

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG**



ISO 9001 - 2008

**ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP
NGÀNH KIẾN TRÚC
KHÓA: 2010 - 2015**

**ĐỀ TÀI: QUY HOẠCH KHU DU LỊCH SINH THÁI ĐẢO
VÂN HẢI**

**Giáo viên hướng dẫn: Nguyễn Thị Nhung
Sinh viên thực hiện : Nguyễn Thị Nguyệt
MSV : 1012109075
Lớp : XD1401K**

Hải Phòng 2015

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG**



ISO 9001 - 2008

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

NGÀNH KIẾN TRÚC

Sinh viên : Nguyễn Thị Nguyệt
Người hướng dẫn: Nguyễn Thị Nhung

HẢI PHÒNG - 2015

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG**

**QUY HOẠCH KHU DU LỊCH SINH THÁI ĐẢO
VÂN HẢI**

**ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP HỆ ĐẠI HỌC CHÍNH QUY
NGÀNH KIẾN TRÚC**

Sinh viên : Nguyễn Thị Nguyệt
Người hướng dẫn : Nguyễn Thị Nhung

HẢI PHÒNG - 2015

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG**

NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

Sinh viên: Nguyễn Thị Nguyệt

Mã số 1012109075

Lớp: XD1401K

Ngành: Kiến trúc.

Tên đề tài: QUY HOẠCH KHU DU LỊCH SINH THÁI ĐẢO

VÂN HẢI

NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN

1. Nội dung và các yêu cầu cần giải quyết trong nhiệm vụ đồ án tốt nghiệp (về lý luận, thực tiễn, các số liệu cần tính toán và các bản vẽ).

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Các số liệu cần thiết để thiết kế, tính toán :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. Địa điểm thực tập tốt nghiệp:

.....

.....

.....

.....

CÁN BỘ HƯỚNG DẪN ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

Cán bộ hướng dẫn thứ nhất:

Họ và tên:

Học hàm, học vị:

Cơ quan công tác:

Nội dung hướng dẫn:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Đề tài tốt nghiệp được giao ngày 06 tháng 4 năm 2015

Yêu cầu phải hoàn thành xong trước ngày 18 tháng 07 năm 2015

Đã nhận nhiệm vụ ĐATN

Sinh viên

Đã giao nhiệm vụ ĐATN

Người hướng dẫn

Hải Phòng, ngày tháng.....năm 2015

HIỆU TRƯỞNG

GS.TS.NGƯT *Trần Hữu Nghị*

PHẦN NHẬN XÉT TÓM TẮT CỦA CÁN BỘ HƯỚNG DẪN ĐỒ ÁN

1. Tinh thần thái độ của sinh viên trong quá trình làm đồ án tốt nghiệp:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Đánh giá chất lượng của đồ án (so với nội dung yêu cầu đã đề ra trong nhiệm vụ Đ.A.T.N trên các mặt lý luận, thực tiễn, tính toán số liệu...):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. Cho điểm của cán bộ hướng dẫn (ghi bằng cả số và chữ):

.....

.....

.....

Hải Phòng, ngày ... tháng ... năm 20...
Cán bộ hướng dẫn
(họ tên và chữ ký)

LỜI CẢM ƠN

Qua 5 năm học tại trường Đại Học DL Hải Phòng, là sinh viên khoa Xây dựng ngành Kiến Trúc khoá 2010-2015, nhờ sự dạy bảo nhiệt tình của các thầy cô giáo, sự quan tâm giúp đỡ của gia đình và bạn bè, em đã tích lũy được nhiều vốn kiến thức cần thiết để làm hành trang cho sự nghiệp kiến trúc của mình sau khi ra trường. Kết quả học tập đó đúc kết qua đồ án Tốt Nghiệp mà em sẽ trình bày dưới đây.

Em xin chân thành cảm ơn sự quan tâm giúp đỡ quý báu của các thầy cô giáo, gia đình các bạn cùng lớp.

Đặc biệt em xin trân trọng gửi lời cảm ơn tới các thầy giáo hướng dẫn:

Ths.KTS :Nguyễn Thị Nhung

Người đã dồn hết nhiệt huyết của mình tận tình đóng góp những ý kiến quý báu cho đồ án của em được hoàn thành như mong muốn.

Trong quá trình thực hiện đồ án do hạn hẹp về thời gian và còn ít kinh nghiệm, do đó đồ án chắc chắn sẽ không tránh khỏi những khiếm khuyết. Em rất mong nhận được những ý kiến đóng góp để đồ án này được tốt hơn.

Em xin chân thành cảm ơn.

Hải Phòng, ngày 18 tháng 7 năm 2014

Sinh viên

Nguyễn Thị Nguyệt

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU :

I. Đôi nét khái quát về Vân Đồn:.....	4
II. Lý do và sự cần thiết để đầu tư :.....	5
III. Quan điểm thiết kế :.....	6
IV. Mục tiêu đồ án :.....	6
V. Căn cứ thiết kế :.....	6
VI. Các chỉ tiêu chính của đồ án :.....	6

PHẦN NỘI DUNG :

I. ĐÁNH GIÁ CÁC YẾU TỐ TIỀM NĂNG VÀ HIỆN TRẠNG ẢNH HƯỞNG ĐẾN PHÁT TRIỂN

ĐỀN DU LỊCH SINH THÁI ĐẢO QUAN LẠN.

1. Điều kiện tự nhiên:	Error! Bookmark not defined.
1.1. Vị trí địa lý:.....	Error! Bookmark not defined.
1.2. Đặc điểm địa hình:.....	Error! Bookmark not defined.
1.3. Đặc điểm khí hậu:.....	Error! Bookmark not defined.
1.4. Đặc điểm thủy văn:.....	Error! Bookmark not defined.
1.5. Đặc điểm sinh vật, hệ thực vật:	Error! Bookmark not defined.
1.6. Đặc điểm cảnh quan, môi trường:	Error! Bookmark not defined.
2. Đánh giá điều kiện về nhân văn ảnh hưởng tới phát triển du lịch sinh thái: Error! Bookmark not defined.	
2.1. Các di tích lịch sử văn hoá cần quan tâm.	Error! Bookmark not defined.
2.2. Các lễ hội truyền thống:.....	Error! Bookmark not defined.
2.3. Các truyền thuyết lịch sử:.....	Error! Bookmark not defined.
2.4. Các trò chơi, biểu diễn nghệ thuật, âm nhạc:	Error! Bookmark not defined.
2.5. Các dấu ấn lịch sử:.....	Error! Bookmark not defined.
3. Đánh giá hiện trạng phát triển du lịch huyện Vân Đồn.	22
3.1. Hiện trạng khách du lịch:.....	22
3.2. Hiện trạng doanh thu du lịch:	22
3.3. Hiện trạng cơ sở vật chất kỹ thuật phục vụ du lịch.	22
3.4. Hiện trạng cơ sở hạ tầng phục vụ du lịch:	24
3.4.1. Giao thông:	24
3.4.2. Cấp điện:.....	24
3.4.3. Cấp thoát nước:.....	24
3.4.4. Bưu chính viễn thông:	24
3.5. Hiện trạng sử dụng đất cho du lịch:.....	24
3.6. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan trong các khu du lịch:	24
3.7. Hiện trạng lao động ngành du lịch:	25
3.8. Hiện trạng tổ chức quản lý hoạt động du lịch:	25
3.9. Hiện trạng các dự án đầu tư:.....	25
3.10. Định hướng phát triển thị trường du lịch huyện Vân Đồn trong quy hoạch tổng thể phát triển du lịch huyện Vân Đồn đến 2010:	26
3.10.1. Thị trường khách du lịch nội địa:	27
3.10.2. Thị trường khách du lịch quốc tế:.....	27
3.11. Dự báo về nhu cầu khách sạn phục vụ cho khu nghỉ:	28
4. Tình hình hiện trạng khu vực thiết kế:	

- 4.1. Hiện trạng dân cư:
- 4.2. Hiện trạng khu đất thiết kế:
- 4.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:
 - a. Hiện trạng giao thông:
 - b. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:
 - c. Hiện trạng cấp nước:
 - d. Hiện trạng cấp điện.
 - e. Bưu chính viễn thông:
- 4.4. Hiện trạng xã hội:
 - a. Hiện trạng thị trường khách du lịch:
 - b. Hiện trạng cơ sở vật chất phục vụ du lịch:
 - c. Hiện trạng lao động ngành du lịch:

- 5. Đánh giá chung các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển du lịch huyện Vân Đồn (dùng phương pháp SWOT)..... 31**
 - 5.1. Đánh giá ngoại lực:..... 31
 - 5.2. Phân tích nội lực: 31
- 6. Đánh giá mức độ thuận lợi cho phát triển du lịch của các khu vực tiềm năng .. 32**

- II. NỘI DUNG QUY HOẠCH:..... 19
 - 1. Các phương án so sánh:..... 19
 - 2. Phương án chọn: 20

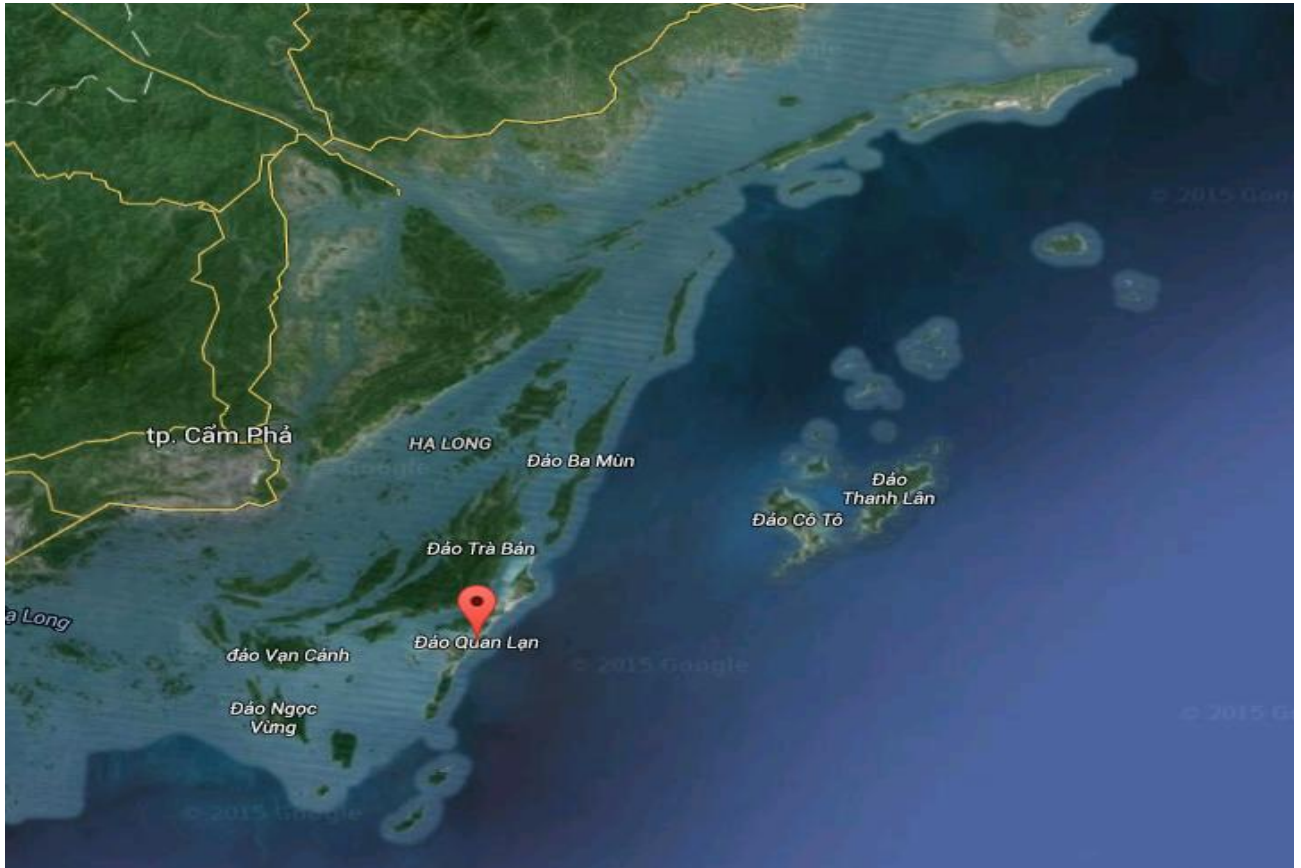
III. ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN DU LỊCH SINH THÁI ĐẢO QUAN LẠN
34

- 1. Các định hướng trọng tâm: 34**
 - 1.1. Các loại hình du lịch có thể khai thác:..... 34
 - 1.2. Phát triển thị trường du lịch - Đa dạng hoá sản phẩm. 35
 - 1.3. Tổ chức các hoạt động và kinh doanh du lịch sinh thái đảo:..... 36
 - 1.4. Các chỉ tiêu về sử dụng đất:..... **Error! Bookmark not defined.**
- 2. Định hướng quy hoạch tổ chức không gian các khu chức năng trong du lịch đảo. Quan Lạn..... 38**
 - 2.1. Nguyên tắc thiết kế: 38
 - 2.2. Giải pháp thiết kế:..... 39
 - 2.2.1. Định hướng chung phát triển không gian. **Error! Bookmark not defined.**
 - 2.2.2. Phân khu chức năng:..... 39
 - 2.2.3. Đặc thù từng loại công trình: 39
 - 2.3. Quy hoạch tổng mặt bằng: 40
 - 2.3.1. Khu Tiếp đón và hướng dẫn du lịch: 40
 - 2.3.2. Khu trung tâm:..... 40
 - 2.3.3. Khu Thương mại – dịch vụ du lịch:..... 41
 - 2.3.4. Khu vui chơi giải trí hiện đại: 41
 - 2.3.5. Khu cắm trại và lưu trú tạm thời: 41
 - 2.3.6. Khu thể thao biển:..... 41
 - 2.3.8. Khu văn hoá truyền thống: 41
 - 2.3.9. Khu Khách sạn 5 sao: 41
 - 2.3.10. Khu Biệt thự du lịch: 41

2.3.11. Khu Bungalow:.....	42
2.3.12. Khu bảo tồn gene:.....	42
3. Nội dung:.....	42
3.1. Kiến trúc cảnh quan:.....	42
3.2. Các quy định cụ thể:.....	43
3.2.1. Khu trung tâm:.....	43
3.2.2. Khu văn hoá - Thể dục thể thao:.....	43
3.2.3. Khu trồng rừng và tái sinh rừng:.....	43
3.2.4. Khu thám hiểm, bảo tồn rừng nguyên sinh:.....	43
4. Các định hướng liên kết vùng:.....	44
4.1. Liên kết với các tuyến và điểm du lịch:.....	44
4.1.1. Đến các cụm du lịch chính.	44
4.1.2. Đến các điểm du lịch:.....	45
4.1.3. Các tuyến du lịch chính:.....	45
IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:.....	24
1. Quy hoạch giao thông:.....	24
1.1. Giải pháp quy hoạch:.....	24
1.2. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính:.....	25
1.3. Các chỉ tiêu kỹ thuật các tuyến đường :.....	25

PHẦN MỞ ĐẦU

I. ĐÔI NÉT KHÁI QUÁT VỀ VÂN ĐỒN :



Huyện Vân Đồn nằm ở phía Đông Nam, tỉnh Quảng Ninh có vị trí địa lý: 20⁰40' đến 21⁰16' độ vĩ Bắc.

107⁰15' đến 108⁰ độ kinh Đông.

Cách thành phố Hạ Long 40 km về phía Tây, cách thị xã Móng Cái

150 km về phía Đông.

Huyện đảo Vân Đồn được lập bởi hai quần đảo lớn là đảo Cái Bàu và quần đảo Vân Hải với hơn 600 đảo lớn nhỏ (vừa đảo đất và đá) nằm trong vịnh Bái Tử Long.

- Đời nhà Lý (Lý Cao Tông) 1149 lập trang Vân Đồn. Đời nhà Trần đổi là trấn Vân Đồn là đại bản doanh của Trần Khánh Dư (1288), đến đời nhà Lê gọi là châu Vân Đồn. Đến năm Minh Mạng thứ 17 (1836) đổi là tổng Vân Hải thuộc huyện Hoa Phong – Quảng Yên. Đến Thiệu Trị đổi là Nghiên Phong.

Vân Đồn hiện nay có cơ cấu hành chính có 11 xã thị trấn huyện lỵ (thị trấn Cái Rồng).

Dân số đến 2004 có khoảng 40.000 dân gồm 8 dân tộc là Kinh, Sán Diu, Tày, Dao, Hoa, Cao Lan, Mường, Nùng. người Kinh chiếm khoảng 89%.

Diện tích đất tự nhiên (phần nổi) 59.678 ha, chiếm 10,2% diện tích tỉnh Quảng Ninh.

- Là một huyện đảo nằm trọn trong vịnh Bái Tử Long có cảnh quan, môi trường, khí hậu tốt được đánh giá là vùng có nhiều tiềm năng phát triển du lịch sinh thái. Vùng núi trong vịnh Bái Tử Long thực sự là những trang sử đá và mỗi đảo là một kỳ quan.

Vân Đồn cũng là nơi có nhiều địa danh nổi tiếng ghi ấn quá trình đấu tranh giữ nước của nhiều thế hệ người Việt có nền văn hoá lâu đời (văn hoá Hạ Long) điển hình là văn hoá Soi Nhụ.

- Vân Đồn có diện tích rừng khoảng 23.000 ha trong đó rừng tự nhiên có 19.356 ha. Chủ yếu là rừng hỗn giao lá rộng xanh xen rừng tre nứa. Rừng có độ sinh trưởng tốt, rừng ngoài đảo tái sinh nhanh với 337 loài cây gỗ 200 chi, 75 họ. Có các lâm sản dưới tán rừng. Khu bảo tồn đa dạng sinh học đảo Ba Mùn (1 825 ha), rừng trồng 3 644 ha chiếm 15,9% diện tích rừng toàn huyện. Trong đó có 1 000 ha rừng trồng ở khu vực Đài Vạn.

