

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẠ LONG**

Số: 8108/QĐ-UBND

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

Hạ Long, ngày 12 tháng 8 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, 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 được Quốc hội khoá XIII thông qua ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến luật quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ “Về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị”; Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính Phủ “Quy định về sắp xếp lại, xử lý tài sản công”; Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ “Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ”;

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

Căn cứ Quyết định số 5116/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố “Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục: lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý các đồ án quy hoạch đô thị thuộc trách nhiệm, thẩm quyền của UBND thành phố Hạ Long”;

Căn cứ “Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050” đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kèm theo Quyết định số 702/QĐ-TTg ngày 07/6/2019; “Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Hạ Long kỳ cuối 2016-2020” được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2609/QĐ-UBND ngày 28/6/2019; “Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long” đã được UBND Tỉnh phê duyệt kèm theo Quyết định số 285/QĐ-UBND ngày 14/02/2012;

Căn cứ Quyết định số 4050/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc đính chính Cơ cấu sử dụng đất và danh mục sử dụng đất Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, thành phố hạ Long;

Căn cứ Quyết định số 8108/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND Thành phố “V/v phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long”;



Căn cứ Quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 13/6/2014 của UBND Tỉnh “V/v phê duyệt lại Dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu đô thị ngành Than giai đoạn 1, tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long”; Quyết định số 3973/QĐ-UBND ngày 23/9/2019 của UBND Tỉnh “Điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu đô thị ngành Than giai đoạn 1, tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Quyết định 4775/QĐ-UBND ngày 12/11/2019 của UBND Tỉnh Quảng Ninh “Về việc chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị ngành than (giai đoạn 2) tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Văn bản số 6964/UBND-QH1 ngày 26/9/2019 của UBND Tỉnh “Về việc xử lý chồng lấn giữa quy hoạch khu đô thị FLC và quy hoạch khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh”;

Căn cứ Văn bản số 9151/UBND-QH1 ngày 17/12/2019 của UBND Tỉnh “Về việc rà soát điều chỉnh ranh giới, diện tích Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Văn bản số 23/UBND-NLN3 ngày 03/01/2020 của UBND Tỉnh “Về việc báo cáo kết quả kiểm tra diện tích cây ngập mặn có trong mặt bằng dự án đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh”;

Căn cứ Văn bản số 3275/UBND-QH1 ngày 18/5/2020 của UBND Tỉnh “V/v điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Văn bản số 3894/UBND-QH1 ngày 11/6/2020 của UBND “V/v bố trí tái định cư cho các hộ dân thuộc diện GPMB thực hiện dự án Khu đô thị ngành Than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Văn bản số 2205/SXD-QH ngày 16/6/2020 của Sở Xây dựng “V/v tham gia ý kiến đối với nhiệm vụ và điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long”; Văn bản số 3532/TNMT-QHKH của Sở Tài nguyên và môi trường “V/v tham gia ý kiến về việc phê duyệt hồ sơ nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết và đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long”; Văn bản số 2865/SGTVT-KHTC ngày 18/6/2020 “V/v tham gia ý kiến đối với Nhiệm vụ điều chỉnh và đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long”; Văn bản số 2586/SNN&PTNT-QLXDCT ngày 24/6/2020 “V/v tham gia ý kiến Nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long”; Văn bản số 645/KL-QLBVR&BTNN ngày 18/6/2020 “V/v tham gia ý kiến Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết và đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ nội dung biên bản họp ngày 14/6/2020 “V/v lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về điều chỉnh “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị ngành Than phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Quy chuẩn và các Tiêu chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng hiện hành;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số **16.3./BCTĐ-QLĐT** ngày **10./8/2020**,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt “Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long” do Công ty TNHH tư vấn, thiết kế Phú Xuân lập, với những nội dung cơ bản sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích:

1.1. Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long; được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, ..., 26, 27, và 1 (trừ 03 phần diện tích rừng ngập mặn giới hạn bởi các điểm có tọa độ ghi tại bản vẽ quy hoạch được phê duyệt kèm theo). Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Tây Bắc và Đông Bắc giáp khu đô thị của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC.

- Phía Tây Nam giáp khu đô thị Hà Khánh C và mương thoát nước.

- Phía Đông Nam, phía Nam giáp Tỉnh lộ 337 cũ (đường Trần Phú).

1.2. Tổng diện tích quy hoạch: 973.587,07 m² (~ 97,36ha).

2. Lý do điều chỉnh:

- Dự án chưa khớp nối về ranh giới, hệ thống giao thông với các dự án giáp ranh (Khu đô thị Hà Khánh của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC thực hiện, khu đô thị Hà Khánh C...).

- Trong ranh giới quy hoạch, dự án đã phê duyệt có rừng tự nhiên ngập mặn cần điều chỉnh bảo vệ, phát triển rừng ngập mặn theo quy định.

- Nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch để đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan tốt hơn, sử dụng quỹ đất hiệu quả hơn so với quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Tính chất: Là khu đô thị mới trong chuỗi đô thị Cao Xanh – Hà Khánh; gồm các khu ở và các công trình công cộng, dịch vụ phục vụ chung toàn khu đô thị.

4. Nội dung chính quy hoạch:

4.1. Các chỉ tiêu quy hoạch:

a. Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Cơ cấu sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất Khu đô thị	716.679,56	
I	Đất ở	272.704,29	28,01
1	Nhà liền kề sân vườn	166.831,02	
2	Nhà biệt thự	43.622,78	
3	Nhà ở xã hội	58.875,49	
4	Nhà ở liền kề sân vườn tái định cư	3.375,00	

II	Đất công cộng (văn hóa, y tế)	5.490,64	0,56
III	Đất giáo dục	34.099,40	3,50
III	Đất tín ngưỡng	636,72	0,07
IV	Đất công viên cây xanh, mặt nước	145.082,65	14,90
1	Đất công viên cây xanh	73.201,39	
2	Đất mặt nước	71.881,26	
V	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác	244.739,79	25,14
VII	Đất quốc phòng	274,00	0,03
VII	Đất thương mại dịch vụ	13.652,07	1,40
B	Đất Khu đô thị Hóa Chất	256.907,51	26,39
Tổng diện tích quy hoạch		973.587,07	100

b. Bảng tổng hợp danh mục sử dụng đất, thông số kỹ thuật các khu chức năng:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích XD	Mật độ XD	Diện tích sàn	Tầng cao	Hệ số Sdd	Số lô
			(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(kñ)	(cñ)
A	Đất dân dụng		969.418,06							
I	Đất trường THPT	THPT	6.891,70		2.756,68	40,0		3-5	1,2-2,0	
II	Đất giao thông đối ngoại		18.895,60							
III	Đất đơn vị ở		943.630,76		188.334,97		1.010.591,4			
1	Đất ở		272.704,29	28,9	172.196,62		997.370,8			1819
1.1	Nhóm ở I		93.582,31		68.292,31	73,0	352.897,8	3-5		746
a	Đất ở liền kề	LK-I	70.709,79		56.856,05	80,4	284.280,3	5	4,02	667
		LK-I.01	5.198,00		4.158,40	80,0	20.792,0	5	4,00	50
		LK-I.02	5.218,00		4.278,76	82,0	21.393,8	5	4,10	57
		LK-I.03	3.548,00		2.838,40	80,0	14.192,0	5	4,00	32
		LK-I.04	3.568,00		2.925,76	82,0	14.628,8	5	4,10	38
		LK-I.05	4.132,11		3.388,33	82,0	16.941,7	5	4,10	47
		LK-I.06	4.517,72		3.704,53	82,0	18.522,7	5	4,10	51
		LK-I.07	7.353,46		5.735,70	78,0	28.678,5	5	3,90	60
		LK-I.08	3.488,00		2.720,64	78,0	13.603,2	5	3,90	32
		LK-I.09	2.334,50		1.820,91	78,0	9.104,6	5	3,90	20
		LK-I.10	2.936,76		2.349,41	80,0	11.747,0	5	4,00	28
		LK-I.11	3.883,01		3.184,07	82,0	15.920,3	5	4,10	42
		LK-I.12	2.194,09		1.755,27	80,0	8.776,4	5	4,00	22
		LK-I.13	2.194,00		1.755,20	80,0	8.776,0	5	4,00	22
		LK-I.14	4.064,00		3.332,48	82,0	16.662,4	5	4,10	14
		LK-I.15	4.648,00		3.625,44	78,0	18.127,2	5	3,90	36
		LK-I.16	2.290,00		1.786,20	78,0	8.931,0	5	3,90	18
		LK-I.17	2.032,00		1.666,24	82,0	8.331,2	5	4,10	22
		LK-I.18	1.895,17		1.554,04	82,0	7.770,2	5	4,10	20
		LK-I.19	2.876,97		2.359,12	82,0	11.795,6	5	4,10	32
		LK-I.20	2.338,00		1.917,16	82,0	9.585,8	5	4,10	24
b	Đất ở biệt thự	BT-I	22.872,52		11.436,26	50,0	68.617,6	3	1,50	79

