

Số: 2105 /QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 23 tháng 8 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu biệt thự tại 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 Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị”;

Căn cứ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hạ Long được Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt tại Quyết định số 250/2003/QĐ-TTg ngày 20/11/2003;

Căn cứ Văn bản số 1316/UBND-QH1 ngày 21/4/2011 của UBND tỉnh “V/v chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng tại khu đồi phía Nam Khu dịch vụ hậu cần cảng Cái Lân để quy hoạch Khu biệt thự”; văn bản số 586/UBND-QH1 ngày 17/2/2011 của UBND tỉnh “V/v chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng tại khu đồi phía Nam Khu dịch vụ hậu cần cảng Cái Lân để quy hoạch Khu biệt thự”;

Căn cứ Văn bản số 6121/VPCP-KTN, ngày 05/9/2011 của Văn phòng Chính phủ “V/v chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng đặc dụng sang thực hiện dự án Khu biệt thự nhà vườn, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 314/TTr-SXD ngày 01/8/2012.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích:

1.1. Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu quy hoạch tại khu vực đồi phía Nam Khu dịch vụ hậu cần cảng Cái Lân, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long; có các giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp tuyến đường 18 cũ đi phà Bãi Cháy và dự án Khu biệt thự Cái Lân.
- Phía Tây giáp dự án khu tái định cư cho khu Hậu cần cảng Cái Lân.
- Phía Nam giáp dự án Khu du lịch sinh thái Hạ Long Star.
- Phía Bắc giáp Quốc lộ 18 cũ và khu dân cư hiện trạng.

1.2. Diện tích nghiên cứu: 474.900,0 m² theo ranh giới M01.M02.M03....M56.M57.M58.

2. Tính chất, quy mô: Là Khu biệt thự nhà vườn mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật tương đương với 01 đơn vị ở gồm: các nhóm nhà ở và các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, cây xanh, giao thông nội bộ cấp đơn vị ở; Dân số của dự án là khoảng 1.500 người.

3. Nội dung chính quy hoạch:

3.1. Một số điều chỉnh tại Bản vẽ Quy hoạch kèm theo:

- Không bố trí 02 ô đất biệt thự tiêu chuẩn BTTC-11 và BTTC-24 do mật độ xây dựng tại khu vực lớn và chưa có phương án đấu nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp.

- Điều chỉnh 02 lô đất biệt thự tiêu chuẩn BTTC-03-07 và BTTC-03-08 thành đất Bãi đỗ xe để mở rộng quy mô bãi đỗ xe P-03; điều chỉnh 02 lô đất biệt thự tiêu chuẩn BTTC-21-07 và BTTC-21-08 thành đất Bãi đỗ xe để mở rộng quy mô bãi đỗ xe P-05 nhằm đáp ứng nhu cầu bãi đỗ xe của khu Biệt thự giạt cấp (BTGC) và Biệt thự sinh thái (BTST);

- Bổ sung chức năng Trường tiểu học vào ô đất Trường mầm non.

- Điều chỉnh ô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV-01; diện tích 4693m²) thành đất cây xanh, thể dục thể thao.

3.2. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		123755			26,06
1	Đất ở biệt thự tiêu chuẩn		71144			
1.1.1		BTTC-09	2557	60	3	
1.1.2		BTTC-10	1030	60	3	
1.1.3		BTTC-12	1861	60	3	
1.1.4		BTTC-14	2817	60	3	
1.1.5		BTTC-15	2768	60	3	
1.1.6		BTTC-16	1780	60	3	
1.1.7		BTTC-18	2825	60	3	
1.1.8		BTTC-19	2434	60	3	
1.1.9		BTTC-20	1858	60	3	
1.1.10		BTTC-21	1925	60	3	
1.1.11		BTTC-22	4163	60	3	
1.1.12		BTTC-23	4003	60	3	
1.1.13		BTTC-25	7453	60	3	
1.1.14		BTTC-26	1044	60	3	
1.1.15		BTTC-27	5048	60	3	
1.1.16		BTTC-28	1342	60	3	
1.1.17		BTTC-29	4272	60	3	