- Cơ cấu kinh tế: Khu vực dịch vụ chiếm tỷ trọng 47,6% GDP đang có xu hướng tăng lên trong những năm tới.

Ngư nghiệp chiếm: 22,2%.

Nông lâm nghiệp chiếm: 14,1%.

Công nghiệp xây dựng chiếm 16,1%.

Kinh tế hiện nay của Vân Đồn vẫn chủ yếu là ngư nghiệp, nông lâm nghiệp, kinh tế hàng hoá chưa phát triển nhiều.

- *Giao thông*: bước đầu được đầu tư cả trên bộ và biển nâng cấp các bến cảng, các tuyến giao thông nông thôn. Tuyến tỉnh lộ 334 là trục giao thông chính xuyên suốt đảo Cái Bầu (dài 31 km). Hiện nay đã hoàn thành cầu Vân Đồn, cầu Tiên Yên việc giao thông đi lại rất thuận lợi.

+ *Giao thông thủy*: đóng vai trò quan trọng trong giao lưu giữa huyện với các đảo ngoài bến cảng Cái Rồng Vân Đồn xây dựng các bến Quan Lạn, Minh Châu, Thắng Lợi, Ngọc Vũng, Bản Sen.

Năm 2004 Chính phủ đã có quyết định đưa Vân Đồn hình thành khu kinh tế tổng hợp tạo điều kiện thuận lợi cho Vân Đồn phát triển trong giai đoạn tới.

Chiến lược phát triển tỉnh Quảng Ninh đến năm 2012, định hướng thành lập 2 khu kinh tế Vân Đồn.

Hiện nay Vân Đồn đã có quy hoạch hình thành khu đô thị du lịch Bái Tử Long với quy mô 1 500 ha.

Chính phủ cũng đã có quyết định số: 85/2001/QĐ-TTg ngày 01 – 06 – 2001 về việc chuyển hạng khu bảo tồn thiên nhiên Ba Mùn thành vườn quốc gia Bái Tử Long, với tổng diện tích 15 783 ha.

Trong đó diện tích các đảo: 6 125 ha.

Diện tích mặt nước: 9 658 ha.

Năm 2004 Vân Đồn đã có 9 khu đô thị mới được phê duyệt tạo tiền đề cho giai đoạn phát triển mới của vùng đất đầy tiềm năng này.

Vân Đồn sẽ là điểm đến đầy hấp dẫn của du khách trong nước và Quốc tế.

II. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ:

Quảng Ninh một trung tâm du lịch nổi tiếng cả nước, nơi có vịnh Hạ Long đã được UNESCO công nhận là di sản thiên nhiên Thế giới. Quảng Ninh còn là một không gian văn hoá đầy ấn tượng mà ta có thể thấy được qua những di tích như Bạch Đằng, Yên Tử, Trà Cổ, Vân Đồn...

Với mức tăng trưởng du lịch hàng năm trên 30%, cả về doanh thu và lượng khách du lịch. Ngành du lịch Hạ Long tạo nên một sức hút mạnh mẽ các nhà đầu tư vào lĩnh vực này. Theo tính toán năm 2010 của Viện nghiên cứu phát triển Du lịch, khách du lịch đến Quảng Ninh khoảng 2,3 triệu lượt khách quốc tế và 3,5 triệu lượt khách nội địa chủ yếu từ Hà Nội và TP Hồ Chí Minh. Dự báo đến năm 2020 là 7 triệu khách du lịch, trong đó huyện Vân Đồn thu hút được khoảng 15% lượng khách toàn tỉnh.

Quan Lạn là một đảo trong vịnh Hạ Long, hội tụ những tiềm năng và điều kiện thuận lợi để phát triển du lịch. Bên cạnh những di tích văn hoá, lịch sử mang đậm dấu ấn văn hoá Hạ Long như đình Quan Lạn, làng chài cổ, thương cảng cổ Vân Đồn thì bãi tắm Chân tiên và cảnh quan thiên nhiên khu vực ở đây là những tài nguyên du lịch quý giá đầy hấp dẫn của đảo, trong những năm qua trên đảo đã được đầu tư một tuyến đường giao thông mới thuận lợi cho việc khai thác bãi tắm trở thành một khu du lịch.

Phương tiện vận tải du lịch bằng đường thủy từ Hạ Long ra đảo đang ngày càng được cải thiện với những con tàu có tốc độ cao và tiện nghi hơn là một thuận lợi lớn cho việc vận tải và thu hút khách du lịch đến đảo.

Việc đầu tư nâng cấp các tuyến đường chiến lược cấp quốc gia trong vùng Đông Bắc như QL 18, QL4B đạt chất lượng cao đã tạo nên mối liên kết chặt chẽ của Vân Đồn với Hải Phòng, Hà Nội, Lạng Sơn.

Lượng khách du lịch Trung Quốc vào tuyến du lịch Hạ Long qua cửa khẩu Móng Cái, Hoàng Mô ngày càng gia tăng là một yếu tố quan trọng cho việc quyết định đầu tư dự án.

Sự thành công của các mô hình du lịch đảo trong nước và khu vực như Hòn Tre, Tuần Châu, Ngọc Vũng là một minh chứng tốt cho dự định đầu tư vào khu vực đảo Quan Lạn.

III. QUAN ĐIỂM THIẾT KẾ:

- Đón đầu sự phát triển du lịch trong thời gian tới.
- Là một khu du lịch sinh thái mang đặc thù riêng của vùng sinh thái biển đảo Quan Lạn.
- Là khu du lịch nghỉ dưỡng chất lượng cao đủ tiêu chuẩn phục vụ khách quốc tế và trong nước.
- Quá trình khai thác không phá vỡ môi trường sinh thái, bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, bờ biển, đảm bảo sự phát triển bền vững trong tương lai.

IV. MỤC TIÊU ĐỒ ÁN:

- Là cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng.
- Cân đối ngành nghề theo hướng làm chuyển dịch cơ cấu kinh tế hợp lý, giải quyết việc làm tại chỗ cho người lao động.
- Quy hoạch xây dựng khu du lịch trở thành khu du lịch hấp dẫn du khách trong nước và quốc tế với cơ sở vật chất và điều kiện hạ tầng phát triển.
- Giữ gìn những giá trị của tài nguyên thiên nhiên, cảnh quan, môi trường sinh thái của khu du lịch hướng tới phát triển bền vững, ổn định, không phá vỡ sự cân bằng sinh thái của khu vực.

V. CĂN CỨ THIẾT KẾ:

- Quy hoạch tổng thể bảo tồn và phát huy giá trị di sản Vịnh Hạ Long đến năm 2020.
- Căn cứ vào quyết định số 322/BXD-ĐT ngày 28/12/1993 của BXD về việc lập và xét duyệt đồ án quy hoạch xây dựng.
- Căn cứ vào quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
- Căn cứ vào tài liệu, số liệu hiện trạng và dự báo có liên quan và Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500.

VI. CÁC CHỈ TIÊU ĐỒ ÁN:

- Mật độ xây dựng chung toàn khu < 25%
- Tầng cao trung bình toàn khu: 1,5 tầng
- Chỉ tiêu đất xây dựng khách sạn nhà nghỉ: 45m²/người
Trong đó:
 - + Đất xây dựng công trình: 30m²/người
 - + Đất đường, bãi đỗ xe: 5m²/người
 - + Đất sân vườn: 10m²/người
- Mật độ xây dựng khu khách sạn nhà nghỉ: < 30%
- Tầng cao trung bình: 1,5 tầng
- Hệ số sử dụng đất: 0,7
- Chỉ tiêu sử dụng hạ tầng kỹ thuật:
 - + Mật độ đường nội bộ: 10km/km²
 - + Cấp nước sinh hoạt: 200lit/người/ngày
 - + Cấp điện sinh hoạt : 2000kwh/người/năm
 - + Thoát nước : 80% lượng nước cấp
 - + Thải rác : 1,5kg/người/ngày
 - + Thông tin : đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của khách du lịch

PHẦN NỘI DUNG :**I. ĐÁNH GIÁ CÁC YẾU TỐ TIỀM NĂNG VÀ HIỆN TRẠNG ẢNH HƯỞNG ĐẾN PHÁT TRIỂN****ĐẾN DU LỊCH SINH THÁI ĐẢO QUAN LẠN.****1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN.****1.1. Vị trí địa lí.**



Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong vùng đệm của khu bảo tồn Vịnh Hạ Long, thuộc địa phận hành chính thôn Sơn Hào, xã Quan Lạn, Huyện Vân Đồn. Cách thành phố Hạ Long 60km về Đông.

- + Phía Bắc giáp núi Chuyên Gia
- + Phía Nam giáp núi Chân Tiên
- + Phía Đông giáp biển
- + Phía Tây giáp con đường liên xã Minh Châu - Quan Lạn và khu du lịch sinh thái Rà Bẩn.
- + Quy mô khu vực thiết kế: 110,6ha

1.2. Đặc điểm địa hình :

- Địa hình chia thành nhiều khu vực có cao độ khác nhau:
 - + Phía Tây bắc đường liên xã Minh Châu - Quan Lạn là các sườn đồi dốc về phía đường.
 - + Phía Đông Nam địa hình khá bằng phẳng và thoải dần ra biển có cao độ từ 3,5 ÷ 9,0 m.
 - + Phía Tây Nam địa hình không đồng đều, cao ở hai bên và thấp trũng ở giữa, cao độ biến thiên từ 24 ÷ 15 m.
 - + Dải đất nhỏ dọc ven bãi cát có cao độ trung bình là 7m, có chỗ cao 10m và giạt cấp xuống bãi cát phía dưới cao độ từ 0,5 ÷ 3,5m.

1.3. Đặc điểm thủy văn :

Thủy văn vùng vịnh Bái Tử Long là chế độ nhật triều đều điển hình. Trong một ngày đêm mực nước triều dao động khá đều đặn có một lần nước lên cao và một lần xuống thấp.

Sóng nhật triều có biên độ khá lớn: $70 \div 90$ cm. Các sóng bán nhật triều là thứ yếu.

Sóng triều là sóng đứng, sóng bán nhật triều có giải nước sóng gần tuyến Vạn Hoa – Thiên Môn.

Độ lớn thủy triều vùng Vân Đồn thuộc loại cao nhất cả nước:

Cực đại: 2.4 m.

Trung bình: 2.0 m.

Thấp nhất: 0,4 m.

Thời kỳ triều cường xảy ra sau ngày mặt trăng có độ xích vĩ lớn nhất khoảng $2 \div 3$ ngày.

Thời kỳ nước kém sau ngày mặt trăng qua xích đạo $2 \div 3$ ngày (độ xích vĩ bằng 0).

Trong một vài ngày hầu như không có dao động thủy triều. Triều mạnh trong năm vào các tháng 6, 7, 8. Triều yếu vào các tháng 3, 4 và tháng 9.

Sóng trong vùng Vân Đồn tương ứng với các chế độ gió phân thành 2 mùa.

Trong một năm tần suất sóng lặng (độ cao 2,25 m) chiếm $83 \div 85\%$.

Mùa hè: hướng sóng chủ đạo là Nam và Đông Nam (tháng 5 ÷ tháng 10).

Tần suất tổng cộng $6 \div 13\%$. Độ cao trung bình của sóng 0,4 m khi có bão > 2 m.

Mùa Đông: (từ tháng 9 đến tháng 4 năm sau).

Hướng sóng chủ yếu là Bắc và Đông Bắc. Tần suất $8 \div 9\%$. Độ cao trung bình 0,3 m, lớn nhất 1,5 m (có bão).

ảnh hưởng của sóng tới ven bờ không lớn.

Về dòng chảy: Chủ yếu do dòng triều ngự trị. Do tồn tại các quần đảo án ngữ xung quanh sóng triều khi lên, xuống bị ép qua các eo của các luồng tạo thành các vùng nước chênh lệch nhau về độ cao phát sinh dòng chảy qua các eo hẹp.

- Về thủy hoá: Nhiệt độ nước biển thay đổi theo mùa, mùa hè lớn, mùa Đông nhỏ.

1.4. Đặc điểm khí hậu :

Nhiệt độ trung bình trong năm : 20°C

Độ ẩm trung bình trong năm : 82% .

1.5. Đặc điểm sinh vật, hệ thực vật:



- Vùng vịnh Bái Tử Long là nơi quần tụ sinh sống của nhiều loại thủy hải sản có giá trị.

Về cá: có cá thu, cá nhụ, song, vược ... Căn cứ vào tập tính sinh sống chúng được chia làm 3 nhóm sinh thái.

+ Nhóm có tầng mặt: (nhóm cá nổi) đại diện là: trích, lằm, nục, com, dè, chim, thu, liệt khế...

+ Nhóm sống gần đáy như: mối, lượm, trác, tráp, hồng.

+ Nhóm tầng đáy không nhiều như: đuối, cá bơn.

+ Nhóm nhuyễn thể chân đầu: cá mực (mực ống, mực lá, mực nang, mực nang hoa, mực nang chấm) sống thành từng đàn, sống ở sát đáy. Khi tìm mồi mới nổi loài này thích ánh sáng, nước biển ấm có độ mặn cao.

- Ngoài ra còn có ngư trường tôm, bãi tôm Bái Tử Long là khu vực kín gió, diện tích khoảng 15 dặm vuông độ sâu 10 m. Nhiều tôm đuối xanh (chiếm 44%), tôm sú 38% còn lại là tôm rảo và các loại khác.

Sau tôm là cua bể phân bố rộng khắp trên các bãi triều có rừng ngập mặn.

- Địa sản quý: là rong câu có xung quanh các đảo trong vịnh Bái Tử Long.

- Sò huyết, bào ngư có nhiều ở trong vùng vịnh.

- Hải sâm, sái sùng: phân bố từ trong cạn ra vùng biển xa như: Minh Châu, Quan Lạn, Đông Xá.

*** Hệ thực vật:**



Phân chia theo dạng sinh thái, khu vực Bái Tử Long điển hình là rừng quốc gia, là khu rừng nguyên sinh với hai tầng thực vật.

Tầng nguyên sinh có các loại gỗ quý như: nghiến, lim, sến, táu, vàng tâm, kim giao.

Tầng thứ sinh có nhiều loại cây thuốc như: ngũ gia bì, tam thất, hoàng đằng...

Hệ thực vật được phân bố theo các quần xã.

+ Rừng ngập mặn: chủ yếu là sù, mắm, đấng.

+ Thực vật bờ cát ven đảo: quần xã thực vật phổ biến là các ngoãn ngoèo hô da thịt và tiết căn.

+ Thảm thực vật trên các sườn núi.

Gồm: màng kiên tạo thành thảm xanh, hàng leo, bụi trúc, thu hải đường, giềng núi...

+Thảm thực vật vách đá: hệ vệ nữ hoa vàng, khở cử đại tím, thiên tuế...

+ Thực vật trên đỉnh núi cao: khở cử đại nhung, cọ,

+ Thực vật ở các cửa hang và khe đá: các loài cây mọc khá cao có tán rộng như: dong mộc, quao nước, khở cử đại móc.

Thảm thực vật của Bái Tử Long còn khá nguyên vẹn.

2. Đánh giá điều kiện về nhân văn ảnh hưởng tới phát triển du lịch sinh thái:

2.1. Các di tích lịch sử văn hoá cần quan tâm.

Tại khu vực Hạ Long – Bái Tử Long cho đến nay đã phát hiện được 3 nền văn hoá nối tiếp nhau. Từ tiền sử tới thi sử (thuộc thời Hùng Vương) đó là văn hoá Soi Nhụ, văn hoá Cái Bèo và cuối cùng là văn hoá Hạ Long.

Qua các di chỉ khảo cổ tại Soi Nhụ, Cái Bèo, Thoi Giếng,

“Lần đầu tiên đã có một nền văn hoá thực hiện được thật tuyệt vời với chức năng nơi sinh hoá các yếu tố ngoại sinh đó chính là văn hoá Hạ Long.”

Chủ nhân của văn hoá Hạ Long không chỉ có những đóng góp quan hệ văn hoá trong phạm vi văn hoá Việt Nam, Nam Trung Quốc liền kề, mà họ còn có những mối quan hệ vượt đại dương tới những vùng xa xôi ở Đông Nam á ...

“Một đặc trưng không thể pha lẫn của vùng Bái Tử Long – Hạ Long thời tiền sử, sơ sử chính là tính chất văn hoá biển. Đó là những cơ sở khẳng định cư dân văn hoá Soi Nhụ đã tiếp xúc, đã sống với biển, người Soi Nhụ đã có một mô hình văn hoá đa dạng”. (Hà Hữu Nga)

Những dấu ấn của văn hoá Hạ Long trải khắp mọi vùng lãnh thổ trung du, đồng bằng Bắc bộ nơi khai sinh nền văn minh sông Hồng. Thông qua văn hoá Hạ Long một cửa ngõ giao lưu mà nền văn minh Việt cổ luôn nhận được những cơ hội thuận lợi nhất cho quá trình phát triển.

- Vị trí chiến lược của vùng Bái Tử Long – Hạ Long.

Khu vực Bái Tử Long – Hạ Long với vô vàn đảo đá trên biển và trên bờ biển, những đường bờ khúc khuỷu bị chia cắt bởi núi đồi tạo thành nhiều bãi triều. Vùng vịnh thật sự là một hiểm địa.

Trong suốt thời kỳ Bắc thuộc con đường qua vùng Bái Tử Long – Hạ Long luôn là vùng đất chiến lược. Tiền đồn của đất nước. Truyền thuyết về cô Phan Mao, cột đồng Mã Viện, Mã Tổng là ranh giới muôn thuở phân cách hai nền văn minh Việt - Hán.

