

Số: *3758* /QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 30 tháng 11 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh, cập nhật Quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mở rộng lấn biển cột 8
tại phường Hồng Hải và Hồng Hà, 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 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mở rộng lấn biển cột 8, thành phố Hạ Long đã được UBND tỉnh phê duyệt ngày 16/01/2004.;

Căn cứ Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 21/2/2008 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tự xây các lô số 6, 7, 9, 12 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mở rộng lấn biển cột 8, phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Quyết định số 190/QĐ-UBND ngày 29/1/2011 của UBND thành phố Hạ Long “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Công trình Dịch vụ hỗn hợp Thương mại và Chung cư cao cấp – The Bay View Tower”;

Căn cứ Quyết định số 2239/QĐ-UBND ngày 01/12/2010 của UBND thành phố Hạ Long “V/v phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Công trình Văn phòng, Chung cư tại Khu đô thị mở rộng lấn biển Cột 8 phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 12/5/2009 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình Nhà dịch vụ văn phòng, thương mại và nhà ở tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long của Công ty Đầu tư và Xây dựng số 18 - 1”;

Căn cứ Quyết định số 1036/QĐ-UBND ngày 13/7/2010 của UBND thành phố Hạ Long “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm Công tác xã hội trẻ em tỉnh Quảng Ninh”;

Căn cứ Quyết định số 1254/QĐ-UBND ngày 28/4/2009 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường Mầm non quốc tế Hạ Long tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Quyết định số 126/QĐ-UBND ngày 24/1/2011 của UBND thành phố Hạ Long “V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu

nhà sinh hoạt cộng đồng kết hợp Khu sinh hoạt ngoại khóa Hạ Long Trường Mầm non quốc tế Hạ Long của Công ty cổ phần Thủy Linh”;

Căn cứ Văn bản số 621/UBND-QH1 ngày 11/2/2010 của UBND tỉnh “V/v xử lý tình trạng đã xây dựng tại ba khu quy hoạch đô thị từ Cột 3 đến Cột 8 thuộc các phường Hồng Hải và Hồng Hà, thành phố Hạ Long”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 380/SXD-QH ngày 19/8/2011.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh, cập nhật Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mở rộng lấn biển cột 8 tại phường Hồng Hải và Hồng Hà, thành phố Hạ Long (Kèm theo Bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng in thu tỷ lệ 1/1.000) 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 phía Tây Nam Nhà sàng tuyển Than Nam cầu Trắng hiện nay, thành phố Hạ Long; có các ranh giới như sau:

- Phía Nam và phía Đông Nam giáp biển.
- Phía Tây giáp Khu đô thị ven biển Cột 5 - Cột 8.
- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng khu núi Hạm.
- Phía Đông Bắc giáp khu đồi Mi Con Cua.

1.2. Diện tích nghiên cứu: 237.475,44 m².

2. Tính chất: Là khu đô thị mới được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật gồm: Các nhóm nhà ở, công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, cây xanh và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

3. Nội dung chính quy hoạch:

3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Cơ cấu sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	5.088,4	2,1
2	Đất ở	106.857,0	45,0
3	Đất ở Chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng	12.348,65	5,2
4	Đất Thương mại dịch vụ	3.229,44	1,4
5	Đất cây xanh, công viên	12.397,0	5,2
6	Đất giao thông	88.492,8	37,3
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	9.062,0	3,8
	Tổng diện tích	237.475,44	100,0

- Bảng Các thông số về chỉ tiêu sử dụng đất:

STT	Cơ cấu sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số hộ	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Ghi chú (Quyết định phê duyệt)
I	Đất công trình công cộng		5.088,4				
1	Trung tâm Công tác xã hội trẻ em của Sở Lao động, Thương binh và Xã hội	TTXH	1.527,5		36,6	5	Đã được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 1036/QĐ-UBND ngày 13/7/2010
2	Nhà văn hóa khu kết hợp Khu sinh hoạt ngoại khoa Trường Mầm non Quốc tế Hạ Long của Công ty cổ phần Thủy Linh	NK	1.032,9		48,8	7 + 01 tầng hầm	Đã được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 126/QĐ-UBND ngày 24/01/2011
3	Trường Mầm non Quốc tế Hạ Long của Công ty cổ phần Thủy Linh	NT	2.528,0		42,9	6 + 01 tầng hầm + 01 tầng mái	Đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1254/QĐ-UBND ngày 28/4/2009
II	Đất ở		106.857,0	738			
1	Nhà nhà ở biệt thự 1	B1	5.400,1	17	53	3+ tầng áp mái	
2	Nhà nhà ở biệt thự 2	B2	6.835,0	22	53	3+ tầng áp mái	
3	Nhà nhà ở biệt thự 3	B3	8.663,9	28	53	3+ tầng áp mái	
4	Nhà nhà ở biệt thự 4	B4	13.090,0	42	53	3+ tầng áp mái	
5	Nhà ở liên kế 1	A1	963,0	9	70	5	

