

Số: 932 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 29 tháng 3 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Cát Đồn

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; 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 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 golf quốc tế Xuân Đám và Khu đô thị, dịch vụ du lịch Cát Đồn;

Căn cứ ý kiến của Thường trực Thành ủy tại Thông báo số 785-TB/TU ngày 28/3/2022 về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Cát Đồn;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 23/TTr-SXD ngày 14/3/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Cát Đồn với nội dung như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Cát Đồn.

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

- Vị trí: thuộc xã Xuân Đám và xã Trân Châu, huyện Cát Hải.
- Phạm vi:
 - + Phía Đông giáp Khu trung tâm hậu cần nghề cá và khu dân cư hiện hữu xã Trân Châu;
 - + Phía Tây giáp khu vực dân cư xã Xuân Đám;
 - + Phía Nam giáp mặt nước biển;
 - + Phía Bắc giáp núi.

3. Tính chất - chức năng:

- Là khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng.

4. Mục tiêu:

- Bổ sung sản phẩm du lịch 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.

5. Quy mô diện tích: 192,69 ha.

6. Quy mô dân số: Khoảng 12.566 người.

7. Nội dung quy hoạch

7.1. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Khu đô thị	1.730.760,4	89,82
	Đất dân dụng	945.255,9	49,06
I	Đất công cộng	109.490,8	
II	Đất nhóm nhà ở	500.748,8	
III	Đất xây xanh đơn vị ở	45.469,0	
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	289.547,3	
	Đất ngoài dân dụng	785.504,5	40,76
I	Đất di tích, tôn giáo	38.634,6	
II	Đất du lịch	314.279,6	
III	Đất công trình đầu mối kỹ thuật	35.243,4	
IV	Đất quân sự	24.531,9	
V	Đất cây xanh	372.815,0	
B	Đất khác	159.529,2	8,28
C	Đất giao thông đối ngoại	36.624,3	1,90
D	Tổng diện tích	1.926.913,9	100,00

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SDD (lần)
A	Khu đô thị		1.730.760,4			
	Đất dân dụng		945.255,9			
I	Đất công cộng		109.490,8			
1	Đất công cộng đơn vị ở		31.697,9			
	Đất công cộng đơn vị ở	CC1	28.526,0	40	5	2.0
	Đất công cộng đơn vị ở	CC2	3.171,9	40	5	2.0
2	Đất thương mại dịch vụ		77.792,9			
	Đất thương mại dịch vụ	TMDV1	21.137,5	40	18	7.2
	Đất thương mại dịch vụ	TMDV2	15.521,5	40	18	7.2
	Đất thương mại dịch vụ	TMDV3	22.083,2	40	18	7.2
	Đất thương mại dịch vụ	TMDV4	19.050,7	40	18	7.2
II	Đất nhóm nhà ở		500.748,8			
	Đất ở thấp tầng	OCC1	33.167,9	60	5	3
	Đất ở thấp tầng	OCC2	22.117,7	60	5	3
	Đất ở thấp tầng	OSH1	7.503,5	65	5	3.25
	Đất ở thấp tầng	OSH2	4.444,9	65	5	3.25
	Đất ở thấp tầng	OSH3	4.390,8	65	5	3.25
	Đất ở thấp tầng	OSH4	9.550,0	65	5	3.25
	Đất ở thấp tầng	OSH5	38.527,4	65	3	1.95
	Đất ở thấp tầng	OSH6	26.746,4	65	3	1.95
	Đất ở thấp tầng	OSH7	23.378,4	65	3	1.95
	Đất ở thấp tầng	OSH8	26.435,3	65	3	1.95
	Đất ở thấp tầng	OVL1	39.632,7	65	3	1.95
	Đất ở thấp tầng	OVL2	168.857,5	65	3	1.95
	Đất ở thấp tầng	OHH1	20.137,6	50	9	4.5
	Đất ở thấp tầng	OHH2	33.889,0	50	9	4.5
	Đất ở thấp tầng	OHH3	41.969,7	50	9	4.5
III	Đất cây xanh đơn vị ở		45.469,0			
	Đất cây xanh cảnh quan	CX1	24.026,1	5	1	0.05
	Đất cây xanh cảnh quan	CX2	10.580,1	5	1	0.05
	Đất cây xanh cảnh quan	CX3	9.018,0	5	1	0.05
	Đất cây xanh cảnh quan	CX4	252,7	5	1	0.05
	Đất cây xanh cảnh quan	CX5	1.592,1	5	1	0.05
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật		289.547,3			
1	Giao thông nội bộ		241.048,3			
2	Bãi đỗ xe	P	48.499,0			
	Đất ngoài dân dụng		785.504,5			
I	Đất di tích, tôn giáo	TG	38.634,6	-	-	-
II	Đất du lịch		314.279,6			
	Đất dịch vụ du lịch	DL1	8.372,1	50	9	4.5

