

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City (tên cũ là Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Dragon Bay) tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn

ỦY 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; Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ “Về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ “Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế; Nghị định số 164/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1296/QĐ-TTg ngày 19/8/2009 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng KKT Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2667/QĐ-UBND ngày 19/10/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Cái Rồng, Khu kinh tế Vân Đồn tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Thông báo số 703-TB/TU ngày 9/10/2017 của Tỉnh ủy Quảng Ninh về ý kiến chỉ đạo của Thường trực tỉnh ủy tại hội nghị giao ban thường kỳ ngày 02 và 03/10/2017;

Căn cứ Văn bản số 9444/UBND-XD1 ngày 18/12/2017 của UBND tỉnh về việc chỉ đạo giải quyết vướng mắc tại dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Dragon Bay, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn;

Căn cứ Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Dragon Bay tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn;

Xét đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 550/TTr- BQLKKT ngày 28/03/2018 về việc trình duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu



tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City (tên cũ là Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Dragon Bay) tại Xã Hạ Long, huyện Vân Đồn,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City (kèm theo Bản đồ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và Quy định quản lý đồ án quy hoạch) với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích:

1.1. Phạm vi ranh giới: Tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh ranh giới như sau: Phía Tây giáp dự án Sân golf Ao Tiên; Phía Đông Nam giáp bãi biển; Phía Tây Bắc giáp đỉnh núi Cái Bàu; Phía Đông Bắc giáp phân khu 8 của Dự án con đường di sản.

1.2. Diện tích nghiên cứu: Khoảng 358,35 ha.

2. Tính chất: Là khu dịch vụ tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng biển cao cấp tiêu chuẩn 5 sao; Khu nhà ở, Khu công viên rừng, khu vui chơi giải trí.

3. Nội dung quy hoạch:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích lô (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
a	Đất xây dựng	2.209.897	100,0	
1	Đất công cộng	16.011	0,7	1,9
2	Đất trường học	21.302	1,0	2,6
3	Đất thương mại dịch vụ	187.835	8,5	
4	Đất công trình hỗn hợp	117.715	5,3	
5	Đất khách sạn, căn hộ nghỉ dưỡng	247.736	11,2	
6	Đất ở biệt thự không hình thành đơn vị ở	285.541	12,9	34,3
7	Đất ở liền kề	117.573	5,3	14,1
8	Đất ở biệt thự	285.147	12,9	34,2
9	Đất quảng trường	24.746	1,1	3,0
10	Đất bến du thuyền	132.714	6	
11	Đất cây xanh công viên	156.918	7,1	18,8
12	Đất làng xóm chỉnh trang	145.159	6,6	17,4
13	Hạ tầng kỹ thuật	6.399	4,1	
14	Giao thông bến bãi	465.101	21,0	
b	Đất công viên rừng và các hành lang cây xanh	1.373.559	100,0	
1	Công viên rừng	1.017.996		
2	Hành lang biển	355.563		
	Tổng	3.583.456	100,0	

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Diện tích lô (m2)	mđxd tối đa (%)	tầng cao (tầng)	hệ số sdd (lần)
a	Đất xây dựng		2.209.897			
1	Công cộng	CC	16.011	34	3	1,10
	Công cộng (y tế, chợ,...)	CC-01	1.855	40	5	2,00
	Công cộng (y tế, chợ,...)	CC-02	7.679	30	3	0,90
	Công cộng (y tế, chợ,...)	CC-03	2.656	30	3	0,90
	Nhà văn hóa thôn 1	CC-vh1	1.271	40	3	1,20
	Nhà văn hóa thôn 2	CC-vh2	1.037	40	3	1,20
	Nhà văn hóa thôn 3	CC-vh3	1.513	40	3	1,20
2	Đất trường học	TH	21.302	40	3	1,20
	Trường mầm non	TH-02	2.712	40	3	1,20
	Trường tiểu học	TH-01	4.989	40	3	1,20
	Trường trung học	TH-03	6.644	40	3	1,20
	Trường mầm non	TH-04	4.994	40	3	1,20
	Trường mầm non	TH-05	1.963	40	3	1,20
3	Đất thương mại dịch vụ	DC	187.835	44	3	1,18
	Vui chơi giải trí có thưởng	VC-01	40.669	40	3	1,20
	vui chơi giải trí ngoài trời	VC-02	93.053	40	3	1,20
	Dịch vụ bến thuyền	DV-1A	1.575	80	2	1,60
	Dịch vụ bến thuyền	DV-1B	2.683	80	2	1,60
	Dịch vụ bến thuyền	DV-1C	2.100	80	2	1,60
	Dịch vụ bến thuyền	DV-2A	2.191	80	2	1,60
	Dịch vụ bến thuyền	DV-2B	3.731	80	2	1,60
	Dịch vụ bến thuyền	DV-3A	2.543	80	2	1,60
	Dịch vụ bến thuyền	DV-3B	2.520	80	2	1,60
	Dịch vụ bến thuyền	DV-3C	2.777	80	2	1,60
	Dịch vụ bến thuyền	DV-3D	10.460	40	2	0,80
	Dịch vụ bến thuyền	DV-5	9.919	40	2	0,80
	Dịch vụ tổng hợp	DV-6	5.939	30	3	0,90
	Dịch vụ tổng hợp	DV-7	3.006	30	3	0,90
	Dịch vụ tổng hợp	DV-8	2.320	30	3	0,90
	Dịch vụ tổng hợp	DV-9	2.349	30	3	0,90