1.1.18		BTTC-30	2753	60	3	
1.1.19		BTTC-31	1971	60	3	
1.1.20		BTTC-32	1859	60	3	
1.1.21		BTTC-33	3154	60	3	
1.1.22		BTTC-34	1221	60	3	
1.1.23		BTTC-35	1514	60	3	
1.1.24		BTTC-36	1520	60	3	
1.1.25		BTTC-37	915	60	3	
1.1.26		BTTC-38	2178	60	3	
1.1.27		BTTC-39	2408	60	3	
1.1.28		BTTC-40	2471	60	3	
1.2	Đất ở biệt thự giạt cấp		12192			
1.2.1		BTGC-01	1296	60	3	
1.2.2		BTGC-02	1296	60	3	
1.2.3		BTGC-03	3000	60	3	
1.2.4		BTGC-04	3000	60	3	
1.2.5		BTGC-05	2700	60	3	
1.2.6		BTGC-06	900	60	3	
1.3	Đất ở biệt thự sinh thái		7650			
1.3.1		BTST-01	2550	60	3	
1.3.2		BTST-02	2550	60	3	
1.3.3		BTST-03	2550	60	3	
1.4	Đất ở biệt thự luxury		7775			
1.4.1		BTLX-01	1238	50	3	
1.4.2		BTLX-02	1139	50	3	
1.4.3		BTLX-03	1901	50	3	
1.4.4		BTLX-04	3497	50	3	
1.5	Đất ở 20% dự kiến tình sử dụng		24994			
1.5.1		BTTC-01	3096	60	3	
1.5.2		BTTC-02	3871	60	3	
1.5.3		BTTC-03	1963	60	3	
1.5.4		BTTC-04	2887	60	3	
1.5.5		BTTC-05	2208	60	3	
1.5.6		BTTC-06	2874	60	3	
1.5.7		BTTC-07	3585	60	3	
1.5.8		BTTC-08	1213	60	3	
1.5.9		BTTC-13	1100	60	3	
1.5.10		BTTC-17	2197	60	3	
II	Đất dịch vụ thương mại		15800			3,33
3.1	Khách sạn	TMDV-02	4238	80	7	
3.2	Trung tâm thương mại	TMDV-03	5449	80	7	
3.3	Thương mại - TDTT	TMDV-04	6113	80	3	
III	Đất công trình công cộng		11169			2,35
4.1	Trạm y tế	YT-01	2339	35	2	
4.2	Nhà văn hóa	VH-01	4008	35	2	

4.3	Trường mầm non + Tiểu học	MN-01	3286	35	2	
4.4	Nhà văn hóa	SH-01	780	35	2	
4.5	Nhà văn hóa	SH-02	756	35	2	
IV	Đất cây xanh, TĐTT		213473			44,95
5.1.1		CX-01	44886	-	-	
5.1.2		CX-02	4833	-	-	
5.1.3		CX-03	4131	-	-	
5.1.4		CX-04	700	-	-	
5.1.5		CX-05	5935	-	-	
5.1.6		CX-06	1194	-	-	
5.1.7		CX-07	4247	-	-	
5.1.8		CX-08	449	-	-	
5.1.9		CX-09	924	-	-	
5.1.10		CX-10	1394	-	-	
5.1.11		CX-11	1975	-	-	
5.1.12		CX-12	3299	-	-	
5.1.13		CX-13	1980	-	-	
5.1.14		CX-14	2593	-	-	
5.1.15		CX-15	1033	-	-	
5.1.16		CX-16	4887	-	-	
5.1.17		CX-17	3832	-	-	
5.1.18		CX-18	8028	-	-	
5.1.19		CX-19	3049	-	-	
5.1.20		CX-20	23615	-	-	
5.1.21		CX-21	3504	-	-	
5.1.22		CX-22	256	-	-	
5.1.23		CX-23	8571	-	-	
5.1.24		CX-24	1249	-	-	
5.1.25		CX-25	13602	-	-	
5.1.26		CX-26	5695	-	-	
5.1.27		CX-27	944	-	-	
5.1.28		CX-28	1900	-	-	
5.1.29		CX-29	1177	-	-	
5.1.30		CX-30	678	-	-	
5.1.31		CX-31	2110	-	-	
5.1.32		CX-32	37649	-	-	
5.1.33		CX-33	8461	-	-	
5.1.34		TMDV-01	4693	-	-	
V	Đất giao thông		109326			23,02
6.1	Đất giao thông		105111			
6.2	Đất bãi đỗ xe	P-01 đến P-07	4215			
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	1377	40	1	0,29
	Tổng diện tích		474900			100,0

(Bảng cơ cấu sử dụng đất trên đã điều chỉnh các nội dung tại mục 3.1 và thay cho Bảng cơ cấu sử dụng đất tại Bản đồ quy hoạch được duyệt kèm theo).

