

Số: 4405/QĐ-UBND

Hạ Long, ngày 15 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên
Đại Dương Hạ Long tại các phường Bãi Cháy, Hồng Gai, Bạch Đằng
và Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị hiện hành (Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội); Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 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 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 “Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng”; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ “Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng”;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng “Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn”;

Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ “V/v phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040”;

Căn cứ Quyết định số 3035/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND Tỉnh “Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 1 tại các phường: Hồng Gai, Trần Hưng Đạo, Bạch Đằng, Hồng Hải, Hồng Hà và một phần các phường: Hà Tu, Hà Trung, Cao Thắng, Hà Lâm và Yết Kiêu, thành phố Hạ Long”; Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 14/3/2025 của UBND Tỉnh “Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm du lịch, dịch vụ và vui chơi giải trí cao cấp (Phân khu 6) tại các phường: Bãi Cháy, Hùng Thắng và Hà Khẩu, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Văn bản số 412/TC-QC ngày 19/8/2020 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu “V/v chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình”;

Căn cứ Quyết định số 3499/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 của UBND Thành phố “V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Đại dương Hạ Long, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”; Quyết định số 675/QĐ-UBND ngày

16/3/2016 của UBND Thành phố “V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điều chỉnh, mở rộng Công viên Đại dương Hạ Long, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”; Quyết định số 3818/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của UBND Thành phố “V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điều chỉnh, mở rộng Công viên Đại Dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”; Quyết định số 8974/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND Thành phố “V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điều chỉnh cục bộ các Lô đất biệt thự nghỉ dưỡng và nhà phố thương mại thuộc Khu Premier Village, Công viên Đại Dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long”; Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 “V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điều chỉnh, mở rộng Công viên Đại Dương Hạ Long, Công viên Ba Đèo tại phường Bãi Cháy, phường Hồng Gai, phường Yết Kiêu, phường Bạch Đằng và phường Trần Hưng Đạo thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”; Quyết định số 7666/QĐ-UBND ngày 16/9/2019 của UBND Thành phố “V/v phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Công viên Đại Dương Hạ Long tại các phường Bãi Cháy, Hồng Gai, Yết Kiêu, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long”; Quyết định số 2379/QĐ-UBND ngày 24/3/2021 của UBND Thành phố “V/v phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu A – Công viên Đại dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Quyết định số 4791/QĐ-UBND ngày 02/6/2021 của UBND Thành phố “V/v phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại 02 lô đất có ký hiệu CT-E7, TT-E2 và 03 lô đất có ký hiệu CT-E8, CT-E9, CT-E10 thuộc Khu E quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Đại Dương tại phường Bãi Cháy” và đã được UBND Hạ Long bãi bỏ tại Quyết định số 3006/QĐ-UBND ngày 17/10/2023;

Căn cứ Quyết định số 6826/QĐ-UBND ngày 16/08/2021 của UBND Thành phố “V/v phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công viên Đại Dương Hạ Long tại các phường: Bãi Cháy, Hồng Gai, Yết Kiêu, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long” và đã được UBND Hạ Long bãi bỏ tại Quyết định số 3005/QĐ-UBND ngày 17/10/2023;

Căn cứ Văn bản số 292/UBND ngày 09/4/2025 của UBND phường Bãi Cháy về việc lấy ý kiến nhiệm vụ và điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Đại dương tại các phường Bãi Cháy, Hồng Gai, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long (kèm theo Văn bản số 152/UBND ngày 27/3/2025 của UBND phường Hồng Gai, Văn bản số 142/UBND ngày 28/3/2025 của UBND phường Bạch Đằng và Văn bản số 203/UBND ngày 28/3/2025 của UBND phường Trần Hưng Đạo);

Văn bản tham gia ý kiến của các Sở, ngành và đơn vị liên quan về nhiệm vụ và quy hoạch chi tiết: Văn bản số 1487/STC-QLĐT ngày 21/4/2025 của Sở Tài chính, Văn bản số 1955/SNN&MT-QLBĐ ngày 21/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; Văn bản số 1772/SXD-QH ngày 07/5/2025 của Sở Xây dựng;

Căn cứ ý kiến tham gia của các đồng chí Ủy viên UBND Thành phố theo đề nghị của UBND Thành phố tại Văn bản số 2468/UBND-QLĐT ngày 29/4/2025; ý kiến tham gia của các thành viên Hội đồng thẩm định theo đề nghị của Chủ tịch Hội đồng thẩm định tại Văn bản số 2484/UBND-KTHTĐT ngày 29/4/2025;

