tâm công cộng	+4,0 ÷ 6,0
	Khu Đ5	Khách sạn nhà nghỉ	+5,8 ÷ 6,5
	Khu Đ6	Công cộng, khách sạn Bến tàu	+4,8 ÷ 7,0
II	Vùng B		
1	Khu N1	Núi Bà Di - cây xanh	+6,5 ÷ 50,0
	Khu N2	Đồi Ông Giáp- Cây xanh nhà nghỉ	+7,0 ÷ 20,0
2	Khu V1	Bãi tắm mặt nước	+0,5 ÷ 1,5
3	Khu Đ1	Khu nhà nghỉ thấp tầng	+1,2 ÷ 2,7
	Khu Đ2	Nhà nghỉ + du lịch	+4,5 ÷ 6,7
	Khu Đ3	Nhà nghỉ thấp tầng cao cấp	+2,5 ÷ 4,5
III	Vùng C		
1	Khu V4	Bãi tắm nước sạch	+0,25 ÷ 1,7
	Khu V7	Bãi đá, mặt nước	-1,0 ÷ -1,54
2	Khu Đ7	Khách sạn nhà nghỉ dịch vụ, công cộng, vui chơi giải trí.	Đang san lấp 0,8 ÷ 2,5

- Vùng A: Gồm:

- + Các khu núi: N3,N4,N5,N6.
- + Các khu đất bằng: Đ4, Đ5, Đ6.
- + Các khu ven biển: V2,V3,V6.

Đây là vùng trung tâm và quan trọng nhất của khu II, tại đây có 3 thành phần quan trọng nhất của toàn khu: núi N3, khu bãi II cũ (Đ4 và V2). Khu này cần tăng hệ số sử dụng đất nên có thể bố trí công trình khách sạn cao tầng.

- Vùng B: Gồm:

- + Các khu núi: N1, N2.
- + Các khu đất bằng Đ1, Đ2.
- + Các khu ven biển: V1, V5, V8.

Đây là khu nhà nghỉ, chủ yếu là thấp tầng.

- Vùng C: Gồm:

- + Khu đảo Daso: Đ7.
- + Các khu ven biển: V4, V7.

Đây là khu mới phát triển trên cơ sở dự án Daso, chủ yếu thấp tầng. Có bố trí một số công trình khách sạn cao tầng.

2.3. Cây xanh và không gian trồng.

- Đối với không gian xanh vùng núi cần được tôn tạo, bảo vệ và tăng cường trồng cây xanh tạo cảnh quan.
- Vùng núi giáp vùng bờ biển cần nghiên cứu để trồng cây xanh kết hợp công trình để tạo vẻ đẹp cho công trình. Trồng cây xanh có sự kết hợp màu lá, cây có hoa và cây xanh bóng mát.
- Việc quản lý cần giao cho một cơ quan có chức năng đảm nhiệm để có sự điều hoà thống nhất.
- Đối với mặt thoáng cần tôn trọng các quy định và các dự án Tổng mặt bằng được phê duyệt. Không được lấn chiếm, buôn bán làm cản trở giao thông đi bộ.
- Các mặt thoáng cần tôn tạo bổ xung kiến trúc điều khác tạo các góc nhìn đẹp.

3. Cơ cấu sử dụng đất.

- Tổng diện tích nghiên cứu là 201,2 (ha). Cơ cấu sử dụng đất như sau:

Bảng 26

Khu	Diện tích (ha)	Chức năng	Tỉ lệ đất %		Số phòng
			Đất XD	Đất trồng	
Đ1	10,32	- Khu nhà nghỉ của các cơ quan - Khu nghỉ thấp tầng (dự án Vinaconex)	70	30	700
Đ2	5,57	- Khu đón tiếp và nhà nghỉ thấp tầng	70	30	50-70
Đ3	3,54	- Nhà nghỉ thấp tầng cao cấp.	70	30	50
Đ4	10,63	- Trung tâm công cộng của toàn khu. - Khách sạn cao tầng.	70	30	1200
Đ5	2,24	- Khách sạn – nhà nghỉ.	70	30	250
Đ6	2,93	- Công cộng, di tích, nhà hàng. - Khách sạn. - Bến tàu du lịch.	60	40	150
Đ7	30,6	- Khu vui chơi giải trí – TDTT.	70	30	1400 - 1500

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

		- Khu khách sạn và nhà nghỉ cao cấp. - Khu dịch vụ công cộng. - Bến tàu du lịch			
V1	6,83	- Khu tắm nước sạch, kết hợp nghỉ ngắm cảnh, giải trí và TDTT nước.	5	95	
V2	27,8	- Khu tắm biển tự nhiên, nghỉ ngắm cảnh, TDTT nước và bãi biển.	5	95	
V3	1,47	- Khu tắm biển tự nhiên, nghỉ ngắm cảnh, TDTT nước và bãi biển.	5	95	
V4	6,82	- Khu tắm nước sạch, kết hợp nghỉ ngắm cảnh, giải trí và TDTT nước.	5	95	
V5	4,12	- Khu cảnh quan tự nhiên (bãi đá, mặt nước và hệ sinh thái...) kết hợp nghỉ ngắm cảnh, giải trí, TDTT nước.	0	100	
V6	4,51				
V7	22,57				
V8					
V9					
N1	15,03	- Cây xanh sinh thái là chủ đạo, kết hợp dịch vụ du lịch.	5	95	20
N2	6,56	- Cây xanh sinh thái và nhà nghỉ	40	60	
N3	26,41	- Cây xanh sinh thái, nhà nghỉ kết hợp dịch vụ DL.	10	90	100
N4	2,93	- Cây xanh sinh thái và nhà nghỉ	15	85	30
N5	6,95	- Cây xanh sinh thái là chủ đạo, kết hợp dịch vụ du lịch.	5	95	50
N6	3,4	- Cây xanh sinh thái là chủ đạo, kết hợp dịch vụ du lịch.	5	95	15

4. Chỉ tiêu sử dụng đất.

4.1. Khu lưu trú.

- Khu khách sạn cao tầng: Mật độ xây dựng **20 ÷ 25%**. Tầng cao trung bình 5 (tối đa là 15 -18 tầng). Hệ số sử dụng đất : **1,0 ÷ 1,25**.
- Khách sạn có chỗ đỗ xe riêng tính theo chỉ tiêu: 5 phòng / 1 chỗ đỗ xe, 25 m² / 1 chỗ đỗ.
- Khu biệt thự du lịch: tầng cao: 2 ÷ 3 tầng, mật độ xây dựng : **25%**. Hệ số sử dụng đất: **0,65 ÷ 0,75**. Mỗi biệt thự có một chỗ để xe tổ chức thành bãi chung cho từng nhóm.
- Khu nhà nghỉ trên núi: 1 tầng, quy mô nhỏ. Mật độ xây dựng: **10 ÷ 15%**.

4.2. Công trình công cộng.

- Công trình dịch vụ ăn uống:
 - + Mật độ xây dựng: **30 ÷ 35%**.
 - + Tầng cao trung bình: **1,5**.
 - + Hệ số sử dụng đất: **0,4 ÷ 0,52**.
- Công trình nghỉ ngơi - giải trí ở các khu bờ biển:
 - + Mật độ xây dựng < **10%**.
 - + Tầng cao trung bình: **1,5**
- Công trình nghỉ ngơi - giải trí TDTT tại các khu núi:
 - + Mật độ xây dựng < **0,5%**.
 - + Tầng cao trung bình: **1** (trừ công trình kĩ thuật hay công trình yêu cầu đặc biệt).
- Khu vui chơi giải trí kết hợp khu TDTT tập trung (khuDaso).
 - + Mật độ xây dựng < **10%**.
 - + Tầng cao trung bình: **1,5**.

5. Định hướng phát triển các công trình hạ tầng kĩ thuật.

5.1. Cốt nền xây dựng.

- Quy định chung:
 - + Việc khống chế cao độ nền xây dựng khu du lịch Đồ Sơn phải đảm bảo các yếu tố sau:
 - \ Phù hợp với các khu chức năng.
 - \ Phù hợp với điều kiện địa hình khu vực.
 - \ Đảm bảo thoát nước nhanh.
 - \ Giữ được cảnh quan hiện có.
- Căn cứ vào các điều trên, kết hợp với việc phân khu chức năng các vùng, khu vực. Cao độ nềopây dựng về cơ bản vẫn giữ nguyên theo cao độ hiện trạng trừ một số khu vực có cao độ địa hình thấp như khu nhà nghỉ cuối tuần Vạn Hương và khu nhà nghỉ khách sạn Daso (khu vực lán biển) cần được san lấp đến cao độ thiết kế.

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

- Cao độ hiện trạng và cao độ quy hoạch được thể hiện ở bảng sau:

Bảng 27

STT	Danh mục vùng, khu vực		Cao độ hiện trạng	Cao độ quy hoạch
	Kí hiệu	Chức năng		
I	Vùng A			
1	Khu N3	Núi Nà Hàu – Cây xanh	+14,0 ÷ 64,0	+14,0 ÷ 64,0
	Khu N4	Núi Vung – cây xanh	+8,0 ÷ 33,0	+8,0 ÷ 33,0
	Khu N5	Núi Cô Tiên – Cây xanh	+5,0 ÷ 49,0	+5,0 ÷ 49,0
	Khu N6	Núi Mộc Sơn – cây xanh	+10,0 ÷ 49,0	+10,0 ÷ 49,0
2	Khu V2	Bãi tắm khu II	-1,0 ÷ 0,8	-1-,0 ÷ -0,1
	Khu V3	Bãi tắm khu III		
	Khu V5	Bãi đá		
	Khu V6	Bãi đá mặt nước	-0,1 ÷ 1,0	-0,1 ÷ 1,0
3	Khu Đ4	Trung tâm công cộng	+4,0 ÷ 6,0	+4,0 ÷ 6,0
	Khu Đ5	Khách sạn nhà nghỉ	+5,8 ÷ 6,5	+5,2 ÷ 6,5
	Khu Đ6	Công cộng, khách sạn Bến tàu	+4,8 ÷ 7,0	+5,0 ÷ 7,0
II	Vùng B			
1	Khu N1	Núi Bà Di - cây xanh	+6,5 ÷ 50,0	+6,5 ÷ 50,0
	Khu N2	Đồi Ông Giáp- Cây xanh nhà nghỉ	+7,0 ÷ 20,0	+7,0 ÷ 20,0
2	Khu V1	Bãi tắm mặt nước	+0,5 ÷ 1,5	
3	Khu Đ1	Khu nhà nghỉ thấp tầng	+1,2 ÷ 2,7	+3,6 ÷ 4,1
	Khu Đ2	Nhà nghỉ + du lịch	+4,5 ÷ 6,7	+4,5 ÷ 6,7
	Khu Đ3	Nhà nghỉ thấp tầng cao cấp	+2,5 ÷ 4,5	+3,6 ÷ 4,5
III	Vùng C			
1	Khu V4	Bãi tắm nước sạch	+0,25 ÷ 1,7	
	Khu V7	Bãi đá, mặt nước	-1,0 ÷ -1,54	
2	Khu Đ7	Khách sạn nhà nghỉ dịch vụ, công cộng, vui chơi giải trí.	Đang san lấp 0,8 ÷ 2,5	+3,6

5.2. Giao thông.

a, Đường chính.

