

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu du lịch quốc tế Đồi Rồng, phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN ĐỒ SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 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 số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14, ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13, ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Du lịch số 09/2017/QH14, ngày 19/6/2017;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

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 Thông tư 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 xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

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

Căn cứ Quyết định số 1114/QĐ-TTg ngày 30/8/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng khu vực quận Đồ Sơn và quận Dương Kinh;

Căn cứ Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 23/7/2013 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quận Đồ Sơn đến năm 2025;

Căn cứ Thông báo số 1039-TB/TU ngày 14/4/2020 của Ban Thường vụ Thành ủy về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch Lô A88 trong Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 27/4/2020 của UBND thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch Lô A88 trong Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 633/QĐ-UBND ngày 05/5/2020 của UBND quận Đồ Sơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế Đồi Rồng, phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn.

Căn cứ Quyết định số 689/QĐ-UBND ngày 13/5/2020 của UBND quận Đồ Sơn về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế Đồi Rồng, phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn.

Căn cứ Công văn số 3668/UBND-QH2 ngày 08/06/2021 của UBND thành phố về việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Quốc tế Đồi Rồng, phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn.

Căn cứ Công văn số 2756/SXD-QHKT, ngày 25/6/2021 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc cho ý kiến về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế Đồi Rồng, phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn.

*Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương tại **Tờ trình số 623/TTr-VH-ĐTPTDA** ngày 11/5/2021, **Kết quả thẩm định và đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 13/TTr-QLĐT** ngày 05/7/2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế Đồi Rồng, phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn, với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế Đồi Rồng, phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch

2.1. Phạm vi ranh giới

- Vị trí: Dự án thuộc phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn.
- Phía Bắc giáp tuyến đường ven biển phía Tây Đồ Sơn (đường Vạn Lê) và khu Đồi Rồng;
- Phía Nam giáp Biển Đông;
- Phía Đông giáp Dự án Khu ẩm thực tập trung và Dự án làng biệt thự cao cấp Vạn Hương;

2.2. Quy mô nghiên cứu quy hoạch

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: Khoảng 480,179 ha.

2.3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Là khu vực cung cấp các dịch vụ du lịch bao gồm các loại hình nghỉ dưỡng cao cấp, hội nghị - hội thảo tiêu chuẩn quốc tế, thể dục thể thao, vui chơi giải trí.
- Chức năng: Là khu du lịch hội nghị, sinh thái, văn hóa và vui chơi giải trí.

2.4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Quốc tế Đồi Rồng, phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn được UBND quận Đồ Sơn phê duyệt tại Quyết định số 698/QĐ-UBND ngày 13/5/2020, nay điều chỉnh cục bộ các nội dung:

- Điều chỉnh vị trí khu nghỉ dưỡng bố trí gần nút giao dự án với đường Vạn Lê. Nay bổ sung chức năng du lịch thành khu dịch vụ nghỉ dưỡng hồ nước mặn sao biển và điều chỉnh về lõi trung tâm dự án (quanh hồ sao biển).

- Điều chỉnh vị trí công viên khu vực trung tâm tại lõi trung tâm dự án. Nay điều chỉnh thành công viên khu vực trung tâm và 1 phần diện tích khu nghỉ dưỡng của phân khu văn hóa, điều chỉnh vị trí gần nút giao dự án với đường Vạn Lê (khu nghỉ dưỡng của phân khu văn hóa bố trí phía ngoài dự án xa khu trung tâm đảm bảo yên tĩnh; công viên trung tâm là nơi vui chơi, giải trí công cộng do đó thuận tiện cho giao thông, gần bãi xe công cộng Vạn Hương ngoài phạm vi dự án do Công ty đang đề xuất đầu tư).

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất một số điểm hợp lý để khai thác tối đa hiệu quả quỹ đất.

- Điều chỉnh cục bộ hệ thống giao thông trên cơ sở đấu nối với các tuyến đường đối ngoại, kết nối hợp lý và thuận tiện giữa các phân khu chức năng.

- Điều chỉnh hệ thống HTKT đảm bảo cho thực tế dự án phát triển.

