

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NINH**

Số: 1698/QĐ-UBND

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

Quảng Ninh, ngày 31 tháng 5 năm 2021

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000  
Khu vực Đông Bắc Cái Bàu, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 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 số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018; Văn bản hợp nhất số 16/VHHN-VPQH ngày 15/7/2020 hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị do Văn phòng Quốc hội ban hành; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ “Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng”; 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 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng”; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng “Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù”; các Thông tư hướng dẫn hiện hành; các Quy chuẩn, Quy phạm và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 1856/QĐ-TTg ngày 27/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 266/QĐ-TTg ngày 17/02/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 3333/QĐ-UBND ngày 28/8/2020 của UBND tỉnh “Về việc phê duyệt và ban hành Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040”;

Căn cứ Quyết định số 3789/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh

Willard

Quảng Ninh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Bắc Cái Bàu, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ ý kiến của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 1268/BXD-QHKT ngày 19/4/2021 “V/v ý kiến nội dung 03 đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Minh Châu – Quan Lạn, Khu vực Đông Bắc Cái Bàu và Khu vực đảo Đổng Chén, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh”,

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 80/TTr-SXD ngày 15/5/2021, Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Đồn tại Tờ trình số 377/TTr-BQLKKTVD ngày 23/4/2021.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Bắc Cái Bàu, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh với các nội dung chủ yếu như sau:

### 1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch:

a. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch phân khu Khu vực Đông Bắc Cái Bàu, xã Vạn Yên, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh; được xác định ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp khu vực Biển Đông;
- + Phía Nam giáp khu vực Biển Đông;
- + Phía Đông giáp khu vực Biển Đông;
- + Phía Tây giáp khu vực Cái Ròng, khu vực Bắc Cái Bàu và khu vực đồi núi đảo Cái Bàu;

- Ranh giới: Giới hạn bởi các điểm mốc số 01 đến 292 (tại bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch).

b. Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 4.300,78 ha.

### 2. Tính chất:

Theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040 xác định khu vực Đông Bắc Cái Bàu có tính chất và chức năng: Là khu phức hợp vui chơi giải trí có Casino và du lịch nghỉ dưỡng cao cấp; sân golf Công viên sinh thái rừng; đảm bảo an ninh quốc phòng.

### 3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

Trên cơ sở định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040. Dự báo quy mô phát triển của khu vực:

a. Quy mô dân số, lao động: Quy mô dân số khu vực quy hoạch khoảng 41.000 người, trong đó:

- Dân số thường trú: Khoảng 8.000 người
- Dân số, lao động quy đổi: Khoảng 33.000 người;

b. Dự báo nhu cầu sử dụng đất: 1214ha

- Diện tích tự nhiên khoảng: 4.300,78 ha;
- Diện tích đất xây dựng khoảng: 1000-1300 ha

c. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính: Áp dụng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của phân khu đã được phê duyệt trong Quy hoạch chung tương đương với chỉ tiêu đô thị loại II, tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định hiện hành.

#### **4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị**

##### **4.1. Tổ chức không gian tổng thể:**

###### **a. Tổ chức không gian tổng thể:**

- Cụ thể hóa định hướng của Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng về hình thành Khu phức hợp vui chơi giải trí có Casino và nghỉ dưỡng cao cấp; sân golf, công viên sinh thái rừng; đảm bảo an ninh quốc phòng; định hướng phát triển sinh thái rừng, dịch vụ cao cấp, tạo ra giá trị gia tăng cao để phù hợp với chiến lược phát triển chung của Khu kinh tế Vân Đồn và tạo ra động lực phát triển bền vững cho khu vực Đông Bắc Cái Bàu. Xây dựng hoàn chỉnh khu phức hợp vui chơi giải trí tạo nên trung tâm phục vụ du lịch và vui chơi giải trí chất lượng cao.

- Về chức năng: Tạo nên khu vực phát triển linh hoạt với các chức năng chủ đạo gồm khu phức hợp vui chơi giải trí có Casino và nghỉ dưỡng cao cấp; Công viên sinh thái rừng; đảm bảo an ninh quốc phòng.