- Đường 353 mới:
 - + Là tuyến đường mới mở, chỉ tôn tạo mở rộng vỉa hè từ 3,5 (m) đến 4,5 (m).
 - + Lộ giới của tuyến đường: **B = 20,5 (m).** (4,5 – 11,5 – 4,5).
 - Tuyến đường đôi:
 - + Là hai tuyến đường một chiều: đường Yết Kiêu (ở trên) và đường Vạn Hoa (ở dưới) từ Dốc An Dưỡng đến Dốc Vung tạm thời giữ nguyên hiện trạng.
 - + Giai đoạn sau đường Yết Kiêu tiến hành mở rộng lòng đường và cải tạo vỉa hè với mặt cắt lộ giới: **B = 11,5 (m)** (2 – 7,5 – 2).
 - + Tuyến đường Vạn Hoa:
Đoạn từ dốc Vung đến nhà nghỉ Bộ Xây Dựng bao gồm cả bãi đỗ xe trung tâm được quy hoạch thành tuyến đường đôi.
 - \ Tuyến thứ nhất: Đi theo hiện trạng được mở rộng lòng đường: **B = 11,5m** và vỉa hè bên trái 3m.
 - \ Tuyến thứ hai: đi từ khu Daso ven theo bãi đỗ xe mới đi khu III.
Đoạn từ nút giao đường vào nhà nghỉ Bộ Xây Dựng đến ngã ba Con Hươu cải tạo hoàn thiện vỉa hè theo mặt cắt lộ giới: **B = 20,5m** (4,5 – 11,5 – 4,5)
 - Đoạn từ ngã ba con hươu đến dốc Pagodon cải tạo, mở rộng vỉa hè theo mặt cắt lộ giới: **B = 20,5m** (4,5 – 11,5 – 4,5).
 - Đoạn Dốc Pagodon đi khu III cải tạo ,nâng cấp mặt đường, mở rộng vỉa hè theo mặt cắt lộ giới: **B = 20,5m** (4,5,- 11,5 – 4,5)
 - Đường ven biển khu I: từ Bến Thốc đến dốc An dưỡng cải tạo, nâng cấp tuyến đường hiện có theo mặt cắt lộ giới: **B = 20,5m** (4,5 – 11,5 – 4,5).
- ### *b, Đường khu vực.*
- Đường phía Đông: Từ dốc An Dưỡng đến trạm bơm số 5 qua Biệt thự 21. Tuyến được cải tạo nâng cấp trên cơ sở đường hiện có theo mặt cắt lộ giới: **B = 20,5m** (4,5 – 11,5 – 4,5).
 - Đường qua khu nhà nghỉ Vạn Hương (dự án Vinaconex): Xây mới theo dự án với lộ giới: **B = 17m.**
 - Đường từ nhà nghỉ Bộ Xây Dựng đi vào bãi tắm khu III: Trước mắt duy trì và nâng cấp cải tạo đường và hè. Giai đoạn sau sẽ mở mới tuyến đường ven biển khu III đi Pagodon với lộ giới: **B = 13,5m.**
 - Đoạn từ Pagodon đi Bến Nghiêng mở rộng, nâng cấp đường hiện có lên mặt cắt có lộ giới: **B = 17,5m** (5 – 7,5 – 5).

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

- Đường vào khu vực Daso:
 - + Đường trục chính: **B = 28,8m**
 - + Đường phân khu vực: **B = 28m**
 Các tuyến đường nội bộ có mặt cắt với lộ giới: **B = 11,5m.**(3 – 5,5 – 3).
c, Các tuyến đường nội bộ khu trung tâm khu II.
- Tuyến đường ven biển khu II: Tuyến được nắn chỉnh và cải tạo đường ô tô hiện trạng thành các tuyến đường đi bộ cùng với việc xây dựng dải cây xanh và các công trình dịch vụ du lịch.
- Đường Vạn Thông, đường nhà nghỉ Hoa Phượng, đường tạt bãi đỗ xe trung tâm đến tượng Ba Cô được nắn chỉnh và mở rộng mặt cắt.
d, Các tuyến đường dạo trên núi.
- Tổ chức các tuyến đường dạo trên núi với mặt cắt trung bình: **B = 1,5m**, kết cấu bằng bê tông.

Mặt cắt hiện trạng và cải tạo.

Bảng 28

Tên đường	Kí hiệu	Chiều dài (km)	Mặt cắt (m)				Ghi chú
			Lòng đường	Phân cách	Hè	Đường đỏ	
Đường chính	1-1	880	10,5	0	5+3	18,5	Cải tạo
	2-2	1.385	11	0	5+5	21	Cải tạo
	3-3	712	9	0	4+5	18	Cải tạo
	4-4	1.140	15	3	5+5	28	Mới
Đường khu vực	5-5	2.533	7,5	0	3+4,5	15	M,CT
	6-6	432	9	0	3+5	17	Mới
	7-7	585	9	0	4+4	17	Mới
	8-8	1.982	7	0	4+4	15	CT
Đường nội bộ	9-9	1.432	5,5	0	3+3	11,5	Mới
	10-10	807	15	3	5+5	28	Mới
	11-11	575	6	0	1,5+1,5	9	CT
	12-12	994	5,5	0	3+4,5	13	Mới
	13-13	806	5	0	1+1	7	CT
	14-14	856	Đường đi bộ rộng 12-18m				

e, Giao thông tỉnh.

- Bãi đỗ xe trung tâm: Bãi hiện trạng được giữ nguyên để hợp mở rộng lấn biển 37 – 50m tạo thành một bãi đỗ xe mới chênh cao độ với bãi đỗ xe hiện

trạng (có thể sử dụng để đỗ máy bay, trực thăng trong trường hợp đặc biệt).
Quy mô: 14.000 m².

- Các bãi đỗ xe khu vực: Tổng cộng các bãi đỗ trong khu vực đạt 9.000 m², trong đó có bãi đỗ xe trên đỉnh núi N3(S = 1.400m²) có thể sử dụng để đỗ máy bay, trực thăng trong trường hợp đặc biệt.

f, Đường Monorail.

- Tổ chức tuyến Monorail để phục vụ khách du lịch tham quan ngắm cảnh kết hợp di chuyển nội bộ trong khu vực (từ điểm đỗ xe đến các chỗ nghỉ và du lịch dịch vụ).
- Tổ chức thành tuyến đường vòng khép kín, toàn tuyến dài 6,7 km với 12 ga đón trả khách.

g, Giao thông thủy.

- Tổ chức hai bến tàu thủy du lịch:
 - + Một bến tại khu vực Bến Nghiêng phục vụ tàu trung bình.
 - + Một bến tại khu Daso.

5.3. Hệ thống thoát nước mưa.

- Nâng cấp, cải tạo hệ thống hiện có.
 - + Hệ thống rãnh hứng nước ven núi hiện có sẽ được cải tạo, gắn vá lại.
 - + Kè lại các khu vực bị sạt lở nhằm ổn định các công trình.
- Các tuyến xây dựng mới:
 - + Xây dựng mới tuyến ống ven biển và đưa các miệng xả ra xa khu bãi tắm.(Tại khu Bến Thốc và khu trung tâm).
 - + Xây dựng hệ thống thoát nước mưa của các dự án:
 - \ Khu nhà nghỉ Vạn Hương.
 - \ Khu nhà nghỉ Daso.

5.4. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

- Về vấn đề vệ sinh môi trường ở khu du lịch Đồ Sơn cần phải được quan tâm và đưa vào hạng mục ưu tiên trong quá trình phát triển xây dựng và chỉnh trang khu du lịch.

a, Thoát nước thải.

- Nguyên tắc:
 - + Để đảm bảo vệ sinh môi trường, chủ yếu là khu vực các bãi tắm – tuyệt đối không được xả nước thải sinh hoạt ra các bãi biển.
 - + Nước thải sinh hoạt phải được thu gom vào hệ thống thoát riêng và đưa vào khu xử lý tập trung. Nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn B mới được phép đổ ra biển. Vị trí điểm xả phải cách xa các bãi tắm, du lịch nghỉ dưỡng.

- Giải pháp thực hiện:
 - + Để đáp ứng được các yêu cầu nghiêm ngặt về môi trường của khu di lịch, trước hết phải xây dựng hệ thống thu gom và khu xử lý nước thải chung cho toàn khu du lịch.
 - + Dự án đầu tư xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải cho khu du lịch Đồ Sơn đã triển khai xây dựng từ năm 2002 – bao gồm các hạng mục:

- \ Hệ thống cống thu gom chính.

- \ Các trạm bơm đẩy và hệ thống áp lực.

- \ Khu xử lý nước thải (vị trí tại khu Vạn Bún) quy mô: $Q = 2.900 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

Hiện tại dự án chưa được hoàn chỉnh, do đó để đáp ứng được mục tiêu xây dựng phát triển khu du lịch Đồ Sơn, đối với hệ thống xử lý nước thải cần được đầu tư xây dựng các hạng mục sau:

- \ Xây dựng bổ xung các tuyến cống trực thu gom nước thải dẫn ra trạm xử lý.

- \ Xây dựng các tuyến cống cấp 2 dẫn từ các nhà hàng ra cống trực.

- \ Đầu tư lắp đặt các trang thiết bị cho các trạm bơm và các trạm xử lý.

- \ Yêu cầu các trạm bơm phải được thiết kế với hành dáng đẹp, hài hòa với môi trường xung quanh.

b, Rác thải

- Rác thải sinh hoạt từ các nhà hàng, khách sạn yêu cầu thu gom và để trong thùng rác có nắp đậy của từng đơn vị kinh doanh.
- Bố trí các thùng rác công cộng (có các ngăn phân loại) dọc trục đường ven bãi tắm, khu quảng trường, bãi đỗ xe.
- Yêu cầu về kiểu dáng, hình thức đẹp, đa dạng.

c, Cây xanh.

- Tăng cường trồng cây xanh trong khu du lịch
- Lựa chọn chủng loại cây phù hợp, thích nghi với môi trường.

5.5. Cấp nước.

a, Nguồn nước.

- Trong giai đoạn trước mắt, nguồn nước cung cấp cho khu II – Đồ Sơn được lấy từ nhà máy nước Xóm Chẽ.
- Về lâu dài, khi nhà máy nước Hòa Bình được xây dựng, nhà máy nước Xóm Chẽ chuyển thành trạm bơm tăng áp, nguồn cấp nước cho Quận Đồ Sơn sẽ được lấy từ nhà máy nước Hòa Bình thông qua tuyến ống cấp nước $\Phi 400$ trên đường 353 và trạm bơm tăng áp Xóm Chẽ.
- Công suất của nhà máy nước Hòa Bình:

- + 20.000 – 40.000 (m³/ng.đ) vào năm 2010.
- + 200.000 – 300.000 (m³/ng.đ) vào năm 2020.

b, Chỉ tiêu dùng nước.

- Nước dung cho sinh hoạt: 250 (l/ng.đ)
- Nước dịch vụ thương mại: 12% Q_{sh}.
- Nước tưới cây, rửa đường: 10% Q_{sh}.
- Nước dự phòng rò rỉ: 20% Q_{sh}.
- Với lượng khách du lịch lưu trú (năm 2020) là 10.000 người/ngày. Nhu cầu dung nước của khu II – Đồ Sơn là 3.650 (m³/ng.đ)

c, Mạng lưới ống.

- Với lượng nước tiêu thụ của khu II – Đồ Sơn là 42 (l/s), 2 tuyến ống cấp nước $\Phi 200$ và $\Phi 250$ hiện có và xây dựng mới (theo bản đồ quy hoạch) đủ đáp ứng nhu cầu dùng nước cho khu I, khu III và đô thị khu II Đồ Sơn.
- Xây dựng bổ xung một tuyến ống $\Phi 200$ (đầu nối với tuyến ống $\Phi 250$ từ biệt thự 21) đi theo đường ven biển phía Đông ra khu trung tâm du lịch và đầu vào tuyến ống $\Phi 200$ hiện có để tạo mạch vòng đame bảo cung cấp nước cho toàn khu.
- Bố trí một tuyến ống cấp $\Phi 200$ vào khu nhà nghỉ Daso, tuyến ống này được đầu vào tuyến ống $\Phi 200$ hiện có.
- Đường ống cấp nước chính là đường ống kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước cứu hỏa. Hệ thống cấp nước cứu hỏa cho đô thị dự kiến là hệ thống cứu hỏa áp lực thấp (áp lực tối thiểu ở trụ cứu hỏa là 10m). Các trụ cứu hỏa được bố trí tại các ngã 3, ngã 4 và dọc các tuyến ống. Đối với các nhà cao tầng áp lực nssex phải tự bố trí các trạm bơm và bể chứa của riêng mình.