		BT-I.01	6.086,26		3.043,13	50,0	18.258,8	3	1,50	20
		BT-I.02	2.800,33		1.400,17	50,0	8.401,0	3	1,50	9
		BT-I.03	5.509,98		2.754,99	50,0	16.529,9	3	1,50	18
		BT-I.04	2.594,07		1.297,04	50,0	7.782,2	3	1,50	8
		BT-I.05	3.148,46		1.574,23	50,0	9.445,4	3	1,50	16
		BT-I.06	2.733,42		1.366,71	50,0	8.200,3	3	1,50	8
1.2	Nhóm ở II		58.795,18		48.282,06	82,1	241.410,3			626
a	Đất ở liền kề	LK-II	58.795,18		48.282,06	82,1	241.410,3	5	4,11	626
		LK-II.01	2.917,42		2.392,28	82,0	11.961,4	5	4,10	32
		LK-II.02	1.929,40		1.504,93	78,0	7.524,7	5	3,90	20
		LK-II.03	2.308,00		1.892,56	82,0	9.462,8	5	4,10	24
		LK-II.04	4.368,00		3.756,48	86,0	18.782,4	5	4,30	54
		LK-II.05	4.918,00		3.885,22	79,0	19.426,1	5	3,95	46
		LK-II.06	3.856,00		3.046,24	79,0	15.231,2	5	3,95	36
		LK-II.07	3.208,00		2.887,20	90,0	14.436,0	5	4,50	42
		LK-II.08	1.384,00		1.079,52	78,0	5.397,6	5	3,90	12
		LK-II.09	2.488,00		1.965,52	79,0	9.827,6	5	3,95	24
		LK-II.10	3.008,00		2.586,88	86,0	12.934,4	5	4,30	38
		LK-II.11	3.388,00		2.676,52	79,0	13.382,6	5	3,95	32
		LK-II.12	3.388,00		2.676,52	79,0	13.382,6	5	3,95	32
		LK-II.13	2.818,00		2.536,20	90,0	12.681,0	5	4,50	38
		LK-II.14	2.208,00		1.898,88	86,0	9.494,4	5	4,30	28
		LK-II.15	2.524,00		1.993,96	79,0	9.969,8	5	3,95	24
		LK-II.16	2.758,00		2.178,82	79,0	10.894,1	5	3,95	26
		LK-II.17	2.278,00		2.050,20	90,0	10.251,0	5	4,50	30
		LK-II.18	1.600,00		1.280,00	80,0	6.400,0	5	4,00	16
		LK-II.19	3.934,84		3.108,52	79,0	15.542,6	5	3,95	36
		LK-II.20	1.656,33		1.474,13	89,0	7.370,7	5	4,45	22
		LK-II.21	1.857,19		1.411,46	76,0	7.057,3	5	3,80	14
1.3	Nhóm ở III		58.076,31		40.903,38	70,4	182.279,6	3-5		402
a	Đất ở liền kề	LK-III	37.326,05		29.784,72	79,8	148.923,6	5	3,99	337
		LK-III.01	4.480,00		3.673,60	82,0	18.368,0	5	4,10	50
		LK-III.02	4.198,00		3.442,36	82,0	17.211,8	5	4,10	48
		LK-III.03	5.044,00		3.984,76	79,0	19.923,8	5	3,95	43
		LK-III.04	2.788,00		2.174,64	78,0	10.873,2	5	3,90	23
		LK-III.05	4.400,08		3.608,07	82,0	18.040,3	5	4,10	46
		LK-III.06	5.008,00		3.906,24	78,0	19.531,2	5	3,90	40
		LK-III.07	2.808,00		2.134,08	76,0	10.670,4	5	3,80	20
		LK-III.08	2.918,96		2.276,79	78,0	11.383,9	5	3,90	15
		LK-III.09	4.031,01		3.144,19	78,0	15.720,9	5	3,90	30
		LK-III.10	600,00		540,00	90,0	2.700,0	5	4,50	8
		LK-III.11	600,00		540,00	90,0	2.700,0	5	4,50	8
		LK-III.12	450,00		360,00	80,0	1.800,0	5	4,00	6
b	Đất ở biệt thự	BT-III	20.750,26		11.118,66	53,6	33.356,0	3	1,61	65
		BT-III.1	2.987,00		1.642,85	55,0	4.928,6	3	1,65	12
		BT-III.2	3.064,00		1.685,20	55,0	5.055,6	3	1,65	6
		BT-III.3	2.851,26		1.511,17	53,0	4.533,5	3	1,65	12
		BT-III.4	2.848,00		1.509,44	53,0	4.528,3	3	1,65	12

