

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch dịch vụ khoáng nóng và sân gôn quốc tế Xuân Đám

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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;

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

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

Căn cứ Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 436/QĐ-TTg ngày 25/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ khu vực đảo Cát Hải và đảo Cát Bà trong đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng và quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải;

Căn cứ Quyết định số 1834/QĐ-UBND ngày 29/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Phù Long; Khu đô thị du lịch dịch vụ khoáng nóng và sân gôn quốc tế Xuân Đám và Khu đô thị, dịch vụ du lịch Cát Đồn;



Căn cứ Thông báo số 454-TB/TU ngày 14/10/2021 của Thường trực Thành ủy;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 181/TTr-SXD ngày 25/10/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch dịch vụ khoáng nóng và sân gôn quốc tế Xuân Đám với nội dung sau:

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

- Vị trí: thuộc xã Xuân Đám, huyện Cát Hải.
- Phạm vi ranh giới nghiên cứu: Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu xã Xuân Đám, phía Tây giáp mặt nước biển, các phía còn lại giáp núi.

2. Tính chất - chức năng: Là khu đô thị, du lịch, nghỉ dưỡng cao cấp, sân gôn quốc tế, khoáng nóng.

3. Mục tiêu:

- Bổ sung sản phẩm du lịch mới cho đảo Cát Bà.
- Phát triển kinh tế - xã hội, văn hóa - thể thao, du lịch - nghỉ dưỡng cho huyện Cát Hải nói riêng và thành phố Hải Phòng nói chung.
- Để quản lý quy hoạch; làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết và xác định, triển khai các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực.

4. Quy mô diện tích: 199,1ha.

5. Quy mô dân số: Khoảng 3.950 người.

6. Nội dung quy hoạch:

6.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Khu đô thị	67,69	34,00
I	Đất dân dụng đô thị	10,27	
II	Đất ngoài dân dụng	57,42	
B	Khu cây xanh chuyên dụng	119,26	59,90
I	Công viên chuyên đề	42,16	
II	Khu sân gôn	77,10	
C	Giao thông đối ngoại	12,15	6,10
	Tổng diện tích	199,10	

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
A	Khu đô thị		676.943,5			
I	Đất dân dụng đô thị		102.752,4			
1	Đất nhóm nhà ở		31.961,0			
	Nhóm nhà ở thấp tầng	OBT1	31.961,0	40	3	1,2
2	Đất hạ tầng kỹ thuật		70.791,4			
	Giao thông nội bộ		67.353,9			
	Bãi xe 2	P2	3.437,5	-	-	-
II	Đất ngoài dân dụng		574.191,1			
	Đất dịch vụ Onsen –					
1	Khoáng nóng	SP1	49.389,1	40	15	6,0
2	Đất tôn giáo (Đền Gôi)	TG	1.703,1	-	-	-
3	Hồ nước ngọt	MN2	37.060,8	-	-	-
4	Cây xanh cảnh quan		467.765,4			
	Cây xanh	CX5	8.878,3	-	-	-
	Cây xanh	CX6	33.241,5	-	-	-
	Cây xanh	CX7	32.686,5	-	-	-
	Cây xanh	CX8	3.040,6	-	-	-
	Cây xanh	CX9	13.904,9	-	-	-
	Cây xanh	CX10	2.273,9	-	-	-
	Cây xanh	CX11	2.329,9	-	-	-
	Cây xanh	CX12	863,9	-	-	-
	Cây xanh	CX13	11.320,4	-	-	-
	Cây xanh	CX14	9.822,2	-	-	-
	Cây xanh	CX15	18.311,7	-	-	-
	Cây xanh	CX16	13.666,4	-	-	-
	Cây xanh	CX17	13.111,5	-	-	-
	Cây xanh	CX18	44.501,9	-	-	-
	Cây xanh	CX19	94.824,8	-	-	-
	Cây xanh	CX20	12.816,4	-	-	-
	Cây xanh	CX21	15.175,4	-	-	-
	Cây xanh	CX22	447,6	-	-	-
	Cây xanh	CX23	136.547,6	-	-	-
6	Hành lang cách ly		18.272,7			
	Hành lang cách ly cáp treo	CXCL1	2.365,5	-	-	-
	Hành lang cách ly cáp treo	CXCL2	2.153,5	-	-	-
	Hành lang cách ly cáp treo	CXCL3	889	-	-	-
	Hành lang cách ly cáp treo	CXCL4	2.861,3	-	-	-
	Hành lang cách ly cáp treo	CXCL5	4.311,1	-	-	-
	Hành lang bảo vệ nguồn nước	CXCL6	480,6	-	-	-
	Hành lang bảo vệ nguồn nước	CXCL7	2.071,4	-	-	-
	Hành lang bảo vệ nguồn nước	CXCL8	3.140,3	-	-	-
B	Khu cây xanh chuyên dụng		1.192.594,3			
I	Công viên chuyên đề		421.600,0			
1	Công viên chuyên đề thể thao		337.469,7	25	2	0,5
	Công viên thể thao	CV1	331.756,6	25	2	0,5