5.6. Cấp điện.

a, Nguồn điện.

- Căn cứ theo chỉ tiêu cấp điện cho khu đô thị loại I lấy chỉ tiêu: 1000 (kva/ha).
- Căn cứ quy hoạch không gian đô thị.
- Tổng công suất tính toán cho khu quy hoạch là: 42MW có tính đến phục vụ chiếu sáng công cộng và 20% nhu cầu phát triển trong tương lai.

b, Chọn nguồn cung cấp.

- Nguồn cấp được lấy từ trạm 110/22Kv Đồ Sơn bằng hai đường cáp ngầm XLPE 3x300mm. Nguồn thứ nhất chạy theo đường vành đai phía Tây và cung cấp điện cho toàn bộ khu I, nguồn thứ hai cấp từ trạm cắt 22Kv quận

chạy theo đường Vạn Hoa - Yết Kiêu cung cấp cho toàn bộ khu II và khu III. Các trạm phụ tải được cấp nguồn trực tiếp từ đường cáp ngầm 22Kv chạy trên vỉa hè, các trạm này nên dung kết cấu trạm kiốt hoặc trạm kín để phù hợp với cảnh quan khu du lịch và đảm bảo an toàn khi vận hành. Dung lượng các trạm biến áp có thể chọn từ 400Kva – 100Kva/trạm (vị trí đặt trạm và đường cáp ngầm được bố trí trên bản vẽ.)

c, Mạng chiếu sáng đường phố.

- Các đường phố chính trong khu du lịch dung phương pháp chiếu sáng từ hai phía vỉa hè bằng đèn cao áp khí Natri công suất từ 150 - 250W trên các cột thép mạ thiết kế tiêu chuẩn.
- Các đường dạo ven biển dùng các cột đèn QT 3725, bóng đèn chùm compact 50W/bong, khoảng cách giữa hai cột từ 30 – 35m.
- Tại các khu quảng trường dung các loại đèn cao áp chùm QT 3291 với chiều cao từ 18 – 25m và các đèn trang trí gim trên cỏ QT 3863 để tạo cảnh quan cho khu du lịch.
- Cáp dung cho hệ thống chiếu sáng là cáp ngầm XLPE 4x50 đi trong các hào cáp xây trên vỉa hè, đóng ngắt hệ thống chiếu sáng có thể dùng mạch tự động theo thời gian hoặc bán tự động tùy theo nhà đầu tư lựa chọn.

II. QUY HOẠCH DU LỊCH KHU II - ĐỒ SƠN.

1. Phương hướng và mục tiêu tổng quát.

- Phương hướng: Xây dựng Đồ Sơn thành một trung tâm đô thị du lịch dịch vụ theo hướng văn minh hiện đại, có kinh tế xã hội phát triển, quốc phòng an ninh vững mạnh, đời sống vật chất tinh thần của người dân không ngừng được nâng cao. Xây dựng mô hình kinh tế du lịch - dịch vụ phát triển theo phương châm: Lấy du lịch và dịch vụ và phát triển đô thị làm bước đột phá và là hướng phát triển chủ đạo lâu dài. Xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị, phát triển dịch vụ để tạo thế hấp dẫn, thu hút các nguồn lực đầu tư, phát huy các tiềm năng lợi thế . Ưu tiên đầu tư phát triển hệ thống giáo dục phổ thông có chất lượng cao, phát triển mạng các cơ sở đào tạo nghề, nhất là các nghề phục vụ dịch vụ du lịch. Phần đầu đưa đời sống vật chất, văn hoá và tinh thần của các tầng lớp dân cư trên địa bàn Quận được nâng cao ngang bằng mức sống của các khu vực đô thị lớn trong cả nước.
- Các mục tiêu tổng quát:
 - + Phần đầu năm 2015 cơ bản hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đạt tiêu chuẩn của Quận nội thành thuộc đô thị loại I. Cùng với quá trình đô thị hoá, đẩy mạnh phát triển du lịch dịch vụ và thương mại,

phần đầu đưa Đồ Sơn trở thành một trung tâm du lịch dịch vụ biển lớn không chỉ Hải Phòng mà cả vùng Bắc Bộ.

+ Đẩy mạnh quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tăng nhanh giá trị ngành dịch vụ, đẩy mạnh các hoạt động du lịch. Phát triển lâm nghiệp kết hợp với du lịch sinh thái. Phát triển mạng các hoạt động du lịch dịch vụ là hình thành các khu trung tâm du lịch, giải trí thu hút khách từ các tỉnh miền Bắc và khách quốc tế, trên cơ sở khai thác thế mạnh về cảnh quan, môi trường biển, các di tích lịch sử, văn hoá và tín ngưỡng.

+ Phát triển kinh tế gắn liền với tăng cường tiềm lực quốc phòng, gắn liền các hoạt động của các cơ sở quốc phòng với các hoạt động phát triển kinh tế trên địa bàn. Xây dựng Đồ Sơn trở thành Quận có quốc phòng – an ninh vững mạnh, chính trị ổn định, trật tự xã hội an toàn, có đời sống vật chất tinh thần cao, trình độ dân trí cao, có nếp sống văn minh, hiện đại, giữ vững bản sắc của vùng đô thị du lịch có lịch sử phát triển lâu dài.

+ Đẩy mạnh cải tạo và bảo vệ môi trường: Đảm bảo Đồ Sơn có môi trường trong sạch, bền vững của vùng du lịch trên cả phương diện môi trường tự nhiên và môi trường xã hội nhân văn.

2. Các mục tiêu cụ thể đến năm 2020.

2.1. Mục tiêu kinh tế:

- Về tốc độ tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế giai đoạn 2010 – 2015: Nhóm ngành thương mại - dịch vụ chiếm tỉ trọng khoảng 74,1%. Tốc độ tăng trưởng GDP trên địa bàn quận đạt mức khoảng 15%.
- Về tốc độ tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế giai đoạn 2016 – 2020: Nhóm ngành thương mại - dịch vụ chiếm tỷ trọng khoảng 77,6%. Tốc độ tăng trưởng GDP trên địa bàn Quận đạt mức khoảng 13% năm.

2.2. Mục tiêu xã hội:

- Duy tu và tôn tạo các di tích lịch sử văn hoá, các đình chùa, các danh lam thắng cảnh tạo sức hấp dẫn thu hút khách du lịch.
- Tăng cường đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật, nâng cao chất lượng và mở rộng phạm vi hoạt động của các trung tâm dạy nghề để tăng cường năng lực, đào tạo nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn nghiệp vụ đáp ứng nhu cầu nguồn nhân lực cho thời kỳ công nghiệp hoá, hiện đại hoá.

2.3. Quy hoạch phát triển các hoạt động dịch vụ, du lịch.

- Phương hướng phát triển: Khai thác tiềm năng thế mạnh của Đồ Sơn, đẩy mạnh phát triển ngành du lịch, dịch vụ: kết hợp với các hoạt động kinh doanh nhà hàng, khách sạn, dịch vụ vui chơi giải trí, thể thao, du lịch biển,

dịch vụ thương mại phục vụ khách du lịch mua sắm các hàng lưu niệm và các sản phẩm truyền thống.

- Về du lịch dịch vụ nghỉ dưỡng: Xây dựng các khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển để phát triển hệ thống các nhà hàng, khách sạn, tận dụng các lợi thế về địa hình ven biển, phát triển các điểm vui chơi giải trí, các hoạt động du lịch mạo hiểm, du lịch leo núi, lướt sóng, các chương trình biểu diễn nghệ thuật để thu hút, giữ chân khách lưu lại trên địa bàn. Phát triển Đồ Sơn trở thành một trung tâm du lịch, nghỉ dưỡng khu vực phía Bắc phục vụ cho các đối tượng khách du lịch và nghỉ dưỡng thuộc mọi tầng lớp tiêu dùng bằng việc phát triển đa dạng hệ thống nhà nghỉ, khách sạn: các khu Resort cao cấp, các biệt thự trên núi, các khách sạn hiện đại và cả hệ thống các khách sạn, nhà nghỉ ở mức trung bình phục vụ nhóm khách hàng thu nhập thấp.
- Dịch vụ hội thảo: Phát triển Đồ Sơn thành trung tâm dịch vụ phục vụ hội nghị, hội thảo trong nước và quốc tế cho khu vực các tỉnh phía Bắc. Điều đó không chỉ đòi hỏi quy hoạch phát triển hệ thống hạ tầng, hội trường phòng họp, các trang thiết bị phù hợp đáp ứng nhu cầu tổ chức các hội nghị, hội thảo ở các tầm cỡ quy mô khác nhau mà còn phải chuẩn bị các điều kiện con người và công nghệ dịch vụ tổ chức hội nghị, hội thảo quốc gia và quốc tế kết hợp du lịch nghỉ dưỡng, các tour tham quan du lịch.
- Dịch vụ du lịch giải trí: Phát triển các hoạt động vui chơi giải trí mới như xây dựng thủy cung, phát triển các hoạt động thể thao bong chèo bãi biển, xây dựng các nhà biểu diễn kết hợp dịch vụ ăn uống trên biển, xây dựng các khu biểu diễn nghệ thuật, các nhà biểu diễn nghệ thuật, các trung tâm giải trí như rạp chiếu bóng, xây dựng các cơ sở biểu diễn các trò chơi tái hiện các truyền thuyết lịch sử, các câu chuyện và các địa danh nổi tiếng trong nước và thế giới. Xây dựng các vũ trường, các điểm biểu diễn các hoạt động văn hoá, nghệ thuật truyền thống phục vụ khách du lịch.
- Tổ chức các lễ hội: Lễ hội văn hoá, trước hết là các hội chơi trâu truyền thống (ngày 10/8) và các hội chơi trâu du lịch.
- Cơ sở vật chất du lịch, dịch vụ: Xây dựng công viên nước, các bể bơi đạt tiêu chuẩn, quy hoạch xây dựng các resort, các khu nghỉ dưỡng cuối tuần. Phát triển du lịch tắm biển và lặn khám phá biển khu vực Đảo Dấu kết hợp với các hoạt động kinh doanh nhà hàng, khách sạn cao cấp tại khu vực đảo Hòn Dấu.

3. Các tính toán cụ thể.

3.1. Lượng khách du lịch.

a, Khách du lịch không lưu trú.

- Gồm những khách chủ yếu nghỉ trong ngày hoặc nửa ngày thuộc thành phố Hải Phòng và các tỉnh thành lân cận. Đa số không lưu trú mà chỉ sử dụng các không gian công cộng: dải cây xanh bờ biển, các nhà hàng quán nghỉ, các công trình công cộng khác (nhà vệ sinh, gửi đồ, tắm tráng nước ngọt).
- Năm 2009: Mùa hè trung bình có: 7.000 người/ngày, ngày đông nhất: 13.000 người/ngày.

b, Khách du lịch có lưu trú.

