

Quảng Ninh, ngày 30 tháng 8 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 - Khu đô thị mới tại
xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, 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 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 “V/v lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị”; các Nghị định, Thông tư hướng dẫn liên quan và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng hiện hành;

Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Vân Đồn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1296/QĐ-TTg ngày 19/8/2009;

Căn cứ Thông báo số 296 - TB/TU ngày 19/7/2011 của Tỉnh ủy Quảng Ninh;

Căn cứ Văn bản số 2777/UBND-XD1 ngày 25/7/2011 của Ủy ban Nhân dân tỉnh “V/v xử lý, giải quyết việc thanh toán cho Nhà thầu thi công cầu Vân Đồn”;

Căn cứ Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 17/8/2011 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh”.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 382/TTr-SXD ngày 25/8/2011 kèm Bản đồ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND Vân Đồn ký thỏa thuận kèm theo Tờ trình số 739/TTr-UBND ngày 19/8/2011; Sở Xây dựng thẩm định.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 - Khu đô thị mới

tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh (kèm theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500) với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi nghiên cứu:

- Phạm vi: tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn.
- + Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng thuộc thôn 7, xã Đông Xá.
- + Phía Tây giáp khu vực bến phà Tài Xá cũ.
- + Phía Nam giáp bãi biển Đông Xá.
- + Phía Bắc giáp khu dân cư hiện có và đường 334 đoạn từ phía phà Tài Xá đến Trung đoàn 242.

- Ranh giới lập quy hoạch được giới hạn bởi các điểm Z01, Z02,... Z40, Z41, Z01 có tọa độ, kích thước định vị trên bản vẽ; tổng diện tích: 171,42 ha. Trong ranh giới lập quy hoạch 171,42ha trên có 22,7ha mở rộng diện tích đất xây dựng hạ tầng cơ sở và tạo cảnh quan (gồm có: 7,7ha diện tích đất thuộc trục giao thông chính của khu đô thị Cái Rồng - là trục giao thông đối ngoại; 6,5ha diện tích đất trồng cây xanh cảnh quan và xây dựng bãi tắm phía Đông Nam khu đô thị; 2,7ha trồng cây xanh tạo kiến trúc cảnh quan khu vực cửa ngõ Khu đô thị; 5,8ha xây dựng mương hồ đảm bảo thoát nước mặt và đảm bảo kiến trúc cảnh quan khu vực giáp ranh khu dân cư hiện hữu giáp đường 334).

2. Tính chất:

- Là Khu đô thị mới hiện đại, được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; là một khu chức năng của Khu kinh tế Vân Đồn.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

- Cơ cấu sử dụng đất được chia làm 02 khu vực chính:
 - + Khu vực phía Bắc trục đường chính của Khu đô thị cái Rồng (trục giao thông đối ngoại): Mật độ xây dựng tập trung cao, chủ yếu là các công trình nhà ở liên kế.
 - + Khu vực phía Nam trục đường chính của Khu đô thị cái Rồng: Mật độ xây dựng thấp hơn khu vực phía Bắc, tập trung chủ yếu là các công trình nhà ở biệt thự.

- Tổng diện tích quy hoạch: 171,42 ha. Trong đó bao gồm 22,7ha mở rộng diện tích đất xây dựng hạ tầng cơ sở và tạo cảnh quan (7,7ha diện tích đất giao thông đối ngoại, 6,5ha diện tích đất trồng cây xanh cảnh quan xây dựng bãi tắm phía Đông Nam khu đô thị, 2,7ha trồng cây xanh tạo kiến trúc cảnh quan khu vực cửa ngõ Khu đô thị, 5,8ha xây dựng mương hồ đảm bảo thoát nước mặt và đảm bảo kiến trúc cảnh quan khu vực giáp ranh khu dân cư hiện hữu phía giáp đường 334).

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất khu nhà ở	98,06	57,20

1	Đất ở	69,46	40,52
2	Đất công cộng khu ở	1,74	1,02
3	Đất cây xanh thể dục, thể thao khu ở	2,46	1,44
4	Đất giao thông, hạ tầng khu ở	24,40	14,22
II	Đất công trình công cộng, trường học	2,85	1,66
III	Đất dịch vụ thương mại	7,42	4,33
IV	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	9,69	5,65
V	Đất giao thông đô thị, hạ tầng	45,72	26,68
VI	Đất giao thông đối ngoại	7,68	4,48
	Tổng cộng	171,42	100,00

Bảng danh mục các lô đất ở: .