	Bãi xe 1	P1	5.713,1	-	-	-
2	Công viên chuyên đề văn hóa nghệ thuật		57.893,7	25	2	0,5
	Công viên văn hóa nghệ thuật	CV2	57.893,7	25	2	0,5
3	Cây xanh cảnh quan		2.6236,6			
	Cây xanh	CX1	5.472,8	-	-	-
	Cây xanh	CX2	20.763,8	-	-	-
II	Khu sân gôn		77.0994,3	5	3	0,15
1	Nhà điều hành sân gôn (Club house)	CLH1	13.600,8	40	3	1,2
2	Dịch vụ lưu trú sân gôn	GBT	6.618,0	40	3	1,2
3	Khu phụ trợ sân gôn	PT	12.430,9	40	3	1,2
4	Sân gôn		340.390,4			
	Sân gôn	GF1	6.8240,8			
	Sân gôn	GF2	258.061,6	-	-	-
	Sân gôn	GF3	14.088,0	-	-	-
5	Cây xanh cảnh quan		10.817,3			
	Cây xanh	CX3	9.164,5	-	-	-
	Cây xanh	CX4	1.652,8	-	-	-
6	Cây xanh tự nhiên giữ lại		81.460,6			
	Cây xanh hiện trạng	DR1	5.676,5	-	-	-
	Cây xanh hiện trạng	DR2	13.291,4	-	-	-
	Cây xanh hiện trạng	DR3	14.333,2	-	-	-
	Cây xanh hiện trạng	DR4	21.088,7	-	-	-
	Cây xanh hiện trạng	DR5	6.279,8	-	-	-
	Cây xanh hiện trạng	DR6	4.642,7	-	-	-
	Cây xanh hiện trạng	DR7	16.148,3	-	-	-
7	Mặt nước tự nhiên		290.303,8			
	Mặt nước biển	MN1	165.689,2	-	-	-
	Bãi tắm	BT1	124.614,6	-	-	-
8	Giao thông nội bộ		15.372,5			
C	Giao thông đối ngoại		121.479,1			
1	Đường giao thông đối ngoại		64.638,7			
2	Hành lang an toàn đường bộ		56.840,4			
	Hành lang an toàn đường bộ	CXCL9	4.046,8			
	Hành lang an toàn đường bộ	CXCL10	17.174,6			
	Hành lang an toàn đường bộ	CXCL11	5.807,8			
	Hành lang an toàn đường bộ	CXCL12	3.875,3			
	Hành lang an toàn đường bộ	CXCL13	8.112,0			
	Hành lang an toàn đường bộ	CXCL14	3.034,1			
	Hành lang an toàn đường bộ	CXCL15	14.789,8			
	Tổng diện tích		1.991.017,2			

6.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trục đường chính: Khoảng lùi công trình lớn để phù hợp với không gian xung quanh, tạo lập các không gian công cộng, cảnh quan đô thị và nâng cao chất lượng, môi trường khu vực. Hè phố, đường đi bộ xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố; hồ trồng cây kích thước phù

hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Khu trung tâm: Công trình nhà câu lạc bộ tầng cao 2 tầng, hình khối phù hợp với tự nhiên, mái dốc với các ô, mảng kính lớn tạo phong cách hiện đại. màu sắc nhẹ nhàng, hài hòa, vật liệu hoàn thiện hiện đại sang trọng. Các tiện ích khu vực như ghế ngồi nghỉ, lối dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Không gian mở: Quy hoạch trong và xung quanh sân golf. Đa dạng về sử dụng cây xanh tạo cảnh quan kết nối với mặt nước cũng như các không gian khác. Không gian mở sẽ phục vụ các chức năng khác nhau nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ trong khu vực.

- Công trình điểm nhấn: Công trình dịch vụ khoáng nóng - onsen với địa thế tựa vào núi hướng biển; tạo điểm nhìn đẹp, điểm nhấn kiến trúc cho khu vực. Công trình câu lạc bộ là điểm nhấn cho khu vực phụ trợ sân golf và khu đánh golf.

6.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

* *Cao độ nền xây dựng (Cao độ Lục địa):*

- Đối với khu vực ven biển: $\geq +3,10\text{m}$.
- Đối với các khu vực giáp sườn đồi và các khu vực có cao độ nền cao hơn: $\geq +3,10\text{m}$.
- Đối với khu vực sân golf: $\geq +3,00\text{m}$. (thay đổi tùy thuộc vào phương án thiết kế sân golf cụ thể).

* Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Hướng thoát theo địa hình ra các hồ điều hòa, hồ cảnh quan gần nhất hoặc thoát ra biển tại khu vực phía Tây và Đông Nam.

- Hình thức thoát nước: Xây dựng mạng lưới thoát nước mưa tách riêng mạng lưới thoát nước thải. Phân lưu vực thoát nước mặt theo hình thức phân tán.

