

*Quảng Ninh, ngày 10 tháng 8 năm 2016*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000  
Khu vực trung tâm đảo Cái Chiên, huyện Hải Hà thuộc Khu kinh tế cửa  
khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; các Nghị định, Thông tư hướng dẫn liên quan và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 2622/QĐ-TTg, ngày 31/12/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1626/QĐ-TTg ngày 18/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-UBND, ngày 28/07/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh phê duyệt quy hoạch vùng tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và ngoài năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1418/QĐ-UBND ngày 04/07/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch Quảng Ninh đến 2020, tầm nhìn đến 2030;

Căn cứ Quyết định số 3788/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3916/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đảo Cái Chiên, huyện Hải Hà thuộc khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 281/TTr-SXD ngày 28/7/2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm đảo Cái Chiên, huyện Hải Hà thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái,

tỉnh Quảng Ninh (kèm theo Bản đồ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) với những nội dung chính như sau:

### **1. Phạm vi ranh giới, diện tích:**

#### 1.1. Phạm vi ranh giới:

- Phạm vi nghiên cứu gián tiếp: Toàn bộ diện tích xã Cái Chiên trên cơ sở cập nhật các số liệu, kết quả nghiên cứu của Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Cái Chiên, huyện Hải Hà và các định hướng trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2030.

- Phạm vi nghiên cứu trực tiếp: Các khu vực có điều kiện, lợi thế phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là phát triển du lịch, nghỉ dưỡng tại các thôn Cái Chiên, Vạn Cả, Đầu Rồng.

#### 1.2. Diện tích nghiên cứu:

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch trực tiếp khoảng 180.03 ha.

#### 1.3. Quy mô dân số:

- Quy mô dân số đến năm 2020 khoảng 3000 người; đến năm 2030 khoảng 3700 người.

### **2. Tính chất:**

#### 2.1. Tính chất chung

- Là khu chức năng thuộc Khu D - khu vực du lịch biển đảo phía nam (vùng phía Nam) thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái; quy hoạch kết nối Cái Chiên với quần thể du lịch ven biển Quảng Ninh (từ đảo Hoàng Tân – Tuần Châu – Hạ Long – Bái Tử Long – Vân Đồn – Móng Cái – Trà Cổ) hình thành hành lang du lịch biển đảo tầm cỡ khu vực, quốc tế; phát triển các loại hình du lịch gắn với việc xây dựng bên cảng nước sâu đa năng phục vụ dịch vụ phát triển cảng biển; xây dựng khách sạn, khu resort với quy mô thích hợp, có hình thức kiến trúc độc đáo phục vụ khách quốc tế liên doanh sản xuất kết hợp tham quan du lịch nghỉ mát trên đảo, khai thác tiềm năng lợi thế của xã đảo về du lịch, dịch vụ.

#### 2.2. Tính chất hoạt động chính của khu du lịch:

- Du lịch sinh thái, biển, đảo, nghỉ dưỡng, ẩm thực. Phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, liên kết với các khu du lịch khác trong vùng, đảm bảo gìn giữ và phát huy giá trị thiên nhiên.

- Phát triển du lịch hoang sơ và cao cấp. Du khách có thể trải nghiệm các hoạt động nông nghiệp và ngư nghiệp tại đảo Cái Chiên. Phát triển đất nông nghiệp, nhà vườn có đất trồng trọt lớn, dịch vụ thương mại vv...

- Các loại hình du lịch :

+ Du lịch sinh thái biển : tắm biển, thể thao nước, đua mô tô nước, thăm quan đảo, lặn biển, khám phá đáy biển và ven bờ các đảo...

+ Du lịch nghỉ dưỡng hoang sơ và cao cấp, vui chơi giải trí...

+ Du lịch tàu biển, kết hợp với các điểm du lịch khác trong khu vực

+ Du lịch sinh thái rừng núi, du lịch trải nghiệm.