- Về hướng phát triển: Khu vực phía Bắc là khu vực rừng cảnh quan, có giá trị kinh tế và cảnh quan, cho phép khai thác một số khu vực triền đồi có độ dốc thấp để xây dựng các resort có quy mô nhỏ để phục vụ phát triển du lịch; khu vực phía Nam xây dựng khu nghỉ dưỡng tích hợp, bao gồm khu nghỉ mát quy mô lớn, casino, sân golf, trường đua, công viên giải trí; khu vực phía Tây sẽ cải tạo sắp xếp các khu vực điểm dân cư hiện trạng, bố trí khu tái định cư tập trung, khu nhà ở chuyên gia, nhà ở công nhân phù hợp đặc điểm địa hình và khả năng khai thác đất của từng khu vực. Hình thành khu phức hợp vui chơi giải trí có Casino gắn với Vịnh Vạn Yên được xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt, tạo nên trung tâm phục vụ du lịch và vui chơi giải trí chất lượng cao.

- Về không gian: Khu vực phía Bắc phát triển các khu nghỉ dưỡng và khu nhà ở mới nương theo các triền đồi, khe núi giạt cấp theo địa hình và tạo điểm nhấn cho khu vực phát triển, đồng thời bảo tồn cảnh quan rừng. Khu vực phía Nam sẽ phát triển các khu cộng đồng nhà ở, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu dịch vụ phục vụ du lịch, bám theo các triền đồi và tận dụng tối đa cảnh quan mặt nước vốn có.

###### **b. Tổ chức không gian các khu vực chức năng:**

Dựa trên cấu trúc không gian quy hoạch và phân vùng không gian, khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được chia làm 8 phân khu cụ thể như sau:

###### **- Phân khu 01:**

+ Quy mô diện tích: Khoảng 704,70 ha.

+ Quy mô dân số thường trú: Khoảng 2.500 người; dân số quy đổi: 122000

Khoảng 7.600 người.

+ Chức năng: Khu đô thị phụ trợ; dịch vụ công cộng, giáo dục, y tế; tái định cư; khu lưu trú khách du lịch và nhân viên làm việc tại các khu chức năng; khách sạn, resort; khu biệt thự nghỉ dưỡng; khu vực phát triển dịch vụ phục vụ du lịch; trung tâm mua bán lẻ cung cấp hàng hóa, thực phẩm cho hoạt động du lịch, khu thể dục thể thao – trường đua ngựa. Bảo tồn cảnh quan rừng.

- Phân khu 02:

+ Quy mô diện tích: Khoảng 598,06 ha.

+ Quy mô dân số thường trú: Khoảng 2.500 người; dân số quy đổi: Khoảng 12.900 người.

+ Chức năng: Là Khu trung tâm, cung cấp các dịch vụ vui chơi giải trí có thưởng, lưu trú cao cấp tiêu chuẩn quốc tế; khách sạn, trung tâm thương mại, biệt thự và resort nghỉ dưỡng để bán và cho thuê, sân golf, khu công viên chuyên đề, bến du thuyền; khu bán đồ lưu niệm, câu lạc bộ biển, nhà hát trên nước, bảo tàng văn hóa nghệ thuật, khu phố lễ hội, du lịch hội thảo, vui chơi giải trí.

- Phân khu 03:

+ Quy mô diện tích: Khoảng 427,00 ha.

+ Quy mô dân số thường trú: Không có; dân số quy đổi: Khoảng 4.800 người.

+ Chức năng: Khu lưu trú và du lịch; bến thuyền kết hợp du lịch; biệt thự nghỉ dưỡng, công viên biển, khách sạn, resort nghỉ dưỡng hướng biển. Bảo tồn cảnh quan rừng.

- Phân khu 04:

+ Quy mô diện tích: Khoảng 264,72 ha.

+ Quy mô dân số thường trú: Khoảng 500 người; dân số quy đổi: Khoảng 1.900 người.

+ Chức năng: Khu lưu trú và du lịch; bến du thuyền đẳng cấp thế giới kết hợp tổ hợp khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, các khu tiện ích phục vụ cho du lịch; nhóm ở kết hợp thương mại dịch vụ.

- Phân khu 05:

+ Quy mô diện tích: Khoảng 86,78 ha.

+ Quy mô dân số thường trú: Khoảng 2.500 người; dân số quy đổi: Khoảng 2.700 người.

+ Chức năng: Khu vực mang hình ảnh thương cảng hiện đại giao thoa với thương cảng cổ nằm trên vịnh Bái Tử Long gồm các khu phố thương mại, khu tâm linh, khu biểu diễn và nghỉ dưỡng; khu ở cao cấp.