		BT-III.5	2.848,00		1.509,44	53,0	4.528,3	3	1,65	12
		BT-III.6	2.848,00		1.509,44	53,0	4.528,3	3	1,65	5
		BT-III.7	3.304,00		1.751,12	53,0	5.253,4	3	1,65	6
1.4	Đất Nhà ở xã hội	OXH	58.875,49		14.718,87		220.783,1	3-15		
		OXH-01	46.334,89		11.583,72	25,0	173.755,8	3-15	0,75-3,75	
		OXH-02	12.540,60		3.135,15	25,0	47.027,3	3-15	0,75-3,75	
1.5	Đất ở tái định cư	TDC	3.375,00		3.037,50	90,0	15.187,5	5	4,5	45
		TDC-01	900,00		810,00	90,0	4.050,0	5	4,50	12
		TDC-02	900,00		810,00	90,0	4.050,0	5	4,50	12
		TDC-03	900,00		810,00	90,0	4.050,0	5	4,50	12
		TDC-04	675,00		607,50	90,0	3.037,5	5	4,50	9
2	Đất công cộng		5.490,64	0,58	2.196,26	40,0	6.588,8	3	1,20	
		CC-01	1.816,71		726,68	40,0	2.180,1	3	1,20	
		CC-02	1.131,00		452,40	40,0	1.357,2	3	1,20	
		YT	2.542,93		1.017,17	40,0	3.051,5	3	1,20	
3	Đất giáo dục		27.207,70	2,88	10.883,08	40,0		3-5		
3.1	Trường mẫu giáo	MG	8.917,56		3.567,02	40,0	10.701,1	3	1,2	
		MG-01	3.814,22		1.525,69	40,0	4.577,1	3	1,20	
		MG-02	3.013,34		1.205,34	40,0	3.616,0	3	1,20	
		MG-03	2.090,00		836,00	40,0	2.508,0	3	1,20	
3.2	Trường tiểu học	TH	9.773,00		3.909,20	40,0		3-5	1,2-2,0	
		TH-01	4.187,45		1.674,98	40,0		3-5	1,2-2,0	
		TH-02	5.585,55		2.234,22	40,0		3-5	1,2-2,0	
3.3	Trường trung học cơ sở	THCS	8.517,14		3.406,86	40,0		3-5	1,2-2,0	
4	Đất cây xanh, TĐTT, mặt nước		145.082,65	15,37	3.059,01		6.631,9			
4.1	Đất cây xanh đơn vị ở		27.904,59		1.060,69		1.577,0			
		CX-01	10.326,22		516,31	5,0	1.032,6	2	0,10	
		CX-02	2.971,59			-		-	-	
		CX-03	3.719,26			-		-	-	
		CX-04	10.887,52		544,38	5,0	544,4	1	0,05	
4.2	Đất sân luyện tập đơn vị ở		9.400,98		470,05		470,0			
		TD-01	2.896,74		144,84	5,0	144,8	1	0,05	
		TD-02	6.504,24		325,21	5,0	325,2	1	0,05	
4.3	Đất cây xanh nhóm nhà ở		30.801,58							
a	Cây xanh nhóm ở I	CX-I	6.414,20							
		CX-I.01	120,00							
		CX-I.02	131,05							
		CX-I.03	120,00							
		CX-I.04	120,00							
		CX-I.05	131,06							

		CX-I.06	120,00							
		CX-I.07	132,99							
		CX-I.08	132,99							
		CX-I.09	479,69							
		CX-I.10	120,00							
		CX-I.11	120,00							
		CX-I.12	120,00							
		CX-I.13	120,00							
		CX-I.14	120,00							
		CX-I.15	120,00							
		CX-I.16	216,00							
		CX-I.17	144,00							
		CX-I.18	144,00							
		CX-I.19	120,00							
		CX-I.20	144,00							
		CX-I.21	144,00							
		CX-I.22	192,00							
		CX-I.23	128,00							
		CX-I.24	120,00							
		CX-I.25	119,96							
		CX-I.26	68,00							
		CX-I.27	68,00							
		CX-I.28	1.462,17							
		CX-I.29	68,00							
		CX-I.30	68,00							
		CX-I.31	120,00							
		CX-I.32	120,00							
		CX-I.33	128,29							
		CX-I.34	128,00							
		CX-I.35	144,00							
		CX-I.36	120,00							
		CX-I.37	120,00							
		CX-I.38	120,00							
b	Sân chơi nhóm ở I		3.327,04							
		TD-I.01	1.687,07							
		TD-I.02	1.639,97							
c	Cây xanh nhóm ở II	CX-II	4.306,64							
		CX-II.01	120,00							
		CX-II.02	150,00							
		CX-II.03	80,00							
		CX-II.04	128,00							
		CX-II.05	128,00							
		CX-II.06	144,00							
		CX-II.07	144,00							
		CX-II.08	144,00							
		CX-II.09	120,00							
		CX-II.10	654,56							
		CX-II.11	80,00							

		CX-II.12	144,00							
		CX-II.13	770,60							
		CX-II.14	120,00							
		CX-II.15	144,00							
		CX-II.16	144,00							
		CX-II.17	128,00							
		CX-II.18	160,00							
		CX-II.19	144,00							
		CX-II.20	144,00							
		CX-II.21	135,00							
		CX-II.22	100,00							
		CX-II.23	156,09							
		CX-II.24	124,39							
d	Sân chơi nhóm ở II		2.295,53							
		TD-II.01	878,13							
		TD-II.02	1.417,40							
e	Cây xanh nhóm ở III	CX-III	12.075,55							
		CX-III.01	128,00							
		CX-III.02	129,45							
		CX-III.03	160,00							
		CX-III.04	192,00							
		CX-III.05	120,00							
		CX-III.06	121,36							
		CX-III.07	951,38							
		CX-III.08	152,74							
		CX-III.09	180,00							
		CX-III.10	180,00							
		CX-III.11	145,63							
		CX-III.12	144,00							
		CX-III.13	80,00							
		CX-III.14	80,91							
		CX-III.15	80,00							
		CX-III.16	80,00							
		CX-III.17	156,39							
		CX-III.18	157,50							
		CX-III.19	320,00							
		CX-III.20	312,00							
		CX-III.21	8.204,19							
f	Sân chơi nhóm ở III	TD-III.01	2.382,62							
4.4	Đất Trung tâm văn hóa, thể thao	VH-TT	5.094,24		1.528,3	30	4.584,8	3	0,9	
4.5	Mặt hồ nước	HO	31.109,86							
		HO-01	11.411,05			-		-	-	
		HO-02	19.698,81			-		-	-	
4.6	Mương nước	MUONG	40.771,40							
5	Đất đồi cảnh quan	DOI CQ	256.907,51	27,2 3						