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SDD (lần)
	Đất dịch vụ du lịch	DL2	20.431,9	50	9	4.5
	Đất dịch vụ du lịch	DL3	19.700,6	50	9	4.5
	Đất dịch vụ du lịch	DL4	75.329,7	50	9	4.5
	Đất dịch vụ du lịch	DL5	13.186,5	50	9	4.5
	Đất dịch vụ du lịch	DL6	32.795,2	50	9	4.5
	Đất dịch vụ du lịch	DL7	144.463,6	50	9	4.5
III	Đất công trình kỹ thuật đầu mối		35.243,4			
	Ga cáp treo	DG	35.243,4	65	5	3.25
IV	Đất quân sự		24.531,9			
	Đất quân sự	QS1	17.511,6	-	-	-
	Đất quân sự	QS2	7.020,3	-	-	-
V	Đất cây xanh		372.815,0			
1	Đất cây xanh tự nhiên		126.832,3			
	Đất cây xanh tự nhiên	KH1	28.840,0	-	-	-
	Đất cây xanh tự nhiên	KH2	5.485,2	-	-	-
	Đất cây xanh tự nhiên	KH3	6.034,9	-	-	-
	Đất cây xanh tự nhiên	KH4	11.063,7	-	-	-
	Đất cây xanh tự nhiên	KH5	10.697,1	-	-	-
	Đất cây xanh tự nhiên	KH6	13.649,4	-	-	-
	Đất cây xanh tự nhiên	KH7	51.062,0	-	-	-
2	Đất cây xanh chuyên đề		218.675,4			
	Đất công viên vui chơi giải trí	CV	218.675,4	25	3	0.75
3	Đất hành lang cách ly		27.307,3			
	Hành lang bảo vệ tuyến cáp treo	CXCL1	562,3	-	-	-
	Hành lang bảo vệ tuyến cáp treo	CXCL2	9.473,2	-	-	-
	Hành lang bảo vệ tuyến cáp treo	CXCL3	17.271,8	-	-	-
B	Đất khác		159.529,2			
1	Bãi tắm		159.529,2			
	Bãi tắm	DBT1	2.653,9	-	-	-
	Bãi tắm	DBT2	4.749,5	-	-	-
	Bãi tắm	DBT3	3.686,1	-	-	-
	Bãi tắm	DBT4	20.726,6	-	-	-
	Bãi tắm	DBT5	3.272,6	-	-	-
	Bãi tắm	DBT6	8.902,1	-	-	-
	Bãi tắm	DBT7	3.045,1	-	-	-
	Bãi tắm	DBT8	112.493,3	-	-	-
C	Giao thông đối ngoại		36.624,3			
	Đường giao thông đối ngoại		36.624,3			
D	Tổng diện tích		1.926.913,9			

7.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan thành các khu chức năng:

- + Phía Bắc: Khu vực dịch vụ du lịch ga cáp treo và khu nhà ở.
- + Phía Đông: Khu vực du lịch.

+ Phía Tây: Khu vực nhà ở nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí .

+ Phía Nam: Khu Bãi tắm.

+ Trung tâm: Khu nhà ở, thương mại dịch vụ và công cộng.

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 trong khu vực phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố; hố trồng cây phải có 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: Phần lõi là công viên trung tâm – đa năng, bố trí các tiện ích 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 công trình kiến trúc 2 bên là công trình nhà shophouse 5 tầng, hình khối phù hợp, phong cách hiện đại. màu sắc nhẹ nhàng, hài hòa.