### 3. Nội dung chính quy hoạch:

#### 3.1. Phân khu chức năng (phạm vi nghiên cứu trực tiếp):

Các khu vực chức năng được chia thành 4 phân khu chính như sau:

##### (1) Phân khu 1: Khu vực phía Bắc tại thôn Cái Chiên:

- Quy mô diện tích khoảng 21,5 ha.
- Tính chất, chức năng: Khu phụ trợ, bến tàu, phà.
- Định hướng chính: Bố trí bến phà và khu neo đậu tàu thuyền phục vụ cho tàu và phà; quy hoạch Trạm cảnh sát giao thông thủy và các cơ quan khác; quy hoạch khu vực tiêu thụ công nghiệp địa phương chủ yếu là sửa chữa tàu thuyền và dự kiến cho một số loại hình tiêu thụ công nghiệp phục vụ nhân dân trên đảo...

##### (2) Phân khu 2: Khu vực trung tâm tại thôn Cái Chiên:

- Quy mô diện tích khoảng 48,4 ha.
- Tính chất, chức năng: Khu vực trung tâm xã Cái Chiên và trung tâm dịch vụ du lịch.
- Các định hướng chính: Bố trí khu trung tâm điều hành, dịch vụ tiếp đón, hướng dẫn du lịch tại khu vực lõi vào khu du lịch, thuận tiện cho việc tiếp đón và điều hành. Nâng cấp, mở rộng, xây dựng các công trình công cộng của xã hiện có: khu trụ sở UBND xã, trạm y tế, trường mầm non, THCS. Quy hoạch quỹ đất bố trí các công trình công cộng: Bưu điện, nhà văn hóa, trường học, ngân hàng...; trung tâm thể thao xã, bãi đỗ xe kết hợp cây xanh, quảng trường, công viên trước khu trụ sở UBND xã; chợ trung tâm xã. Quy hoạch các khu đất phát triển dịch vụ, trung bày quảng bá du lịch, tổ chức hội nghị, hội thảo, khu bãi đỗ xe du lịch, xe điện; dịch vụ thương mại, nhà hàng ẩm thực. Quy hoạch bến cầu cảng, bến thuyền cho các du thuyền, bãi tắm phục vụ nhu cầu du lịch tại khu vực Vụng Mé Trước.

##### (3) Phân khu 3: Khu vực phía Tây tại thôn Đầu Rồng:

- Quy mô diện tích khoảng 77,1 ha.
- Tính chất, chức năng: Khu dịch vụ, khách sạn, resort nghỉ dưỡng.
- Định hướng chính: Quy hoạch phát triển các loại hình dịch vụ khách sạn, dịch vụ thương mại, nhà hàng ăn uống, nghỉ dưỡng cao cấp hướng tới các đối tượng lưu trú dài ngày, khách du lịch tour với quy mô thích hợp, hình thức kiến trúc độc đáo; quy hoạch các khu resort nghỉ dưỡng cao cấp theo dạng Bungalow, khu dịch vụ vui chơi giải trí, câu lạc bộ, công viên cây xanh, thể thao, khu vui chơi thanh thiếu niên, bãi tắm chính tại thôn Đầu Rồng... các khu phụ trợ khác (Khu nghỉ và sinh hoạt cho nhân viên phục vụ, bãi đỗ xe...).

##### (4) Phân khu 4: Khu vực phía Đông tại thôn Cái Chiên:

- Quy mô diện tích khoảng 33,0 ha.
- Tính chất chức năng: Khu dân cư kết hợp làm dịch vụ, thương mại, du lịch cộng đồng (homestay).
- Định hướng chính: Quy hoạch cải tạo, chỉnh trang khu nhà ở về hạ tầng

kỹ thuật, kiến trúc; phát triển loại hình du lịch trải nghiệm các hoạt động nông nghiệp và ngư nghiệp tại đảo Cái Chiên; phát triển đất nông nghiệp, nhà vườn có đất trồng trọt lớn, dịch vụ thương mại...