6	Đất TMDV	TMDV	13.652,07	1,45				3-15	
		TMDV-01	1.402,25			80		5	4
		TMDV-02	12.249,82			35-45		3-15	1,05-5,25
7	Đất giao thông		222.585,90	23,59					
7.1	Đất bãi đỗ xe	P	4.650,72						
		P1	669,73						
		P2	629,27						
		P3	1.579,28						
		P4	1.034,00						
		P5	738,44						
7.2	Đất giao thông nội bộ		217.935,18						
B	Đất ngoài dân dụng		4.169,01		1.144,87				
I	Đất hạ tầng kỹ thuật		3.258,29	0,35					
	Trạm xử lý nước thải	TXL	1.908,11		1.144,87	60		3	1,80
	Trạm trung chuyển rác thải	R	750,18						
	Điểm tập kết rác	R-01	100,00						
	Điểm tập kết rác	R-02	100,00						
	Điểm tập kết rác	R-03	100,00						
	Điểm tập kết rác	R-04	100,00						
	Điểm tập kết rác	R-05	100,00						
	Điểm tập kết rác	R-06	100,00						
II	Đất an ninh quốc phòng	QP	274,00	0,03					
		QP1	49,00						
		QP2	225,00						
III	Đất tôn giáo tín ngưỡng	TG	636,72	0,07		-		-	-
	Tổng diện tích		973.587,07	100					

c. Quy mô dân số dự kiến khoảng 10.000 người.

4.2. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Các công trình thuộc các lô đất thương mại dịch vụ, trường học (mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông), y tế, công cộng, trung tâm văn hóa - thể thao: triển khai theo các dự án thành phần được cấp thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo các thông số kinh tế kỹ thuật cơ bản được xác định tại quy hoạch này và các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, xây dựng hiện hành.

b. Các công trình nhà ở liên kế có sân vườn:

- Định vị công trình, chỉ giới xây dựng: xác định tại bản đồ Quy hoạch chi tiết được duyệt kèm theo.

- Mật độ xây dựng và diện tích xây dựng, đảm bảo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD.

- Quy mô xây dựng: 05 tầng; cao độ khống chế nền tầng 1 cao + 0,2m so với cốt vỉa hè hoàn thiện (tại điểm đối diện phía trước lô đất); chiều cao tầng 1 cao 4,2m;

chiều cao tầng 2, 3, 4 cao 3,6m; tầng 5 cao 3,3m; tổng chiều cao công trình $\leq 18,8\text{m}$.

- Đua ban công: đua ban công về các phía giáp đường giao thông, với kích thước tuân thủ theo quy định tại Bảng 2 tiêu chuẩn kỹ thuật TCXDVN 9411:2012 về “Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế”; không được phép mở rộng phòng trên phần đua ban công và không đua ban công trên phần đất hành lang kỹ thuật, hành lang công cộng chung khu vực.

- Hình thức kiến trúc công trình hiện đại, màu sắc trang nhã, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu vực; Mặt đứng kiến trúc các công trình nhà ở liên kế sân vườn tuân thủ theo Bản vẽ thiết kế đô thị được duyệt kèm theo.

- Yêu cầu Chủ đầu tư xây dựng xong phần thô và hoàn thiện mặt đứng kiến trúc các công trình nhà ở có mặt chính tiếp với các trục đường chính và tiếp giáp với dự án Khu đô thị tại phường Hà Khánh do Công ty cổ phần Tập đoàn FLC làm chủ đầu tư, trước khi chuyển giao cho các nhà đầu tư thứ cấp.

c. Các công trình nhà ở biệt thự (02 dạng: biệt thự đơn lập và biệt thự song lập):

- Định vị công trình, chỉ giới xây dựng: xác định tại bản đồ Quy hoạch chi tiết được duyệt kèm theo.

- Mật độ xây dựng và diện tích xây dựng, đảm bảo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD.

- Quy mô xây dựng: 03 tầng + mái dốc; cao độ không chế nền tầng 1 cao +0,75m so với cốt vỉa hè hoàn thiện (tại điểm đối diện phía trước lô đất); chiều cao tầng 1 cao 3,6m; chiều cao tầng 2, 3 cao 3,3m; mái dốc cao 1,445m; tổng chiều cao công trình $\leq 12,4\text{m}$.