4	Đất công trình hỗn hợp	HH	117.715	41	27	11,01
	Tháp điểm nhấn	HH-01	9.869	40	50	20,00
	Công trình hỗn hợp	HH-2A	3.525	40	25	10,00
	Công trình hỗn hợp	HH-2B	3.102	40	25	10,00
	Công trình hỗn hợp	HH-03A	3.999	40	25	10,00
	Công trình hỗn hợp	HH-03B	4.213	40	25	10,00
	Công trình hỗn hợp	HH-05	5.761	40	25	10,00
	Công trình hỗn hợp	HH-06	3.929	40	25	10,00
	Công trình hỗn hợp	HH-07	3.673	40	25	10,00
	Công trình hỗn hợp	HH-08	3.718	40	25	10,00
	Công trình hỗn hợp	HH-09	3.011	40	25	10,00
	Công trình hỗn hợp	HH-10	3.464	40	25	10,00
	Công trình hỗn hợp	HH-11	3.858	40	25	10,00
	Công trình hỗn hợp	HH-12A	7.488	40	25	10,00
	Công trình hỗn hợp	HH-12B	8.701	40	25	10,00
	Công trình hỗn hợp	HH-14	9.413	40	25	10,00
	Công trình hỗn hợp	HH-15	8.355	40	25	10,00
	Công trình hỗn hợp	HH-16	6.365	40	25	10,00
	Công trình hỗn hợp	HH-17	8.262	50	25	12,50
	Công trình hỗn hợp + ở cao tầng	HH-18	17.009	40	25	10,00
5	Đất khách sạn , căn hộ nghỉ dưỡng	SR-A	247.736	25	33	8,15
	Khách sạn và căn hộ nghỉ dưỡng	SR01-A	51.570	25	30	7,50
	Khách sạn và căn hộ nghỉ dưỡng	SR02-A	22.005	25	25	6,25
	Khách sạn và căn hộ nghỉ dưỡng	SR03-A	22.342	25	25	6,25
	Khách sạn và căn hộ nghỉ dưỡng	SR05-A	22.342	25	25	6,25
	Khách sạn và căn hộ nghỉ dưỡng	SR06-A	25.109	25	25	6,25
	Khách sạn và căn hộ nghỉ dưỡng	SR08-A	20.176	25	25	6,25
	Khách sạn và căn hộ nghỉ dưỡng	SR09-A	19.333	25	25	6,25
	Khách sạn điểm nhấn + Trung tâm hội nghị quốc tế	SR10	64.859	25	50	12,50
6	Đất ở biệt thự không hình thành đơn vị ở	SR-B	285.541	25	2	0,50
	Ở biệt thự không hình thành đơn	SR01-B	77.117	25	2	0,50

	vị ở					
	Ở biệt thự không hình thành đơn vị ở	SR02-B	32.906	25	2	0,50
	Ở biệt thự không hình thành đơn vị ở	SR03-B	33.410	25	2	0,50
	Ở biệt thự không hình thành đơn vị ở	SR05-B	33.410	25	2	0,50
	Ở biệt thự không hình thành đơn vị ở	SR06-B	37.548	25	2	0,50
	Ở biệt thự không hình thành đơn vị ở	SR08-B	33.158	25	2	0,50
	Ở biệt thự không hình thành đơn vị ở	SR09-B	37.992	25	2	0,50
7	Đất ở liền kề	LK	117.573	73	5	3,85
	Ở liền kề	LK-1A	845	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-1B	855	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-1C	855	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-1D	802	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-1E	1.002	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-1G	1.020	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-1H	1.020	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-1K	1.072	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-1L	946	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-1M	855	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-1N	855	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-1P	1.082	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-2A	855	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-2B	850	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-2C	855	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-2D	855	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-2E	1.020	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-2G	1.020	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-2H	1.020	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-2K	1.020	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-2L	855	80	5	4,00
	Ở liền kề	LK-2M	855	80	5	4,00