### 3.2. Cơ cấu sử dụng đất

#### 3.2.1. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu quy hoạch:

- Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu vực trung tâm đảo Cái Chiên, huyện Hải Hà (phạm vi nghiên cứu trực tiếp):

Stt	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng khu dân dụng</b>	<b>47.19</b>	<b>26.21</b>
1	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	3.40	1.89
2	Đất ở mới kết hợp dịch vụ	4.57	2.54
3	Đất công trình công cộng	4.04	2.25
3.1	Đất cơ quan	0.54	
3.2	Đất công cộng	2.72	
3.3	Đất công trình y tế	0.11	
3.4	Đất công trình giáo dục	0.67	
4	Đất cây xanh, thể dục thể thao khu dân dụng	20.78	11.54
5	Đất giao thông	14.40	8.00
<b>II</b>	<b>Đất ngoài khu dân dụng</b>	<b>119.81</b>	<b>66.55</b>
1	Đất các khu dịch vụ, công cộng ngoài khu dân dụng	67.89	37.71
2	Đất công viên cây xanh ngoài khu dân dụng	6.76	3.75
3	Đất quân sự quốc phòng	0.46	0.26
4	Đất tiêu thụ công nghiệp, khu tránh trú tàu thuyền	10.99	6.11
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	0.07	0.04
6	Diện tích mặt nước, sông suối	20.41	11.34
7	Đất giao thông ngoài khu dân dụng	13.23	7.35
<b>III</b>	<b>Đất khác</b>	<b>13.03</b>	<b>7.24</b>
1	Đất đồi núi, đất khác	13.03	7.24
	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>	<b>180.03</b>	<b>100.00</b>

#### 3.3.2. Cơ cấu sử dụng đất theo các khu chức năng:

- Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng:

Stt	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xd (%)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
A	<b>Phân khu I: khu vực phía Bắc</b>		<b>21.50</b>			<b>100,0</b>	
I	<b>Đất công cộng, dịch vụ</b>		<b>12.80</b>			<b>59</b>	
1	Đất trạm cảnh sát giao thông thủy	CC05	0.29	2	30		QH mới
2	Đất dự trữ CQ liên ngành	CC06	0.52	2	40		QH mới

3	Đất bên phà Cái Chiên	CC07	0.99	1	30		QH mới
4	Đất TTCN, sửa chữa tàu thuyền	TTCN	0.98	1	30		QH mới
5	Đất khu neo đậu tránh trú tàu thuyền	TR 01	10.02				QH mới
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>0.93</b>			<b>4.5</b>	
1	Đất cây xanh	CX18	0.22				QH mới
2	Đất cây xanh	CX19	0.72				QH mới
<b>III</b>	<b>Đất đường giao thông</b>		<b>2.31</b>			<b>11.2</b>	
<b>IV</b>	<b>Đất đất đồi núi, đất khác</b>		<b>5.45</b>			<b>25.3</b>	
<b>B</b>	<b>Phân khu II: Khu trung tâm</b>		<b>48.43</b>			<b>100,0</b>	
<b>I</b>	<b>Đất cơ quan, công cộng, dịch vụ</b>		<b>14.83</b>			<b>30.7</b>	
1	Đất ủy ban nhân dân Cái Chiên	UBND	0.25	2	40		Chỉnh trang
2	Đất trạm y tế Cái Chiên	TYT	0.12	2	40		C. trang
3	Đất trường mầm non	TH02	0.22	2	40		C. trang
4	Đất trường THCS	TH01	0.45	2	40		C. trang
5	Đất nhà văn hóa thôn Cái Chiên	VH01	0.04	2	40		C. trang
6	Đất đài tưởng niệm	ĐTN	0.30	1	20		Chỉnh trang
7	Đất chợ Cái Chiên	CH01	0.45	1	40		QH mới
8	Đất dịch vụ, hội nghị, trung bày, quảng bá	CC01	1.38	2	40		QH mới
9	Đất dự trữ (trung tâm văn hóa, bu điện...)	CC02	1.30	2	40		QH mới
10	Đất dự trữ (quảng trường, công viên cây xanh)	CC03	0.59	1	30		QH mới
11	Đất trung tâm điều hành, dịch vụ đón tiếp	CC04	1.99	1	30		QH mới
12	Đất đội công tác biên phòng Cái Chiên	QS01	0.46	2	50		C. trang
13	Đất dịch vụ 01	DV01	1.51	1	50		QH mới
14	Đất bãi tắm Cái Chiên 01	BT01	1.97				QH mới
15	Đất bãi tắm Cái Chiên 02	BT02	2.63				QH mới
16	Đất bãi cát 01	BC01	1.17				QH mới
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>10.95</b>			<b>22.6</b>	
1	Đất cây xanh 01	CX01	3.03				QH mới
2	Đất cây xanh 02	CX02	0.1				QH mới
3	Đất cây xanh 03	CX03	0.56				QH mới
4	Đất cây xanh 04	CX04	2.53				QH mới
5	Đất cây xanh 05	CX05	2.06				QH mới