- Phân khu 06:

+ Quy mô diện tích: Khoảng 302,28 ha.

+ Quy mô dân số thường trú: Không có; dân số quy đổi: Khoảng 1.700 người. 1.700

+ Chức năng: Trung tâm vui chơi giải trí cao cấp đẳng cấp quốc tế với các khu vui chơi giải trí nổi bật kết hợp với hội nghị, thương mại và nghỉ dưỡng. Trung tâm nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khoẻ thể chất, tinh thần sử dụng tiến bộ công nghệ cao và gần gũi thiên nhiên. Khu vực bao gồm các biệt thự nghỉ dưỡng và trung tâm chăm sóc sức khỏe.

- Phân khu 07:

+ Quy mô diện tích: 1.766,79 ha.

+ Quy mô dân số thường trú: Không có; dân số quy đổi: Khoảng 1.400 người.

+ Chức năng: Rừng cảnh quan. Nghiên cứu một số khu vực triển đồi có độ dốc thấp để xây dựng các resort để phục vụ phát triển du lịch, kết hợp bổ sung các tiện ích phục vụ cho du lịch.

- Phân khu 08:

+ Quy mô diện tích: 150,45 ha.

+ Quy mô dân số: Theo đặc thù riêng của khu vực an ninh quốc phòng.

+ Chức năng: Đất an ninh quốc phòng.

c. Tổ chức không gian các tuyến trục:

- Trục giao thông tiếp cận chính vào dự án là Tỉnh lộ 334 chạy ngang qua các khu vực chức năng của đô thị, tạo nên mối liên kết giữa các khu vực chức năng trong đô thị.

- Hệ thống không gian mở là sự kết hợp giữa hệ thống mặt nước, cây xanh công cộng ven mặt nước, không gian đường phố và các không gian cây xanh trong các nhóm công trình.

- Giải pháp thiết kế đối với các không gian:

+ Hệ thống mặt nước: Tận dụng tối đa diện tích mặt nước tự nhiên. Bố trí các tuyến đường đi bộ và đường khu vực đi ven mặt nước, hệ thống quảng trường...

+ Các mảng xanh công cộng được trồng kết hợp các thảm cỏ cây xanh và thảm hoa theo dạng trang trí tạo cảnh quan hấp dẫn cho không gian sử dụng.

+ Không gian dọc theo các trục đường: Dọc theo những trục đường có giải pháp trồng cây xanh bóng mát có thể là cây có tán lớn hoặc tại các vị trí phù hợp, nên tổ chức các điểm nghỉ dọc đường và phủ bóng mát bằng các loại cây leo có hoa.

- Ngoài ra gồm các trục chính hướng ra biển: Thiết kế các công trình với kiến trúc thấp tầng và mật độ thấp.

d. Tổ chức không gian các khu vực điểm nhấn:

Bố trí các điểm nhấn tạo không gian kiến trúc đặc trưng cho từng khu vực. Các điểm nhấn chính của đô thị gồm:

- Cửa ngõ: Bố trí cửa ngõ ngay tại nút giao đường 334 và đường chính đô thị tạo nên nút giao thông điểm nhấn với hình dáng hoa thị. keluans

- Hệ thống các điểm nhấn gồm:

+ Các điểm nhấn tự nhiên: Bảo vệ cảnh quan và địa hình, địa mạo đặc trưng của các không gian tự nhiên gắn với hình ảnh đô thị như hệ thống đảo và hệ thống đồi núi trong khu vực Khu kinh tế Vân Đồn.

+ Các điểm nhấn nhân tạo: Tổ chức bố trí các công trình tại khu vực trung tâm có tầng cao 50 tầng làm điểm nhấn. Các công trình có giá trị, di tích lịch sử, tượng, tượng đài, hải đăng và một số công trình khác. Tạo thêm các công trình điểm nhấn mang tính văn hóa, nghệ thuật tại các không gian mở, không gian công cộng.

## 5. Quy hoạch sử dụng đất

Diện tích tự nhiên toàn khu quy hoạch: 4.300,78 ha.

a. Đất dân dụng: Diện tích khoảng 367,23 ha, chiếm 8,54% diện tích khu quy hoạch. Gồm:

- Đất dịch vụ - công cộng đô thị: Khoảng 6,46 ha, chiếm 0,15% diện tích khu quy hoạch.

- Đất cây xanh công cộng đô thị: Khoảng 21,54 ha, chiếm 0,5% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm: Công viên cây xanh tập trung, công viên khu vực, trung tâm thể dục thể thao phục vụ đô thị.

