

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Số: 584/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 20 tháng 03 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên
do Tập đoàn Vingroup-Công ty CP làm chủ đầu tư.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

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 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1438/QĐ-TTg ngày 03/10/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2008 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Thực hiện Thông báo số 224-TB/TU ngày 13/02/2015 của Ban Thường vụ Thành ủy về dự án đầu tư xây dựng đảo Vũ Yên;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 16/TTr-SXD-QLQH ngày 20/3/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên do Tập đoàn Vingroup - Công ty CP làm chủ đầu tư với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi và ranh giới quy hoạch:

- Vị trí quy hoạch:

+ Phía Bắc giáp sông Ruột Lợn.

+ Phía Đông giáp sông Bạch Đằng.

+ Phía Nam và phía Tây giáp sông Cấm.

- Phạm vi và ranh giới quy hoạch:

Gồm toàn bộ diện tích đảo Vũ Yên, thuộc địa giới hành chính của xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên và phường Đông Hải 1, quận Hải An.

2. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô diện tích quy hoạch: 8.725.355,5 m² (872,5 ha).

- Quy mô dân số quy hoạch: Khoảng 4.000 ÷ 4.800 người.

3. Tính chất quy hoạch:

Là khu vui chơi giải trí cao cấp, sân Golf quốc tế, nhà ở gần với công viên rừng sinh thái.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	355.627,8	4,08
2	Đất công viên rừng sinh thái	2.099.476,2	24,06
3	Đất dự trữ	269.447,9	3,09
4	Đất công cộng	618.005,0	7,08
5	Đất ở	1.075.528,2	12,33
6	Đất sân Golf	1.597.855,7	18,31
7	Đất hạ tầng	12.532,7	0,14
8	Đất cây xanh và mặt nước cảnh quan	2.184.297,1	25,03
9	Đất giao thông	512.584,9	5,87
Tổng diện tích đất nghiên cứu		8.725.355,5	100,00

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật, diện tích 355.627,8 m²; bao gồm:

+ Đất xây dựng tuyến đường Vành đai 3 phía Đông đảo Vũ Yên, diện tích 183.184m².

+ Đất quân sự, diện tích 50.847,0m².

- + Đất thuộc hành lang bảo vệ tuyến điện 220 KV, diện tích 77.779,9m².
- + Đất xây dựng tuyến đường sắt đô thị, diện tích 43.816,9 m².
- *Đất công viên sinh thái*: Diện tích 2.099.476,2 m².
- *Đất dự trữ*: Diện tích 269.447,9 m²; mật độ xây dựng 50%; tầng cao 1÷5 tầng. Dự kiến xây dựng các công trình: Khách sạn 5 sao, casino và các loại hình vui chơi giải trí khác...
- *Đất sân Golf*: Diện tích 1.597.855,7 m², mật độ xây dựng 5%, tầng cao 1 tầng.
- *Đất công cộng, diện tích 618.005,0 m²; bao gồm*:
 - + Đất khu vui chơi giải trí: Diện tích 500.000 m²; mật độ xây dựng 8%; tầng cao 1 tầng. Bao gồm các loại hình vui chơi giải trí như: Công viên nước, thủy cung, khu trò chơi trong nhà, khu hoạt động ngoài trời, sân khấu nhạc nước, rạp chiếu phim, trò chơi trẻ em, phố mua sắm, khu ẩm thực... và các công trình phụ trợ.
 - + Đất dịch vụ công cộng: Diện tích 116.598,0 m²; mật độ xây dựng 35%, tầng cao 1÷3 tầng. Bao gồm các công trình: Nhà làm việc quản lý vận hành toàn khu, quản lý hành chính, trung tâm thương mại, nhà hàng.
 - + Đất bến phà: Diện tích 1.407,0 m².
- *Đất ở (xây dựng các khu biệt thự sinh thái)*: Diện tích 1.075.528,2 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 3 tầng. Bao gồm 1.116 lô đất biệt thự, diện tích trung bình 950m²/01 lô.
- *Đất hạ tầng (xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối)*: Diện tích 12.532,7 m²; mật độ xây dựng 30%; tầng cao 1 tầng. Bao gồm các công trình như: Trạm bơm cấp nước, trạm điện, trạm xử lý nước thải...
- *Đất cây xanh và mặt nước cảnh quan*: Diện tích 2.184.297,1 m²; bao gồm các khu vực cây xanh xen kẽ giữa các khu biệt thự và mặt nước cảnh quan.
- *Đất giao thông*: Diện tích 512.584,9 m²; trong đó: Đất đường giao thông 498.342,8 m²; đất giao thông tĩnh (Bãi đỗ xe) 14.242,1 m². Các điểm đỗ xe được bố trí phân tán theo các nhóm công trình nhằm tạo tính tiện nghi cho hoạt động của khu khu lịch.
- Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 15,6%.
- Quy hoạch chi tiết sử dụng đất cho từng lô đất được thể hiện trong hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 kèm theo Quyết định này.

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Bố cục không gian được tổ chức theo các khu chức năng bao gồm các khu: Sân Golf, khu vui chơi giải trí, khu biệt thự sinh thái, khu công viên sinh thái.

- Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng:

+ Không gian theo trục đường chính: Gồm hai tuyến đường trục chính ở phía Bắc và phía Nam. Trên hai trục này là các không gian công trình công cộng, quảng trường và đường vào các nhóm nhà biệt thự. Đan xen các khu vực xây dựng công trình là các không gian mở liên kết với cảnh quan của tuyến đường với không gian của sân Golf và các dòng sông.

+ Điểm nhấn: Là các khu vực công trình công cộng và dịch vụ. Điểm nhấn chính cho toàn bộ khu vực là không gian cây xanh và mặt nước đan xen, xu hướng mở liên hoàn.