6	Đất cây xanh 12	CX12	0.22				QH mới
7	Đất cây xanh 13	CX13	0.63				QH mới
8	Đất cây xanh 14	CX14	0.12				QH mới
9	Đất cây xanh 15	CX15	1.70				QH mới
<b>III</b>	<b>Đất ở hiện trạng</b>		<b>2.32</b>			<b>4.7</b>	
1	Đất ở hiện trạng 01	OHT01	0.30	2	70		C.trang
2	Đất ở hiện trạng 02	OHT02	0.55	2	70		C.trang
3	Đất ở hiện trạng 03	OHT03	0.88	2	70		C.trang
4	Đất ở hiện trạng 04	OHT04	0.46	2	70		C.trang
5	Đất ở hiện trạng 05	OHT05	0.13	2	70		C.trang
<b>IV</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>0.07</b>			<b>0.1</b>	
1	Trạm điện	HT01	0.07	1	40		C.trang
<b>V</b>	<b>Đất mặt nước</b>		<b>8.55</b>			<b>17.6</b>	
<b>VI</b>	<b>Đất đường giao thông</b>		<b>9.32</b>			<b>19.3</b>	
<b>VII</b>	<b>Đất đồi núi, đất khác</b>		<b>2.43</b>			<b>5.0</b>	
<b>C</b>	<b>Phân khu III: Khu vực phía Tây</b>		<b>77.10</b>			<b>100,0</b>	
<b>I</b>	<b>Đất công cộng, dịch vụ</b>		<b>50.03</b>			<b>64.9</b>	
1	Đất dịch vụ 02	DV02	2.68	2	30		QH mới
2	Đất dịch vụ 03	DV03	1.38	2	30		QH mới
3	Đất dịch vụ 04	DV04	7.56	2	30		QH mới
4	Đất dịch vụ 05	DV05	3.85	2	30		QH mới
5	Đất dịch vụ 06	DV06	2.85	2	30		QH mới
6	Đất dịch vụ 07	DV07	0.93	3	30		QH mới
7	Đất dịch vụ 08	DV08	9.93	3	30		QH mới
8	Đất dự trữ phát triển dịch vụ 09	DV09	5.95	2	30		QH mới
9	Đất bãi tắm Đầu Rồng	BT03	13.03				QH mới
10	Đất bến tàu, ca nô du lịch	CC 09	1.61				QH mới
11	Đất bãi đỗ xe 02	P02	0.26				QH mới
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>5.82</b>			<b>7.8</b>	
1	Đất cây xanh 16	CX16	1.86				QH mới
2	Đất cây xanh 17	CX17	2.76				QH mới
3	Đất cây xanh 20	CX20	0.93				QH mới
4	Đất cây xanh 21	CX21	0.27				QH mới
<b>III</b>	<b>Đất mặt nước</b>		<b>7.59</b>			<b>9.8</b>	
<b>IV</b>	<b>Đất đường giao thông</b>		<b>10.95</b>			<b>14.2</b>	
<b>V</b>	<b>Đất đồi núi, đất khác</b>		<b>2.38</b>			<b>3.3</b>	
<b>D</b>	<b>Phân khu IV: Khu vực phía Đông</b>		<b>33.02</b>			<b>100,0</b>	
<b>I</b>	<b>Đất ở hiện trạng</b>		<b>1.07</b>			<b>3.3</b>	
1	Đất ở hiện trạng 06	OHT06	0.72	2	70		C. trang

