

Số: 269/QĐ - BQLKKT

Quảng Ninh, ngày 4 tháng 10 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng Đầu Rồng (Dau Rong resort) tại thôn Đầu Rồng, xã Cái Chiên, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13

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 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng và các nghị định thông tư hướng dẫn;

Căn cứ Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 03/2019/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 của UBND tỉnh về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 21/9/2018 của UBND tỉnh Quy định hướng dẫn quản lý dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước và dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh;

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

Căn cứ Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 và ngoài 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3788/QĐ-UBND ngày 27/11/2015; 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 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2541/QĐ-UBND ngày 10/8/2016;



Căn cứ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dịch vụ vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng Đầu Rồng, tại thôn Đầu Rồng, xã Cái Chiên, huyện Hải Hà được Ban Quản lý Khu kinh tế phê duyệt tại Quyết định số 05/QĐ-BQLKKT ngày 06/01/2017;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1705813368 ngày 21/3/2017 của Dự án Khu dịch vụ vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng Đầu Rồng, tại thôn Đầu Rồng, xã Cái Chiên, huyện Hải Hà do Ban Quản lý Khu kinh tế cấp;

Căn cứ Văn bản số 1418/UBND-QH2 ngày 08/3/2019 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dịch vụ vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng Đầu Rồng, tại thôn Đầu Rồng, xã Cái Chiên, huyện Hải Hà;

Căn cứ Quyết định số 92/QĐ-BQLKKT ngày 27/6/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng Đầu Rồng (Dau Rong resort) tại thôn Đầu Rồng, xã Cái Chiên, huyện Hải Hà, Quảng Ninh;

Căn cứ Văn bản số 1516/UBND-KTHT ngày 05/9/2019 của UBND huyện Hải Hà “Về việc thỏa thuận điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng Đầu Rồng (Dau Rong resort) tại thôn Đầu Rồng, xã Cái Chiên, huyện Hải Hà, Quảng Ninh” và ý kiến tham gia của các Sở, ngành: Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (tại văn bản số 1548/SNN&PTNT-QLXD ngày 08/5/2019, văn bản số 1884/SNN&PTNT-KL ngày 29/5/2019), Sở Xây dựng (tại văn bản số 1655/SXD-QH ngày 15/5/2019), Sở Tài nguyên Môi trường (tại văn bản số 2691/TNMT-QHKH ngày 16/5/2019), Sở Văn hóa và Thể thao (tại văn bản số 720/SVHTT-QLDS ngày 08/5/2019);

Xét Tờ trình số 07/TTr-LND ngày 05/9/2019 của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thương mại Lâm Ngọc Dương về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng Đầu Rồng (Dau Rong resort) tại thôn Đầu Rồng, xã Cái Chiên, huyện Hải Hà, Quảng Ninh, kèm hồ sơ trình duyệt Điều chỉnh quy hoạch; đề nghị của Phòng Quản lý Quy hoạch & Xây dựng - Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số ~~172~~/TTr-QHXD ngày 25/9/2019,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng Đầu Rồng (Dau Rong resort) tại thôn Đầu Rồng, xã Cái Chiên, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh (kèm bản đồ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất) với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích:

1.1. Phạm vi ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

- Phạm vi ranh giới điều chỉnh: tuân thủ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dịch vụ vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng Đâu Rồng, tại thôn Đâu Rồng, xã Cái Chiên, huyện Hải Hà được Ban Quản lý Khu kinh tế phê duyệt tại Quyết định số 05/QĐ-BQLKKT ngày 06/01/2017.

1.2. Tổng diện tích lập quy hoạch 258.148,9 m² (25,81 ha) được giới hạn và khép góc bởi các điểm M1, H1, H2 ... H9, M2, M3, M4 ... M26, M27, M1 (tọa độ định vị và kích thước trên bản vẽ vị trí và giới hạn khu đất). Trong đó:

2. Mục tiêu, tính chất :

+ Cụ thể hóa 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 (được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2541/QĐ-UBND ngày 10/8/2016). Đầu tư xây dựng mới khu resort nghỉ dưỡng gồm khách sạn, các căn bungallow; khu dịch vụ vui chơi giải trí, câu lạc bộ, công viên cây xanh, thể thao, khu vui chơi thanh thiếu niên, dịch vụ bãi tắm... đáp ứng nhu cầu, giải trí, nghỉ dưỡng, tham quan của du khách trong và ngoài nước. Là điểm đến để xuất phát, nghỉ khi tham gia vào các dịch vụ giải trí khác trên đảo Cái Chiên như chèo thuyền, đua thuyền buồm, câu cá, đi bộ, leo núi, đi xe đạp địa hình, lướt ván,... trải nghiệm cuộc sống gần gũi với thiên nhiên và con người địa phương.