Ở liền kề	LK-2N	855	80	5	4,00
Ở liền kề	LK-2P	855	80	5	4,00
Ở liền kề	LK-3A	764	80	5	4,00
Ở liền kề	LK-3B	764	80	5	4,00
Ở liền kề	LK-3C	665	80	5	4,00
Ở liền kề	LK-3D	665	80	5	4,00
Ở liền kề	LK-3E	901	80	5	4,00
Ở liền kề	LK-3G	901	80	5	4,00
Ở liền kề	LK-3H	901	80	5	4,00
Ở liền kề	LK-3K	901	80	5	4,00
Ở liền kề	LK-3L	855	80	5	4,00
Ở liền kề	LK-3M	855	80	5	4,00
Ở liền kề	LK-3N	823	80	5	4,00
Ở liền kề	LK-3P	847	80	5	4,00
Ở liền kề	LK-5A	2.129	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-5B	1.500	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-5C	1.500	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-5D	1.500	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-5E	1.324	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-6A	1.329	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-6B	1.125	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-6C	1.843	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-7A	2.276	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-7B	2.750	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-7C	2.964	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-8A	1.252	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-8B	1.375	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-8C	1.673	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-9A	747	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-9B	2.400	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-9C	2.304	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-9D	2.346	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-9E	2.237	70	5	3,50
Ở liền kề	LK-9F	2.746	70	5	3,50

	Ở liền kề	LK-10A	1.204	70	5	3,50
	Ở liền kề	LK-10B	3.000	70	5	3,50
	Ở liền kề	LK-10C	2.884	70	5	3,50
	Ở liền kề	LK-10D	2.937	70	5	3,50
	Ở liền kề	LK-10E	2.758	70	5	3,50
	Ở liền kề	LK-11A	1.965	70	5	3,50
	Ở liền kề	LK-11B	2.059	70	5	3,50
	Ở liền kề	LK-11C	2.511	70	5	3,50
	Ở liền kề	LK-11D	2.366	70	7	4,90
	Ở liền kề	LK-11E	2.160	70	7	4,90
	Ở liền kề	LK-11F	2.160	70	7	4,90
	Ở liền kề	LK-11G	2.194	70	7	4,90
	Ở liền kề	LK-11H	1.985	70	5	3,50
	Ở liền kề	LK-12A	2.242	70	7	4,90
	Ở liền kề	LK-12B	2.160	70	7	4,90
	Ở liền kề	LK-12C	2.162	70	7	4,90
	Ở liền kề	LK-12D	2.192	70	7	4,90
	Ở liền kề	LK-14A	876	70	5	3,50
	Ở liền kề	LK-14B	1.250	70	5	3,50
	Ở liền kề	LK-14C	1.631	70	5	3,50
	Ở liền kề	LK-14D	1.974	70	5	3,50
	Ở liền kề	LK-14E	1.252	70	5	3,50
	Ở liền kề	LK-14F	1.125	70	5	3,50
	Ở liền kề	LK-14G	1.240	70	5	3,50
8	Đất ở biệt thự	BT	285.147	31	3	0,93
	Ở biệt thự	BT-2A	2.894	40	3	1,20
	Ở biệt thự	BT-2B	4.226	40	3	1,20
	Ở biệt thự	BT-2C	1.818	40	3	1,20
	Ở biệt thự	BT-3A	3.592	40	3	1,20
	Ở biệt thự	BT-3B	2.267	40	3	1,20
	Ở biệt thự	BT-3C	3.204	30	3	0,90
	Ở biệt thự	BT-3D	2.440	30	3	0,90
	Ở biệt thự	BT-3E	2.403	30	3	0,90
	Ở biệt thự	BT-4	23.196	30	3	0,90