2	Đất ở hiện trạng 07	OHT07	0.35	2	70	C.trang
<b>II</b>	<b>Đất ở mới kết hợp dịch vụ</b>		<b>4.56</b>			<b>13.7</b>
1	Đất ở kết hợp dịch vụ 01	DO01	0.86	2	40	QH mới
2	Đất ở kết hợp dịch vụ 02	DO02	0.63	2	40	QH mới
3	Đất ở kết hợp dịch vụ 03	DO03	0.4	2	40	QH mới
4	Đất ở kết hợp dịch vụ 04	DO04	0.23	2	40	QH mới
5	Đất ở kết hợp dịch vụ 05	DO05	0.70	2	40	QH mới
6	Đất ở kết hợp dịch vụ 06	DO06	0.43	2	40	QH mới
7	Đất ở kết hợp dịch vụ 07	DO07	1.31	2	40	QH mới
<b>III</b>	<b>Đất công cộng, dịch vụ</b>		<b>6.03</b>			<b>18.5</b>
1	Đất dự trữ: nhà văn hóa, sân thể thao	CC08	0.36	2	40	QH mới
2	Đất bãi đỗ xe 01	P01	0.19			QH mới
3	Đất bãi cát 02	BC02	4.51			QH mới
4	Đất dự trữ phát triển dịch vụ	DV12	0.96	1	50	QH mới
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>9.82</b>			<b>29.7</b>
1	Đất cây xanh 06	CX06	3.32			QH mới
2	Đất cây xanh 07	CX07	0.63			QH mới
3	Đất cây xanh 08	CX08	0.69			QH mới
4	Đất cây xanh 09	CX09	1.63			QH mới
5	Đất cây xanh 10	CX10	2.25			QH mới
6	Đất cây xanh 11	CX11	1.30			QH mới
<b>V</b>	<b>Đất mặt nước</b>		<b>4.52</b>			<b>13.6</b>
<b>VI</b>	<b>Đất đường giao thông</b>		<b>5.07</b>			<b>15.4</b>
<b>VII</b>	<b>Đất đồi núi, đất khác</b>		<b>1.91</b>			<b>5.8</b>

### 3.3. Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc cảnh quan:

#### a) Định hướng chung:

- Yêu cầu về tổ chức không gian đảm bảo tính đặc thù theo từng cụm chức năng, vừa có sự giao thoa sống động và hoà nhập trong từng khu vực. Tạo dựng một khu trung tâm phát triển với các chức năng du lịch và vui chơi giải trí. Mỗi cụm công trình có tính đặc thù nhưng được liên kết hài hòa với nhau bằng các không gian chuyển tiếp tránh phá vỡ cảnh quan chung của khu vực.

- Tổ chức không gian kiến trúc cần phối kết hài hòa với không gian xanh, và màu sắc.

- Xây dựng các bãi tắm biển kết hợp với các hệ thống khách sạn nhà hàng dịch vụ du lịch. Phục vụ nhu cầu đa dạng về du lịch vui chơi giải trí cho người dân trong khu vực và du khách và các dịch vụ du lịch hiện đại.

