

Quảng Ninh, ngày 28 tháng 02 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh lần 2 Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long

BAN XÚC TIẾN VÀ
HỖ TRỢ ĐẦU TƯ QUẢNG NINH
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 499
Ngày: 28 tháng 2 năm 2013

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 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 Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 08/02/2010 “V/v phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Hùng Thắng, thành phố Hạ Long đã được UBND tỉnh phê duyệt”;

Căn cứ Quyết định số 569/QĐ-TTg ngày 26/06/2000 của Chính phủ “V/v giao đất cho Công ty Đầu tư phát triển sản xuất Hạ Long để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”;

Căn cứ Văn bản số 261/UBND - QH1 ngày 19/01/2012 của UBND tỉnh “V/v chỉ đạo về dự án Khu đô thị Hùng Thắng thành phố Hạ Long và dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và chung cư cao cấp tại phường Bạch Đằng, thành phố Hạ Long của Công ty TNHH Đầu tư phát triển sản xuất Hạ Long”; Thông báo số 22/TB-UBND - QH1 ngày 16/02/2012 của UBND tỉnh “V/v ý kiến kết luận của đồng chí Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp thông qua phương án điều chỉnh quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long của Công ty TNHH Đầu tư phát triển sản xuất Hạ Long”;

Căn cứ Quyết định số 1759/QĐ-UBND, ngày 16/7/2012 của UBND Tỉnh “V/v phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 34/SXD-QH ngày 01/02/2013; hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 được UBND thành phố Hạ Long thỏa thuận, Sở Xây dựng thẩm định.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh lần 2 Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long (kèm theo Bản đồ quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000) với các 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 phường Hùng Thắng, Bãi Cháy, thành phố Hạ Long; các ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp Biển (vịnh Hạ Long) và một phần khu dân cư phường Bãi Cháy.

- Phía Tây giáp Quốc lộ 18A.

- Phía Nam giáp Biển (vịnh Hạ Long).

- Phía Bắc giáp Khu dân cư phường Hùng Thắng.

1.2. Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 2.480.223,26 m²; trong đó:

2. Tính chất: Là khu đô thị dịch vụ được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở; là một khu chức năng của đô thị, bao gồm: các đơn vị ở, các công trình dịch vụ cho bản thân khu đô thị và một số công trình dịch vụ chung của toàn khu vực phía Tây thành phố và thành phố Hạ Long. Quy mô dân số từ 10.000 ÷ 12.000 người.

3. Nội dung chính quy hoạch:

3.1. Phân khu chức năng: Gồm 08 khu chức năng chính:

a. Khu Bán đảo 1; diện tích 363.604,26m²: Là khu vực cửa ngõ của Khu đô thị Hùng Thắng gồm: Trung tâm thương mại dịch vụ 21 tầng, bãi đỗ xe, cây xanh tại khu vực giáp đường Hoàng Quốc Việt để tạo điểm nhấn không gian đô thị; khu nhà ở liên kế và khu nhà ở biệt thự và hệ thống cây xanh sinh thái ngập mặn và hệ thống các công trình công cộng: Quảng trường, bãi tắm...có tầm nhìn rộng hướng biển là nơi giao lưu cộng đồng, tổ chức các sự kiện và là điểm nhấn trong giao lưu văn hóa...khu vực bố trí các công trình nhà hàng seafood, phố đêm, nhà hàng Âu - Á, phục vụ nhu cầu thưởng thức các món ăn đặc sản truyền thống địa phương tạo không gian mở rất hấp dẫn cho người dân cũng như du khách nghỉ dưỡng.

b. Khu bán đảo 2; diện tích 562.650,41m²:

- Mở rộng ra phía biển 11.9320,63m² để bố trí khu cây xanh, quảng trường và một phần resort.