- Đất đơn vị ở: Khoảng 100,89 ha, chiếm 2,35% diện tích khu quy hoạch. Gồm đất công cộng đơn vị ở; đất cây xanh đơn vị ở; đất nhóm ở mới; đất nhóm ở kết hợp thương mại dịch vụ; đất ở hiện trạng; đất trường học.

- Đất quảng trường, phố đi bộ: Khoảng 6,97 ha, chiếm 0,16% diện tích khu quy hoạch.

- Đất giao thông: Khoảng 224,49 ha, chiếm 5,22% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm: Đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường khu vực và đường phân khu vực. Cải tạo mở rộng và chỉnh tranh các tuyến giao thông hiện trạng.

- Đất bãi đỗ xe: Khoảng 7,40 ha, chiếm 0,17% diện tích khu quy hoạch.

b. Đất ngoài dân dụng: Diện tích khoảng 3.933,55 ha, chiếm 91,46% diện tích khu quy hoạch.

- Đất bãi cát, bãi tắm: Khoảng 5,75 ha, chiếm 0,13% diện tích khu quy hoạch.

- Đất công viên chuyên đề: Khoảng 161,93 ha, chiếm 3,77% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm đất công viên chuyên đề, đất cây xanh cảnh quan, đất sân golf.

- Đất hỗn hợp: Khoảng 224,06 ha, chiếm 5,21% diện tích khu vực quy hoạch. Bao gồm: Đất hỗn hợp không có ở, thương mại dịch vụ, dịch vụ du lịch.

- Đất dịch vụ du lịch: Khoảng 353,07 ha, chiếm 8,21% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm: Đất resort, đất biệt thự, khách sạn nghỉ dưỡng, đất dịch vụ du lịch – Casino.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật, bến cảng: Khoảng 24,60 ha, chiếm 0,57% diện

tích khu quy hoạch. Bao gồm: Các công trình trạm biến áp, trạm xử lý nước thải,... và khu dịch vụ cảng.

- Đất giao thông đối ngoại (TL334): Khoảng 25,15 ha, chiếm khoảng 0,58% diện tích khu quy hoạch.

- Đất An ninh - Quốc phòng: Khoảng 34,64 ha, chiếm 0,81% diện tích khu quy hoạch.

- Đất dự trữ phát triển: Khoảng 20,22 ha, chiếm 0,47% diện tích khu quy hoạch

- Đất lâm nghiệp: Khoảng 2.735,05 ha, chiếm 63,59% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng.

- Đất cây xanh cách ly: Khoảng 1,48 ha, chiếm 0,03% diện tích khu quy hoạch.

- Mặt nước: Khoảng 347,60 ha, chiếm 8,08% diện tích khu quy hoạch.

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

### **6.1. Quy hoạch giao thông**

#### **a. Giao thông đối ngoại:**

- Giao thông đường bộ: Đường tỉnh 334 nằm trong ranh giới quy hoạch, chạy dài theo hướng từ Tây sang Đông, là trục xương sống hệ thống giao thông khu vực kết nối cảng Vạn Hoa với các khu vực trong đảo Cái Bàu. Một số đoạn qua khu vực trở thành đường đô thị.

- Giao thông đường thủy:

+ Luồng đường thủy: Luồng chính qua khu vực là luồng Cái Bàu, có chiều dài khoảng 19km, cấp quản lý cấp III, cấp kỹ thuật cấp I.

+ Cảng, bến thuyền: Cảng tổng hợp Vạn Hoa, với các bến chuyên dùng đáp ứng dịch vụ chất lượng cao của khu vực; cảng hành khách Vạn Yên, vận chuyển khách trong nước và quốc tế. Các bến thuyền du lịch được xây dựng dọc bờ biển phục vụ du lịch.

- Giao thông hàng không: Sân bay Vân Đồn cách khu vực quy hoạch khoảng 18km về phía Tây Bắc, kết nối với khu vực quy hoạch qua tuyến đường chính đô thị (rộng 44m) từ phía Tây Bắc đến.

#### **b. Giao thông khu vực:**

- Đường chính đô thị: Đường tỉnh 334 được cập nhật theo định hướng của Điều chỉnh Quy hoạch chung khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040 và dự án Cải tạo mở rộng đường tỉnh 334 từ đoạn sân golf Ao Tiên đến nút giao giữa đường tỉnh 334 và đường vào khu công viên phức hợp, khu kinh tế Vân Đồn, chi tiết mặt cắt cụ thể theo bản vẽ quy hoạch giao thông.