- Bao gồm:
 - + Khách du lịch cả nội địa và quốc tế, cả cao cấp và đại chúng.
 - + Khách du lịch nghỉ mát: đặc biệt là các cán bộ công nhân viên nghỉ mát vào mùa hè.
 - + Khách du lịch hội thảo, hội nghị.
 - + Khách du lịch vui chơi giải trí, TDTT.
 - + Khách du lịch tham quan, khám phá văn hoá và thiên nhiên.
- Dự báo lượng khách du lịch theo ngưỡng sức chứa tối đa;
 - + Đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 xác định quy mô khách lưu trú theo chỉ tiêu 350 khách/ha/ngày. Với quy mô đất khách sạn 23,8 ha, lượng khách là 8.400 người/ngày.
 - + Do đất xây dựng dành cho công trình lưu trú tăng thêm khoảng 10 ha (đạt 33,8 ha) nên lượng khách tối đa có thể đạt là: **12.000** người/ngày.
- Dự báo lượng khách du lịch theo phương pháp tăng trưởng:
 - + Năm 2009: lượng khách lưu trú ngày đông nhất vào mùa hè: **12.000** người/ngày. (tốc độ tăng trưởng trong 5 năm là **200%** (năm 2003: ngày đông nhất vào mùa hè: 6000 người/ngày)).
 - + Đến năm 2015: nếu chọn chỉ tiêu tăng trưởng khoảng **130 - 180%** trong 5 năm thì lượng khách đông nhất vào mùa hè có thể đạt từ: **15.600 – 21.600** người/ngày.

3.2. Nhu cầu khách sạn.

- Ngoài các hình thức dịch vụ lưu trú như hiện nay đã có hoặc đang xây dựng (khách sạn, nhà nghỉ, biệt thự du lịch) tại khu II cần bổ xung thêm một số khách sạn du lịch cao tầng không ảnh hưởng đến cảnh quan và các công trình phụ trợ.
- Số lượng khách du lịch đến Đồ Sơn những năm gần đây tăng lên đáng kể, với số lượng khách sạn, nhà nghỉ hiện nay thì sẽ không đáp ứng được nhu cầu lưu trú của khách du lịch trong thời gian sắp tới. Cần chú trọng hơn các khách sạn cao tầng, vừa tạo được kiến trúc đẹp, không chiếm quá nhiều diện

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

tích đất do xây nhiều khách sạn nhỏ lẻ vừa không làm ảnh hưởng đến cảnh quan thiên nhiên hiện có.

Bảng 29: Bảng đất lưu trú.

Địa điểm	Kí hiệu	Tên lô đất	Diện tích	Chỉ tiêu sử dụng đất		
			m ²	Mật độ XD	H _{TB}	HS SD đất
Vùng A						
Khu Đ4						
	D61	KS Bộ quốc phòng (mới)	8372	20	5	1.0
	D62	KS Thuỳ Dương (mới)	8774	20	4	0,4
	D63	KS Hải Âu - Biển Đông	17623	20	3	0,6
	D64	KS trung tâm	18720	20	7	1,4
	D65	KS Hoa Phượng (mới)	12.364	20	5	1.0
Khu Đ5						
	D36A	Khu nhà nghỉ BXD	13.937	50	3	1,5
	D36B	Khu nhà nghỉ BXD	1246	50	3	1,5
	D58	Công trình dịch vụ giao thông	1500	25	2	0,5
Khu Đ6						
Khu N3						
	D14	Đoàn 295	21.747	35	2	0.7
	D16	Khu nhà nghỉ hành chính.	5707	35	2.5	0.9

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

	D35					
Khu N4						
	D23	Khu biệt thự Nam Phương	1.418	60	1.5	0,9
	D28	Khu biệt thự Bảo Đại	2.885	40	2	0,8
	D24	Khu giặt là của CT DL Đồ Sơn.	665	35	1.5	0.5
Khu N5						
	D37	Nhà nghỉ Đồi Cô Tiên	2229	50	1.8	0.9
	D57	Nhà nghỉ kiểu biệt thự	3006	50	1.8	0.9
	D59	Nhà nghỉ kiểu biệt thự	5232	50	1.8	0.9
Khu N6						
	D73	Nhà nghỉ Hoa Sữa	2.253	60	2	1.2
Vùng B						
Khu Đ1						
	D1	Nhà nghỉ TW Đoàn	4.459	55	2.5	1.4
	D2	Quân khu 2	2.029	35	2.5	0.9
	D3	Đoàn Hương Giang	4.028	35	2.5	0.9
	D4	Nhà nghỉ Hải Sơn	6.912	35	2.5	0.9
	D5	Bộ tư lệnh Hải Quân	2.956	35	2.5	0.9
	D6	Cục xe đạp – xe máy (BQP)	1.849	35	2.5	0.9
	D6b	CT Cừ Long	1.536	35	2.5	0.9
	D51a	Khu biệt thự(Dự án Vinaconex)	2.562	35	2	0.7
	D51b	Khu biệt thự(Dự án Vinaconex)	3.419			

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

	D51c	Khu biệt thự(Dự án Vinaconex)	8.17			
	D51d	Khu biệt thự(Dự án Vinaconex)	5.977			
	D51e	Khu biệt thự(Dự án Vinaconex)	4.473			
	D51g	Khu biệt thự(Dự án Vinaconex)	3.07			
	D51h	Khu biệt thự(Dự án Vinaconex)	3.447	35	5	1.8
	D51L	Khu biệt thự(Dự án Vinaconex)	2.924	45	3	1.4
	D52a	Dãy biệt thự mới chân N1	1.699			
	D52b	Dãy biệt thự mới chân N1	962	40	2	0.8
	D52c	Dãy biệt thự mới chân N1	1.435			
Khu Đ2						
Khu Đ3						
	D15	Khu nhà nghỉ 21	27.185	30	2	0.6
Khu N2						
	D7	Nhà nghỉ thông tin	3.639	35	2	0.7
	D8	Nhà nghỉ binh đoàn 11	1.354	35	2	0.7
	D9	Nhà điều dưỡng bưu điện	4.813	35	5	0.7
	D10	Khu nghỉ dưỡng trường lục quân	3.204	35	3	0.7
	D11	Khu nghỉ dưỡng cục bản đồ.	2.342	35	2	0.7
	D12	Trại hè thiếu nhi thành phố	6.897	35	2	0.7
	D13	T66(Bộ tổng tham mưu)	6.453	35	2	0.7
Vùng C						
Khu Đ7						

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

	D71	Khu KS cao tầng và trung tâm hội thảo hội nghị	26.92	25	7	1,75
	D72	Nhóm biệt thự du lịch	32.642	25	2	0,5
	D73	Nhóm biệt thự du lịch	21.605	25	2	0,5
	D74	Nhóm biệt thự du lịch	14.409	25	2	0,5
	D75	Nhóm biệt thự du lịch	16.915	25	2	0,5
	D76	KS lữ hành 2	8.005	25	4	1.0

- *Quy mô phòng:* Tính trung bình: 2,5 người/phòng. Mà theo tính toán bên trên: sức chứa tối đa: 12.000 khách/ngày.
Nên số phòng: $12.000/2,5 = 4.800$ (phòng).

Bảng 30

Trung tâm	Loại công trình lưu trú	Tỷ lệ (%)	Số phòng
1	Khách sạn	70 - 75	3.100 – 3.300
2	Biệt thự du lịch	15 - 20	800 – 1.000
3	Nhà nghỉ của các cơ quan	8 – 10	600 - 700
4	Kết hợp nghỉ trong nhà dân (làng chài)	3 - 5	150 - 200
	Cộng	100	4.600 – 5.000

3.3. Nhu cầu dịch vụ khác.

a, Dịch vụ ăn uống:

- Quy mô: để đảm bảo cho lượng khách vãng lai trung bình **8.500** khách/ngày, chúng ta cần **8 – 10** nhà hàng công suất **600 – 700** chỗ ngồi. Nếu tận dụng sân ngoài trời và sân thượng thì diện tích xây dựng khoảng **400 – 600** m²/ 1 nhà hàng.

b, Dịch vụ hội thảo hội nghị.

c, Dịch vụ vui chơi, giải trí, TDTT và chăm sóc sức khỏe.

- Các công trình như sàn nhảy bể bơi nước ngọt (có thể trong nhà và sử dụng trong cả mùa đông), các sân TDTT, sân tập golf, các dịch vụ giải trí khác.
- Các công trình phục vụ cho dịch vụ:
 - + Công trình giải trí - nghỉ ngơi tại các khu bờ biển: Quy mô: Cải tạo, mở rộng diện tích các bãi tắm, đảm bảo tối thiểu gấp 1,5 lần hiện có.
 - \ Tăng cường dải cây xanh tiếp giáp với bãi tắm để đảm bảo nhu cầu nghỉ khi tắm biển (không nghỉ dưới bãi tắm, làm mất vệ sinh môi trường).
 - \ Trên cơ sở hiện trạng, có thể kè thêm ra biển để tạo thành khu nghỉ trên bờ biển mở rộng từ 7 – 10 m.
 - \ Tổ chức các điểm gửi đồ, thay quần áo, tắm tráng nước ngọt, vệ sinh đảm bảo phục vụ **8.500** khách/ngày.
 - + Công trình nghỉ ngơi - giải trí và TDTT tại các khu núi: Quy mô: tạo các tuyến đường dạo trên núi kết hợp công trình ngắm cảnh. Tại một số vị trí có thể tổ chức các hoạt động leo núi. Tại đỉnh N3 xây dựng tháp dịch vụ trên đỉnh núi để ngắm toàn cảnh (vùng biển, Vịnh Hạ Long, Cát Bà, thành phố Hải Phòng...) và kết hợp tháp viễn thông.
 - + Khu vui chơi giải trí kết hợp TDTT tập trung (khu Daso). Tại khu Daso, quy hoạch khu vui chơi giải trí kết hợp TDTT tập trung bao gồm:
 - \ Nhà trò chơi thiếu nhi, các công trình giải trí gắn với nước (trượt nước). Các sân thi đấu TDTT , câu lạc bộ TDTT kết hợp đường trong khu với đường đua xe đạp, xe máy. Khu sân vận động có thể tổ chức kết hợp lễ hội.
 - \ Xây dựng các công trình phục vụ nhu cầu giải trí gắn với nước: xuống máy, lướt ván, trượt nước, du thuyền ngắm cảnh, câu cá...
 - + Công trình văn hoá: Xây dựng khu trung tâm dịch vụ văn hoá - giải trí công cộng bao gồm:
 - \ Công trình dịch vụ trung tâm: Các phòng trưng bày, giao lưu, biểu diễn, giải trí trong nhà. Diện tích sử dụng: **5.000 – 6.000 m²**.
 - \ Quảng trường trung tâm: đảm bảo tổ chức hoạt động văn hoá và giao lưu ngoài trời. Quy mô: **4.000 – 5.000 m²**.
 - \ Công trình giáo dục lịch sử: Tại khu di tích lịch sử Bến Nghiang (khu Đ6) xây dựng thành khu trung tâm lịch sử bao gồm: Khu tượng đài hoặc phù điêu thể hiện sự kiện lịch sử về cuộc kháng chiến chống Pháp . Công trình trưng bày và giới thiệu lịch sử (có chiếu phim hoặc toạ đàm). Diện tích sử dụng: **120 – 150 m²**.

d, Dịch vụ tham quan, thám hiểm.

- Thám hiểm biển, lặn, tắm biển, tìm hiểu hệ sinh thái biển - rừng...

e, Dịch vụ công cộng.

- Dịch vụ tắm biển, dịch vụ gửi đồ, tắm tráng nước ngọt, thuê dụng cụ, nghỉ và ăn uống tại chỗ...

f, Dịch vụ thương mại.

- Tổ chức thành một số điểm siêu thị đáp ứng nhu cầu mua sắm của khách kết hợp tổ chức một số hoạt động giới thiệu, trưng bày hàng hoá, đại diện và giao dịch thương mại. Nhằm thu hút khách cả bốn mùa.

g, Dịch vụ giao thông.