+ Không gian cảnh quan (cây xanh - mặt nước):

Quy hoạch không gian mở được thiết kế chủ yếu với yếu tố cơ bản của thiên nhiên: Cây xanh - mặt nước; với mục đích giải trí và giao thông, giá trị môi trường và cảnh vật và để phân biệt và xác định không gian. Sự đa dạng về cây xanh sẽ được sử dụng trong việc tạo cảnh quan kết nối với mặt nước và các không gian khác là yếu tố kết cấu quan trọng xuyên suốt toàn dự án.

Cảnh quan bao gồm nhiều loại không gian như: Các không gian sống động thu hút đông đảo người dân; các không gian xanh và yên tĩnh; các khu vực cảnh quan đóng vai trò là các không gian để di chuyển dọc theo các tuyến đường bộ, đường thủy, giữa các toà nhà; các khu vực độc lập như: Các công viên, quảng trường, hoặc điểm nhấn cho dự án.

Công viên trung tâm, công viên liên kết, công viên vườn dạo được thiết kế cụ thể với nhiều chủ đề khác nhau, có ngôn ngữ nhất định và được tổ chức linh hoạt kết hợp với các tuyến đường và bản thân các cụm công trình.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường vành đai 3 (theo quy hoạch chung) nằm ở phía Đông đảo Vũ Yên; chiều dài 1.953,5 m; lộ giới 68 m; lòng đường 50m; vỉa hè 2x7,5 m.

- Cầu qua sông Cẩm: Cầu Vũ Yên (đang được JICA Nhật Bản nghiên cứu tiền khả thi) và cầu nối với đường Nguyễn Bình Khiêm (theo định hướng quy hoạch phân khu quận Hải An).

- Bến phà và cáp treo: Vị trí ở tiếp giáp sông Cẩm và trung tâm đảo Vũ Yên; sẽ được xây dựng phục vụ nhu cầu du lịch, vui chơi giải trí khi các tuyến giao thông đường bộ chưa hoàn thành.

- Giao thông thủy:

Tổ chức 03 bến thủy:

+ Bến du thuyền hành khách: Là bến chính tiếp cận từ sông Cẩm, vị trí ở trung tâm đảo, sát chân cầu nối đường Nguyễn Bình Khiêm, diện tích mặt nước 24.289,0 m².

+ Bến neo đậu: Bến phía Bắc tiếp cận từ sông Ruột Lợn, diện tích mặt nước 21.467,6 m²; bến phía Nam tiếp cận từ sông Cẩm, vị trí gần cầu Vũ Yên, diện tích mặt nước 10.255,4 m².

b) Giao thông nội bộ:

- Đường xe cơ giới:

Là các tuyến đi ngang qua dự án, kết nối giao thông chạy từ đường vành đai 3 đi huyện Thủy Nguyên và tuyến đường kết nối từ trung tâm thành phố vào dự án thông qua hệ thống cầu bắc qua sông Cẩm (mặt cắt 2-2); lộ giới 36,0 m; lòng đường 26,0 m; vỉa hè 2 x 5,0 m

- Đường nội bộ trong các khu chức năng: Giới hạn dành cho người đi bộ và xe điện.

+ Mặt cắt 3-3; lộ giới 21,0 m; lòng đường 17,0m; vỉa hè 2x1,0 m.

+ Mặt cắt 4-4; lộ giới 17,0 m; lòng đường 15,0 m; vỉa hè 2x1,5 m.

+ Mặt cắt 5-5; lộ giới 15,0 m; lòng đường 8,0 m; vỉa hè 2x3,5 m.

+ Mặt cắt 6-6; lộ giới 13,0 m; lòng đường 7,0 m; vỉa hè 2x3,0 m.

+ Mặt cắt 7-7; lộ giới 10,0 m; lòng đường 7,0 m; vỉa hè 2x1,5 m.

+ Mặt cắt 8-8; lộ giới 8,0 m; lòng đường 5,0 m; vỉa hè 2x1,5 m.

+ Mặt cắt 9-9; lộ giới 6,5 m; lòng đường 3,5 m; vỉa hè 2x1,5m.

- Trong khu vực sân Golf thiết kế các đường nội bộ trong sân đánh golf, các tuyến đường này có mặt cắt rộng 2 ÷ 4 m. Đây là các tuyến đường chỉ phục vụ cho các loại xe trong thi đấu, tập luyện của các vận động viên, để đảm bảo

việc thi đấu được liên tục, các tuyến đường này được thiết kế đi ngầm khi giao cắt với các tuyến đường khu vực và phân khu vực. Vị trí các tuyến đường trong sân golf chỉ là sơ bộ sẽ được quyết định khi lập dự án chi tiết.

c) Bãi đỗ xe:

Bãi đỗ xe tĩnh: Bao gồm các bãi đỗ xe nội bộ phục vụ cho dân cư và khách vắng lai, được tổ chức thành 5 điểm kết hợp các công trình dịch vụ công cộng với tổng diện tích 14.242,1m². Đối với các khu sân Golf và khu vui chơi giải trí có bố trí bãi đỗ xe riêng trong từng khu.

4.3.2. San nền, thoát nước mưa:

a) San nền:

- Nguyên tắc: Đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng; Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu với các khu vực đã lập quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát chung hiện có của khu vực lân cận.

- Cao độ san nền được xác định trên cơ sở: Cao độ mực nước tính toán của sông Bạch Đằng, sông Cửa Cấm.

- Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, xác định cao độ san nền của khu vực đảo Vũ Yên là +4,30m.

- Khống chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án trong từng ô đất, trong các giai đoạn tiếp theo.

