

Số: 1808 /QĐ-UBND

Hạ Long, ngày 09 tháng 6 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái biển đảo của Công ty TNHH Mai Ân tại phường Quang Hanh, thị xã Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh

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 Giấy chứng nhận đầu tư số 22.121.000.049 của UBND tỉnh cấp ngày 18/3/2008 cho Công ty TNHH Mai Ân đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái biển đảo Quang Hanh;

Căn cứ Quyết định số 3150/QĐ-UBND ngày 30/9/2008 của UBND tỉnh Quảng Ninh "V/v gia hạn thời hạn thực hiện Quyết định số 3473/QĐ-UBND ngày 21/9/2007 của UBND tỉnh về việc phê duyệt địa điểm xây dựng Khu du lịch sinh thái biển đảo của Công ty TNHH Mai Ân tại phường Quang Hanh, thị xã Cẩm Phả";

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản số 244/SXD-QH ngày 26/5/2009 và Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái biển đảo của Công ty TNHH Mai Ân tại phường Quang Hanh, thị xã Cẩm Phả đã được Sở Xây dựng thẩm định, trình.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái biển đảo của Công ty TNHH Mai Ân tại phường Quang Hanh, thị xã Cẩm Phả với các nội dung chính như sau:

1. Sự cần thiết lập quy hoạch:

a. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

- Quảng Ninh là một cực tăng trưởng quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc. Ngoài yếu tố cảng, công nghiệp, đầu mối giao thông, thương mại, giáo dục...; Quảng Ninh còn là một trung tâm dịch vụ, du lịch của cả nước và vùng. Khu vực vịnh Bái Tử Long - vịnh Hạ long được xác định là một trong ba vùng du lịch trong "tam giác du lịch của vùng Duyên Hải Bắc Bộ: Đồ Sơn -

Cát Bà - vịnh Hạ Long" được UNESCO công nhận di sản thiên nhiên thế giới. Khu vực quần thể đảo Cây Nứa, Cây Câu, Hòn Còi Ngựa... nằm trong chuỗi các khu du lịch từ vịnh Hạ Long đến vịnh Bái Tử Long, là khu vực có cảnh quan thiên nhiên phong phú: có núi, biển, các bãi tắm tự nhiên chưa được khai thác, là khu vực có lưu lượng khách du lịch lớn bao gồm cả khách quốc tế và khách nội địa;

- Để khai thác, phát triển bền vững, đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc cảnh quan, tạo lập diện mạo khu du lịch tương xứng với tiềm năng và vị trí của khu vực, Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 của khu vực cần được nghiên cứu, lập làm cơ sở từng bước triển khai thực hiện;

b. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa các chính sách phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và địa phương;

- Quy định về tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan, tạo lập hình ảnh không gian có chất lượng thẩm mỹ và bản sắc;

- Quy định việc giữ gìn và bảo vệ các cảnh quan có giá trị, bảo vệ môi trường;

- Tạo điểm nhấn thu hút khách du lịch đến nghỉ ngơi giải trí;

- Làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện các bước tiếp theo;

2. Căn cứ lập quy hoạch:

a. Cơ sở pháp lý:

- Văn bản số: 3716/UBND-QH2 ngày 20/8/2007 của UBND tỉnh "V/v Công ty TNHH Mai Ân nghiên cứu lập Quy hoạch, dự án Khu du lịch sinh thái biển đảo tại phường Quang Hanh, thị xã Cẩm Phả";

- Quyết định số: 3437/QĐ-UBND ngày 21/9/2007 của UBND tỉnh "V/v phê duyệt địa điểm xây dựng Khu du lịch sinh thái biển đảo của Công ty TNHH Mai Ân tại phường Quang Hanh, thị xã Cẩm Phả";

- Quyết định số: 3150/QĐ-UBND ngày 30/9/2008 của UBND tỉnh "V/v gia hạn thời hạn thực hiện Quyết định số 3473/QĐ-UBND ngày 21/9/2007 của UBND tỉnh về việc phê duyệt địa điểm xây dựng Khu du lịch sinh thái biển đảo của Công ty TNHH Mai Ân tại phường Quang Hanh, thị xã Cẩm Phả";