Căn cứ Quy chuẩn và các Tiêu chuẩn Việt nam về quy hoạch xây dựng hiện hành;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Thành phố tại Báo cáo kết quả thẩm định số 199/BCTĐ-KTHTĐT ngày 14/5/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt “Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Đại Dương Hạ Long tại các phường Bãi Cháy, Hồng Gai, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long” và danh mục các bản vẽ kèm theo; với những nội dung chính sau:

1. Lý do, sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch:

- Dự án Công viên Đại Dương Hạ Long đã được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 10/9/2014, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 31/3/2015 và phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư (lần thứ hai) ngày 07/4/2016. Qua quá trình triển khai từ năm 2014 đến nay, dự án đã được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 05 lần và điều chỉnh cục bộ quy hoạch 03 lần¹, UBND tỉnh giao đất cho Nhà đầu tư tại 09 quyết định². Tổng diện tích 09 lần giao đất, cho thuê đất là 231,04 ha; trong đó tại khu vực phường Bãi Cháy là 223,14 ha; khu vực Ba Đèo (tại các phường: Hồng Gai, phường Yết Kiêu, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo) diện tích thuê đất là 7,9 ha.

- Việc lập “Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Công viên Đại Dương Hạ Long tại các phường Bãi Cháy, Hồng Gai, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long” (sau đây gọi tắt là *Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu vực Công viên Đại Dương Hạ Long*) nhằm cụ thể hóa định hướng theo “Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040” đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/2/2023 (sau đây gọi tắt là *QHC 72*); “Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 1 tại các phường: Hồng Gai, Trần Hưng Đạo, Bạch Đằng, Hồng Hải, Hồng Hà và một phần các phường: Hà Tu, Hà Trung, Cao Thắng, Hà Lâm và Yết Kiêu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh” được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3035/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 (sau đây gọi tắt là *Điều chỉnh QHPK1 3035*); “Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm du lịch, dịch vụ và vui chơi giải trí cao cấp (Phân khu 6) tại các phường: Bãi Cháy, Hùng Thắng và Hà Khẩu, thành phố Hạ Long” được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 14/3/2025 (sau đây gọi tắt là *Điều chỉnh QHPK6 756*).

¹ UBND thành phố Hạ Long đã phê duyệt quy hoạch, phê duyệt điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 dự án tại các Quyết định: (1) số 3499/QĐ-UBND ngày 05/12/2014; (2) số 675/QĐ-UBND ngày 16/3/2016; (3) số 3818/QĐ-UBND ngày 21/10/2016; (4) số 8974/QĐ-UBND ngày 25/10/2017; (5) số 34/QĐ-UBND ngày 05/01/2018; (6) số 7666/QĐ-UBND ngày 16/9/2019; (7) số 4791/QĐ-UBND ngày 01/6/2021 (bãi bỏ tại Quyết định số 3006/QĐ-UBND ngày 17/10/2023); (8) số 6826/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 (bãi bỏ tại Quyết định số 3005/QĐ-UBND ngày 17/10/2023)

² UBND tỉnh đã ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất tại các Quyết định số: (1) Quyết định số 921/QĐ-UBND ngày 08/4/2015 cho thuê đất (giai đoạn 1); (2) Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 13/5/2015 cho thuê đất (giai đoạn 2); (3) Quyết định số 4232/QĐ-UBND ngày 25/12/2015 cho thuê đất (giai đoạn 3); (4) Quyết định số 1106/QĐ-UBND ngày 12/4/2016 cho thuê bổ sung và điều chỉnh ranh giới thuê đất; (5) Quyết định số 4020/QĐ-UBND ngày 19/12/2016 cho thuê đất bổ sung, điều chỉnh ranh giới, chuyển mục đích sử dụng đất 21,19 ha đất từ đất thương mại dịch vụ sang đất ở; (6) Quyết định số 4514/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 về điều chỉnh ranh giới giao đất, cho thuê đất; (7) Quyết định số 3659/QĐ-UBND ngày 17/9/2018 về điều chỉnh ranh giới diện tích giao đất, thuê đất; (8) Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 về điều chỉnh cục bộ cơ cấu diện tích giao đất, cho thuê đất; (9) Quyết định số 3357/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 cho thuê đất tại phường Yết Kiêu, Hồng Gai, Trần Hưng Đạo.

Theo các cấp độ quy hoạch đã được phê duyệt, khu vực Công viên Đại dương được định hướng là khu vực tập trung các công trình du lịch, dịch vụ thương mại, dịch vụ nghỉ dưỡng,... gắn với công viên vui chơi giải trí. Hình thành các không gian du lịch nghỉ dưỡng tiện nghi, hiện đại đẳng cấp quốc tế mang thương hiệu du lịch Hạ Long.