3.2. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Đất ở biệt thự tiêu chuẩn (BTTC):

- Tầng cao 03 tầng; mật độ xây dựng tối đa lô đất 60%.
- Chỉ giới xây dựng: Phía Tiếp giáp mặt đường chính lùi sau chỉ giới đường đỏ 2m; các cạnh bên công trình lùi vào tối thiểu 2m so với tường rào (Xác định cụ thể từng ô đất theo bản đồ quy hoạch được duyệt).

b. Đất ở biệt thự luxury (BTLX):

- Tầng cao 03 tầng; mật độ xây dựng tối đa lô đất 50%.
- Chỉ giới xây dựng: Phía Tiếp giáp mặt đường chính lùi sau chỉ giới đường đỏ 3m; các cạnh bên công trình lùi vào tối thiểu 2m so với tường rào (Xác định cụ thể từng ô đất theo bản đồ quy hoạch được duyệt).

c. Đất ở Biệt thự giạt cấp (BTGC) và Biệt thự sinh thái (BTST):

- Tầng cao 03 tầng; mật độ xây dựng tối đa lô đất 60%.
- Chỉ giới xây dựng: Xác định cụ thể từng ô đất theo bản đồ quy hoạch.

d. Các lô đất xây dựng các công trình công cộng, Thương mại, dịch vụ được triển khai theo các dự án thành phần và sẽ tuân thủ theo các quy định hiện hành.

e. Các công trình trong dự án yêu cầu sử dụng hệ cột đỡ sàn, giữ nguyên địa hình tự nhiên, không gây cản trở cho việc thoát nước mặt.

- Giao UBND thành phố Hạ Long phê duyệt Quy định Quản lý theo đồ án quy hoạch đảm bảo các quy định hiện hành để làm cơ sở quản lý xây dựng.

3.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đấu nối thống nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liền kề trong khu vực.

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

* San nền:

- Các tuyến đường giao thông trong toàn khu bám theo địa hình, đảm bảo nền đường đặt trên lớp nền tự nhiên, tránh đắp nền và gia cố ta luy ảnh hưởng đến địa chất và cảnh quan trong toàn khu. Các khu vực phải đào nhiều có mái ta luy lớn cần tạo lớp ta luy giạt cấp và có kè đá gia cố lớp mái ta luy dưới, các lớp trên cần trồng cỏ tự nhiên để đảm bảo ổn định mái ta luy.

- Nền xây dựng các công trình trên cơ sở tận dụng địa hình dốc tạo cảnh quan và xây dựng các công trình giạt cấp để tránh đào đắp. Các ô đất xây dựng chủ yếu dựa trên địa hình tự nhiên, chỉ cho phép san gạt cục bộ trong từng lô để tạo thuận lợi cho xây dựng và thoát nước cũng như liên hệ thuận tiện từ trong lô đất xây dựng ra hệ thống giao thông xung quanh.

- Không chế cao độ san nền cao nhất tại khu vực đỉnh đồi phía Đông +106,25; thấp nhất tại khu vực triền đồi phía Tây khoảng từ +18,00 đến +20,00; độ dốc san nền theo địa hình tự nhiên đảm bảo thoát nước tự chảy; tổng khối lượng đắp khoảng 329.630m³; tổng khối lượng đào khoảng 1.491.217m³.

- Thoát nước mưa: Hướng thoát nước chính tuân thủ theo địa hình tự nhiên; nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống có tiết diện từ B400 – B600 để thu nước từ các triển đồi và từ các lô đất, mặt đường quy hoạch sau đó được dẫn vào các tuyến cống chính đầu nối với hệ thống thoát nước chung của Khu đô thị; yêu cầu cải tạo tuyến mương thoát nước hiện trạng khu vực phía Tây dự án khu vực cửa xả 01 (CX01) đảm bảo tiêu thoát nước của dự án và khu vực.

b. Giao thông:

* Giao thông đối ngoại: Quy hoạch giao thông đầu nối 02 điểm với Quốc lộ 18A cũ tại khu vực phía Bắc và phía Đông (việc đầu nối giao thông với các dự án liền kề như: Khu Biệt thự Cái Lân và Khu đô thị du lịch sinh thái Hạ Long Star không thể thực hiện do địa hình chênh cao và có độ dốc lớn).