- Phía Đông và Tây của bán đảo 2 bố trí các khu biệt thự (diện tích 250 - 300m²/ô, mật độ xây dựng khoảng 65%) được sắp xếp so le tạo không gian điểm nhìn hướng biển. Giữa các nhóm biệt thự là các không gian xanh thể dục thể thao giao với các nhóm công trình công cộng trong khu dân cư như cửa hàng mua sắm nhỏ, trạm y tế, bố trí 01 nhà trẻ cho 2 cụm biệt thự và 01 trường tiểu học phục vụ chung cho khu vực.

- Phía giáp biển bố trí các khu resort và khách sạn nghỉ dưỡng mật độ xây dựng 35% được bố trí theo dạng hình chữ V hướng biển tạo không gian điểm nhìn rộng. Kết hợp với đó là không gian xanh hồ bơi và bãi tắm nhân tạo. Tầng cao công trình trung bình 5 tầng và được thiết kế thoải dần về phía biển đảm bảo hướng nhìn được tốt nhất và hiệu quả nhất.

- Quảng trường trung tâm là nơi có điểm nhìn tốt nhất là nơi đón trực chính của khu bán đảo 2. Khách du lịch có thể đi dọc theo trục thương mại tham quan mua sắm và kết thúc bằng không gian giao lưu quảng trường. Tại đây bố trí các quầy hàng nhỏ lưu niệm, giải khát kết hợp với mặt biển luôn là không gian thu hút khách du lịch cũng như người dân địa phương. Tại quảng trường có thể tổ chức các lễ hội truyền thống của địa phương, bắn pháo hoa tâm rộng, các hoạt động triển lãm ngoài trời và không gian vui chơi giải trí khác,...

- Trong khu vực bố trí nhiều cụm công viên nhỏ vườn hoa kết hợp các vị trí gom rác cho bán đảo 2.

c. Khu bán đảo 3; diện tích 645.507,58m² gồm 06 khu chức năng:

* Khu Tổ hợp thương mại và giải trí Hạ Long Marine Plaza: Bố trí ở lhu vực phía Tây; định hướng bố trí các công trình dịch vụ thương mại: Rạp chiếu phim, nhà hàng, triển lãm, mua sắm, dịch vụ và nhà ở thương mại, bãi tắm, dịch vụ...theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3295/QĐ-UBND ngày 14/12/2012).

* Khu công viên TDTT: Bố trí ở khu vực phía Tây nhằm phục vụ các hoạt động thể thao của khách du lịch, người dân đô thị Hùng Thắng và một số khu dân cư lân cận, định hướng bố trí các công trình: vòng tròn du quay, câu lạc bộ thể thao, sân tập có mái, bể bơi, sân tập ngoài trời với cấp độ vừa và nhỏ và các dịch vụ khác.

* Khu Chung cư và dịch vụ: Bố trí ở cuối tuyến đường đôi trục chính của khu; định hướng xây dựng công trình Chung cư và dịch vụ 20 tầng tạo điểm nhấn cho khu vực.

* Khu resort: Bố trí ở khu vực phía Nam, cuối tuyến đường đôi trục chính của khu; định hướng xây dựng các khu biệt thự nghỉ dưỡng resort cao cấp gắn với cây xanh mặt nước, tạo các không gian công cộng gắn kết với các không gian hướng biển và hướng hồ, hài hòa cùng thiên nhiên cùng với các dịch vụ đón tiếp, chăm sóc sức khỏe, thư giãn...

* Khu biệt thự cao cấp: Bố trí khu vực phía Nam, kết nối với Khu dân cư Hùng Thắng 2 tạo quần thể.