Ổ biệt thự	BT-5A	2.982	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-5B	8.759	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-5C	7.067	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-5D	3.759	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-5E	4.509	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-5F	6.240	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-5G	6.129	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-5H	13.941	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-5K	8.818	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-5L	7.814	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-5M	29.547	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-5Q	9.008	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-5R	11.851	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-6A	2.344	40	3	1,20
Ổ biệt thự	BT-6B	3.819	40	3	1,20
Ổ biệt thự	BT-6C	1.998	40	3	1,20
Ổ biệt thự	BT-6D	2.931	40	3	1,20
Ổ biệt thự	BT-8C	6.867	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-8D	5.034	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-8E	1.534	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-8F	3.229	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-8G	1.800	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-8H	4.303	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-8K	1.135	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-8L	4.435	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-8M	4.626	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-8P	2.851	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-8Q	2.951	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-8R	6.193	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-8S	2.916	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-8T	6.117	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-8U	5.943	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-8V	7.305	30	3	0,90
Ổ biệt thự	BT-9A	36.136	30	3	0,90

	Ở biệt thự	BT-9B	4.216	30	3	0,90
9	Đất quảng trường		24.746			
	Quảng trường công cộng	CX-QT	24.746	5	1	0,05
10	Đất bến du thuyền		132.714			
	Bến du thuyền (Thương cảng du lịch)	GT-01	132.714			
11	Đất cây xanh công viên	CX	156.918	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-01	5.966	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-02	5.852	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-3A	499	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-3B	5.328	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-5A	5.493	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-5B	3.814	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-06	8.203	5		
	Hòn núi bảo tồn, chỉnh trang	CX-08	25.225	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-09	2.941	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-10	3.763	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-11	4.667	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-12	3.130	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-14	10.576	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-15	2.959	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-16	3.741	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-17	2.475	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-18	700	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-19	857	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-20	778	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-21	880	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-23	2.379	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-24	1.613	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-25	1.225	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-26	5.244	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-27	670	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-28	1.392	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-29	538	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-30	3.727	5		

	Cây xanh đường dạo	CX-31	527	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-32	424	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-33	854	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-34	699	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-35	6.280	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-36	5.760	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-37	1.785	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-38	4.365	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-39	2.424	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-40	3.146	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-41	1.546	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-42	5.114	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-43	677	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-44	6.091	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-45	1.769	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-46	183	5		
	Cây xanh đường dạo	CX-47	639	5		
12	Đất làng xóm chính trang	LX	145.159	60	4	2,4
	Làng xóm chính trang thôn 1	LX-01	27.883	60	4	2,4
	Làng xóm chính trang thôn 2	LX-02A	101.220	60	4	2,4
	Làng xóm chính trang thôn 2	LX-02B	16.056	60	4	2,4
13	Hạ tầng kỹ thuật	HTKT	6.399			
	Hạ tầng kỹ thuật - Trạm xử lý nước thải	HTKT-1	6.399			
14	Giao thông bến bãi		465.101			
14.a	Giao thông lộ giới đường 334	gt-334	93.157			
14.b	Giao thông		294.473			
14.c	Bãi đỗ xe		77.471			
	Bãi đỗ xe	P-01	1.357			
	Bãi đỗ xe	P-02	3.025			
	Bãi đỗ xe	P-03	9.900			
	Bãi đỗ xe	P-05	6.499			
	Bãi đỗ xe	P-06	798			
	Bãi đỗ xe	P-07	34.826			
	Bãi đỗ xe	P-08	9.788			

	Bãi đỗ xe	P-09	6.054			
	Bãi đỗ xe	P-10	5.224			
B	Đất công viên rừng và các hành lang cây xanh		1.373.559			
1	Công viên rừng	CX	1.017.996	5		
	Công viên rừng	CVR-01	716.790	5		
	Công viên rừng	CVR-02	219.516	5		
	Cây xanh cách ly hành lang điện 110 KV	CXCL	81.690	-		
2	Hành lang biển	HLB	355.563			
	Hành lang biển	HLB-1	58.528	-	-	-
	Hành lang biển	HLB-2	297.035	-	-	-
	Tổng cộng		3.583.456	15		

3.2. Một số yêu cầu về kiến trúc cảnh quan:

- Hình thành không gian giao thông gồm các trục đường song song và vuông góc với tuyến đường tỉnh lộ 334.

- Hình thành tuyến đường có mặt cắt ngang 24m song song với đường tỉnh lộ 334 có chức năng liên kết các khu chức năng từ Tây sang Đông của dự án.