+ Bảo tồn và phát huy giá trị đối với di tích Miếu Ông, Miếu Bà, tạo mọi điều kiện thuận lợi phục vụ hoạt động tín ngưỡng của nhân dân.

+ Làm cơ sở pháp lý để quản lý, đầu tư xây dựng dự án theo quy định.

+ Tạo cơ sở pháp lý để triển khai các bước tiếp theo. Phục vụ công tác quản lý xây dựng.

3. Quy mô: Dự báo quy mô khách: Đến năm 2025 khoảng 320.000 người/năm, đến năm 2030 khoảng 350.000 người/năm (khách nghỉ, khách đến sử dụng các dịch vụ).

4. Quy hoạch sử dụng đất:

- Bảng cơ cấu sử dụng đất các khu chức năng:

Stt	Hạng mục công trình sử dụng đất	Diện tích trước điều chỉnh (m ²)	Diện tích sau điều chỉnh (m ²)	Tỷ lệ sau điều chỉnh (%)
A	Khu dịch vụ, vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng	201.772,0	201.772,0	78,16
1	Đất khách sạn	16.918,0	10.562,3	
1.1	Khách sạn 4 sao	16.918,0	3.517,2	1,36
1.2	Khách sạn 5 sao	-	7.045,1	2,73
2	Khu đến tiếp chính và khu giới thiệu sản phẩm OCOP Quảng Ninh và lưu niệm	2.704,0	340,0	0,13
3	Khu dịch vụ hỗ trợ khu nghỉ dưỡng	1.184,0	2.597,2	1,01

4	Khu dịch vụ đa năng, vui chơi giải trí tổng hợp	5.374,0	-	
5	Khu nhà hàng , dịch vụ tổng hợp 1	1.008,0	-	
6	Khu nhà hàng, dịch vụ tổng hợp 2	1.808,0	-	
7	Câu lạc bộ thể thao biển và dịch vụ, nhà hàng	1.597,0	-	
8	Khu thương mại	-	1.898,9	0,74
9	Nhà thuê đồ, tắm trắng	1.923,0	180,9	0,07
10	Nhà nghỉ dưỡng Bungalow	13.111,0	8.430,0	3,27
10.1	Nhà nghỉ dưỡng Bungalow 1	6.854,0	3.200,0	1,24
10.2	Nhà nghỉ dưỡng Bungalow 2	6.257,0	2.000,0	0,77
10.3	Căn hộ nghỉ dưỡng	-	3.230,0	1,25
11	Quảng trường, trung tâm biểu diễn văn hóa ngoài trời	3.952,0	-	
12	Khu tắm hồ và vui chơi nước	3.330,0	2.895,6	1,12
13	Nhà hàng ẩm thực trên hồ	400,0	-	
14	Đất xây dựng kè taluy ven hồ	24.824,0	3.111,6	1,21
15	Đất bãi để xe tập trung	6.902,0	4.361,5	1,69
16	Đất khu hạ tầng kỹ thuật	1.962,0	766,5	0,3
17	Đất khu biểu tượng	576,0	508,1	0,2
18	Đất cây xanh cảnh quan, công viên (cải tạo đất rừng phi lao hiện trạng)	58.629,0	44.519,2	17,25
19	Đất cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao	3.928,0	35.314,0	13,68
20	Mặt nước, hồ cảnh quan	34.833, 0	47.485,8	18,39
21	Đất giao thông, sân đường nội bộ	16.809,0	37.558,1	14,55
22	Đất công trình Miếu Ông, Miếu Bà hiện trạng		1.242,3	0,48
B	Đất giao thông, bãi để xe khu vực (theo định hướng quy hoạch phân khu)	51.323,0	51.323,0	19,88
C	Đất khu xử lý nước thải chung cho khu vực (theo định hướng quy hoạch phân khu)	5.054,00	5.054,00	1,96
D	Tổng diện tích đất lập quy hoạch	258.149,00	258.149,00	100,00

