

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẠ LONG**

Số: 6518 /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hạ Long, ngày 06 tháng 8 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phức hợp  
Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ “Về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị”; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ “Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng”; 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 529/QĐ-TTg ngày 01/4/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 4524/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của UBND thành phố Hạ Long về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long;

Căn cứ Văn bản số 7193/UBND-QH1 ngày 07/10/2019 của UBND Tỉnh “V/v nghiên cứu Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Văn bản số 2294/SXD-QH ngày 15/6/2021 của Sở Xây dựng “V/v tham gia ý kiến về Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long”; Văn bản số 2905/SXD-QH ngày 28/7/2021 của Sở Xây dựng “V/v xin ý kiến thống nhất về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long”; Văn bản số 1969/KHĐT-TĐGSĐT ngày 03/6/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư “V/v tham gia ý kiến hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long”; Văn bản số 3011/SGTVT-KHTC ngày 4/6/2021 và Văn bản số 4280/SGTVT-KHTC ngày 6/8/2021 của Sở Giao thông vận tải “V/v tham gia ý kiến đối với Nhiệm vụ và Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long”; Văn bản số 2513/SNN&PTNT-QLXDCT ngày 15/6/2021 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn “V/v tham gia ý kiến thống nhất về Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long”; Văn bản số 3887/TNMT-QHKH ngày 15/6/2021 của Sở Tài nguyên và môi trường

trường “V/v tham gia ý kiến thống nhất về Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Văn bản số 626/UBND ngày 10/6/2021 của UBND phường Hà Khẩu “Về kết quả họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh”; Văn bản số 307/UBND ngày 15/6/2021 của UBND phường Đại Yên “V/v lấy ý kiến Nhiệm vụ, đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh”;

Căn cứ Quy chuẩn và Tiêu chuẩn Việt Nam về Quy hoạch đô thị hiện hành;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị Thành phố tại Báo cáo thẩm định số 93/BCTĐ-QLĐT ngày 6/8/2021,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích.

1.1. Phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính các phường Đại Yên, phường Hà Khẩu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Ranh giới khu đất được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc: Giáp các khu dân cư hiện trạng phường Đại Yên;
- Phía Tây Nam: Giáp sông Hốt;
- Phía Đông Bắc: Giáp đường quốc lộ 18;
- Phía Đông Nam: Giáp vịnh Hạ Long.

1.2. Diện tích quy hoạch: Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 9.320.334,9 m<sup>2</sup> (932,03 ha) bao gồm:

- + Quy mô dự án được phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 529/QĐ-TTg ngày 01/04/2021 của Thủ Tướng Chính Phủ là: 923,64 ha
- + Quy mô các ô đất nghiên cứu quy hoạch kết nối các ô đất dự án là: 8,19ha
- + Quy mô các ô đất bảo vệ đường ống xăng dầu là: 0,2 ha

2. Tính chất chính:

- Là khu phức hợp đa chức năng đặc thù mang bản sắc đô thị ven biển, gắn với khu nghỉ dưỡng sinh thái, khu sân golf và dịch vụ.
- Là đô thị xanh được định hướng phát triển hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu ở của nhân dân trong khu vực. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu.

3. Nội dung quy hoạch:

3.1. Dự báo quy mô: Quy mô dân số khoảng 42.781 người.

3.2. Các thông số kinh tế - kỹ thuật của Đồ án:

#### **Bảng cơ cấu sử dụng đất**

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH</b>	<b>9.320.334,9</b>	<b>100,0</b>
I	<b>Đất dân dụng</b>	<b>6.405.130,4</b>	<b>68,7</b>

1	<b>Đất công cộng -Thương mại dịch vụ cấp đô thị</b>	496.907,0	5,3
1.1	<b>Đất công cộng -Thương mại dịch vụ cấp đô thị</b>	346.122,8	3,7
1.2	<b>Đất trường THPT</b>	57.756,7	0,6
1.3	<b>Đất hỗn hợp</b>	93.027,6	1,0
2	<b>Đất cây xanh đô thị</b>	471.028,8	5,1
2.1	<b>Đất cây xanh đô thị</b>	406.974,2	4,4
2.2	<b>Mặt nước</b>	64.054,6	0,7
3	<b>Đất giao thông đô thị</b>	727.735,8	7,8
3.1	<b>Đất đường giao thông cấp đô thị</b>	697.330,4	7,5
3.2	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	30.405,4	0,3
4	<b>Đất đơn vị ở</b>	4.709.458,9	50,5
4.1	<b>Đất các nhóm nhà ở</b>	3.312.676,1	35,5
a	<b>Đất ở</b>	2.104.432,6	22,6
-	Đất ở thấp tầng	1.567.118,5	16,8
-	Đất ở cao tầng	64.461,2	0,7
-	Đất nhà ở xã hội	423.325,4	4,5
-	Đất nhà ở tái định cư và hiện trạng cải tạo chỉnh trang	49.527,5	0,5
b	<b>Đất cây xanh nhóm nhà ở</b>	79.284,3	0,9
c	<b>Đất giao thông nhóm ở</b>	1.128.959,2	12,1
4.2	<b>Đất công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở</b>	405.400,6	4,3
a	<b>Đất công cộng -Thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở</b>	127.156,7	1,4
b	<b>Đất giáo dục</b>	278.243,9	3,0
-	Đất trường trung học cơ sở	88.705,2	1,0
-	Đất trường tiểu học	105.971,6	1,1
-	Đất trường mầm non	83.567,1	0,9
4.3	<b>Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT, mặt nước cấp đơn vị ở</b>	327.327,0	3,5
a	Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT cấp đơn vị ở	288.392,4	3,1
b	Mặt nước	38.934,6	0,4
4.4	<b>Đất giao thông khu vực</b>	664.055,1	7,1
II	<b>Đất ngoài khu dân dụng</b>	2.915.204,5	31,3
1	<b>Đất sân golf</b>	2.297.934,1	24,7
2	<b>Đất công viên</b>	169.109,8	1,8
3	<b>Đất du lịch</b>	167.226,2	1,8
4	<b>Đất di tích, tôn giáo</b>	2.963,8	0,03
5	<b>Đất khác (Dự án, Quy hoạch đã được duyệt)</b>	33.574,5	0,36
6	<b>Đất an ninh, quốc phòng</b>	100,0	0,001
7	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	77.233,4	0,8
8	<b>Đất hành lang bảo vệ cầu vượt</b>	4.378,6	0,05
9	<b>Đất bãi cát</b>	85.494,0	0,9