Điều chỉnh QHPK1 3035 và Điều chỉnh QHPK6 756 đã có những điều chỉnh về chức năng sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực Công viên Đại Dương Hạ Long. Do đó, việc xem xét điều chỉnh quy hoạch chi tiết Công viên Đại Dương Hạ Long để đảm bảo các yêu cầu quản lý phù hợp tình hình phát triển kinh tế - xã hội đối với các yếu tố tác động đến quá trình phát triển đô thị là cần thiết và đảm bảo các quy định tại Khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị³ và Khoản 1 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị⁴.

Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long hoàn thiện hồ sơ pháp lý và đẩy nhanh việc triển khai thực hiện, đưa dự án vào sử dụng chống lãng phí, thất thoát theo chỉ đạo của Trung ương và Tỉnh Quảng Ninh⁵.

2. Nội dung quy hoạch điều chỉnh:

2.1. Các nội dung điều chỉnh:

(1) Phạm vi ranh giới nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch trên phần ranh giới đất đã giao cho Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long và phù hợp ranh giới điều chỉnh quy hoạch phân khu 6 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 14/3/2025, điều chỉnh quy hoạch phân khu 1 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3035/QĐ-UBND ngày 21/10/2024; trong đó nội dung điều chỉnh chính tại khu vực Công viên Đại dương thuộc địa bàn phường Bãi Cháy (diện tích nghiên cứu khu vực Bãi Cháy giảm từ 319,81 ha thành 226,1ha - giảm 93,71ha). Theo đó, tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch giảm từ 359,03ha thành 265,3ha.

(2) Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Công viên Đại Dương Hạ Long được nghiên cứu bao gồm 06 khu, bao gồm: Khu A, Khu B, Khu C, Khu D, Khu E và Khu Công viên Ba Đèo; giảm khu dịch vụ và vui chơi bãi biển do nằm ngoài ranh giới đất đã giao cho Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long.

Trong đó, Khu biệt thự nghỉ dưỡng, biệt thự song lập, nhà phố thương mại (*thuộc khu A*), Khu thương mại dịch vụ tiếp giáp tuyến đường Hạ Long (*thuộc khu B*), Khu quảng trường và bãi đỗ xe (*thuộc khu C*), Khu nhà phố thương mại

³ Quy hoạch đô thị phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn

⁴ Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh hoặc điều chỉnh về địa giới hành chính làm ảnh hưởng lớn đến tính chất, chức năng, quy mô của đô thị hoặc khu vực lập quy hoạch.

⁵ Chỉ đạo của Trung ương và UBND Tỉnh thời gian qua về tháo gỡ các dự án, khẩn trương triển khai, đưa vào sử dụng: (1) Công điện số 112/CĐ-TTg ngày 06/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ về tập trung giải quyết dứt điểm các dự án tồn đọng, dừng thi công, khẩn trương triển khai, hoàn thành, đưa vào sử dụng chống lãng phí, thất thoát; (2) Công điện số 125/CĐ-TTg ngày 01/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh thực hành tiết kiệm, chống lãng phí; (3) Công điện số 13/CĐ-TTg ngày 08/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc khẩn trương rà soát, báo cáo đầy đủ các dự án đầu tư có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài để kịp thời tháo gỡ, triển khai ngay các dự án; (4) Nghị quyết số 259/NQ-HĐND ngày 26/02/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ninh về bổ sung nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 với mục tiêu tăng trưởng đạt 14% trở lên; (5) Kết luận số 1199-KL/TU ngày 22/02/2025 của Tỉnh ủy Quảng Ninh về mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2025.

tiếp giáp tuyến đường Hạ Long và công viên chuyên đề (*thuộc Khu D*), Khu dịch vụ thấp tầng (*thuộc Khu E*), Khu công viên Ba Đèo và hạ tầng kỹ thuật tại dự án đã đầu tư xây dựng theo hồ sơ pháp lý của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt⁶. Không chế diện tích đất ở (để xây dựng nhà ở thấp tầng) tại dự án Công viên Đại dương (tại Khu A và Khu B) là 21,19 ha, đảm bảo diện tích đất ở tại dự án theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp ngày 16/12/2016 và theo các quyết định UBND Tỉnh đã giao đất cho Nhà đầu tư.