- Xây dựng kè sông bao quanh khu đất xây dựng để đảm bảo không bị sạt lở, ngăn mực nước sông tránh ngập úng. Đối với những vị trí xây dựng công trình, tiến hành kè bao quanh lô đất để đảm bảo không bị sạt lở trong quá trình xây dựng, đối với những vị trí cây xanh cảnh quan tùy thuộc vào từng vị trí hiện trạng sẽ có giải pháp cụ thể (giải pháp xây dựng và vị trí kè sẽ được thiết kế chi tiết trong giai đoạn lập dự án đầu tư).

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Các hồ nước trong dự án vừa đóng vai trò cảnh quan, đồng thời đóng vai trò điều hòa nước. Mực nước cao nhất trong hồ điều hòa dự kiến $H_{mn}=+3,70$ m. Khi xây dựng phải đảm bảo bố trí đủ diện tích hồ điều hòa. Hồ điều hòa được nối thông với sông Cấm, sông Ruột Lợn qua hệ thống cửa phai và tuyến cống

hộp có tiết diện $B \times H = 3,0 \times 3,0$ m để thoát nước từ trong hồ cảnh quan ra sông, cao độ đỉnh kè quanh hồ $= +4,30$ m để khống chế mực nước trong hồ cảnh quan luôn đạt cao độ thiết kế. Bố trí hệ thống cống hộp tại vị trí giao cắt các tuyến đường giao thông và hồ nước cảnh quan có kích thước 2×2 m để đảm bảo nước lưu thông giữa các hồ.

- Lưu vực thoát nước: Được chia thành các lưu vực nhỏ, nước mưa được thu gom thông qua các hệ thống cống hộp, cống tròn sau đó thoát ra hệ thống hồ trong dự án

- Hệ thống thoát nước sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước thải, được bố trí trên hè có kích thước đường kính $B300 \div B600$ mm, khoảng cách giữa các hố thu trung bình $30 \text{ m} \div 35 \text{ m}$.

- Mạng lưới thoát nước mưa:

- + Trên cơ sở quy hoạch san nền, bố trí mạng lưới cống thoát nước mưa theo dạng nhánh, chạy dọc theo các lô đất quy hoạch, thu gom nước mặt và tập trung chảy về cửa xả. Thu gom nước mặt trên đường sử dụng hố ga thăm nước mưa và hố ga thu kết hợp thăm nước mưa.

- + Hệ thống thoát nước sử dụng cống hộp kết hợp với cống tròn bê tông cốt thép. Độ dốc dọc tuyến cống tối thiểu là $1/D$. Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến giếng thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

4.3.3. Cấp nước:

- Nguồn nước: Trong giai đoạn đầu nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ trạm cấp nước cục bộ dự kiến xây dựng trong khu quy hoạch. Nguồn nước mặt cấp nước chính cho đô thị là nguồn nước từ sông Giá thông qua đường ống dẫn nước thô về trạm xử lý cấp nước. Ngoài ra, nguồn cấp cho dự án được lấy bổ sung từ hệ thống cấp nước của thành phố (Nhà máy nước Ngũ Lão theo quy hoạch) nhằm đảm bảo nguồn cấp nước ổn định trong tương lai.

- Mạng lưới đường ống:

- + Xây dựng mạng vòng kết hợp với mạng nhánh cụt theo nguyên tắc cấp trực tiếp từ các tuyến ống phân phối và dịch vụ có đường kính $D50 \text{ mm} \div D110 \div D400$ mm (việc bố trí bể chứa và trạm bơm cục bộ trong các công trình sẽ được xác định cụ thể trong quá trình thực hiện dự án).

- + Các tuyến ống cấp nước phân phối và dịch vụ được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn.

+ Hệ thống cấp nước tưới cỏ sân golf được thiết kế riêng với hệ thống vòi phun sprinkler tự động, sử dụng nguồn nước từ các hồ điều hòa và cảnh quan trong khu vực quy hoạch. Thiết kế chi tiết của hệ thống này sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Cấp nước cứu hỏa:

+ Mạng lưới chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt.

+ Các họng cứu hỏa được đầu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính $D \geq 110\text{m}$ và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn.

+ Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy, chữa cháy.

4.3.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Nguyên tắc:

+ Hệ thống thoát nước thải cho khu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng, được thu gom qua hệ thống cống chính nằm giữa lòng đường, dẫn nước thải về trạm xử lý được xây dựng ở khu hạ tầng kỹ thuật. Nước thải sau khi xử lý phải đạt cột B theo tiêu chuẩn trước khi thoát ra môi trường.

+ Thiết kế đường cống theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch thoát nước mưa - san nền.

- Hệ thống cống thoát nước thải được thiết kế xây dựng là các đường cống HDPE.

- Trên mạng lưới cống thoát nước thải, tại các vị trí cống giao nhau, cống thay đổi về đường kính, độ dốc và trên các đoạn cống dài có đặt giếng thăm để tiện lợi cho việc quản lý. Khoảng cách giữa các giếng thăm đối với cống D200÷D300 là khoảng 30÷50 m/1 giếng.

- Đường cống thoát nước chôn sâu dưới mặt đất tối thiểu 0,7 m tính đến đỉnh cống nhưng không lớn hơn 2,5 m tính đến đáy cống, khi đạt trị số này sẽ phải sử dụng trạm bơm tăng áp đưa nước thải đến cao độ và vị trí mới. Trên toàn dự án có 52 trạm bơm tăng áp.

b) Vệ sinh môi trường:

- Bố trí các thùng rác dọc theo các tuyến đường với khoảng cách mỗi thùng rác từ 150 m÷200 m.

- Rác thải được phân loại tại nguồn và thu gom ở từng khu sau đó đưa về trạm trung chuyển rác thải tại khu hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị và được xe vận chuyển về khu xử lý rác thải tập chung của thành phố.

- Tỷ lệ thu gom 100%.