- Điều chỉnh không gian kiến trúc đồng bộ, hài hoà cảnh quan kiến trúc khu vực; gắn kết với các dự án đầu tư và khu vực xây dựng hiện có xung quanh.

3. Điều quy hoạch sử dụng đất

Bảng cân bằng sử dụng đất tổng hợp điều chỉnh so sánh với phương án đã phê duyệt theo QĐ số 698/QĐ-UBND ngày 13/5/2020

TT	Hạng mục sử dụng đất	Phương án đã phê duyệt theo QĐ số 698/QĐ-UBND ngày 13/5/2020		TT	Hạng mục sử dụng đất	Phương án điều chỉnh kỳ này		Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
	Lượng khách du lịch	101.385			Lượng khách du lịch	101.385		0
	<i>Lượng khách lưu trú</i>				<i>Lượng khách lưu trú</i>	33.586		
1	Đất công cộng dịch vụ	59.486,00	1,24	1	Đất công cộng dịch vụ	57.645,15	1,20	-1.840,85
2	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng	1.477.951,47	30,78	2	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng	1.321.785,81	27,53	-156.165,66
2.1	<i>Đất du lịch</i>	<i>146.108,61</i>	<i>3,04</i>	2.1	<i>Đất du lịch</i>	<i>8.945,12</i>	<i>0,19</i>	
2.2	<i>Đất vui chơi giải trí</i>	<i>147.300,64</i>	<i>3,07</i>	2.2	<i>Đất vui chơi giải trí</i>	<i>216.979,08</i>	<i>4,52</i>	
2.3	<i>Đất hỗn hợp</i>	<i>226.212,87</i>	<i>4,71</i>	2.3	<i>Đất hỗn hợp</i>	<i>184.020,21</i>	<i>3,83</i>	
2.4	<i>Đất khu lưu trú nghỉ dưỡng</i>	<i>958.329,35</i>	<i>19,96</i>	2.4	<i>Đất khu lưu trú nghỉ dưỡng</i>	<i>911.841,40</i>	<i>18,99</i>	

TT	Hạng mục sử dụng đất	Phương án đã phê duyệt theo QĐ số 698/QĐ-UBND ngày 13/5/2020		TT	Hạng mục sử dụng đất	Phương án điều chỉnh kỳ này		Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
3	Đất cây xanh, mặt nước, bãi tắm	1.156.652,46	24,09	3	Đất cây xanh, mặt nước, bãi tắm	1.255.020,55	26,14	98.368,09
3.1	Đất công viên cây xanh	519.876,20	10,83	3.1	Đất công viên cây xanh	310.886,93	6,47	
3.2	Đất cây xanh cách ly	236.779,34	4,93	3.2	Đất cây xanh cách ly	213.020,43	4,44	
3.3	Mặt nước cảnh quan	336.748,21	7,01	3.3	Mặt nước cảnh quan	573.631,43	11,95	
3.4	Bãi tắm (bãi cát - cây xanh)	63.248,71	1,32	3.4	Bãi tắm (bãi cát - cây xanh)	157.481,76	3,28	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông	837.573,16	17,44	4	Đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông	897.211,57	18,68	59.638,41
4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	45.176,44	0,94	4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	46.318,36	0,96	
4.2	Đất giao thông	792.396,72	16,50	4.2	Đất giao thông	850.893,21	17,72	
5	Đất an ninh quốc phòng	79.309,94	1,65	5	Đất an ninh quốc phòng	79.309,94	1,65	0,00
6	Đất sân Golf	1.190.821,97	24,80	6	Đất sân Golf	1.190.821,97	24,80	0,00
	Tổng cộng	4.801.795,00	100,00		Tổng cộng	4.801.795,00	100,00	0,00

Trong đó:

- Đất công cộng dịch vụ: Giảm 11.840,85m² (từ 59.486,00 m² xuống 57.645,15m²).
- Đất dịch vụ nghỉ dưỡng: Giảm 156.165,66m² (từ 1.477.951,47m² xuống 1.321.785,81m²).
- Đất cây xanh, Mặt nước - bãi tắm: tăng 98.368,09.
- Đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông: tăng 59.638,41.
- Các loại đất khác không thay đổi.