- Bến, bãi đỗ xe: Chỉ tiêu đất bãi đỗ xe là 3,5m<sup>2</sup>/người, tổng diện tích nhu cầu đỗ xe tính được là 14,35ha. Trong khu vực quy hoạch bố trí diện tích bãi đỗ xe khoảng 7,4 ha, chiếm khoảng 51.57% diện tích nhu cầu đỗ xe. Phần diện tích nhu cầu đỗ xe còn lại được bố trí trong bước lập quy hoạch chi tiết 1/500, trong các tầng hầm hoặc bán hầm... của các công trình cao tầng đảm bảo đủ diện tích

đỗ xe 3,5 m<sup>2</sup>/người (vị trí, diện tích bãi đỗ xe có thể điều chỉnh để phù hợp với các quy hoạch sau).

- Giao thông công cộng: Hệ thống giao thông công cộng gồm đường sắt đô thị, xe buýt và taxi thủy. Tuyến đường sắt đô thị chạy trên hành lang dọc tuyến đường chính đô thị, trên tuyến bố trí 04 ga, khoảng cách mỗi ga từ 1,3-2 km. Tuyến xe buýt chạy trên các tuyến đường cấp đô thị, khoảng cách mỗi bến  $\leq 01$  km. Taxi thủy vận chuyển khách du lịch đường thủy đến các bến trong và ngoài khu vực.

#### 6.2. Quy hoạch san nền

- Cao độ nền không chế: Cao độ nền xây dựng không chế chung cho khu vực đô thị xây dựng mới là  $H_{xd} \geq +3,5m$ :

- Đối với những khu vực xây dựng sát biển xây dựng hệ thống đê, kè bao bọc hạn chế sóng dâng, sóng leo, xâm nhập mặn ảnh hưởng xấu đến khu vực.

- Thực hiện cân bằng đào đắp cho toàn khu vực đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường phù hợp với chức năng du lịch của khu vực thiết kế.

- Xây dựng kè, tường chắn khu vực dự kiến khai thác triền đồi, sườn núi để xây dựng công trình tránh hiện tượng sạt lở đất.

#### 6.3. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Hệ thống: Sử dụng mạng lưới thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt

- Theo địa hình tự nhiên khu vực thiết kế được chia làm 02 lưu vực thoát nước như sau:

+ Lưu vực 1: Là các khu vực phía Đông Bắc. Thoát nước tự chảy theo các trục tiêu chính, theo địa hình tự nhiên ra các khe tự thủy sau đó thoát nước tự chảy ra các suối, hồ rồi chảy ra biển.

+ Lưu vực 2: Là khu vực phía Tây Bắc đảo Cái Bàu, khu vực này hiện đang thoát nước theo địa hình tự nhiên ra các khe tự thủy. Thoát nước tự chảy ra các suối, hồ sau đó thoát ra biển.

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng bao gồm các tuyến cống và các mương xây đảm bảo tiêu thoát nước thuận lợi. Các ga thăm được bố trí tại các vị trí giao cắt của mạng lưới thoát nước, các vị trí thay đổi kích thước, độ dốc và các vị trí chuyển hướng của mạng lưới đường cống thoát nước.

Mạng lưới cống ngầm được chôn dưới hè, lòng đường dẫn nước về các trục tiêu theo quy hoạch. Bố trí cống ngăn triều, van chống chảy ngược tại vị trí kênh mương, cửa xả thoát nước ra biển, hạn chế triều cường lên cao gây xâm nhập mặn ngược trở lại.

- Tuân thủ quy định về hành lang cách ly, kè bờ bảo vệ sông suối, kênh rạch đảm bảo thoát nước.

#### 6.4. Quy hoạch Cấp điện:

Tổng nhu cầu phụ tải cấp điện cho khu vực: Khoảng 68.000 KVA

a. Nguồn điện: Tuân thủ theo "Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Quảng

*12/11/2012*



Ninh” và “Điều chỉnh bổ sung Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Quảng Ninh” khu vực Đông Bắc Cái Bàu được cấp điện từ TBA Vân Đồn 2 phía Tây Nam khu vực nghiên cứu có công suất 2x63MVA-110/22kV.

b. Lưới điện:

- Tuyến trung thế 22KV: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22KV trên vỉa hè đường giao thông quy hoạch. Kết cấu lưới trung thế 22KV trong từng khu phải tuân thủ nguyên tắc xây dựng dạng mạch vòng kín vận hành hở. Trong chế độ làm việc bình thường, khả năng tải không vượt quá 70% công suất để đảm bảo độ dự phòng vận hành.