10	Đất cây xanh cách ly	37.357,5	0,4
11	Đất bảo vệ đường ống xăng dầu	2.040,0	0,02
12	Rừng tự nhiên	37.792,6	0,4

### 3.3. Phân khu chức năng chính:

- Phân khu quản lý kiểm soát đô thị được chia thành 2 khu quy hoạch và đường giao thông kết nối giữa 2 khu thuộc khu B4. Bao gồm:

(1) **Khu K1:** Có tổng diện tích 3.370.510,4 m<sup>2</sup> (337,05ha) gồm các ô quy hoạch A1; A2; A3; A4; A5; A6; B1; B2; B3 và các ô đất bảo vệ đường ống xăng dầu; Các chức năng chính: Đất công cộng-Thương mại dịch vụ cấp đô thị, Trường trung học phổ thông, Đất cây xanh đô thị, đất các nhóm nhà ở; Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở (công trình công cộng-Thương mại dịch vụ, trường trung học cơ sở, trường tiểu học, trường mẫu giáo, cây xanh, vườn hoa, TDTT, mặt nước cấp đơn vị ở). Đất hỗn hợp; đất hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh cách ly, mặt nước, rừng tự nhiên, giao thông và bãi đỗ xe, đất bảo vệ đường ống xăng dầu .

(2) **Khu K2:** Có tổng diện tích 5.938.142,0 m<sup>2</sup> (593,81ha) gồm ô quy hoạch A7 và các ô đất bảo vệ đường ống xăng dầu. Các chức năng chính: Đất công cộng-Thương mại dịch vụ cấp đô thị, Trường trung học phổ thông, Đất cây xanh đô thị, đất các nhóm nhà ở, đất công trình công cộng cấp đơn vị ở (công trình công cộng-Thương mại dịch vụ, trường trung học cơ sở, trường tiểu học, trường mẫu giáo, cây xanh, vườn hoa, TDTT, mặt nước cấp đơn vị ở). Đất hỗn hợp, đất sân golf, đất công viên chuyên đề, đất hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh cách ly, mặt nước, rừng tự nhiên, giao thông và bãi đỗ xe, đất bảo vệ đường ống xăng dầu .

(3) **Khu B4:** Là tuyến cầu kết nối từ khu K1 sang khu K2 có diện tích 11.682,5m<sup>2</sup> (1,17ha)

Các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị: Có tổng diện tích 496.907,0m<sup>2</sup> bao gồm các ô đất:

+ Đất công cộng-Thương mại dịch vụ cấp đô thị có tổng diện tích 346.122,8m<sup>2</sup>: Bao gồm:

\* Ô đất (Ký hiệu K1-CCĐT-01->K1-CCĐT-06; K1-CCĐT-08->K1CCĐT-10; K2-CCĐT-01;K2-CCĐT-02;K2-CĐT-04->K2-CCĐT-06;K2-CCĐT-09;K2-CCĐT-10;) Có tổng diện tích 295.442,2 m<sup>2</sup> mật độ xây dựng 15%-40%, tầng cao 4 tầng, hệ số sử dụng đất 0,6÷1,6 lần. Bố trí các công trình dịch vụ thương mại.

\* Ô đất (Ký hiệu K2-CCĐT-03) Có tổng diện tích 7.000,0 m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 25%, tầng cao 22 tầng, hệ số sử dụng đất 5,5 lần; Bố trí công trình thương mại dịch vụ, Văn phòng ...

\* Ô đất (Ký hiệu K2-CCĐT-08) Có tổng diện tích 42.675,9 m<sup>2</sup> mật độ xây dựng 58%, tầng cao 1-4 tầng, hệ số sử dụng đất 2,32 lần; Bố trí các công trình dịch vụ thương mại.

\* Ô đất (Ký hiệu K1-CCĐT-07 và K2-CCĐT-07) có tổng diện tích 1.004,7m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 50%, tầng cao 1 tầng bố trí công trình phục vụ phòng cháy, chữa cháy cho đô thị.

+ Đất trường trung học phổ thông (Ký hiệu K1-PT-01; K1-PT-02) có tổng diện tích 57.756,7m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 40%, tầng cao 4 tầng, hệ số sử dụng đất 1,6 lần.

+ Đất hỗn hợp: (Ký hiệu K1-HH-01->K1-HH-03; K2-HH) có tổng diện tích 93.027,6 m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 40%, tầng cao 25÷30 tầng, hệ số sử dụng đất 10÷12 lần. Bố trí dịch vụ thương mại, văn phòng, ...

- Đất cây xanh đô thị (bao gồm mặt nước): Có tổng diện tích đất khoảng 471.028,8 m<sup>2</sup>, bao gồm:

+ Đất cây xanh đô thị: (Ký hiệu K1-CXĐT-01->K1-CXĐT-12 và K2-CXĐT-01->K2-CXĐT112) có tổng diện tích đất khoảng 406.974,2m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 5%, tầng cao 1 tầng.