- Giấy chứng nhận đầu tư số: 22.121.000.049 của UBND tỉnh cấp ngày 18/3/2008 cho Công ty TNHH Mai Ân đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái biển đảo Quang Hanh;

- Văn bản số: 8713/BTL-TC ngày 22/9/2009 của Bộ Tư lệnh Hải Quân - Bộ Quốc phòng "V/v Khu du lịch sinh thái biển đảo thuộc phường Quang Hanh, thị xã Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh";

- Văn bản số: 3364/BTL-TaC ngày 11/8/2008 của Bộ Tư lệnh Quân khu 3 - Bộ Quốc phòng "V/v đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái tại phường Quang Hanh, thị xã Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh";

b. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ:

- Bản đồ hiện trạng phường Quang Hanh;
- Sơ đồ địa điểm ký hiệu số 401/SXD-ĐDQH được UBND tỉnh phê duyệt ngày 21/9/2007;
- Sơ đồ vùng nước dành cho nhiệm vụ quân sự của Bộ Tư lệnh Hải Quân - Bộ Quốc phòng;

- Bản đồ khảo sát hiện trạng khu vực;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định hiện hành;

3. Các nội dung yêu cầu nghiên cứu quy hoạch:

a. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

- Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:
 - + Phía Đông giáp cảng Hải Quân và biển;
 - + Phía Tây và Nam giáp biển;
 - + Phía Bắc giáp cảng than của Công ty Hải Đăng;
- Quy mô: khoảng 332 ha (gồm một phần núi đá thuộc phường Quang Hanh, đảo Cây Nứa, đảo Cây Câu, hòn Cơi Ngựa, khu vực di tích Hang Hanh);

b. Tính chất:

- Là Khu du lịch sinh thái biển đảo;

c. Yêu cầu nội dung đồ án:

- Điều tra, tổng hợp hiện trạng trong khu vực nghiên cứu quy hoạch. Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, di tích lịch sử văn hóa, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có đề xuất giải pháp quy hoạch hợp lý, phù hợp với cơ cấu sử dụng đất chung khu vực;

- Khớp nối quy hoạch và các dự án đã triển khai xây dựng trong khu vực, đảm bảo đồng bộ quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật;

- Đề xuất phương án quy hoạch (phương án chọn và phương án so sánh);

- Quy hoạch sử dụng đất: xác định ranh giới, tính chất, chức năng sử dụng đất; các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng lô đất: diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, vị trí và quy mô các công trình ngầm;

- Dự kiến các khu chức năng:

+ Khu Khách sạn: tiêu chuẩn 4 sao; phục vụ 700 - 900 khách; 300 phòng. Diện tích khoảng 3,5 ha; tầng cao từ 2-3 tầng; mật độ xây dựng 20%;

+ Khu resort, dịch vụ tổng hợp: phục vụ khoảng 150-200 khách; khoảng 70 căn biệt thự. Diện tích khoảng 1 ha; tầng cao xây dựng 1-2 tầng; mật độ xây dựng 10%;

+ Khu hội thảo: diện tích khoảng 0,38ha; tầng cao xây dựng 1-2 tầng; mật độ xây dựng 40%;

+ Khu đón tiếp, dịch vụ, bể bơi: diện tích khoảng 2 ha; tầng cao xây dựng 1-2 tầng; mật độ xây dựng 15%;

+ Khu nhà nghỉ Bungalow độc lập: phục vụ khoảng 160-250 khách. Dự kiến khoảng 80 phòng nghỉ; diện tích khoảng 3,5 ha; tầng cao xây dựng 01 tầng; mật độ xây dựng 15%;

+ Khu dịch vụ công cộng: bao gồm khu đón tiếp; khu dịch vụ tắm khoáng; spa; vườn ẩm thực; nhà hàng đạt tiêu chuẩn quốc tế; quán cafe, giải khát; chòi vọng biển; các điểm tắm trắng, thay đồ, gửi đồ; các quán bar biển...; dự kiến phục vụ cho 1.200 khách cư trú tại khu du lịch, ngoài ra còn có thể phục vụ khoảng 300 khách vắng lai. Diện tích khoảng 4,628 ha; tầng cao xây dựng 1-2 tầng; mật độ xây dựng khoảng 10-15%;

+ Khu nhà điều hành: diện tích đất khoảng 3,763ha; tầng cao xây dựng 1-2 tầng; mật độ xây dựng 1-5%;