Không gian mở: Quy hoạch không gian mở được bố trí nhiều trạng thái ở trong và xung quanh các công trình công cộng và dịch vụ. Sự đa dạng về cây xanh sẽ được sử dụng trong việc tạo cảnh quan kết nối với nước cũng như các không gian khác với tư cách là yếu tố kết cấu quan trọng xuyên suốt toàn đô thị.

Công trình điểm nhấn:

+ Là giải trung tâm công viên hướng ra biển.

+ Khu vực biệt thự thấp tầng ven biển, tạo không gian hạ thấp từ các hướng về phía trung tâm và ra biển. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.3.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) 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 công viên, đắp nền cao độ cao hơn: $\geq +3,00\text{m}$.

b) Thoát nước mưa.

- Hướng thoát nước: Hướng thoát theo địa hình, thoát ra phía biển.

- Hình thức thoát nước: Mạng lưới thoát nước mưa tách riêng mạng lưới thoát nước thải. Phân lưu vực thoát nước mặt theo hình thức phân tán đảm bảo thoát nước thuận lợi và nhanh nhất.

- Quy hoạch mạng lưới cống thoát nước:

+ Thiết kế tuyến cống thoát nước tự chảy trọng lực, bố trí các cống thoát về các cống trục chính và các hồ nước nhanh và ngắn nhất.

+ Cống thoát nước được chôn ngầm, vị trí cống thu nước mặt bố trí ở dưới lòng đường đảm bảo thu nước và các hệ thống công trình kỹ thuật ngầm khác.

+ Bố trí hệ thống cống tròn BTCT D600, D800, D1000, D1200; D1500; D2000; và các hố ga, cửa xả.

7.3.2. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường tỉnh 356 (Mặt cắt 6-6):

+ Đoạn đi qua khu đô thị khu vực Cát Đồn lộ giới 44,0m; lòng đường chính 14,0m; 02 dải phân cách 2x6,0m, 02 bên đường gom 6,0m, hè đường 2x3,0m.

+ Đoạn qua khu vực dân cư cũ: lòng đường 14m; hành lang mỗi bên 15m.

- Tuyến cáp treo 1 dây; hành lang an toàn cáp treo 17m tính từ tim cáp treo.

b) Giao thông trong khu vực:

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 20,0m; lòng đường 14,0m, hè đường 2x3,0m=6,0m.

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 15,0m; lòng đường 9,0m, hè đường 2x3,0m=6,0m.

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 15,0m; lòng đường 7,0m, hè đường 2x4,0m=8,0m.

- Mặt cắt 3A-3A: Lộ giới 13,0m; lòng đường 7,0m, hè đường 2x3,0m= 6,0m.

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

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 10,0m; lòng đường 4,0m, hè đường 2x3,0m= 6,0m.

- Bãi đỗ xe diện tích 4,85ha.

7.3.3. Cấp nước

- Nhu cầu dùng nước: 10.590,1m³/ ngày đêm

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho dự án lấy từ đường ống cấp nước D500 theo quy hoạch; về lâu dài, sẽ sử dụng nước từ nhà máy nước Xuân Đám dự kiến đặt ở phía Tây Nam hồ Thượng Xuân Đám. Công suất của nhà máy dự kiến 5000m³/ngđ đảm bảo cung cấp đủ nước cho dự án và khu vực lân cận. Ngoài ra còn sử dụng các nguồn cấp khác xung quanh khu vực hiện có.

- 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 theo quy hoạch chung của thành phố.

+ Tuyến ống phân phối: Bổ sung các tuyến ống D200, D150, D110 đảm bảo cung cấp đến các đối tượng dùng nước.

- 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. Trên các trục đường có ống cấp nước chính (DN150 và D110) sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ không quá 120m-150m. Đối với các công trình công cộng sẽ bố trí hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

7.3.4. Cấp điện và chiếu sáng

- Nhu cầu sử dụng điện: 54,199.3 kVA.

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

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 10 trạm biến áp đủ công suất sử dụng đáp ứng cho toàn bộ khu vực.

- Lưới điện: Giai đoạn đầu giữ nguyên lưới trung áp 35kV trên địa bàn xã mới được nâng cấp cải tạo, chất lượng tốt. Giai đoạn sau về lâu dài 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.

+ Chiếu sáng bãi đỗ xe: Lắp đặt 01 cột đèn với 02 giàn đèn, sử dụng bóng đèn Metal halide công suất 6x1000w.