#### b) Định hướng đối với từng khu chức năng:

- Khu vực phía Bắc (phân khu 1): Đây là khu vực cửa ngõ của khu vực. Bố trí các công trình có không gian phía trước thoáng đạt nhằm đem lại một

không gian mở đích thực và tạo giá trị cảnh quan, các sân bãi, quảng trường, khu cây xanh công cộng.

- Khu trung tâm (phân khu 2): Các công trình công cộng trung tâm và một số công trình dịch vụ có quy mô vừa phải, không phá vỡ cảnh quan chung khu vực. Xây dựng một số công trình là điểm nhấn cho toàn bộ khu vực: trung tâm điều hành, khu văn hóa, tổ chức hội nghị...

- Khu vực phía Tây (phân khu 3): Khu lưu trú chính, phát triển dịch vụ du lịch chủ yếu. Phát triển các khu khách sạn, nhà hàng, khu resort có quy mô thích hợp, hình thức kiến trúc độc đáo phục vụ du khách.

- Khu vực phía Đông (phân khu 4): Phát triển du lịch theo dạng homestay, vừa ở vừa phát triển du lịch trải nghiệm. Nhà ở có diện tích lớn, kết hợp trồng trọt, chăn nuôi...

c) Định hướng đối với các trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, tầng cao, tổng thể mật độ xây dựng:

- Không gian mở: Không gian mặt biển, quảng trường, công viên, vườn hoa, khu vực rừng núi..., kết nối các mảng không gian mở này là hệ thống cây xanh dọc các trục đường tạo thành một hệ thống liên hoàn; tổ chức hệ thống các trục hướng biển và các trục ven biển để tận dụng được điều kiện tự nhiên.

- Trục chính: Là trục đường trung tâm xã; trục đường chính sang khu vực phía Tây: khu khách sạn, resort.

- Trục cảnh quan chủ đạo: Các tuyến đường ven biển và hệ thống các tuyến đường hướng ra biển.

- Khu vực tập trung xây dựng mật độ cao (tối đa 50%) tập trung tại khu vực trung tâm; khu vực ven biển bố trí là khu vực xây dựng mật độ thấp (tối đa 30%), là không gian chuyển tiếp từ biển vào tạo nên sự giao hòa giữa biển và khu xây dựng, xây dựng công trình thấp tầng (tối đa 03 tầng).

- Các công trình điểm nhấn kiến trúc: Công trình trung tâm điều hành, đón tiếp; các công trình biểu diễn văn hóa, nghệ thuật; trung tâm trưng bày triển lãm, quảng bá; khu vực khách sạn được nghiên cứu thiết kế kiến trúc phù hợp với cảnh quan khu vực, tạo điểm nhấn.

#### **4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Tuyến đường trục chính khu vực dựa trên tuyến đường trục chính chạy dọc xã hiện trạng; quy hoạch các tuyến đường nhánh khu vực kết nối các tiểu khu với trục chính khu vực; quy hoạch các tuyến đường cảnh quan phục vụ khách du lịch tham quan bằng xe điện hoặc đi bộ trong các khu dịch vụ và bãi biển.

- Tuyến đường trục chính nối Cảng Mé Sau với Khu trung tâm: Lòng đường 2x7,5m, vỉa hè 2x3,0m, dải phân cách 1.0m, quy mô chỉ giới đường đỏ 22,0m.

- Tuyến đường trục chính nối Cảng Mé Trước với Khu trung tâm: Lòng



đường 7.5m, vỉa hè 2x2,0m, quy mô chỉ giới đường đỏ 11,5m.

- Các tuyến đường trục chính khu vực: Lòng đường 5,5÷7,5m, vỉa hè 2x3,0÷5,0m

- Các tuyến đường tiểu khu cải tạo nâng cấp trên cơ sở hiện trạng, lòng đường tối thiểu 3,5m.

- Các tuyến đường cảnh quan: Lòng đường 6,0m, lề đường trồng cỏ hai bên rộng 1,0m.