- Bảng danh mục sử dụng đất:

Stt	Hạng mục công trình sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)
I	Quy hoạch khu dịch vụ, vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng		201.772,0	
1	Khách sạn nghỉ dưỡng	KS	10562,3	
1.1	Khách sạn nghỉ dưỡng 4 sao	KS4S	3517,2	3

1.2	Khách sạn nghỉ dưỡng 5 sao	KS5S	7.045,1	3
2	Khu đón tiếp chính và giới thiệu sản phẩm Ocop và lưu niệm	TĐ	340,0	3
3	Khu dịch vụ hỗ trợ khu nghỉ dưỡng	DV	2.597,2	
3.1	Khu dịch vụ hỗ trợ khu nghỉ dưỡng 1	DV-01	1.111,0	2
3.2	Khu dịch vụ hỗ trợ khu nghỉ dưỡng 2	DV-02	404,7	1
3.3	Khu dịch vụ hỗ trợ khu nghỉ dưỡng 3	DV-03	1.081,5	1
4	Khu thương mại	TM	1.898,9	1
5	Nhà thuê đồ, tắm trắng	TTr	180,9	1
6	Nhà nghỉ dưỡng, Bungalow		8.430,0	
6.1	Bungalow 1 phòng ngủ (32 căn)	BG1-01-32	3.200,0	1
6.2	Bungalow 2 phòng ngủ (10 căn)	BG2-01-10	2.000,0	1
6.3	Nhà nghỉ dưỡng (17 căn)	CH	3.230,0	1
7	Khu bể bơi và vui chơi nước		2.895,6	
7.1	Khu bể bơi và vui chơi nước 1	VCN01	1.851,0	
7.2	Khu bể bơi và vui chơi nước 2	VCN02	1.044,6	
8	Kè taluy ven hồ	KE	3.111,6	
9	Bãi đỗ xe tập trung	BDX	4.361,5	
10	Khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT	766,5	
10.1	Trạm bơm, bể nước, cấp nước, cứu hỏa	HT01	477,0	
10.2	Trạm biến áp, cấp điện	HT02	110,6	
10.3	Trạm xử lý nước thải, xử lý chất thải sinh hoạt dự án	HT03	178,9	
11	Đất khu biểu tượng	KBT	508,1	
12	Đất cây xanh cảnh quan, công viên (cải tạo đất rừng phi lao hiện trạng)	CXTN	44.519,2	
12.1	Cây xanh tự nhiên khu biểu tượng	CXTN01	604,7	
12.2	Cây xanh tự nhiên khu vực di tích Miếu Ông, Miếu Bà	CXTN 02, CXTN 03	6.280,9	
12.3	Rừng phi lao giữ nguyên hiện trạng	CXTN 04, CXTN 05, CXTN 06, CXTN 07, CXTN 08, CXTN 09	37.633,6	
13	Cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao	CXCQ	35.314,0	
14	Mặt nước, hồ cảnh quan	MN	47.485,8	
15	Giao thông, sân đường nội bộ	GT	37.558,1	

16	Đất công trình tín ngưỡng Miếu Ông, Miếu Bà (hiện trạng)	TIN	1.242,3	
II	Đất giao thông, bãi đỗ xe khu vực (theo định hướng quy hoạch phân khu)		51.323,0	
17	Giao thông theo quy hoạch phân khu	GT	47.283,0	
18	Bãi đỗ xe	BDX02	4.040,0	
III	Khu xử lý nước thải theo quy hoạch	TNT	5.054,0	

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Định hướng kiến trúc cảnh quan: Trên cơ sở bãi tắm chính tại thôn Đầu Rồng đề xuất xây dựng các công trình dịch vụ nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí. Các khu dịch vụ vui chơi giải trí; khu công viên cây xanh, thể thao; khu nghỉ phục vụ có quy mô thích hợp, hình thức kiến trúc độc đáo hài hòa với cảnh quan xung quanh và phù hợp với phong tục tập quán.

- Bảo tồn và phát huy giá trị đối với di tích Miếu Ông, Miếu Bà. Kiến tạo không gian vừa sinh thái, đậm nét văn hoá địa phương.