(3) Một số điều chỉnh cụ thể như sau: (i) Tại Khu B nghiên cứu 02 quỹ đất để đầu tư công trình trường học, với tổng diện tích khoảng 1,77ha (lô đất có ký hiệu “B.TH-01” diện tích 0,80ha và lô đất có ký hiệu “B.TH-02” diện tích 0,97ha); (ii) Tại khu E nghiên cứu lô đất chung cư hỗn hợp (có ký hiệu “CT-MA”), diện tích khoảng 3,13ha; trong đó diện tích sàn sử dụng để ở tối đa cho phép là 30% tổng diện tích sàn sử dụng của công trình, làm cơ sở để Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long báo cáo cơ quan có thẩm quyền thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư và quy định pháp luật hiện hành; (iii) Xác định ranh giới để xác lập sở hữu toàn dân tuyến đường bao biển (diện tích 12,52ha) và một phần diện tích bãi tắm (diện tích 6,19ha); (iv) Điều chỉnh (bổ sung) hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông; hệ thống cấp, thoát nước; hệ thống cấp điện, chiếu sáng,..) đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư, trên nguyên tắc cụ thể hoá định hướng QHC 72, Điều chỉnh QHPK6 756.

2.2. Phạm vi ranh giới, diện tích sau điều chỉnh:

- Phạm vi ranh giới nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch: trên phần ranh giới đất đã được giao cho Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long và phù hợp ranh giới điều chỉnh quy hoạch phân khu 6 và điều chỉnh quy hoạch phân khu 1 đã được UBND tỉnh phê duyệt, trong đó:

+ Ranh giới nghiên cứu quy hoạch chi tiết Công viên Đại Dương Hạ Long được giới hạn bởi các điểm M01; M02, M03,....., M132, M133 và M01 (tọa độ các điểm ranh giới xác định tại bản đồ quy hoạch được phê duyệt kèm theo), ranh giới cụ thể như sau:

- * Phía Đông và Nam giáp biển;
- * Phía Tây giáp ruộng hiện trạng và biển;
- * Phía Bắc giáp đường Hạ Long.

+ Lô đất trụ cáp treo T2 tại phường Hồng Gai: giới hạn bởi các điểm T01, T02, T03, T04, T05, T06, T07 và T01 có tọa độ ghi trên bản đồ quy hoạch được phê duyệt.

⁶ Khu biệt thự nghỉ dưỡng, biệt thự song lập, nhà phố thương mại và hạ tầng kỹ thuật thuộc khu A: theo quy hoạch chi tiết được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3818/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 và Quyết định số 7666/QĐ-UBND ngày 16/9/2019

Khu thương mại dịch vụ tiếp giáp tuyến đường Hạ Long và hạ tầng kỹ thuật thuộc khu B: theo quy hoạch chi tiết được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 05/01/2018.

Khu quảng trường, bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật thuộc khu C: theo quy hoạch chi tiết được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 05/01/2018

Khu nhà phố thương mại tiếp giáp tuyến đường Hạ Long, công viên chuyên đề và hạ tầng kỹ thuật thuộc khu D: theo quy hoạch chi tiết được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3499/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 và Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 05/01/2018.

Khu dịch vụ thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc khu E: theo quy hoạch chi tiết được UBND Thành phố phê duyệt tại: Quyết định số 3499/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 và Quyết định số 7666/QĐ-UBND ngày 16/9/2019.

Khu công viên Ba Đèo: theo quy hoạch chi tiết được UBND Thành phố phê duyệt tại: Quyết định số 3499/QĐ-UBND ngày 05/12/2014, Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 và Quyết định số 7666/QĐ-UBND ngày 16/9/2019.

+ Khu vực công viên Ba Đèo tại các phường Hồng Gai, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo: giới hạn bởi các điểm giới hạn bởi các điểm N01, N02,... N139, N140 và N01 (tọa độ các điểm ranh giới xác định tại bản đồ quy hoạch được trình duyệt kèm theo), ranh giới cụ thể như sau:

* Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu;

* Phía Tây và phía Nam giáp đường Đặng Bá Hát và khu dân cư hiện hữu;

* Phía Bắc giáp đường dẫn cầu Bãi Cháy.

- Diện tích quy hoạch: 265,3 ha (trong đó: Khu vực công viên Đại Dương: 226,1 ha; Khu vực công viên Ba Đèo: 38,7 ha⁷; Lô đất trụ cáp treo T2: 0,47 ha).

- Phạm vi ranh giới để xác lập quyền sở hữu toàn dân, bao gồm:

+ Tuyến đường giao thông chia thành 03 khu vực, được giới hạn bởi các điểm: M01, M02, A01, A02, A03, M133 và M01 (diện tích 0,39ha); A04, A05, A06, A07, M108, M107, A08, A09, A10, A11, A12, M112 và A04 (diện tích 2,83ha); C01, C02, C04, D14, D15, D16, E3, E4, E5, E6,... E38, E39, D01, D02, D03, ..., D13, C05 và C01 (diện tích 9,30ha) – Tổng diện tích 12,52ha.