- Bến xe, bãi đỗ xe: Phân bố theo các điểm xen kẽ tại các phân khu, tận dụng địa hình tự nhiên (trên một số mảng đất có cốt bằng phẳng, hạn chế việc san gạt địa hình), bãi đỗ xe bố trí chủ yếu tại khu vực Vung Mé Sau, gần bến phà Cái Chiên, các bãi đỗ xe khác trong khu vực quy hoạch chủ yếu phục vụ xe điện và các phương tiện giao thông nhẹ.

#### b) Quy hoạch chuẩn bị hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Nguyên tắc chung: Phù hợp với định hướng Quy hoạch chung xây dựng đã được duyệt; đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liền kề trong khu vực; xác định lưu vực và hướng thoát nước chính phù hợp với địa hình tự nhiên; tận dụng hệ thống khe suối chính hiện có làm các trục tiêu nước chính cho khu vực khi mưa lớn gây lũ; khu vực bờ biển hạn chế tối đa việc gây xói lở bờ cố gắng giữ sự cân bằng tự nhiên của bãi biển.

- San nền: Định hướng cao độ nền xây dựng tối thiểu có xét tới ảnh hưởng biến đổi khí hậu nước biển dâng:

+ Các khu dân cư hiện trạng xem xét cao độ san nền phù hợp với điều kiện thực tế từng khu, đảm bảo thoát nước dễ dàng, khớp nối với các khu vực xung quanh, đảm bảo cao độ không gây ngập lụt.

+ Các khu vực ven biển chọn cao độ xây dựng tối thiểu +3,3m;

+ Tuyến đường trục chính ven biển cao độ xây dựng tối thiểu +3,5m; tuyến đường dạo cao độ xây dựng tối thiểu +3,3m

- Thoát nước mưa:

+ Khu vực dân cư hiện hữu: Cải tạo, nâng cấp hoàn thiện hệ thống thoát nước chung để thoát nước mưa, kết hợp giải pháp xây dựng cống bao thu gom và dẫn nước thải về khu vực xử lý.

+ Khu vực xây dựng mới: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng đồng bộ với phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị bao gồm mạng lưới thoát nước mưa, kênh mương, hồ điều hòa, trạm bơm và các công trình thoát nước tại chỗ (thấm, trữ nước...); nước mưa được thoát ra sông, kênh, hồ không phải xử lý và khuyến khích việc tái sử dụng nước mưa.

+ Đối với sông, suối chảy qua khu vực dân cư cần cải tạo, gia cố bờ, chống sạt lở; tận dụng tối đa mặt nước (ao, hồ tự nhiên và nhân tạo), mặt phủ tự nhiên thấm nước để thoát nước mặt theo chế độ tự chảy.

+ Đối với khu dân cư tập trung nằm trên sườn đồi, núi phải có các giải pháp thiết kế mương chặn, hướng dòng, không chảy tràn qua khu dân cư.

+ Đối với khu xây dựng dọc tuyến đường bê tông hiện trạng, cần phải có các giải pháp thiết kế đón & thu nước thoát ra nguồn tiếp nhận.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước ngầm, nước mặt trên đảo (hồ Khe Dầu, hồ Khe Đình).

- Phương án cấp nước: Xây dựng một nhà trạm xử lý nước tại khu đồi cao phía Tây Nam hồ Khe Đình; công suất 800 m<sup>3</sup>/ngày đêm để cấp cho khu quy hoạch. Cải tạo, nâng chuẩn chất lượng nước các công trình nước sạch hiện có.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước: Mạng lưới cấp thiết kế dạng nhánh cụt; các tuyến chính đường kính ống Ø110 ÷ Ø125.

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

- Nước thải từ các khu nhà ở, công trình công cộng & dịch vụ sau khi xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thoát vào đường cống thu gom của từng nhóm, từng khu bằng cống D200, D300 sau đó thoát vào cống chính D300, D400 đưa về trạm xử lý.