- Hình thành 4 tuyến đường chính có mặt cắt từ 24m đến 36m vuông góc với đường tỉnh lộ 334 Có chức năng tiếp cận vào dự án cũng như tạo các trục cảnh quan kết nối ra biển, kết nối cảnh quan từ núi Cái Bàu xuống biển. Đầu trục cảnh quan là các tuyến cây xanh và công trình điểm nhấn trên núi, kết thúc trục là các không gian mở quảng trường và bãi biển.

- Phía giáp biển là không gian các khu resort và khu vui chơi giải trí. Phía gần biển là các biệt thự nghỉ dưỡng cao từ 1 đến 2 tầng với không gian riêng tư và sinh thái. Phía sau các dãy biệt thự là các công trình khách sạn và căn hộ nghỉ dưỡng có tầng cao từ 25 đến 30 tầng có hướng nhìn vịnh Bái Tử Long. Cuối các dãy resort là khối khách sạn cao 50 tầng tạo điểm nhấn mặt biển. Khu vực giáp biển phía Tây Nam dự án là các khu vui chơi giải trí và bến thuyền chuyên trở khách du lịch. Dọc các tuyến đường chính trong khu vui chơi là các công trình thương mại dịch vụ cao từ 2 đến 5 tầng cung cấp các dịch vụ du lịch và vui chơi cho khách du lịch.

- Khu vực 2 bên đường tỉnh lộ 334 hình thành các dãy nhà phố thương mại và công trình hỗn hợp cao tầng. Nhà phố thương mại cao 5 tầng tạo bộ mặt sầm uất cho tuyến đường. Khu nhà hỗn hợp cao từ 20 đến 25 tầng và 1 tòa tháp cao 50 tầng làm điểm nhấn trên tuyến đường. Sau 1 lớp nhà phố thương mại là các trục phố đi bộ phục vụ cho khu thương mại.

- Khu vực chân núi Cái Bàu đến đường điện 110KV, địa hình núi phức tạp do vậy bố trí hình thành các cụm biệt thự cao tối đa 3 tầng bám theo sườn núi đảm bảo gìn giữ tối đa cảnh quan, có hướng nhìn về phía vịnh.

- Khu vực trên đường điện 110KV bảo tồn tối đa rừng. Tạo các tuyến đường đi bộ lên tới đỉnh núi Cái Bàu kết nối với điểm dịch vụ và các khu vực nghỉ ngơi, vọng cảnh.

- Khu vực làng xóm được cải tạo chỉnh trang bằng việc nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Tầng cao tối đa 4 tầng với mật độ xây dựng trung bình là 60% (gồm đường giao thông và đất cây xanh bên bãi hạ tầng kỹ thuật), mật độ xây dựng cụ thể cho từng ô, lô đất tuân thủ theo QCVN mục 2.8.6 để tạo không gian hài hòa với khu vực xây dựng mới.

- Các công trình trường học, mầm non được bố trí phù hợp trong khu đô thị, đảm bảo bán kính phục vụ.

- Công viên cây xanh hình thành trên các tuyến suối và khe nước tạo điểm cảnh quan sinh thái đặc trưng khu vực. Trung tâm các cụm dân cư mới bố trí các khu cây xanh cảnh quan và thể dục thể thao phục vụ cho dân cư.

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Dự kiến chia thành 02 khu vực san đắp nền riêng biệt.

+ Khu vực 1: Phía Nam đường tỉnh 334, là khu vực địa hình trũng thấp thoải dần ra biển, dự kiến toàn khu vực đắp nền theo cao độ từ cao độ 14,0m dốc ra đến kè biển tại cao độ 3,5m.

+ Khu phía Bắc đường tỉnh 334 khu vực địa hình đồi núi, cao độ nền địa hình thay đổi, độ dốc lớn, khu vực này chỉ san gạt nền cục bộ cho từng nhóm các công trình đảm bảo nền xây dựng; cao độ từ 140m trên các sườn đồi dốc dần xuống đến các khu xây dựng ven theo đường tỉnh 334.