- Giao thông nội bộ trong khu II và khu du lịch Đồ Sơn: phát triển xe điện, cano... kết hợp với dịch vụ ngắm cảnh.
- Giao thông đến các điểm du lịch khác: Phục vụ các tour du lịch tham quan Vịnh Hạ Long, đảo Cát Bà, sông Lạch Tray và các khu vực xung quanh.
- Hệ thống ô tô bus (Hải Phòng - Đồ Sơn và ngược lại).
- Tàu du lịch: tàu thường hoặc cánh ngầm.

4. Tổ chức không gian du lịch, cụm - tuyến du lịch.

- Phong cảnh của khu II - Đồ Sơn đã được định hình bởi hệ thống các dải núi uốn lượn trên dải mặt nước cả 2 phía Đông Tây. Bố cục kiến trúc cảnh quan phải không được phá vỡ hình thái không gian này mà dựa theo, tạo sự hài hoà tự nhiên- nhân tạo.
- Việc xác định các trục, tuyến, điểm mốc không gian chủ đạo của toàn khu cũng như từng khu phải dựa trên cơ sở các mốc, đường trục cảnh quan tự nhiên như trên đỉnh núi, sườn núi, đường bao bờ biển, các hướng và điểm nhìn.
- Việc xây dựng các công trình cao tầng xây dựng tại đây cần phải được xem xét chỉ cho phép một số vị trí và hạn chế không phá vỡ đường viền của các dải núi.
- Các công trình không được cho khuất công trình khác tiếp cận với cảnh quan tự nhiên (trừ trường hợp hiện trạng hoặc công trình thấp tầng nằm phía trong).

4.1. Các nút không gian.

- Tại khu II có một số nút cảnh quan tự nhiên quan trọng cần chú trọng kết hợp với bố cục các công trình kiến trúc, đó là nút giữa N2 và N3, Giữa N3 và N4, giữa N4 và N5, giữa N5 và N6. Trong đó đặc biệt quan trọng là nút giữa N2 là N3, N4 và N5. Tại đây, được bố trí các công trình cao tầng tương xứng.

- Tại khu Đ7, tổ chức một nút không gian trọng điểm tại giao điểm tuyến đường chính và trục đi bộ, làm trung tâm bố cục cho các thành phần chức năng xung quanh

4.2. Các tuyến, trục không gian.

a, Tuyến không gian.

- Tuyến không gian dọc, ven theo bờ biển là trục cảnh quan rất quan trọng đối với khu du lịch biển nói chung. Các trục, tuyến không gian chính tại khu II được phân thành 2 loại, dọc bờ biển và vuông góc với bờ biển. Trong đó có các tuyến không gian trọng điểm như:
 - + Tuyến ven bãi tắm 2: Từ khu nhà hàng C15 đến Bến Nghiêng, dài khoảng 1,9km. Đây vừa là trục cảnh quan vừa là không gian tổ chức các hoạt động nghỉ ngơi, giải trí, giao lưu và tập trung nhất của khu II.
 - + Tuyến ven bãi tắm Bến Thốc: Tương tự như tuyến bãi tắm 2 nhưng quy mô nhỏ hơn (khoảng 0,5km), tính chất cũng tĩnh hơn.
 - + Ngoài ra còn một số tuyến cảnh quan quan trọng khác:
 - \ Tuyến đường chính của Đ7.
 - \ Tuyến ven Đ2.
 - \ Tuyến dọc đường hiện trạng sườn núi N3.
 - \ Tuyến qua nhà nghỉ Bộ Xây Dựng vào khu III.
 - \ Các tuyến đi dạo trên núi.

b, Các trục không gian.

Tại khu II, tổ chức một số trục không gian trọng tâm như sau:

- Tại khu trung tâm (Đ4): Trục từ Biệt Thự Bảo Đại hướng ra biển (là 1 trong những trục chủ đạo) và các trục khác dọc theo các trục đường đi bộ theo hướng Đông – Tây.
- Tại Đ7 tổ chức trục không gian đi bộ hướng từ chân núi N3 ra biển.
- Tại Đ6 là trục hướng thẳng công trình khách sạn lữ hành 13 tầng.
- Ngoài ra, tại từng khu vực đều có các trục không gian của khu vực, làm cơ sở cho bố cục các thành phần công trình kiến trúc và cảnh quan tại đây.

4.3. Các điểm mốc và điểm nhấn không gian.

- Ngoài các mốc tự nhiên (núi) được khai thác vào bố cục chung, tổ chức các mốc nhân tạo (công trình cao tầng) được phân bố phù hợp với các trục, tuyến hoặc nút không gian cũng như đường bao của các núi (đường ciuet cơ sở).
- Một số mốc không gian chủ đạo là:
 - + Tại đỉnh N3, tổ chức điểm nhấn cho toàn khu với công trình tháp ngúm cảnh cao 30 – 35 m.

- + Tiếp tục duy trì công trình khách sạn Bảo Đại và toàn núi N4 như một điểm mốc có tính lịch sử (chính vì vậy, tại các lô đất C20 đến D63 không xây dựng cao trên 5 tầng).
- + Tại khu trung tâm Đ4: mốc công trình kiến trúc chủ đạo là khách sạn cao trên 26 tầng tại nút giữa N4 và N5.
- + Tại khu Daso, tổ chức cụm khách sạn cao 15 – 24 tầng.
- + Để làm điểm nhấn và kết của tuyến không gian bãi tắm 2 (tuyến chủ đạo) là 2 công trình làm điểm kết về phía Nam và phía Bắc.

III. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG.

1. Quy định chung.

Điều 1 :

Điều lệ này quy định việc sử dụng đất, xây dựng công trình kiến trúc, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ cảnh quan và môi trường, khai thác và

sử dụng các công trình trong ranh giới lập quy hoạch chi tiết Khu II quận Đồ Sơn - thành phố Hải Phòng đã được phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UB ngày tháng năm của ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng.

Điều 2 :

Ngoài những quy định trong điều lệ này, việc xây dựng trong khu II quận Đồ Sơn - thành phố Hải Phòng còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước có liên quan khác.

Điều 3 :

Việc xây dựng công trình khác với điều lệ này phải dựa trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch chi tiết được ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng quyết định.

2. Quy định cụ thể.

Điều 4 :

Ranh giới và phạm vi lập hồ sơ quy hoạch chi tiết khu II quận Đồ Sơn- thành phố Hải Phòng có tổng diện tích đất tự nhiên là 205,2 ha bao gồm:

- Phía Bắc giáp núi Bà Di (khu I Đồ Sơn).
- Phía Nam giáp núi Đầu Nở (khu I đồ Sơn) .
- Phía Đông và phía Tây giáp giáp biển Đông.

Điều 5 :

- Khu II – khu du lịch nghỉ mát Đồ Sơn đợc hình thành hệ thống các khu chức năng như sau:

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

- + Khu dịch vụ lưu trú: Gồm các nhà nghỉ, khách sạn được bố trí từ lô Đ1 đến Đ7.
- + Khu dịch vụ công cộng: được bố trí sen kẽ trong khu lưu trú và ven các bãi biển từ khu Bến Nghiêng – Khu II – Khu Bến Thốc, Đồi 23, khu Vinaconex, Vụng Hương.
- + Khu cây xanh sinh thái: Kết hợp dịch vụ du lịch ngắm cảnh được bố trí trên các núi N1, N2, N3, N4, N5, N6.
- + Khu bãi tắm: Dịch vụ tắm biển, ngắm cảnh, kết hợp thể thao nước bố trí khu bên thốc, bãi tắm khu II.

Điều 6: Khu đất xây dựng công trình lưu trú.

BẢNG ĐẤT LƯU TRÚ

Địa điểm	Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích	Chỉ tiêu sử dụng đất		
			(m²)	Mật độ XD	H _{TB}	HS SD đất
VÙNG A						
KHU Đ4						
	D61	KS Bộ Quốc phòng(mới)	8.372	20	5	1.0
	D62	Khách sạn Thuỳ Dương(mới)	8.774	20	4	0,4
	D63	KS Hải Âu – Biển Đông	17.623	20	3	0,6
	D64	Khách sạn trung tâm	18.720	20	7	1,4
	D65	Khách sạn Hoa Phượng (mới)	12.364	20	5	1.0
KHU Đ5						
	D36A	Khu nhà nghỉ Bộ Xây Dựng	13.937	50	3	1,5
	D36B	Khu nhà nghỉ Bộ Xây Dựng	1.246	50	3	1,5
	D58	Công trình dịch vụ giao thông	1.500	25	2	0,5
KHU Đ6						
KHU N3						
	D14	Đoàn 295	21.747	35	2	0.7

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

	D16	khu nhà nghỉ hành chính	5.707	35	2.5	0.9
	D35					
KHU N4						
	D23	Khu Biệt thự Nam Phương	1.418	60	1.5	0,9
	D28	Khu Biệt thự Bảo Đại	2.885	40	2	0,8
	D24	Khu giặt là của Ct DL Đồ Sơn	665	35	1.5	0.5
KHU N5						
	D37	Nhà nghỉ Đôi Cô Tiên	2229	50	1.8	0.9
	D57	Nhà nghỉ kiểu biệt thự	3006	50	1.8	0.9
	D59	Nhà nghỉ kiểu biệt thự	5232	50	1.8	0.9
KHU N6						
	D73	Nhà nghỉ Hoa Sữa	2.253	60	2	1.2
VÙNG B						
KHU Đ1						
	D1	Nhà Nghỉ Trung Ương Đoàn	4.459	55	2.5	1.4
	D2	Quân khu 2	2.029	35	2.5	0.9
	D3	Đoàn HƯơng Giang	4.028	35	2.5	0.9
	D4	Nhà nghỉ Hải Sơn	6.912	35	2.5	0.9
	D5	Bộ TƯ Lệnh Hải Quân	2.956	35	2.5	0.9
	D6	Cục xe đạp - xe máy (BQP)	1.849	35	2.5	0.9
	D6B	Công ty Cửa Long	1.536	35	2.5	0.9
	D51A	Khu biệt thự (dự án Vinaconex)	2.562	35	2	0.7
	D51B	Khu biệt thự (dự án Vinaconex)	3.419			
	D51C	Khu biệt thự (dự án Vinaconex)	8.17			
	D51D	Khu biệt thự (dự án Vinaconex)	5.977			
	D51E	Khu biệt thự (dự án Vinaconex)	4.473			
	D51G	Khu biệt thự (dự án Vinaconex)	3.07			
	D51H	Khách sạn (dự án Vinaconex)	3.447	35	5	1.8

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

	D51L	Khách sạn (dự án Vinaconex)	2.924	45	3	1.4
	D52A	Dãy biệt thự mới chân N1	1.699	40	2	0.8
	D52B	Dãy biệt thự mới chân N1	962			
	D52C	Dãy biệt thự mới chân N1	1.435			
KHU Đ2						
KHU Đ3						
	D15	Khu nhà nghỉ 21	27.185	30	2	0.6
KHU N2						
	D7	Nhà nghỉ Thông Tin	3.639	35	2	0.7
	D8	Nhà nghỉ Bình Đoàn 11	1.354	35	2	0.7
	D9	Nhà điều dưỡng b- u điện	4.813	35	5	0.7
	D10	Khu nghỉ dưỡng Trường Lục Quân	3.204	35	3	0.7
	D11	Khu nghỉ dưỡng Cục bản đồ	2.342	35	2	0.7
	D12	Trại hè thiếu nhi thành phố	6.897	35	2	0.7
	D13	T66(Bộ Tổng Tham Mưu)	6.453	35	2	0.7
VÙNG C						
KHU Đ7						
	D71	Khu khách sạn cao tầng và trung tâm hội nghị hội thảo	26.92	25	7	1,75
	D72	Nhóm biệt thự du lịch	32.642	25	2	0,5
	D73	Nhóm biệt thự du lịch	21.605	25	2	0,5
	D74	Nhóm biệt thự du lịch	14.409	25	2	0,5
	D75	Nhóm biệt thự du lịch	16.915	25	2	0,5
	D76	Khách sạn lữ hành 2	8.005	25	4	1.0

Điều 7 : Khu đất công cộng.