+ Bãi cát chia thành 02 khu vực, được giới hạn bởi các điểm: A04, A05, A06, A07, M109, M110, M111 và A04 (diện tích 1,31ha); C02, C04, D14, D15, E2, F1, F2,..., F18, F19, M80, M81, ... M98, M99 và C02 (diện tích 4,88ha) – Tổng diện tích 6,19ha.

- Quy mô dân số khoảng 8.500 người.

2.3. Tính chất: Là khu đô thị, du lịch, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí đẳng cấp quốc tế.

2.4. Cơ cấu khu chức năng: Công viên Đại Dương Hạ Long bao gồm 06 khu, với những chức năng chính như sau:

(1) Khu A: Với chức năng chính là khu ở, nghỉ dưỡng cao cấp gồm các sản phẩm như nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự (dạng song lập, tứ lập) với trung tâm là công trình Club House cung cấp các dịch vụ nhà hàng, hồ bơi, nghỉ dưỡng vui chơi giải trí. Đan xen giữa các khu chức năng là các khu cây xanh cảnh quan kết hợp sân vui chơi, bãi đỗ xe.

(2) Khu B: Với chức năng chính là khu nhà ở liền kề, công trình dịch vụ thấp tầng và công trình dịch vụ du lịch cao tầng, trường học, cây xanh cảnh quan. Đan xen giữa các khu chức năng là các phố đi bộ dọc dãy nhà phố thương mại, khu cây xanh cảnh quan kết hợp sân vui chơi, bãi đỗ xe. Bố trí hệ thống bãi đỗ xe ngầm bên dưới quỹ đất cây xanh công cộng để đảm bảo các tiện ích đô thị.

(3) Khu C: Với chức năng chính là khu quảng trường công cộng phục vụ các lễ hội, chương trình sự kiện văn hóa biểu diễn kết hợp bãi đỗ xe bên dưới. Tại đây có sân khấu biểu diễn ngoài trời tạo điểm nhấn cho toàn khu, sẽ là nơi tổ chức các hoạt động văn hóa của địa phương.

(4) Khu D: Với chức năng chính là khu công viên nước, công viên mạo hiểm với quy mô lớn kết hợp bãi đỗ xe và cây xanh. Bố trí các công trình dịch vụ thấp tầng phía Bắc công viên giáp đường Hạ Long, công trình dịch vụ du lịch thấp tầng và cao tầng phía Nam công viên; trong đó bố trí tuyến phố đi bộ dọc các công trình dịch vụ du lịch kết hợp cây xanh, cảnh quan, cùng với quảng trường công cộng khu

⁷ Trong đó đất hiện trạng giữ nguyên mục đích ban đầu là đất đồi, rừng 24,24 ha (nằm ngoài ranh giới đất đã giao cho Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long)

C (kết nối bằng hệ thống hầm đường bộ), tạo tính liên hoàn, đồng bộ để mở rộng không gian công cộng phục vụ các lễ hội, chương trình sự kiện văn hóa.

(5) Khu E: Với chức năng chính là khu dịch vụ thấp tầng, dịch vụ du lịch thấp tầng và công trình chung cư hỗn hợp cao tầng. Công trình nhà ga cầu cảng giúp kết nối tới dự án cảng tàu khách với chức năng đón tiếp các tàu khách quốc tế kết nối với công viên. Các khu dịch vụ và khu dịch vụ du lịch hình thành các cụm không gian dịch vụ, du lịch đặc sắc gắn với không gian ven bờ vịnh Hạ Long.

(6) Khu Công viên Ba Đèo: Tại vị trí ga đến cáp treo nữ hoàng có bố trí công trình vòng quay mặt trời, phía tây bố trí không gian vườn Nhật theo mô hình quần thể các công trình mang kiến trúc Nhật Bản và phía Đông được bố trí không gian mô phỏng văn hóa tâm linh Việt Nam theo mô hình quần thể các công trình và tượng nghệ thuật. Khu vực mô phỏng di tích Đặng Bá Hát được kiểm soát ranh giới bảo tồn và tôn tạo.

Ngoài 06 khu chức năng nêu trên, công viên Đại Dương Hạ Long còn có tuyến cáp treo từ vị trí ga đi từ Bãi Cháy đến ga đến tại đồi Đặng Bá Hát. Hành lang quản lý vận hành trên không của tuyến cáp treo có bề rộng khoảng 50m, chiều cao trụ cáp lớn nhất khoảng 190m.