Bảng cân bằng sử dụng đất tổng hợp điều chỉnh kỳ này

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Lượng khách lưu trú dự kiến (người)
1	Đất công cộng dịch vụ	CC1÷CC10	57.645,15	1,20	
2	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng		1.321.785,81	27,53	
2.1	Đất du lịch	DL	8.945,12	0,19	
2.2	Đất vui chơi giải trí	VCGT	216.979,08	4,52	
2.3	Đất hỗn hợp	HH1÷HH9	184.020,21	3,83	
2.4	Đất khu lưu trú nghỉ dưỡng		911.841,40	18,99	
2.4.1	Đất lưu trú nghỉ dưỡng loại 1	ND-SH1÷ND-SH83	98.479,43	2,05	
2.4.2	Đất lưu trú nghỉ dưỡng loại 2	ND-BT1÷ND-BT153	507.819,58	10,58	

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Lượng khách lưu trú dự kiến (người)
2.4.3	Đất lưu trú nghỉ dưỡng loại 3	ND1÷ND52, ND-LK53÷ND-LK105	143.140,33	2,98	
2.4.4	Đất lưu trú nghỉ dưỡng loại 4	ND-CT1÷ND-CT3	162.402,06	3,38	
3	Đất cây xanh, mặt nước, bãi tắm		1.255.020,55	26,14	
3.1	Đất công viên cây xanh	CX1÷CX198	310.886,93	6,47	
3.2	Đất cây xanh cách ly	CXCL1÷CXCL11	213.020,43	4,44	
3.3	Mặt nước cảnh quan	MN1÷MN29	573.631,43	11,95	
3.4	Đất bãi tắm (bãi cát - cây xanh)	BC1÷BC27	157.481,76	3,28	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông		897.211,57	18,68	
4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT1÷HTKT3	46.318,36	0,96	
4.2	Đất giao thông		850.893,21	17,72	
4.2.1	Đất đường giao thông		836.105,81	17,41	
4.2.2	Đất bãi đỗ xe	P1÷P4	14.787,40	0,31	
5	Đất an ninh quốc phòng	QP1÷QP2	79.309,94	1,65	
6	Đất sân Golf	SG1÷SG2	1.190.821,97	24,80	
	Tổng cộng		4.801.795,00	100,00	33.586

Mật độ xây dựng gộp toàn khu: Giảm từ 18,7% xuống 18,64%.

4. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Đây là khu du lịch bãi biển nên việc giữ gìn và khai thác cảnh quan là rất cần thiết, tạo ra một khu du lịch hấp dẫn đặc biệt.

- Đảm bảo hài hoà với không gian xung quanh, tạo nên một môi trường sống xanh- sạch - đẹp - hiện đại mang tầm quốc tế.

- Điểm nhấn trong các khu vực là quảng trường, không gian xanh của cây cỏ, của nước biển, là những đường cong tự nhiên, là dịch vụ giải trí cao cấp.

- Tất cả các trục đường là trục không gian xanh, các trục xanh trong khu đất được tạo bởi các thảm cỏ và hoa kết hợp với diện tích mặt nước bao quanh tạo sự thoải mái cho du khách khi đến đây. Không gian trục xanh được đóng mở hài hoà tạo cảm giác mới mẻ về sự thay đổi không gian màu sắc và nhịp điệu.

- Tổng thể không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức sinh động về hình khối, hoà quyện với cảnh tự nhiên tạo nên một khu du lịch hấp dẫn.

- Các công trình đều được bố trí thành các cụm, ở đó có sân thể thao, bể bơi, vườn hoa, thảm cỏ..., các loại hình dịch vụ cao cấp tạo nên không gian vui chơi tiện nghi an toàn và đặc biệt là cảnh quan mang đậm nét thiên nhiên.

- Hình thức kiến trúc các công trình trong khu vực hiện đại, có những đường nét hài hoà, nhẹ nhàng, thiên nhiên.

- Diện tích cây xanh, mặt nước trong các khu chức năng được hoà nhập với khu vực cây xanh tập trung tạo thành hệ thống cây xanh liên tục trong các khu, tạo không gian xanh cho toàn bộ các khu.

5. Thiết kế đô thị: Thể hiện cụ thể trong hồ sơ, thuyết minh quy hoạch chi tiết

6. Nội dung điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch mạng lưới giao thông

- Giao thông đối ngoại: Hướng giao thông tiếp cận chính của khu quy hoạch là giáp trục đường TL353 phía Đông và Đông Bắc, lộ giới 34,0 mét.