- Cao độ san nền: Cao độ san nền $H_{max} = 140,0m$; $H_{min} = 3,5m$;

- Khối lượng đất đắp nền: Khoảng 3.580.000,0m³;

b) Quy hoạch giao thông:

- Tổ chức mạng lưới giao thông bao gồm trục đường chính và hệ thống các đường nhánh nội bộ được thiết kế theo nguyên tắc bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc san gạt đất, đảm bảo liên hệ thuận lợi giữa các khu ở, các khu chức năng trong khu vực, cụ thể:

- Đường tỉnh 334: Điều chỉnh, mở rộng mặt cắt ngang đoạn đi qua khu quy hoạch, quy mô mặt cắt rộng 44m, gồm:

+ Tuyến trục chính rộng 24m (Lòng đường: 15,0m; dải phân cách giữa rộng: 3m; dải cây xanh cách ly đường gom: $2 \times 3 = 6m$).

+ Tuyến đường gom hai bên, mỗi bên rộng 10m (Lòng đường: 6,0m; hè đường rộng: 4,0m)

- Kết nối giao thông khác cốt: Trên đường tỉnh 334 đoạn qua dự án bố trí 03 điểm kết nối giao thông khác cốt đảm bảo thuận tiện cho người đi bộ ở khu vực phía Bắc và Nam đường tỉnh lộ 334, tại các vị trí kết nối giao khác cốt bố trí hệ thống cầu vượt bậc thang theo các hình thức kiến trúc phù hợp cảnh quan.

- Tuyến đường sắt trên cao: Dự kiến thiết kế tuyến đường sắt trên cao kết nối từ khu trung tâm Vân Đồn đi qua khu quy hoạch theo định hướng Quy hoạch

chung Khu kinh tế Vân Đồn đang nghiên cứu. Vị trí cụ thể khi triển khai theo quy hoạch chuyên ngành.

- Đường nội bộ khu quy hoạch bao gồm các mặt cắt ngang:

+ Mặt cắt 2-2: Chỉ giới đường đỏ 36,0m: (6m+10,5m+3m+10,5m+6m)

+ Mặt cắt 3-3: Chỉ giới đường đỏ 24,0m: (5m+14m+5m)

+ Mặt cắt 4-4: Chỉ giới đường đỏ 17,5m: (5m+7,5m+5m)

+ Mặt cắt 5-5: Chỉ giới đường đỏ 13,5m: (3m+7,5m+3m)

+ Mặt cắt 6-6: Chỉ giới đường đỏ 12,0m: (3m+6m+3m)

+ Mặt cắt 7-7: Chỉ giới đường đỏ 7,0m: (0,5m+6m+0,5m) hành lang kỹ thuật mỗi bên rộng 4m.

+ Mặt cắt A-A: Chỉ giới đường đỏ 48,0m: (5m + 7,5m + 1m + 21m + 1m + 7,5m + 5m).

- Hệ thống đường ngõ xóm cải tạo chỉnh trang cho các khu dân cư hiện có: mặt cắt từ 6m-8m (lòng đường từ 5-6m, hè đường từ 1-1,5m), đảm bảo xe cứu thương cứu hỏa có thể tiếp cận vào khi có sự cố.

- Bãi đỗ xe: Dự kiến bố trí 09 bãi đỗ xe chính với tổng diện tích khoảng 7,74ha phục vụ cho các khu vực thương mại dịch vụ và dân cư xung quanh.

- Chỉ giới xây dựng các tuyến đường: Tùy từng cấp đường, tính chất đường, các công trình có chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ từ 3m - 5m;

- Tại các ngã giao nhau giữa các đường trục chính, các đường khu vực, bán kính bó vỉa thiết kế từ 10 m - 18 m.

- Tại các ngã giao nhau giữa các đường khu vực và các đường nội bộ bán kính bó vỉa thiết kế từ 7 m - 10 m.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát: Thoát ra phía Nam khu quy hoạch; phân chia lưu vực được thiết kế phân tán, cụ thể:

+ Khu vực phía Đông Bắc, nước mưa được thu gom từ trên đồi và các khu vực xung quanh, tập trung thoát về các tuyến cống gom dọc theo đường TL334 sau đó thoát ra các suối và cống ngang đường hiện có.

+ Khu vực phía Tây Bắc: Nước mưa được tập trung trong các tuyến cống của dự án sau đó thoát ra tuyến cống chính D1000 trên đường TL334.

+ Khu vực trung tâm dự án: Nước mưa từ các tuyến cống nhánh dồn về các tuyến cống chính rồi xả ra các suối hiện có trong khu quy hoạch.