2.5. Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh:

- Bảng cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Danh mục sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	So sánh với QĐ 7666	Ghi chú (Tăng /Giảm)	Tỷ lệ (%)
A	CÔNG VIÊN ĐẠI DƯƠNG		2.261.703,6	3.198.123,8	-936.420,2	85,2
I	KHU A		488.381,4	465.344,2	23.037,2	18,4
1	Đất ở	O	195.378,3	205.064,3	-9.686,0	7,4
2	Đất công trình dịch vụ du lịch (đất lô TMDV-A1 và khu biệt thự)		19.732,5	24.194,6	-4.462,1	0,7
3	Đất bãi đỗ xe	P	6.406,9	6.406,0	+0,9	0,2
4	Khu điều hành	BOH	1.683,4	1.683,0	+0,4	0,1
5	Đất cây xanh	CX	33.253,4	8.516,0	24.737,4	1,3
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (Công viên chuyên đề)	CVCD	36.676,9	39.793,7	-3.116,8	1,4
7	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải)	HTKT	1.423,9	1.423,0	+0,9	0,1
8	Đất mặt nước	MN	15.294,7	52.532,0	-37.237,3	0,6
9	Đất đường bao biển (xác lập quyền sở hữu toàn dân).		32.157,7		32.157,7	1,2
10	Đất bãi cát (xác lập quyền sở hữu toàn dân)	BC	13.065,1		13.065,1	0,5
11	Đất giao thông, HTKT khác		133.308,5	125.731,6	7.576,9	5,0
II	KHU B		466.511,2	573.103,1	-106.591,9	17,6
1	Đất ở liền kề	OTM	16.523,5	67.548,9	-51.025,4	0,6
2	Đất công trình dịch vụ (thấp tầng)	TMDV, TT	160.426,0	137.921,0	22.505,0	6,0
3	Đất công trình dịch vụ du lịch (cao tầng)		20.324,8		20.324,8	0,8

4	Đất trường học	TH	17.808,2		17.808,2	0,7
5	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải)	HTKT	2.514,8		2.514,8	0,1
6	Đất cây xanh		44.325,8	42.610,0	1.715,8	1,7
7	Đất giao thông, HTKT khác		204.588,1	261.327,5	-56.739,4	7,7
8	Đất hỗn hợp có ở			63.695,7	-63.695,7	
III	KHU C		165.336,8	157.314,8	8.022,0	6,2
1	Đất quảng trường, công viên cây xanh.	QT	143.998,6	146.416,1	-2.417,5	5,4
2	Đất đường bao biển (xác lập quyền sở hữu toàn dân)		8.846,2		8.846,2	0,3
3	Đất bãi cát (xác lập quyền sở hữu toàn dân)	BC	3.224,9		3.224,9	0,1
4	Đất giao thông, HTKT khác		9.267,1	10.898,7	-1.631,6	0,3
IV	KHU D		820.616,4	760.892,9	59.723,5	30,9
1	Đất công trình dịch vụ (thấp tầng)	TT, NH, NGD	95.159,3	93.330,8	1.828,5	3,6
2	Đất công trình dịch vụ, dịch vụ du lịch (cao tầng)	TMDV	87.632,0	96.654,2	-9.022,2	3,3
3	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (Công viên Đại Dương)	CV	394.786,6	372.189,7	22.596,9	14,9
4	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý và nhà điều hành)	BOH	25.506,6		25.506,6	1,0
5	Đất cây xanh	CX	3.894,9		3.894,9	0,1
6	Đất bãi đỗ xe	P	34.795,3	33.736,0	1.059,3	1,3
7	Đất đường bao biển (xác lập quyền sở hữu toàn dân)		47.345,8		47.345,8	1,8
8	Đất bãi cát (xác lập quyền sở hữu toàn dân)	BC	30.399,7		30.399,7	1,1
9	Đất giao thông, HTKT khác		101.096,2	164.982,2	-63.886,0	3,8
V	KHU E		320.857,8	295.420,3	25.437,5	12,1
1	Đất chung cư hỗn hợp	CT-MA	31.034,5	98.693,3	-67.658,8	1,2
2	Đất công trình dịch vụ (thấp tầng)	TM	31.790,5	47.042,9	-15.252,4	1,2
3	Đất công trình dịch vụ du lịch (khu Marina thấp tầng)	TM	35.899,4		35.899,4	1,4
4	Đất nhà ga cầu cảng	CC	14.494,5	14.494,7	-0,2	0,5
5	Đất ngọn Hải Đăng	HD	256,2	19.840,8	-19.584,6	0,0
6	Đất cây xanh	CX	25.657,8	872,0	24.785,8	1,0
7	Đất bãi đỗ xe	P	36.436,2	40.332,8	-3.896,6	1,4
8	Đất đường bao biển (xác lập quyền sở hữu toàn dân)		36.841,9		36.841,9	1,4
9	Đất bãi cát (xác lập quyền sở hữu toàn dân)	BC	15.181,9		15.181,9	0,6
10	Đất giao thông, HTKT khác		93.264,9	72.543,8	20.721,1	3,5
11	Đất mặt nước			1.600,0	-1.600,0	
VI	KHU F			946.048,5	-946.048,5	
B	CÔNG VIÊN BA ĐÈO		392.186,4	392.186,4	0,0	14,8