- Hệ thống không gian công cộng đóng vai trò quan trọng trong cảnh quan cho khu du lịch nghỉ mát cần tuân thủ đồ án TKĐT đã thể hiện.

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

- Hệ thống không gian công cộng gồm: Các quảng trường trung tâm khu 2 (Đ4), quảng trường trung tâm khu bến Nghê (Đ6), khu bến Thốc (Đ7) và các dạng không gian ven biển dọc khu V2, V1. Các khu vực này được gắn kết với các không gian trống xung quanh, các công trình tạo thành 1 hệ thống không gian công cộng đóng mở.
- Tại các không gian công cộng bố trí đường đi bộ, quảng trường, cây xanh, tiểu cảnh, hồ nước hài hoà với cốt nền dốc thoải hoặc giật cấp theo địa hình tạo cảnh quan.

BẢNG ĐẤT CÔNG CỘNG

Địa điểm	Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích	Chỉ tiêu sử dụng đất		
			(m ²)	Mật độ XD	H _{TB}	Hệ số SD đất
VÙNG A						
KHU Đ4						
	C20	Trung tâm công cộng	7804	20	3	0,6
KHU Đ5						
	C38	Công cộng	4525	20	3	0.6
KHU Đ6						
	C40	Công trình vui chơi giải trí biển	9395	25	7	1,75
	C19	Nhà hàng Bến Nghê	7965	25	1,5	0,375
	C21	Khu bia di tích và nhà trưng bày	2473	25	1	0,25
	C21B	Khu tượng đài và phù điêu				
KHU Đ6						
	C6	Khu CLB nhảy dù	360	25	1,5	0,375
	C7	Khu du lịch văn hoá	918	25	1,5	0,375
	C8	Tháp ngắm cảnh	776	25	9	2,25
	C9	Nhà hàng	3.03	25	1,5	0,375
	C10	Quán nghỉ	722	25	1	0,25
	C11	Quán nghỉ	369	25	1	0,25

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

	C12	CLB leo núi	324	25	1,5	0,375
KHU N5						
	C24	Nhà hàng Pagodon	2200	50	1	0.5
	C23	Quán nghỉ	330	20	1	0.2
	C22	Quán nghỉ	498	20	1	0.2
KHU VEN BIỂN 2						
	C15	Nhà hàng	8.4	25	1,5	0,375
	C16	Nhà hàng	1.91	25	1,5	0,375
	C17	Nhà hàng	2.3	25	1,5	0,375
VÙNG B						
KHU Đ1						
	C41	Nhà hàng	863	35	3	1.05
KHU Đ2						
	C36	Trung tâm đón tiếp	2408	15	3	1.05
	C37	Khu chợ du lịch làng Chài	2140	35	3	1.05
	C11	Công an phườ	1182	35	3	1,05
KHU N1						
	C1	Quán nghỉ	1.76	25	1	0,25
	C2	Quán nghỉ	1.27	25	1	0,25
	C3	Quán nghỉ	867	25	1	0,25
KHU N2						
	C4	Quán nghỉ	595	25	1	0,25
KHU N2						
	C42	Nhà hàng trên núi	1200	25	1	0,25
VÙNG C						
KHU Đ7						
	C31	Khu vui chơi giải trí	26.3	15	1,5	0,225
	C32	Khu TDTT	38.6	10	1	0,1
	C33	Khu giải trí nước	8.03	15	1,5	0,225
	C35	Nhà hàng	1.86	25	1,5	0,375

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

KHU V4						
	C5	Khu nhà hàng	6724	35	2	0.7

Điều 8 : Khu cây xanh và không gian trồng.

- Đối với không gian xanh vùng núi cần được tôn tạo, bảo vệ và tăng cường trồng cây xanh tạo cảnh quan.
- Vùng núi giáp vùng bờ biển cần nghiên cứu để trồng cây xanh kết hợp công trình để tạo vẻ đẹp cho công trình. Trồng cây xanh có sự kết hợp màu lá, cây cỏ hoa và cây xanh bằng mắt.
- Việc quản lý cần giao cho một cơ quan có chức năng đảm nhiệm để có sự điều tiết thống nhất.
- Đối với mặt thoáng cần tôn trọng các quy định và các dự án Tổng mặt bằng được phê duyệt. Không được lấn chiếm, buôn bán làm cản trở giao thông đi bộ.
- Các mặt thoáng cần tôn tạo bổ sung kiến trúc điêu khắc tạo các góc nhìn đẹp.

BẢNG ĐẤT CÂY XANH

Địa điểm	Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích	Chỉ tiêu sử dụng đất		
			(m ²)	Mật độ XD	H _{TB}	Hệ số SD đất
VÙNG A						
KHU Đ4						
	CX7	Quảng trường	4773	0	0	0
KHU Đ5						
	CX8	Cây xanh	1658	0	0	0
KHU Đ6						
KHU N3						
		Cây xanh sinh thái	223.345			
KHU N4						

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ sơn

		Cây xanh sinh thái	13020			
KHU N5						
		Cây xanh sinh thái	54911			
KHU N6						
		Cây xanh sinh thái	30377			
KHU VEN BIỂN						
	CX12	Dải cây xanh bờ biển	17.315			
VÙNG B						
KHU Đ1						
	CX1	Cây xanh - TDTT	1.901			
	CX2	Cây xanh - TDTT	3.207			
KHU Đ2						
	CX3	Cây xanh nghỉ ngắm cảnh	3315	0	0	0
	CX4	Cây xanh quảng trường	1547	0	0	0
KHU N1						
		Cây xanh sinh thái	138481			
KHU N2						
	CX21	Khu cây xanh vườn cảnh	5.202			
		Cây xanh sinh thái	25237			
KHU V1						
	CX11	Dải cây xanh nghỉ bờ biển (nghỉ, ngắm cảnh, ăn uống ngoài trời)	5.365			
	CX11 B	Quảng trường	2500			
VÙNG C						
KHU Đ7						
	CX5	Cây xanh đi bộ	2812	0		

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

	CX11	Cây xanh đi bộ	2.731			
	CX12	Cây xanh đảo giao thông	2.463			
	CX13	Cây xanh đi bộ	3860			
	CX14	Cây xanh đi bộ	3151			
	CX15	Cây xanh công cộng	3397			
KHU V4						
	CX25	Khu cây xanh nghỉ tĩnh	12.531			
	CX6	Cây xanh đi bộ	1419	0	0	0

Điều 9 : Khu đất xây dựng công trình tôn giáo.

BẢNG ĐẤT TÔN GIÁO

Địa điểm	Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích	Chỉ tiêu sử dụng đất		
			(m ²)	Mật độ XD	H _{TB}	Hệ số SD đất
VÙNG A						
KHU Đ6						
	DT1	Di tích Bến Nghiêng	2600	0	0	0
KHU N3						
	Tg3	Đền thờ Nam Hải 1	557	20	1	0,2
	Tg4	Đền thờ Nam Hải 2	452	20	1	0,2
	Tg6	Miếu	148	20	1	0,2
VÙNG B						
KHU Đ3						
	Tg5	Miếu	153	30	1	0,3
KHU N1						
	Tg1	Miếu	309,8	20	1	0,2

Điều 10 : Khu đất xây dựng hạ tầng đô thị và đất khác.

BẢNG ĐẤT HẠ TẦNG ĐÔ THỊ VÀ ĐẤT KHÁC

Địa điểm	Ký hiệu	Tên lô đất	Diện tích (m²)	Chỉ tiêu sử dụng đất		
				Mật độ XD	H _{TB}	Hệ số SD đất
VÙNG A						
KHU Đ4						
		Đ- ờng giao thông	1561			
	P11	Bãi đỗ xe công cộng	1462			
	P13	Bãi đỗ xe công cộng	1045			
KHU Đ5						
	P14	Bãi đỗ xe Trung tâm	7148	0	0	0
		Đất đƯờng giao thông	1.989			
KHU Đ6						
	HT15	Khu bến tàu du lịch				
	P5	Bãi đỗ xe	1036			
		Đất đ- ờng	7.523			
		Đất khác	315			
KHU N3						
		Đất giao thông:	7.215			
		Đất khác	1.438			
KHU N3						
		Đất giao thông:	10907			
		Đất khác	370			
KHU N5						
		Đ- ờng dạo trên núi	3612			
		Đất khác	523			
KHU N6						
		Đ- ờng giao thông	1.164			
		Đất khác	218			

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

KHU VEN BIỂN 2					
		Đ- ờng đi bộ ven biển	30.2		
	BT2	Khu vực bãi cát	79.443		
		Khu vực mặt nước	143.922		
		Khu bãi đá	49.127		
		Đất khác	7.621		
VÙNG B					
KHU Đ1					
		Đ- ờng giao thông	27.72		
	P1	Bãi đỗ xe công cộng	647		
	P2	Bãi đỗ xe công cộng	1.28		
		Đất khác	5.357		
KHU Đ2					
		Đ- ờng giao thông	12.402		
		Bãi đỗ xe	450		
		Đất khác	11.401		
KHU Đ3					
		Đ- ờng giao thông	6.24		
		Đất khác	2007		
KHU N1					
		Đ- ờng dạo trên núi	3.844		
		Đất cây xanh sinh thái	138.481		
		Đất khác	2.64		
KHU N1					
		Đất giao thông:	1843		
		Đất khác	912		
KHU V1					
		Đ- ờng giao thông	8.55		
		Khu vực bãi cát	9.777		
		Khu vực mặt nước	30.775		

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

		Khu vực bãi đá	7.652			
		Đất khác	4.178			
VÙNG C						
KHU Đ7						
	HT	Khu cầu tàu				
	P15	Bãi đỗ xe công cộng	1855	0		
	P16	Bãi đỗ xe công cộng	2067	0		
	P17	Bãi đỗ xe công cộng	2892	0		
	P18	Bãi đỗ xe công cộng	900	0		
		Đất đ- ờng	67.956			
		Đất khác	27.01			
KHU V7						
	P1	Bãi xe công cộng	700	0	0	0
		Khu vực mặt n- ớc	36.531			
		Khu bãi cát	9.062			
		Đất khác	1.249			

Điều 11 : Các khống chế về kỹ thuật.