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Số ô đất	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD
I	Đất Biệt thự	BT	317428,30	700	-	03	-
1	Lô Biệt thự 1	BT01	8039,50	16	30	03	0,9
2	Lô Biệt thự 2	BT02	7525,80	15	30	03	0,9
3	Lô Biệt thự 3, 4, 5	BT03; BT04; BT05	7968,00 x 3	16 x 3	30	03	0,9
4	Lô Biệt thự 6, 7	BT06; BT07	11968,00 x 2	24 x 2	30	03	0,9
5	Lô Biệt thự 8, 9, 10	BT08; BT09; BT10	12968,00 x 3	26 x 3	30	03	0,9
6	Lô Biệt thự 11, 12, 13	BT11; BT12; BT13	13968,00 x 3	28 x 3	30	03	0,9
7	Lô Biệt thự 14	BT14	6734,00	20	38	03	1,1
8	Lô Biệt thự 15, 16	BT15; BT16	12968,00 x 2	42 x 2	38	03	1,1
9	Lô Biệt thự 17, 18	BT17 BT18	16218,00 x 2	32 x 2	30	03	0,9
10	Lô Biệt thự 19	BT19	16518,00	32	30	03	0,9
11	Lô Biệt thự 20	BT20	14484,00	29	30	03	0,9
12	Lô Biệt thự 21	BT21	13208,00	44	38	03	1,1
13	Lô Biệt thự 22	BT22	10784,00	36	38	03	1,1
14	Lô Biệt thự 23	BT23	9518,00	18	30	03	0,9
15	Lô Biệt thự 24	BT24	6043,00	12	30	03	0,9
16	Lô Biệt thự 25, 26, 27	BT25; BT26; BT27	12518,00 x 3	24 x 3	30	03	0,9
II	Đất nhà ở liên kế	LK	338153,60	3407	100	05	-
1	Lô nhà liên kế 1, 2, 3	LK01; LK02; LK03	8438,00 x 3	94 x 3	100	05	5,0
2	Lô nhà liên kế 4	LK04	11063,00	46	100	05	5,0
3	Lô nhà liên kế 5	LK05	3081,50	34	100	05	5,0
4	Lô nhà liên kế 6	LK06	8613,00	34	100	05	5,0
5	Lô nhà liên kế 7	LK07	4938,00	54	100	05	5,0
6	Lô nhà liên kế 8	LK08	8116,10	89	100	05	5,0
7	Lô nhà liên kế 9, 10, 12, 13, 14	LK09; LK10; LK12; LK13; LK14	10713,00 x 5	120 x 5	100	05	5,0

8	Lô nhà liên kế 11	LK11	8681,50	98	100	05	5,0
9	Lô nhà liên kế 15, 18, 19, 20	LK15; LK18; LK19; LK20	10888,00 x 4	122 x 4	100	05	5,0
10	Lô nhà liên kế 16, 17	LK16; LK17	10888,00 x 2	42 x 2	100	05	5,0
11	Lô nhà liên kế 21	LK21	9838,00	110	100	05	5,0
12	Lô nhà liên kế 22, 23, 24, 25, 26	LK22; LK23; LK24; LK25; LK26	6163,00 x 5	68 x 5	100	05	5,0
13	Lô nhà liên kế 27, 36	LK27; LK36	3993 x 2	18 x 2	100	05	5,0
14	Lô nhà liên kế 28, 29, 30, 35	LK28; LK29; LK30; LK35	5113,00 x 4	56 x 4	100	05	5,0
15	Lô nhà liên kế 31, 34	LK31; LK34	6338,00 x 2	70 x 2	100	05	5,0
16	Lô nhà liên kế 32, 33	LK32; LK33	3363,00 x 2	36 x 2	100	05	5,0
17	Lô nhà liên kế 37, 38, 39, 41, 42	LK37; LK38; LK39; LK41; LK42	8088,00 x 5	90 x 5	100	05	5,0
18	Lô nhà liên kế 40	LK40	6231,50	70	100	05	5,0
19	Lô nhà liên kế 43, 44	LK43; LK44	4763,00	52 x 2	100	05	5,0
20	Lô nhà liên kế 45	LK45	4763,00	52	100	05	5,0
III	Đất nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ	OCT	38989,50	500	30	15	-
1	Khu nhà ở cao tầng 1	OCT1	25528,00	300	30	15	4,5
2	Khu nhà ở cao tầng 2	OCT2	8743,30	100	30	15	4,5
3	Khu nhà ở cao tầng 3	OCT3	4718,20	100	30	15	4,5
	Tổng cộng		694.571,40	4607			

Bảng danh mục các công trình xây dựng:

STT	Danh mục sử dụng	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Số lượng
1	Trụ sở cơ quan hành chính	1	5.085,10	01
2	Trạm y tế	2	4.170,10	01
3	Nhà văn hóa	3	1.252,00	01
4	Trường THCS	4	9.008,80	01
5	Trường Tiểu học	5	9.008,8 0	01
6	Nhà trẻ	6	11.308,10	06
7	Nhà sinh hoạt cộng đồng	7	6.047,00	06
8	Khu trung tâm thể thao	8	12.135,00	01
9	Chợ trung tâm	9	13.107,90	01
10	Bến xe trung tâm	10	13.327,00	01
11	Khu khách sạn	11	31.736,30	02
12	Khu dịch vụ bãi tắm	12	15.987,80	02
13	Khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ	13	38.989,50	03
14	Khu xử lý nước thải	14	4.330,20	01
15	Bãi để xe tập trung	15	13.350,50	02
16	Bãi tập kết rác	16	1.285,50	01
17	Quảng trường Trung tâm	17	-	01
18	Bến tàu du lịch trung tâm	18	-	01

4. Tổ chức không gian và quy định quản lý kiến trúc:

a) Quy định chung:

- Tầng cao xây dựng công trình:
- + Tầng cao tối đa: 15 tầng.
- + Tầng cao tối thiểu: 01 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: theo bản đồ Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

b) Quy định quản lý kiến trúc đối với các khu nhà ở:

- Khu chung cư cao tầng - ký hiệu OCT01; OCT02; OCT03:
- + Mật độ xây dựng 30%.
- + Tầng cao công trình: 15 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng: Theo kích thước định vị tại Bản đồ quy hoạch chi tiết sử dụng đất được duyệt.
- + Cao độ nền tầng 01 cao hơn cao độ vỉa hè +0,45m.
- Nhà ở biệt thự - ký hiệu BT01 đến BT27:
- + Mật độ xây dựng trong ô đất 30% ÷ 38%.
- + Tầng cao 3 tầng.
- + Cao độ nền tầng 1 cao hơn cao độ vỉa hè +0,45m.
- + Chiều cao tầng 1 cao +4,2m; tầng 2 cao + 3,9m; tầng 3 cao +3,6m.
- + Chỉ giới xây dựng: Lùi vào sau chỉ giới đường đỏ đường giao thông tối thiểu là 5m; các phía khác cách ranh giới ô đất tối thiểu 2m.
- Nhà ở liên kế - ký hiệu LK01 đến LK45:
- + Mật độ xây dựng trong ô đất 100%;
- + Tầng cao 5 tầng.
- + Cao độ nền tầng 1 cao hơn cao độ vỉa hè +0,15m.
- + Chiều cao tầng 1 cao +4,8m; chiều cao tầng 2, 3 cao + 3,6m; tầng 4, 5 cao +3,3m;
- + Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

c) Quy định quản lý kiến trúc đối với khu công cộng:

- Theo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật ghi trên bản đồ Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất.
- Chiều cao tầng căn cứ theo thiết kế được duyệt đảm bảo phù hợp với cơ cấu, phân khu chức năng của công trình.

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

a. Chuẩn bị kỹ thuật:

* Giải pháp thiết kế san nền: Phù hợp với cốt san nền định hướng tại Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Vân Đồn và đảm bảo đầu khớp nối êm thuận với các khu vực hiện trạng: khu dân cư hiện hữu giáp đường 334 và tuyến đường 334 hiện trạng; khu vực giáp biển đảm bảo cao độ san nền thấp nhất là +3,5m (theo cao độ chuẩn Quốc gia).

* Giải pháp thoát nước mặt:

- Thoát nước theo phương pháp tự chảy.

- Bố trí hệ thống mương hở dài 1.600m ở phía Bắc Khu đô thị (khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu giáp đường 334) để đảm bảo thoát nước mặt và đảm bảo kiến trúc cảnh quan đối với khu vực dân cư hiện hữu này. Nước mưa được đầu thoát ra biển qua 2 tuyến cống (dài khoảng 1.200m) đi ngầm dưới vỉa hè tuyến đường vuông góc với trục giao thông chính của Khu đô thị.

- Các tuyến cống thoát nước còn lại được đi ngầm dưới vỉa hè các trục đường và có tiết diện $B = 0,6m \div 1,4m$.

b. Quy hoạch giao thông:

Hệ thống đường giao thông bao gồm:

- Tuyến đường trục chính nối từ đường 334 đi qua khu trung tâm Khu đô thị (mặt cắt 1-1), chiều dài khoảng: 2.440m. Mặt cắt ngang: 7m vỉa hè + 7m lòng đường gom + 3m dải phân cách + 10,5m lòng đường chính + 3m dải phân cách + 10,5m lòng đường chính + 3m dải phân cách + 7m lòng đường gom + 7m vỉa hè = 58m.