6	Nhà ở liên kế 2	A2	5.586,3	46	70	5				
7	Nhà ở liên kế 3	A3	1.917,5	17	70	5				
8	Nhà ở liên kế 4	A4	7.318,3	60	70	5				
9	Nhà ở liên kế 5	A5	3.485,1	28	70	5				
10	Nhà ở liên kế 6	A6	7.318,3	60	70	5				
11	Nhà ở liên kế 7	A7	11.161,0	92	70	5				
12	Nhà ở liên kế 8	A8	5.242,3	51	75	5				
13	Nhà ở liên kế 9	A9	8.266,3	68	70	5				
14	Nhà ở liên kế 10	A10	8.145,5	68	70	5				
15	Nhà ở liên kế 11	A11	3.833,1	32	70	5				
16	Nhà ở liên kế 12	A12	2.482,3	20	70	5				
17	Nhà ở liên kế 13	A13	3.392,3	37	84	5				
18	Nhà ở liên kế 14	A14	3.756,4	41	84	5				
III	Đất ở Chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng		12.348,65							
1	Công trình Chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18-1	DV1	2.622,65		37,1	15 + 01 tầng hầm + 01 tầng mái			Đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 12/5/2009	
2	Công trình Chung cư kết hợp Văn phòng, của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Licogi số 2	DV5	1.794,4		36,17	15 + 01 tầng hầm + 01 tầng mái + 01 tầng kỹ thuật			Đã được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 2239/QĐ-UBND ngày 01/12/2010	
3	Công trình Chung cư cao cấp kết hợp dịch vụ, thương mại The Bay View Tower	HH-TM	7.931,6		65,25	30 + 01 tầng hầm			Đã được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt	

	của Công ty cổ phần Đầu tư Minh Việt							tại Quyết định số 190/QĐ-UBND ngày 29/01/2011
IV	Đất Thương mại dịch vụ			3.229,44				
1	Đất Thương mại dịch vụ 2	DV2		1.758,5	45	9		
2	Đất Thương mại dịch vụ 3	DV3		677,21	45	9		
3	Đất Thương mại dịch vụ 4	DV4		793,73	45	9		
V	Đất cây xanh, công viên	CX		12.397,0				
VI	Đất giao thông			88.492,8				
VII	Đất hạ tầng kỹ thuật			9.062,0				
1	Hành lang hạ tầng kỹ thuật			5.562,0				
2	Trạm xử lý	TXL		3.500,0				
	Tổng diện tích			237.475,44				

Bảng Cơ cấu sử dụng đất và Bảng các thông số về chi tiêu sử dụng đất này thay thế Bảng Danh mục sử dụng đất và Bảng chỉ tiêu sử dụng đất tại Bản đồ quy hoạch được duyệt.

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

a. Các công trình công cộng (Trung tâm Công tác xã hội trẻ em tỉnh Quảng Ninh; Trường Mầm non quốc tế Hạ Long; Nhà văn hóa kết hợp Khu sinh hoạt ngoại khóa Trường Mầm non quốc tế Hạ Long): Triển khai theo các dự án thành phần đã được phê duyệt và các quy định hiện hành.

b. Đất Chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng: Triển khai theo các dự án thành phần đã được phê duyệt và các quy định hiện hành.

c. Đất Thương mại dịch vụ: Triển khai theo các dự án thành phần đã được phê duyệt đảm bảo các chỉ tiêu tại Bảng các thông số về chỉ tiêu sử dụng đất và các quy định hiện hành.

d. Đất ở:

* Nhà ở biệt thự:

- Tầng cao công trình: 03 tầng + 01 tầng áp mái (Được phép xây dựng tầng bán ngầm trên cơ sở đảm bảo an toàn cho các công trình lân cận và thống nhất hình thức kiến trúc toàn dãy nhà)

- Thiết kế kiến trúc 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 thẩm định.

* Nhà ở liên kế:

- Tầng cao công trình: 05 tầng.

- Thiết kế kiến trúc 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 thẩm định.

- Ủy ban Nhân dân tỉnh giao Ủy ban Nhân dân thành phố Hạ Long phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch để công bố công khai rộng rãi cho nhân dân biết, thực hiện và thực hiện quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy hoạch được duyệt đảm bảo các quy định hiện hành.

3.4. Chỉ giới xây dựng và định vị xây dựng các công trình Nhà ở biệt thự và liên kế: Xác định theo kích thước tại Bản đồ Quy hoạch được duyệt.