+ Mặt nước: (Ký hiệu K2-MNĐT-01->K2-MNĐT-09) có tổng diện tích 64.054,6 m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông đô thị có tổng diện tích 727.735,8 m<sup>2</sup> trong đó:

+ Đất đường giao thông thành phố có tổng diện tích 697.330,4 m<sup>2</sup>

+ Đất bãi đỗ xe diện tích: (Ký hiệu K1-P-01-> K1-P-03 và K2-P) có tổng diện tích 30.405,4 m<sup>2</sup>, trong đó ô đất K1-P-03 và K2-P: có mật độ xây dựng 40%, tầng cao 5 tầng bố trí công trình bãi đỗ xe nổi.

- Đất công cộng-Thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở: (Ký hiệu K1-CC-01-K1-CC-06 và K2-CC-01->K2-CC-07) có tổng diện tích 127.156,7 m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 25%÷40%; tầng cao 4 tầng; hệ số sử dụng đất 1,0÷1,6 lần; bố trí các công trình dịch vụ công cộng phục vụ dân cư

- Đất trường trung học cơ sở: (Ký hiệu K1-CS-01-> K1-CS-06 và K2-CS-01-> K2-CS-05) có tổng diện tích 88.705,2 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng cao 1-4 tầng, hệ số sử dụng đất 1,6 lần.

- Đất trường tiểu học: (Ký hiệu K1-TH-01->K1-TH-06 và K2-TH-01->K2-TH-06) có tổng diện tích 105.971,6 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng cao 1-4 tầng, hệ số sử dụng đất 1,6 lần.

- Đất trường mầm non: (Ký hiệu K1-MG-01->K1-MG-07 và K2-MG-01-> K2-MG-06) có tổng diện tích 83.567,1 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng cao 1-3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

- Đất cây xanh trong đơn vị ở có tổng diện tích là 327.327,0 m<sup>2</sup> trong đó:

+ Đất cây xanh đơn vị ở (ký hiệu K1-CX-01-> K1-CX-15 và K2-CX-01-> K2-CX-13) tổng diện tích 288.392,4 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 5%, tầng cao 1 tầng

+ Mặt nước cảnh quan: (Ký hiệu K1-MN-01-> K1-MN-04) Có diện tích 38.934,6 m<sup>2</sup> bố trí nằm trong các khuôn viên cây xanh đơn vị ở

- Đất đường giao thông khu vực (mặt cắt ngang từ 20,5m-30,0m) có diện tích khoảng: 664.055,1 m<sup>2</sup>.

- Đất nhóm nhà ở: Có tổng diện tích 3.312.676,1 m<sup>2</sup>; bao gồm các loại đất như đất nhà ở thấp tầng; nhà ở cao tầng; đất nhà ở xã hội; đất nhà ở tái định cư; đất cây xanh nhóm nhà ở; đường giao thông nội bộ:

+ Đất ở thấp tầng: (Ký hiệu K1-LK-1->K1-LK-128; K2-LK-1->K2-LK-201; K1-BT-1->K1-BT-91; K2-BT-1->K2-BT-197) có tổng diện tích 1.567.118,5 m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 57÷100%, tầng cao 4-5 tầng, hệ số sử dụng đất 2,3÷5,0 lần

+ Đất ở cao tầng: (Ký hiệu K2-CT-01->K2-CT-04) có tổng diện tích 64.461,2m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 18÷24%; tầng cao 25 tầng hệ số sử dụng đất 3,4÷5,2 lần;

+ Đất nhà ở xã hội: Có diện tích 423.325,4m<sup>2</sup> là quỹ đất bố trí nhà ở xã hội đảm bảo theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP, Nghị định 49/2021/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội trong đó:

\* Ô đất (Ký hiệu K1-NOXH-01->K1-NOXH-09) Có tổng diện tích 393.223,6 m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 15%÷22%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất 0,6÷0,9 lần bố trí nhà ở xã hội dạng chung cư; tầng 1 làm thương mại dịch vụ, 4 tầng còn lại bố trí ở;

\* Ô đất (Ký hiệu K1-NOXH-10-> K1-NOXH-18) Có tổng diện tích 30.101,8 m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 100%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất 5,0 lần bố trí nhà ở xã hội dạng thấp tầng;

+ Đất nhà ở tái định cư: (Ký hiệu K1-TĐC-01; K1-TĐC-02) có tổng diện tích 49.527,5m<sup>2</sup>; là quỹ đất bố trí tái định cư cho người dân của thành phố;

+ Đất cây xanh nhóm nhà ở: (Ký hiệu K1-CXNO-1->K1-CXNO-143; K2-CXNO-01-> K2-CXNO-176) có tổng diện tích 79.284,3 m<sup>2</sup> là các nhóm cây xanh nằm phân tán trong các nhóm nhà ở

+ Đất đường giao thông nội bộ (đường phân khu vực, đường nội bộ, đường vào nhà) có tổng diện tích khoảng 1.128.959,2m<sup>2</sup>

- Đất sân Golf: Để đảm bảo cơ cấu của khu du lịch, xây dựng tại đây sân golf 54 lỗ, diện tích chiếm đất khoảng 2.297.934,1m<sup>2</sup> (229,79ha) mật độ xây dựng 5%, tầng cao 1-3 tầng “Quy mô đã được Phê duyệt chủ trương đầu tư tại quyết định số 529/QĐ-TTg ngày 01/4/2021”

- Đất công viên: (Ký hiệu K2-CV01->K2-CV05) có diện tích 169.109,8 m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 25%, tầng cao 1-3 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình khoảng 0,5 lần.

- Đất du lịch: (Ký hiệu K2-DL-01->K2-DL-09) Tổng diện tích bố trí chức năng du lịch và nghỉ dưỡng là 167.226,2 m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng: 25%, tầng cao: 5-12 tầng, hệ số sử dụng đất: 1,3÷3,0 lần.