* Khu dân cư Hùng Thắng 2: Định hướng bố trí các công trình Khách sạn kết hợp thương mại, dịch vụ hỗn hợp cao tầng bám đường Hoàng Quốc Việt và tuyến đường trục chính khu để khai thác lợi thế, tạo điểm nhấn và các khu đất ở biệt thự thấp tầng ở phía Nam kết nối với khu biệt thự cao cấp.

d. Khu dân cư Đông Hùng Thắng 1; diện tích 186.481,24 m²: Nằm ở phía Đông Bắc của Khu đô thị; cơ bản giữ nguyên so với quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được duyệt; điều chỉnh một phần lô đất hỗn hợp thành đất ở; điều chỉnh một chỉ tiêu sử dụng đất một số khu vực nhằm phù hợp với điều kiện thực tế và quy định cụ thể cho các lô đất mới để thuận lợi trong công tác quản lý, đầu tư.

e. Khu đa giác 1 (Lô H78-1 và lô DX5); diện tích 32,558.67m²: Định hướng bố trí không gian dịch vụ kết hợp với quảng trường lễ hội, nơi diễn ra các

sự kiện biểu diễn tập trung đông người, là không gian thu hút người dân và khách du lịch, có những không gian giao tiếp, biểu diễn, vui chơi giải trí, hoạt động Festival biển,...2, mật độ xây dựng khoảng 35%, tầng cao nhất 3 tầng. Tại đây bố trí bãi đỗ xe tập trung kết hợp với bến xe buýt.

- Định hướng mở rộng khu đa giác 1 về phía Tây để bố trí Sân khấu lễ hội phục vụ Lễ hội Carnival Hạ Long hàng năm phục vụ nhân dân và du khách.

f. Khu đa giác 2; diện tích 2.1397,6 m²: Nằm ở cửa ngõ phía Tây của khu đô thị; định hướng bố trí Khu thương mại, showroom, văn phòng, khách sạn với quy mô 18 tầng tạo điểm nhấn không gian cửa ngõ. Bố trí tuyến đường gom vào trong khu đảm bảo hành lang an toàn quốc lộ 18, tạo dải cây xanh cách ly và cảnh quan sát quốc lộ.

g. Khu đa giác 3; diện tích 60.174,65m²; điều chỉnh từ khu nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí theo quy hoạch cũ thành cụm biệt thự, nhà liên kế kết hợp với các công trình dịch vụ để kết nối với khu tái định cư Hùng Thắng và khu nhà ở quân nhân.

h. Khu đa giác 4; diện tích 608.948,37 m²:

- Một phần bố trí khu tái định cư Hùng Thắng (đã đầu tư xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật) tại khu vực phía Đông.

- Tại khu vực trung tâm hai bên trục chính vuông góc đường Hoàng Quốc Việt lên phía Bắc tập trung các tổ hợp công trình cao tầng thương mại dịch vụ đa chức năng như văn phòng, siêu thị, chung cư cao cấp... 10 đến 30 tầng với hình thái công trình kiến trúc công trình hiện đại, mật độ trung bình khoảng 50-65%, xen giữa là các dải cây xanh thể dục thể thao. Là trục xanh giao lưu cộng đồng, cải tạo môi trường vi khí hậu, kết nối các chức năng liên hoàn..., các bãi đỗ xe được bố trí hợp lý đảm bảo các hướng tiếp cận thuận lợi nhất tới các công trình.

- Khu vực phía Nam khu tái định cư, tiếp giáp với đường Hoàng Quốc Việt bố trí khu nhà ở biệt thự với hình thức kiến trúc xanh, tiếp cận bằng tuyến đường gom vào các ô nhà, giữa đường gom và đường Hoàng Quốc Việt sẽ tổ chức một dải cây xanh cảnh quan với bề rộng 5 - 7 m tạo hình ảnh thấp thoáng các biệt thự phía sau lớp cây xanh, phía sau lớp biệt thự tổ chức dãy nhà biệt thự (Diện tích 200 - 250m²/ô) .

- Phía Đông khu đa giác 4 bố trí dãy chung cư 17 đến 25 tầng dọc tuyến đường Hoàng Quốc Việt có hình thái kiến trúc hiện đại, có khoảng không gian lùi có cây xanh sân vườn, bãi đỗ xe bố trí linh hoạt đáp ứng đủ nhu cầu của người dân trong khu chung cư. Trong khu vực bố trí nhà trẻ và công trình dịch vụ cho khu vực nhà ở.