- Xây dựng các hồ nước trong khu vực sân golf.

- Quy hoạch mạng lưới công thoát nước:

+ Thiết kế tuyến công thoát nước: Công thoát nước được thiết kế theo kiểu tự chảy trọng lực, bố trí các công thoát về các công trực chính và các hồ nước nhanh nhất và ngắn nhất.

+ Tại các vị trí tiếp giáp với núi bố trí các tuyến rãnh xây để thu nước mưa từ trên núi chảy xuống, tránh không để nước mưa trên núi chảy tràn vào các khu chức năng.

+ Cống thoát nước được chôn ngầm nhằm đảm bảo tính mỹ quan đô thị. Vị trí cống thu nước mặt được bố trí ở dưới lòng đường để đảm bảo cho việc thu nước và các hệ thống công trình kỹ thuật ngầm khác.

+ Bố trí hệ thống cống tròn D600, D800, D1000, D1500; cống hộp 2000x2000 và các hố ga, cửa xả.

b) Quy hoạch giao thông:

** Giao thông đối ngoại:*

- Mặt cắt 1-1 (đoạn đường 356 mở mới): Chiều dài khoảng 1,9km; lộ giới 20,0m (lòng đường 14,0m; hè đường $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$).

- Mặt cắt 2-2 (đoạn đường 356 đã cải tạo từ cuối xã Hiền Hào đến ngã 3 đi suối Gôi): Lòng đường 9,0m ÷ 14,0m; hè đường rộng $2 \times 3\text{m} = 6,0\text{m}$.

- Đường cáp treo 1 dây; cáp treo và hành lang an toàn cáp treo là 17m từ tim cáp treo về hai phía.

** Giao thông trong khu vực:*

- Mặt cắt 3-3 (tuyến đường chính kết nối đường 356 vào đến bãi đỗ xe và Club House): Lộ giới 15,0m; lòng đường 9,0m, hè đường $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.

- Mặt cắt 4-4 và 5-5: Lộ giới 12,0m; lòng đường 6,0m, hè đường $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 10,0m; lòng đường 4,0m, hè đường $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.

- Mặt cắt 7-7: Lộ giới 25,0m; lòng đường 7,0m, hè đường $3,0\text{m} + 15\text{m} = 18,0\text{m}$.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Trước mắt lấy từ đường ống cấp nước D500 hiện hữu. Về lâu dài, xây dựng nhà máy nước Xuân Đám ở phía Tây Nam hồ thượng lưu Xuân Đám. Công suất dự kiến $5000\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Quy hoạch mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt:

+ Tổ chức theo mạng vòng kết hợp mạng nhánh để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

+ Tuyến ống truyền dẫn D500, D300.

+ Tuyến ống phân phối: Bổ sung các tuyến ống D150 đảm bảo cung cấp đến các đối tượng dùng nước.

- Cấp nước chữa cháy: Trên các trục đường có ống cấp nước chính (DN150mm) quy hoạch các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ không quá 150m. Các công trình công cộng sẽ bố trí hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

d) Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cung cấp: Từ trạm 110kV Cát Hải 25MVA cấp điện áp 110/35/22kV.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 2 trạm biến áp công suất TBA1-1500KVA và TBA2-4100KVA

- Lưới điện: Giai đoạn đầu giữ nguyên lưới trung áp 35kV trên địa bàn xã mới được nâng cấp cải tạo. Giai đoạn sau chuẩn hóa cấp điện áp trung áp 22kV theo định hướng quy hoạch chung thành phố.

- Chiếu sáng công cộng: Đường chính từ cổng vào, chiếu sáng được bố trí hai bên đường; đường giao thông khu vực, chiếu sáng được bố trí một bên.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

*** Thoát nước thải:**

- Hình thức thoát nước: Xây dựng hệ thống công thoát nước thải riêng, nước thải các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến công chính, bơm về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Hướng thoát: Nước thải được thu gom về 02 trạm xử lý nước thải tại 02 khu vực. Sau khi được xử lý đạt các thông số cho phép sẽ được bơm thoát vào mương hoặc có thể tái sử dụng vào việc tưới cây.

Trạm xử lý nước thải khu vực biệt thự nghỉ dưỡng, công suất 400m³/ng.đ; và Trạm xử lý nước thải khu vực sân golf, công suất 100m³/ng.đ. Xây dựng trạm ngầm để đảm bảo cảnh quan.

- Mạng lưới đường công thu gom nước thải: Quy hoạch công thoát nước thải D300 được chôn ngầm dưới vỉa hè, đỉnh cống cách cốt nền xây dựng tối thiểu 0,7m. Đường cống được thiết kế đảm bảo độ dốc tối thiểu để nước thải tự chảy.

*** Chất thải rắn:**

- Chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn bằng hệ thống thùng chứa chất thải rắn hai ngăn (ngăn màu xanh chất thải rắn hữu cơ, ngăn màu vàng chứa chất thải rắn vô cơ). Khoảng cách đặt các thùng chứa rác không lớn hơn 100m.