- Đất tông giáo, tín ngưỡng: (Ký hiệu K1-TG-01->K1-TG-05) có diện tích 2.963,8 m<sup>2</sup> là công trình hiện hữu

- Đất khác: (Ký hiệu K1-ĐK-01; K1-ĐK-01; K2-ĐK) có diện tích 33.574,5m<sup>2</sup>

- Đất an ninh quốc phòng: (Ký hiệu K1-AN) có diện tích 100,0 m<sup>2</sup>.

- Đất hạ tầng kỹ thuật (Ký hiệu K1-HT-01->K1-HT-03 và K2-HT-01; K2-HT-02) có tổng diện tích 77.233,4 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng cao 2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,8 lần. Bố trí các công trình Trạm biến áp, Trạm xử lý nước thải, Trạm cấp nước.

- Đất hành lang bảo vệ cầu vượt (Ký hiệu HL-01 và HL-02) có diện tích 4.378,6 m<sup>2</sup>

- Đất bãi cát: (Ký hiệu K2-BC-01; K2-BC-02) có diện tích 85.494,0 m<sup>2</sup> được bố trí giáp mặt biển

- Đất cây xanh cách ly: (Ký hiệu K1-CXCL-01-> K1-CXCL-08) có diện tích 37.357,5m<sup>2</sup> thuộc phạm vi hành lang bảo vệ tuyến ống dẫn dầu

- Đất bảo vệ đường ống xăng dầu: (Ký hiệu K1-XD-01-> K1-XD-06; K2-XD-01; K2-XD-02) có diện tích 2.040,0m<sup>2</sup> là phạm vi bảo vệ các tuyến ống xăng dầu

- Rừng tự nhiên: (Ký hiệu K1-RTN-01; K2-RTN-01-> K2-RTN-05) có diện tích 37.792,6 m<sup>2</sup> là phần rừng tự nhiên hiện hữu.

### 3.4. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

#### \* Nguyên tắc bố cục không gian

Theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2030, tầm nhìn ngoài năm 2050 (Khu vực phía Tây thành phố Hạ Long); Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long. Khu vực nghiên cứu nằm trong khu đô thị Hạ Long Xanh “Là Khu phức hợp đa chức năng đặc thù mang bản sắc đô thị ven biển, gắn với khu nghỉ dưỡng sinh thái, khu sân golf và dịch vụ...; là đô thị xanh được định hướng phát triển hiện đại, đồng bộ, quan tâm đến yếu tố bảo tồn các di tích văn hóa lịch sử truyền thống, tận dụng khai thác yếu tố cảnh quan mặt nước tự nhiên và hệ thống mương tưới nước hiện có; đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu ở của nhân dân khu vực và phát triển hạ tầng du lịch theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hạ Long”. Tuyến đường quốc lộ 18 ở phía Bắc dự án là trục động lực phát triển kinh tế quan trọng của khu vực, nhằm liên kết khu đô thị với khu trung tâm thành phố Hạ Long

Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại Thành phố Hạ Long tại phường Đại Yên, phường Hà Khẩu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh là một trong những điểm nhấn chính ở khu vực phía Tây thành phố với tổ hợp các công trình công cộng, hỗn hợp, cao tầng gắn với không gian mở biển Hạ Long. Phương án bố cục không gian kiến trúc và cảnh quan của khu vực được đề xuất dựa trên những quan điểm chủ đạo sau:

- Phát triển tổ hợp công trình: Công cộng, hỗn hợp, nhà cao tầng làm điểm nhấn chủ đạo cho khu vực, trên cơ sở xem xét mối tương quan với các không gian, kiến trúc xung quanh.

- Liên kết các không gian “mở”: cây xanh-mặt nước với sân-vườn-đường phố; tạo không gian xanh, dải xanh, trục xanh.

- Không gian trong các khu ở, đơn vị ở được tổ chức theo cấu trúc các khu chức năng công cộng được bố trí lõi trung tâm tạo được sự hài hòa đảm bảo đáp ứng không gian phục vụ, giữa các công trình thương mại cao tầng, chung cư cao tầng với khu nhà ở thấp tầng và các công trình hạ tầng xã hội khác.

- Đơn vị ở được tổ chức theo mô hình tập trung bao gồm các nhóm nhà ở cao tầng với chiều cao 25 tầng và nhà ở thấp tầng cao 4-5 tầng được tiếp cận bằng hệ thống giao thông nội bộ theo dạng liên thông, hệ thống cây xanh đơn vị ở, trường học, nhà trẻ được bố trí trong lõi tạo thành các khu ở đầy đủ các chức năng ở.

#### \* Thiết kế đô thị:

- Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch:

+ Khu công cộng, hỗn hợp, nhà cao tầng làm điểm nhấn chủ đạo cho toàn khu

+ Phát triển tổ hợp sân golf gắn liền với hệ thống công viên chuyên đề kết hợp rừng tự nhiên hiện hữu nằm ngoài phạm vi dự án tạo không gian xanh, trên cơ sở xem xét mối tương quan với các không gian, kiến trúc cảnh quan xung quanh.

- Xác định chiều cao xây dựng công trình:

+ Cao độ nền xây dựng, chiều cao các tầng đảm bảo thống nhất, đồng đều trên mặt đứng các dãy nhà, đoạn phố theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Độ vươn của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thêm, ô văng và các chi tiết

kiến trúc (gờ, chi, phào,...) phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan với các công, trình lân cận cho từng dãy nhà, đoạn phố, phù hợp Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế và quy định có liên quan.

+ Tầng cao các công trình được quy định chi tiết tại phần tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

+ Nguyên tắc xác định khoảng lùi:

\* Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

\* Khoảng lùi công trình xác định theo chức năng công trình.