- Chỉ giới xây dựng các công trình phải có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3 ~ 5m, được quy định cụ thể cho từng công trình cụ thể. Hạn chế công trình xây dựng trong chỉ giới đường đỏ.
- Cốt san nền công trình xây dựng cơ bản tuân thủ cốt thiên nhiên đối với vùng đất bằng, đối với khu vực núi cần san nền cục bộ thành các cấp tránh phá vỡ cảnh quan thiên nhiên. Các vùng lún biển cốt tối thiểu là +4,7 ~ 5m, cụ thể được quy định theo bảng sau:

stt	Danh mục vùng, khu vực		Cao độ hiện trạng	Cao độ quy hoạch
	Ký hiệu	chức năng		
I	Vùng A			
1	Khu N3	Núi Nà Hàu - Cây xanh	+14,0 ÷ 64,0	+14,0 ÷ 64,0
	Khu N4	Núi Vung- Cây xanh	+8,0 ÷ 33,0	+8,0 ÷ 33,0
	Khu N5	Núi Cô Tiên- Cây xanh	+5,0 ÷ 49,0	+5,0 ÷ 49,0

Lập hồ sơ quản lý quy hoạch khu du lịch khu II - Đồ son

	Khu N6	Núi Mộc Sơn- Cây xanh	+10,0 ÷ 49,0	+10,0 ÷ 49,0
2	Khu V2	Bãi tắm khu II	-1,0 ÷ 0,8	-1,0 ÷ 0,8
	Khu V3	Bãi tắm khu III		
	Khu V5	Bãi đá		
	Khu V6	Bãi đá mặt n- ốc	- 0,1 ÷ 1,0	- 0,1 ÷ 1,0
3	Khu Đ4	Trung tâm công cộng	+4,0 ÷ 6,0	+4,0 ÷ 6,0
	Khu Đ5	Khách sạn nhà nghỉ	+5,8 ÷ 6,5	+5,2 ÷ 6,5
	Khu Đ6	Công cộng, khách sạn Bến tàu	+4,8 ÷ 7,0	+5,0 ÷ 7,0
II	Vùng B			
1	Khu N1	Núi Bà Di - Cây xanh	+6,5 ÷ 50,0	+6,5 ÷ 50,0
	Khu N2	Đồi ông Giáp - Cây xanh nhà nghỉ	+7,0 ÷ 20,0	+7,0 ÷ 20,0
2	Khu V1	Bãi tắm mặt n- ốc	+0,5 ÷ 1,5	
3	Khu Đ1	Khu nhà nghỉ thấp tầng	+1,2 ÷ 2,7	+3,6 ÷ 4,1
	Khu Đ2	Nhà nghỉ + Du lịch	+4,5 ÷ 6,7	+4,5 ÷ 6,7
	Khu Đ3	Nhà nghỉ thấp tầng cao cấp	+2,5 ÷ 4,5	+3,6 ÷ 4,5
III	Vùng C			
1	Khu V4	Bãi tắm n- ốc sạch	+0,25 ÷ 1,7	
	Khu V7	Bãi đá, mặt n- ốc	- 1,0 ÷ -1,54	
2	Khu Đ7	Khách sạn nhà nghỉ dịch vụ, công cộng, vui chơi giải trí	Đang san lấp 0,8÷2,5	+3,6

Điều 12 : Quy định quản lý kiến trúc cho các vùng:

Quản lý kiến trúc cho các vùng được quy định như sau:

- ★ Vùng A: Các công trình xây dựng trên núi hạn chế mặt bằng rộng để tránh san nền rộng phá vỡ cảnh quan, cải tạo và nâng cấp các công trình hiện có: Khách sạn Hoa Sữa, Khách sạn Cô Tiên, Khách sạn Bộ Xây dựng, Khách sạn Hải âu, bảo tồn Biệt thự Bảo Đại.
- Xây dựng mới các khách sạn, nhà hàng có quy mô hiện đại, tầng cao tối đa từ 15 – 18 tầng, không cao vượt núi Vung (N4), núi Cô Tiên (N5).
- Kiến trúc công trình thanh thoát hiện đại, không chắn tầm nhìn ra biển.

- Các công trình ven biển cần nhẹ nhàng, không cản tầm nhìn, có hình thức mới, hấp dẫn khách du lịch.

★ **Vùng B:** Dự án khu VINACONEX theo mẫu kiến trúc được duyệt.

- Các công trình hiện có theo hướng hiện đại.
- Các công trình thông tầng làm mái dốc.
- Khu Đồi Ông Giáp không tăng mật độ xây dựng, cải tạo, nâng cấp.
- Các công trình khác cần nghiên cứu hợp khối để tạo nhiều không gian trống, kiến trúc trang nhã.

Cao tối đa là 11 – 13 tầng.

★ **Khu C:** Dự án biệt thự cao cấp.

- Kiến trúc công trình theo mẫu được duyệt.
- Cần bổ sung một số công trình cao tầng tạo trục điểm nhấn.
- Điều chỉnh bố cục các cụm biệt thự cho phù hợp với cảnh quan chung tạo các trục hướng núi, xuyên tâm khu nghỉ.
- Công trình cao tầng, hình thức kiến trúc hiện tại tạo điểm nhấn cho khu vực.

Các công trình, cụm công trình cần được nghiên cứu hài hoà với không gian xung quanh, chiều cao, mật độ.

Các công trình cụm công trình có quy mô từ 7 tầng trở lên, và ở vị trí trọng yếu cần được thông qua Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch thành phố.

Điều 13: Quản lý xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường và các trang thiết bị đô thị.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật được xây dựng đồng bộ, không tách rời từng dự án để đảm bảo sự phối hợp tránh lãng phí và đảm bảo khai thác sử dụng đồng bộ.
- Các công trình mới như trạm điện, trạm bơm được thiết kế đảm bảo mỹ quan, bố trí ở vị trí không cản tầm nhìn, đường điện trong khu nghỉ tổ chức cáp ngầm, trạm biến áp kín.
- Các khu vực cần bố trí các thùng rác công cộng có hình thức phù hợp và được vận chuyển về khu xử lý tập trung của quận không tổ chức khu trung chuyển rác trong khu du lịch.

- Để tạo hấp dẫn độc đáo trong khu du lịch, các trang thiết bị: Cột đèn, bóng đèn, biển chỉ dẫn, biển hiệu cần được nghiên cứu và được chấp thuận trước khi xây dựng.

3. Điều khoản thi hành.

Điều 13 :

Giao Sở Xây dựng và Ủy ban Nhân dân quận Đồ Sơn hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện điều lệ và xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Điều 14 :

Mọi vi phạm các điều khoản của điều lệ này tùy theo mức độ sẽ xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại vật chất hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 15 :

Điều lệ này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị báo cáo về Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng để xem xét giải quyết theo qui định./.

C. ĐÁNH GIÁ QUY HOẠCH VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP.

I. MỘT SỐ ĐIỂM ĐỒ ÁN ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC.

1. Đánh giá toàn diện những yếu tố tự nhiên và hiện trạng liên quan đến khía cạnh tổ chức không gian KT – CQ và chất lượng hình ảnh của không gian tại khu II - Đồ Sơn. Những kết quả này là một trong những cơ sở để xác định tính chất, chức năng, quy mô và nội dung đầu tư xây dựng tại khu II.
2. Trên cơ sở những chế định chủ yếu của Đồ án quy hoạch 1/2000, các dự án liên quan... phân tích và đưa ra các phương án về mức độ và mô hình tổ chức không gian, các quan điểm và định hướng về bố cục kiến trúc – quy hoạch để góp phần xác định giải pháp quy hoạch cơ cấu và quy hoạch sử dụng đất. Đây là những cơ sở rất quan trọng góp phần tạo nên chất lượng của đồ án quy hoạch chi tiết 1/500. Đó là:
 - a. *Chuyển khu II từ khu du lịch 1 mùa thành khu du lịch cả năm.*
 - Mạnh dạn cải tạo các điểm yếu của Đồ Sơn về bãi tắm và chất lượng nước. Kết hợp xây dựng nhiều bể bơi của các nhà nghỉ KS với cải tạo bãi tắm Bến Thóc thành bãi tắm kín. Lợi dụng dải đất giữa núi N3 và Đ7 tạo thành khu tắm nước sạch.
 - Kết hợp bãi tắm tự nhiên với xây dựng bể tắm nhân tạo (cả trong nhà và ngoài trời).

- Tổ chức nhiều loại hình du lịch: nghỉ ngơi, tắm, ngắm cảnh, TDTT nước và trên núi, vui chơi giải trí, du lịch văn hoá, hội thảo hội nghị...
- b. Nâng cao công suất phục vụ khách du lịch.*
 - Mở rộng không gian công cộng dọc bãi biển.
 - Tăng diện tích các bãi tắm.
 - Tăng diện tích các khu cây xanh.
 - Đưa các khu núi vào hoạt động DL (mức độ không phá vỡ cảnh quan và đảm bảo quốc phòng: chủ yếu ngắm cảnh, TDTT leo núi, du lịch sinh thái...)
- c. Đảm bảo phát triển bền vững và sinh thái.*
 - Duy trì và phát triển hệ sinh thái rừng trên các núi, kết hợp các tuyến, dải cây xanh ven biển và cây xanh trong khu xây dựng.
 - Không tính đảo Daso thì mức độ tác động nhân tạo ít (lẫn biển chỉ tại một số địa điểm với diện tích nhỏ). Về cơ bản không thay đổi cấu trúc cảnh quan thiên nhiên.
 - Những giải pháp mạnh về tạo bãi tắm kín sẽ được sử dụng công nghệ cao kết hợp những kinh nghiệm truyền thống của địa phương.
- d. Phát huy bản sắc văn hoá địa phương:* Thông qua việc coi trọng các di tích lịch sử, cách mạng, các công trình tôn giáo tín ngưỡng đã có. Lồng ghép một số lễ hội truyền thống văn hoá - lịch sử địa phương trong các hoạt động dịch vụ du lịch.
- e. Phát triển cơ sở hạ tầng đồng bộ:* đặc biệt là giao thông tỉnh và giao thông thuỷ đảm bảo yêu cầu phục vụ giao thông đối ngoại cũng như nội bộ khu II. Kết hợp với dịch vụ du lịch ngắm cảnh trên biển hoặc TDTT nước.
- f. Nâng cao chất lượng hình ảnh kiến trúc - cảnh quan:*
 - Tạo lập sắc thái riêng về hình ảnh kiến trúc - cảnh quan của khu II là sự đan quện phong cảnh thiên nhiên biển – núi với công trình kiến trúc - cảnh quan nhân tạo với vai trò chủ đạo của cảnh quan thiên nhiên.
 - Tổ chức một số công trình cao tầng hoặc các không gian mở... tạo thành các điểm mốc, điểm nhấn tại các vị trí có giá trị về tầm nhìn.
- g. Xác định các giải pháp TKĐT cho các công trình, cụm công trình trên từng lô đất xây dựng vừa đảm bảo các định hướng chung về tổ chức không gian KT – CQ vừa đưa ra các quy định cụ thể về:*
 - Mục tiêu chung cho từng khu.
 - Tính chất, chức năng cho từng lô đất xây dựng công trình.
 - Quy định về chi giới xây dựng (khoảng lùi), cốt nền xây dựng.
 - Quy định về quy mô tầng cao, hình khối, mặt đứng, vật liệu, màu sắc chủ đạo của công trình.

3. Trên cơ sở những nghiên cứu về TKĐT, đồ án đã xác lập được những nội dung về quản lý KT – CQ khu II - Đồ Sơn. Đây là cơ sở lập dự án đầu tư, thu hút các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng tại khu II - Đồ Sơn.

II. MỘT SỐ TỒN TẠI.

1. Vấn đề thực hiện dự án Daso: Đồ án đã phân tích một số điểm chưa phù hợp trong phân bố các khu chức năng cũng như tổ chức không gian Kiến trúc-cảnh quan và hệ thống giao thông (cả yêu cầu chung và bản thân dự án), trên cơ sở đó và đồ án cũng đã đề xuất hướng điều chỉnh. Tuy nhiên, dự án đã được duyệt và thường chủ đầu tư sẽ gặp khó khăn trong việc điều chỉnh.
2. Vấn đề vốn đầu tư phần cơ sở hạ tầng kỹ thuật và một số công trình công cộng.
3. Vấn đề về phân tán trong quản lý kinh doanh dịch vụ du lịch cũng như quản lý xây dựng, quản lý hệ thống kỹ thuật và môi trường.