- Cây xanh trong khuôn viên: đảm bảo thông thoáng, cải thiện môi trường, tạo điểm nhấn cảnh quan đô thị; sử dụng các loại cây phù hợp, cắt tỉa thường xuyên và không được ảnh hưởng tới giao thông.

- Yêu cầu Chủ đầu tư xây dựng xong phần thô và hoàn thiện mặt đứng kiến trúc các công trình nhà ở biệt thự có mặt chính tiếp với các trục đường chính và tiếp giáp với hồ điều hòa (ký hiệu HO-02), trước khi chuyển giao cho các nhà đầu tư thứ cấp.

4.3. Yêu cầu về kiến trúc cảnh quan:

- Đầu tư xây dựng các công trình phải thống nhất về mặt kiến trúc và phù hợp với tổng thể kiến trúc cảnh quan khu vực; mặt ngoài công trình kiến trúc không sử dụng màu sắc, vật liệu gây chói lóa hoặc phản xạ quá tiêu chuẩn về vệ sinh và an toàn cho sức khỏe con người.

- Cây xanh trồng trên hè phố phải đảm bảo không làm ảnh hưởng, không gây nguy hiểm đến an toàn giao thông và các công trình ngầm, không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

- Hệ thống không gian mở: là sự kết hợp giữa không gian đường phố và các không gian cây xanh công cộng. Giải pháp kết nối các không gian mở:

+ Quy hoạch tại vị trí có tính chất hội tụ giao lưu, thuận lợi về cảnh quan và giao thông, tạo dựng những điểm nhìn đẹp để đón các hướng nhìn từ các trục đường chính.

+ Các mảng xanh công cộng được trồng kết hợp các thảm cỏ tạo cây xanh và

thảm hoa theo dạng trang trí tạo cảnh quan hấp dẫn cho các không gian sử dụng.

+ Trong các lô đất cây xanh (có ký hiệu CX-04, CX-01) và lô đất trung tâm văn hóa, thể thao: Bố trí các công trình nhà vệ sinh công cộng với quy mô 01 tầng, diện tích $\geq 50m^2$, thống nhất về mặt kiến trúc và phù hợp với tổng thể kiến trúc cảnh quan khu vực, bán kính phục vụ khoảng 500m.

- Thực hiện việc thỏa thuận chiều cao công trình theo quy định của Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ “Về quản lý độ cao, chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam”.

- Nghiên cứu kỹ phương án kỹ thuật thiết kế, thi công đảm bảo an toàn kết cấu công trình, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, các công trình kiến trúc trong khu vực và an toàn phòng cháy chữa cháy; thiết kế hình thức kiến trúc, chi tiết hệ thống sân vườn cây xanh đảm bảo đồng bộ, thống nhất với khu vực; nghiên cứu thiết kế hệ thống chiếu sáng ban đêm; nghiên cứu tổ chức phương án lên xuống tầng hầm, bãi đỗ xe đảm bảo hoạt động của tòa nhà chung cư cao tầng và không ảnh hưởng đến giao thông dân cư khu vực.

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Yêu cầu thiết kế, thi công hạ tầng kỹ thuật phù hợp với điều kiện tự nhiên, đảm bảo đầu nối thống nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình và dự án liền kề. Cụ thể:

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch san nền:

+ Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế đảm bảo đầu nối hạ tầng kỹ thuật êm thuận với các dự án, khu dân cư hiện trạng, đường Trần Phú; độ dốc nền sơ bộ $I \geq 0,3\%$ đảm bảo tạo mặt bằng cũng như yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình, cao độ nền thấp nhất +3,50m, cao độ cao nhất +3,80m.

+ Khu vực đồi Hóa Chất giữ nguyên điều kiện địa hình, chỉ cải tạo các sườn đồi, mái taluy để đảm bảo an toàn, thoát nước và cảnh quan khu vực.

+ Khối lượng đào khoảng $563.744,81m^3$. Khối lượng đắp nền khoảng $678.879,70m^3$.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Phương án sử dụng hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt, thoát nước mưa theo phương pháp tự chảy, bố trí đi sát mép đường.

+ Nước mặt được thu gom về các tuyến cống hộp có kích thước BxH = $0,6m \times 0,6m$ ÷ $0,8m \times 0,8m$ đổ về tuyến cống chính có kích thước BxH = $1m \times 1m$ ÷ $2m \times 2m$, sau đó thoát ra hồ điều hòa và mương thoát nước chung phía Tây Nam khu quy hoạch. Trên hệ thống thoát nước mưa có bố trí các ga thu, ga thu thăm, ga thu, cửa thu, cửa xả để thuận tiện cho công tác nạo vét, kiểm tra.

+ Nước mặt khu vực đồi Hóa Chất được thu vào hệ thống rãnh hở BxH = $0,6m \times 0,6m$, thoát ra hệ thống thoát nước mưa chung của khu vực quy hoạch.

