

Số: 4417/QĐ-UBND

Hạ Long, ngày 31 tháng 12 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dịch vụ hậu cần cảng Cái Lân, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003; Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng đô thị; Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/1.000 Khu dịch vụ hậu cần cảng Cái Lân, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Căn cứ Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 18/01/2007 của UBND tỉnh “V/v thu hồi đất của UBND thành phố Hạ Long giao cho Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam để thực hiện dự án Khu dịch vụ hậu cần cảng Cái Lân tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ văn bản số 1255/UBND-QLĐĐ1 ngày 21/04/2009 của UBND tỉnh “V/v giải quyết một số nội dung liên quan đến việc thực hiện dự án Khu dịch vụ Hậu cần Cảng Cái Lân”; văn bản số 4373/UBND-QH1 ngày 09/11/2009 của UBND tỉnh “V/v thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần Cảng Cái Lân tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long và Dự án đầu tư xây dựng Kho bãi Container phục vụ các cầu cảng tại đồi Ghềnh Tấu, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 691/SXD-QH ngày 28/12/2009 kèm Bản đồ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Hạ Long thỏa thuận; Sở Xây dựng thẩm định.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ hậu cần cảng Cái Lân, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long (kèm theo Bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng) với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông, phía Tây và phía Nam giáp Quốc lộ 18A cũ.
- Phía Bắc giáp Quốc lộ 18A (đường lên cầu Bãi Cháy).

2. Tính chất: Là khu dịch vụ, khu ở phục vụ hậu cần cho cảng Cái Lân
gồm: Bãi Logistics và các hạng mục công trình phục vụ cho hoạt động của các

đơn vị hành chính và dịch vụ như: Trụ sở Hải quan, biên phòng, thuế, ngân hàng, khách sạn, văn phòng đại diện... Ngoài ra còn có khu vực xây dựng nhà ở cho CBCNV đang công tác tại khu cảng nói riêng và khu công nghiệp Cái Lân nói chung. Bên cạnh đó, các khu dịch vụ, siêu thị đáp ứng được nhu cầu về nghỉ ngơi, mua sắm của thủy thủ, chuyên gia, khách du lịch đến tham quan và làm việc tại khu vực.

3. Nội dung quy hoạch:

3.1. Khu dịch vụ hậu cần cảng Cái Lân:

a. Quy hoạch sử dụng đất:

- Ranh giới: 1.2.3...18.19.20; diện tích 192.241 m².

- Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Ký hiệu	Cơ cấu sử dụng đất	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	A	Đất Trụ sở cơ quan hành chính			14.869	7,9
	A1	Trụ sở cơ quan hành chính	29	2 - 5	2.639	
	A2	Trụ sở cơ quan hành chính	29	2 - 5	2.651	
	A3	Trụ sở cơ quan hành chính	29	2 - 5	2.472	
	A4	Trụ sở cơ quan hành chính	29	2 - 5	2.357	
	A5	Trụ sở cơ quan hành chính	29	2 - 5	2.294	
	A6	Trụ sở cơ quan hành chính	29	2 - 5	2.456	
2	B	Đất Kho bãi			76.237	40,1
	B1	Kho bãi container			24.473	
	B2	Kho bãi container			19.374	
	B3	Kho bãi container			26.991	
	B4	Bãi sửa chữa container			5.399	
3	C	Đất Trường học	11	1 - 3	6.049	3,2
4	D	Đất xây dựng cao ốc văn phòng	31	9-15	13.372	7,1
5	E	Đất dịch vụ thương mại, khách sạn			14.961	8,0
	E1	Khu khách sạn	21	2 - 9	9.049	
	E2	Khu dịch vụ thương mại	18	1 - 5	5.912	
6	F	Đất ở chuyên gia			20.584	11,1
1	F1	Đất ở chung cư	24	5 - 6	13.196	
2	F2	Đất ở biệt thự	32	1 - 3	7.388	
7	G	Đất cây xanh			961	0,5
8	H	Đất giao thông, đất khác			41.290	22,0
		Đất hạ tầng kỹ thuật (via hè)			4.244	
		Tổng			192.241	100,0

b. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trụ sở cơ quan hành chính (Lô A1 - A6): Được triển khai theo dự án riêng; không chế tầng cao 2-5 tầng; mật độ xây dựng 29 %; ; cao độ nền cao hơn cao độ vỉa hè 0,45 m.