III. GIẢI PHÁP.

1. Giải pháp huy động nguồn vốn đầu tư.

- Để thực hiện được các nội dung quy hoạch và đạt được mục tiêu phát triển của các ngành theo các phương án quy hoạch đã đặt ra, vấn đề đảm bảo đủ lượng vốn đầu tư là điều kiện cơ bản mang tính quyết định.
- Việc tính toán lượng vốn đầu tư được dựa vào khối lượng quy hoạch cụ thể của từng ngành và lĩnh vực và căn cứ vào định mức đầu tư và hệ số ICOR dự kiến của các ngành trong thời gian tới. Dựa trên cơ sở đó, tổng vốn đầu tư thực hiện quy hoạch trong cả thời kỳ 2010 – 2020 là **16.480** tỷ đồng, trong đó lượng vốn đầu tư để phát triển cơ sở hạ tầng – xã hội là **7.240** tỷ đồng.
- Các giải pháp huy động nguồn vốn đầu tư:
 - + Nguồn vốn ngân sách:

\ Nguồn vốn ngân sách chiếm tỷ trọng lớn trong tổng vốn đầu tư và chủ yếu dành cho đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, xây dựng các khu và cụm công nghiệp tập trung, trợ giúp các chương trình chuyển dịch cơ cấu sản xuất và ứng dụng khoa học kỹ thuật mới vào sản xuất. Nguồn vốn ngân sách đầu tư cho Quận được tạo bởi nguồn thu ngân sách của Quận, đầu tư của trung ương và thành phố.

\ Để tăng nguồn vốn đầu tư từ ngân sách của Quận, vấn đề quan trọng là phải tăng các nguồn thu trên địa bàn chủ yếu thông qua các khoản thu thuế và lệ phí: thực hiện thu đúng, thu đủ và gắn liền công tác thu với việc nuôi dưỡng nguồn thu. Lượng thu thuế, từng ngành từng khu vực phải gắn liền với phát triển các hoạt động sản xuất kinh doanh của hoạt động đó, tránh tình trạng báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

thì không ngừng tăng trong khi thực tế các hoạt động sản xuất kinh doanh đình trệ. Cần gắn liền quyền lợi và nghĩa vụ của cán bộ thuế với kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị do cán bộ đó phụ trách. Một giải pháp cần được nghiên cứu triển khai thực hiện để tăng nguồn vốn đầu tư coi như nguồn vốn ngân sách là thực hiện cơ cấu đầu giá quyền sử dụng đất. Đây là giải pháp có khả năng mang lại một lượng vốn đầu tư rất lớn mà Đồ Sơn có nhiều tiềm năng khai thác và thực hiện trong tương lai. Đối với nguồn ngân sách từ trung ương và thành phố: bên cạnh việc tăng cường nguồn thu ngân sách tại địa phương, ngân sách đầu tư bổ xung từ thành phố được tăng cường ưu tiên và là nguồn thu quan trọng trong tổng ngân sách hàng năm của Quận kiến nghị. Thành phố nên xây dựng một cơ chế đặc thù về đầu tư đối với Đồ Sơn. Cơ chế riêng nên căn cứ vào nhu cầu vốn thực hiện quy hoạch để xác định cơ chế phân bổ vốn đầu tư. Song song với việc tăng nguồn thu ngân sách thì vấn đề tiết kiệm chi và sử dụng có hiệu quả vốn đầu tư từ ngân sách là một biện pháp cần quán triệt và quan tâm.

+ Thu hút vốn đầu tư từ các doanh nghiệp và vốn trong dân: Khả năng huy động vốn của các doanh nghiệp phụ thuộc vào xu hướng và cơ hội phát triển của các ngành, nhất là các ngành thương mại, dịch vụ trên địa bàn. Trong điều kiện của Đồ Sơn đây là vấn đề hết sức quan trọng. Cần có biện pháp hữu hiệu huy động nguồn vốn phát triển, nhất là nguồn lực đất đai của khu vực bán đảo khu II và III hiện đang do các cơ quan trung ương chiếm giữ phần lớn diện tích đất ở các vị trí thuận lợi. Cần khai thác các nguồn lực đất đai quý giá này thành nguồn vốn đầu tư phát triển. Nguồn vốn của các doanh nghiệp chủ yếu là thu hút từ bên ngoài qua liên doanh, liên kết và đầu tư mới. Để thu hút các nguồn vốn trên, cần có các chính sách cởi mở và hình thức đa dạng. Đặc biệt cần có biện pháp đầu tư có trọng điểm, dứt điểm và hiệu quả: chủ động kịp thời xây dựng các kế hoạch, những chương trình, dự án cụ thể, có tính khả thi cao để thu hút kêu gọi vốn đầu tư từ bên ngoài.

+ Tăng cường các nguồn vốn tín dụng và các nguồn vốn quỹ khác: Tăng cường cho vay vốn trung hạn và dài hạn. Tạo điều kiện cho cơ sở sản xuất kinh doanh đầu tư chiều sâu, thực hiện hiện đại hoá cơ sở sản xuất và đổi mới công nghệ.

+ Khai thác các nguồn vốn liên doanh, liên kết từ bên ngoài: để thu hút các nguồn vốn trên, cần có chính sách cởi mở và hình thức đa dạng. Đặc biệt cần có biện pháp đầu tư có trọng điểm, chủ động kịp thời xây dựng các kế hoạch, những chương trình, dự án cụ thể có tính khả thi cao để thu hút kêu gọi vốn

đầu tư từ bên ngoài. Xây dựng các dự án để kêu gọi các nhà đầu tư ngoài nước, tranh thủ các nguồn vốn đầu tư viện trợ của các tổ chức quốc tế, các khoản vốn viện trợ phát triển không hoàn lại và vốn vay.

+ Xây dựng trang Web giới thiệu về Đồ Sơn để thu hút khách du lịch và kêu gọi các nhà đầu tư.

2. Tăng cường công tác quản lý nhà nước về du lịch.

- củng cố và tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về du lịch. Đề xuất với UBND Thành phố và sở Văn hoá Thể thao & du lịch chỉ đạo, rà soát, xếp hạng, phân loại các cơ sở hoạt động du lịch trên địa bàn Quận. Thực hiện triệt để việc niêm yết giá tại các cơ sở kinh doanh dịch vụ du lịch, xây dựng cơ chế, chính sách khuyến khích động viên tuyên truyền giáo dục nâng cao nhận thức cộng đồng về trách nhiệm bảo vệ tài nguyên môi trường và xã hội, tăng cường kiểm tra giám sát xử lý nghiêm các vi phạm, đưa hoạt động du lịch vào nền nếp.

- Phát huy vai trò, nâng cao hiệu quả, chất lượng hoạt động của Hiệp hội Du lịch Đồ sơn, tăng cường phối hợp với các tổ chức chính trị, xã hội. Không ngừng nâng cao chất lượng công tác quản lý nhà nước về du lịch trên địa bàn

3. Tuyên truyền, giáo dục nhận thức về phát triển du lịch.

- Xây dựng chương trình, kế hoạch phối hợp với các phòng ban, đơn vị liên quan. Đài phát thanh Quận, đài truyền thanh các phường nhằm tăng cường tuyên truyền, giáo dục, phổ biến Luật du lịch và các văn bản dưới luật, các chế độ chính sách của Đảng và Nhà nước có liên quan đến du lịch, tuyên truyền chủ trương, chính sách của TW, Thành phố, Quận về tầm quan trọng của kinh tế du lịch trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của Quận, Thành phố cho cán bộ, Đảng viên, đội ngũ lao động trong các cơ sở hoạt động du lịch và toàn dân nhằm nâng cao nhận thức.

4. Công tác đào tạo.

- Xây dựng, triển khai, tổ chức, thực hiện tốt công tác đào tạo, phát triển nguồn nhân lực phục vụ du lịch. Có kế hoạch cụ thể, phù hợp để nâng cao chất lượng cán bộ quản lý về du lịch. Phối hợp, liên kết mở các lớp đào tạo đội ngũ hướng dẫn viên, thuyết minh viên, hiểu biết sâu rộng về lịch sử, văn hoá, con người Đồ Sơn để đáp ứng ngày càng cao nhu cầu của khách du lịch.

5. Công tác xúc tiến, tuyên truyền, quảng bá.

- Tăng cường công tác xúc tiến, quảng bá du lịch bằng nhiều hình thức, linh hoạt, hấp dẫn, hiệu quả, chuyển tải nhiều nhất thông tin về du lịch Đồ Sơn đến mọi thị trường du lịch trong và ngoài nước. Tổ chức các sự kiện lớn về

văn hoá, thể thao, du lịch tại Đồ Sơn để tăng cường quảng bá, thu hút du khách trong nước và quốc tế.

- Du lịch Đồ Sơn sớm xây dựng được thương hiệu, sản phẩm đặc trưng riêng của địa phương góp phần thúc đẩy du lịch phát triển.
- Đề nghị Thành phố quan tâm, đầu tư hơn nữa công tác tuyên truyền, quảng bá cho du lịch Hải Phòng nói chung và Đồ Sơn nói riêng, xây dựng trang Web cho du lịch Đồ Sơn, đồng thời tạo điều kiện, hỗ trợ công tác đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực ngành du lịch.

IV: KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ VÀ CÁC TÀI LIỆU THAM KHẢO.

1. Kết luận.

Dự án quy hoạch và cải tạo khu du lịch Đồ Sơn có ý nghĩa rất lớn đối với thành phố nói riêng và khu vực miền Bắc nói chung. Dự án đã giải quyết được hai vấn đề quan trọng nhất đặt ra là: nâng cao về kinh tế, giải quyết việc làm mà vẫn giữ gìn được những giá trị vốn có của nó.

Dự án được triển khai với tính khả thi cao trên cơ sở hiện trạng thực tế với những số liệu chi tiết và cập nhật.

Bên cạnh những định hướng có tính chiến lược là những giải pháp quy hoạch minh hoạ có tính kỹ thuật, tính đồng bộ cao mang ý nghĩa là một hành động cụ thể giải quyết những vấn đề trước mắt và lâu dài.

2. Kiến nghị.

- Là ngành công nghiệp không khói siêu lợi nhuận, kinh tế du lịch mang tính tổng hợp, tính liên kết và tính xã hội hoá cao. Việc đầu tư tập trung phát triển du lịch là phù hợp với xu thế phát triển của thời đại, chiến lược phát triển kinh tế của đất nước và Thành phố.
- Đề nghị Thành phố quan tâm, đầu tư hơn nữa công tác tuyên truyền, quảng bá cho du lịch Hải Phòng nói chung và Đồ Sơn nói riêng, xây dựng trang Web cho du lịch Đồ Sơn, đồng thời tạo điều kiện, hỗ trợ công tác đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực ngành du lịch.
- Đề xuất với Thành phố đề nghị Chính phủ, Bộ văn hoá Thể thao & Du lịch xem xét sớm có Quyết định công nhận Đồ Sơn là khu du lịch Quốc gia theo quy định của Luật Du lịch, Lễ hội Chọi trâu Đồ sơn là lễ hội cấp quốc gia. Đề nghị Chính phủ chỉ đạo các bộ ngành TW kiên quyết chuyển đổi các nhà khách, nhà nghỉ trực thuộc khu du lịch Đồ Sơn sang hoạt động kinh doanh theo Luật doanh nghiệp để đảm bảo tính công bằng trong kinh doanh du lịch, đảm bảo tính cạnh tranh lành mạnh để kích cầu du lịch phát triển bền vững.

3. Các tài liệu tham khảo.

- *Tiêu chuẩn Việt Nam*, quy hoạch xây dựng đô thị.

- *Dur địa chỉ Đồ Sơn.*
- *Quyết định số 1074/2007/QĐ – UBND về việc phê duyệt thiết kế đô thị, ban hành quy định quản lý kiến trúc và cảnh quan khu du lịch nghỉ mát Đồ Sơn (khu II), thành phố Hải Phòng.*
- *Báo cáo quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội quận Đồ Sơn đến năm 2020.*
- *Giáo trình tâm lý học ngành du lịch.*
- *Quy hoạch chi tiết khu du lịch – khu II - Đồ Sơn.*
- *Một số vấn đề về kinh tế đầu tư quy hoạch và quản lý cơ sở hạ tầng đô thị.*