\* Phương án thiết kế khoảng lùi:

\* Công trình công cộng đơn vị ở: Tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

\* Công trình trường học: Tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ. Khu vực vịnh trước công vào cân bố trí khoảng lùi tối thiểu 4m theo quy định.

\* Khu vực nhà ở cao tầng và công trình hỗn hợp cao tầng: Tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

\* Khu vực nhà ở thấp tầng: Được phép xây trùng với chỉ giới đường đỏ.

Các công trình phải đồng nhất chiều cao các tầng hoặc tạo thành các phân vị ngang trên mặt đứng bằng nhau, hài hòa.

- Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

+ Về hình khối, màu sắc: Hình khối, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình. Màu sắc có thể đa dạng nhưng phải thống nhất về gam và tông màu giữa các công trình trong cùng 1 lô đất. Kết hợp các tông màu nóng, lạnh hài hòa với cảnh quan, tuy nhiên không sử dụng các màu quá chói hoặc gây phản cảm.

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo: Phong cách hiện đại, hậu hiện đại, kiến trúc xanh... đảm bảo hài hòa với thiên nhiên, phù hợp với văn hóa Việt Nam.

+ Đối với tầng tum thang kỹ thuật mái, nghiên cứu giải pháp thiết kế bao che khu vực cầu thang bộ, giếng thang máy theo đúng quy định hiện hành.

+ Cổng ra vào, biển hiệu phải đảm bảo tính thống nhất, hài hòa và mối tương quan về kích thước (chiều Cao, chiều rộng), khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính ,thống nhất theo tuyến đường. Tại khu vực công trình công cộng cấp thành phố và hướng về phía không gian đi bộ tại khu vực lõi của tổ hợp công trình khuyến khích bố trí các biển quảng cáo tạo sự sinh động và thẩm mỹ về cảnh quan.

+ Các công trình khi được thiết kế thi công cần đảm bảo việc tiếp cận và sử dụng cho người tàn tật. Bố trí chỗ đỗ xe tại công trình hoặc các công trình, điểm đỗ xe lân cận, có lối ra vào thuận tiện,

+ Nhà chờ xe buýt, các điểm đỗ dừng xe,... sử dụng mẫu thiết kế chung, đồng bộ trên toàn tuyến phố, đóng góp cảnh quan khu vực.

+ Các tiện ích đô thị khác như trạm sạc điện dành cho các phương tiện sử dụng điện được nghiên cứu, bố trí kết hợp trong các khu vực công trình công cộng, bãi đỗ xe đảm bảo thuận tiện, an toàn trong sử dụng.

+ Có thể bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phía dưới các ô đất cây xanh nhưng phải đảm bảo an toàn sử dụng, đảm bảo mỹ quan khu vực.

+ Yêu cầu về biển hiệu, biển quảng cáo: Tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo, phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời, quy định của UBND Thành phố Và các quy định có liên quan; Các biển báo, biển chỉ dẫn, ký hiệu trên hệ phố phải đảm bảo mỹ quan đô thị, không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, an toàn cho người và công trình khác.

Quá trình triển khai tiếp theo cần nghiên cứu kỹ hơn các chi tiết kiến trúc, màu sắc, vật liệu hoàn thiện, giải pháp xử lý về vật thể kiến trúc tránh tác động của điều kiện vi khí hậu (ánh sáng, nhiệt độ, bức xạ mặt trời). Công trình sử dụng công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led-cho chiếu sáng... ) tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường:

+ Trong các khu cây xanh, bố trí hệ thống đường dạo đi bộ kết nối liên hoàn các khu vực cảnh quan với tổ chức cây xanh theo nhiều hình thái để tạo không gian cảnh quan mở, hấp dẫn người đi bộ. Các điểm nhấn trong công viên, dọc theo các tuyến đường dạo nghiên cứu theo hướng tổ hợp tiểu cảnh, sân vườn, đài phun nước, kết hợp đèn trang trí.

+ Tổ chức các đường dạo kết nối thuận tiện với các không gian sinh hoạt cộng đồng, tạo trục không gian cảnh quan với khu vực trục không xung quanh

+ Không xây dựng tường rào bao quanh các khu vườn hoa, cây xanh, công viên.

Sử dụng chủng loại cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hệ đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực, tuân thủ Tiêu chuẩn TCVN 3257:2012 (Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế), kích thước đường kính cây, chiều cao, quy cách trồng, diện tích mảng cây xanh theo yêu cầu của UBND Thành phố tại công văn số 2340/UBND-XDGT ngày 23/4/2016.

+ Thiết kế cây xanh đô thị, chiếu sáng, hệ đường đảm bảo trật tự văn minh đô thị; sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả (đèn LED).

### 3.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Mạng lưới giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong đồ án quy hoạch chi tiết được xác định đến cấp đường nội bộ tuân thủ theo Quy hoạch phân khu Khu phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long được duyệt. Quá trình lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật các hạng mục công trình, tùy điều kiện thực tế cho phép được cụ thể hóa, vi chỉnh cho phù hợp với các yếu tố hiện trạng, kinh tế, kỹ thuật... đảm bảo tính khả thi trong đầu tư xây dựng.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật: trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, tủ cáp thông tin liên lạc, trạm sạc điện... trong giai đoạn lập dự án đầu tư sẽ được xác định chính xác và cho phép cụ thể hóa, vi chỉnh quy mô, công suất phù hợp với nhu cầu sử dụng của từng công trình.

#### a. Quy hoạch giao thông:

##### a1. Đường cấp đô thị:

- Đường trục chính đô thị (mặt cắt 1-1) có bề rộng 60,00m trong đó mặt đường rộng  $11,25 \times 2 + 7,00 \times 2 = 36,50\text{m}$ ; hệ đường rộng  $6,00 \times 2 = 12,00\text{m}$  và dải phân cách rộng  $5,50 + 3,00 \times 2 = 11,50\text{m}$ .