I	Đất xây dựng công trình		79.040,1	79.040,1	0,0	3,0
1	Khu công viên vườn Nhật và vòng quay Mặt trời	VCGT	34.414,9	25.328,0	9.086,9	1,3
2	Khu mô phỏng di tích lịch sử	DT	15.875,3	15.875,3	0,0	0,6
3	Khu công viên mô phỏng văn hóa tâm linh	TL	14.801,5	14.864,0	-62,5	0,6
4	Cầu dẫn		1.716,8	926,0	790,8	0,1
5	Đất Đài tưởng niệm Đặng Bá Hát		7.487,9	216,0	7.271,9	0,3
6	Đất trụ cáp treo T2	T2	4.743,8	4.743,8	0,0	0,2
7	Đất cây xanh			655,8	-655,8	
8	Đất giao thông, HTKT			16.431,5	-16.431,5	
II	Đất hiện trạng được giữ nguyên mục đích ban đầu		313.146,3	313.146,3	0,0	11,8
1	Đất đồi rừng hiện trạng (nằm ngoài ranh giới đất đã giao cho Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long)		242.429,2	242.429,2	0,0	9,1
2	Đất giao thông, HTKT		70.717,1	70.717,1	0,0	2,7
	Tổng diện tích (A + B)		2.653.890,0	3.590.310,2	-936.420,2	100

- **Bảng thông số chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật các khu:** theo phụ lục kèm theo.

2.6. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị sau điều chỉnh

2.6.1. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Tổ chức tổng thể khu công viên Đại Dương Hạ Long phát triển theo đa chiều, lấy Vịnh Hạ Long là trung tâm để tạo các không gian mở với điểm nhìn, hướng nhìn chủ đạo; phát triển các khu chức năng, xây dựng hoàn thiện theo quy hoạch được duyệt để hình thành các không gian dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng tiện nghi, hiện đại đẳng cấp quốc tế mang thương hiệu du lịch Hạ Long.

- Bố trí các công trình thấp tầng tập trung tại khu A và khu B, các công trình cao tầng tập trung chủ yếu ở khu D và Khu E đảm bảo nguyên tắc không chia cắt không gian đô thị với không gian biển, có sự thống nhất, đồng bộ về không gian, hình thái kiến trúc, cảnh quan đô thị và hài hòa với di sản thiên nhiên thế giới vịnh Hạ Long.

- Quảng trường tại khu C và các tuyến phố đi bộ dọc các công trình dịch vụ, dịch vụ du lịch: tổ chức cây xanh đường dạo, vườn chuyên đề, quảng trường biển và các dịch vụ nhỏ phục vụ khách du lịch và Nhân dân. Nơi đây tổ chức các không gian cộng đồng, quảng trường và các trục không gian hướng biển với thiết kế và trang trí đặc sắc, phục vụ các sự kiện quan trọng của Tỉnh, Thành phố.

- Khu công viên Ba Đèo đã đầu tư theo quy hoạch, dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và hình thành các công trình điểm nhấn (vòng quay Mặt trời, quần thể kiến trúc Nhật Bản,...); tiếp tục hoàn thiện, phát triển các loại hình dịch vụ, du lịch gắn với việc bảo tồn hệ thống đồi, rừng hiện trạng.

- Các công trình dịch vụ và công trình dịch vụ du lịch: đây là khu trung tâm hoạt động của tổ hợp thương mại dịch vụ, được bố trí giáp các trục đường có giao thông thuận lợi, kết hợp với các không gian tiện ích công cộng.

- Khu chức năng cây xanh, cây xanh sử dụng hạn chế sẽ được cụ thể ở trong giai đoạn dự án, đảm bảo triển khai theo quy hoạch, thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án được phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, xây dựng hiện hành.

- Sử dụng chủng loại cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực, tuân thủ Tiêu chuẩn TCVN 3257:2012 và đề án “Hạ Long - Thành phố của Hoa” đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7555/QĐ-UBND ngày 28/6/2024.

2.6.2. Thiết kế kiến trúc công trình:

- Công viên Đại dương đã được Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu chấp thuận độ cao tối đa không xây dựng công trình là 200m trên cốt đất tự nhiên khu vực xây dựng công trình là 3,5 mét tại Văn bản số 412/TC-QC ngày 19/8/2020.