- Dành quỹ đất Khu trung tâm tài chính, ngân hàng thương mại do tình quản lý để kêu gọi đầu tư với diện tích 100.224,40 m², định hướng xây dựng các công trình hiện đại cao tầng, tạo điểm nhấn trung tâm phía Bắc của khu vực.

- Thu hẹp ranh giới dự án khu vực phía Đông (Giáp Trường PTCS Hùng Thắng) để thuận lợi trong công tác GPMB.

3.2. Cơ cấu sử dụng đất:

- Cơ cấu quy hoạch chung toàn khu đô thị: (Bao gồm: Bán đảo 1, bán đảo 2, bán đảo 3, đa giác số 1, đa giác số 2, đa giác số 3, đa giác số 4 và khu dân cư Hùng Thắng 1):

| Stt | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|-----------------------|--------------------------------|--------------|
| I | Đất ở | 635.184,39 | 25,61 |
| 1 | Biệt thự | 432.303,36 | |
| 2 | Liên kế | 123.860,98 | |
| 3 | Chung cư | 73.119,00 | |
| 4 | Ở Thương mại | 5.901,05 | |
| II | Đất dịch vụ du lịch | 620.595,83 | 25,02 |
| 1 | Hỗn hợp | 498.136,12 | |
| 2 | Resort | 122.459,71 | |
| III | Đất dịch vụ công cộng | 107.354,51 | 4,33 |
| 1 | TDTT và giải trí | 52.257,51 | |
| 2 | Trường tiểu học | 11.683,25 | |
| 3 | Nhà trẻ | 10.225,08 | |
| 4 | Trường THCS | 9.975,10 | |
| 5 | Y tế | 6.606,83 | |
| 6 | Công cộng khác | 16.606,74 | |
| IV | Đất công cộng | 37.732,73 | 1,52 |
| 1 | Bãi tắm | 22.446,28 | |
| 2 | Quảng Trường | 12.286,38 | |
| 3 | Trạm xử lý nước thải | 3.000,07 | |
| V | Đất cây xanh | 248.512,71 | 10,02 |
| 1 | Cây xanh ven biển | 58.398,59 | |
| 2 | Cây xanh | 190.114,12 | |
| VI | Đất giao thông | 830.843,09 | 33,50 |
| 1 | Đường giao thông | 799.152,35 | |
| 2 | Bãi đỗ xe | 29.437,94 | |
| 3 | Bến xe bus | 2.252,80 | |
| | Tổng | 2.480.223,26 | 100,00 |

- Cơ cấu quy hoạch Bán đảo 1 :

| Stt | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|-----------------------|--------------------------------|--------------|
| I | Đất ở | 113.685,80 | 31,3 |
| 1 | Biệt thự | 77.131,83 | 21,2 |
| 2 | Liên kế | 36.553,97 | 10,1 |
| II | Đất dịch vụ du lịch | 9.851,79 | 2,7 |
| 1 | Hỗn hợp | 9.851,79 | 2,7 |
| III | Đất dịch vụ công cộng | 10.823,05 | 3,0 |
| 1 | Nhà trẻ | 2.325,55 | 0,6 |

| | | | |
|----|----------------------|------------|-------|
| 2 | Y tế | 951,18 | 0,3 |
| 3 | Công cộng khác | 7.546,32 | 2,1 |
| IV | Đất công cộng | 10.606,17 | 2,9 |
| 1 | Bãi tắm | 5.790,15 | 1,6 |
| 2 | Quảng trường | 1.815,95 | 0,5 |
| 3 | Trạm xử lý nước thải | 3.000,07 | 0,8 |
| V | Đất cây xanh | 92.086,05 | 25,3 |
| 1 | Cây xanh | 33.687,46 | 9,3 |
| 2 | Cây xanh ven biển | 58.398,59 | 16,1 |
| VI | Đất giao thông | 126.551,40 | 34,8 |
| 1 | Bến xe bus | 2.252,80 | 0,6 |
| 2 | Giao thông | 124.298,60 | 34,2 |
| | Tổng | 363.604,26 | 100,0 |