- Kho bãi container: (Lô B1 - B4): Sức chứa bãi container 1.500 slot; số tầng cao xếp chồng trung bình 04 tầng; số thùng container trên bãi 6.000 thùng; thời gian lưu bãi trung bình 7 ngày, công suất thông qua 300.000 TEU/năm.

- Trường học (Lô C): Được triển khai theo dự án riêng; không chế mật độ xây dựng 11 %; tầng cao 1-3 tầng; quy mô 05 lớp (200 học sinh).

- Cao ốc văn phòng (Lô D): Được triển khai theo dự án riêng; không chế tầng cao 9-15 tầng; mật độ xây dựng 31 %; cao độ nền cao hơn cao độ vỉa hè 0,45 m; hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa với cảnh quan chung khu vực.

- Dịch vụ thương mại, khách sạn:

+ Khách sạn (Lô E1): Quy mô 200 giường ; được triển khai theo dự án riêng; không chế mật độ xây dựng 21%; tầng cao 2-9 tầng.

+ Dịch vụ thương mại (Lô E2): Được triển khai theo dự án riêng; không chế mật độ xây dựng 18%; tầng cao: 1-5 tầng.

- Khu ở chuyên gia: Đáp ứng cho khoảng 1.200 người gồm:

+ Khu ở chung cư: Được triển khai theo dự án riêng; không chế mật độ xây dựng 24%; tầng cao 5-6 tầng.

+ Khu ở biệt thự : Không chế tầng cao 03 tầng, mật độ xây dựng 32%.

- Yêu cầu các công trình thiết kế kiến trúc đẹp, hài hòa với cảnh quan chung khu vực; lấy ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng trước khi cấp phép xây dựng và triển khai xây dựng.

c. Hạ tầng kỹ thuật: Yêu cầu đảm bảo đầu nối thống nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liền kề trong khu vực.

* Quy hoạch chiều cao: Căn cứ cao độ hiện trạng Quốc lộ 18A, cao độ Quốc lộ 18A cũ, cao độ khu dân cư hiện trạng, cao độ các dự án liền kề không chế cao độ san nền dự án tối đa là +4,5m và cao độ san nền tối thiểu +3,5m.

* Giao thông:

- Mặt cắt 1-1: $(7m+12m+7m) = 26m$; tổng chiều dài 339 m.

- Mặt cắt 2-2: $(5m+12m+5m) = 22m$; tổng chiều dài 843 m.

- Mặt cắt 3-3: $(5m+7,5m+5) = 17,5m$; tổng chiều dài 777m.

- Mặt cắt 4-4: $(3m+7,5m+5) = 15,5m$; tổng chiều dài 140m.

* Cấp nước: Nguồn cấp nước được đầu nối với đường ống D300 hiện có, đường ống này dẫn nước từ trạm bơm Cái Lân xuống cấp cho khu vực. Tổng chiều dài đường ống cấp nước 2054m.

* Thoát nước:

- Thoát nước mặt: Hệ thoát nước được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng giữa nước mặt và nước thải. Nước mặt sẽ được thoát theo nguyên tắc tự chảy, từ hướng san nền lấy trục đường đôi ở giữa khu đất làm đỉnh phân thủy, nước mặt được đổ về 2 phía rồi chảy xuôi theo địa hình. Các tuyến công nhánh nằm trên hè, thu và dẫn nước xuống vuông góc với tuyến công chính nằm tuyến đường nội bộ song song với Quốc lộ 18A, toàn bộ nước mặt của khu đất quy hoạch được dẫn và đổ ra hệ thống công của khu công nghiệp Cái Lân mở rộng.