- Lưới điện hạ thế: Sử dụng điện áp 380/220V ba pha bốn dây, trung tính nối đất trực tiếp. Kết cấu lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm. Tiết diện dây dẫn 35-120mm<sup>2</sup>, tùy vào từng phụ tải yêu cầu cụ thể, được chôn trực tiếp trong ống nhựa cứng hoặc trong hào kỹ thuật để đồng bộ với hạ tầng khu vực.

- Trạm biến thế: Trạm biến áp trong khu vực sử dụng trạm 22/0,4kV kiểu xây hoặc kios để đảm bảo mỹ quan, vị trí trạm đặt tại khu vực cây xanh công cộng.

- Lưới điện chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng trong khu vực bố trí đi ngầm. Đèn chiếu sáng dùng các loại đèn có mẫu mã, hình dáng đẹp, hài hòa với cảnh quan chung. Bóng đèn ưu tiên sử dụng loại đèn tiết kiệm điện như đèn Led chiếu sáng chung cho đường phố.

6.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu thuê bao: Khoảng 58.850 thuê bao.

- Nguồn tín hiệu: Tín hiệu cấp cho khu vực nghiên cứu từ Host Cái Rồng

- Định hướng công trình đầu mối: Xây dựng trạm vệ tinh Vân Đồn ( Theo quy hoạch chung) có công suất đến 2030 là 50.000 Lines, 2040 là 102.000 Lines.

- Chuyển mạch và truyền dẫn:

+ Chuyển mạch: Xây dựng các chuyển mạch mới với công nghệ cao. Các chức năng chuyển mạch các cuộc gọi nội vùng do các chuyển mạch chuyển tiếp liên vùng thực hiện.

+ Truyền dẫn: Xây dựng các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cấp cho các mạng cáp thuê bao, thay thế mạng cáp đồng bằng cáp quang.

- Mạng thông tin di động: Phổ cập mạng di động 4G, 5G trên địa bàn để đảm bảo hạ tầng phục vụ kết nối, xử lý dữ liệu, sử dụng các ứng dụng phục vụ nhu cầu của đời sống xã hội như: Học tập, giải trí, tư vấn khám bệnh, thanh toán điện tử...

- Xây dựng, cải tạo, nâng cấp và phát triển hạ tầng internet băng thông rộng hiện đại, an toàn, tốc độ cao, dung lượng lớn đối với các cơ quan Đảng, nhà nước, chính quyền các cấp trên địa bàn nhằm đảm bảo hạ tầng triển khai tốt các ứng dụng chính quyền điện tử, thành phố thông minh trên địa bàn.

- Phát triển hệ thống cột ăng ten, trạm BTS hiện đại, thân thiện với môi

*Ket...  
Ket...*

trường, đảm bảo mỹ quan đô thị. Hạ tầng mạng cáp được đồng bộ và ngầm hóa, ứng dụng công nghệ tiên tiến trong việc triển khai hạ tầng cáp ngoại vi...

- Triển khai xây dựng hạ tầng công bề cáp ngầm hóa mạng ngoại vi trên địa tại các khu đô thị mới đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật điện, nước...Thực hiện cải tạo hạ tầng cáp treo trên địa bàn để đảm bảo mỹ quan đô thị.

#### 6.6. Quy hoạch cấp nước:

a. Nhu cầu cấp nước: Khoảng 27.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

b. Nguồn nước: Sử dụng từ các nguồn nước Nhà máy nước Khe Mai công suất đến năm 2030 là 6000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, đến năm 2040 là 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm và nhà máy nước Đồng Dộng công suất đến năm 2030 là 18.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, đến năm 2040 là 36.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Ngoài ra còn đầu nối với đường ống cấp nước D300 từ NMN Cái Rồng cấp đến với công suất 3.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

#### c. Mạng lưới cấp nước

- Các tuyến ống cấp nước truyền dẫn cấp cho Khu vực Đông Bắc Cái Bàu có đường kính D300mm –D400mm.