- Cơ cấu quy hoạch Bán đảo 2 :

| Stt | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|-----------------------|--------------------------------|--------------|
| I | Đất ở | 79.313,65 | 14,10 |
| 1 | Biệt thự | 79.313,65 | 14,10 |
| II | Đất dịch vụ du lịch | 184.743,37 | 32,83 |
| 1 | Hỗn hợp | 125.249,28 | 22,26 |
| 2 | Resort | 59.494,09 | 10,57 |
| III | Đất dịch vụ công cộng | 6.693,13 | 1,19 |
| 1 | Nhà trẻ | 1.038,16 | 0,18 |
| 2 | Trường tiểu học | 3.024,29 | 0,54 |
| 3 | Y tế | 2.025,89 | 0,36 |
| 4 | Công cộng khác | 604,79 | 0,11 |
| IV | Đất công cộng | 26.048,20 | 4,63 |
| 1 | Bãi tắm | 15.577,77 | 2,77 |
| 2 | Quảng trường | 10.470,43 | 1,86 |
| V | Đất Cây xanh | 73.442,89 | 13,05 |
| 1 | Cây xanh | 73.442,89 | 13,05 |
| VI | Đất giao thông | 192.409,17 | 34,20 |
| 1 | Bãi để xe | 13.504,48 | 2,40 |
| 2 | Đường giao thông | 178.904,69 | 31,80 |
| | Tổng | 562.650,41 | 100,00 |

- Cơ cấu quy hoạch Bán đảo 3:

| Stt | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|----------|--------------------------------|--------------|
| I | Đất ở | 189.740,39 | 29,39 |
| 1 | Biệt thự | 162.757,69 | 25,21 |
| 2 | Chung cư | 21.081,65 | 3,27 |

| | | | |
|-----|-------------------------|------------|--------|
| 3 | Nhà ở thương mại | 5.901,05 | 0,91 |
| II | Đất dịch vụ - du lịch | 184.999,31 | 28,66 |
| 1 | Hỗn hợp | 122.033,69 | 18,91 |
| 2 | Resort | 62.965,62 | 9,75 |
| III | Đất dịch vụ - công cộng | 76.314,48 | 11,82 |
| 1 | TDĐT và giải trí | 52.257,51 | 8,10 |
| 2 | Trường THCS | 9.975,10 | 1,55 |
| 3 | Tiểu học | 2.621,51 | 0,41 |
| 4 | Nhà trẻ | 2.625,95 | 0,41 |
| 5 | Y tế | 999,33 | 0,15 |
| 6 | Công cộng khác | 7.835,08 | 1,21 |
| IV | Đất công cộng | 1.078,36 | 0,17 |
| 1 | Bãi tắm | 1.078,36 | |
| V | Đất cây xanh | 46.351,77 | 7,18 |
| 1 | Cây xanh | 46.351,77 | |
| F | Đất giao thông | 147.023,27 | 22,78 |
| 1 | Đường giao thông | 137.904,32 | |
| 2 | Đỗ xe | 9.118,95 | |
| | Tổng | 645.507,58 | 100,00 |

- Cơ cấu quy hoạch Đa giác 1:

| Stt | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|---------------------|-----------------------------|-----------|
| I | Đất dịch vụ du lịch | 30.023.68 | 92,21 |
| 1 | Hỗn hợp | 30.023.68 | |
| II | Đất giao thông | 2.534.99 | 7,79 |
| 1 | Bãi đỗ xe | 1.446.65 | |
| 2 | Đường giao thông | 1.088.34 | |
| | Tổng | 32.558.67 | 100,00 |

- Cơ cấu quy hoạch Đa giác 2:

| Stt | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|----------------|-----------------------------|-----------|
| 1 | Đất hỗn hợp | 19.500.70 | 96,07 |
| 2 | Đất giao thông | 797.38 | 3,93 |
| | Tổng | 20.298.08 | 100,00 |