- Hiện nay ở khu vực Vân Đồn còn có những di tích lịch sử văn hoá cần quan tâm là:

+ Cảng cổ Vân Đồn: được chính thức thành lập năm 1149 dưới thời vua Lý Anh Tông.

Trung tâm thương cảng Vân Đồn nằm trong quần đảo Vân Hải nơi có phong cảnh thiên nhiên hùng vĩ. Đảo lớn nhất trong quần đảo Vân Hải là Cái Bàu có ngọn núi Vân Cao 445 m.

Bến đầu tiên của cảng Vân Đồn là Cái Làng nằm sát chân núi Mạn thuộc đảo Quan Lạn, đối diện với Cái Làng là bến Cống Cái nằm dưới chân núi Vân, rồi đến cống Yên., Cống Hẹp đảo Ngọc Vũng. Các bến kẹp giữa hai đảo Cống Đông, Cống Tây.

Thương cảng Vân Đồn tồn tại và phát triển qua thời Trần, thời Lê đến tận thời Tây Sơn.

+ Giếng Nàng Tiên (giếng Hệu) ở chân núi Man (Quan Lạn) có làng Liễu Mai bao quanh giếng Hệu. Có truyền thuyết về giếng Hệu và câu ca truyền tụng:

*“Khi đi bắt sà sùng tóc chừa ngang vai
Tắm nước giếng Hệu tóc dài ngang lưng.”*

+ Đình Quan Lạn: xây dựng từ thời hậu Lê.

Thờ thành Hoàng Trần Khánh Dư.

+ Chùa Lâm: nằm trên sườn phía Tây đảo cống Tây.

2.2. Các lễ hội truyền thống:

+ Nghề truyền thống:

Vùng vịnh Bái Tử Long – Hạ Long có nhiều đảo dân sinh sống như Cái Bàu, Bản Sen, Ngọc Vũng, Quan Lạn, Công Đông ở đông đúc bắt đầu khi thương cảng Vân Đồn được thành lập phát triển từ thế kỷ XII trở đi.

Nghề chính là đánh bắt hải sản và khoảng 35% làm ruộng, làm vườn.

+ Lễ hội Vân Đồn: Đây là lễ hội truyền thống được tổ chức từ xưa đến nay ở đảo Quan Lạn, mang đậm nét văn hoá truyền thống vùng biển đảo Đông Bắc Tổ quốc. Lễ hội được tổ chức từ ngày 10 ÷ 20 tháng 6 âm lịch hàng năm, chính hội vào ngày 18 tháng 6. Ngoài phần lễ tổ chức rước bài vị Trần Khánh Dư từ nghề vào đình tôn nghiêm, còn diễn ra hội đua thuyền, lễ hội tái hiện lại chiến tích trận chặn đánh đoàn thuyền lương của Trương Văn Hổ diễn ra trên dòng sông Mang vào cuối năm 1287, đầu năm 1288.

+ Lễ hội đền Cửa Ông: đền được xây dựng tại phường Cửa Ông và trên đảo Cặp Tiên - Xã Đông Xá - Huyện Vân Đồn. Lễ hội đền Cửa Ông được tổ chức tỏ lòng biết ơn Hưng Nhượng Vương Trần Quốc Tăng – Con trai Hưng Đạo Vương Trần Quốc Tuấn, người được giao trấn giữ Cửa Suốt trong cuộc kháng chiến chống Nguyên Mông thế kỷ XIII. Lễ hội hàng năm được tổ chức vào 3 tháng mùa xuân.

+ Lễ hội Ngọc Vũng: được tổ chức hai lần trong một năm vào ngày rằm tháng giêng và rằm tháng sáu trên đảo Ngọc Vũng, tại đình Ngọc Vũng. Lễ hội được tổ chức nhằm tưởng nhớ đến Trần Khánh Dư và thành hoàng Phạm Công Chính – Những người đã có công sáng lập nên đất Ngọc Vũng và đánh giặc giữ nước.

2.3. Các truyền thuyết lịch sử:

* Truyền thuyết về tổ tiên người dân vùng hải đảo Đông Bắc Tổ quốc:

Người dân vùng hải đảo Đông Bắc từ xưa đến nay vẫn truyền nhau câu chuyện về nguồn gốc tổ tiên của họ mà bất cứ dân cư ở hòn đảo nào cũng đều thống nhất một nội dung như sau: Tổ tiên của họ gốc từ Đồ Sơn (Thành phố Hải Phòng) làm nghề đánh cá, có lần đi biển đã dạt vào một hòn đảo (người Quan Lạn thì kể dạt vào đảo Quan Lạn, người Ngọc Vũng thì kể dạt vào đảo Ngọc Vũng ...). Truyện kể rằng, trước cảnh hoang vu ở đảo người anh định quay về:

“ở đây ăn bống lộc gì

Lộc sung thì chát, lộc si thì già.”

Người em lạc quan, tin tưởng tuy đất vắng vẻ nhưng cảnh quan tuyệt đẹp và vùng biển giàu có:

“ở đây vui thú non tiên

Rạng ngày lọc nước lấy tiền nuôi nhau”

Thái độ lạc quan tin tưởng của người em đã thuyết phục người anh ở lại, họ đã sinh cư lập nghiệp sinh con đẻ cái sung túc, thịnh vượng như ngày nay.

* Truyền thuyết tên gọi vịnh Hạ Long và Bái Tử Long:

Trong dân gian còn lưu truyền câu chuyện:

“ Ngày xưa, khi người Việt mới dựng nước, nhân dân đang sống làm ăn yên ổn thì giặc ngoại bang xâm lấn bờ cõi nước ta. Trước thế giặc mạnh, trời sai rồng mẹ mang theo một đàn con xuống giúp người Việt đánh giặc. Khi thuyền giặc từ biển cả ào ạt tấn công vào bờ thì đàn rồng cũng lập tức hạ giới phun ra vô số châu ngọc. Những châu ngọc ấy thoát biển thành muôn vàn đảo đá sừng sững, liên kết lại như bức tường thành vững chãi, thuyền giặc đang lao nhanh bất ngờ bị chặn lại liền đâm vào các đảo đá, đâm vào nhau vỡ tan tành...”

Sau khi giặc tan, thấy cảnh hạ giới thanh bình, cây cối tươi tốt, con người nơi đây lại cần cù, chịu khó, cũng chung sức chung lòng, đoàn kết giúp đỡ nhau. Rồng mẹ và rồng con không trở về trời nữa mà ở lại hạ giới.

Chỗ rồng mẹ xuống là Hạ Long, nơi rồng con rơi xuống là Bái Tử Long. Đuôi của đàn rồng quẫy lên trắng xoá là Long Vĩ, tức bán đảo Trà Cổ ngày nay với bãi cát mịn, dài hàng chục kilômet...”

2.4. Các trò chơi, biểu diễn nghệ thuật, âm nhạc:

Trong lễ hội của dân vùng biển đảo huyện Vân Đồn, đặc biệt là lễ hội Quan Lạn diễn lại các chiến tích những ngày giao tranh của quân dân nhà Trần do phó tướng Trần Khánh Dư chỉ huy chặn đánh đoàn thuyền lương của Trương Văn Hổ. Lực lượng tham gia lễ hội đại diện cho hai thôn: thôn Đông Nam giáp Vân và thôn Đoài Bắc giáp Võ. Họ được bố trí thành hai phe, quân phục chỉnh tề, xếp thành hai hàng tại miếu Đức ông rồi chạy ba lần giáp mặt nhau tượng trưng cho ba lần chiến thắng Nguyên Mông. Sau đó rước bài vị Trần Khánh Dư trong kiệu Long Đình và đưa vào bàn thờ ở hậu cung. Việc này có ý nghĩa mời thần về chứng kiến lễ hội rồi tổ chức đưa thuyền trước cửa đình ... Ngoài ra, còn nhiều trò chơi khác như: kéo co, đánh đu, các gánh chèo, tuồng từ nơi khác đến biểu diễn. Ngoài việc thưởng thức hoà mình vào không gian trò chơi lễ hội mang đậm bản sắc văn hoá, phong tục tập quán truyền thống vùng hải đảo. Du khách còn được thoải sức đùa giỡn cùng sóng biển với những bãi cát dài phẳng mịn mà thiên nhiên ban tặng cho nơi đây ...

Ngoài các trò chơi trong lễ hội Vân Đồn, còn các hoạt động biểu diễn nghệ thuật âm nhạc khác như : Hát chào nhau trên thuyền : Hát giao duyên ở Cống Đông, Cống Tây (xã Thắng Lợi) hát hò biển (chèo thuyền). Mọi trò chơi dân gian, biểu diễn nghệ thuật đều mang đậm dấu ấn văn hoá biển đặc sắc .

2.5. Các dấu ấn lịch sử:

* Cột mốc biên giới: Đình, chùa, miếu, nghề là hình ảnh quen thuộc của làng quê Việt Nam (Cây đa, giếng nước, sân đình), bởi vậy hệ thống di tích kiến trúc tôn giáo trên đảo Quan Lạn, Ngọc Vũng là cột mốc văn hoá - Cột mốc biên giới của nước ta tại vùng biển Đông Bắc Tổ quốc. Cũng chính vì vậy, nơi đây là nơi duy nhất đã được Hồ Chủ Tịch đồng ý cho dựng tượng Người (tại đảo Cô Tô) khi Người còn sống.

* Lễ hội chiến thắng Vân Đồn: được tổ chức hàng năm ôn lại những trang sử hào hùng chống giặc ngoại xâm của dân tộc, qua đó nhằm giáo dục chủ nghĩa yêu nước, truyền thống chống giặc ngoại xâm, tinh thần độc lập và bảo vệ toàn vẹn lãnh thổ thiêng liêng của dân tộc.

* Các bến thuyền cổ: Cái Làng, Cống Cái, Con Quy ... với tầng văn hoá dày từ 0,5 ÷ 1 mét với những mảnh gốm, sành, sứ trong nhiều giai đoạn lịch sử ở nhiều nước khác nhau, chứng tỏ nơi đây là một thương cảng nhộn nhịp, sầm uất đầu tiên của Việt Nam, từ thế kỷ XVIII trước khi thương cảng Phố Hiến (Hưng Yên) ra đời.

* Lịch sử ý nghĩa tên gọi các đảo:

Tên gọi làng Vân: làng Vân là tên gọi của xã Vân Hải – Tổng Vân Hải – Tổng Vân Đồn – Trang Vân Đồn trước đây, nay là 5 xã: Quan Lạn, Ngọc Vũng, Minh Châu, Bản Sen, Thắng Lợi. Tên mỗi hòn đảo đều có ý nghĩa: đây là nơi có ngọc trai nổi tiếng ở khu vực Đông Nam á nói riêng và thế giới nói chung (Minh ... Ngọc Lan).

3. Đánh giá hiện trạng phát triển du lịch huyện Vân Đồn.

3.1. Hiện trạng khách du lịch:

Hiện nay chưa có thống kê cụ thể nào về lượng khách du lịch tại khu vực, chưa có đơn vị nào thống kê cụ thể số lượng và cơ cấu khách. Các luồng khách khác nhau tới Vân Đồn hiện nay đều tự phát. Các dịch vụ hiện nay đều thô sơ phục vụ cho các nhu cầu tự phát này. Các luồng khách chính là khách nội địa, khách Tây Âu và khách Trung Quốc tại trung tâm đảo Cái Rồng và Bãi Dài. Trong khoảng thời gian 1, 2 năm gần đây, một số ít khách du lịch nội địa và khách du lịch Tây Âu đã biết đến các bãi tắm Ngọc Vũng và Quan Lạn. Lượng khách này được đi tự phát hoặc đi theo tour của các công ty du lịch tư nhân với quy mô đoàn từ 5 ÷ 10 người.

Đặc điểm và cơ cấu khách như sau:

- Khách Tây Âu chủ yếu là khách ba lô, dạng khách có khả năng chi trả thấp và thích tìm đến những điểm du lịch còn chưa được khai thác. Thuê tàu du lịch, đi tàu khách, thậm chí có khách đi tàu hàng, thuyền đánh cá ...

- Khách Trung Quốc: thường đi theo các đoàn lớn, thuộc luồng khách từ Móng Cái tới theo tuyến Hải Ninh – Vân Đồn – Hạ Long. Loại khách này đi bằng tàu cao tốc, mỗi nhóm trung bình 60 người, tuy nhiên chỉ nghỉ trưa và tiêu thụ các dịch vụ ăn uống. Ngoài ra còn có luồng khách đường bộ từ Hải Ninh. Lượng khách Trung Quốc hiện nay là lượng khách đông đảo nhất tại Cái Rồng. Theo quan sát của phòng quản lý du lịch huyện Vân Đồn thì khách du lịch Trung Quốc tập trung tại trung tâm thị trấn Cái Rồng khá đông, có ngày lên tới 1 000 khách. Tuy nhiên, hiện nay khách Trung Quốc chỉ mới đang ở các hoạt động tham quan và ăn uống, chưa có lưu trú lại.

- Khách du lịch nội địa thực tế hiện nay là các loại khách đi tự do, hầu hết là các nhóm thanh niên, ưa thích khám phá thiên nhiên và các điểm du lịch mới lạ.

Hiện nay khu vực Hạ Long đã được khách khám phá trong vòng 5 ÷ 7 năm qua hiện mong muốn tìm đến các vùng khác hơn cũng như với tiềm năng biển đảo to lớn mà hiện nay mới bắt đầu được khám phá và với khoảng cách địa lý tương đối so sánh với các khu du lịch biển miền Bắc khác thì Vân Đồn thực sự hấp dẫn đối với du khách.

3.2. Hiện trạng doanh thu du lịch:

Doanh thu từ du lịch bao gồm các khoản thu do khách du lịch chi trả, đó là doanh thu từ lưu trú, từ ăn uống, từ vận chuyển khách du lịch chi trả, từ các dịch vụ khác ... Thực ra các khoản thu này không phải chỉ do ngành du lịch trực tiếp thu mà còn do nhiều ngành khác có tham gia hoạt động du lịch thu. Tuy vậy ở nước ta do hệ thống thống kê chưa được hoàn chỉnh nên mới thống kê được con số doanh thu trực tiếp từ các cơ sở du lịch.

Hiện tại các hoạt động du lịch tại Vân Đồn mới bùng phát phát triển. Đơn vị quản lý du lịch trên địa bàn chưa thực hiện thống kê được các số liệu thu nhập từ hoạt động du lịch. Trên thống kê, du lịch chưa có đóng góp gì cho nền kinh tế địa phương. Tuy nhiên các hoạt động đã phát triển tương đối, Đặc biệt các dịch vụ ăn uống đã đáp ứng được một số lượng khách lớn. Hầu hết các dịch vụ này được tổ chức bởi các hộ kinh doanh cá thể. Loại doanh thu này hiện chưa được thống kê. Trong tương lai, nếu các hoạt động du lịch được quy hoạch và đầu tư phát triển thì các dịch vụ du lịch tư nhân kiểu này vẫn đóng vai trò lớn và là nguồn thu quan trọng. Tuy nhiên chỉ có thể quan sát đánh giá nguồn thu này như doanh thu xã hội từ hoạt động du lịch.

3.3. Hiện trạng cơ sở vật chất kỹ thuật phục vụ du lịch.

Cơ sở vật chất kỹ thuật là toàn bộ các tiện nghi phục vụ đáp ứng các nhu cầu lưu trú, ăn uống, đi lại vận chuyển, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác trong thời gian khách lưu trú

lại tại địa phương. Do điều kiện tại các vùng biển đảo xa bờ và do du lịch mới bắt đầu phát triển nên hệ thống cơ sở vật chất phục vụ du lịch tại Vân Đồn còn rất hạn chế.

Cơ sở lưu trú:

Hiện nay do hoạt động du lịch mới bắt đầu phát triển, cơ sở lưu trú tại Vân Đồn chưa có nhiều, không đủ phục vụ cho nhu cầu khách lưu trú. Lượng khách hiện tại lưu lại Vân Đồn rất ít mà chủ yếu về Bãi Cháy hoặc Hải Ninh lưu trú. Quan sát tình trạng “cháy” phòng và các cơ sở dịch vụ ăn uống vào năm 2002, cho thấy nhu cầu cấp bách về đầu tư và phát triển du lịch.

Hiện nay số lượng buồng, phòng lưu trú tại Vân Đồn được phân bố như sau:

- Trung tâm thị trấn Cái Rồng: 200 phòng nhà nghỉ, khách sạn mini.
- Bãi Dài: 100 phòng thuộc khách sạn 3 sao đang hoàn thiện, 60 phòng được đưa vào sử dụng năm 2013 thuộc khu du lịch sinh thái Việt Mỹ.
- Đảo Quan Lạn: 25 nhà nghỉ mini tại trung tâm thị xã và 30 phòng nghỉ dân dã tại khu du lịch sinh thái Việt Mỹ.
- Đảo Ngọc Vũng: 20 phòng lưu trú dưới dạng nhà sàn.

Cơ sở ăn uống:

Hiện nay các cơ sở dịch vụ ăn uống chủ yếu tập trung tại thị trấn Cái Rồng. Tại các đảo xa như: Ngọc Vũng, Quan Lạn, Minh Châu chưa có các nhà hàng ăn uống có khả năng phục vụ cho du khách. Mỗi đảo chỉ có vài hộ gia đình tổ chức nấu ăn thô sơ đơn giản, phục vụ nhu cầu của khách du lịch tự phát.