- Đường chính đô thị (mặt cắt 2-2) có bề rộng 40,00m trong đó mặt đường rộng  $11,25 \times 2 = 22,50\text{m}$ ; vỉa hè rộng  $6,00 \times 2 = 12,00\text{m}$  và dải phân cách giữa rộng 5,50m.

- Đường chính đô thị (mặt cắt 2A-2A) có bề rộng 25,00m trong đó mặt đường rộng  $11,0 \times 2 = 22,0\text{m}$ ; dải phân cách giữa rộng 3,0m.

- Đường chính đô thị (mặt cắt 3-3) có bề rộng 48,00m trong đó mặt đường rộng  $14,00 \times 2 = 28,00\text{m}$ ; vỉa hè rộng  $5,00 \times 2 = 10,00\text{m}$  và dải phân cách giữa rộng 10,00m.

- Đường chính đô thị (mặt cắt 5-5) có bề rộng 33,50m trong đó mặt đường rộng  $13,00 + 7,50 = 20,50\text{ m}$ ; vỉa hè rộng  $6,00 + 5,00 = 11,00\text{m}$  và dải phân cách giữa rộng 2,00m

- Đường liên khu vực (mặt cắt 4-4) có bề rộng 30,00m trong đó mặt đường rộng  $7,50 \times 2 = 15,00\text{m}$ ; vỉa hè rộng  $6,00 \times 2 = 12,00\text{m}$  và dải phân cách rộng 3,00m.

- Đường liên khu vực (mặt cắt 12-12) có bề rộng 27,50m trong đó mặt đường rộng  $7,00 \times 2 = 14,00\text{m}$ ; vỉa hè rộng  $5,00 \times 2 = 10,00\text{m}$  và dải phân cách rộng 3,50m.

a2. Đường cấp khu vực:

\* Đường chính khu vực:

- Đường chính khu vực (mặt cắt 6-6) có bề rộng 25,00m trong đó mặt đường rộng  $7,00 \times 2 = 14,00\text{m}$  và vỉa hè rộng  $5,50 \times 2 = 11,00\text{m}$ .

\* Đường khu vực:

- Đường khu vực (mặt cắt 7-7) có bề rộng 20,50m trong đó mặt đường rộng  $5,25 \times 2 = 10,50\text{m}$  và vỉa hè rộng  $5,00 \times 2 = 10,00\text{m}$ .

a3. Đường cấp nội bộ:

\* Đường phân khu vực:

- Đường phân khu vực (mặt cắt 8-8) có bề rộng 17,00m trong đó mặt đường rộng  $4,50 \times 2 = 9,00\text{m}$  và vỉa hè rộng  $4,00 \times 2 = 8,00\text{m}$ .

- Đường phân khu vực (mặt cắt 9-9) có bề rộng 15,00m trong đó mặt đường rộng  $4,50 \times 2 = 9,00\text{m}$  và vỉa hè rộng  $3,00 \times 2 = 6,00\text{m}$ .

- Đường phân khu vực (mặt cắt 10-10) có bề rộng 13,00m trong đó mặt đường rộng  $3,50 \times 2 = 7,00\text{m}$  và vỉa hè rộng  $3,00 \times 2 = 6,00\text{m}$ .

- Đường phân khu vực (mặt cắt 11-11) có bề rộng 12,00m trong đó mặt đường rộng  $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$  và vỉa hè rộng 3,00.

- Đường phân khu vực (mặt cắt 13-13) có bề rộng 12,0m trong đó mặt đường rộng  $3,5 \times 2 = 7\text{m}$  và vỉa hè rộng 1 bên 5,0m

\* Đường nhóm nhà ở:

- Đường nội bộ (mặt cắt 8-8) có bề rộng 17,00m trong đó mặt đường rộng  $4,50 \times 2 = 9,00\text{m}$  và vỉa hè rộng  $4,00 \times 2 = 8,00\text{m}$ .

- Đường nội bộ (mặt cắt 9-9) có bề rộng 15,00m trong đó mặt đường rộng  $4,50 \times 2 = 9,00\text{m}$  và vỉa hè rộng  $3,00 \times 2 = 6,00\text{m}$ .

a4. Các nút giao thông:

- Các nút giao thông trong khu vực được tổ chức giao bằng.

a5. Cầu

Trong khu vực dự án bố trí cầu qua sông và cầu vượt để kết nối các khu chức năng trong dự án.

a6. Bãi đỗ xe:

- Các bãi đỗ xe công cộng tập trung đô thị: bố trí 04 bãi đỗ xe tập trung (K1-P-01; K1-P-02, K1-P-03, K2-P) với quy mô diện tích đất khoảng 30.405,4m<sup>2</sup>, trong đó tại ô đất K1-P-03, K2-P bố trí bãi đỗ xe cao tầng (mật độ xây dựng 40%, tầng cao 05 tầng), đảm bảo tổng công suất khoảng 4671 chỗ đỗ, đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu vực. Tại các khu đất bãi đỗ xe bố trí hệ thống nạp điện cho phương tiện sử dụng điện. phương thức xây dựng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các khu đất bãi đỗ xe công cộng sẽ được xác định cụ thể theo dự án đầu tư được duyệt.

- Bãi đỗ xe cho các công trình Công cộng – thương mại dịch vụ cấp đô thị, hỗn hợp, chung cư, nhà ở xã hội và cho khách vắng lai được bố trí tại tầng hầm của các công trình; tại tầng hầm của một số ô đất cây xanh đô thị, cây xanh đơn vị ở trong khu vực và tại khuôn viên các công trình. Cụ thể vị trí, ranh giới và quy mô sẽ được xác định theo dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Quá trình thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật lập dự án đầu tư có thể nghiên cứu bổ sung các bãi đỗ xe công cộng (ngầm, nổi) tại các khu đất công cộng, hỗn hợp, cây xanh sử dụng chung... (đối với các bãi đỗ xe nổi bố trí không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất) để đáp ứng nhu cầu đỗ xe của đô thị.

a6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình để xác định mạng lưới đường quy hoạch.