- Cơ cấu quy hoạch Đa giác 3 :

| Stt | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|----------|-----------------------------|-----------|
| I | Đất ở | 21,501.84 | 35,7 |
| 1 | Biệt thự | 12,942.21 | |
| 2 | Liên kế | 8,559.63 | |

| | | | |
|-----|----------------|-----------|-------|
| II | Nhà trẻ | 1,339.27 | 2,2 |
| III | Đất cây xanh | 7,036.38 | 11,7 |
| IV | Đất Y tế | 1,318.49 | 2,2 |
| V | Đất giao thông | 28,978.67 | 48,2 |
| | Tổng | 60,174.65 | 100,0 |

- Cơ cấu quy hoạch Đa giác 4:

| Stt | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|-----------------------|-----------------------------|-----------|
| I | Đất ở | 149.982,95 | 24,63 |
| 1 | Biệt thự | 26.636,22 | |
| 2 | Liên kế | 71.309,38 | |
| 3 | Chung cư | 52.037,35 | |
| II | Đất dịch vụ du lịch | 158.195,68 | 25,98 |
| 1 | Hỗn hợp | 158.195,68 | |
| III | Đất dịch vụ công cộng | 10.866,09 | 1,78 |
| 1 | Trường tiểu học | 6.037,45 | |
| 2 | Nhà trẻ | 2.896,15 | |
| 3 | Y tế | 1.311,94 | |
| 4 | Công cộng khác | 620,55 | |
| IV | Đất cây xanh | 28.717,01 | 4,72 |
| 1 | Cây xanh | 28.717,01 | |
| V | Đất giao thông | 261.186,64 | 42,89 |
| 1 | Đường Giao thông | 255.818,78 | |
| 2 | Bãi đỗ xe | 5.367,86 | |
| | Tổng | 608.948,37 | 100,00 |

Trong đó: Khu Trung tâm tài chính, ngân hàng thương mại Việt Nam được xác định bởi các ô đất: H43, H44, H45, H46, H48, H49, H50, CX39, CX41, CX43, P18, CX43A-GR và một phần diện tích các tuyến đường giao thông bao quanh các lô đất trên; tổng diện tích 100.205,57m².

- Cơ cấu quy hoạch Khu Hùng Thắng 1:

| Stt | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|---------------------|-----------------------------|-----------|
| I | Đất ở | 80.959,76 | 43,41 |
| 1 | Biệt thự | 73.521,76 | 39,43 |
| 2 | Liên kế | 7.438,00 | 3,99 |
| II | Đất dịch vụ du lịch | 33.281,30 | 17,85 |
| 1 | Hỗn hợp | 33.281,30 | 17,85 |
| III | Đất cây xanh | 878,61 | 0,47 |
| 1 | Cây xanh | 878,61 | 0,47 |
| IV | Đất giao thông | 71.361,57 | 38,27 |
| 1 | Đường giao thông | 71.361,57 | 38,27 |
| | Tổng | 186.481,24 | 100,00 |

3.2. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Các công trình dịch vụ hỗn hợp, dịch vụ công cộng, khu Resort, khu TDTT và giải trí...: Được triển khai theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và các dự án thành phần; định hướng sơ bộ như sau:

- Các công trình dịch vụ hỗn hợp (Ký hiệu H): Chiều cao tối đa 30 tầng; mật độ xây dựng tối đa 65% (Tùy theo từng lô đất cụ thể sẽ triển khai bảo đảm phù hợp với QCVN:01/2008/BXD).

- Các công trình dịch vụ công cộng: Trường mẫu giáo, Trung tâm y tế: Chiều cao tối đa 03 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%; Trường tiểu học, Trường THCS chiều cao tối đa 05 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40% (tùy theo từng lô đất cụ thể sẽ triển khai bảo đảm phù hợp với QCVN:01/2008/BXD).