+ Khai thác các điều kiện tự nhiên đã có sẵn như mặt nước, bãi cát tự nhiên, rừng cây,... để tổ chức thành điểm du lịch nghỉ dưỡng: gắn kết con người với thiên nhiên, tạo những không gian thân thiện - vừa biệt lập vừa giao hòa.

- Các công trình kiến trúc chính:

+ Khu điều hành (văn phòng điều hành, nhà tiếp đón, khu kỹ thuật điện, nước, chăm sóc thực vật...): Bố trí phía ngoài, điểm giao giữa đường phía Bắc và đường trục chính vào Dự án.

+ Khu khách sạn chính (quy mô khách sạn 04 sao và 5 sao): Bố trí tại lô KS4S và KS5S, đáp ứng được yêu cầu dịch vụ, phục vụ của khách sạn 4 sao, 5 sao và an toàn khi thủy triều lên, có nghiên cứu tính toán định hướng nâng cấp quy mô khách sạn theo yêu cầu phát triển đến năm 2030.

+ Khu bungalow và biệt thự nghỉ dưỡng được nghiên cứu bố trí khu ven hồ; bố trí độc lập trong từng khuôn viên với nguyên tắc bố trí theo hướng tốt, có tầm nhìn tốt, đón được nhiều gió mát và tránh được ánh sáng chiếu trực tiếp vào phòng nghỉ về mùa hè, tránh được gió lạnh và nhận được ánh sáng trực tiếp về mùa đông. Tạo được bố cục không gian đẹp và hài hòa với thiên nhiên. Có hướng liên hệ thuận tiện với biển, công trình bố trí thấp dần ra phía biển; đảm bảo tôn trọng địa hình tự nhiên. Được định hướng theo mô hình nhà ở sinh thái, tiết kiệm năng lượng, công trình xanh... tận dụng địa hình, hạn chế tối đa việc đào đắp, chặt phá cây cối. Các dịch vụ kèm theo, đảm bảo thuận tiện cho khách du lịch sử dụng: công trình công cộng, dịch vụ, bãi đỗ xe, sân chơi, vườn hoa...

+ Khu vui chơi, giải trí, thể thao; công viên, cây xanh cảnh quan được bố trí phân tán, rải rác trong toàn bộ khu quy hoạch, xen kẽ các khu vực lưu trú và khu đón tiếp, điều hành: Quy hoạch hệ thống cây xanh nhằm cải tạo môi trường xung quanh, hình thành các khu vực giải trí, vui chơi, và là một bộ phận của kiến trúc, cảnh quan du lịch làm tăng thêm vẻ đẹp và tạo nên sự phong phú cho

hình dáng khu du lịch. Về nguyên tắc, hạn chế tối đa tác động đến rừng Phi lao hiện có, tôn tạo và phát triển thêm rừng Phi lao để làm tăng tính riêng biệt khu nghỉ. Tạo nên các khu cây xanh, công viên lớn, các mảng cây lớn, mặt nước rộng và những không gian thoáng có tác dụng cải tạo vi khí hậu và đảm bảo nghỉ ngơi, thư giãn yên tĩnh cho khách du lịch. Tận dụng hệ sinh thái tự nhiên, và sử dụng các khu vực có giá trị về cảnh quan thiên nhiên như các khu đồi rừng, các khu đất ven biển, bãi cát, hồ nước, mặt biển... làm tăng giá trị cảnh quan cho khu quy hoạch. Khu văn hóa, vui chơi giải trí và cắm trại; khu Spa; khu sinh hoạt văn hóa, văn nghệ; khu bán đồ lưu niệm, mua sắm; khu nhà hàng, dịch vụ ẩm thực; khu dịch vụ tắm trắng, y tế... được nghiên cứu cụ thể với loại hình hiện đại, có chọn lọc đảm bảo yêu cầu phục vụ tối đa nhu cầu của khách, người dân. Khu phụ trợ và các công trình công cộng khác bố trí trong khu trung tâm, các quỹ đất dự trữ phát triển và xen kẽ trong các khu lưu trú nhằm phục vụ thuận tiện cho khách du lịch và đảm bảo yêu cầu kinh doanh.