+ Hồ điều hòa bố trí cửa xả tràn phòng khi nước dâng quá cao, cửa xả tràn thấp hơn bờ hồ khoảng 1,5m. Nước xả tràn của hồ được dẫn theo đường cống hộp B = 2m ra tuyến mương hở quy hoạch chung phía Tây Nam khu quy hoạch.

b) Quy hoạch giao thông:

- Mạng lưới giao thông được phân cấp hợp lý trên cơ sở đảm bảo các chỉ tiêu giao thông. Hướng tuyến tương đối đồng nhất, liên hệ tốt trong ngoài, đảm bảo giao thông kết nối đồng bộ trong khu vực quy hoạch.

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt 1-1 (giáp dự án giai đoạn 1 của FLC): có mặt cắt ngang $B = 31,0\text{m}$ bao gồm lòng đường rộng 21m (mỗi bên rộng $7,5\text{m}$), dải phân cách giữa rộng 6m , vỉa hè 2 bên rộng 10m (mỗi bên rộng 5m).

+ Mặt cắt 2-2 (tuyến đường bao biển cũ): có mặt cắt ngang $B = 31,0\text{m}$ bao gồm lòng đường rộng 23m (mỗi bên rộng $10,5\text{m}$), vỉa hè 2 bên rộng 8m (mỗi bên rộng 4m).

+ Mặt cắt 3-3 (tuyến đường Trần Phú): có mặt cắt ngang $B = 35,0\text{m}$ bao gồm lòng đường rộng 15m , vỉa hè 2 bên rộng 20m (mỗi bên rộng 10m).

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt 4-4: có mặt cắt ngang $B = 28,0\text{m}$ bao gồm lòng đường rộng 15m (mỗi bên rộng $7,5\text{m}$), dải phân cách giữa rộng 3m , vỉa hè 2 bên rộng 10m (mỗi bên rộng 5m).

+ Mặt cắt 5-5: có mặt cắt ngang $B = 22,0\text{m}$ bao gồm lòng đường rộng 12m (mỗi bên rộng $6,0\text{m}$), dải phân cách giữa rộng 2m , vỉa hè 2 bên rộng 8m (mỗi bên rộng 4m).

+ Mặt cắt 6-6: có mặt cắt ngang $B = 18,5\text{m}$ bao gồm lòng đường rộng $10,5\text{m}$, vỉa hè 2 bên rộng 8m (mỗi bên rộng 4m).

+ Mặt cắt 7-7, 10-10: có mặt cắt ngang $B = 15,0\text{m}$ bao gồm lòng đường rộng $7,0\text{m}$, vỉa hè 2 bên rộng 8m (mỗi bên rộng 4m).

+ Mặt cắt 8-8: có mặt cắt ngang $B = 13,0\text{m}$ bao gồm lòng đường rộng $7,0\text{m}$, vỉa hè 2 bên rộng 6m (mỗi bên rộng 3m). Có 01 cầu nổi qua diện tích rừng ngập mặn tự nhiên dài 80m đến 85m (thiết kế trụ cầu đảm bảo không phạm vào diện tích rừng ngập mặn) và 01 cầu qua mương dài 30m , đầu nối với dự án Khu đô thị Hà Khánh C (thiết kế đảm bảo đầu nối êm thuận với hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu đô thị Hà Khánh C).

+ Mặt cắt 9-9: có mặt cắt ngang $B = 13,0\text{m}$ bao gồm lòng đường rộng $7,0\text{m}$, vỉa hè 2 bên rộng 6m (một bên rộng 4m , một bên rộng 2m).

+ Mặt cắt 10-10: có mặt cắt ngang $B = 15,0\text{m}$ bao gồm lòng đường rộng $7,0\text{m}$, vỉa hè 2 bên rộng 8m (mỗi bên rộng 4m).

+ Mặt cắt 11-11: có mặt cắt ngang $B = 11,0\text{m}$ bao gồm lòng đường rộng $6,0\text{m}$, vỉa hè một bên rộng 2m , một bên rộng 3m .

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước: Tổng công suất tiêu thụ trung bình khoảng $2.990\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ (nhu cầu cấp nước được điều chỉnh cho phù hợp theo tính toán ở các bước triển khai thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình). Nguồn cấp nước được đầu nối với hệ thống cấp nước của Thành phố nằm trên đường Trần Phú (tính lộ 337 cũ) tại phường Hà Khánh. Đường kính các tuyến ống từ $D50\text{mm}$ đến $D250\text{mm}$, bố trí các họng cứu hỏa đảm bảo bán kính phục vụ là $100\text{m}-150\text{m}$. Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong

ống lồng bảo vệ.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải: Tổng lượng nước thải sinh hoạt khoảng $2.370\text{m}^3/\text{ngđ}$; nước thải tại các hộ dân được xử lý cục bộ tại bể tự hoại trong công trình trước khi thoát ra tuyến cống tròn BTCT D300 - D400 chôn ngầm chạy phía trước các dãy nhà thu gom theo hệ thống cống thoát nước thải và đưa về trạm xử lý nước thải đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Tây Nam của dự án, xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn với nước mưa.