Một trong những hình thức phục vụ ăn uống phổ biến tại khu là các nhà bè dọc bờ biển Cái Rồng. Hiện nay có tới 600 ÷ 700 nhà bè phục vụ cho nhu cầu ăn uống của khách, đặc biệt là khách Trung Quốc và khách nội địa. Tại các nhà bè này, hải sản được phục vụ tươi sống, đa dạng, giá cả vừa phải, tuy nhiên về chất lượng phục vụ vệ sinh an toàn thực phẩm, chất lượng các món ăn và khả năng chế biến món ăn thì hoàn toàn không đảm bảo. Tuy vậy vào cuối tuần các nhà bè cũng không đủ số lượng hải sản để phục vụ khách.

Mô hình ăn uống dạng nhà bè là một trong những loại hình dịch vụ hấp dẫn khách du lịch. Trong thời gian tới, mô hình này cần được duy trì phát huy và được quản lý chặt chẽ về mặt chất lượng cũng như tác hại của nó đến vệ sinh môi trường.

Dịch vụ vui chơi giải trí:

Hiện tại các dịch vụ vui chơi giải trí tại khu vực hầu như chưa có gì. Dịch vụ giải trí duy nhất hiện nay là một số quán karaoke nhỏ tại trung tâm thị trấn Cái Rồng, trung tâm xã Quan Lạn. Với nhu cầu du lịch tại đây lớn như vậy, cần thiết phải phát triển các loại hình vui chơi giải trí phù hợp dựa trên các loại hình du lịch chính sẽ tạo sức hấp dẫn cho các tour du lịch và kéo theo thời gian lưu trú và chi trả của du khách.

Vận chuyển:

Hiện nay để tiếp cận huyện Vân Đồn có các phương tiện vận chuyển chính theo các tuyến đường biển và đường bộ. Các tuyến đường biển chính là:

- Bãi Cháy – Cái Rồng (2 chuyến / ngày).
- Hòn Gai – Cái Rồng (2 chuyến / ngày).
- Bãi Cháy – Quan Lạn (2 chuyến / ngày).
- Cái Rồng – Cô Tô (1 chuyến / ngày).
- Cái Rồng – Minh Châu (2 chuyến / ngày).
- Cái Rồng – Ngọc Vũng (2 chuyến / ngày).
- Cái Rồng – Quan Lạn (2 chuyến / ngày).

Các tuyến này đều theo tàu thuyền du lịch. Năm 2003 Quảng Ninh mở thêm tuyến tàu cao tốc Hạ Long – Quan Lạn (2 chuyến / ngày), tạo nhiều thuận lợi cho việc phát triển du lịch tại đây và khả năng khách biết đến tiếp cận với Vân Đồn lớn hơn rất nhiều. Mặt khác việc thông xe cầu Vân Đồn cũng sẽ mở ra cơ hội lớn cho việc tiếp cận của du khách đối với điểm du lịch giàu tiềm năng này.

3.4. Hiện trạng cơ sở hạ tầng phục vụ du lịch:

3.4.1. Giao thông:

Giao thông trên địa bàn Huyện những năm qua bước đầu được đầu tư cả trên bộ lẫn trên biển, nhất là nâng cấp các bến cảng và các tuyến đường giao thông nông thôn, tuy nhiên chất lượng đường còn rất thấp, tỷ lệ được nhựa hoá mới có khoảng 16 km/65 km, bằng 24,6%. Tuyến đường tỉnh lộ 334 là trục giao thông chính từ bến phà Tài Xá đến Vạn Yên (dài 31 km) mới có 9 km dải nhựa cấp 6, hiện nay đã xây dựng dự án khả thi, khi hoàn thành sẽ nối với cảng Mũi Chùa và quốc lộ 18. Cầu Tài Xá nối với bờ thị trấn Cái Rồng đã hoàn thành năm 2004 sẽ tạo thuận lợi lớn cho việc đón khách du lịch. Các đường liên xã: tuyến Đoàn Kết – Bình Dân - Đài Xuyên (dài 15 km) còn là đường cấp phối và đường đất, chất lượng xấu, trở ngại trong mùa mưa lũ. Riêng xã đảo Ngọc Vũng mới đầu tư xây dựng đường nhựa dài 7 km từ cảng Cống Yên đến trung tâm xã; đường trục xã Bản Sen (15 km) và xã Thắng Lợi (5 km) chỉ có đường mòn, chưa có đường cho xe chạy. Hệ thống đường liên thôn của các xã đều là đường đất, chất lượng xấu, trở ngại cho việc đi lại.

Giao thông đường thủy có vai trò hết sức quan trọng đảm bảo giao lưu đi lại của nhân dân 5 xã ngoài đảo ngoài (đảo xa nhất cách trung tâm Huyện khoảng 30 km), lưu thông hàng hoá và học hành, khám chữa bệnh và sinh hoạt của dân cư. Hiện có bến cảng Cái Rồng có thể tiếp nhận tàu trọng tải 500 tấn và các bến cập tàu nhỏ ở các xã: Quan Lạn, Minh Châu, Ngọc Vũng. Bến cảng Bản Sen được xây dựng.

3.4.2. Cấp điện:

Mạng lưới điện quốc gia 35 KV cùng với 9 trạm hạ thế phân phối điện mới chỉ cung cấp cho thị trấn Cái Rồng (90% dân cư được dùng điện) và 2 xã Đông Xá, Hạ Long (60 ÷ 70% dân cư được dùng điện); đường dây điện đến xã Đoàn Kết đang được đầu tư xây dựng. Các xã Quan Lạn – Minh Châu hiện có trạm diezen nhưng tỷ lệ hộ được dùng điện mới đáp ứng 30% tổng số hộ của hai xã Quan Lạn, Minh Châu (thời gian 3 giờ/ngày), các xã còn lại (7/11 xã) chưa có điện sử dụng.

3.4.3. Cấp thoát nước:

Hiện có trạm cấp nước sạch ở hồ Mắt Rồng (chủ yếu là lắng lọc cơ học) phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt cho một số hộ dân cư khu vực thị trấn Cái Rồng. Về cấp nước sạch nông thôn hiện nay còn rất khó khăn do chưa tìm được nguồn nước ngầm, nhiều người vẫn phải dùng nước bị nhiễm mặn, nhất là các đảo nhỏ và vùng ven biển.

3.4.4. Bru chính viễn thông:

Huyện có 2 cơ sở bu điện ở thị trấn Cái Rồng và xã đảo Quan Lạn, còn lại các xã đều có điện thoại và trạm dịch vụ điện thoại, bình quân 1,68 máy điện thoại trên 100 dân (so với mức trung bình toàn tỉnh: 2,32 máy và cả nước 1,54 máy). Tuy nhiên thông tin liên lạc giữa các đảo còn nhiều khó khăn.

3.5. Hiện trạng sử dụng đất cho du lịch:

Theo định hướng quy hoạch sử dụng đất đến 2010 của UBND huyện Vân Đồn thì hiện trạng diện tích dành cho du lịch còn rất hạn chế (0,47 ha). Khái niệm về đất dành cho du lịch còn chưa thống nhất, chưa có thống kê chính thức thành một hạng mục riêng. Tuy nhiên trong định hướng quy hoạch sử dụng đất đã tính đến nhu cầu sử dụng đất cho du lịch và có kế hoạch sử dụng trong từng giai đoạn. Nhu cầu sử dụng đất cho du lịch đến năm 2010 là 623,8 ha.

3.6. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan trong các khu du lịch:

Du lịch Vân Đồn hiện mới phát triển ở dạng sơ khai, tự phát nên cũng chưa định hình diện mạo kiến trúc cảnh quan du lịch. Tại các khu vực có tiềm năng phát triển du lịch như tại

các bãi tắm ở Ngọc Vũng, Quan Lạn do chính sách quản lý đất kịp thời của Tỉnh nên hiện tượng mua bán đất và xây dựng trái phép đã được ngăn chặn kịp thời. Điều này đóng vai trò rất tích cực cho việc bảo vệ cảnh quan của các bãi biển trong tương lai. Hiện nay tại khu vực Bãi Dài đã có một số dự án đầu tư xây dựng các công trình phục vụ du lịch như nhà nghỉ, khách sạn, khu vui chơi giải trí như khu Mai Quyền, Việt Mỹ nhưng bố cục kiến trúc và kiến trúc các công trình cần được nghiên cứu kỹ hơn trước khi xây dựng. Các công trình ở đây sẽ được đưa vào cảnh quan của khu du lịch trong tương lai.

3.7. Hiện trạng lao động ngành du lịch:

Du lịch là ngành dịch vụ, chính vì vậy các vấn đề liên quan đến chất lượng và số lượng đội ngũ lao động phục vụ có quan hệ trực tiếp đến sản phẩm du lịch. Đội ngũ lao động trong ngành trực tiếp tham gia tạo nên sản phẩm trong quá trình phục vụ khách. Do đó đánh giá về đội ngũ lao động ngành là công việc cần thiết để phân tích khả năng đáp ứng phục vụ khách của khu du lịch.

Hiện nay lực lượng lao động hầu hết phục vụ trong các cơ sở dịch vụ tư nhân như: nhà bè, khách sạn mini, ... là các dịch vụ tự phát nên hoàn toàn không thể thống kê được. Lực lượng lao động ngành du lịch tại khu vực chưa được xây dựng, đào tạo trình độ chuyên môn để đáp ứng nhu cầu của khách.

3.8. Hiện trạng tổ chức quản lý hoạt động du lịch:

Hiện nay Vân Đồn chưa có bộ máy quản trị nào cho toàn bộ hoạt động du lịch. Trong chủ trương của Huyện đề cao việc ưu tiên phát triển du lịch, có các định hướng đúng đắn trong phát triển du lịch. Tuy nhiên, do chưa có quy hoạch và chưa đầu tư phát triển du lịch mà toàn bộ các hoạt động hiện nay đều do dân tự phát cung cấp như các dịch vụ xe ôm, chèo thuyền, nhà nghỉ, ăn uống không đủ tạo điều kiện mà hiện gây nhiều phiền hà cản trở đối với du khách. Cần thiết phải có các biện pháp tổ chức quản lý kịp thời. Với tốc độ nhu cầu khách gia tăng liên tục như ba năm trở lại đây, nếu không có biện pháp quản lý kịp thời có thể dẫn tới các vấn đề lớn như phá vỡ cảnh quan môi trường và tài nguyên tự nhiên, cản trở và khó khăn trong phát triển du lịch, tạo hình ảnh không tốt về du lịch địa phương ngay từ ban đầu, cung cấp các dịch vụ kém chất lượng.

Cần hình thành bộ máy quản lý về du lịch có chức năng quản lý nhà nước, quản lý phát triển hoạt động du lịch bao quát toàn bộ lãnh thổ các đảo trong Huyện. Cần áp dụng các biện pháp quản lý về mọi mặt kinh doanh, từ quản lý khai thác khách du lịch theo đúng định hướng, kế hoạch, đảm bảo đủ đáp ứng, đến các dịch vụ từ số lượng đến chất lượng, quản lý các tiện nghi cơ sở vật chất kỹ thuật, đến quản lý lao động phục vụ trong ngành đến quản lý đầu tư phát triển du lịch ...

Do cuộc sống cư dân trên các đảo còn nghèo, cần có các biện pháp phát triển du lịch gắn với dân để nâng cao cuộc sống cho người dân. Cần giáo dục cho dân có trình độ và nhận thức để phục vụ du lịch.

3.9. Hiện trạng các dự án đầu tư:

Hiện tại, môi trường đầu tư tại Vân Đồn đang diễn ra rất sôi động, chủ yếu tập trung tại khu vực thị trấn Cái Rồng. Sau khi quy hoạch đô thị Cái Rồng được phê duyệt đã tạo cơ sở pháp lý cho hàng chục dự án đầu tư ra đời. Đa số các dự án này đầu tư vào việc xây dựng cơ sở hạ tầng và xây dựng các công trình công cộng, khách sạn, nhà nghỉ phục vụ cho nhu cầu phát triển của một đô thị du lịch trong tương lai. Hầu hết các dự án này lấy từ vốn của các doanh nghiệp nhà nước và tư nhân theo cơ chế đổi đất lấy hạ tầng (danh mục các dự án và số đầu tư được thể hiện trong phụ lục).

**Bảng thống kê và đánh giá
độ hấp dẫn của tài nguyên du lịch huyện Vân Đồn**

stt	Tên tài nguyên	vị trí	Quy mô	độ hấp dẫn của tài nguyên	Các loại hình du lịch có thể khai thác
1	Bãi Dài	Thị trấn Cái Rồng	Lớn	Hấp dẫn	Tắm biển, nghỉ dưỡng, VCGT
2	Bãi tắm Ngọc Vũng	Xã Ngọc Vũng	Lớn	Hấp dẫn	Tắm biển, nghỉ dưỡng, VCGT
3	Bãi tắm Sơn Hào 1	Xã Quan Lạn	Lớn	Hấp dẫn	Tắm biển, cắm trại, VCGT
4	Bãi tắm Sơn Hào 2	Xã Quan Lạn	Lớn	Rất hấp dẫn	Tắm biển, nghỉ dưỡng cao cấp, VCGT cao cấp
5	Bãi tắm Cô Tiên	Xã Quan Lạn	Lớn	Hấp dẫn	Tắm biển, VCGT
6	Bãi tắm Minh Châu	Xã Minh Châu	Lớn	Hấp dẫn	Tắm biển, sinh thái
7	Vườn quốc gia Bái Tử Long	Đảo Ba Mùn	Lớn	Rất hấp dẫn	Sinh thái
8	Thương cảng Vân Đồn	Xã Quan Lạn	Lớn	Rất hấp dẫn	Tham quan di tích khảo cổ
9	Các bến thuyền cổ (Cái Làng, Cống Cái, Con Quy)	Xã Thắng Lợi	TB	Hấp dẫn	Tham quan di tích khảo cổ
10	Di chỉ Ngọc Vũng	Xã Ngọc Vũng	Nhỏ	Hấp dẫn	Tham quan di tích
11	Di chỉ Hà Giắt		Nhỏ	Hấp dẫn	Tham quan di tích
12	Di chỉ Hang Soi Nhụ	Đảo Soi Nhụ	Nhỏ	Hấp dẫn	Tham quan di tích
13	Hang Phát Cờ	Đảo Phát Cờ	Nhỏ	Hấp dẫn	
14	Cụm di tích đình, chùa miếu Quan Lạn	Xã Quan Lạn	TB	Hấp dẫn	Tham quan di tích
15	Cụm di tích chùa Tháp (đảo Cống Đông)	Xã Thắng Lợi	TB	Trung bình	Tham quan di tích
16	Di tích Hồ Chủ Tịch	Xã Ngọc Vũng	Nhỏ	Trung bình	Tham quan di tích

3.10. Định hướng phát triển thị trường du lịch huyện Vân Đồn trong quy hoạch tổng thể phát triển du lịch huyện Vân Đồn đến 2010:

Thị trường khách du lịch Vân Đồn về cơ bản sẽ phụ thuộc vào thị trường khách du lịch tới Hạ Long. Các luồng khách chính sẽ bao gồm:

3.10.1. Thị trường khách du lịch nội địa:

- Thị trường khách 1: khách du lịch nội địa đi Hạ Long kết hợp đến Vân Đồn (lưu trú tại Vân Đồn 1 ngày).
- Thị trường khách 2: khách nội địa đi nghỉ dưỡng tại Vân Đồn 9 lưu trú tại Vân Đồn 2-3 ngày).
- Thị trường khách 3: khách trong tỉnh và lân cận nghỉ cuối tuần tại Vân Đồn 1-2 ngày.

3.10.2. Thị trường khách du lịch quốc tế:

- Thị trường khách 4: khách Tây Âu đi theo Tour của các công ty tư nhân (lưu trú tại Vân Đồn 1-1,5 ngày).
- Thị trường khách 5: khách Tây Âu đi tự do (lưu trú tại Vân Đồn 1,5-2 ngày).
- Thị trường khách 7: Khách Trung Quốc - Đài Loan (lưu trú tại Vân Đồn 1-2 ngày).
- Thị trường khách 8: khách Trung Quốc không lưu trú.
- Thị trường khách 9: khách Quốc tế đi Hạ Long – Móng Cái (nghỉ trung chuyển tại Vân Đồn 1 ngày).
- Thị trường khách 10: khách nước ngoài làm việc tại Việt Nam 9 lưu trú 2-3 ngày).
- Thị trường khách 11: khách Quốc tế đi bằng tàu du lịch lớn (nghỉ tại Vân Đồn 1 ngày).

Trong bối cảnh hiện nay, thị trường khách du lịch nội địa tới các khu du lịch biển sẽ có cơ hội phát triển mạnh. Nhu cầu du lịch nghỉ biển của người dân các tỉnh miền Bắc hiện nay ngày càng lên cao do sức ép của cuộc sống đô thị ồn ào và mức thu nhập gia tăng. Mặt khác, các điểm du lịch biển ở miền Bắc hiện nay đã được khám phá và khai thác quá nhiều, mức độ ô nhiễm lớn, không còn tính hấp dẫn cao như trước nữa. Phát triển du lịch biển đảo tại Vân Đồn sẽ có sức thu hút lớn đối với lượng khách này.

Đối tượng khách du lịch nội địa tới Hạ Long kết hợp tới thăm Vân Đồn là thị trường tiềm năng lớn. Do hầu hết khách du lịch bị lôi cuốn bởi Hạ Long nhưng đối với họ thì thăm quan Vịnh một lần là đủ, họ thường mong muốn kết hợp tắm biển. Hiện nay các bãi tắm tại Bãi Cháy đã tương đối bị ô nhiễm, không đáp ứng được nhu cầu tắm biển của người dân nên hoạt động tắm biển tại các đảo xa bờ được khách hưởng ứng rất cao. Do đó khi Vân Đồn phát triển các bãi biển trong xanh, sạch đẹp với sức chứa lớn thì lượng khách này sẽ chuyển 1 ngày lưu trú trong các tour đi Hạ Long sang phía Vân Đồn.