- Các công trình Resort (Ký hiệu RS): Chiều cao tối đa 05 tầng; mật độ xây dựng tối đa 35% (tùy theo từng lô đất cụ thể sẽ triển khai bảo đảm phù hợp với QCVN:01/2008/BXD).

- Các công trình TDTT và giải trí (Ký hiệu TD): Chiều cao tối đa 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 25% (tùy theo từng lô đất cụ thể sẽ triển khai bảo đảm phù hợp với QCVN:01/2008/BXD).

b. Các lô đất ở: Tùy theo điều kiện vị trí, tính chất xác định thông số quy hoạch phù hợp; định hướng các thông số quy hoạch như sau:

- Các lô đất ở liên kế: Tầng cao tối đa 05 tầng; mật độ xây dựng tối đa ô đất 90% (tùy theo từng lô đất cụ thể sẽ triển khai bảo đảm phù hợp với QCVN:01/2008/BXD).

- Các lô đất ở Biệt thự: Tầng cao tối đa 03 tầng; mật độ xây dựng tối đa ô đất 60% (tùy theo từng lô đất cụ thể sẽ triển khai bảo đảm phù hợp với QCVN:01/2008/BXD).

- Các lô đất ở (ký hiệu số 32): Tầng cao tối đa 03 tầng; mật độ xây dựng tối đa ô đất 70% (tùy theo từng lô đất cụ thể sẽ triển khai bảo đảm phù hợp với QCVN:01/2008/BXD).

c. Hệ thống cây xanh công cộng, quảng trường bố trí linh hoạt tạo các điểm nhấn đô thị; sử dụng các loại cây phù hợp với từng khu vực và cắt tỉa thường xuyên và không được ảnh hưởng tới giao thông.

3.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: 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 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:

- Thiết kế san nền với độ dốc bám sát theo độ dốc tự nhiên hiện tại, đảm bảo thuận lợi cho các phương tiện giao thông và cho thoát nước tự chảy và đảm bảo ổn định nền đào, nền đắp.

- Cao độ san nền cao nhất tại khu vực phía Tây (trục đường Hoàng Quốc Việt) +4,00; thấp nhất tại khu vực phía Tây Nam (giáp biển) + 3,10; Độ dốc san nền chính dốc từ Bắc xuống Nam, bảo đảm thoát nước tự chảy.

- Yêu cầu khi triển khai các dự án thành phần phải đảm bảo khớp nối với các dự án đã và đang triển khai.

* Quy hoạch hệ thống Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt (Thoát nước mưa theo phương pháp tự chảy, hướng thoát nước từ Bắc xuống Nam); cập nhật đầu nối phù hợp với các tuyến công hiện trạng đã có.

- Nước mưa được thu gom vào các ga thu nước kiểu hàm ếch đặt dưới vỉa hè của các tuyến đường giao thông đổ vào các cống nhánh sau đó đổ vào cống chính và chảy về phía Nam ra biển (Các tuyến cống có tiết diện B400-1000 thu gom, đổ ra cửa xả).

b. Quy hoạch hệ thống giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Đầu nối với Quốc lộ 18A và đường Hạ Long bằng trục đường chính - Mặt cắt 1-1: $(12,0+14,0+7,0+14,0+12,0)=59,0\text{m}$, đường Hoàng Quốc Việt); Phù hợp với hệ thống giao thông chính của Đồ án.

- Quy hoạch 01 bến xe buýt công cộng tại khu vực phía Tây dự án (trên trục đường Hoàng Quốc Việt).

b) Giao thông nội bộ:

+ Mặt cắt 2-2: $(8,0+10,5+5,0+10,5+8,0)=42,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 3-3: $(5,0+10,5+9,0+10,5+5,0)=40,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 4-4: $(6,0+14,0+6,0)=26,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 4'-4': $(5,0+12,0+5,0)=22,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5: $(5,0+10,5+5,0)=26,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 6-6: $(4,0 \text{ đến } 5,0+8,0+4,0 \text{ đến } 5,0)=16,0 \text{ đến } 18,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 7-7: $(5,0+7,50+5,0)=17,5\text{m}$.