- Đèn chiếu sáng đường giao thông: Dùng các loại đèn chiếu sáng tiết kiệm năng lượng như cao áp Sodium hai cấp công suất 250/150W/đèn (hoặc đèn tiết kiệm điện, Led công suất 115w/đèn) với khoảng cách 30 đến 35m/cột, đảm bảo tiêu chuẩn độ chói tối thiểu từ 1,5cd/m² đến 2Cd/m².

7.3.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải:

- Nhu cầu xử lý nước thải: 9.191m³/ ngày đêm.

- Hình thức thoát nước: Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng, nước thải các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống chính, bơm về các trạm xử lý nước thải. Do đặc điểm địa hình cũng như phân bố các khu vực chức năng sử dụng đất, nên lựa chọn phương án xây dựng các trạm xử lý nước thải phân tán trong khu vực.

- Hướng thoát: Nước thải được thu gom về các trạm xử lý nước thải của dự án. Xây dựng 05 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.

- Trạm xử lý nước thải: Xây dựng trạm ngầm để đảm bảo cảnh quan.

- Mạng lưới đường cống thu gom nước thải: Quy hoạch cống thoát nước thải D300, D400, ống áp lực D160 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 có thể tự chảy.

b) Chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày.đêm. Tỷ lệ thu gom 100%.

- Chất thải rắn sẽ 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 và các khu vực tập trung của thành phố

7.3.6. Nghĩa trang

Các nghĩa trang 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 và xã Trân Châu.

7.3.7. Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu cấp cho khu vực quy hoạch sẽ được kết nối từ mạng lưới thông tin của khu vực

- Nhu cầu sử dụng: Khoảng 17.502 thuê bao.

- Quy hoạch thông tin di động:

+ Đối với trạm thu phát sóng có thể nghiên cứu lắp đặt trong khu đất riêng hoặc kết hợp với đất cây xanh, vị trí cụ thể phải 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.

7.3.8. Tổng hợp đường dây đường ống: Tổng hợp tại Hồ sơ quy hoạch.

7.3.9. Đánh giá môi trường chiến lược: Quy định cụ thể tại Hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Giao Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan công bố công khai Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Cát Đồn đã được phê duyệt.

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 nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có 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: QH, XD;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tùng

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
Theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu đô thị, dịch vụ du lịch Cát Đồn
Tại xã Xuân Đám, xã Trân Châu - huyện Cát Hải

*(ban hành kèm theo Quyết định số 932.../QĐ-UBND ngày 29./3./2022
của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)*

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, dịch vụ du lịch Cát Đồn tại xã Xuân Đám, xã Trân Châu - huyện Cát Hải được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 932.../QĐ-UBND ngày 29./3./2022.

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 cơ thẩm quyền xem xét, quyết định.

4. Sở Xây dựng Hải Phòng, Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải và Chủ đầu tư 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, dịch vụ du lịch Cát Đồn tại xã Xuân Đám, xã Trân Châu - huyện Cát Hải:

- Vị trí: thuộc xã Xuân Đám và xã Trân Châu, huyện Cát Hải.
- Phạm vi ranh giới cụ thể như sau:
 - + Phía Đông giáp Khu trung tâm hậu cần nghề cá và khu dân cư hiện hữu xã Trân Châu;
 - + Phía Tây giáp khu vực dân cư xã Xuân Đám;
 - + Phía Nam giáp mặt nước biển;
 - + Phía Bắc giáp núi.

- Tính chất - chức năng: Là khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng.
- Mục tiêu:
 - + Bổ sung sản phẩm du lịch 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.
- Quy mô diện tích: **192,69 ha.**
- Quy mô dân số: Khoảng **12.566 người.**

Điều 3. Cơ cấu sử dụng đất:

- **Khu đô thị:** diện tích 173,08ha.
- + **Đất dân dụng** (đất công cộng, đất nhóm nhà ở, đất cây xanh đơn vị ở, đất hạ tầng kỹ thuật): diện tích 94,53ha.
- + **Đất ngoài dân dụng** (đất di tích tôn giáo, đất du lịch, đất công trình đầu mối kỹ thuật, đất quân sự, đất cây xanh): diện tích 78,55ha.
- **Đất khác:** 15,95ha.
- **Đất giao thông đối ngoại:** diện tích 3,66ha.