- Toàn bộ nước mặt từ khu vực trên đồi và các khu chức năng phía Bắc đường trục cảnh quan 24m được thu gom và tập trung về hệ thống cống chính đi dọc theo hè đường trục 24m sau đó thoát ra biển tại vị trí khu vực xây dựng cảng tàu thuyền du lịch để đảm bảo cảnh quan và môi trường chi khu vực bãi tắm.

d) Quy hoạch thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

- Tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải: 90% lưu lượng cấp nước sinh hoạt

- Tổng lượng nước thải khu vực quy hoạch: Khoảng 7500 m³/ngày đêm.

- Hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt bố trí riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình trong từng khu chức năng được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại cục bộ trong từng công trình trước khi thoát ra hệ thống thu gom ngoài nhà. Các tuyến công thu gom nước thải ngoài nhà bố trí dọc theo hệ đường giao thông trong toàn khu đảm bảo thu gom triệt để nước thải từ các khu chức năng tập trung thoát về khu xử lý nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra nguồn tiếp nhận của khu vực.

- Nước thải trong khu quy hoạch chia làm 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Bao gồm toàn bộ các lô đất Resort ven biển (Từ SR01 đến SR09). Nước thải sẽ được thu gom và xử lý riêng tại mỗi lô đất Resort đạt tiêu chuẩn loại A trước khi xả ra hệ thống thoát nước mưa khu vực hoặc tái sử dụng làm nước tưới cây. Tổng lưu lượng nước thải tính toán cho khu vực đất Resort khoảng 1446m³/ngđ sẽ được xử lý bằng 06 trạm xử lý cục bộ công suất mỗi trạm 200m³/ngđ và 01 trạm có công suất là 450m³/ngđ.

+ Lưu vực 2: Toàn bộ các khu vực còn lại của dự án có tổng lưu lượng khoảng 5922m³/ngđ, nước thải sẽ được thu gom và dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung công suất 6000m³/ng.đêm đặt phía Nam khu quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn loại B cho phép xả ra môi trường.

c) Cấp nước:

- Tiêu chuẩn và công suất:

+ Biệt thự: 250 l/ng.ng.đ

+ Nhà liền kề, nhà vườn, chung cư: 200 l/ng.ng.đ

+ Khách sạn : 250 l/ng.ng.đ

+ Công cộng, dịch vụ: 3-5 l/m² sàn.ng. đ

+ Cây xanh, cảnh quan : 1,5 l/m².

- Tổng công suất cấp nước toàn khu: 9542,0m³/ngđêm:

- Giải pháp Cấp nước sinh hoạt: Dự kiến được lấy nước từ trạm cấp nước chung theo toàn khu đô thị Cái Ròng; điều chỉnh tăng đường kính tuyến ống truyền dẫn lên D300mm đi dọc theo hệ đường TL 334 cấp đến khu quy hoạch.

+ Khu vực trên đồi (phía Bắc đường TL 334). Kết hợp hệ thống bơm tăng áp và đài nước với độ cao địa hình tạo áp lực và lưu lượng cấp đến các đối tượng dùng nước. Sử dụng 03 bể nước chính cho từng khu riêng biệt với dung tích W=40-70m³/ngđêm đặt tại các độ cao +85m đến +100m .

+ Đối với khu vực phía Nam đường TL334. Nước cấp đến các khu chức năng và công trình được lấy từ mạng vòng chính của toàn khu. Các công trình cao tầng >3 tầng nên kết hợp bể dự phòng và bơm tăng áp cục bộ để đảm bảo yêu cầu cấp nước đến các thiết bị dùng nước trong từng công trình

- Cấp nước chữa cháy: Được lấy trực tiếp từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Trên mạng lưới đường ống cấp nước chính bố trí các họng lấy nước chữa cháy với khoảng cách giữa 2 họng chữa cháy kề nhau khoảng: 120m - 150m. Vị trí đặt tại các ngã ba, ngã tư đường thuận tiện cho tiếp cận và xử lý khi có sự cố. Một số khu vực có thể kết hợp với hệ thống chữa cháy cục bộ. Các công trình công cộng, khu dịch vụ

khi xây dựng phải có hệ thống chữa cháy cục bộ theo tiêu chuẩn thiết kế các công trình công cộng.

e) Cấp điện và chiếu sáng:

- Tiêu chuẩn thiết kế:

+ Cấp điện sinh hoạt: Biệt thự, liền kề: 3-5kw/ hộ

+ Cấp điện công cộng, thương mại, dịch vụ: 30-45w/m² sàn.