- Tuyến đường trục chính khu vực nối từ trục đường 334 xuống Khu đô thị hướng ra biển (mặt cắt 2-2), chiều dài: 800m. Mặt cắt ngang: 7m vỉa hè + 10,5m lòng đường + 3m dải phân cách + 10,5m lòng đường + 7m vỉa hè = 38m.

- Tuyến đường trục chính khu vực đi qua khu vực thương mại của Khu đô thị chiều dài khoảng: 2.100 m. Mặt cắt (3-3); mặt cắt ngang: (10m vỉa hè + 12m lòng đường + 10m vỉa hè = 32m.

- Tuyến đường trục chính khu vực nối từ khu vực thương mại của Khu đô thị hướng ra khu vực bãi tắm (Mặt cắt 4-4), chiều dài khoảng: 650m. Mặt cắt ngang: 7m vỉa hè + 12m lòng đường + 7m vỉa hè = 26m.

- Tuyến đường bao biển nằm phía Nam Khu đô thị & tuyến đường nối từ khu vực thương mại của Khu đô thị ra bãi đỗ xe (mặt cắt 5-5); chiều dài khoảng: 3.760 m. Mặt cắt ngang: 7m + 10,5m + 7m = 24,5m.

- Tuyến đường nội bộ hướng ra biển có tuyến mương đi ngầm dưới vỉa hè (mặt cắt 6-6); chiều dài khoảng 1.180m. Mặt cắt ngang: 10m + 7,5m + 5m = 22,5m.

- Tuyến đường nội bộ giáp tuyến mương hở phía Bắc và tuyến đường giáp ranh giới phía Đông Khu đô thị (mặt cắt 7-7); chiều dài khoảng: 2.380 m. Mặt cắt ngang: 7m + 7,5m + 7m = 21,5m.

- Tuyến đường nội bộ trong khu đô thị (mặt cắt 8-8), chiều dài khoảng 16.037m.

Mặt cắt ngang : $5m+7,0m+5m=17m$.

- Tuyến đường nội bộ giáp khu dân cư hiện trạng phía Đông Bắc (mặt cắt 9-9), chiều dài khoảng: 390 m. Mặt cắt ngang : $5m+7,5m+5m=17,5m$.

c. Quy hoạch cấp nước:

- Dự kiến xin đầu nối với nguồn cấp nước chung của khu vực đi song song với đường 334.

- Yêu cầu: bước tiếp theo có tính toán cụ thể hệ thống cấp nước.

d. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: dự kiến lấy từ mạng điện cao thế 35KV hiện có của khu vực.

- Yêu cầu: bước tiếp theo có tính toán cụ thể để lựa chọn công suất, thiết bị phù hợp.

e. Quy hoạch thoát nước thải:

- Bố trí trạm xử lý nước thải tại khu vực phía Tây Bắc Khu đô thị.

- Hệ thống công thoát nước thải dùng cống tròn $D=300\div400$ đi ngầm.

- Yêu cầu có tính toán cụ thể để lựa chọn công suất của trạm xử lý nước thải cho phù hợp.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định (phối hợp với UBND huyện Vân Đồn; Ban Quản lý Khu kinh tế công bố công khai quy hoạch được duyệt; hoàn thiện các nội dung còn thiếu của Đồ án, trình thẩm định phê duyệt bổ sung làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo; thực hiện các nội dung kiến nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 382/TTr-SXD ngày 25/8/2011);

- Ủy ban Nhân dân huyện Vân Đồn 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 pháp, xây dựng không tuân theo quy hoạch được duyệt theo quy định; tiến hành giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông triển khai thực hiện dự án;

- Giao Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu Kinh tế Quảng Ninh cập nhật Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 - Khu đô thị mới tại xã Đông Xá (được duyệt) vào Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - Khu đô thị Cái Rồng (đang triển khai lập);

- Sở Xây dựng thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng; hướng dẫn Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông triển khai hoàn thiện các thủ tục hồ sơ theo quy định.

(Quyết định phê duyệt Quy hoạch này thay thế cho Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/1000 Khu đô thị mới Đông Xá, huyện Vân Đồn đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh phê duyệt ngày 28/10/2003).

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, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Ban Quản lý Khu Kinh tế Quảng Ninh; Chủ tịch UBND huyện Vân Đồn; Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./. **76**

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh (B/c);
- Như điều 3 (thực hiện);
- V0, V2, QH1-2, QLĐĐ1, XD1-2, VX1, TH1;
- Lưu: VT, QH1.

22 bản-QĐ23

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



Đỗ Thông