+ Mặt cắt 8-8: $(2,5+7,5+13,0+17,5+2,5)=43,0\text{m}$.

- Quy hoạch hệ thống bãi đỗ xe công cộng có diện tích khoảng 3,0 ha.

c. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước cho dự án khoảng $14.100\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$. Nguồn cấp nước được đầu nối với mạng lưới đường ống cấp nước thành phố D300 phía Quốc lộ 18A và đường ống cấp nước D400 phía đường Hạ Long.

- Mạng lưới đường ống phân phối là mạng đường ống cụt (cành cây) có đường kính từ $\varnothing 32\text{mm}$ đến $\varnothing 160$, dùng ống HDPE.

- Hệ thống cấp nước cứu hoả được thiết kế chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt, trên các tuyến ống cấp nước được bố trí họng cứu hoả với bán kính tối đa là 150m. Đối với các công trình công cộng đông người, công trình cao tầng, cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

d. Quy hoạch hệ thống Thoát nước sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

* Quy hoạch thoát nước thải:

- Khu vực dự án được chia làm 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực phía Đông: Bao gồm khu dân cư Hùng Thắng 1, khu bán đảo 3, một phần đa giác 4 (phần phía đông khu bán đảo 2), đa giác 1. Nước thải được thu về trạm bơm tập trung T6 (phía Đông bắc dự án). Tại các vị trí có chiều sâu lớn hơn 4m, xây dựng các trạm bơm nâng cốt cục bộ.

+ Lưu vực phía Tây: Bao gồm khu bán đảo 1, bán đảo 2, đa giác 2 và đa giác 3, thu gom về trạm xử lý nước thải phía Tây dự án.

- Nước thải được thu gom bằng mạng lưới cống có đường kính D300mm, qua các trạm bơm và dẫn về trạm xử lý.

- Quy hoạch mới 01 trạm xử lý nước thải (phía Tây dự án) công suất khoảng 7000m³/ngày.đêm (chọn lựa công nghệ xử lý nước thải hiện đại, chiếm ít diện tích đất, bảo đảm mỹ quan và môi trường khu vực).

* Xử lý chất thải rắn: Lượng rác thải sinh hoạt được phân thành hai loại:

- Chất thải rắn vô cơ: kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nilon...được thu gom để tái chế nhằm thu hồi phế liệu và giảm tải cho các khu xử lý chất thải rắn vô cơ. Các loại này được định kỳ thu gom.

- Chất thải rắn vô cơ hữu cơ: thực phẩm, rau quả củ phế thải, lá cây...được thu gom hàng ngày và được Công ty môi trường đô thị vận chuyển đến nơi xử lý tập trung.

e. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện chính cho dự án đề xuất lấy từ trạm biến áp 110kV Hùng Thắng, nguồn phụ là Trạm biến áp 110kV Giếng Đáy; Cấp điện chiếu sáng sinh hoạt và chiếu sáng công cộng đi ngầm.

- Tổng công suất tiêu thụ 104.33MVA; Từ trạm trung gian, điện trung thế 22KV sẽ được cấp đến các trạm biến áp khu vực bằng cáp ngầm 22KV đi trong hào cáp dọc vỉa hè đường quy hoạch.

- Giải pháp cấp điện hạ thế: Từ các trạm biến áp, điện 0,4 KV sẽ được cấp đến các tủ phân phối điện nhánh của các khu chức năng bằng cáp ngầm hạ thế ngầm. Tùy từng loại công trình, khu vực quy hoạch có phương án cấp điện hạ thế theo thiết kế quy hoạch chi tiết 1/500.

- Chiếu sáng giao thông đô thị: Đối với các tuyến đường chiều rộng của đường nhỏ hơn chiều cao của đèn bố trí đèn chiếu sáng một bên. Các tuyến