- Chỉ giới xây dựng các ô đất xây dựng công trình được xác định trên cơ sở chức năng sử dụng đất, diện tích ô đất, chiều cao công trình và quy mô mặt cắt đường giao thông tiếp giáp.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

a7. Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu vực nghiên cứu: 9.320.344,9 m<sup>2</sup> (100%)

- Tổng diện tích đất giao thông khu đô thị: 2.520.750,1 m<sup>2</sup> (27,04%).

- Mật độ mạng lưới đường: 14,0 km/km<sup>2</sup> (Tính đến đường phân khu vực)

(Các chỉ tiêu nêu trên chưa bao gồm diện tích đỗ xe bên trong các công trình, đỗ xe kết hợp trong các ô đất cây xanh...)

b. Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

+ Tuân thủ theo đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu phức hợp Hạ Long Xanh đã được phê duyệt xác định cao độ xây dựng khống chế cho khu vực dân dụng mới dọc ven biển là  $H_{xd} \geq 3,5$  m

+ Cao độ san nền xây dựng công trình  $H_{xd} \geq 3,5$  m

+ Cao độ san nền với khu vực cây xanh cảnh quan, sân golf  $H_{xd} \geq 3,0$  m

+ Đối với khu vực tiếp giáp với khu làng xóm hiện có, cao độ nền đường được lựa chọn đảm bảo phù hợp với hiện trạng khu vực làng xóm, trường hợp có chênh cao độ sẽ có các biện pháp kỹ thuật (tạo vùng đệm, tường chắn, taluy, mương thu nước...) để đảm bảo không ảnh hưởng đến dân cư làng xóm hiện có

- Thoát nước mưa

+ Hướng thoát nước: Tuân thủ theo đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu phức hợp Hạ Long Xanh đã được duyệt

+ Trong khu vực có tuyến mương quy hoạch nằm song song với đường Quốc lộ 18 với bề rộng khoảng 7m. Các tuyến mương này đóng vai trò là các trục tiêu nước cho khu vực phía Bắc dự án (nằm phía bên đường Quốc Lộ 18) thông qua các hệ thống cống hộp ngang đường quốc lộ 18.

+ Bố trí hệ thống kè tại các vị trí giáp sông Hốt, giáp biển

+ Hệ thống thoát nước: Khu vực quy hoạch chia thành 3 lưu vực chính:

Lưu vực 1: Giáp với sông Hốt, rừng ngập mặn. Lưu vực này nước mưa được thu gom và thoát ra khu vực rừng ngập mặn, thoát ra sông Hốt.

Lưu vực 2: Khu vực phía Đông và Tây Nam dự án, giáp biển. Lưu vực này nước mưa được thu gom và thoát ra biển.

Lưu vực 3: Khu vực phía Đông Bắc dự án giáp với Quốc lộ 18, nước mưa được thu gom trên các tuyến đường quy hoạch sau đó thoát ra khu vực rừng ngập mặn.

+ Trên hệ thống thoát nước mưa, bố trí các giếng thu, giếng thăm theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

c. Quy hoạch cấp nước:

c1. Nguồn nước:

Nguồn nước chính cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước Yên Lập công suất theo quy hoạch đến năm 2030 là 100.000m<sup>3</sup>/ngày thông qua tuyến ống truyền dẫn hiện có Ø450 và tuyến ống cấp nước dự kiến theo quy hoạch D700 trên đường Quốc lộ 18

c2. Mạng lưới

Xây dựng mạng lưới các tuyến ống cấp nước truyền tải, truyền dẫn, phân phối và dịch vụ bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch bao gồm:

- Dọc tuyến đường QL18 hiện có tuyến ống cấp nước truyền dẫn Ø450 đầu nối từ nhà máy nước Yên Lập.

- Dọc tuyến đường quy hoạch B=25m; 40m; 48m; 60m xây dựng ống cấp nước truyền dẫn Ø400 đầu nối với tuyến ống hiện có dọc đường QL18

- Xây dựng mạng lưới cấp nước phân phối kích thước Ø110 – Ø225mm bố trí dọc các tuyến đường chính theo nguyên tắc mạng vòng kết hợp mạng cụt và các tuyến ống dịch vụ kích thước Ø50mm- Ø75mm bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch theo hình thức mạng cụt để cấp nước cho công trình.

- Đối với các công trình cao tầng (>5 tầng) để đảm bảo áp lực nước theo yêu cầu tại mỗi công trình bố trí bể chứa và máy bơm tăng áp cục bộ (vị trí cụ thể sẽ được xác định khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng)

- Đối với đường ống cấp nước hiện có cấp cho các khu hiện trạng sẽ được di chuyển hoàn trả theo quy hoạch (cụ thể sẽ được thực hiện hoàn trả theo dự án riêng).

c3. Công trình phòng cháy chữa cháy

Bố trí 02 vị trí xây dựng công trình trụ sở các đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy.

c4. Cấp nước chữa cháy: Dọc các tuyến đường cấp nước phân phối đường kính từ Ø110mm trở lên bố trí các họng cứu hỏa, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành.

- Các công trình công cộng, dịch vụ, cao tầng: Xây dựng hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình (chi tiết thực hiện ở giai đoạn sau). Hệ thống cấp nước

cứu hỏa phải được Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

*d. Quy hoạch cấp điện:*

*d1. Nguồn điện*

Nguồn cấp điện từ trạm hệ thống đường dây điện trung thế 22KV chạy dọc tuyến đường Quốc Lộ 18 từ trạm 110KV Yên cư có công suất 2x63MVA

*d2. Mạng lưới*

- Trong khu vực lập quy hoạch có các tuyến điện trung thế, hạ thế hiện trạng sẽ được di chuyển và hạ ngầm dọc theo vỉa hè của các tuyến giao thông (cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án hoàn trả riêng).