- Đối với khu vực cây xanh và khu vực chơi golf, đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường tại những vị trí thuận tiện cho người tham gia chơi golf vứt rác.

4.3.5. Cấp điện:

- Nguồn điện được lấy từ hệ thống cấp điện chung của đảo Vũ Yên, điểm đầu nối dự kiến với tuyến đường dây trung thế dọc đường theo Quy hoạch chung Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải.

- Nguồn trung thế cấp cho các trạm hạ thế trong khu vực nghiên cứu được thiết kế theo phương pháp mạch vòng vận hành hở.

- Tổng nhu cầu cấp điện: 16653,5 KW

- Trạm biến thế 22KV/0.4: Trong khu vực sẽ đặt 11 trạm hạ thế 22-0,4KV để cấp điện hạ thế cho các công trình và chiếu sáng đường.

- Điện 0,4KV: Các tuyến hạ thế xuất phát từ các trạm 22/0,4KV xuất tuyến các lộ 0.4KV cung cấp điện cho các tòa nhà, tại vị trí mỗi tòa nhà bố trí các tủ điện hạ thế sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/(3x95+1x50)mm và cáp ngầm Cu/XLPE(3x50+1x35)mm.

- Chiếu sáng đường phố: Lưới điện chiếu sáng được bố trí chiếu sáng sân đường nội bộ trong dự án. Bóng đèn chiếu sáng cây xanh cảnh quan dùng loại đèn 1 bóng và đèn 3 bóng..., chiếu sáng giao thông nội bộ dùng đèn chiếu sáng cao áp, bóng đèn Sodium cao áp, công suất 250W. Cột đèn chiếu sáng dùng loại cột thép mạ nhôm kẽm, chiều cao 8-12m, bóng đèn Sodium cao áp, công suất 250W. Cáp điện chiếu sáng là loại cáp ngầm Cu/XLPE(4x16)mm

4.3.6. Thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho đảo Vũ Yên được đầu nối vào mạng viễn thông của quận Hải An và huyện Thủy Nguyên thông qua các tổng đài hiện có.

Khu vực thiết kế được tính toán đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến. Tổng nhu cầu thuê bao: 2864 máy.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị, đồng thời phải đồng bộ với các hệ thống hạ tầng cơ sở khác để tiết kiệm chi phí khi thi công. Cáp chính được luồn trong ống nhựa HDPE, cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp có dầu chống ẩm đi trong ống PVC, những đoạn cáp qua đường phải luồn trong ống thép.

- Các cống bể cáp và nắp bể đã được chuẩn hoá về kích thước và kiểu dáng theo quy chuẩn ngành, bể cáp sử dụng bê tông cốt thép.

- Sử dụng các thiết bị vật tư đồng bộ với hệ chuyển mạch đang sử dụng. Vị trí và khoảng cách bể cáp cách nhau $150 \div 300m$.

- Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiên ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý về sau.

4.4. Đánh giá tác động môi trường chiến lược (ĐMC):

Nội dung đánh giá tác động môi trường chiến lược được quy định cụ thể tại hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan và tổ chức thực hiện:

- Sở Xây dựng và Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về những nội dung nghiên cứu và tính toán kinh tế - kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh và hồ sơ bản vẽ của Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên được duyệt theo Quyết định này.

- Ủy ban nhân dân quận Hải An, Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên.

- Nội dung quy hoạch được phê duyệt là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy, Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng, Chỉ huy trưởng: Bộ chỉ huy quân sự thành phố Hải Phòng, Bộ Chỉ huy Bộ đội biên phòng Hải Phòng; Viện trưởng Viện Quy hoạch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân: Quận Hải An,

huyện Thủy Nguyên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân: Phường Đông Hải 1, xã Thủy Triều; Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Thủ trưởng các ngành, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm, căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- TT TU, TT HĐND TP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Như Điều 3;
- CPVP;
- CV: QH, XD, XD2, ĐC2, GT2, VH, CT, MT,
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Thành



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**Theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí,
nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên do Tập đoàn Vingroup làm chủ đầu tư**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 584/QĐ-UBND
ngày 20/3/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

1. Quy định về đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:

- Quy định này quy định việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 584/QĐ-UBND ngày 20/03/2015.

- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Hải An, Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên có trách nhiệm phối hợp với các Sở, ngành chức năng để hướng dẫn Chủ đầu tư, các tổ chức, đơn vị liên quan thực hiện đầu tư, xây dựng theo đúng Quy hoạch chi tiết được duyệt và quy định của pháp luật.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

2. Quy định về vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô quy hoạch:

- Vị trí quy hoạch:

+ Phía Bắc giáp sông Ruột Lợn.

+ Phía Đông giáp sông Bạch Đằng.

+ Phía Nam và phía Tây giáp Sông Cấm.

- Phạm vi và ranh giới quy hoạch:

Gồm toàn bộ diện tích đảo Vũ Yên, thuộc địa giới hành chính của xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên và phường Đông Hải 1, quận Hải An.

- Quy mô diện tích quy hoạch: 8.725.355,5 m² (872,5 ha).

- Quy mô dân số quy hoạch: Khoảng 4.000 ÷ 4.800 người.

3. Quy định về sử dụng đất:

Tổng diện tích đất quy hoạch 8.725.355,5 m² có cơ cấu sử dụng đất như sau:

- *Đất công trình hạ tầng kỹ thuật, diện tích 355.627,8 m²; bao gồm:*

+ Đất xây dựng tuyến đường vành đai 3 ở phía Đông khu vực quy hoạch, diện tích 183.184 m².

+ Đất quân sự, diện tích 50.847 m².

+ Đất hành lang bảo vệ tuyến điện 220KV, diện tích 77.779,9 m².