- Mạng lưới cấp nước phân phối chính có đường kính D200mm – D250mm được thiết kế mạng vòng được cấp nước từ điểm đầu nối với tuyến ống truyền dẫn.

- Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực được đầu nối với mạng lưới cấp nước phân phối chính. Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực có đường kính D100mm – D150mm.

#### d. Chữa cháy

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy được thiết kế với áp lực thấp và đảm bảo chữa cháy tại giờ dùng nước max với 02 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng chảy 15l/s.

- Hạng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D100mm với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa từ 120-150m.

#### 6.7. Quy hoạch Thu gom và xử lý nước thải

- Tổng lượng nước thải thu gom tập trung: Khoảng 25.550 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Định hướng thu gom xử lý nước thải: Toàn bộ khu vực nghiên cứu được chia ra là 06 lưu vực thoát nước.

+ Lưu vực 1 - Khu vực phát triển đô thị mới và khu trung tâm Đông Bắc Cái Bàu: Xây dựng 01 trạm xử lý với công suất khoảng 16.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm (trạm XLNT 1).

+ Lưu vực 2 - Khu du lịch biển- vui chơi giải trí: Xây dựng 01 trạm xử lý quy mô công suất khoảng 4.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm (trạm XLNT 2). Một số khu vực phát triển với quy mô nhỏ, xa hệ thống thu gom chính sẽ xử lý nước thải cục bộ.

+ Lưu vực 3 - Khu du lịch – bến du thuyền: Xây dựng 01 trạm xử lý với công suất khoảng 1.900 m<sup>3</sup>/ngày đêm (trạm XLNT 3). Một số khu vực phát

12/11/2012

triển với quy mô nhỏ, xa hệ thống thu gom chính sẽ xử lý nước thải cục bộ.

+ Lưu vực 4 - Khu tổ hợp dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng: Xây dựng 01 trạm xử lý với tổng công suất khoảng 2.300 m<sup>3</sup>/ngày đêm (trạm XLNT 4). Một số khu vực phát triển với quy mô nhỏ, xa hệ thống thu gom chính sẽ xử lý nước thải cục bộ.

+ Lưu vực 5 – Khu tổ hợp dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng cao cấp: Xây dựng 01 trạm xử lý với tổng công suất khoảng 850 m<sup>3</sup>/ngày đêm (trạm XLNT 5). Một số khu vực phát triển với quy mô nhỏ, xa hệ thống thu gom chính sẽ xử lý nước thải cục bộ.

+ Lưu vực 6 – Khu công viên rừng – cảng biển: Lượng nước thải nhỏ, phân tán theo công trình. Đề xuất xây dựng hệ thống nước thải cục bộ theo từng công trình và nhóm công trình.

- Khu cảng và dịch vụ hậu cảng: xử lý nước thải theo dự án riêng.

- Nước thải sau xử lý tại các trạm XLNT tập trung phải đạt chuẩn A theo các quy chuẩn tương ứng về nước thải sinh hoạt, công nghiệp, y tế trước khi xả ra nguồn. Khuyến khích tái sử dụng nước thải cho các mục đích phi sinh hoạt để giảm áp lực cung cấp nước sạch.

#### 6.8. Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn

- Tổng lượng CTR phát sinh ước: Khoảng 170 tấn/ngày đêm.

- Tất cả các các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn.

- Chất thải rắn sẽ được thu gom và chuyển về khu xử lý tập trung của tỉnh theo quy hoạch chung đã xác định.

#### 6.9. Quy hoạch quản lý nghĩa trang

- Giai đoạn đầu: Tiếp tục sử dụng nghĩa trang Vạn Yên và công viên nghĩa trang An Lạc tại xã Vũ Oai, thành phố Hạ Long cách trung tâm khu Đông Bắc Cái Bàu khoảng 40km

- Giai đoạn dài hạn: Sử dụng thêm nghĩa trang xã Đài Xuyên có quy mô 50÷90ha theo Quy hoạch chung được duyệt.

### 7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa trong và xung quanh các khu vực.

- Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng, thích ứng với biến đổi khí hậu; lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu vào quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của khu vực chịu ảnh hưởng trong điều kiện biến đổi khí hậu. Hỗ trợ phát triển sinh kế bền vững cho cộng đồng dễ bị tổn thương do biến đổi khí hậu; kiên cố hóa nhà ở, công trình chịu gió bão, ngập lụt.