- Vệ sinh môi trường: Tổng lượng chất thải rắn khoảng 13 tấn/ngày. Bố trí các thùng thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy tập trung tại các nhà thu gom rác trong khu nhà cao tầng, thấp tầng với cự ly nhỏ hơn 100m để tiện cho việc bỏ rác của người dân. Rác được vận chuyển ra bãi tập trung tạm đặt gần trạm xử lý nước thải, trước khi được Công ty môi trường đô thị thu gom và vận chuyển đến bãi chôn lấp chất thải rắn của thành phố Hạ Long.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Tổng công suất sử dụng điện của toàn khu vực vào khoảng 21.625kVA.

- Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy trên tuyến 22kV từ trạm 110KV Giáp Khẩu đến, chạy dọc theo trục giao thông. Toàn khu lắp đặt 23 vị trí trạm biến áp 22/0,4kv với tổng công suất của các trạm (24460kVA):

+ Từ điểm đầu trạm 100KV Giáp Khẩu dẫn 01 đường cáp CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W/3x240mm²-24kv đi ngầm dẫn dẫn nguồn điện trung thế về cấp cho vị trí đặt các các trạm biến áp từ T1 đến T11.

+ Từ điểm đầu trạm 100KV Giáp Khẩu dẫn 01 đường cáp CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W/3x240mm²-24kv đi ngầm dẫn dẫn nguồn điện trung thế về cấp cho vị trí đặt các các trạm biến áp từ T12 đến T23.

- Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV, đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm có kết cấu theo dạng mạng phân nhánh kết hợp với mạng hình tia. Phương án vận hành cụ thể sẽ được chính xác hóa khi lập dự án. Toàn bộ tuyến cáp ngầm trung thế có tiết diện tiêu chuẩn 240mm², sử dụng cáp ngầm bảo vệ cách điện bằng PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dọc, được ký hiệu là cáp 22kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x240mm². Tuyến cáp 22kV được đi trong rãnh cáp chôn trong đất. Đoạn cáp qua đường luôn trong ống bảo vệ chuyên dụng.

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế gồm: các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà.

- Về chiếu sáng đô thị: Bố trí hệ thống đèn với độ chói tối thiểu trên đường $\geq 0,5 \text{ cd/m}^2$. Các đèn chiếu sáng công cộng được điều khiển bởi 07 tủ điện điều khiển chiếu sáng tủ điện được cấp nguồn từ các trạm biến áp phân phối.

f) Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống đường dây điện thoại, cáp thông tin, cáp truyền hình phục vụ nhu cầu của dự án được tổ chức đi ngầm trong hào kỹ thuật dọc theo các trục đường giao thông trong khu vực. Kinh phí và khối lượng mạng lưới thông tin liên lạc được lập riêng do các nhu cầu thực tế.

4.5. Giao phòng Quản lý đô thị thẩm định và ký xác nhận các bản vẽ thiết kế hạ tầng kỹ thuật để thực hiện theo Quy hoạch.

5. Các thông số chi tiết khác xác định theo bản đồ quy hoạch phê duyệt kèm theo Quyết định này; các sai khác (nếu có) tại các bản đồ quy hoạch phê duyệt kèm theo thì thực hiện theo Quyết định này.

6. Quy hoạch này thay thế “Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long” đã được UBND Tỉnh phê duyệt kèm theo Quyết định số 285/QĐ-UBND ngày 14/02/2012.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và hạ tầng - TKV:

- Thực hiện các bước tiếp theo của dự án Khu đô thị ngành Than (giai đoạn 1 và giai đoạn 2) đã được UBND Tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định (phối hợp với UBND phường Hà Khánh và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt; điều chỉnh thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án (chủ trương đầu tư, đất đai, xây dựng,...), trong đó điều chỉnh tiến độ thi công đảm bảo đúng tiến độ theo đúng các quy định hiện hành; triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình theo quy hoạch và thiết kế được duyệt;...).

- Liên hệ các Sở, ngành có liên quan để thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh do điều chỉnh quy hoạch.

- Thực hiện triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt (đường giao thông, kè mương, cầu nổi, cầu qua mương) tại phần diện tích mở rộng, tiếp giáp Khu đô thị Hà Khánh C (ngoài ranh giới dự án Khu đô thị ngành Than (giai đoạn 1 và giai đoạn 2) đã được UBND Tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư), để đảm bảo đầu nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị tại khu vực.

2. Ủy ban Nhân dân phường Hà Khánh: Căn cứ quy định hiện hành chủ trì, phối hợp cùng Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và hạ tầng - TKV, 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.

3. Trung tâm phát triển quỹ đất tham mưu cho UBND Thành phố triển khai công tác giải phóng mặt bằng theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

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

5. 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. Các Ông, Bà: Chánh văn phòng HĐND và UBND Thành phố; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường; Đội trưởng đội KTTTĐT và MT; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hà Khánh; Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và hạ tầng - TKV và 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; NN&PTNT;
KH&ĐT; GTVT; TC; CT;
- Như điều 3;
- Lưu VP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Phạm Hồng Hà

QUẢN LÝ QUẢN LÝ