- Giao thông đối nội:

* Đường cấp khu vực

+ Đường chính khu vực có lộ giới 48 mét (mặt cắt 1-1) lòng đường rộng 2x11,5m, dải phân cách giữa rộng 5m, vỉa hè mỗi bên rộng 10m.

+ Đường khu vực có lộ giới 36 mét (mặt cắt 2-2) lòng đường rộng 2x8m, dải phân cách giữa rộng 4m, vỉa hè mỗi bên rộng 8m.

+ Đường khu vực có lộ giới 25 mét (mặt cắt 3-3) lòng đường rộng 2x7m, dải phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m.

+ Đường khu vực có lộ giới 25 mét (mặt cắt 3A-3A) lòng đường rộng 2x8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m.

+ Đường khu vực có lộ giới 24 mét (mặt cắt 3B-3B) lòng đường rộng 2x7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m, phân cách giữa 3m.

+ Đường khu vực có lộ giới 60 mét (mặt cắt 11-11) lòng đường rộng 2x6m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, quảng trường giữa 36m.

* Đường cấp nội bộ:

+ Đường phân khu vực có lộ giới 21 mét (mặt cắt 4-4) lòng đường rộng 2x6m, dải phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m.

+ Đường phân khu vực có lộ giới 21 mét (mặt cắt 4A-4A) lòng đường rộng 2x7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m.

+ Đường phân khu vực có lộ giới 21 mét (mặt cắt 4B-4B) lòng đường rộng 2x5,5m, dải phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường phân khu vực có lộ giới 17 mét (mặt cắt 5-5) lòng đường rộng 2x3,5m, dải phân cách giữa rộng 4m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m.

+ Đường phân khu vực có lộ giới 17 mét (mặt cắt 6-6) lòng đường rộng 2x3,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

+ Đường phân khu vực có lộ giới 14,5 mét (mặt cắt 7-7) lòng đường rộng 2x3,75m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m.

+ Đường phân khu vực có lộ giới 14 mét (mặt cắt 8-8) lòng đường rộng 2x4m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường nội bộ có lộ giới 14 mét (mặt cắt 8-8) lòng đường rộng 2x4m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường nội bộ có lộ giới 14,5 mét (mặt cắt 9-9) lòng đường rộng 2x4,25m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường phân khu vực có lộ giới 15,5 mét (mặt cắt 10-10) lòng đường rộng 2x3,75m, vỉa hè trái rộng 5m, vỉa hè phải rộng 3m.

b) Bãi đỗ xe

- Căn cứ theo số liệu quy hoạch kiến trúc và sử dụng đất, tính toán lượng người tiếp cận và xác định chỉ tiêu quy mô các bãi đỗ xe cho các công trình, chi tiết xem phần quy hoạch kiến trúc.

- Ngoài ra chỉ tiêu giao thông tỉnh phải đảm bảo công trình công cộng, thương mại dịch vụ 25m²/100m² sàn, khách sạn 3 sao trở lên 4 phòng/1 chỗ

- Mỗi khối công trình công cộng phải đáp ứng chỉ tiêu bãi đỗ xe theo QCVN 01:2019.

7. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) Quy hoạch cao độ nền

- Căn cứ số liệu điều tra, khảo sát khí tượng thủy văn tại trạm thủy văn Hòn Dấu từ 1989-2018 với tần suất P=100 năm, chọn cao độ xây dựng H_{xd} ≥ 3,69m (cao độ Lục địa).

- Khu vực bảo vệ ranh giới dự án xây hệ thống kè chắn sóng bảo vệ.

- Kè chắn sóng có kết cấu bằng đất, kết hợp đá hộc xây.

- Để hạn chế tác động của sóng gió, đảm bảo an toàn công trình đồng thời tạo không gian cây xanh hài hòa trong khu vực dự án, phía ngoài ranh giới dự án được trồng rừng ngập mặn gồm các loại cây như sù, vẹt, ...