- Thu gom, vận chuyển: Chất thải rắn trong khu vực được nhân viên quản lý thu gom về điểm tập kết chất thải rắn đặt tại khu vực cây xanh, cạnh các trạm xử lý nước thải; được thu gom, vận chuyển về khu xử lý tập trung của đảo Cát Bà.

g) Nghĩa trang: Các khu mộ nhỏ lẻ nằm rải rác trong khu vực nghiên cứu quy hoạch sẽ được di dời về nghĩa trang tập trung của xã Xuân Đám.

h) Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu cấp cho khu vực quy hoạch sẽ được kết nối từ điểm truy cập đa dịch vụ Msan Xuân Đám.

- Quy hoạch thông tin di động:

+ Trạm thu phát sóng được lắp đặt trong khu đất riêng hoặc kết hợp với đất cây xanh, vị trí cụ thể do cơ quan chuyên trách xác định.

+ Khuyến khích các nhà cung cấp dịch vụ sử dụng các cột BTS tiên tiến, hiện đại, đảm bảo tiết kiệm, nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, đảm bảo mỹ quan và sức khỏe cộng đồng.

Điều 2. Trách nhiệm và tổ chức thực hiện:

- Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải có trách nhiệm công bố công khai đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch dịch vụ khoáng nóng và sân golf quốc tế Xuân Đám được duyệt theo quy định.

- Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải có trách nhiệm lập hồ sơ, báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Công Thương, Giao thông vận tải; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND TP;
- Các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: XD GT&CT, NN TN&MT, NC&KT GS;
- CV: QH2, ĐC3;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tùng

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch dịch vụ khoáng nóng và sân golf quốc tế Xuân Đám.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3072 / QĐ-UBND ngày 25/10/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố)

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện.

1. Quy định này quy định việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng nội dung Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch dịch vụ khoáng nóng và sân golf quốc tế Xuân Đám tại xã Xuân Đám, huyện Cát Hải được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số QĐ-UBND ngày / /2021.

2. Ngoài những quy định nêu trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong phạm vi đồ án còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cơ quan thẩm quyền xem xét, quyết định.

4. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải và cơ quan liên quan chịu trách nhiệm theo quy định trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về việc quản lý xây dựng tại khu vực theo đúng đồ án quy hoạch được duyệt và quy định pháp luật.

Điều 2. Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch dịch vụ khoáng nóng và sân golf quốc tế Xuân Đám tại xã Xuân Đám, huyện Cát Hải:

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong khu vực quần đảo Cát Bà, thuộc xã Xuân Đám, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng, có ranh giới: Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu xã Xuân Đám, phía Tây giáp mặt nước biển, các phía còn lại giáp núi.

- Quy mô dân số: Khoảng 3.950 người.

Điều 3. Quy hoạch cơ cấu.

Khu vực nghiên cứu được phân khu chức năng như sau:

* Khu đô thị:

- Nhóm nhà ở.
- Khu Onsen - khoáng nóng
- Cây xanh cảnh quan tự nhiên.

* Khu cây xanh chuyên đề

- Khu sân gôn.
- Khu công viên chuyên đề thể thao.
- Khu công viên chuyên đề văn hóa.
- Mặt nước tự nhiên.

Bảng cân bằng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Khu đô thị	67,69	34,00
I	Đất dân dụng đô thị	10,27	
II	Đất ngoài dân dụng	57,42	
B	Khu cây xanh chuyên dụng	119,26	59,90
I	Công viên chuyên đề	42,16	
II	Khu sân gôn	77,10	
C	Giao thông đối ngoại	12,15	6,10
	Tổng diện tích	199,10	

1. Khu đô thị:

1.1. Đất dân dụng đô thị: Nhóm nhà ở thấp tầng:

- Diện tích 3,2 ha. Là loại hình nhà ở biệt thự cao cấp quy mô khoảng 250m² đến 300m²/01 thửa.

- Bãi đỗ xe: Vị trí trung tâm của khu đô thị phục vụ toàn bộ khu đô thị và khu vực sân gôn, khu công viên chuyên đề.

1.2. Đất ngoài dân dụng:

a) Khu Onsen (Dịch vụ suối khoáng nóng):

Diện tích 4,94ha. Là khu dịch vụ các loại hình tắm khoáng hiện có tại Việt Nam.

Tại đây có hồ nước chứa nước ngọt của khu vực (hành lang bảo vệ là 100m ra xung quang, không cho phép xây dựng công trình...) kết hợp với loại hình tham quan vườn hoa, vườn bướm đặc trưng của Đông Nam Á.