+ Đất xây dựng tuyến đường sắt đô thị, diện tích 43.816,9 m².

- *Đất xây dựng công viên sinh thái:* Diện tích 2.099.476,2 m².

- *Đất dự trữ:* Diện tích 269.447,9 m²; mật độ xây dựng 50%; tầng cao 1÷5 tầng; xây dựng các công trình khách sạn 5 sao, các loại hình vui chơi giải trí khác, casino...

- *Đất sân Golf:* Diện tích 1.597.855,7 m²; mật độ xây dựng 5%; tầng cao 1 tầng.

- *Đất công cộng, diện tích 618.005,0 m²; bao gồm:*

+ Đất khu vui chơi giải trí: Diện tích 500.000 m²; mật độ xây dựng 8%; tầng cao 1 tầng. Bao gồm các loại hình vui chơi giải trí như: Công viên nước, thủy cung, khu trò chơi trong nhà, khu hoạt động ngoài trời, sân khấu nhạc nước, rạp chiếu phim, trò chơi trẻ em, phố mua sắm, khu ẩm thực... và các công trình phụ trợ.

+ Đất dịch vụ công cộng: Diện tích 116.598,0 m²; mật độ xây dựng 35%, tầng cao 1÷3 tầng. Bao gồm các công trình: Nhà làm việc quản lý vận hành toàn khu, quản lý hành chính, trung tâm thương mại, nhà hàng.

+ Đất bến phà: Diện tích 1.407,0 m².

- *Đất ở (xây dựng các khu biệt thự sinh thái):* Diện tích 1.075.528,2 m²; mật độ xây dựng 40%; tầng cao 3 tầng. Bao gồm 1.116 lô đất biệt thự có diện tích trung bình 950m²/1 lô.

- *Đất hạ tầng (xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối)*: Diện tích 12.532,7m²; mật độ xây dựng 30%; tầng cao 1 tầng. Bao gồm các công trình như: Trạm bơm cấp nước, trạm điện, trạm xử lý nước thải...

- *Đất cây xanh mặt nước và cảnh quan*: Bao gồm các khu vực cây xanh xen kẽ giữa các khu đất xây dựng biệt thự và mặt nước cảnh quan có diện tích 2.184.297,1m².

- *Đất giao thông*:

Tổng diện tích 512.584,9 m²; trong đó: Đất đường giao thông 498.342,8 m²; đất giao thông tĩnh (05 Bãi đỗ xe) 14.242,1 m².

4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng-kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực:

4.1. Thoát nước mưa và cao độ san nền (cao độ Hải đồ):

a) San nền:

- Nguyên tắc: Đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng; đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu với các khu vực đã lập quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát chung hiện có của khu vực lân cận.

- Cao độ san nền được xác định trên cơ sở cao độ mực nước tính toán của sông Bạch Đằng, sông Cửa Cấm.

- Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, xác định cao độ san nền của khu vực đảo Vũ Yên là +4,30 m.

- Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án trong từng ô đất, trong các giai đoạn tiếp theo.

- Xây dựng kè sông bao quanh khu đất xây dựng để đảm bảo không bị sạt lở, ngăn mực nước sông tránh ngập úng. Đối với những vị trí xây dựng công trình, tiến hành kè bao quanh lô đất để đảm bảo không bị sạt lở trong quá trình xây dựng, đối với những vị trí cây xanh cảnh quan tùy thuộc vào từng vị trí hiện trạng sẽ có giải pháp cụ thể (giải pháp xây dựng và vị trí kè sẽ được thiết kế chi tiết trong giai đoạn lập dự án đầu tư).

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước bẩn.

- Các hồ nước trong dự án vừa đóng vai trò cảnh quan đồng thời đóng vai trò điều hòa nước. Mức nước cao nhất trong hồ điều hòa dự kiến $H_{mn}=+3,70$ m. Khi xây dựng phải đảm bảo bố trí đủ diện tích hồ điều hòa. Hồ điều hòa được nối thông với sông Cẩm, sông Ruột Lợn qua hệ thống cửa phai và tuyến cống hộp có tiết diện $B \times H = 3,0 \times 3,0$ m để thoát nước từ trong hồ cảnh quan ra sông, cao độ đỉnh kè quanh hồ $=+4,30$ m để khống chế mực nước trong hồ cảnh quan luôn đạt cao độ thiết kế. Bố trí hệ thống cống hộp tại vị trí giao cắt các tuyến đường giao thông và hồ nước cảnh quan có kích thước 2×2 m để đảm bảo nước lưu thông giữa các hồ.

- Lưu vực thoát nước: Được chia thành các lưu vực nhỏ, nước mưa được thu gom thông qua các hệ thống cống hộp, cống tròn sau đó thoát ra hệ thống hồ trong dự án

- Hệ thống thoát nước sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước bẩn, được bố trí trên hè có kích thước đường kính $B300 \div B600$ mm, khoảng cách giữa các hố thu trung bình $30m \div 35$ m.

- Mạng lưới thoát nước mưa:

+ Trên cơ sở quy hoạch san nền, bố trí mạng lưới cống thoát nước mưa theo dạng nhánh, chạy dọc theo các lô đất quy hoạch, thu gom nước mặt và tập trung chảy về cửa xả. Thu gom nước mặt trên đường sử dụng hố ga thăm nước mưa và hố ga thụ kết hợp thăm nước mưa.

+ Hệ thống thoát nước sử dụng cống hộp kết hợp với cống tròn bê tông cốt thép. Độ dốc dọc tuyến cống tối thiểu là $1/D$. Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến giếng thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

4.2 Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường vành đai 3 (theo quy hoạch chung) nằm ở phía Đông đảo Vũ Yên; chiều dài 1.953,5 m; lộ giới 68 m; lòng đường 50m; vỉa hè $2 \times 7,5$ m.