- Xây dựng các tuyến cáp ngầm 22KV đấu nối với đường dây 22KV (nằm trên đường QL18) đi ngầm dọc đường quy hoạch từ đó rẽ nhánh các tuyến cáp 22KV vào cấp điện cho các trạm biến áp 22/0,4KV xây dựng mới của khu vực thiết kế.

- Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc các tuyến đường quy hoạch đấu nối từ các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện cho công trình.

- Xây dựng mới các trạm biến áp để cấp điện cho khu quy hoạch (cụ thể vị trí, công suất trạm biến áp sẽ được xem xét trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng).

- Tại các công trình công cộng, bãi đỗ xe công cộng tập trung cho phép bố trí xây dựng các trạm nạp điện phục vụ cho khu vực, đảm bảo các yêu cầu về tổ chức giao thông, PCCC theo QCVN.

- Cấp điện chiếu sáng: xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế dọc các tuyến đường quy hoạch cấp điện chiếu sáng. Mạng lưới chiếu sáng công cộng, chiếu sáng đường dạo, sân vườn được thiết kế trong quá trình lập tổng mặt bằng cho từng ô đất xây dựng công trình và được thực hiện theo dự án riêng, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

*e. Quy hoạch thông tin liên lạc:*

*- Nguồn cấp*

Xây dựng mới 2 trạm vệ tinh đấu nối với hệ thống thông tin khu vực dọc Quốc lộ 18 theo quy hoạch phân khu để đảm bảo cung cấp tín hiệu thông tin cho khu vực.

*- Mạng lưới thông tin liên lạc:*

+ Xây dựng tuyến cáp thông tin ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho các tủ cáp (cụ thể vị trí, công suất của các tủ cáp sẽ được xem xét trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng). Từ các tủ cáp, xây dựng các tuyến cáp thuê bao cấp cho các công trình.

+ Các tuyến cáp quang truyền dẫn được bố trí song song với cáp ngầm 22KV, cấp điện 0,4kV. Cụ thể được xác định chính xác trong bước lập dự án đầu tư, được cấp có thẩm quyền phê duyệt

*f. Quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường:*

- Hướng thoát: Hướng thoát nước thải được tập trung về các trạm xử lý nước thải 1,2,3 theo quy hoạch phân khu được duyệt. Bổ sung thêm trạm xử lý nước thải số 4 để xử lý nước thải thuộc lưu vực phía Đông Bắc của dự án. Nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường, được cơ quan quản lý chuyên ngành cho phép trước khi xả vào nguồn tiếp nhận. Khuyến khích áp dụng công nghệ tiên tiến

xây dựng Trạm xử lý nước thải để giảm diện tích chiếm đất, ảnh hưởng cảnh quan và môi trường.

- Mạng lưới thoát nước:

+ Xây dựng các trạm bơm chuyên bậc thu gom nước thải của khu vực bơm về các trạm xử lý nước thải tập trung (Quy mô, vị trí, công suất trạm xử lý và trạm bơm chuyên bậc sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng).

+ Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải kích thước D300mm-> D600mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải từ các công trình đưa về trạm bơm và trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực.

+ Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải bố trí các hố ga nước thải (giếng thăm) tại điểm xả các công trình, tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống.

- Vệ sinh môi trường:

+ Phương thức thu gom: bố trí các điểm tập kết rác thải tại các ô đất cây xanh và đất hạ tầng để thu gom rác thải của các nhóm ở, các ô đất cao tầng trước khi đưa đến các điểm trung chuyển tập trung của Thành phố.

+ Rác thải được phân loại ngay tại nguồn thành nhóm chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ theo quy định.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng: Có hệ thống thu gom chất thải rắn thải từ trên cao xuống bể chất thải rắn cho từng đơn nguyên.

+ Đối với khu vực nhà trẻ mẫu giáo, trường học: chất thải rắn thải được thu gom và vận chuyển thông qua hợp đồng trực tiếp với đơn vị chức năng.

+ Tại các khu vực công cộng như công viên cây xanh, đường trục chính...

+ Nhà vệ sinh công cộng: Dự kiến bố trí nhà vệ sinh công cộng tại các khu đất công viên cây xanh và trong các khu đất công cộng hỗn hợp. Quy mô, vị trí chính xác sẽ được xây dựng trong các giai đoạn lập dự án sau này.

*g. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:*

Các giải pháp bảo vệ môi trường thực hiện theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và Quyết định số 432/QĐ-BTNMT ngày 11/03/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long”.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Giao Ủy ban Nhân dân các phường Đại Yên và phường Hà Khẩu căn cứ quy định hiện hành chủ trì, phối hợp cùng phòng Quản lý đô thị và các đơn vị và cá nhân có liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch được phê duyệt; quản lý giám sát việc xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt và chức năng quy định.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai theo quy định hiện hành và đúng các nội dung của đồ án quy hoạch này.

3. Phòng Quản lý đô thị thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định hiện hành.

**Điều 3.** Chánh văn phòng HĐND & UBND Thành phố; Trưởng phòng: Quản lý đô thị; Tài nguyên & Môi trường; Đội trưởng đội Kiểm tra trật tự đô thị và Môi trường Thành phố; Chủ tịch UBND phường Đại Yên và phường Hà Khẩu; các Đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- UBND Tỉnh;
- TT TU, HĐND, UBND TP;
- Các sở: XD, TN & MT, KH &ĐT;
- Như điều 2;
- Lưu VP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Tiến Dũng**