Khu khách sạn lưu trú quy mô từ 5-15 tầng hài hòa với cảnh quan tự nhiên phục vụ cho các hoạt động nghỉ dưỡng.

b) Khu đền Chúa Gôi: Diện tích 0,17ha là công trình hiện hữu, cải tạo làm điểm tham quan du lịch tâm linh.

c) Cây xanh cảnh quan: Cây xanh sinh thái tự nhiên tại các khu vực đồi núi tạo đường dạo để khai thác không gian tự nhiên và cây xanh cảnh quan (công viên, vườn dạo).

2. Khu cây xanh chuyên đề

2.1. Khu sân gôn:

a) Khu Gôn:

Khu sân gôn diện tích 34,04ha, mật độ xây dựng tối đa không quá 5%. Có chức năng là khu chơi gôn, sân tập gôn, đánh gôn trên địa hình nhân tạo đa dạng, tiêu chí xây dựng là tôn trọng làm đẹp cảnh quan cảnh quan thiên nhiên, môi trường sinh thái, là điểm thu hút du khách du lịch cả 4 mùa trong năm. Các đường gôn đảm bảo theo tiêu chuẩn quy định. Có hồ trữ nước đủ lớn để phục vụ nhu cầu tưới nước cho sân gôn...

Khu phụ trợ gồm các công trình với chức năng như: Nhà câu lạc bộ, nhà bảo trì, dịch vụ caddie, bãi đỗ xe...được bố trí tại khu vực trung tâm tầng cao tối đa là 3 tầng. Quản lý và vận hành toàn bộ khu sân Gôn, là nơi cung cấp các thông tin, các dịch vụ chơi gôn cho khách...

Khu biệt thự lưu trú hệ số sử dụng thấp. Khung cảnh núi non tự nhiên và có hướng nhìn ra biển với bãi tắm sẽ là một điểm nhấn đón mời du khách đến nghỉ tại khu sân gôn. Tạo cho du khách ấn tượng tốt đẹp về không gian kết hợp với sự phục vụ chu đáo tiêu chuẩn cao.

b) Khu bãi tắm và mặt nước biển: Khu bãi tắm kết hợp với các khu chức năng khác để sáng tạo lên một Khu sân Gôn đặc thù với bãi biển và đường gôn.

c) Cây xanh tự nhiên giữ lại: Là khu vực cây xanh mọc tự nhiên có diện tích 8,15ha đặc trưng hình ảnh cảnh quan của khu vực được giữ lại chăm sóc, để bảo vệ không gian của khu Gôn và liên kết không gian tự nhiên kết hợp với không gian của khu gôn.

2.2. Khu công viên chuyên đề:

a) Công viên chuyên đề văn hóa nghệ thuật:

Diện tích 5,78ha, mật độ xây dựng tối đa không quá 25%. Là khu công viên chuyên đề các hoạt động nghệ thuật, như nghệ thuật biểu diễn, nghệ thuật thời trang - khu biểu diễn thời trang và các shop thời trang, nghệ thuật ẩm thực và các nhà hàng tổ chức các hoạt động ẩm thực mang tính biểu diễn, ngoài ra còn là nơi trưng bày các tác phẩm nghệ thuật, rạp chiếu phim...

b) Công viên chuyên đề thể thao:

Khu công viên có diện tích 33,75ha, mật độ xây dựng tối đa không qua 25%. Là nơi tổ chức các hoạt động thể thao trong nhà và ngoài trời.

c) Cây xanh cảnh quan:

Là khu vực cây xanh ven núi, dịch tích 2,62ha được sử dụng làm không gian đệm liên kết giữa không gian cây xanh tự nhiên và công viên chuyên đề.

Điều 4. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
A	Khu đô thị		676943,5			
I	Đất dân dụng đô thị		102752,4			
1	Đất nhóm nhà ở		31961,0			
	Nhóm nhà ở thấp tầng	OBT1	31961,0	40	3	1,2
2	Đất hạ tầng kỹ thuật		70791,4			
	Giao thông nội bộ		67353,9			
	Bãi xe 2	P2	3437,5	-	-	-
II	Đất ngoài dân dụng		574191,1			
	Đất dịch vụ Onsen –					
1	Khoáng nóng	SP1	49389,1	40	15	6,0
2	Đất tôn giáo (Đền Gôi)	TG	1703,1	-	-	-
3	Hồ nước ngọt	MN2	37060,8	-	-	-
4	Cây xanh cảnh quan		467765,4			
	Cây xanh	CX5	8878,3	-	-	-
	Cây xanh	CX6	33241,5	-	-	-
	Cây xanh	CX7	32686,5	-	-	-
	Cây xanh	CX8	3040,6	-	-	-
	Cây xanh	CX9	13904,9	-	-	-
	Cây xanh	CX10	2273,9	-	-	-
	Cây xanh	CX11	2329,9	-	-	-
	Cây xanh	CX12	863,9	-	-	-
	Cây xanh	CX13	11320,4	-	-	-
	Cây xanh	CX14	9822,2	-	-	-
	Cây xanh	CX15	18311,7	-	-	-
	Cây xanh	CX16	13666,4	-	-	-
	Cây xanh	CX17	13111,5	-	-	-
	Cây xanh	CX18	44501,9	-	-	-
	Cây xanh	CX19	94824,8	-	-	-
	Cây xanh	CX20	12816,4	-	-	-
	Cây xanh	CX21	15175,4	-	-	-
	Cây xanh	CX22	447,6	-	-	-
	Cây xanh	CX23	136547,6	-	-	-
6	Hành lang cách ly		18272,7			
	Hành lang cách ly cáp treo	CXCL1	2365,5	-	-	-
	Hành lang cách ly cáp treo	CXCL2	2153,5	-	-	-
	Hành lang cách ly cáp treo	CXCL3	889	-	-	-