- Cầu qua sông Cẩm: Cầu Vũ Yên (đang được JICA Nhật Bản nghiên cứu tiền khả thi) và Cầu nối với đường Nguyễn Bình Khiêm (theo định hướng quy hoạch quận Hải An).

- Bến phà và cáp treo: Vị trí ở tiếp giáp sông Cẩm và trung tâm đảo Vũ Yên; sẽ được xây dựng phục vụ nhu cầu du lịch, vui chơi giải trí khi các tuyến giao thông đường bộ chưa hoàn thành.

- Giao thông thủy:

Tổ chức 03 bến thủy:

+ Bến du thuyền hành khách: Là bến chính tiếp cận từ sông Cẩm, vị trí ở trung tâm đảo, sát chân cầu nối đường Nguyễn Bình Khiêm; diện tích mặt nước 24.289 m².

+ Bến neo đậu: Bến phía Bắc tiếp cận từ sông Ruột Lợn, diện tích mặt nước 21.467,6 m²; bến phía Nam tiếp cận từ sông Cẩm, vị trí gần cầu Vũ Yên, diện tích mặt nước 10.255,4 m².

b) Giao thông nội bộ:

- Đường xe cơ giới:

Là các tuyến đi ngang qua dự án, kết nối giao thông chạy từ đường vành đai 3 đi huyện Thủy Nguyên và tuyến đường kết nối từ trung tâm thành phố vào dự án thông qua hệ thống cầu bắc qua sông Cẩm (mặt cắt 2-2); lộ giới 36,0 m; lòng đường 26,0 m; vỉa hè 2 x 5,0 m

- Đường nội bộ trong các khu chức năng: giới hạn dành cho người đi bộ và xe điện.

+ Mặt cắt 3-3; lộ giới 21,0 m; lòng đường 17,0 m; vỉa hè 2x1,0 m.

+ Mặt cắt 4-4; lộ giới 17,0 m; lòng đường 15,0 m; vỉa hè 2x1,5 m.

+ Mặt cắt 5-5; lộ giới 15,0 m; lòng đường 8,0 m; vỉa hè 2x3,5 m.

+ Mặt cắt 6-6; lộ giới 13,0 m; lòng đường 7,0 m; vỉa hè 2x3,0 m.

+ Mặt cắt 7-7, lộ giới 10,0 m; lòng đường 7,0 m; vỉa hè 2x1,5 m.

+ Mặt cắt 8-8; lộ giới 8,0 m; lòng đường 5,0 m; vỉa hè 2x1,5 m.

+ Mặt cắt 9-9; lộ giới 6,5 m; lòng đường 3,5 m; vỉa hè 2x1,5 m.

- Trong khu vực sân Golf có thiết kế các đường nội bộ trong sân đánh golf, các tuyến đường này có mặt cắt rộng 2 ÷ 4 m. Đây là các tuyến đường chỉ phục vụ cho các loại xe trong thi đấu, tập luyện của các vận động viên, để đảm bảo việc thi đấu được liên tục, các tuyến đường này được thiết kế đi ngầm khi giao cắt với các tuyến đường khu vực và phân khu vực. Vị trí các tuyến đường trong sân golf chỉ là sơ bộ sẽ được quyết định khi lập dự án chi tiết.

4.3 Cấp nước:

- Nguồn nước: Trong giai đoạn đầu nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ trạm cấp nước cục bộ dự kiến xây dựng trong khu quy hoạch. Nguồn nước mặt cấp nước chính cho đô thị là nguồn nước từ sông Giá thông qua đường ống dẫn nước thô về trạm xử lý cấp nước. Ngoài ra, nguồn cấp cho dự án được lấy bổ

sung từ hệ thống cấp nước của thành phố (Nhà máy nước Ngũ Lão theo quy hoạch) nhằm đảm bảo nguồn cấp nước ổn định trong tương lai.

- Mạng lưới đường ống:

+ Xây dựng mạng vòng kết hợp với mạng nhánh cụt theo nguyên tắc cấp trực tiếp từ các tuyến ống phân phối và dịch vụ có đường kính D50 mm ÷ D110-D400mm (việc bố trí bể chứa và trạm bơm cục bộ trong các công trình sẽ được xác định cụ thể trong quá trình thực hiện dự án).

+ Các tuyến ống cấp nước phân phối và dịch vụ được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn.

+ Hệ thống cấp nước tưới cỏ sân golf được thiết kế riêng với hệ thống vòi phun sprinkler tự động, sử dụng nguồn nước từ các hồ điều hòa và cảnh quan trong khu vực quy hoạch. Thiết kế chi tiết của hệ thống này sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Cấp nước cứu hỏa:

+ Mạng lưới chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt.

+ Các họng cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính $D \geq 110\text{mm}$ và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn.

+ Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy, chữa cháy.

4.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Nguyên tắc:

+ Hệ thống thoát nước thải cho khu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng, được thu gom qua hệ thống cống chính nằm giữa lòng đường, dẫn nước thải về trạm xử lý được xây dựng ở khu hạ tầng kỹ thuật. Nước thải sau khi xử lý phải đạt cột B theo tiêu chuẩn trước khi thoát ra môi trường.

+ Thiết kế đường cống theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch thoát nước mưa - san nền.

- Hệ thống cống thoát nước thải được thiết kế xây dựng là các đường cống HDPE.

- Trên mạng lưới cống thoát nước thải, tại các vị trí cống giao nhau, cống thay đổi về đường kính, độ dốc và trên các đoạn cống dài có đặt giếng thăm để tiện lợi cho việc quản lý. Khoảng cách giữa các giếng thăm đối với cống D200÷D300 là khoảng 30÷50 m/1 giếng.