- Cao độ thiết kế đường: Được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất. Hướng dốc, đảm bảo độ dốc tối thiểu 0,5% để thoát nước mặt

- Khối lượng san nền sơ bộ được xác định bằng phương pháp bình quân cao độ các đỉnh các ô phố.

b) Quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa

- Tổ chức mạng lưới thoát nước mưa đi riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Thiết kế mới hoàn toàn hệ thống thoát nước mưa trong phạm vi dự án. Bao gồm các tuyến cống tròn BTCT đường kính D400mm - D2000mm và cống hộp BTCT. Bố trí các giếng thăm, giếng thu đảm bảo đúng tiêu chuẩn để thuận tiện cho công tác duy tu bảo dưỡng sau này.

- Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống nội bộ và tập trung về các tuyến cống thoát nước tự chảy chính nằm dọc theo trục giao thông sau đó thoát về các cửa xả theo hướng ra biển.

c) Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước dự kiến khoảng 15.000 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu, nguồn nước cấp cho khu vực nghiên cứu lấy từ Chi nhánh cấp nước Hải Phòng 6 (nhà máy nước Xóm Chẽ) thông qua tuyến ống hiện có trên đường Vạn Lê. Về lâu dài, khi nhà máy nước Trần Hưng Đạo đi vào hoạt động, nhà máy nước Xóm Chẽ chuyển thành trạm bơm tăng áp Xóm Chẽ.

- Hệ thống ống cấp nước: Xây dựng tuyến ống truyền dẫn đường kính Φ400mm

từ điểm đầu nối cấp nước với 02 tuyến ống hiện có $\Phi 200$ và $\Phi 300$ trên đường 353 kéo dài (Chủ đầu tư thỏa thuận với Công ty Cấp nước Hải Phòng về điểm đầu nối cấp nước này). Xây dựng mạng lưới ống đường kính $\Phi 400\text{mm}$, $\Phi 315\text{mm}$, $\Phi 280\text{mm}$, $\Phi 225\text{mm}$, $\Phi 180\text{mm}$, $\Phi 160\text{mm}$, $\Phi 110\text{mm}$, $\Phi 75\text{mm}$, $\Phi 63\text{mm}$, $\Phi 50\text{mm}$.

- Cấp nước cứu hỏa: Đặt mới 187 họng cứu hỏa phục vụ khu quy hoạch.
- Cấp nước tưới cây rửa đường: Hợp đồng với Công ty Môi trường đô thị khu vực trong việc tổ chức thực hiện công tác này.

d) Quy hoạch thoát nước thải

- Chỉ tiêu thoát nước thải lấy $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước.
- Tổng nhu cầu thoát nước thải dự kiến: $12.000 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải, đảm bảo thoát nước triệt theo nguyên tắc tự chảy cho từng công trình, phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.
- Nước thải từ các khu vực nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ theo hệ thống cống BTCT thoát vào mạng thoát nước chính của khu vực.
- Nước thải khu trung tâm thương mại thu gom sẽ được xử lý đạt cột B QCVN 14/2008 BTNTM trước khi đầu nối vào mạng lưới thoát nước.
- Vật liệu ống BTCT đường kính tối thiểu 300mm ; Chiều sâu chôn cống tính từ mặt đất hoàn thiện tới đỉnh cống $0,7\text{m}$, độ dốc với $i_{\text{min}} > 1/d$.
- Mạng lưới thoát nước thải dự kiến sử dụng cống bê tông cốt thép có đường kính tối thiểu D300.
- Các hố ga trên mạng lưới được xây dựng tại những điểm cống thoát nước thải thay đổi hướng, thay đổi đường kính, độ dốc. Các hố ga này được sử dụng để kiểm tra chế độ làm việc của mạng lưới, thông tắc khi cần thiết.
- Tổng công suất $28.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ phục vụ xử lý nước thải Khu du lịch Đồ Sơn và Dự án.