	Hành lang cách ly cáp treo	CXCL4	2861,3	-	-	-
	Hành lang cách ly cáp treo	CXCL5	4311,1	-	-	-
	Hành lang bảo vệ nguồn nước	CXCL6	480,6	-	-	-
	Hành lang bảo vệ nguồn nước	CXCL7	2071,4	-	-	-
	Hành lang bảo vệ nguồn nước	CXCL8	3140,3	-	-	-
B	Khu cây xanh chuyên dụng		1192594,3			
I	Công viên chuyên đề		421600,0			
1	Công viên chuyên đề thể thao		337469,7	25	2	0,5
	Công viên thể thao	CV1	331756,6	25	2	0,5
	Bãi xe 1	P1	5713,1	-	-	-
2	Công viên chuyên đề văn hóa nghệ thuật		57893,7	25	2	0,5
	Công viên văn hóa nghệ thuật	CV2	57893,7	25	2	0,5
3	Cây xanh cảnh quan		26236,6			
	Cây xanh	CX1	5472,8	-	-	-
	Cây xanh	CX2	20763,8	-	-	-
II	Khu sân golf		770994,3	5	3	0,15
1	Nhà điều hành sân golf (Club house)	CLH1	13600,8	40	3	1,2
2	Dịch vụ lưu trú sân golf	GBT	6618,0	40	3	1,2
3	Khu phụ trợ sân golf	PT	12430,9	40	3	1,2
4	Sân golf		340390,4			
	Sân golf	GF1	68240,8			
	Sân golf	GF2	258061,6	-	-	-
	Sân golf	GF3	14088	-	-	-
5	Cây xanh cảnh quan		10817,3			
	Cây xanh	CX3	9164,5	-	-	-
	Cây xanh	CX4	1652,8	-	-	-
6	Cây xanh tự nhiên giữ lại		81460,6			
	Cây xanh hiện trạng	DR1	5676,5	-	-	-
	Cây xanh hiện trạng	DR2	13291,4	-	-	-
	Cây xanh hiện trạng	DR3	14333,2	-	-	-
	Cây xanh hiện trạng	DR4	21088,7	-	-	-
	Cây xanh hiện trạng	DR5	6279,8	-	-	-
	Cây xanh hiện trạng	DR6	4642,7	-	-	-
	Cây xanh hiện trạng	DR7	16148,3	-	-	-
7	Mặt nước tự nhiên		290303,8			
	Mặt nước biển	MN1	165689,2	-	-	-
	Bãi tắm	BT1	124614,6	-	-	-
8	Giao thông nội bộ		15372,5			
C	Giao thông đối ngoại		121479,1			
1	Đường giao thông đối ngoại		64638,7			
2	Hành lang an toàn đường bộ		56840,4			
	Hành lang an toàn đường bộ	CXCL9	4046,8			
	Hành lang an toàn đường bộ	CXCL10	17174,6			
	Hành lang an toàn đường bộ	CXCL11	5807,8			
	Hành lang an toàn đường bộ	CXCL12	3875,3			
	Hành lang an toàn đường bộ	CXCL13	8112,0			
	Hành lang an toàn đường bộ	CXCL14	3034,1			
	Hành lang an toàn đường bộ	CXCL15	14789,8			
	Tổng diện tích		1.991.017,2			

Điều 5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch (giao thông, cao độ nền, thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, cấp điện) phải được xây dựng đồng bộ và phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Quy định khu vực đô thị.

- Công trình thuộc nhóm nhà ở thấp tầng có tổng diện tích là 3,19 ha. Tầng cao tối đa là 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa: 40%. Công trình được thiết kế hiện đại, thống nhất và hài hòa với kiến trúc tổng thể của khu.

- Công trình thuộc nhóm đất ngoài dân dụng (dịch vụ Osen - khoáng nóng) có tầng cao tối đa là 15 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Quy định về kiểm soát kiến trúc:

+ Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, thống nhất và hài hòa với kiến trúc tổng thể của khu, không được sơn quét màu đen, các màu tối sẫm và các chi tiết phản mỹ thuật. Màu sắc chủ đạo là màu trắng, vàng nhạt.

+ Chỉ giới xây dựng không vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao của khu phải được thiết kế xây dựng đảm bảo theo quy định.

