

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khách sạn, dịch vụ, căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp 5 sao Vịnh Hạ Long tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2725/QĐ-UBND ngày 09/10/2013 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn ngoài năm 2050”;

Căn cứ Thông báo số 1132-TB/TU ngày 26/9/2018 của Tỉnh ủy “V/ ý kiến kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại hội nghị giao ban Thường kỳ ngày 24/9/2018”;

Căn cứ công văn số 7306/UBND-QH1 ngày 05/10/2018 của UBND tỉnh “V/v lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 (kèm theo thiết kế kiến trúc công trình) dự án Khách sạn, dịch vụ, căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp 5 sao Vịnh Hạ Long tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 630/TTr-SXD ngày 01/11/2018.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khách sạn, dịch vụ, căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp 5 sao Vịnh Hạ Long tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long (kèm theo Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500) 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 phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long; có các giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc và Tây Bắc giáp tuyến đường bê tông hiện trạng và dự án Khách sạn Hạ Long 3, dự án Khách sạn của Công ty cổ phần Du lịch Hà Nội – Hạ Long;

- Phía Tây giáp khu đất khách sạn Hạ Long 1;

- Phía Đông Nam giáp đường Hạ Long.

1.2. Diện tích nghiên cứu 4.139 m².

(Khu đất đã được UBND tỉnh cho Công ty cổ phần Du lịch Việt Nam - Hà Nội thuê đất tại Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 29/3/2004 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số OT 00451 ngày 27/9/2011).

2. Tính chất, quy mô:

2.1. Tính chất: Là công trình Khách sạn, dịch vụ, căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp 5 sao quốc tế và các dịch vụ phụ trợ (nhà hàng, cửa hàng, cafe, phòng hội thảo, vui chơi giải trí, spa Onsen, gym, bể bơi...).

2.2. Quy mô: 156 phòng khách sạn và 510 căn hộ nghỉ dưỡng.

3. Nội dung chính quy hoạch:

3.1. Cơ cấu sử dụng đất và các thông số kỹ thuật:

- Cơ cấu sử dụng đất:

Sđt	Ký hiệu loại đất	Diện tích (m ²)	Chiều cao (m)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Diện tích xây dựng khối tháp	1.832,0	128,10	58.624	44,2
2	Diện tích xây dựng khối đế	2.817,0	26,80	17.392	68,1
3	Diện tích sân vườn, giao thông, tiểu cảnh	1.322,0			31,9
	Tổng	4.139,0	154,90	76.016	100,0

- Tổng diện tích khu đất 4.139,0 m².

- Diện tích xây dựng công trình 2.817,0m².

- Tầng cao công trình 39 tầng + 01 tầng hầm + tầng kỹ thuật mái - tum.

(Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu đã có công văn số 381/TC-QC ngày 20/7/2018 chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình với chiều cao tối đa là 152,5m trên cột đất tự nhiên trung bình 05 mét).

- Mật độ xây dựng khối đế: 68,1%.

- Mật độ xây dựng khối tháp: 44,2%.

- Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi: 76.016,0 m².

- Diện tích sàn xây dựng tầng hầm: 2.410,0 m².

- Diện tích chỗ để xe tại tầng hầm + 02 tầng nổi: 8.044,0 m².

3.2. Chỉ giới xây dựng và định vị công trình: Xác định theo kích thước tại Bản đồ quy hoạch được duyệt.

3.3. Công năng các tầng:

- Tầng hầm: Bố trí bãi đỗ xe, kỹ thuật phụ trợ.

- Tầng 1: Sảnh vào phía đường Hạ Long, nhà hàng, Lounge Cafe
- Tầng 2: Tầng kỹ thuật, phụ trợ, khôi phục vụ khách sạn.
- Tầng 3: Sảnh vào phía đường Lý Quốc Sư, nhà hàng, Shop, Louge Cafe
- Tầng 4,5: Bố trí bãi đỗ xe nôї, kỹ thuật phụ trợ.
- Tầng 6: Bố trí khu vực hội thảo, hội nghị.
- Tầng 7: Bố trí bể bơi, spa Onsen, gym, khu vui chơi trẻ em, café Bar.. và khu vực không gian thiết bị máy móc kỹ thuật vận hành.
- Tầng 8-14: Bố trí các phòng khách sạn cao cấp (156 phòng).
- Tầng 15-38: Bố trí các căn hộ nghỉ dưỡng Condotel (510 căn hộ).
- Tầng 39: Bố trí bể bơi, sky bar, các phòng tập đa năng và khu vườn treo trên mái tòa nhà.
- Tầng mái - tum thang: Bố trí kỹ thuật thang máy.
- Cây xanh được bố trí xung quanh toàn bộ dự án nhằm tạo không gian kiến trúc cảnh quan và giảm thiểu ô nhiễm khu vực dự án và khu vực lân cận.

3.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đảm bảo đấu 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 hạ tầng kỹ thuật:

* San nền: Căn cứ cao độ hiện trạng đường Hạ Long, đường Lý Quốc Sư và cao độ hiện trạng khu dân cư lân cận, định hướng dốc thiết kế san nền dốc từ khu vực phía Tây Bắc sang khu vực phía Đông Nam; cao độ san nền cao nhất là +16,5 (khu vực phía Tây Bắc), cao độ san nền thấp nhất là +4,3 (khu vực phía Đông Nam).

* Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom vào hệ thống thu nước quanh công trình, sân bãi (tiết diện B400÷600mm), sau đó thoát ra tuyến cống thoát nước khu vực phía Đông Nam dự án và thoát ra hệ thống thoát nước đường Hạ Long.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Tổ chức 02 lối giao thông tiếp cận công trình dựa trên sự chênh lệch độ cao giữa hai trục đường tiếp giáp.

- Giao thông tiếp cận tại mặt đường Hạ Long phía trước, lối vào sảnh được lùi khoảng 12m để các xe có thể đỗ tạm, tránh ùn tắc cục bộ.

- Giao thông tiếp cận mặt đường gom phía sau, có chỗ để xe buýt lớn cho khách đoàn nhằm giảm ùn tắc cục bộ.

- Giao thông nội bộ: Chủ yếu hệ thống sân đường nội bộ đảm bảo hoạt động của các phương tiện ra vào và lối lên xuống khu vực đỗ xe.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước: Công suất tiêu thụ nước sinh hoạt bình quân đầu người 300 lít/người/ngày.đêm; tổng nhu cầu cấp nước khoảng 800

m^3 /ngày.đêm. Hệ thống cấp nước được đấu nối từ hệ thống cấp nước khu vực phía trực đường Hạ Long phía trước.;

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý bằng công nghệ xử lý tại nguồn AAO (A2O) - Công nghệ tiên tiến Nhật Bản, đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra có thể tái sử dụng (tưới, rửa, giặt..), phần còn lại thoát vào hệ thống thoát nước chung thành phố Hạ Long.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện: Tổng công suất tiêu thụ khoảng 6.000 kVA. Nguồn cấp điện được đấu nối từ đường dây 35KV đưa về trạm biến áp đặt tại phạm vi dự án, cấp đến tủ điện tổng bằng hệ thống cáp ngầm. Yêu cầu thiết kế hệ thống chiếu sáng sân, vườn, cây xanh, công trình về ban đêm để đảm bảo mỹ quan đô thị.

3.5. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc cảnh quan, thiết kế công trình:

- Thiết kế kiến trúc công trình đẹp, hiện đại, phù hợp với cảnh quan chung khu vực (Đối với công trình khách sạn: kiến trúc cá biệt, kiểu dáng đẹp, vật liệu xây dựng cao cấp. Nội ngoại thất được thiết kế đẹp, trang nhã, toàn cảnh được thiết kế thống nhất); tổ chức chiếu sáng công trình, sân vườn đảm bảo mỹ quan đô thị về ban đêm.

- Đáp ứng các yêu cầu của tiêu chuẩn khách sạn 5 sao theo quy định tại TCVN 4391:2015 “Khách sạn - Xếp hạng”.

- Nghiên cứu kỹ phương án kỹ thuật thiết kế, thi công đảm bảo an toàn kết cấu của công trình, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, các công trình kiến trúc trong khu vực; an toàn trong phòng cháy chữa cháy; trong quá trình thi công không ảnh hưởng đến cảnh quan và giao thông khu vực.

- Yêu cầu phải có phương án thiết kế điện chiếu sáng công trình và sân vườn đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật quanh lô đất bị ảnh hưởng do việc thực hiện dự án.

3.6. Tiến độ triển khai thực hiện dự án: Thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại công văn số 7306/UBND-QH1 ngày 05/10/2018 của UBND tỉnh); cụ thể:

+ Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư (quy hoạch, thiết kế, dự án, đánh giá tác động môi trường, giấy phép xây dựng...) để khởi công dự án: Chậm nhất trước ngày 30/04/2019.

+ Hoàn thành dự án và đi vào hoạt động: Chậm nhất trước ngày 30/6/2022.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Công ty cổ phần Du lịch Việt Nam - Hà Nội triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định (công bố công khai quy hoạch được duyệt; lưu trữ hồ sơ; hoàn chỉnh các hồ sơ về đất đai, dự án...) và triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình theo quy hoạch và thiết kế được duyệt...;

- Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long phối hợp với Công ty cổ phần Du lịch Việt Nam - Hà Nội công bố công khai quy hoạch; quản lý giám sát việc xây dựng theo quy hoạch và thiết kế được duyệt; 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.

- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường thực hiện chức năng quản lý nhà nước về: dự án, quy hoạch, đất đai theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý theo các quy định hiện hành.

- Sở Tài Chính chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương có liên quan tham mưu, đề xuất về các nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) bao đảm các quy định hiện hành.

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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long, Giám đốc Công ty cổ phần Du lịch Việt Nam - Hà Nội, Giám đốc Công ty TNHH MTV Khách sạn Vịnh Hạ Long, thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 3 (thực hiện);
- Trung tâm Hành chính công tỉnh;
- V0-V5, QLĐĐ1, XD-1,2, TH1;
- Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, QH1.

20 bản-QĐ95-11

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Long