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Khu đô thị	1.730.760,4	89,82
	Đất dân dụng	945.255,9	49,06
I	Đất công cộng	109.490,8	
II	Đất nhóm nhà ở	500.748,8	
III	Đất xây xanh đơn vị ở	45.469,0	
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	289.547,3	
	Đất ngoài dân dụng	785.504,5	40,76
I	Đất di tích, tôn giáo	38.634,6	
II	Đất du lịch	314.279,6	
III	Đất công trình đầu mối kỹ thuật	35.243,4	
IV	Đất quân sự	24.531,9	
V	Đất cây xanh	372.815,0	
B	Đất khác	159.529,2	8,28
C	Đất giao thông đối ngoại	36.624,3	1,90
D	Tổng diện tích	1.926.913,9	100,00

Điều 4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SDD (lần)
A	Khu đô thị		1.730.760,4			
	Đất dân dụng		945.255,9			
I	Đất công cộng		109.490,8			
1	Đất công cộng đơn vị ở		31.697,9			
	Đất công cộng đơn vị ở	CC1	28.526,0	40	5	2.0
	Đất công cộng đơn vị ở	CC2	3.171,9	40	5	2.0
2	Đất thương mại dịch vụ		77.792,9			
	Đất thương mại dịch vụ	TMDV1	21.137,5	40	18	7.2
	Đất thương mại dịch vụ	TMDV2	15.521,5	40	18	7.2
	Đất thương mại dịch vụ	TMDV3	22.083,2	40	18	7.2
	Đất thương mại dịch vụ	TMDV4	19.050,7	40	18	7.2
II	Đất nhóm nhà ở		500.748,8			
	Đất ở thấp tầng	OCC1	33.167,9	60	5	3
	Đất ở thấp tầng	OCC2	22.117,7	60	5	3
	Đất ở thấp tầng	OSH1	7.503,5	65	5	3.25
	Đất ở thấp tầng	OSH2	4.444,9	65	5	3.25
	Đất ở thấp tầng	OSH3	4.390,8	65	5	3.25
	Đất ở thấp tầng	OSH4	9.550,0	65	5	3.25
	Đất ở thấp tầng	OSH5	38.527,4	65	3	1.95
	Đất ở thấp tầng	OSH6	26.746,4	65	3	1.95
	Đất ở thấp tầng	OSH7	23.378,4	65	3	1.95
	Đất ở thấp tầng	OSH8	26.435,3	65	3	1.95
	Đất ở thấp tầng	OVL1	39.632,7	65	3	1.95
	Đất ở thấp tầng	OVL2	168.857,5	65	3	1.95
	Đất ở thấp tầng	OHH1	20.137,6	50	9	4.5
	Đất ở thấp tầng	OHH2	33.889,0	50	9	4.5
	Đất ở thấp tầng	OHH3	41.969,7	50	9	4.5
III	Đất cây xanh đơn vị ở		45.469,0			
	Đất cây xanh cảnh quan	CX1	24.026,1	5	1	0.05
	Đất cây xanh cảnh quan	CX2	10.580,1	5	1	0.05
	Đất cây xanh cảnh quan	CX3	9.018,0	5	1	0.05
	Đất cây xanh cảnh quan	CX4	252,7	5	1	0.05
	Đất cây xanh cảnh quan	CX5	1.592,1	5	1	0.05
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật		289.547,3			
1	Giao thông nội bộ		241.048,3			
2	Bãi đỗ xe	P	48.499,0			
	Đất ngoài dân dụng		785.504,5			
I	Đất di tích, tôn giáo	TG	38.634,6	-	-	-
II	Đất du lịch		314.279,6			