Các công trình có trình kiến trúc đơn giản, phù hợp với công năng sử dụng và tính chất công trình. Giải pháp thiết kế kết cấu cho các công trình phải được tính toán tuân theo các tiêu chuẩn về thiết kế kết cấu, tiêu chuẩn tác động và tải trọng hiện hành. Hình thức kiến trúc các công trình được nghiên cứu cụ thể tại các bước tiếp theo với nguyên tắc: Tuân thủ các quy định về sử dụng đất và các quy định hiện hành, hạn chế tác động đến địa hình tự nhiên; tận dụng điều kiện tự nhiên để thiết kế khu nghỉ dưỡng, khu dịch vụ vui chơi giải trí, công viên cây xanh ven biển với quy mô thích hợp, hài hòa cảnh quan khu vực và mang nét đặc thù của phong tục tập quán bản địa,... hạn chế tác động đến khu cây phi lao ven biển hiện trạng; thiết kế và đầu tư xây dựng công trình đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, môi trường và phòng cháy chữa cháy khu vực, phòng chống bão lũ,...

- Chỉ giới xây dựng, định vị xây dựng, khoảng lùi công trình thực hiện theo các thông số tại Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất và Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

5. Hạ tầng kỹ thuật:

a. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Mở rộng, đầu nối vào tuyến đường chính trung tâm xã Cái Chiên tại thôn Đầu Rồng; kết nối với các khu chức năng khác và trung tâm xã đảo Cái Chiên chạy dọc ven biển và phía Bắc theo đúng Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đảo Cái Chiên. Bao gồm tuyến đường ký hiệu mặt cắt 1-1 (đường giao thông chính cho phép các loại xe cơ giới vào các bãi đỗ xe chính có chiều rộng 17,5m - mặt đường 7,5m; vỉa hè mỗi bên 5,0m; đây là hệ thống đường giao thông cho các loại xe tải trọng nhẹ, chạy tốc độ chậm, không hoặc ít ảnh hưởng môi trường sinh thái như xe điện,... kết cấu sử dụng các vật liệu sinh thái thân thiện với môi trường được chỉ định cụ thể trong giai đoạn lập dự án).

- Giao thông nội bộ: Đảm bảo kết nối giữa các khu chức năng, các công trình chính trong khu vực nghiên cứu với tuyến giao thông đối ngoại (theo định

hướng Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đảo Cái Chiên đã được duyệt). 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, bao gồm các tuyến đường:

+ Mặt cắt 2-2: Đường trục chính khu vực được cải tạo: Lòng đường 7,5m.

+ Mặt cắt 3-3: Đường xe điện xây mới: Có bề rộng 9,0m, lòng đường 5,0m, vỉa hè đường mỗi bên rộng 2,0m.

+ Mặt cắt 4-4: Đường xe điện xây mới: Có bề rộng 7,7m, lòng đường 3,5m, vỉa hè đường mỗi bên rộng 2m.

+ Mặt cắt 5-5, 6-6: Đường bê tông hiện trạng, đường dạo trong khu vực nghiên cứu lòng đường 2÷3,5 m.

+ Bãi đỗ xe tập trung được bố trí gần công chính. Diện tích bãi đỗ xe 4362m².

+ Kết cấu đường, sân được nghiên cứu, đề xuất cụ thể tại bước tiếp theo đảm bảo yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật và mỹ quan; sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường.

b. San nền:

- Cao độ quy hoạch được khống chế theo cao độ thiết kế của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đảo Cái Chiên. Phương án san nền đảm bảo đầu nối hạ tầng kỹ thuật các đường xung và đường chính Dự án.

- Cao độ nền xây dựng gồm: (1) Khu vực giữ nguyên hiện trạng chỉ san gạt cục bộ (cây bụi, phi lao và một số khu vực đang kinh doanh du lịch) với cao độ ổn định trung bình từ +3,4m đến +3,7m; một số khu ven hồ hoặc ven biển có cao độ hiện trạng từ +1,5m đến +2,8m. (2) Khu vực thiết kế san nền mới theo định hướng quy hoạch phân khu 1/2000 với cốt thiết kế từ + 3,5m đến + 4,0m.

- Phương án san nền: Đối với khu vực xung quanh hồ nước cải tạo thiết kế dốc dần từ cao độ đường về phía hồ. Các khu vực giữ nguyên hiện trạng chỉ san gạt cục bộ được nghiên cứu, tạo mái taluy với quy mô thích hợp về phía đường dạo mới hoặc dốc về phía hiện trạng đảm bảo hiện trạng tự nhiên và cảnh quan. Giải pháp chuyển tiếp cao độ giữa khu thiết kế mới và khu vực giữ nguyên được chú trọng nghiên cứu, thiết kế đảm bảo đồng bộ.