- Phía Nam khu đất quy hoạch là đồi, nước mặt từ khe tự thủy chảy vào có lưu vực khoảng 40 ha. Bố trí tuyến công hộp B2500 để đón toàn bộ lượng nước này và dẫn theo tuyến vỉa hè đường quy hoạch xuống Bãi triều ven sông cửa lục.

- Thoát nước sinh hoạt: Hệ thống thoát nước bản khu dịch vụ hậu cần cảng Cái Lân, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long được thiết kế riêng biệt. Nước bản được xử lý cục bộ qua bể tự hoại 3 ngăn tại các công trình và được thu vào hệ thống công thu nước thải riêng biệt đặt ở phía sau các công trình. Các công thoát nước thải có nhiệm vụ thu gom nước thải rồi đổ tập chung ra công chính. Trước mắt khi hệ thống thoát nước thải của khu vực chưa được xây dựng ta xả nước thải vào công thoát nước mặt chính B1500 sau này sẽ được thu gom vào công thoát nước thải chung đưa tới trạm xử lý. Toàn bộ mạng công thoát nước thải được thiết kế dốc theo hướng dốc san nền theo nguyên tắc tự chảy, độ dốc đáy công chính đảm bảo vận tốc làm sạch.

* Cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho khu dịch vụ hậu cần cảng Cái Lân dự kiến lấy từ lộ đường dây 22KV từ trạm biến áp trung gian Giếng Đáy. Từ tủ điện phân phối hạ thế của trạm biến áp, điện 0,4 KV sẽ được cấp đến các tủ phân phối điện nhánh của các khu nhà bằng cáp ngầm hạ thế CU/XLPE/DSTA/PVC từ $25 \text{ mm}^2 \div 120 \text{ mm}^2 - 3$ pha, 4 dây chôn ngầm trực tiếp trong đất.

- Các tuyến đường nội bộ được chiếu sáng bằng đèn cao áp cột bát giác liền cần đơn cao 8m. Nguồn cấp cho các đèn đường $\sim 380/220\text{V}$ sẽ lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ áp của trạm biến thế. Công suất đèn sử dụng 125W, dây dẫn CU/XLPE/DSTA/PVC(4X10).

3.2. Hành lang an toàn đường ống xăng dầu (trồng cây xanh cách ly giữa dự án và Quốc lộ 18A):

- Ranh giới: 1A.B.C.D.E.M.5.4.3.2; diện tích 40.644 m^2 .

3.3. Tuyến đường phía Tây dự án đầu nối với Quốc lộ 18A:

- Ranh giới: 7.5.M.E.F.G.H.K.L; diện tích 7.403 m^2 .

- Mặt cắt đường $(5\text{m}+12\text{m}+5\text{m})=22\text{m}$; tổng chiều dài 843 m.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Công ty cổ phần Vinaline Logistics triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định (công bố công khai quy hoạch được duyệt; bồi thường, giải phóng mặt bằng; lập và trình duyệt hồ sơ đất đai; đấu nối hạ tầng kỹ thuật; đánh giá tác động môi trường; lưu trữ hồ sơ; cấp phép xây dựng, triển khai xây dựng công trình theo quy hoạch và thiết kế được duyệt);

- Ủy ban Nhân dân thành phố Hạ Long phối hợp với Chủ đầu tư công bố công khai quy hoạch; bồi thường, giải phóng mặt bằng, cấp phép xây dựng; quản lý giám sát việc xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt; đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng trái phép, xây dựng sai phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch được duyệt theo quy định;

- Sở Xây dựng thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định; đóng dấu vào hồ sơ đồ án (gồm Thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ) theo quy định của Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng trong thời hạn 30 ngày kể từ khi đồ án được duyệt để làm cơ sở quản lý và đấu nối hạ tầng với các dự án lân cận.

Điều 3. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Ban quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố Hạ Long; Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam; Giám đốc Công ty cổ phần Vinaline Logistics; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./78

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh (B/c);
- Như điều 3 (thực hiện);
- V1, V2, QH2, QLĐĐ1, XD2, TH1;
- Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, QH1.

20 bản – QĐ12-42

TM. UBND TỈNH QUẢNG NINH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Đỗ Thông