* Giao thông nội bộ: được quy hoạch như sau:

- Mặt cắt 1-1: $(3,0m+7,5m+3,0m) = 13,5m$;
 - Mặt cắt 2-2 $(3,0m+6,0m+3,0m) = 12,0m$;
 - Mặt cắt 3-3 $(3,0m+6,0m) = 9,0m$;
 - Mặt cắt 4-4 (6,0m);
 - Mặt cắt 5-5 (5,0m);
 - Mặt cắt 6-6 (3,0m);
 - Mặt cắt 7-7 (2,0m).
- Mạng lưới đường quy hoạch bám theo địa hình, đảm bảo độ dốc tối đa cho phép $i < 10\%$ và các chỉ tiêu kỹ thuật.

c. Cấp nước: Tổng nhu cầu sử dụng $660m^3/ngày$ đêm. Nguồn cấp nước lấy từ đường ống $\varnothing 300$ cấp nước cho khu vực tại khu vực chạy dọc theo quốc lộ 18A cũ bằng đường ống $\varnothing 110$ cấp cho khu quy hoạch (điểm khởi thủy tại điểm đầu nối phía Bắc cấp nước cho dự án); quy hoạch 01 trạm bơm tăng áp đặt tại khu vực phía Bắc dự án sau đó nước được bơm lên bể chứa; Các ống nhánh D50 – D100 lấy nước bể chứa cấp cho các hộ dân, công trình;

d. Thoát nước sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

- Tổng công suất thu gom nước thải $390m^3/ngày$ đêm. Nước sinh hoạt được xử lý cục bộ qua bể tự hoại sau đó được thu gom bằng hệ thống cống có tiết diện D200-D300 về trạm xử lý nước thải của dự án (phía Tây) xử lý đảm bảo đạt tiêu chuẩn trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước thải khu vực; .

- Thu gom rác, xử lý chất thải rắn: Thu gom rác bằng các thùng chứa rác và chở đi bằng xe chuyên dùng đến nơi xử lý chung của thành phố.

e. Cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng $3.100W/ng$. Nguồn cấp điện dự kiến lấy từ tuyến đường dây không 35KV chạy qua dự án để cấp điện đến các trạm biến áp trong khu vực quy hoạch;

- Lưới cáp trung áp 22 (35)KV được thiết kế theo sơ đồ rẽ nhánh, cáp đi

trong rãnh cáp, chôn ngầm dọc theo vỉa hè của các trục đường cáp đến các trạm biến áp theo quy hoạch.

- Trạm biến áp: Sử dụng loại trạm Kiốt đặt trong khuôn viên cây xanh của từng khu cáp điện cho các nhóm nhà theo công suất yêu cầu.

- Định hướng di tuyến điện 22KV và 35KV đi qua khu vực trung tâm dự án) và quy hoạch đi ngầm trong phạm vi của dự án. Yêu cầu thỏa thuận, triển khai di chuyển tuyến điện này đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành.

4. Tổ chức thực hiện:

- Quy hoạch này do Ủy ban Nhân dân tỉnh toàn quyền quản lý, sử dụng và không hoàn trả kinh phí nghiên cứu cho Đơn vị lập quy hoạch; làm cơ sở để Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Đô thị Xanh (Đại diện Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Đô thị Xanh và Công ty TNHH Xây dựng Thống Nhất) tự bỏ kinh phí nghiên cứu dự án đầu tư, đánh giá tác động môi trường... để hoàn thiện hồ sơ chuyên mục đích sử dụng rừng tại khu vực để báo cáo Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận. Việc đầu tư dự án sẽ được xem xét cụ thể sau khi có ý kiến đồng ý của Thủ tướng Chính phủ và các quy định hiện hành.

- Ủy ban Nhân dân thành phố Hạ Long có trách nhiệm quản lý quy hoạch; phối hợp với Chủ đầu tư giải phóng mặt bằng; công bố, công khai quy hoạch; quản lý giám sát việc xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt (Sau khi được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận); 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 và quản lý, lưu trữ toàn bộ hồ sơ quy hoạch; khi UBND tỉnh lựa chọn được Nhà đầu tư sẽ bàn giao hồ sơ quy hoạch để Nhà đầu tư triển khai thực hiện;

Điều 2. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố Hạ Long; Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Đô thị Xanh; Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng Thống Nhất; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./ 76

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh (B/c);
- Như điều 2 (thực hiện);
- V0-V3, QLĐĐ1, XD1-2, NLN1-2, TH1;
- Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, QH1.

20 bản-QĐ173-08

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

ĐỖ THÔNG



Đỗ Thông