- Khu cây xanh:

+ Không được phép xây dựng công trình kiên cố trong khu đất cây xanh, chỉ được phép xây dựng hệ thống đường dạo, hộp kỹ thuật, tượng, tranh cổ động trang trí... và hệ thống đèn trang trí, chiếu sáng với tính thẩm mỹ để tạo cảnh quan cho khu vực. Trồng cây xanh bóng mát tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu cho môi trường xung quanh. Tuân thủ quy hoạch được duyệt và quy chuẩn xây dựng.

+ Cây trồng phải được kết hợp giữa cây bóng mát và cây bụi thấp, phù hợp với điều kiện thời tiết, khí hậu miền Duyên hải Bắc bộ theo sự hướng dẫn của công ty công viên cây xanh.

+ Phải đảm bảo đầy đủ hệ thống tiện ích đô thị như: ghế đá, điểm dừng chân, chòi ngắm cảnh, đèn điện chiếu sáng, thùng rác, biển chỉ dẫn ...

Điều 7. Quy định khu cây xanh chuyên đề.

- Khu vực sân gôn: diện tích 77,1ha, tầng cao tối đa là 3 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa là 5%. Quy định về kiểm soát kiến trúc:

+ Nhà tập Gôn, trạm dừng chân, sân tập gôn, khu đánh gôn trên địa hình nhân tạo, cho phép xây dựng 1 số công trình chòi nghỉ chân (quy mô nhỏ) cho khách chơi gôn.

+ Công trình nhà điều hành gôn, phụ trợ sân gôn, dịch vụ lưu trú sân gôn được thiết kế hiện đại, thống nhất và hài hòa với kiến trúc tổng thể của khu, tầng cao tối đa là 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 40%.

- Khu vực công viên chuyên đề: Công trình là các khối nhà chức năng phục vụ cho hoạt động của công viên, tầng cao tối đa là 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 25%. Hình thức kiến trúc công trình hiện đại, phù hợp với chức năng sử dụng, thống nhất và hài hòa với kiến trúc tổng thể của khu, không được sơn quét màu đen, các màu tối sẫm và các chi tiết phản mỹ thuật. Màu sắc chủ đạo là màu trắng, vàng nhạt.

- Khu cây xanh cảnh quan:

+ Không được phép xây dựng công trình kiên cố trong khu đất cây xanh, chỉ được phép xây dựng hệ thống đường dạo, hộp kỹ thuật, tượng, tranh cổ động trang trí... và hệ thống đèn trang trí, chiếu sáng với tính thẩm mỹ để tạo cảnh quan cho khu vực. Trồng cây xanh bóng mát tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu cho môi trường xung quanh. Tuân thủ quy hoạch được duyệt và quy chuẩn xây dựng.

+ Cây trồng phải được kết hợp giữa cây bóng mát và cây bụi thấp, phù hợp với điều kiện thời tiết, khí hậu miền Duyên hải Bắc bộ.

+ Phải đảm bảo đầy đủ hệ thống tiện ích đô thị như: ghế đá, điểm dừng chân, chòi ngắm cảnh, đèn điện chiếu sáng, thùng rác, biển chỉ dẫn ...

Điều 8. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

1. Chuẩn bị kỹ thuật:

* Cao độ nền xây dựng (dùng hệ cao độ Lục địa).

- Đối với các khu vực ven biển, lựa chọn giải pháp đắp nền đảm bảo cao độ xây dựng $\geq 3,10\text{m}$.

- Đối với các khu vực giáp sườn đồi, và các khu vực có cao độ nền cao hơn 3,10m.

- Đối với khu vực sân gôn, đắp nền đảm bảo cao độ xây dựng $\geq 3,00$. (cho phép thay đổi tùy thuộc vào phương án thiết kế quy hoạch chi tiết 1/500 cho ý tương sân gôn).

* Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Hướng thoát theo địa hình ra các hồ điều hòa, hồ cảnh quan gần nhất hoặc thoát ra biển tại khu vực phía Tây và Đông Nam.

- Hình thức thoát nước: Xây dựng mạng lưới thoát nước mưa tách riêng mạng lưới thoát nước thải. Phân lưu vực thoát nước mặt theo hình thức phân tán.

- Xây dựng các hồ nước trong khu vực sân golf.

* Quy hoạch mạng lưới cống thoát nước:

- Thiết kế tuyến cống thoát nước: Cống thoát nước được thiết kế theo kiểu tự chảy trọng lực, bố trí các cống thoát sao cho hướng thoát về các cống trục chính và các hồ nước nhanh nhất và ngắn nhất.

- Tại các vị trí tiếp giáp với núi đá bố trí các tuyến rãnh xây để thu nước mưa từ trên núi chảy xuống, tránh không để nước mưa trên núi chảy tràn vào các khu chức năng.