- Hệ thống kè và tường chắn: Thiết kế với khu vực hồ, trục đường chính,... được xác định cụ thể tại các bước tiếp theo trên nguyên tắc đảm bảo cao độ san nền chung của dự án, yêu cầu thiết kế đối với khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, hạn chế tác động đến địa hình tự nhiên.

c. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng biệt bao gồm hệ thống thoát nước mưa và nước thải. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho các lưu vực nằm trong khu

vực nghiên cứu và không làm ảnh hưởng đến thoát nước khu vực.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước cho khu chia làm hai lưu vực gồm khu vực trong khu nghỉ dưỡng thoát về phía hồ nước và khu vực phía ngoài thoát ra kênh, mương nước cảnh quan. Đối với các bãi xe, thiết kế các hố lắng để thu gom, lọc tách dầu mỡ, cặn đảm bảo trước khi đầu nối với công thoát nước mưa.

- Các tuyến cống dẫn, thoát nước có tiết diện được tính toán thiết kế đảm bảo yêu cầu thoát nước của dự án và được xác định cụ thể tại các bước tiếp theo.

- Nghiên cứu các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mặt nhằm giảm thiểu tác động bất lợi của thiên nhiên: Giải pháp phòng chống ngập theo định hướng cải tạo hồ có sẵn; thiết kế xây dựng ta luy, tường chắn có chỉ tiêu kỹ thuật đúng với cấp công trình và tính chất, đặc thù của các khu chức năng trong dự án nhằm hạn chế xói mòn, trượt lở tại các vùng thường xuyên có nguy cơ sạt lở; trồng cây thích ứng với khí hậu ven biển và tạo cảnh quan, tăng cường công tác quản lý, phát hiện và xử lý kịp thời khi có hiện tượng xói lở ven bờ, có phương án kè khi có khu vực sạt lở.

d. Cấp nước:

- Tổng lưu lượng: 465,7 m³/ng.đ.

- Nguồn nước: Lấy từ trạm xử lý nước tại khu đồi phía Tây Nam hồ Khe Dầu theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đảo Cái Chiên có công suất 800 m³/ng.đ; kết hợp nguồn nước hiện có trong khu vực.

Việc sử dụng nguồn nước từ giếng khoan: Yêu cầu báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn, triển khai theo quy định.

- Giải pháp mạng lưới cấp nước:

+ Tuyến chính sử dụng đường kính ống Ø110; thiết kế mạng cụt kết hợp mạng xương cá đường kính ống Ø32 ÷ Ø63 cấp trực tiếp vào công trình sau đó được bơm lên bể chứa nước công trình để cấp nước.

+ Hệ thống chữa cháy được thiết kế hệ thống cao áp phun trực tiếp từ họng do trạm bơm chữa cháy cấp.

e. Cấp điện;

- Tổng nhu cầu cấp điện là: 2044,0 KVA.

- Nguồn cấp: Lấy từ đường dây 22kV hiện đang được vận hành và sử dụng cấp điện cho đảo Cái Chiên và đã được định hướng quy hoạch phân khu.

- Giải pháp cấp điện hạ thế và chiếu sáng khu vực:

+ Các trạm biến áp 22/0,4kV dùng trạm kios hợp khối phù hợp với cảnh quan, bán kính phục vụ các trạm đảm bảo ≤ 500m. Xây dựng tuyến cáp ngầm 22kV cấp từ lưới điện 22kV cho khu dẫn ngầm đến các trạm biến áp.

+ Hệ thống điện hạ thế cấp cho khu vực là các dây cáp ngầm hạ áp được bảo vệ cách điện an toàn.

+ Hệ thống chiếu sáng đường quy hoạch là các đèn bóng cao áp chất

lượng cao, đạt tiêu chuẩn quốc tế, chịu được xâm thực của môi trường.

f. Thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu xả thải cho dự án được tính toán bằng lượng nước cấp và hệ số dự phòng khoảng 447 m³/ng.đ.