Đối với thị trường khách trong tỉnh thì Vân Đồn có thể được coi là điểm du lịch nghỉ cuối tuần hoàn toàn mới mẻ.

Số khách du lịch Quốc tế có khả năng bị thu hút sang Vân Đồn có thể là một lượng khách du lịch Nhật Bản, Hàn Quốc và Đài Loan, các đoàn khách Tây Âu đi theo tour (theo các tuyến Hạ Long – Cát Bà 3 ngày 2 đêm). Trong tương lai khi hình thành các tour Hạ Long – Vân Đồn thì loại Khách này có thể là thị trường tiềm năng.

Khách Quốc tế đi tự do là loại khách “ba lô” có thời gian lưu trú tại Việt Nam tương đối lớn.

Một trong những thị trường quan trọng có nhu cầu lớn đối với các sản phẩm du lịch của huyện Vân Đồn là thị trường khách Nước ngoài làm việc tại các tỉnh phía Bắc Việt Nam.

Lượng khách này có nhu cầu du lịch, nghỉ ngơi giải trí rất lớn do thói quen, nhu cầu sinh hoạt mà hiện nay ở miền Bắc chưa có điểm du lịch thực sự hấp dẫn đối với lượng khách này.

Khách Trung Quốc hiện nay có mặt tại Vân Đồn khá đông. Trong tương lai, khi điểm du lịch được phát triển thì lượng khách này sẽ gia tăng nhanh chóng và tới từ 2,3 luồng khác nhau, với các thị trường khác nhau. Tuy nhiên đối với lượng khách rất tiềm năng về mặt số lượng này cũng nên có những hạn chế và định hướng thu hút đúng đắn để đảm bảo “sức chứa” và tính bền vững của cá tài nguyên tự nhiên đảo nhạy cảm, cũng như đảm bảo phục vụ khách một cách có hiệu quả. Do đó phải có chiến lược phát triển phù hợp để đón đối tượng khách này, để tỉ trọng khách này không đông quá 40-50% tổng lượng khách, và trong số đó thì tập trung vào các đối tượng khách mục tiêu.

3.11. Dự báo về nhu cầu khách sạn phục vụ cho khu nghỉ:

Việc dự báo nhu cầu và khả năng đáp ứng lưu trú cho khách du lịch có vai trò quan trọng trong việc phát triển du lịch.

- Nhu cầu về phòng khách được tính theo công thức:

$$\text{Số phòng cần có} = \frac{K \times N}{365 \times CS \times G}$$

Trong đó: - K: số lượt khách

- N: số ngày lưu trú bình quân: - Khách quốc tế: 3 ngày

- Khách nội địa: 2 ngày

- CS: công suất sử dụng phòng trung bình/năm (lấy bằng 60%)

- G: số giường trung bình/phòng:

- Khách quốc tế: 1,8 giường/buồng

- Khách nội địa: 2,2 giường/buồng

- Lượng khách dự kiến đến khu du lịch 1011 người/ngày vào ngày cao điểm (theo số liệu quy hoạch chung đảo Quan Lạn)

- Tổng lượt người tb/ngày: 1726 người

- Tổng lượt người tham gia ngày cao điểm: 11789 người

- Lượt người tham gia thường xuyên: 4958 người

Bao gồm: - lượng phục vụ, quản lý kỹ thuật, dân cư: 714 người

- du khách: 4243 người

- Lượng người tham gia không thường xuyên: 6832 người

Bao gồm: - du khách: 4619 người

- lực lượng tình nguyện và các đối tượng khác: 2183 người

- Vậy tổng cộng lượt khách du lịch tham gia vào ngày cao điểm: 11075 người

4. Tình hình hiện trạng khu vực thiết kế:

4.1. Hiện trạng dân cư:



Là vùng dân cư thưa thớt, mật độ xây dựng thấp. Toàn khu có khoảng 37hộ với 150 dân. Lao động chủ yếu sống bằng nghề nông, lâm, ngư nghiệp và khai thác cát.

Nhà ở phân bố rải rác dọc tuyến đường giao thông nhỏ trong khu vực, chủ yếu là nhà cấp 4. Ngoài ra trong còn có hai chòi canh bảo vệ của cơ quan chiếm khoảng 0,01ha. Trong khu vực quy hoạch không có các công trình cộng cộng khác.

4.2. Hiện trạng khu đất thiết kế:

Bảng 1 : Bảng hiện trạng sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất khu dân cư	1,34	1,3
2	Đất cơ quan	0,01	0,0
3	Đất đường giao thông	1,05	1,5
4	Đất bãi bồi ven biển	70,70	86,7
5	Đất đồi	28,91	10,5
	Tổng cộng	106,00	100,0

4.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

a. Hiện trạng giao thông:

Trong phạm vi khu vực thiết kế có tuyến đường chính của đảo rộng 5,5 m, mặt đường bằng bê tông, chiều dài chạy qua khu thiết kế 2,7 km. Tại phía nam của đảo có một bến cảng của công ty du lịch sinh thái Vân Hải. Các hoạt động nối đất liền với đảo được thông qua cảng này với tần suất 2 chuyến/ngày.

Các tuyến đường biển tiếp cận đến khu du lịch hiện có:

- Bãi Cháy- Quan Lạn 2 chuyến/ngày
- Hòn Gai- Quan Lạn 2 chuyến/ngày
- Cái Rồng- Quan Lạn 2 chuyến/ngày

b. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:

b1. Nền:

Khu vực nghiên cứu có các dạng địa hình sau :

- + Khu vực phía Đông Nam con đường liên xã có cao độ từ 3,549,0m
- + Khu vực cao phía Tây Nam con đường liên xã có cao độ từ 9,0415,0m
- + Khu vực thấp trũng, dự kiến mở rộng hồ phía Tây Nam có cao độ từ 2,345m
- + Bãi cát ven biển có cao độ từ 0,543,5m.

b2. Thoát nước mưa:

Chưa có hệ thống thoát nước mưa. Nước mưa từ khu vực núi phía Bắc con đường liên xã theo đường tự thủy chảy qua các cống qua đường thoát tự nhiên xuống khu đất nghiên cứu quy hoạch rồi thoát ra biển ở phía Đông Nam, thoát về khu bầu trũng ở phía Tây Nam của con đường liên xã.

Đánh giá hiện trạng :

Đây là khu vực thuận lợi cho xây dựng vì phần lớn địa hình tự nhiên ở đây > +3,0m, chỉ san gạt cục bộ để tạo thuận lợi cho việc xây dựng các công trình.

Vì vệt trũng để tạo hồ vào mùa khô thường cạn nước nên cần khảo sát địa chất tìm kiếm tầng nước ngầm để bổ xung nước tạo cảnh quan cho hồ có nước quanh năm. Phải có các biện pháp kỹ thuật để giữ nước cho hồ.

c. Hiện trạng cấp nước:

Khu vực dự kiến quy hoạch là khu vực chưa xây dựng nên chưa có hệ thống cấp nước. Hiện tại có 4 giếng khoan khai thác nước ngầm phục vụ khai thác cát. Công suất mỗi giếng 200m³/ngđ.

d. Hiện trạng cấp điện.

Mạng lưới điện quốc gia 35 KV cùng với 9 trạm hạ thế phân phối điện mới chỉ cung cấp cho thị trấn Cái Rồng (90% dân cư được dùng điện) và 2 xã Đông Xá, Hạ Long (60 ÷ 70% dân cư được dùng điện); đường dây điện đến xã Đoàn Kết đang được đầu tư xây dựng. Các xã Quan Lạn – Minh Châu hiện có trạm diezen nhưng tỷ lệ hộ được dùng điện mới đáp ứng 30% tổng số hộ của hai xã Quan Lạn, Minh Châu (thời gian 3 giờ/ngày), các xã còn lại (7/11 xã) chưa có điện sử dụng.

e. Bưu chính viễn thông:

Huyện có 2 cơ sở bưu điện ở thị trấn Cái Rồng và xã đảo Quan Lạn, còn lại các xã đều có điện thoại và trạm dịch vụ điện thoại, bình quân 1,68 máy điện thoại trên 100 dân (so với mức trung bình toàn tỉnh: 2,32 máy và cả nước 1,54 máy). Tuy nhiên thông tin liên lạc giữa các đảo còn nhiều khó khăn.

4.4. Hiện trạng xã hội:

a. Hiện trạng thị trường khách du lịch:

Hiện trạng khách du lịch đến đảo quan lạn vào mùa du lịch ngày cao điểm khoảng 500-600 khách/ngày (theo số liệu tham khảo của người dân vì hiện nay chưa có đơn vị nào thống kê cụ thể về số lượng và cơ cấu khách du lịch tại khu vực).

Các dịch vụ hiện nay đều thô sơ phục vụ cho các nhu cầu tự phát này. Các luồng khách chính là khách nội địa, khách Tây Âu và khách Trung Quốc. Lượng khách này đi tự phát hoặc theo tour của các công ty du lịch tư nhân với quy mô đoàn từ 5-10 người.

b. Hiện trạng cơ sở vật chất phục vụ du lịch:

Cơ sở vật chất kỹ thuật là toàn bộ các tiện nghi phục vụ đáp ứng nhu cầu lưu trú, ăn uống, đi lại vận chuyển, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác trong thời gian khách lưu trú tại địa phương. do điều kiện tại các vùng biển đảo xa bờ và do du lịch mới bắt đầu phát triển nên hệ thống cơ sở vật chất phục vụ du lịch tại đây còn thiếu thốn nhiều.

Số buồng phòng lưu trú tại đảo Quan Lạn hiện chỉ có 25 nhà nghỉ mini tại trung tâm xã và 30 phòng nghỉ dân dã tại khu du lịch sinh thái Việt Mỹ.

Tại đảo Quan Lạn chưa có các nhà hàng ăn uống có khả năng phục vụ cho nhu cầu của khách, chỉ có vài hộ gia đình nấu ăn thô sơ đơn giản phục vụ nhu cầu của khách du lịch tự phát.

Hiện nay các hoạt động vui chơi giải trí tại đảo hầu như chưa có gì, dịch vụ giải trí duy nhất hiện nay là một số quán karaoke nhỏ tại trung tâm xã Quan Lạn. Với nhu cầu du lịch tại đây lớn như vậy, cần thiết phải phát triển các loại hình vui chơi giải trí song song với việc đầu tư phát triển du lịch. Chính các phương thức vui chơi giải trí phù hợp dựa trên các loại hình du lịch chính sẽ tạo sức hấp dẫn cho các tour du lịch và kéo dài thời gian lưu trú và chi trả của du khách.

c. Hiện trạng lao động ngành du lịch:

Hiện nay lực lượng lao động ngành du lịch tại khu vực chưa được xây dựng, đào tạo trình độ chuyên môn để đáp ứng nhu cầu của du khách, lực lượng lao động phục vụ cho các cơ sở tư nhân là các dịch vụ tự phát nên hoàn toàn không thể thống kê được.

5. Đánh giá chung các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển du lịch huyện Vân Đồn

5.1. Đánh giá ngoại lực:

Cơ hội:

- Số lượng khách du lịch sẽ tăng nhanh trong thời gian tới do hướng hội nhập, xu hướng du lịch Sinh thái – Văn hoá, xu hướng đô thị hoá ...
- Sự quan tâm của nhà nước đến việc phát triển du lịch thể hiện qua các chiến lược và mục tiêu phát triển kinh tế xã hội cũng như các dự án đầu tư về cơ sở hạ tầng, cơ sở vật chất cho du lịch Quảng Ninh.
- Tình hình an ninh chính trị ổn định trong đó có quan hệ hữu cơ giữa Việt Nam và Trung Quốc, tạo môi trường thuận lợi cho du lịch phát triển.
- Chính phủ đã có quyết định hình thành khu kinh tế tổng hợp Vân Đồn tạo những cơ hội mới cho Vân Đồn phát triển.
- Bộ Văn hoá thông tin và Ủy ban UNESCO Việt Nam đã đồng ý chủ trương mở rộng ranh giới và lập hồ sơ công nhận vịnh Hạ Long là di sản thế giới lần 3 về đa dạng sinh học. Đây cũng là cơ hội cho Vân Đồn phát triển.

Thách thức:

Lượng khách tăng nhanh trong điều kiện cơ sở hạ tầng và vật chất phục vụ du lịch chưa chuẩn bị kịp để tạo ra nguy cơ phá vỡ môi trường sinh thái.

5.2. Phân tích nội lực:

Điểm mạnh:

- Có vị trí giao lưu thuận lợi, có điều kiện tiếp cận với các nguồn khách lớn, nhất là nguồn khách Trung Quốc qua đường cửa khẩu và nguồn khách từ Hạ Long sang. Tạo khả năng phát triển thành một khu vực trung chuyển khách lớn từ Hạ Long sang Móng Cái và ngược lại.
- Địa hình Vân Đồn tạo ra nhiều bãi biển dài, rộng, cát mịn kết hợp với khí hậu và môi trường trong lành thích hợp với việc hình thành các khu nghỉ dưỡng biển có chất lượng cao và quy mô lớn.

- Tập trung các giá trị văn hóa lâu đời của nền văn hoá Hạ Long, tạo ra sức hút độc đáo trong khu vực.
- Tập trung nhiều vùng sinh thái nguyên sơ, thích hợp với việc phát triển các loại hình du lịch sinh thái biển.
- Giao thông thuận lợi sau khi hình thành cầu Vân Tiên.

Điểm yếu:

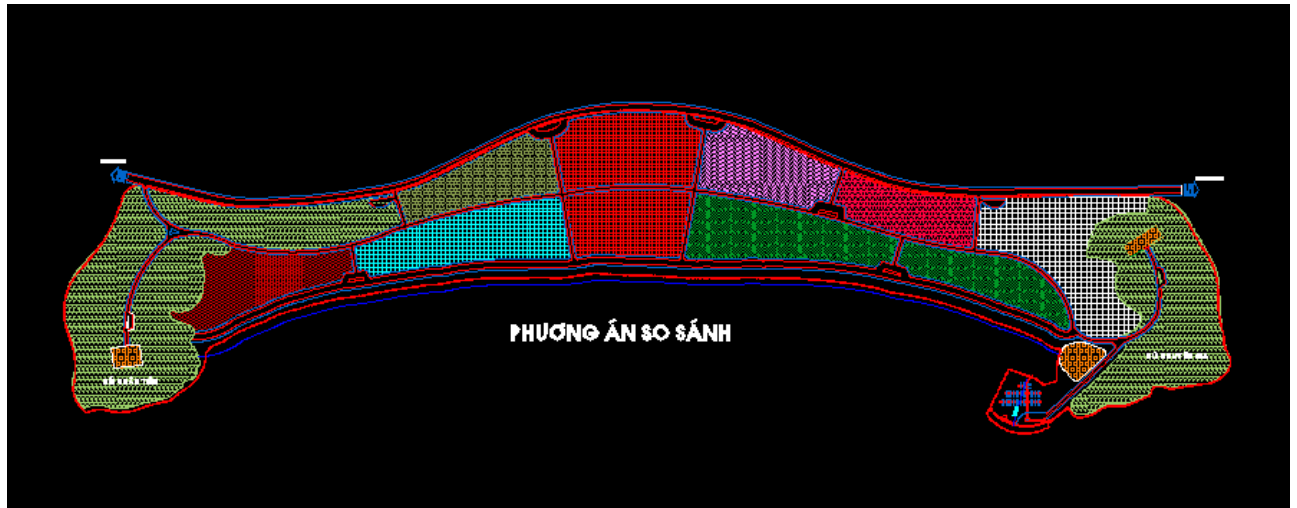
- Điều kiện kinh tế xã hội và trình độ dân trí của Huyện còn rất thấp so với mặt bằng chung của Tỉnh.
- Là Huyện hải đảo nên việc đầu tư cơ sở vật chất, cơ sở hạ tầng gặp nhiều khó khăn. Việc tiếp cận của du khách gặp nhiều hạn chế.
- Là khu vực có hệ sinh thái rất nhạy cảm nên việc phát triển du lịch bị hạn chế ở quy mô.
- Hoạt động du lịch mang tính mùa vụ cao do ảnh hưởng của bão từ tháng 6 đến tháng 9 âm lịch.
- Hoạt động du lịch bị một số hạn chế nhất định do vấn đề an ninh quốc phòng cửa khẩu.
- Hiện trạng phát triển du lịch còn rất sơ khai. Chưa có chiến lược và kế hoạch đầu tư khai thác đồng bộ. Chưa xây dựng được bộ máy quản lý thích hợp.

6. Đánh giá mức độ thuận lợi cho phát triển du lịch của các khu vực tiềm năng.

Theo phương pháp đánh giá trên, xác định các khu vực có tiềm năng nổi trội có nhiều khả năng để khai thác phục vụ du lịch. Đó là các khu vực sau:

- + Các khu vực rất thuận lợi để phát triển du lịch:
 - Thị trấn Cái Rồng.
 - Bãi Dài.
 - Đảo Ngọc Vũng.
 - Bãi Tắm Sơn Hào 1.
 - Bãi Tắm Sơn Hào 2.
 - Bãi tắm Cô Tiên.
 - Bãi tắm Minh Châu.
- + Các khu vực thuận lợi để phát triển du lịch:
 - Rừng quốc gia Bái Tử Long (các đảo trong ranh giới).
 - Thương cảng Vân Đồn.
 - Cụm di tích đình, chùa, miếu Quan Lạn.
 - Cụm thương cảng cổ và di tích đền chùa trên đảo Công Đông.
 - Các di tích khảo cổ như hang Soi Nhụ, Hà Giắt.
- + Các khu vực còn lại ít thuận lợi để phát triển du lịch.

III. NỘI DUNG QUY HOẠCH:**1. Các phương án so sánh:**



a. Phương án so sánh:

ý tưởng chủ đạo:

-Phương án tổ chức khu trung tâm và khu dịch vụ theo dạng cụm, các khu nghỉ được bố trí bám sát bờ biển, giao thông kiểu mạng.