+ Khu bãi đỗ xe: dự báo nhu cầu cho 80 chỗ. Diện tích đất khoảng 0,2ha;

+ Khu thể thao: diện tích khoảng 4,852 ha, bao gồm: Khu thể thao trong nhà và ngoài trời, vườn hoa cây xanh;

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ công cộng	4,628	1,4
2	Đất khách sạn, nhà nghỉ	24,291	7,3
3	Đất cơ quan, nhà điều hành	3,763	1,1
4	Đất cây xanh	11,626	3,5
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,772	0,5
6	Đất bãi tắm	2,248	0,7
7	Đất đường giao thông	3,509	1,1
8	Đất rừng, núi	164,103	49,4
9	Đất mặt nước	116,060	35
Tổng		332	100

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: nghiên cứu đề xuất các giải pháp quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chung cho toàn khu vực, khớp nối với mạng lưới của các khu vực đã được phê duyệt trong và ngoài địa bàn bao gồm:

+ Mạng lưới đường giao thông: xác định mạng lưới đường giao thông, mặt cắt, chi giới đường đỏ, chi giới xây dựng; vị trí quy mô công trình ngầm;

+ San nền: xác định cao độ không chế xây dựng cho từng khu chức năng, đánh giá, đề xuất các giải pháp về san nền (tránh san gạt làm biến đổi địa hình);

+ Cấp điện: xác định nhu cầu sử dụng; nguồn cấp điện; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây cung cấp;

+ Cấp nước: xác định nhu cầu sử dụng, nguồn cấp nước; vị trí, quy mô các trạm, bể chứa; mạng lưới đường ống và các thông số kỹ thuật;

+ Thoát nước: xác định mạng lưới thoát nước; vị trí quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải; phương án xử lý;

+ Thông tin liên lạc: xác định nhu cầu sử dụng, nguồn cung cấp, mạng lưới đường dây;

- Dự kiến các hạng mục ưu tiên và nguồn lực thực hiện;

- Đánh giá tác động môi trường và đề xuất biện pháp giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường;

- Đề xuất Điều lệ quản lý xây dựng trong khu vực;

d. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí:

- Hồ sơ sản phẩm: theo Điều 26, Nghị định số 08/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng, gồm:

+ Bản đồ vị trí giới hạn khu đất; tỷ lệ 1/10.000-1/25.000;

+ Các bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đánh giá quỹ đất xây dựng; tỷ lệ 1/2.000;

+ Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; tỷ lệ 1/2.000;

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; tỷ lệ 1/2.000;

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; tỷ lệ 1/2.000 (Giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước mặt, thoát nước thải, cấp điện...);

+ Các bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hàng lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật; tỷ lệ 1/2.000;

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật; tỷ lệ 1/2.000;

+ Báo cáo tổng hợp gồm thuyết minh, các văn bản pháp lý có liên quan, tờ trình phê duyệt đồ án;

+ Đĩa CD lưu toàn bộ hồ sơ quy hoạch;

+ Dự thảo Điều lệ quản lý xây dựng;

- Kinh phí lập quy hoạch: Công ty TNHH Mai Én chịu trách nhiệm triển khai thực hiện;

Điều 2. Tổ chức thực hiện :

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Mai Én;

- Cơ quan thỏa thuận: Ủy ban Nhân dân thị xã Cẩm Phả;

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng;

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban Nhân dân tỉnh;

- Thời gian lập quy hoạch: không quá 09 tháng, kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được duyệt;

- Trách nhiệm của Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn: Tổ chức nghiên cứu, hoàn thiện Hồ sơ quy hoạch đúng với nhiệm vụ thiết kế quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo các nội dung chủ yếu của đồ án quy hoạch. Trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật Xây dựng và Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005;

Điều 3. Các Ông (Bà): Chánh văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông - Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Bộ chỉ huy quân sự tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Cẩm Phả; Giám đốc Công ty TNHH Mai Ân; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./ *u*

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh (B/c);
 - Như điều 3 (thực hiện);
 - V0, V1, HC1, QH1, QLĐĐ1-2, GT1-2, TH1;
 - Lưu: VT, QH2.
- 30 bản-QĐ03

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



Đỗ Thông