

Số: 3225/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 06 tháng 12 năm 2012



## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu biệt thự tại phường Đại Yên, 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  
“V/v lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị”;

Căn cứ Văn bản số 1953/UBND-QLĐĐ1, ngày 08/5/2012 của UBND tỉnh  
“V/v chuyển đổi mục đích đất dự án Khu trang trại, vườn rừng tại phường Đại Yên, thành phố Hạ Long thành Khu biệt thự”.

Căn cứ Quyết định số 1596/QĐ-UBND, ngày 28/6/2012 của UBND tỉnh  
“V/v phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự tại phường Đại Yên, thành phố Hạ Long”.

Căn cứ văn bản số 4965/UBND-QH1 ngày 09/10/2012 của UBND tỉnh  
“V/v Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự tại phường Đại Yên, thành phố Hạ Long”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 486/TTr-SXD ngày 21/11/2012.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự tại phường Đại Yên, thành phố Hạ Long (Kèm theo Bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng theo tỷ lệ 1/500) với các nội dung chính như sau:

#### 1. Phạm vi ranh giới, diện tích:

1.1. Phạm vi ranh giới: Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch tại khu đồi phía Bắc Trạm cân tại phường Đại Yên, thành phố Hạ Long; các ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp đồi.
- Phía Tây và phía Bắc giáp đồi.
- Phía Nam giáp Quốc lộ 18A.

#### 1.2. Diện tích:

- Khu biệt thự theo ranh giới R1.R2.R3...R53.R54.R55; diện tích 257.987,11m<sup>2</sup>.



(Khu đất đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số W387920 ngày 09/01/2003 cho Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Quảng Ninh với mục đích sử dụng đất là khu trang trại, vườn rừng).

- Hệ thống giao thông đầu nối với Quốc lộ 18A theo ranh giới Đ1.Đ2.Đ3.Đ4.Đ5.Đ6.Đ7.Đ8.Đ9; diện tích 1.104m<sup>2</sup>.

**2. Tính chất:** Là Khu biệt thự, nhà vườn (Villa), kết hợp với với một số công trình dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng (dạng nhà nghỉ ven đồi với quy mô từ 80 ÷ 100 phòng, phục vụ nhu cầu cho thuê, nhà nghỉ dưỡng độc lập với đầy đủ các dịch vụ công cộng thiết yếu), các khu dịch vụ công cộng phục vụ ăn uống vui chơi giải trí, thể dục thể thao, mua sắm ngắm cảnh... có vị trí đẹp hướng ra vịnh Hạ Long với hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (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) góp phần phát triển không gian đô thị phía Tây thành phố Hạ Long; quy mô dân số của dự án khoảng 400 người.

### 3. Nội dung chính quy hoạch:

#### 3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Bảng Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Tầng cao	Số lượng	MĐXD
I	Đất ở biệt thự		69.070,00	26,77	3	69	
	Đất ở biệt thự	BT.01	5.000,00		3	5	40%
	Đất ở biệt thự	BT.02	8.770,00		3	9	40%
	Đất ở biệt thự	BT.03	7.200,00		3	7	40%
	Đất ở biệt thự	BT.04	6.000,00		3	6	40%
	Đất ở biệt thự	BT.05	11.000,00		3	11	40%
	Đất ở biệt thự	BT.06	7.050,00		3	7	40%
	Đất ở biệt thự	BT.07	7.000,00		3	7	40%
	Đất ở biệt thự	BT.08	9.050,00		3	9	40%
	Đất ở biệt thự	BT.09	6.000,00		3	6	40%
	Đất ở biệt thự	BT.10	2.000,00		3	2	40%
II	Đất công cộng	CC	4.900,00	1,90	3	2	40%
1	Nhà SHCD	CC.01	2.050,00		3		35%
2	Nhà trẻ mẫu giáo	CC.02	2.850,00		3		35%
III	Đất thương mại dịch vụ	TMDV.01	965,00	0,37	3	1	30%
IV	Đất cây xanh	CX	153.143,37	59,36		6	
1	Cây xanh công cộng 1	CXCC.01	555,00		1		5%
2	Cây xanh công cộng 2	CXCC.02	335,00		1		5%
3	Cây xanh công cộng 3	CXCC.03	800,00		1		5%
4	Cây xanh công cộng 4	CXCC.04	254,50		1		5%
5	Cây xanh công cộng 5	CXCC.05	5.250,00		1		10%
6	Cây xanh sinh thái	CXST	145.948,87		0		0%
V	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	GT	29.908,74	11,59		4	
1	Bãi đỗ xe 1	P.01	665,00		1		15%



2	Bãi đỗ xe 2	P.02	1.150,00		1		15%
3	Bãi đỗ xe 3	P.03	720,00		1		15%
4	Bãi đỗ xe 4	P.04	300,00		1		15%
5	Giao thông, kè		26.073,74				15%
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.000,00		2	1	40%
	Tổng		257.987,11	100,0			