- Hệ thống thoát nước thải theo nguyên tắc kín và bố trí riêng. Nước sinh hoạt từ nhà dịch vụ, văn phòng, khách sạn... được xử lý qua bể tự hoại 3 ngăn theo tiêu chuẩn và được thoát vào tuyến cống thoát nước thải chính của dự án và dẫn về trạm xử lý nước thải với công suất, quy mô đáp ứng xử lý 100% lượng nước thải dự án đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường theo quy định trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

- Các thông số cụ thể của dự án được xác định cụ thể tại các bước tiếp theo của dự án.

- Về rác thải: Rác thải được phân loại tại nguồn theo tiêu chuẩn và được đưa về bãi tập trung xử lý chất thải rắn của xã đảo Cái Chiên, huyện Hải Hà.

g. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường nước, không khí, đất, tiếng ồn và môi trường sinh thái trong quá trình đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch và trong suốt quá trình vận hành khai thác dự án.

- Các giải pháp quản lý, kiểm soát môi trường: Giám sát chất lượng môi trường tại các khu vực xây dựng công trình; bảo vệ nguồn nước mặt của kênh, mương, biển hiện trạng tránh thải dầu mỡ, nước thải ra các nguồn nêu trên. Giám sát việc thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường trong quy hoạch và vận hành: hệ thống cấp nước, thoát nước, cây xanh, thu gom chất thải rắn,... Giám sát môi trường không khí, tiếng ồn: nguồn thải và môi trường xung quanh. Giám sát chất lượng nước cấp, chất lượng nước thải. Giám sát việc thu gom, phân loại, vận chuyển và xử lý chất thải rắn. Xây dựng hệ thống cây xanh chống ô nhiễm tiếng ồn và giảm thiểu khí thải, đồng thời nâng cao cải tạo môi trường sinh thái, tạo cảnh quan cho khu vực.

6. Các yêu cầu:

- Nghiên cứu phương án quy hoạch đảm bảo khớp nối về hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc cảnh quan với khu vực lân cận và dự án liền kề đảm bảo định hướng 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 (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2541/QĐ-UBND ngày 10/8/2016) và hiện trạng đo vẽ tỷ lệ 1/500; hạn chế tác động khu cây Phi lao hiện có.

- Khoanh vùng bảo tồn và phát huy giá trị đối với di tích Miếu Ông, Miếu Bà, tạo mọi điều kiện thuận lợi phục vụ hoạt động tín ngưỡng của nhân dân.


- Tuân thủ chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 1418/UBND-QH2 ngày 08/3/2019 về việc chấp thuận chủ trương lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dịch vụ vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng Đâu Rồng, tại thôn Đâu Rồng, xã Cái Chiên, huyện Hải Hà.

- Nghiên cứu, thực hiện ý kiến tham gia của Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (tại văn bản số 1548/SNN&PTNT-QLXD ngày 08/5/2019), Sở Xây dựng (tại văn bản số 1629/SXD-QH ngày 14/5/2019), Sở Tài nguyên Môi trường (tại văn bản số 2691/TNMT-QHKH ngày 16/5/2019), Sở Văn hóa và Thể thao (tại văn bản số 720/SVHTT-QLDS ngày 08/5/2019) khi triển khai các bước tiếp theo.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thương mại Lâm Ngọc Dương phối kết hợp với UBND huyện Hải Hà công bố, công khai quy hoạch được duyệt, triển khai lập thiết kế xây dựng, cấp phép xây dựng, triển khai các thủ tục dự án đảm bảo quy định hiện hành.

- UBND huyện Hải Hà và các sở, ngành phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế về công tác quản lý nhà nước theo Quy chế phối hợp đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 25/4/2017 về việc ban hành Quy chế phối hợp giữa Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh với các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố về quản lý nhà nước tại các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu kinh tế cửa khẩu trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các Ông (bà): Chánh Văn phòng; Trưởng các phòng nghiệp vụ thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế; Giám đốc Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thương mại Lâm Ngọc Dương và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / 

Nơi nhận:

- Như điều 3 (thực hiện);
- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND huyện Hải Hà (p/h);
- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Văn hóa và thể thao (p/h);
- Các Đ/c Lãnh đạo Ban QLKKT;
- Lưu: VT, QH-XD (03).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Phạm Thanh Thủy