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SDD (lần)
	Đất dịch vụ du lịch	DL1	8.372,1	50	9	4.5
	Đất dịch vụ du lịch	DL2	20.431,9	50	9	4.5
	Đất dịch vụ du lịch	DL3	19.700,6	50	9	4.5
	Đất dịch vụ du lịch	DL4	75.329,7	50	9	4.5
	Đất dịch vụ du lịch	DL5	13.186,5	50	9	4.5
	Đất dịch vụ du lịch	DL6	32.795,2	50	9	4.5
	Đất dịch vụ du lịch	DL7	144.463,6	50	9	4.5
III	Đất công trình kỹ thuật đầu mối		35.243,4			
	Ga cáp treo	DG	35.243,4	65	5	3.25
IV	Đất quân sự		24.531,9			
	Đất quân sự	QS1	17.511,6	-	-	-
	Đất quân sự	QS2	7.020,3	-	-	-
V	Đất cây xanh		372.815,0			
1	Đất cây xanh tự nhiên		126.832,3			
	Đất cây xanh tự nhiên	KH1	28.840,0	-	-	-
	Đất cây xanh tự nhiên	KH2	5.485,2	-	-	-
	Đất cây xanh tự nhiên	KH3	6.034,9	-	-	-
	Đất cây xanh tự nhiên	KH4	11.063,7	-	-	-
	Đất cây xanh tự nhiên	KH5	10.697,1	-	-	-
	Đất cây xanh tự nhiên	KH6	13.649,4	-	-	-
	Đất cây xanh tự nhiên	KH7	51.062,0	-	-	-
2	Đất cây xanh chuyên đề		218.675,4			
	Đất công viên vui chơi giải trí	CV	218.675,4	25	3	0.75
3	Đất hành lang cách ly		27.307,3			
	Hành lang bảo vệ tuyến cáp treo	CXCL1	562,3	-	-	-
	Hành lang bảo vệ tuyến cáp treo	CXCL2	9.473,2	-	-	-
	Hành lang bảo vệ tuyến cáp treo	CXCL3	17.271,8	-	-	-
B	Đất khác		159.529,2			
1	Bãi tắm		159.529,2			
	Bãi tắm	DBT1	2.653,9	-	-	-
	Bãi tắm	DBT2	4.749,5	-	-	-
	Bãi tắm	DBT3	3.686,1	-	-	-
	Bãi tắm	DBT4	20.726,6	-	-	-
	Bãi tắm	DBT5	3.272,6	-	-	-
	Bãi tắm	DBT6	8.902,1	-	-	-
	Bãi tắm	DBT7	3.045,1	-	-	-
	Bãi tắm	DBT8	112.493,3	-	-	-
C	Giao thông đối ngoại		36.624,3			
	Đường giao thông đối ngoại		36.624,3			
D	Tổng diện tích		1.926.913,9			

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 Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số ...932.../QĐ-UBND ngày 29.../3.../2022, 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: Tầng cao tối đa là 3 ÷ 5 tầng; mật độ xây dựng tối đa: 40%. Công trình thuộc nhóm nhà ở cao tầng: Tầng cao trung bình là 9 tầng, mật độ xây dựng là 65%. 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 (khách sạn) có tầng cao tối đa 18 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- 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, điem dưng chân, chòi ngắm cảnh, đèn điện chiếu sáng, thùng rác, biển chỉ dẫn ...

- 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

Điều 7. Quy định khu cây xanh:

- 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 3 tầng, mật độ xây dựng tối

đa 5%.

+ Hình thức kiến trúc công trình hiện đại, phù hợp với chức năng sử dụng, thông 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 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 ...

- 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 tự nhiên giữ lại: hạn chế các tác động xây dựng đến khu vực này.

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 $\geq 3,10$,

+ Đối với khu vực công viên, 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 tưởng quy hoạch cụ thể công viên ở giai đoạn sau)

Thoát nước mưa.

- Hướng thoát nước: Hướng thoát theo địa hình, ra phía biển.

- 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 đảm bảo thoát nước thuận lợi và nhanh nhất.

- 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 trực chính và các hồ nước nhanh nhất và ngắn nhất.

+ 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 (Mặt cắt 6-6):

Đoạn đi qua khu đô thị khu vực Cát Đồn: Mặt cắt ngang 44,0m, lòng đường 14,0m; 2 dải phân cách 2x6m, lòng đường gom 2x6m, hè đường 2x3,0m.

Đoạn ngoài khu đô thị khu vực dân cư cũ: lòng đường 14m; hành lang đường mỗi bên 15m.

- 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 Dự án

Mặt cắt 1-1: Lộ giới 20,0m; lòng đường 14,0m, hè đường 2x3,0m=6,0m.