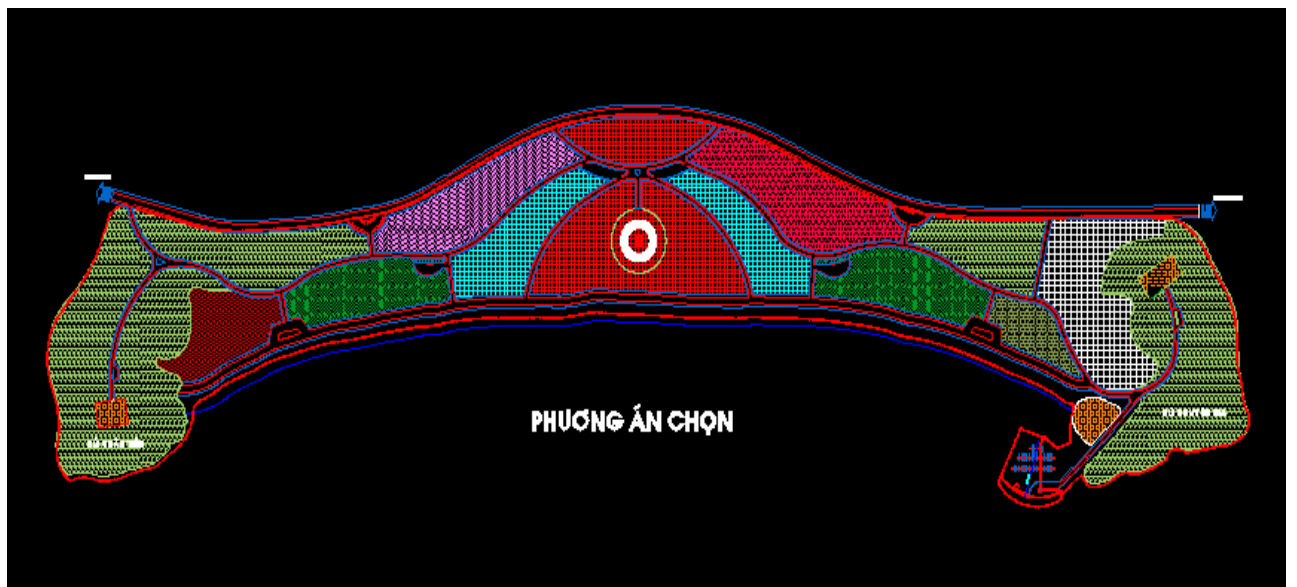
Ưu điểm :

- Khu trung tâm và các khu dịch vụ theo dạng cụm thuận tiện cho việc phục vụ, cơ sở hạ tầng được tổ chức theo một hệ thống, ưu tiên nhà nghỉ được tiếp cận với bờ biển nhiều nhất, tận hưởng được những điều kiện tốt mà bờ biển đem lại.

Nhược điểm:

- Dịch vụ bố trí theo dạng cụm, không đáp ứng được nhu cầu nhanh và thuận tiện của khách du lịch, mạng giao thông quá rành mạch và khô cứng, không phù hợp với khu du lịch cần “ vui vẻ” . Khu trung tâm đảm nhận quá nhiều chức năng, từ dịch vụ tới bãi đỗ xe tập trung, gây khó khăn cho công tác quản lý.

2. Phương án chọn:



ý tưởng chủ đạo:

- Tổ chức khu trung tâm ở giữa và các công trình dịch vụ phân tán, đều trong toàn khu du lịch, mạng giao thông dạng xương cá. Tổ chức các trục công phụ và bãi đỗ xe ngay tại công. Trục giao thông xương sống chạy xuyên suốt khu du lịch. Khu nghỉ gần biển bố trí thấp tầng, phía trong bố trí các khách sạn cao tầng.

Ưu điểm :

- Tổ chức khu trung tâm ở giữa và các công trình dịch vụ phân tán đều trong khu giúp cho việc quản lý nhanh gọn dễ dàng, mọi hoạt động dịch vụ diễn ra liên tục và thuận tiện ở tất cả mọi nơi trong khu du lịch. Bố trí bãi đỗ xe, mọi dịch vụ luôn gắn liền với các trục công ph, luôn đảm bảo cho du khách được tiếp cận với khu nghỉ và bãi tắm một cách thuận tiện, khai thác cảnh quan mặt nước đẹp và hợp lý, tận dụng mặt nước để khai thác vui chơi giải trí và văn cảnh.

Nhược điểm:

- Phương án tạo ra nhiều lối vào, do đó đòi hỏi phải có lực lượng nhân viên phục vụ đông đảo để đáp ứng các nhu cầu của khách. Quy mô của các khu nghỉ gần bãi biển còn nhỏ, chưa xứng với tiềm năng hiện có.

I. ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN DU LỊCH SINH THÁI ĐẢO QUAN LẠN.

1. Các định hướng trọng tâm:

1.1. Các loại hình du lịch có thể khai thác:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong vùng đệm của khu bảo tồn Vịnh Hạ Long, thuộc địa phận hành chính thôn Sơn Hào, xã Quan Lạn, Huyện Vân Đồn. Cách thành phố Hạ Long 60km về Đông.

+ Phía Bắc giáp núi Chuyên Gia

+ Phía Nam giáp núi Chân Tiên

+ Phía Đông giáp biển

+ Phía Tây giáp con đường liên xã Minh Châu - Quan Lạn và khu du lịch sinh thái Rà Bản.

+ Quy mô khu vực thiết kế: 110,6ha

Loại hình du lịch chủ đạo bố trí trong khu vực là du lịch sinh thái, mọi loại hình du lịch bố trí ở đây mục đích là tôn vinh hệ sinh thái tự nhiên, qua đó nâng cao trách nhiệm của con người với thiên nhiên.

Loại hình du lịch sinh thái ở đây phát triển một cách có trách nhiệm vì: “Một vịnh Bái Tử Long – Hạ Long đẹp huyền diệu với những giá trị vô song được tạo nên từ chiều sâu lịch sử hàng trăm triệu năm có thể bị mất đi qua vài thế hệ đời người. Để có một kim Tự tháp con người chỉ cần một nửa thế kỷ. Để có một Vạn Lý Trường Thành con người cũng chỉ cần đến gần nửa thiên niên kỷ. Nhưng để có một vịnh Hạ Long – Bái Tử Long thiên nhiên phải cần đến nửa tỷ năm.

Con người cũng có thể khôi phục lại được một kinh đô, một đô thị cổ xưa nhưng không thể khôi phục lại được một cảnh quan tự nhiên bị tàn phá”.

(Trích lịch sử địa chất Hạ Long của Trần Đức Thạnh)

Vì vậy các loại hình du lịch ở đây chỉ có thể tôn thêm cảnh quan tự nhiên bảo vệ môi trường và hệ sinh thái biển đảo.

Các loại hình bố trí trong khu du lịch bao gồm:

- Du lịch sinh thái: tham quan môi trường tự nhiên gồm rừng nguyên sinh, suối, hồ tự nhiên, hệ sinh thái rừng.
- Hệ sinh thái biển quanh với hệ đa dạng sinh học biển bảo tàng tự nhiên với nhiều hệ động thực vật biển.
- Du lịch cảnh quan gồm du thuyền xung quanh đảo và tuyến điểm du lịch lân cận, đài quan sát và các điểm vọng cảnh.
- Du lịch văn hoá: tiếp cận với truyền thống văn hoá địa phương, các lễ hội truyền thống, các hoạt động văn nghệ dân gian.
- Du lịch nghỉ mát: có các khu nghỉ đảm bảo môi trường sinh thái tốt.
- Vui chơi giải trí, thể thao. Khu lều trại.
- Tắm biển.
- Nghiên cứu khoa học và hệ sinh thái rừng, biển.
- Du lịch công vụ: tổ chức các hội nghị, hội thảo trong nước và quốc tế, kết hợp phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng, giới thiệu thiên nhiên và văn hoá bản địa.

1.2. Phát triển thị trường du lịch - Đa dạng hoá sản phẩm.

Hiện nay và trong tương lai thị trường khách du lịch ngày một phát triển mạnh, nhất là Việt Nam hiện có môi trường phát triển ổn định, tình hình an ninh, trật tự an toàn xã hội tốt, tai biến thiên nhiên ít. Sự nghiệp phát triển là của toàn dân. Do đó lượng khách du lịch trong nước và Quốc tế ngày một đông.

Bái Tử Long – Hạ Long là di sản thiên nhiên thế giới nổi tiếng chắc chắn trong giai đoạn tới thị trường khách du lịch sẽ tăng đột biến.

- Thị trường khách du lịch nội địa: gồm khách nội địa tới Hạ Long – Vân Đồn, khách đi nghỉ mát, nghỉ cuối tuần. Khách các tỉnh bạn tới nghỉ và tham quan.

Các loại khách trên sẽ lưu trú lại ở Vân Đồn tại khu du lịch.

- Thị trường khách du lịch Quốc tế:

Với điều kiện giao thông thuận lợi sẽ thu hút khách Quốc tế tới khu vực di sản ngày một nhiều, nhất là khu vực Vân Đồn, rừng quốc gia Bái Tử Long tham quan, nghỉ mát.

Xu hướng khách du lịch Nhật Bản và Tây Âu sẽ đến Vân Đồn nhiều.

Khách du lịch là người nước ngoài làm việc tại Việt Nam cũng có xu hướng đi tham quan nghỉ mát nhiều ở Vân Đồn.

- Thị trường khách du lịch Trung Quốc: là thị trường đầy tiềm năng, số lượng khách du lịch vào Quảng Ninh đến với Hạ Long – Vân Đồn ngày một tăng.

Theo quy hoạch tổng thể phát triển du lịch Vân Đồn giai đoạn 2010 ÷ 2015 thì:

Khách du lịch nội địa đến Vân Đồn: Năm 2005: 160.000 lượt người.

Năm 2010: 400.000 lượt người.

Khách du lịch Quốc tế:

Năm 2005: 120.000 lượt người.

Năm 2010: 320.000 lượt người.

Lưu trú trung bình 1,3 ÷ 1,8 ngày.

Đây là thị trường khách du lịch cần quan tâm. Việc đẩy nhanh xây dựng và khai thác các khu du lịch trọng điểm là cần thiết nhất là khu du lịch sinh thái đảo Quan Lạn. Vì đây là khu du lịch sinh thái đầu tiên được nghiên cứu đầu tư ở quy mô khá lớn.

*** Đa dạng hoá sản phẩm du lịch:**

Phát triển các sản phẩm du lịch ở khu du lịch sinh thái theo các định hướng như sau:

+ Phát triển các loại hình du lịch sinh thái bằng cách: phân loại các hệ sinh thái trong khu vực để phân vùng mức độ bảo tồn và khai thác hợp lý tài nguyên này. Đầu tư cơ sở hạ tầng để khai thác du lịch sinh thái rừng, tham quan và tìm hiểu hệ thực vật rừng và rừng đảo.

Chủ yếu đầu tư hạ tầng dạng đường mòn có bậc thang vượt dốc trên hệ đường mòn, có các trạm dừng chân. Từ đó tham quan du lịch hệ sinh thái rừng và cảnh quan tự nhiên.

+ Đối với khu trung tâm: tạo các nhà nghỉ sinh thái có môi trường thiên nhiên tốt kết hợp các khu cây xanh, được tạo bởi các loài cây dược hiện có trong khu vực, khu bảo tồn gen các loài cây quý hiếm, các loài có hoa đẹp, có dáng đẹp được trồng theo quy hoạch tạo cảm giác và ý thức bảo vệ thiên nhiên cho khách du lịch.

+ Khách du lịch được thưởng thức các món ăn địa phương, sinh hoạt văn hoá theo phong tục cổ truyền của địa phương như hát giao duyên, hò biển, phong tục cưới xin, lễ hội văn hoá dân gian.

+ Khu thể thao bao gồm sân golf nhỏ, bóng chuyền trên cát, tennis, bơi thuyền, lặn..

+ Khu lều trại nghỉ gắn với môi trường tự nhiên.

+ Các khu đặc thù khác như hải đăng, chòi vọng cảnh, bãi tắm, các khu vực bến tàu chờ khách du lịch cập bến và chờ khách đi tham quan các địa điểm khác trong vùng.

+ Khu hồ cá tự nhiên và thủy cung.

+ Hệ thống nhà hàng phục vụ cho các khu vực.

1.3. Tổ chức các hoạt động và kinh doanh du lịch sinh thái đảo:

Với một khu du lịch sinh thái cần có bộ máy tổ chức các hoạt động của khu du lịch. Đó là khu điều hành. Có điều hành trung tâm, có điều hành ở các khu vực chức năng. Nhằm đảm bảo các hoạt động đạt đúng mục tiêu của khu du lịch.

- Việc tổ chức các hoạt động cần đào tạo và tuyển dụng để có nguồn nhân lực đủ trình độ phục vụ trong các lĩnh vực của du lịch sinh thái.

Các hoạt động đều nhằm mục đích đưa khách du lịch đến với tự nhiên, trân trọng tự nhiên nâng cao ý thức bảo vệ tự nhiên.

Để có thể kinh doanh tốt đạt hiệu quả cần có cơ sở vật chất tốt và đa dạng, mọi việc đầu tư xây dựng cần được coi trọng, phải tinh tế và có ý nghĩa.

Tăng thời gian lưu trú của khách du lịch trong khu càng dài càng tốt.

- Tổ chức các hoạt động kinh doanh theo các mảng chính: kinh doanh lưu trú, kinh doanh ăn uống, kinh doanh bán hàng lưu niệm, kinh doanh các hoạt động vui chơi giải trí, kinh doanh vận chuyển. Cần thiết phải có sự tổ chức bài bản, có kế hoạch, có đơn vị quản lý chặt chẽ. Có quy định cụ thể rõ ràng đối với các đơn vị kinh doanh để ổn định và thống nhất sản phẩm du lịch, cũng như có đóng góp thu nhập đích thực cho ngành du lịch.

Việc phát triển các cơ sở lưu trú cần có sự quản lý chặt chẽ, về số lượng và chất lượng. Việc phát triển số lượng các cơ sở lưu trú cần được khống chế bởi khả năng chịu tải của môi trường trong các đảo du lịch. Cần có kế hoạch ưu tiên đầu tư phát triển các cơ sở lưu trú có khả năng đón khách với tiêu chuẩn chất lượng cao. Về phân bố, các cơ sở lưu trú có tiêu chuẩn 4 ÷ 5 sao được ưu tiên xây dựng tại các đảo Ngọc Vòng, Quan Lạn, Trà Ngò để phục vụ đối tượng khách trong nước và nước ngoài có thu nhập cao. Tại các đảo này cần phát triển mô hình nhà nghỉ theo kiểu các quần thể nhà nghỉ theo kiểu các quần thể biệt thự tháp tầng, hình thức dân dã bản địa, vật liệu địa phương nhưng tiện nghi sử dụng đạt tiêu chuẩn Quốc tế. Các cơ sở lưu trú có tiêu chuẩn 2 sao, 3 sao sẽ tập trung xây dựng tại trung tâm thị trấn Cái Rồng và khu vực Bãi Dài để phục vụ đối tượng khách trung chuyên và nội địa có thu nhập trung bình. Tại Cái Rồng có thể phát triển các loại hình khách sạn cao tầng với quy mô lớn.

Đối với các cơ sở ăn uống, cần có các biện pháp kịp thời, có quy định cụ thể để quản lý các cơ sở ăn uống hiện đang phát triển tự phát và lan tràn. Cần tổ chức các hình thức ẩm thực phát huy đặc sản địa phương, đặc biệt hải sản. Tổ chức cho các hình thức này dưới nhiều dạng cơ sở ăn uống. Hình thức nhà bè ăn uống nên phát huy trên cơ sở tổ chức lại, có hệ thống, có quản lý chặt chẽ, phối hợp với các cơ quan về kiểm tra an toàn vệ sinh thực phẩm thường xuyên.

Đối với các hoạt động vui chơi giải trí. Các loại hình vui chơi giải trí và thể thao trên bờ, sau bãi và trên biển sẽ có các hình thức khác nhau. Các hoạt động vui chơi giải trí có thể do nhiều đơn vị quản lý và tổ chức các câu lạc bộ, các khu vui chơi giải trí đơn thuần, các khu vui chơi giải trí thuộc các khách sạn, thuộc các khu du lịch, các khu vui chơi giải trí du lịch gắn với công viên công cộng ... Tuy nhiên, cần thiết được tổ chức theo mặt bằng chất lượng chung, có sự phối hợp với ngành văn hoá.

Các hoạt động kinh doanh vận chuyển bao gồm vận chuyển đến khu Vân Đồn, vận chuyển trên bờ cần được tổ chức bởi ngành du lịch. Số lượng chuyến, loại thuyền, hình thức thuyền, lưu lượng hành khách cần được nghiên cứu để tổ chức đúng. Vận chuyển trên bờ cần có đầu tư phát triển do hiện nay còn quá nghèo nàn, thô sơ, không có khả năng đáp ứng khách. Có đội ngũ riêng cho phục vụ du lịch. Có quy định tổ chức và hạn chế các hình thức xe ôm ăn chặn khách để lại các ấn tượng không tốt về điểm du lịch. Các dịch vụ vận chuyển này nên có hình thức thu hút dân địa phương đầu tư cung cấp dịch vụ trên cơ sở có đào tạo về nhân lực, có quản lý về mặt bằng giá, chất lượng và các quy định cụ thể khác.