- Đường cống thoát nước chôn sâu dưới mặt đất tối thiểu 0,7 m tính đến đỉnh cống nhưng không lớn hơn 2,5 m tính đến đáy cống, khi đạt trị số này sẽ phải sử dụng trạm bơm tăng áp đưa nước thải đến cao độ và vị trí mới. Trên toàn dự án có 52 trạm bơm tăng áp.

b) Vệ sinh môi trường:

- Bố trí các thùng rác dọc theo các tuyến đường với khoảng cách mỗi thùng rác từ 150 m÷200 m.

- Rác thải được phân loại tại nguồn và thu gom ở từng khu sau đó đưa về trạm trung chuyển rác thải tại khu hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị và được xe vận chuyển về khu xử lý rác thải tập chung của thành phố.

- Tỷ lệ thu gom 100%.

- Đối với khu vực cây xanh và khu vực chơi golf, đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường tại những vị trí thuận tiện cho người tham gia chơi golf vứt rác.

4.5 Cấp điện:

- Nguồn điện được lấy từ hệ thống cấp điện chung của đảo Vũ Yên, điểm đấu nối dự kiến với tuyến đường dây trung thế dọc đường theo Quy hoạch chung Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải.

- Nguồn trung thế cấp cho các trạm hạ thế trong khu vực nghiên cứu được thiết kế theo phương pháp mạch vòng vận hành hở.

- Tổng nhu cầu cấp điện: 16653,5 KW

- Trạm biến thế 22KV/0.4: Trong khu vực sẽ đặt 11 trạm hạ thế 22-0,4KV để cấp điện hạ thế cho các công trình và chiếu sáng đường.

- Điện 0,4KV: Các tuyến hạ thế xuất phát từ các trạm 22/0,4KV xuất tuyến các lộ 0.4KV cung cấp điện cho các tòa nhà, tại vị trí mỗi tòa nhà bố trí các tủ điện hạ thế sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/(3x95+1x50)mm và cáp ngầm Cu/XLPE(3x50+1x35)mm.

- Chiếu sáng đường phố: Lưới điện chiếu sáng được bố trí chiếu sáng sân đường nội bộ trong dự án. Bóng đèn chiếu sáng cây xanh cảnh quan dùng loại đèn 1 bóng và đèn 3 bóng..., chiếu sáng giao thông nội bộ dùng đèn chiếu sáng cao áp, bóng đèn Sodium cao áp, công suất 250W. Cột đèn chiếu sáng dùng loại

cột thép mạ nhôm kẽm, chiều cao 8-12m, bóng đèn Sodium cao áp, công suất 250W. Cấp điện chiếu sáng là loại cáp ngầm Cu/XLPE(4x16)mm

4.6 Thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho đảo Vũ Yên được đấu nối vào mạng viễn thông của quận Hải An và huyện Thủy Nguyên thông qua các tổng đài hiện có. Khu vực thiết kế được tính toán đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến. Tổng nhu cầu thuê bao: 2864 máy.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị, đồng thời phải đồng bộ với các hệ thống hạ tầng cơ sở khác để tiết kiệm chi phí khi thi công. Cáp chính được luồn trong ống nhựa HDPE, cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp có dầu chống ẩm đi trong ống PVC, những đoạn cáp qua đường phải luồn trong ống thép.

- Các cống bể cáp và nắp bể đã được chuẩn hoá về kích thước và kiểu dáng theo quy chuẩn ngành, bể cáp sử dụng bê tông cốt thép.

- Sử dụng các thiết bị vật tư đồng bộ với hệ chuyển mạch đang sử dụng. Vị trí và khoảng cách bể cáp cách nhau $150 \div 300\text{m}$.

- Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiên ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý về sau.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Đất dự trữ phát triển:

- Diện tích xây dựng 269.447,9 m²; là khu bố trí các công trình dịch vụ du lịch: Khách sạn 5 sao, các công trình vui chơi giải trí khác, chiếm tỷ lệ 3,09% trong tổng diện tích đất quy hoạch đô thị.

- Chỉ tiêu cho ô đất được quy định cụ thể như sau:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn XD (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
DVDL	Đất dự trữ (Đất dịch vụ du lịch-Tổ hợp khách sạn-casino-vui chơi giải trí khác...)	269.447,9	134.724,0	404.171,9	50	1-5	1,5

2. Đất khu vui chơi giải trí:

- Diện tích xây dựng 500.000 m²; là khu trung tâm vui chơi giải trí công cộng, chiếm tỷ lệ 5,73% trong tổng diện tích đất quy hoạch.

- Chỉ tiêu cho ô đất được quy định cụ thể như sau:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn XD (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
VAP	Đất khu vui chơi giải trí	500.000	40.000,0	40.000,0	8	1	0,08

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

+ Công trình xây dựng có hình thức đẹp, đảm bảo hài hoà với các công trình lân cận, phù hợp với chức năng sử dụng, đóng góp bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

+ Tổ chức hệ thống cây xanh, kết hợp với việc bố trí nơi đỗ xe, cấp điện, cấp nước... khoảng lùi tối thiểu theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và xác định trên cơ sở quy hoạch tổng mặt bằng và phương án thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

Tuân thủ chỉ giới đường đỏ, cao độ khống chế các tuyến đường giáp ô đất; đảm bảo các hành lang an toàn tới các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo quy định, các yêu cầu về xả nước thải và đảm bảo yêu cầu đỗ xe theo Tiêu chuẩn thiết kế và Quy hoạch chi tiết.

3. Đất xây dựng sân Golf:

- Diện tích xây dựng 1.596.855,7 m²; chiếm tỷ lệ 18.31% trong tổng diện tích đất quy hoạch.