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

#### a. Đất ở biệt thự:

- Tầng cao 03 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Chỉ giới xây dựng: Phía Tiếp giáp mặt đường chính lùi sau chỉ giới đường đỏ 5m; các cạnh bên công trình lùi vào tối thiểu 3m so với tường rào.
- Thiết kế kiến trúc công trình tuân thủ theo Bản đồ quy hoạch được duyệt và Thiết kế đô thị được UBND thành phố Hạ Long thỏa thuận và Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định.
- Các công trình xây dựng trong dự án sử dụng hệ cột đỡ sàn, giữ nguyên địa hình tự nhiên, không gây cản trở cho việc thoát nước mặt và hạn chế phá vỡ cảnh quan môi trường.

b. Các lô đất xây dựng các công trình công cộng, Thương mại, dịch vụ du lịch được triển khai theo các dự án thành phần đảm bảo các thông số tại Bảng Cơ cấu sử dụng đất và các quy định hiện hành.

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đầu nối thông nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liên kế trong khu vực theo quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định.

#### a. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

##### \* Quy hoạch 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 Bắc +98,00; thấp nhất tại khu vực đầu nối với Quốc lộ 18A +9,50; độ dốc san nền theo địa hình tự nhiên đảm bảo thoát nước tự chảy; tổng khối lượng đắp khoảng 18.660m<sup>3</sup>; tổng khối lượng đào 51.269m<sup>3</sup>.



\* Quy hoạch hệ thống 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 và D600 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 vực tại phía Nam dự án.

b. Quy hoạch hệ thống giao thông:

\* Giao thông đối ngoại: Đầu nối 01 điểm với Quốc lộ 18A tại khu vực phía Nam dự án (Đã cập nhật dự án cải tạo nâng cấp quốc lộ 18 đoạn Ưông Bí – Hạ Long theo hình thức BOT được Bộ Giao thông Vận tải phê duyệt tại Quyết định số 996/QĐ-BGTVT ngày 17/5/2011; trong đó ranh giới lập quy hoạch cách đường Quốc lộ 18A 20m theo Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/2/2010 của Chính phủ Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- Yêu cầu Chủ đầu tư thỏa thuận điểm đầu nối với Quốc lộ đảm bảo các quy định hiện hành.

\* Giao thông nội bộ: Được quy hoạch như sau:

- Mặt cắt 1-1 (3,5m +7,5m+3,5m).

- Mặt cắt 2-2 (3,5m+5,5m+3,5m).

- Yêu cầu không thực hiện tuyến đường từ điểm quay xe phía Đông Bắc dự án (Phía Bắc lô đất BT03.07) lên phía Bắc dự án; khu vực này giữ nguyên hiện trạng, bảo đảm kiến trúc cảnh quan khu vực).

c. Quy hoạch hệ thống cấp nước: Tổng nhu cầu sử dụng 928m<sup>3</sup>/ngày đêm. Nguồn cấp nước lấy từ đường ống cấp nước cho khu vực tại khu vực phía Nam dự án chạy dọc theo quốc lộ 18A bằng đường ống Ø 100 cấp cho khu quy hoạch (điểm khởi thủy tại điểm đầu nối phía Nam cấp nước cho dự án); quy hoạch 01 trạm bơm tăng áp đặt tại khu vực phía Nam dự án sau đó nước được bơm lên bể chứa phía Bắc; các ống nhánh D50 - D100 lấy nước bể chứa cấp cho các công trình.

d. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- 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 dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án (phía Tây Nam) 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. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: Dự kiến lấy từ tuyến đường dây 22KV chạy qua dự án để cấp điện về trạm biến áp trong khu vực quy hoạch.

- Cấp điện đi trong rãnh cáp, chôn ngầm dọc theo vỉa hè của các trục đường cấp đến trạm biến áp và các công trình theo quy hoạch.

- Trạm biến áp: Sử dụng loại trạm Kiosk đặt trong khuôn viên cây xanh của dự án công suất 1250KVA.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**



- Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Quảng Ninh triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định (công bố công khai quy hoạch được duyệt; đấu nối hạ tầng kỹ thuật; lưu trữ hồ sơ; hoàn thiện hồ sơ đất đai, dự án, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thực hiện các nghĩa vụ tài chính; triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình theo quy hoạch và thiết kế được duyệt...);

- Ủy ban Nhân dân thành phố Hạ Long có trách nhiệm 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 đúng quy hoạch và Thiết kế được duyệt; đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình 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.

- Sở Tài chính tham mưu, đề xuất về giá thu tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính của Dự án theo quy định.

**Điều 3.** 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, Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố Hạ Long; Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Quảng Ninh; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./. *TC*

*Nơi nhận:*

- CT, các PCT UBND tỉnh (B/c);
  - Như điều 3 (thực hiện);
  - V0-V3, QLĐĐ1, XD1-2, TH1;
  - Trung tâm Thông tin;
  - Lưu: VT, QH1.
- 20 bản-QĐ233-12

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Đỗ Thông