Mặt cắt 2-2: Lộ giới 15,0m; lòng đường 9,0m, hè đường 2x3,0m=6,0m.

Mặt cắt 3-3: Lộ giới 15,0m; lòng đường 7,0m, hè đường 2x4,0m=8,0m.

Mặt cắt 3A-3A: Lộ giới 13,0m; lòng đường 7,0m, hè đường 2x3,0m= 6,0m.

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

Mặt cắt 5-5: Lộ giới 10,0m; lòng đường 4,0m, hè đường 2x3,0m= 6,0m.

Bãi đỗ xe diện tích 4,85ha.

3. Cấp nước

- Nhu cầu dùng nước: 10.590,1m³/ ngày đêm

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho dự án lấy từ đường ống cấp nước D500 theo quy hoạch; về lâu dài, sẽ sử dụng nước từ nhà máy nước Xuân Đám dự kiến đặt ở phía Tây Nam hồ Thượng Xuân Đám. Công suất của nhà máy dự kiến 5000m³/ngđ đảm bảo cung cấp đủ nước cho dự án và khu vực lân cận. Ngoài ra còn sử dụng các nguồn cấp khác xung quanh khu vực hiện có.

- 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 theo quy hoạch chung của thành phố.

+ Tuyến ống phân phối: Bổ sung các tuyến ống D200, D150, D110 đảm bảo cung cấp đến các đối tượng dùng nước.

- 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. Trên các trục đường có ống cấp nước chính (DN150 và D110) sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ không quá 120m-150m. Đối với các công trình công cộng sẽ bố trí hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải:

- Nhu cầu xử lý nước thải: 9.191m³/ ngày đêm.

- Hình thức thoát nước: Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng, nước thải các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống chính, bơm về các trạm xử lý nước thải. Do đặc điểm địa hình cũng như phân bố các khu vực chức năng sử dụng đất, nên lựa chọn phương án xây dựng các trạm xử lý nước thải phân tán trong khu vực.

- Hướng thoát: Nước thải được thu gom về các trạm xử lý nước thải của dự án. Xây dựng 05 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.

Trạm xử lý nước thải: Xây dựng trạm ngầm để đảm bảo cảnh quan.

- Mạng lưới đường cống thu gom nước thải: Quy hoạch cống thoát nước thải D300, D400, ống áp lực D160 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 có thể tự chảy.

b) Chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày.đêm. Tỷ lệ thu gom 100%.

- Chất thải rắn sẽ 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 và các khu vực tập trung của thành phố

5. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Nhu cầu sử dụng điện: 54,199.3 kVA.

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

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 10 trạm biến áp đủ công suất sử dụng đáp ứng cho toàn bộ khu vực.

- Lưới điện: Giai đoạn đầu giữ nguyên lưới trung áp 35kV trên địa bàn xã

mới được nâng cấp cải tạo, chất lượng tốt. Giai đoạn sau về lâu dài chuẩn hóa cấp điện áp trung áp 22kV theo định hướng quy hoạch chung thành phố.

- Chiếu sáng công cộng:

+ Đường chính từ công vào, chiếu sáng được bố trí hai bên đường; Đường giao thông khu vực, chiếu sáng được bố trí một bên.

+ Chiếu sáng bãi đỗ xe: Lắp đặt 01 cột đèn với 02 giàn đèn, sử dụng bóng đèn Metal halide công suất 6x1000w.

- Đèn chiếu sáng đường giao thông: Dùng các loại đèn chiếu sáng tiết kiệm năng lượng như cao áp Sodium hai cấp công suất 250/150W/đèn (hoặc đèn tiết kiệm điện, Led công suất 115w/đèn) với khoảng cách 30 đến 35m/cột, đảm bảo tiêu chuẩn độ chói tối thiểu từ 1,5cd/m² đến 2Cd/m².

6. *Thông tin liên lạc*: Nguồn tín hiệu cấp cho khu vực quy hoạch sẽ được kết nối với mạng lưới thông tin của khu vực.

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, dịch vụ du lịch Cát Đồn tại xã Xuân Đám, xã Trân Châu - huyện Cát Hải đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 932...../QĐ-UBND ngày 29.../3.../2022 và các quy định cụ thể của Quy định này, hướng dẫn và giám sát chủ đầu tư thực hiện./

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Tùng