- Quy hoạch bố trí 03 trạm XLNT tập trung tương ứng với 3 lưu vực thoát nước thải cho các khu dân cư & khu vực dịch vụ.

- Hệ thống thoát nước thải bao gồm mạng lưới cống, giếng tách dòng, đường ống thu gom và chuyên tải nước thải, trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải, cửa xả... và các công trình phụ trợ khác nhằm mục đích thu gom, tiêu thoát và xử lý nước thải.

- Rác thải hàng ngày được thu gom về nơi tập trung theo quy định, sau đó được phân loại và đưa đến khu xử lý chung.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy trên đường dây 22kV từ dự án đưa điện lưới ra đảo Cái Chên hiện đang được vận hành và sử dụng.

- Tổng phụ tải yêu cầu của khu vực đến năm 2030 là 7012.4kW, dự kiến xây dựng 07 trạm biến áp phục vụ các phân khu.

- Các khu quy hoạch xây dựng mới đầu tư đồng bộ, lưới hạ thế phải đi ngầm; các dân cư hiện trạng trước mắt vẫn giữ lại mạng lưới hạ thế (có cải tạo các tuyến không đủ tiêu chuẩn vận hành).

f) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Dự kiến quy hoạch xây dựng thêm 04 trạm BTS nâng tổng số trạm lên 06 trạm đáp ứng yêu cầu 25.000 thuê bao đến năm 2030.

- Tích hợp mạng điện thoại cố định, truyền hình cáp và cáp internet vào một cáp tín hiệu; khi thi công cáp tín hiệu thông tin cần kết hợp với cáp ngầm điện nhằm đảm bảo hạ tầng đồng bộ và giảm thiểu chi phí.

- Hạ ngầm toàn bộ cáp chính, cáp phân phối và cáp thuê bao; điem truy nhập tín hiệu, tủ cáp, hộp cáp sử dụng loại đáp ứng được các tiêu chuẩn ngành thông tin và đảm bảo mỹ quan đô thị.

## **5. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư.**

- Phát triển hệ thống hạ tầng phục vụ du lịch: giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, cải tạo môi trường...
- Phát triển hệ thống cơ sở vật chất kỹ thuật du lịch: phát triển hệ thống các cơ sở lưu trú và công trình dịch vụ du lịch, công trình vui chơi giải trí gắn với loại hình và sản phẩm du lịch...
- Xúc tiến tuyên truyền quảng bá, đào tạo nguồn nhân lực, nâng cao trình độ quản lý và nghiệp vụ du lịch cho cán bộ và lao động trong ngành du lịch.
- Bảo tồn và phát triển tài nguyên và môi trường du lịch: môi trường du lịch là một trong những yếu tố ảnh hưởng quan trọng đến khả năng thu hút khách tham quan, du lịch.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- Giao Ủy ban Nhân dân huyện Hải Hà phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh công bố công khai quy hoạch được duyệt theo quy định; quản lý các quỹ đất, các chỉ giới, hành lang lộ giới các trục giao thông chính để thực hiện quy hoạch, đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng trái phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch được duyệt theo quy định pháp luật hiện hành; quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm đảo Cái Chiên.

- Các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư; Tài Chính; Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường; Giao thông Vận tải; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn hóa thể thao; Du lịch; Công thương; Ban Quản lý Khu kinh tế; Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư thực hiện chức năng quản lý Nhà nước theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

**Điều 3. Các Ông (Bà):** Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư; Tài Chính; Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường; Giao thông Vận tải; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn hóa thể thao; Du lịch; Công thương; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hải Hà ; Thủ trưởng các Sở, ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./

**Nơi nhận:**

- CT, các PCT UBND tỉnh (B/c);
  - Như điều 2 (thực hiện);
  - V0-5, QH1-3, QLĐĐ1, TH1;
  - Trung tâm thông tin
  - Lưu: VT, QH2.
- 20 bản-QĐ8.3

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Đức Long**