e) Quản lý chất thải rắn

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác dung tích tối thiểu là 100lít và không lớn hơn 700 lít .
- Các nơi công cộng như khu vực công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 100lít và không lớn hơn 1m^3 khoảng cách $100\text{m}/\text{thùng}$.
- Rác thải thu gom sẽ được đơn vị có chức năng về môi trường thu gom, vận chuyển đến điểm trung chuyển hoặc khu vực xử lý tập trung theo quy định.
- Tổng nhu cầu xử lý chất thải rắn toàn khu dự kiến: $200 \text{ tấn}/\text{ngày.đêm}$

f) Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nguồn cấp điện cho dự án giai đoạn đầu sử dụng nguồn điện từ trạm biến áp $110/22\text{KV}$ Đồ Sơn và trạm biến áp phía Đông Bắc thông qua tuyến cáp 22KV hiện có công suất dự kiến $2 \times 40 + 2 \times 63 \text{ MVA}$. Giai đoạn tiếp theo nâng công suất nguồn cấp đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch chi tiết từ cơ quan quản lý Điện lực quận Đồ Sơn.

- Ngoài ra dự án còn sử dụng một phần nguồn điện năng lượng mặt trời, phong điện phục vụ cho hệ thống chiếu sáng, cung cấp nước nóng,...
- Tổng công suất cấp điện dự kiến toàn khu khoảng: 152.700 KVA
- Nguồn cung cấp cho hệ thống chiếu sáng lấy từ trạm biến áp xây mới.
- Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động.
- Lưới điện hạ thế 0,4KV cấp điện cho chiếu sáng các tuyến đường trong khu quy hoạch thiết kế đi ngầm trên hè, cách bó vỉa 0,5m. Đoạn đi qua đường được luồn trong ống thép bảo vệ và cách mặt đường lớn hơn hoặc bằng 0,7m.
- Chiếu sáng cảnh quan: Giải pháp chiếu sáng không gian công cộng phải góp phần tăng tính thẩm mỹ, góp phần hài hòa giữa các yếu tố cảnh quan như cây xanh thảm cỏ... với các công trình kiến trúc.

g) Quy hoạch thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Nguồn cấp tín hiệu cho khu vực được đấu nối từ trạm viễn thông quận Đồ Sơn.
- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc dự kiến là: ~27.000 thuê bao.
- Giải pháp quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:
 - + Cấp quang chính được kéo đến tủ cấp chính và được luồn trong ống 2XHDPE D130/100. Từ đó, được phân phối đến các tủ cấp phân phối MDF, hộp cấp phân phối IDF được luồn trong ống 2xHDPE D65/50 cung cấp cho các công trình trong khu vực thiết kế;
 - + Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống công bề, trên đường nội bộ, có thể đi ngầm trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công;
 - + Các bề cáp sử dụng bề đỡ bê tông loại từ 1- 3 nắp đan bê tông (nắp gang), 1-2 lớp ống;
 - + Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp công có dầu chống ẩm đi trong ống bề PVC (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5mm;
 - + Mạng lưới cáp đồng đến các thuê bao trong đồ án sẽ được thiết kế ở các giai đoạn thiết kế sau, không tính trong đồ án này;
 - + Vị trí tủ cáp và dung lượng trong bản vẽ này được xác định có tính chất sơ bộ. Vị trí và dung lượng chính xác sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với mặt bằng chính thức của ô đất trong các giai đoạn thiết kế sau.

h) Đánh giá môi trường chiến lược: Không thay đổi so với quy hoạch được duyệt.

i) Các nội dung khác của đồ án: Giữ nguyên theo Quyết định số 698/QĐ-UBND ngày 13/5/2020 của Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế Đồi Rồng, phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế Đồi Rồng, phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn.

Điều 3. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan và tổ chức thực hiện

- Phòng Quản lý đô thị, Đơn vị tư vấn lập quy hoạch chịu trách nhiệm về những nội dung nghiên cứu và tính toán thể hiện trong thuyết minh và hồ sơ bản vẽ của điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế Đồi Rồng, phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn được duyệt kèm theo Quyết định này.

- Giao Phòng Quản lý đô thị chủ trì, phối hợp Ủy ban nhân dân phường Vạn Hương, Chủ đầu tư và các cơ quan liên quan công bố công khai điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế Đồi Rồng, phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn theo quy định.

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND&UBND quận; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Vạn Hương; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- UBND thành phố; (để báo cáo)
- Sở Xây dựng;
- TT Quận ủy;
- TT HĐND quận;
- CT, các PCT UBND quận;
- Như Điều 4;
- Lưu: VT, QLĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Khắc Kiên