+ Cây xanh công viên: 3-5w/m²

- Tổng công suất cấp điện các phụ tải toàn khu: Khoảng 104.024,0 kVA

- Nguồn cấp: Lưới trung áp 22KV cấp từ trạm 110/22KV Vân Đồn - 2x63MVA theo tuyến cáp 22KV đi nổi dọc theo đường TL334. Dự kiến hạ ngầm dọc theo hệ đường giao thông. Mạng lưới cáp 22KV cấp cho các trạm biến áp trong toàn khu thiết kế đi ngầm dọc theo hệ đường giao thông, sử dụng cáp ngầm.

- Trạm hạ thế 22/0,4kv: Dự kiến xây dựng 46 trạm biến áp 22/0,4KV với gam máy từ 250KVA đến 2500KVA. Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn gần trung tâm phụ tải dùng điện, bán kính phục vụ nhỏ hơn hoặc bằng 300m.

- Lưới hạ thế: Lưới hạ áp cấp điện sinh hoạt trong toàn khu sử dụng cáp ngầm hạ áp 0,4KV bố trí dọc theo hệ đường giao thông, sử dụng cáp ngầm.

- Lưới chiếu sáng: Lấy các trạm biến áp gần nhất của từng khu.

f) Thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Tổng lượng rác thải toàn khu quy hoạch: Khoảng 27,7 tấn/ngày đêm.

+ Dự kiến bố trí các điểm thu gom và tập kết rác cho từng khu biệt thự, bố trí các thùng thu gom bằng nhựa có nắp đậy với cự ly nhỏ hơn 100m.

+ Rác thải trong toàn khu quy hoạch sẽ được thu gom và tập kết ở 1 trạm chung chuyển đặt ở phía Nam dự án rồi được vận chuyển tới bãi xử lý rác thải theo quy hoạch và quy định.

g. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường nước, không khí, đất, tiếng ồn và môi trường sinh thái trong quá trình đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch và trong suốt quá trình vận hành khai thác dự án.

- Các giải pháp quản lý, kiểm soát môi trường: Giám sát chất lượng môi trường tại các khu vực xây dựng công trình; bảo vệ nguồn nước mặt của kênh, mương, biển hiện trạng tránh thải dầu mỡ, nước thải ra các nguồn nêu trên. Giám sát việc thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường trong quy hoạch và vận hành: hệ thống cấp nước, thoát nước, cây xanh, thu gom chất thải rắn... Giám sát môi trường không khí, tiếng ồn: nguồn thải và môi trường xung quanh. Giám sát chất lượng nước cấp, chất lượng nước thải. Giám sát việc thu gom, phân loại, vận chuyển và xử lý chất thải rắn. Xây dựng hệ thống cây xanh chống ô nhiễm tiếng ồn và giảm thiểu khí thải, đồng thời nâng cao cải tạo môi trường sinh thái, tạo cảnh quan cho khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Ủy ban nhân dân huyện Vân Đồn phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế trong công tác quản lý nhà nước đối với quy hoạch; đối với các khu vực dân cư

hiện trạng cải tạo chỉnh trang cần khảo sát nghiên cứu kỹ hơn có để có định hướng cụ thể về các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng tầng, tầng cao... làm cơ sở quản lý; phối hợp với nhà đầu tư thực hiện giải phóng mặt bằng; công bố, công khai quy hoạch; quản lý giám sát việc xây dựng công trình theo quy hoạch 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.

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn triển khai các bước thủ tục tiếp theo đảm bảo tiến độ, chất lượng quy định; phối hợp với UBND huyện Vân Đồn công bố công khai quy hoạch được duyệt; đấu nối hạ tầng kỹ thuật; lưu trữ hồ sơ; hoàn thiện hồ sơ đất đai; đánh giá tác động môi trường đúng quy hoạch, thiết kế được duyệt;

- Sở Xây dựng thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định;

- Các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường; Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính; Giao thông Vận tải; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thực hiện quản lý Nhà nước đối với, quy hoạch, dự án; hướng dẫn, đôn đốc đơn vị triển khai các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

Điều 3. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp & Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính, Giao thông Vận tải, Văn hóa và Thể thao, Du lịch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Vân Đồn; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh (B/c);
- Như điều 2 (thực hiện);
- V0, V2, QLĐĐ1-3, XD1-6, QH2;
- Lưu: VT, QH3.

15b QĐ03-02

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đức Long