- Cống thoát nước được chôn ngầm nhằm đảm bảo tính mỹ quan đô thị. Vị trí cống thu nước mặt được bố trí ở dưới lòng đường để đảm bảo cho việc thu nước và các hệ thống công trình kỹ thuật ngầm khác

2. Giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Đường tỉnh 356 là trục xuyên đảo hiện trạng đang là 12m và hành lang bảo vệ an toàn đường bộ được tính là 15m mỗi bên tính từ chân taluy. Theo quy hoạch chung thành phố mặt cắt đường, đoạn đi qua khu vực được chia làm các đoạn:

+ Mặt cắt 1-1: Đoạn 356 mở mới (đoạn đi phía Đông đường 356 cũ) có chiều dài khoảng 1,9km; mặt cắt ngang 20,0m (lòng đường 14,0m; hè đường 2x3,0m).

+ Mặt cắt 2-2: Đoạn 356 đã cải tạo (đoạn từ cuối xã Hiền Hào đến ngã 3 đi suối Gôi) mặt đường bê tông nhựa rộng 9-14,0m; hè đường rộng 2x3m.

- Đường cáp treo 1 dây; cáp treo và hành lang an toàn cáp treo là 17m từ tim cáp treo.

* Giao thông trong khu vực:

- Mặt cắt 3-3: Tuyến đường chính kết nối đường huyện 356 vào đến bãi đỗ xe và Club House, lộ giới 15,0m: Mặt đường = 9,0m; hè hai bên 2x3m = 6,0m

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 12,0m: Mặt đường = 6,0m; hè đường hai bên 2x3,0m = 6,0m.

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 12,0m: Mặt đường = 6,0m; hè đường hai bên $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 10,0m: Mặt đường = 4,0m; hè đường hai bên $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.

- Mặt cắt 7-7: Lộ giới 25,0m: Mặt đường = 7,0m; hè đường hai bên $3,0\text{m} + 15\text{m} = 18,0\text{m}$.

- Quy hoạch bãi đỗ xe khu vực sân gôn với diện tích 0,34ha.

- Quy hoạch bãi đỗ xe khu vực công viên với diện tích khoảng 0,57ha.

3. Cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực lấy từ đường ống cấp nước D500 theo Quy hoạch chung của thành phố, về lâu dài, tại phía bắc khu vực, có xây dựng nhà máy nước Xuân Đám dự kiến đặt ở phía Tây Nam hồ Thượng Xuân Đám. Công suất của nhà máy dự kiến $5000\text{m}^3/\text{ngđ}$ đảm bảo cung cấp đủ nước cho khu vực và khu vực lân cận.

- Mạng lưới đường ống: Do đặc điểm địa hình có xen lẫn đồi núi nên mạng lưới tuyến ống chính được tổ chức theo mạng vòng kết hợp mạng nhánh để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế theo mạng chung, kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy.

4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

* Thoát nước thải:

- Hình thức thoát nước: Xây dựng hệ thống công thoát nước thải riêng, nước thải các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến công chính, bơm về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Hướng thoát: Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải của khu vực. Bố trí mỗi khu vực 1 trạm xử lý nước thải. Sau khi được xử lý đạt các thông số cho phép sẽ được bơm thoát vào mương hoặc có thể tái sử dụng vào việc tưới cây.

- Mạng lưới đường công thu gom nước thải:

+ Quy hoạch công thoát nước thải có đường kính D300 được chôn ngầm dưới vỉa hè, đỉnh công cách cốt nền xây dựng tối thiểu 0,7m.

+ Đường công thoát nước thải được thiết kế đảm bảo độ dốc tối thiểu để nước thải có thể tự chảy.

* Vệ sinh môi trường:



- Chất thải rắn trong khu vực được nhân viên quản lý thu gom về điểm tập kết chất thải rắn đặt tại khu vực cây xanh, cạnh các trạm xử lý nước thải.

- Chất thải rắn khu vực quy hoạch sẽ thuê đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển về khu xử lý tập trung của thành phố.

5. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

* Nguồn cung cấp: Nguồn điện cấp cho xã được lấy từ trạm 110kV Cát Hải 25MVA cấp điện áp 110/35/22kV.

* Trạm biến áp: Xây dựng mới 2 trạm biến áp đáp ứng đủ công suất TBA1-1500 Kva và TBA2 -4100KVA.

* Lưới điện:

- Giai đoạn đầu: Giữ nguyên lưới trung áp 35kV trên địa bàn xã mới được nâng cấp cải tạo.

- Giai đoạn sau: Chuẩn hóa cấp điện áp trung áp 22kV theo định hướng Quy hoạch chung thành phố.

6. Thông tin liên lạc: Nguồn tín hiệu cấp cho khu vực quy hoạch sẽ được kết nối từ điểm truy cập đa dịch vụ Msan Xuân Đám.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định pháp luật.

Điều 10. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch dịch vụ khoáng nóng và sân golf quốc tế Xuân Đám tại xã Xuân Đám, huyện Cát Hải đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt và các quy định cụ thể của Quy định này, hướng dẫn và giám sát chủ đầu tư thực hiện./.