Cần đa dạng hoá các loại hình phương tiện vận chuyển trên bờ. Một trong những hình thức vận chuyển trong khu du lịch biển phổ biến và được ưa chuộng ở nhiều nơi trên thế giới là vận chuyển bằng xe lửa nhỏ, hoặc bằng xe ngựa, hoặc bằng các xe đạp đôi, vừa là phương tiện vận chuyển của khách từ các điểm lưu trú đến bãi tắm hoặc điểm tham quan, vừa tạo một sản phẩm hấp dẫn mới, thoải mái, dễ chịu, ngắm cảnh hoặc một dạng thể thao nhẹ. Đối với Trà Ngộ phát triển chủ yếu phương tiện xe lửa, xe đạp, xe ngựa.

Về kinh doanh các mặt hàng như hàng hoá lưu niệm và hàng hoá tiêu dùng khác cho du khách. Nhiều điểm du lịch hiện nay đang có tình trạng bán hàng hoá thiếu tổ chức, thiếu định hướng nên dân địa phương bán hàng hoá tràn lan, đeo đuổi làm phiền khách, mặt hàng thì trùng lặp và thiếu tính độc đáo, chất lượng kém, các địa điểm bán hàng nhiều khi không phù hợp hoặc được thiết kế xấu dẫn đến cảm giác rất không tốt về điểm du lịch, cảm giác bị làm phiền trong khi tham quan thư giãn du ngoạn.

Do đó, ngay từ ban đầu cần thiết có hệ thống tổ chức quản lý chặt chẽ, cần thiết thu hút dân cư địa phương tham gia bán hàng hoá sản phẩm tuy nhiên cần có tổ chức và định hướng rõ ràng để có thể hình thành các sản phẩm hàng hoá lưu niệm đặc trưng cho khu vực, tạo hình thức bán hàng mới lạ phong phú hơn so với các nơi khác. Hình thành hệ thống quầy ăn di động để phục vụ tại các bãi tắm, với hình thức sạch sẽ, đẹp mắt, hàng hoá thực phẩm với chất lượng cao. Tổ chức các quầy bar trên bãi biển. Tổ chức các dịch vụ cần thiết khác phục vụ tắm biển và vui chơi giải trí trên bờ. Tuy nhiên cần thống nhất và có quy hoạch trật tự.

Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng Tổng hợp cân bằng sử dụng đất

stt	Khu chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Khu Trung tâm	11.57	10.5
2	Khu Dịch vụ du lịch	3.78	3.4
3	Khu Vui chơi – giải trí	3.5	3.2
4	Khu Bảo tàng	2.2	2
5	Khu Bungalows	8.55	7.7
6	Khu Biệt thự lán giềng	5.23	4.7
7	Khu Biệt thự	6.57	5.9
8	Bãi biển	15.52	14.2
9	Cây xanh sinh thái	30.62	27.7
10	Mặt nước	2.51	2.3

11	Giao thông, Bãi đỗ xe	15.16	8.3
12	Tổng diện tích khu quy hoạch	110.6	100

2. Định hướng quy hoạch tổ chức không gian các khu chức năng trong khu du lịch đảo Quan Lạn.

2.1. Nguyên tắc thiết kế:

*** Các nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc:**

- Sắp đặt trật tự quy hoạch, không gian phải vừa tuân thủ tính chặt chẽ, mạch lạc vừa phù hợp với tính linh hoạt, tự nhiên của hoạt động du lịch.
- Hệ thống tuyến tham quan phù hợp với phương thức hoạt động của các không gian và cảnh quan tự nhiên.
- Xây dựng các giải pháp quy hoạch có cấu trúc đóng mở, tạo điều kiện để bổ sung và hoàn thiện dự án các giai đoạn sau.
- Các công trình xây dựng phải hoàn thiện với chất lượng cao, đạt yêu cầu về “Chân – Thiện – Mỹ” trong tất cả các giai đoạn thực hiện dự án.
- Cảnh quan phải được tổ chức phong phú, đặc sắc, bên cạnh những nét gần gũi quen thuộc và phổ biến, nhấn mạnh tính chất khác thường của cảnh sắc để tạo sự hấp dẫn và gây ấn tượng cho du khách.
- Quan tâm đặc biệt đến việc tổ chức hệ thống cây xanh, vườn hoa, đài nước, quảng trường đảm bảo sự hài hoà cân đối.
- Các không gian quy hoạch phải có khả năng liên kết các hoạt động thiết lập được các mối quan hệ trong việc nghiên cứu, khai thác, phát hiện và bảo tồn phát huy môi trường, cảnh quan thiên nhiên ...
- Cần áp dụng các thành tựu của khoa học công nghệ hiện đại mà các giải pháp kỹ thuật nhằm duy trì sự bền vững của môi trường.

*** Giải pháp bố cục kiến trúc cảnh quan:**

Căn cứ vào nội dung, tính chất và các nguyên tắc tổ chức quy hoạch, khu du lịch sinh thái đảo Quan Lạn được tổ chức thể hiện trong các giải pháp sau:

- Sắp xếp, bố trí các công trình (quy mô, chiều cao, mật độ ...) hệ thống cảnh quan hợp lý. Phối hợp, thay đổi một cách cao nhịp điệu các sắc thái khác nhau nhằm tránh cảm giác nhàm chán. Mặt khác cần nhấn mạnh các hình thức kiến trúc độc đáo để gây ấn tượng với du khách thập phương.
 - Cần phân lớp các khu vực trong các khu chức năng nhằm phát huy hết khả năng sẵn có của cảnh quan tự nhiên hay nhân tạo sao cho chúng bổ trợ điểm xuyết cho nhau và chủ đề này có thể làm bối cảnh, làm nền cho chủ đề kia và ngược lại, nhưng không làm ảnh hưởng đến nhau.
 - Việc phân chia các khu chức năng dựa trên sự tương đồng về tính chất để khai thác khả năng cộng hưởng, tăng thêm thuyết phục cho các dự án.
 - Trong mỗi khu vực chức năng cần có các thủ pháp tổ chức không gian đặc trưng, không lặp lại, có cấu trúc mới, linh hoạt, luôn được bổ xung thay đổi luân phiên theo thời gian, tạo nên sự hấp dẫn về lâu dài.
 - Ngoài việc định hướng một cách có chủ định, các giải pháp tổ hợp không gian cần tạo ra, gợi lên những nhu cầu thích tìm hiểu, khám phá của du khách.
- Đó cũng chính là sự hình thành những ý tưởng và duy trì sức sống khu du lịch sinh thái đảo Quan Lạn.

2.2. Giải pháp thiết kế:

2.2.1. Phân khu chức năng:

- Khu du lịch Quan Lạn gồm các khu chức năng sau:
 - + Khu tiếp đón và hướng dẫn du lịch.
 - + Khu trung tâm.
 - + Khu Thương mại – dịch vụ du lịch.
 - + Khu cắm trại và lưu trú tạm thời.
 - + Khu vui chơi giải trí.
 - + Khu thể thao biển.
 - + Khu văn hoá truyền thống.
 - + Khu khách sạn 5 sao.
 - + Khu biệt thự du lịch.
 - + Khu Bungalow.
 - + Khu bảo tồn gene.
 - + Khu phụ trợ.
 - + Khu rừng nguyên sinh.
 - + Bãi tắm.
 - + Khu vực chung (quảng trường, giao thông, cây xanh...).
- Dựa vào đặc điểm khu đất và nhu cầu đặc thù của từng loại công trình để tổ chức khu chức năng.

2.2.3. Đặc thù từng loại công trình:

- Khu tiếp đón – hướng dẫn du lịch: nằm cạnh bến tàu du lịch, thuận lợi cho việc tiếp cận của du khách và việc đưa đón khách vào khu vực trung tâm.
- Khu trung tâm: nằm ở vị trí trọng tâm, đảm bảo giữ mối liên hệ thuận tiện nhất tới tất cả các khu chức năng trong khu du lịch, mang hình ảnh đặc trưng của khu du lịch biển.
- Khu Thương mại – dịch vụ du lịch: bố trí tại trục trung tâm, đáp ứng thuận tiện các nhu cầu của khách du lịch đồng thời tạo không khí sôi động cho khu du lịch.
- Khu cắm trại và lưu trú tạm thời: cần bố trí ở nơi có cảnh quan phong phú, đặc trưng, có mối liên hệ trực tiếp với khu Trung tâm, khu Thương mại – dịch vụ...
- Khu vui chơi – giải trí: ở vị trí thuận lợi cho việc tiếp cận của khách du lịch, tạo không khí sôi động qua các hoạt động giải trí.
- Khu Thể thao biển: gắn bó mật thiết với yếu tố biển, hướng ra phía biển, nhưng vẫn phải đảm bảo yêu cầu tụ người, thoát người...
- Khu khách sạn: nằm ở vị trí có cảnh quan đẹp, có mối liên hệ thuận lợi đến các khu chức năng, có thể đóng vai trò làm điểm nhấn nhờ quy mô, khối tích công trình.
- Khu Biệt thự du lịch: cần một không gian yên tĩnh, cảnh quan đẹp, hướng ra phía biển.
- Khu Bungalow: cần thoả mãn nhu cầu nghỉ dưỡng cao cấp, đề cao sự riêng tư, hoà hợp với cảnh quan tự nhiên.
- Khu bảo tồn gene: cần không gian tương đối yên tĩnh nhưng phải có mối liên hệ thuận tiện cho việc tiếp cận, đáp ứng nhu cầu nghiên cứu khoa học kết hợp tham quan, giáo dục.
- Công viên chơi golf: bố trí ở nơi có địa hình phong phú, không gian yên tĩnh, sang trọng.
- Khu phụ trợ: nằm ở vị trí kín đáo nhưng phải thuận tiện cho việc tiếp cận (hàng và người...).
- Các khu chức năng liên hệ bằng hệ thống giao thông chính. Trong từng khu chức năng cụ thể, có hệ thống giao thông nội bộ và sân quảng trường chung cho từng cụm công trình.

- Các khoảnh đất còn lại bao quanh các công trình, tận dụng tối đa làm không gian xanh.

2.3. Quy hoạch tổng mặt bằng:

2.3.1. Khu Tiếp đón và hướng dẫn du lịch:

- Gồm: trung tâm thông tin, hướng dẫn du lịch, đón trả khách, bán vé, dịch vụ cho thuê phương tiện du lịch, dịch vụ gửi đồ, yếu tố an ninh, bưu điện, cửa hàng, quán ăn, phương tiện vận chuyển (xe buýt, taxi, xe điện, các phương tiện thô sơ chuyên dùng...), nhà hàng hải sản...

- Không gian mang tính hướng dẫn, hình thức công trình phong phú, không giới hạn về phong cách kiến trúc, vừa phù hợp với phong cảnh chung vừa mang tính chất độc đáo, gây ấn tượng ban đầu tốt đẹp cho du khách.

2.3.2. Khu trung tâm:

Quy mô: 11.57ha

Chức năng là không gian chính nơi tổ chức những hoạt động tập trung của toàn khu như: văn hoá, văn nghệ, hội nghị ... các lễ hội, của đảo và khu du lịch.

- Vị trí : Nằm ở giữa khu du lịch, có không gian thoáng rộng mở ra Biển. Bao gồm các công trình: Nhà điều hành, dịch vụ, trung tâm thông tin... bố trí bám sát trục công chính.

- Khu trung tâm là một hệ thống các quảng trường được mở rộng dần ra biển. Phần công chính bố trí sát đường trục chính khu vực được thiết kế lượn sóng kết hợp hình tượng, điêu khắc sinh vật biển tiêu biểu tạo nên nét độc đáo riêng biệt và đầy ấn tượng. Tiếp đến là quảng trường sóng mô tả hình tượng con sóng vỗ bờ đang cuộn lên theo dạng mặt đứng kết hợp vòi phun nước làm cho nước liên tục chảy tạo cảm giác biển và rất mát mẻ cho du khách khi vừa đặt chân đến khu du lịch.

- Trục trung tâm dẫn hướng du khách đến quảng trường lễ hội trung tâm qua một quảng trường giao thông. Quảng trường trung tâm là nơi diễn ra các hoạt động vui chơi, văn hoá văn nghệ, biểu diễn, lễ hội. ở đây được tổ chức một hệ thống nhạc nước chạy xung quanh quảng trường, bên dưới là các thảm cỏ nhưng, một phần để giảm bớt sức nóng do khoảng cách sân rộng, một phần để tạo cảnh quan và làm nơi vui chơi thưởng ngoạn của du khách.

- Trung tâm quảng trường là sân khấu biểu diễn được trang trí bề mặt bằng đá cẩm thạch, ốp gạch gốm và các vật liệu khác, vòng ngoài sân biểu diễn là các chậu hoa cảnh cắt tỉa đẹp mắt và những cây cau được trồng xung quanh. Quảng trường được tổ chức cao hơn 3 bậc cấp so với mặt đường để tôn thêm ý đồ của khu trung tâm.

- Kết thúc trục quảng trường là một không gian mở ở giữa trồng cây cảnh hai bên là thảm cỏ nhưng tại đây du khách có thể thưởng thức những tách cà phê, hay những món ăn đặc sản biển trong buổi chiều mát và ngắm cảnh hoàng hôn dần buông trên biển trên những nhà thuyền gỗ đậu sát bờ.

- Xung quanh quảng trường còn có các nhà dịch vụ nhỏ phục vụ nhu cầu của du khách và bán đồ lưu niệm

- Cảnh quảng trường còn tổ chức một lầu vọng cảnh nằm trên mặt nước hồ đây là điểm cao để du khách có thể phóng tầm mắt thưởng thức cảnh đẹp của khu du lịch, cảnh quan của con sông và cảnh biển.

2.3.3. Khu Thương mại – dịch vụ du lịch:

- Gồm :
 - + Siêu thị nhỏ
 - + Cung cấp dịch vụ du lịch
 - + Nhà hàng ăn uống...
- Các công trình được tính toán với quy mô hợp lý, phong cách kiến trúc mang những nét đặc trưng của kiến trúc nhiệt đới, khai thác các yếu tố truyền thống sẵn có.
- Quy mô công trình không vượt quá ba tầng.

2.3.4. Khu vui chơi giải trí hiện đại:

- Là một tổ hợp công trình với các chức năng: vũ trường, casino, phòng chiếu phim, phòng games, câu lạc bộ...
- Nằm ở vị trí thuận lợi cho giao thông, có mối liên hệ trực tiếp với khu Thương mại – dịch vụ du lịch... tạo nên một tổng thể liên hoàn, đáp ứng đầy đủ các nhu cầu mua sắm, vui chơi giải trí cho khách du lịch đồng thời tạo nên một không khí sôi động, hứng khởi hấp dẫn cho đoàn khu du lịch.
- Không hạn chế về phong cách kiến trúc.

2.3.5. Khu cắm trại và lưu trú tạm thời:

- Được bố trí ở nơi có cảnh quan phong phú, hấp dẫn với mặt biển, bãi cát, rừng phi lao, suối chảy... thuận lợi cho các hoạt động cắm trại, nghỉ ngắn ngày.
- Tô chức không gian linh hoạt, thoáng mở có chủ đích, mô phỏng cảnh quan thiên nhiên... tạo nên cảm giác vừa gần gũi với tự nhiên vừa đảm bảo điều kiện tiện nghi.

2.3.6. Khu thể thao biển:

- Gồm:
 - + Bể bơi ngoài trời
 - + Các sân bóng đá, bóng chuyền bãi biển, tennis...
 - + Quán Bar, chòi nghỉ...
 - + Bãi thể thao biển: mô tô nước, lướt ván...
 - + Trung tâm dịch vụ thể thao biển.
- Chủ yếu khai thác cảnh quan bãi biển, phục vụ cho các hoạt động thể thao đặc trưng cho khu du lịch biển.

2.3.7. Khu văn hoá truyền thống:

- Gồm:
 - + Phố chợ ẩm thực
 - + Thủy đình (biểu diễn rỗi nước...)
 - + Sân chơi các trò chơi dân gian (cờ người...)
- Sử dụng giải pháp tổ hợp các công trình có quy mô vừa và nhỏ tạo nên một chỉnh thể thống nhất và đa dạng.
- Công trình mang phong cách bản địa.

2.3.9. Khu Khách sạn 5 sao:

- Cụm khách sạn được bố trí ở vị trí đón trục trung tâm, gồm ba khối nhà gắn kết bằng hành lang nhà cầu chung.
- Các khối nhà được bố trí ở những vị trí có cảnh quan đẹp, góc nhìn đẹp ra phía biển.
- Không hạn chế về phong cách và tầng cao, tạo thành điểm nhấn với khối tích lớn của khu du lịch.

2.3.10. Khu Biệt thự du lịch:

- Gồm hai dạng:

- + Biệt thự độc lập
- + Biệt thự kiểu lán giềng
- + Vườn hoa khu biệt thự
- Khu biệt thự bố trí theo dạng vòng cung, ôm lấy hướng bờ biển, khai thác triệt để các hướng mở, các điểm nhìn đẹp đồng thời tạo nên một cảm giác phong phú về không gian.
- Khu biệt thự độc lập có số tầng cao trung bình là hai tầng, mang phong cách kiến trúc nhiệt đới, dễ dàng hoà nhập với tự nhiên, đáp ứng yêu cầu cần sự riêng tư yên tĩnh.
- Khu biệt thự kiểu lán giềng gồm từ 2 - 3 hộ, quay quần trong một khuôn viên chung, vừa tạo cảm giác gần gũi, tình làng nghĩa xóm mà vẫn giữ được sự riêng biệt cần thiết.

2.3.11. Khu Bungalow:

- Phong cách kiến trúc đậm chất địa phương, sử dụng các vật liệu tự nhiên, công trình hoà vào tự nhiên, thân thiện với tỷ lệ con người.

2.3.12. Khu bảo tồn gene:

- Gồm :
 - + Trung tâm nghiên cứu bảo tồn gene
 - + Khu nuôi thả động vật
 - + Chòi nghỉ, vọng cảnh
- Hạn chế về quy mô, khối tích công trình, chủ yếu khai thác cảnh quan tự nhiên làm khu nuôi thả thú, giáo dục ý thức cho mọi người.