3.5. Yêu cầu về kiến trúc cảnh quan: Các công trình thống nhất về mặt kiến trúc và tạo tổng thể hài hòa với cảnh quan khu vực; mặt ngoài công trình kiến trúc không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây chói lóa hoặc phản xạ quá tiêu chuẩn về vệ sinh và an toàn cho sức khỏe con người nên sử dụng các gam màu trung tính. Cây xanh trồng trên hè phố phải đảm bảo không làm ảnh hưởng, không gây nguy hiểm đến an toàn giao thông và các công trình ngầm, không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

3.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đảm bảo đầu nối thống nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liên kế trong khu vực và thực hiện theo Thiết kế kỹ thuật đã được Sở Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 84/QĐ-XD ngày 09/6/2006 và cập nhật bổ sung thực tế xây dựng theo hồ sơ hoàn công.

a. Quy hoạch san nền: San nền theo phương án tạo độ dốc cục bộ từng khu nhỏ với độ dốc 0,4% đảm bảo thoát nước tự nhiên; cao độ san nền thấp nhất là +3,1, cao độ san nền cao nhất là +3,5m; hướng dốc về phía biển.

b. Quy hoạch Giao thông:

- Tuyến trục chính lộ giới 26,5m = mặt đường 15,0m + vỉa hè 5,0m x 2 bên + dải phân cách 1,5m;

- Tuyến đường các khu nhà ở lộ giới 17,5m = mặt đường 7,5m + vỉa hè 5,0m x 2 bên.

- Các tuyến đường ngõ phố lộ giới 11,0m = mặt đường 5,0m + vỉa hè 3,0m x 2 bên.

c. Quy hoạch Cấp nước: Sử dụng nguồn nước từ mạng cấp nước sinh hoạt của thành phố Hạ Long phía tuyến đường bao biển phía Tây dự án; sử dụng mạng dạng nhánh, tuyến chính có tiết diện D110, các tuyến nhánh tiết diện D 50÷75.

d. Quy hoạch Thoát nước:

- Thoát nước mặt: Nước mặt được thu vào hệ thống cống B x H = 600÷800 x H chạy dọc trên vỉa hè các lô đất, sau đó thoát ra các tuyến thoát nước chính B x H=1.000÷1.500 x H qua 03 cửa xả thoát ra phía biển.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ tại bể tự hoại sau đó thu vào hệ thống thoát nước thải riêng D200÷400 dẫn về xử lý tại khu xử lý nước thải phía đường Đông dự án.

e. Quy hoạch Cấp điện: Nguồn điện đầu nối mạng điện khu vực phía đường Nguyễn Văn Cừ, đưa về các trạm biến áp công suất 320-560-630 KVA-6(22)/0,4KV bằng cáp ngầm sau đó cấp đến các công trình bằng cáp đi ngầm.

Quy hoạch này thay thế Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mở rộng lấn biển cột 8, thành phố Hạ Long đã được UBND tỉnh phê duyệt ngày 16/1/2004 và Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tự xây các lô số 6, 7, 9, 12 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mở rộng lấn biển cột 8, phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 21/02/2008.

4. Tổ chức thực hiện:

- Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Licogi số 2 triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định (Công bố công khai rộng rãi Quy hoạch điều chỉnh, cập nhật và Thiết kế đô thị được duyệt để các hộ dân biết, thực hiện đầu tư xây dựng công trình theo Quy hoạch và Thiết kế đô thị được duyệt; đấu nối hạ tầng kỹ thuật; lưu trữ hồ sơ; hoàn thiện hồ sơ đất đai; hoàn thiện việc triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và thiết kế được duyệt và hoàn công dự án theo quy định;...);

- Ủy ban Nhân dân thành phố Hạ Long phối hợp với Chủ đầu tư công bố,

công khai Quy hoạch và Thiết kế đô thị được duyệt; quản lý giám sát việc xây dựng công trình theo quy hoạch và Thiết kế đô thị được duyệt; đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng không tuân theo quy hoạch và Thiết kế đô thị 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 các nghĩa vụ tài chính của Dự án theo quy định;

- Các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Ban quản lý Đầu tư và Xây dựng công trình trọng điểm thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với Dự án; hướng dẫn, đôn đốc Chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

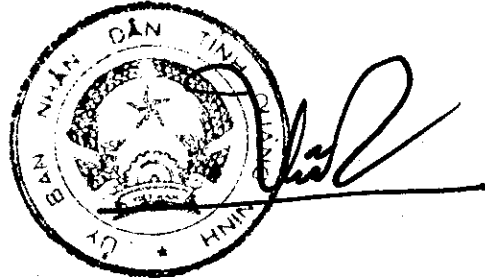
Điều 2. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Ban quản lý Đầu tư và Xây dựng công trình trọng điểm; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố Hạ Long; Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Licogi số 2 căn cứ Quyết định thi hành./ 76

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh (B/c);
- Như điều 2 (thực hiện);
- V0-V3, QLDD1, XD1-2, TH1;
- Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, QH1.

20 bản-QĐ177-11

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



Đỗ Thông