### 8. Kinh tế xây dựng:

- Giai đoạn 2021 - 2030: Tập trung phát triển hoàn thiện hệ thống hạ tầng khung. Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng, tái định cư các hộ dân

*Ueda*

thuộc diện giải phóng mặt bằng. Phát triển các dự án Khu phức hợp vui chơi giải trí có Casino và nghỉ dưỡng cao cấp; sân golf, công viên sinh thái rừng, các dự án dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch và các dự án cải tạo nâng cấp đô thị.

- Giai đoạn 2030-2040: Phát triển hoàn chỉnh Khu vực Đông Bắc Cái Bàu với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, thu hút phát triển các dự án dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch ven Vịnh Bái Tử Long và các dự án dịch vụ du lịch ven vịnh. Xây dựng khung cây xanh sinh thái và hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng đô thị.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

### **1. Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Đồn:**

- Phối hợp với các cơ quan đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch, cắm mốc...; quản lý giám sát việc xây dựng các dự án, công trình theo quy hoạch được duyệt; kiên quyết đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng trái phép, xây dựng sai phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch được duyệt theo quy định;

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, UBND huyện Vân Đồn tổ chức rà soát các đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt nằm trong ranh giới quy hoạch này nhưng không phù hợp quy hoạch này (về tính chất, chức năng, ranh giới, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi...) (nếu có); tổng hợp, tham mưu, đề xuất UBND tỉnh kịp thời xem xét, quyết định cụ thể.

+ Các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nằm trong ranh giới quy hoạch này không phù hợp với quy hoạch này về: Tính chất, chức năng, ranh giới, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất... thì phải thực hiện rà soát để hủy bỏ hoặc điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp.

- Căn cứ tình hình thực tế, các yêu cầu quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng, thu hút đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Đồn phối hợp UBND huyện Vân Đồn triển khai thực hiện việc tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị, quy định quản lý đối với các khu chức năng, các dự án nằm trong ranh giới quy hoạch phân khu này đảm bảo nguyên tắc quy hoạch chi tiết lập, phê duyệt phù hợp Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040 đã được phê duyệt tại Quyết định số 266/QĐ-TTg ngày 17/02/2020; quy định quản lý theo đồ án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3333/QĐ-UBND ngày 28/8/2020; định hướng Quy hoạch này và các quy định pháp luật hiện hành; phù hợp với điều kiện tự nhiên hiện trạng; đảm bảo đầu nối thống nhất với các công trình, dự án liền kề và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn quy phạm chuyên ngành liên quan và đảm bảo an toàn, môi trường khu vực. Trường hợp có sự vi phạm trên nguyên tắc cụ thể hóa quy hoạch lớp trên, cần đánh giá đảm bảo tính cần thiết, khách quan, khoa học, hiệu quả, hợp lý trên cơ sở tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Sau khi phê duyệt, gửi hồ sơ về UBND tỉnh và Sở Xây dựng để quản lý, theo dõi theo quy định.

### **2. Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện Vân Đồn cập nhật, bổ**

*Ullak*

sung quy hoạch này vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện Vân Đồn để làm cơ sở thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất các dự án thành phần.

3. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn rà soát quy hoạch ba loại rừng để làm cơ sở chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng trong quá trình triển khai các dự án thành phần đảm bảo quy định hiện hành.

4. Sở Xây dựng và UBND huyện Vân Đồn phối hợp Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Đồn công bố công khai quy hoạch được duyệt; thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định.

5. Các sở, ban, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công Thương, Du lịch, Văn hóa và Thể thao, UBND huyện Vân Đồn, các đơn vị liên quan 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.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Quyết định này thay thế cho các Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 trong phạm vi lập quy hoạch này đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước thời điểm ban hành Quyết định này; các dự án đầu tư xây dựng đã thực hiện, khi điều chỉnh phải tuân thủ theo quy hoạch phân khu này.

**Điều 4.** Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng 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 và Thể thao, Du lịch, Công Thương; Giám đốc Công an tỉnh; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Đồn; Chủ tịch UBND huyện Vân Đồn; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành. / *Nguyễn Tường Văn*

**Nơi nhận:**

- Bộ Xây dựng (b/c);
- Thường trực Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 2 (thực hiện);
- V0-3, QLĐĐ1-3, XD1, QH2;
- Lưu: VT, QH2.

15b QĐ QĐ-05.03 *h*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tường Văn**