3. Nội dung:

3.1. Kiến trúc cảnh quan:

* Các nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc:

- Sắp đặt trật tự quy hoạch, không gian phải vừa tuân thủ tính chặt chẽ, mạch lạc vừa phù hợp với tính linh hoạt, tự nhiên của hoạt động du lịch.
- Hệ thống tuyến tham quan phù hợp với phương thức hoạt động của các không gian và cảnh quan tự nhiên.
- Xây dựng các giải pháp quy hoạch có cấu trúc đóng mở, tạo điều kiện để bổ sung và hoàn thiện dự án các giai đoạn sau.
- Các công trình xây dựng phải hoàn thiện với chất lượng cao, đạt yêu cầu về “Chân – Thiện – Mỹ” trong tất cả các giai đoạn thực hiện dự án.
- Cảnh quan phải được tổ chức phong phú, đặc sắc, bên cạnh những nét gần gũi quen thuộc và phổ biến, nhấn mạnh tính chất khác thường của cảnh sắc để tạo sự hấp dẫn và gây ấn tượng cho du khách.
- Quan tâm đặc biệt đến việc tổ chức hệ thống cây xanh, vườn hoa, đài nước, quảng trường đảm bảo sự hài hoà cân đối.
- Các không gian quy hoạch phải có khả năng liên kết các hoạt động thiết lập được các mối quan hệ trong việc nghiên cứu, khai thác, phát hiện và bảo tồn phát huy môi trường, cảnh quan thiên nhiên ...
- Cần áp dụng các thành tựu của khoa học công nghệ hiện đại mà các giải pháp kỹ thuật nhằm duy trì sự bền vững của môi trường.

* Giải pháp bố cục kiến trúc cảnh quan:

Căn cứ vào nội dung, tính chất và các nguyên tắc tổ chức quy hoạch, khu du lịch sinh thái đảo Trà Ngò được tổ chức thể hiện trong các giải pháp sau:

- Sắp xếp, bố trí các công trình (quy mô, chiều cao, mật độ ...) hệ thống cảnh quan hợp lý. Phối hợp, thay đổi một cách cao nhịp điệu các sắc thái khác nhau nhằm tránh cảm

giác nhằm chán. Mặt khác cần nhấn mạnh các hình thức kiến trúc độc đáo để gây ấn tượng với du khách thập phương.

- Cần phân lớp các khu vực trong các khu chức năng nhằm phát huy hết khả năng sẵn có của cảnh quan tự nhiên hay nhân tạo sao cho chúng hỗ trợ điểm xuyết cho nhau và chủ đề này có thể làm bối cảnh, làm nền cho chủ đề kia và ngược lại, nhưng không làm ảnh hưởng đến nhau.

- Việc phân chia các khu chức năng dựa trên sự tương đồng về tính chất để khai thác khả năng cộng hưởng, tăng thêm thuyết phục cho các dự án.

- Trong mỗi khu vực chức năng cần có các thủ pháp tổ chức không gian đặc trưng, không lặp lại, có cấu trúc mới, linh hoạt, luôn được bổ xung thay đổi luân phiên theo thời gian, tạo nên sự hấp dẫn về lâu dài.

- Ngoài việc định hướng một cách có chủ định, các giải pháp tổ hợp không gian cần tạo ra, gợi lên những nhu cầu thích tìm hiểu, khám phá của du khách.

Đó cũng chính là sự hình thành những ý tưởng và duy trì sức sống khu du lịch sinh thái đảo Trà Ngò.

3.2. Các quy định cụ thể:

3.2.1. Khu trung tâm:

- Là nơi tiếp xúc ban đầu của du khách. Vì vậy việc thiết kế các công trình tại đây cần được coi như một bộ phận không thể tách rời và mang tính định hướng, gợi mở cho các chủ đề chính. Cần có các công trình mang ý nghĩa biểu tượng cao, điểm nhìn tốt, không gian đủ rộng để du khách có thể lưu giữ những kỷ niệm đẹp.

- Khu đón tiếp, điều hành, khách sạn không hạn chế phong cách, độ cao không vượt quá 17 m (≤ 17 m) tính từ cốt nền.

- Khu nhà hàng dịch vụ không vượt quá 3 tầng (≤ 10 m).

- Khu vực bungalows mang kiến trúc độc đáo (có thể dạng nhà sàn bằng gỗ, tre nứa ...) mang đậm tính dân tộc ẩn nấp trong công viên, vườn thuốc với độ cao không quá 7 m (≤ 7 m).

- Các chòi nghỉ, điểm dừng chân, vọng cảnh, quầy bar, dịch vụ giải khát, điểm xuyết trong khu công viên, vườn hoa, bãi tắm không hạn chế phong cách kiến trúc, có điểm nhìn tốt và không gian đẹp với tầng cao không quá 5 m (≤ 5 m)

3.2.2. Khu văn hoá - Thể dục thể thao:

- Công trình thể hiện được tính đa năng của văn hoá bản địa và sức hấp dẫn của văn minh khu du lịch và sự khác biệt về cảnh quan.

- Các công trình được thiết kế đồng bộ, thống nhất và liên hoàn cho từng khu vực. Độ cao công trình không quá 1,2 m

3.2.3. Khu trồng rừng và tái sinh rừng:

- Duy trì tính đặc thù của môi trường cảnh quan, đảm bảo tính hấp dẫn lâu dài của du khách.

- Không xây dựng các công trình cao tầng. Độ cao giới hạn không quá 15 m (≤ 15 m) trừ đèn biển (Hải Đăng) và khách sạn nghỉ dưỡng.

- Sử dụng các công nghệ hiện đại kết hợp với công nghệ truyền thống.

- Cự ly giãn cách các công trình xây dựng tối thiểu 30 m, đối với khu vực cần bảo vệ tối thiểu là 50 m (≤ 50 m).

3.2.4. Khu thám hiểm, bảo tồn rừng nguyên sinh:

- Tạo nên sự cân bằng về sinh thái cho toàn đảo. Mục tiêu chủ đạo là bảo vệ và làm phong phú hệ sinh thái vốn có. Có ảnh hưởng đến sự tồn tại của toàn bộ khu du lịch.

- Không xây dựng các công trình kiên cố, sử dụng công nghệ lắp ghép và có khả năng cơ động hơn. Không hạn chế về phong cách kiến trúc công nghệ cao, công trình được xây dựng theo các nhu cầu cần thiết.

- Mặc dù không yêu cầu đầu tư nhiều song việc hình thành, duy trì và phát triển cảnh quan du lịch là một công việc khó khăn, luôn là một thách thức đối với khả năng đầu tư, cung cách điều hành, quản lý. Đòi hỏi phải xây dựng cho được những bộ luật, hành lang pháp lý cho phép sự tham gia của cộng đồng cùng ý thức tự giác chấp hành song song với sự hiểu biết về quyền lợi và nghĩa vụ mà những công việc này mang lại.

*** Các tuyến tham quan:**

- Tuyến đường bao biển.
- Tuyến đường liên khu.
- Tuyến tham quan chi tiết trong các khu vực của các khu chức năng.
- Tuyến đường du lịch bằng đường biển.
- Tuyến đường thám hiểm rừng nguyên sinh.

*** Các trục chính:**

- Trục trung tâm, trục đường đi bộ.
- Trục đường liên đảo (xâu chuỗi các khu chức năng).

+ Các tầm nhìn cơ bản:

- Tập trung các hướng nhìn từ luồng Trà Ngò và từ các đỉnh cao xuống.
- Từ trục trung tâm.
- Khoảng không gian, trông dọc tuyến đường bao biển.

4. Các định hướng liên kết vùng:

4.1. Liên kết với các tuyến và điểm du lịch:

Từ trung tâm khu du lịch sinh thái đảo Trà Ngò – Cái Lim tổ chức các tuyến tham quan như sau:

4.1.1. Đến các cụm du lịch chính.

- Trạm du lịch trung tâm thị trấn Cái Rồng:

Cụm này bao gồm toàn bộ ranh giới khu đô thị du lịch Bái Tử Long (khoảng 500 ha) từ phà Tàì Xá đến Bãi Dài (theo chiều giáp biển khoảng 20

km). Toàn bộ các vùng như: Đông Xá, Cái Rồng, Vạn Yên, Đoàn kết, Vạn Hoa,... trên các đảo Cái Bầu. ở đây có khu du lịch Ao Tiên (theo quy hoạch đã được phê duyệt).

Đây là trung tâm chính tập trung các cơ quan đầu não, các khách sạn, nhà hàng lớn là nơi đón tiếp điều hành của toàn vùng Vân Đồn.

Đối tượng khách đến đây gồm khách trong nước và Quốc tế.

- Cụm du lịch Quan Lạn – Minh Châu:

Gồm toàn bộ khu vực đảo Minh Châu – Quan Lạn. ở đây có các bãi tắm Sơn Hào 1, Sơn Hào 2, Cô Tiên, thương cảng cổ Vân Đồn, Khu bảo tồn thiên nhiên Ba Mùn. Đây là khu nghỉ cao cấp tầm quốc gia và Quốc tế.

Loại hình khai thác ở đây: tắm biển, nghỉ dưỡng biển, vui chơi giải trí cao cấp, tham quan di tích thắng cảnh, du lịch sinh thái, du lịch biển.

Đối tượng khách đến đây chủ yếu là khách có khả năng chi trả cao như khách của các nước: Nhật Bản, Đài Loan, Châu Âu, Bắc Âu, các thương gia.

- Cụm du lịch Ngọc Vũng – Thắng Lợi:

Gồm đảo Ngọc Vũng, khu thương cảng cổ Cống Đông, Cống Tây, Cống Yên. Khu này cũng là khu nghỉ dưỡng, sân golf, Casino, vui chơi giải trí cao cấp.

Đối tượng khách: gồm các khách có thu nhập cao.

4.1.2. Đến các điểm du lịch:

- Đảo Ngọc Vũng:
Nghỉ dưỡng biển, tham quan nuôi trồng ngọc trai, thăm thành nhà Mạc, đền Tĩnh Hải, khu lưu niệm Bác Hồ tại đảo, tham quan hệ sinh thái san hô, rừng thông, rừng ngập mặn.
- Đảo Quan Lạn:
Các điểm: đình Quan Lạn, thương cảng Vân Đồn, hệ sinh thái san hô, khu vui chơi giải trí trên cát, giếng Hệu...
- Đảo Ba Mùn:
Thăm vườn quốc gia, hệ sinh thái rừng nguyên sinh, động vật trong vườn quốc gia.
- Đảo Trà Bản:
Thăm khu du lịch Cống Đông, du lịch trang trại, tham quan hang động.
- Đảo Cống Đông, Cống Tây:
Tham quan khu chợ biển, các bến thuyền cổ, các di tích lịch sử, tôn giáo.

4.1.3. Các tuyến du lịch chính:

- Mở các tuyến:
- Trà Ngò – Móng Cái: tham quan đảo Vĩnh Thực, khu du lịch Trà Cổ, Sa Vĩ, Nhà thờ Trà cổ, đình Trà Cổ, Chùa Vạn Ninh Khánh Tự, bãi biển Trà Cổ – Bình Ngọc, du lịch mua sắm cửa khẩu.
 - Trà Ngò – Cát Bà: tham quan hang động, vườn quốc gia Cát Bà, tham quan Hải Phòng - Đồ Sơn.
 - Trà Ngò – Móng Cái - Đông Hưng: tham quan khu Đông Hưng – Trung Quốc và Móng Cái.
 - Trà Ngò – Soi Nhụ, Bản Sen, Thắng Lợi, Thê Vàng: tham quan các di tích văn hoá lịch sử.
 - Trà Ngò – Cô Tô: tham quan đảo Cô Tô, hệ sinh thái rừng ngập mặn khu vực nuôi ngọc trai ...

V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:**1. Quy hoạch giao thông:****1.1. Giải pháp quy hoạch:****a. Mạng lưới:**

Mạng đường được thiết kế cho khu du lịch sinh thái với các đường trục chính và đường đạo. Trong đó:

- Đường trục chính dài 2657m được rải bê tông đi dọc theo đường hiện trạng bê tông cũ từ núi Chân Tiên đến núi Chuyên Gia. Đây là tuyến giao thông chính của khu du lịch cũng như của đảo Quan Lạn. Bề rộng lộ giới $B=27m$, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

- Trục trung tâm được bố trí tại trục giữa của khu du lịch mặt đường bằng bê tông. Đây là trục đường cần xây dựng khung trang, có giải phân cách cây xanh kết hợp đường đạo ở giữa.

- Đường liên khu vực nối liền các khu khách sạn và các khu dịch vụ chính, mặt đường rộng từ 7,5 m, lề mỗi bên 3m, được rải đá dăm nhựa. Tổng chiều dài toàn bộ tuyến là 3918 m.

- Đường khu vực nối các khu chức năng với nhau, mặt đường rộng 5,5m lề mỗi bên 1,5m mặt đường được lát gạch. Tổng chiều dài tuyến đường 1409m.

- Đường đi dạo nội bộ trong các khu ở biệt thự, khách sạn... mặt đường rộng từ 1,5 ÷ 3,5 m được rải gạch xi măng mác 50 đúc theo các hình hoa văn, ...

b. Xác định quy mô và phân cấp các tuyến đường:

- Đường trục chính: dài 2657 m, dự kiến qui hoạch mặt cắt đường rộng 27 m, trong đó:

- + Lòng đường xe chạy 15 m
- + Hè đường $6 \times 2 = 12$ m

- Trục trung tâm: dài 280 m, mặt cắt ngang rộng 36,0 m, trong đó:

- + Lòng đường xe chạy $7,5 \times 2 = 15$ m
- + Hè đường $3 \times 2 = 6,0$ m
- + Giải phân cách giữa 15 m

- Đường liên khu vực dài 3918 m, mặt cắt ngang rộng 13,5 m

- + Lòng đường xe chạy 7,5 m
- + Hè đường hai bên $3 \times 2 = 6$ m

- Đường khu vực dài 1409 m, mặt cắt ngang rộng 8,5 m

- + Lòng đường xe chạy 5,5 m
- + Lề hai bên $1,5 \times 2 = 3$ m

- Đường nội bộ, mặt cắt ngang rộng 3 m

1.2. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính:

- Tổng chiều dài đường gần 14,3 km
- Tổng diện tích đường ~13,2 ha
- Mật độ đường ~14 km/km²
- Tỷ lệ đất giao thông 13%.

1.3. Các chỉ tiêu kỹ thuật các tuyến đường:

a. Bán kính quay xe:

- Bán kính quay xe tại các ngã giao nhau thông thường từ 8 -12 m, bán kính tại các đường đi dạo từ 3-5 m.

- Trên trục đường chính, bán kính tại các ngã giao nhau từ 15 - 20m.

- Bán kính cong bằng $R \geq 50$ m.

b. Độ dốc dọc đường:

- Độ dốc dọc đường thông thường $3\% > i_{\text{thiết kế}} \geq 3\%$. Song có 1 số đoạn đường để giảm khối lượng đào và đắp, độ dốc thiết kế có thể $i = 0\%$. Song tại những đoạn có độ dốc $i = 0$ cần có giải pháp kỹ thuật để bảo đảm thoát nước dọc đường như rãnh rãnh cưa.

- Độ dốc ngang đường để thoát nước tốt $i_{\text{ngang lòng đường}} = 2\%$, độ dốc hè đường $i = 1,5\%$.

Bảng 1: Bảng tổng hợp các loại đường

T	Loại	M/c	Chiều rộng m ²	Đường	Chiều	Diện tích (m ²)	Diện tích
---	------	-----	---------------------------	-------	-------	-----------------------------	-----------

T	đường		Lòng	Hè	Phân cách	đổ (m)	dài (m)	Lòng	hè	tổng cộng (m ²)
1	Đường trục	1-1	15	12	0	27	210	3150	5040	8190
2	Đường chính	2-2	7,5	6	0	13,5	2657	30555	23913	54468
3	Đường	3-3	5,5	3	0	8,5	3508	26310	3508	29818
4	Đường đi dạo	4-4	3,0	0	0	3,0	4260	14910	4260	19170
	Tổng						14.342	91.810	40.428	132.238

KẾT LUẬN

Đây là đồ án quy hoạch khu du lịch sinh thái có quy mô trong khu vực vườn quốc gia Bái Tử Long.

Quy hoạch tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường sinh thái. Tận dụng và khai thác các ưu thế về cảnh quan các tiềm năng sẵn có của vùng đất. Tôn tạo thêm cảnh quan thiên nhiên, tạo ra môi trường du lịch sinh thái hấp dẫn.

Nội dung của đề án bố trí các khu vực chức năng nhằm khai thác các loại hình du lịch sinh thái kết hợp với du lịch văn hoá lịch sử làm cho khách du lịch đến khu này cảm nhận được sắc thái riêng, yêu thiên nhiên hơn.

- Đồ án đã căn cứ vào các cơ sở pháp lý của nhà nước và của địa phương để nghiên cứu theo các cơ sở đó nhất là cơ sở hình thành các tiểu dự án du lịch sinh thái và xây dựng cơ sở hạ tầng.

- Căn cứ vào quy hoạch tổng thể phát triển du lịch Vân Đồn đến năm 2050 để áp dụng các loại hình phù hợp với đặc điểm tự nhiên của khu Quan Lạn hình thành một điểm du lịch mới trong quần thể các điểm du lịch đã được hoạch định.

- Khai thác các lợi thế về truyền thống văn hoá, lịch sử trong suốt chiều dài lịch sử của Vân Đồn qua các thời đại làm cho du khách đến với Quan Lạn và Vân Đồn ngày một nhiều hơn.