- Chỉ tiêu cho ô đất được quy định cụ thể như sau:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn XD (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
SG	Đất sân Golf	1.597.855,7	798,9	798,9	5%	1	

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

+ Công trình xây dựng có hình thức đẹp, đảm bảo hài hoà với các công trình lân cận, phù hợp với chức năng sử dụng, đóng góp bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

+ Tổ chức hệ thống cây xanh, kết hợp với việc bố trí nơi đỗ xe, cấp điện, cấp nước... khoảng lùi tối thiểu theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và xác định trên cơ sở quy hoạch tổng mặt bằng và phương án thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

Tuân thủ chỉ giới đường đỏ, cao độ khống chế các tuyến đường giáp ô đất; đảm bảo các hành lang an toàn tới các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo quy định, các yêu cầu về xả nước thải và đảm bảo yêu cầu đỗ xe theo Tiêu chuẩn thiết kế và Quy hoạch chi tiết.

4. Đất xây dựng công trình dịch vụ công cộng:

- Diện tích xây dựng 116.598 m²; là khu xây dựng công trình công cộng, bao gồm các ô đất có ký hiệu DV01 đến DV09; chiếm tỷ lệ 1,34% trong tổng diện tích đất quy hoạch.

- Chỉ tiêu cho ô đất được quy định cụ thể như sau:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn XD (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
DV	Đất dịch vụ công cộng	116598	40,809.3	40809.3	35	1	0,35
DV-01	Đất dịch vụ công cộng-01	5070,7	1.774,7	1.774,7	35	1	0,35
DV-02	Đất dịch vụ công cộng-02	7029,4	2.460,3	2.460,3	35	1	0,35
DV-03	Đất dịch vụ công cộng-03	38.187,2	13.365,5	13.365,5	35	1	0,35
DV-04	Đất dịch vụ công cộng-04	10.359	3.625,7	3.625,7	35	1	0,35
DV-05	Đất dịch vụ công cộng-05	10.963,9	3.837,4	3.837,4	35	1	0,35
DV-06	Đất dịch vụ công cộng-06	11.886,8	4.160,4	4.160,4	35	1	0,35
DV-07	Đất dịch vụ công cộng-07	8.461	2.961,4	2.961,4	35	1	0,35
DV-08	Đất dịch vụ công cộng-08	16.106,5	5.637,3	5.637,3	35	1	0,35
DV-09	Đất dịch vụ công cộng-09	8.533,5	2.986,7	2.986,7	35	1	0,35

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

Công trình xây dựng có hình thức đẹp, đảm bảo hài hoà với các công trình lân cận, phù hợp với chức năng sử dụng, đóng góp bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

Tổ chức hệ thống cây xanh, kết hợp với việc bố trí nơi đỗ xe, cấp điện, cấp nước... khoảng lùi tối thiểu theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và xác định trên cơ sở quy hoạch tổng mặt bằng và phương án thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

Tuân thủ chỉ giới đường đỏ, cao độ khống chế các tuyến đường giáp ô đất; đảm bảo các hành lang an toàn tới các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo quy định, các yêu cầu về xả nước thải và đảm bảo yêu cầu đỗ xe theo Tiêu chuẩn thiết kế và Quy hoạch chi tiết.

5. Đất ở:

- Đất ở có tổng diện tích 1.075.528,2m², chiếm tỷ lệ 12,33% trong tổng diện tích quy hoạch.

- Chỉ tiêu cho ô đất được quy định cụ thể như sau:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn XD (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Số biệt thự
BT	Đất ở nghỉ dưỡng	1.075.528,2	430.211,3	1.290.633,8	40	3	1,20	1,116

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

+ Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh, sân vườn, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình.

+ Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình, khoảng cách giữa các công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khi lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể phải tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

+ Nước thải được xử lý tại trạm xử lý trong khu vực dự án sau đó thoát vào hệ thống cống thoát nước thải. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu tập kết rác trong khu vực dự án sau đó vận chuyển đến các khu xử lý rác của thành phố.

+ Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

+ Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính thông qua trạm bơm, bể chứa.

6. Đất hạ tầng:

- Ký hiệu (HT) có tổng diện tích 12.532,7m²; là khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối; bao gồm các công trình như trạm bơm cấp nước, trạm điện, trạm xử lý nước thải...

- Chỉ tiêu cho ô đất được quy định cụ thể như sau:

Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn XD (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
Đất hạ tầng	HT	12.532,7	3.759,8	3.759,8	30	1	0,3

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

+ Công trình xây dựng có hình thức đẹp, đảm bảo hài hoà với các công trình đô thị, phù hợp với chức năng sử dụng, đóng góp bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

+ Tổ chức hệ thống cây xanh, khoảng lùi tối thiểu theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và xác định trên cơ sở quy hoạch tổng mặt bằng và phương án thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

Tuân thủ chỉ giới đường đỏ, cao độ không chế các tuyến đường giáp ô đất; đảm bảo các hành lang an toàn tới các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo quy định, các yêu cầu về xả nước thải và đảm bảo yêu cầu đỗ xe theo Tiêu chuẩn thiết kế và Quy hoạch chi tiết

7. Đất cây xanh và mặt nước cảnh quan: Diện tích 2.184.297,1m².

8. Đất giao thông:

- Đường giao thông: Diện tích 498.342,8 m².

- Bãi đỗ xe: (Ký hiệu P) có tổng diện tích 14.242,1m².

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

Việc xây dựng, khai thác và sử dụng trên ô đất phải tuân thủ theo đúng Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Chương 3 **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

1. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Hải An, Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên căn cứ Đồ án quy hoạch chi tiết và quy định cụ thể của Quy định này có trách nhiệm hướng dẫn và giám sát chủ đầu tư thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định của pháp luật.

2. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

3. Quy định quản lý này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết theo quy định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
CHỦ TỊCH



Lê Văn Thành