- Đối với các công trình dịch vụ du lịch cao tầng, chung cư hỗn hợp cao tầng với tầng cao tối đa 50 tầng được triển khai theo quy hoạch, thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án được phê duyệt. Trước khi triển khai đầu tư xây dựng dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, thỏa thuận phương án kiến trúc công trình⁸ đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Các công trình dịch vụ thấp tầng có tầng cao tối đa 06 tầng + tầng tum được bố trí tại các tuyến đường phân khu vực và cấp nội bộ trong ranh giới dự án. Công trình mang ngôn ngữ hiện đại, thân thiện, được bố trí thành từng khu, xung quanh là cây xanh kết hợp sân vui chơi. Quy mô xây dựng, mật độ xây dựng đảm bảo tuân thủ quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, quy hoạch được duyệt, bản vẽ thiết kế đô thị và phụ lục kèm theo.

- Các công trình dịch vụ thấp tầng, nhà ở liền kề, biệt thự đã đầu tư xây dựng, quản lý chặt chẽ việc chấp hành pháp luật của chủ đầu tư về đầu tư, xây dựng và đất đai, đảm bảo tuân thủ quy hoạch được duyệt và quy định pháp luật hiện hành.

- Khuyến khích áp dụng các giải pháp thông minh, ứng dụng công nghệ số trong công trình kiến trúc, các giải pháp thiết kế thụ động thân thiện môi trường.

2.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau điều chỉnh:

Đảm bảo phù hợp với định hướng QHC 72, Điều chỉnh QHPK1 3035 và Điều chỉnh QHPK6 756 đã được phê duyệt; đảm bảo đầu nối thống nhất với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư và các công trình, dự án liền kề tại khu vực; chi tiết các thông số kỹ thuật được triển khai cụ thể tại bản đồ quy hoạch được thẩm định, xác nhận kèm theo.

2.7.1. *Chuẩn bị kỹ thuật:* đã cơ bản hoàn thành việc đầu tư san nền để thực hiện dự án theo hồ sơ đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt. Trong đó cao độ xây dựng cho toàn khu vực công viên Đại dương là +3.5m; cao độ xây dựng khu vực Ba Đèo bám sát theo địa hình tự nhiên với cao độ san nền thấp nhất + 49.34 (tại tuyến đường kết nối với đường Đặng Bá Hát) và cao nhất +105.15 (tại khu vực mô phỏng văn hóa tâm linh), phù hợp với định hướng QHC 72, Điều chỉnh QHPK1 3035 và Điều chỉnh QHPK6 756 đã được phê duyệt. Phương án

⁸ Xác định vị trí, quy mô công trình, hạng mục công trình trong lô đất (gồm cả công trình ngầm); các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch; tổ chức sân vườn, đường nội bộ trong khu vực quy hoạch; bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

san nền theo nguyên tắc đảm bảo thoát nước tự chảy được thuận lợi nhất, không bị ngập úng, sạt lở trên cơ sở tính toán tới biến đổi khí hậu và nước biển dâng theo kịch bản được Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố năm 2020.

2.7.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Các tuyến giao thông đối ngoại đã đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng:
 - + Đường Hạ Long và tuyến đường gom song song với đường Hạ Long, có mặt cắt 3-3 (vía hè 8m + mặt đường Hạ Long có bề rộng 15m + giải phân cách 3÷8m + tuyến đường gom bề rộng 7,5m÷10,5m + vỉa hè khu vực dự án bề rộng 3÷9,0m).
 - + Đường bao biển có chiều dài tuyến khoảng 4.000m; bao gồm các mặt cắt 15-15 có bề rộng 41,5m (mặt đường rộng 21,5m + vỉa hè 10,0m x 2 bên); mặt cắt 19-19 có bề rộng 32,0m (mặt đường rộng 21,0m + vỉa hè 5,5m x 2 bên) và mặt cắt 20-20 có bề rộng 41,0m (mặt đường rộng 21,0m + vỉa hè 10,0m x 2 bên).
- Các tuyến giao thông nội bộ tại dự án:
 - + Các tuyến giao thông kết nối giữa đường bao biển và đường Hạ Long đã đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng, có các mặt cắt: mặt cắt 4-4 giữa khu A và khu B có bề rộng 35,7m (mặt đường rộng 15,0m + giải phân cách 6m + vỉa hè 9,1m và 5,6m); mặt cắt 10-10 tại khu B có bề rộng 44,0m (mặt đường rộng 24,0m + giải phân cách 6m + vỉa hè 7,0m x 2 bên); mặt cắt 11A-11A giữa khu B và khu C, giữa khu C và khu D có bề rộng 25,0m (mặt đường rộng 15,0m + vỉa hè 5,0m x 2 bên)
 - + Khu A: đã đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng các tuyến đường có các mặt cắt: mặt cắt 16-16 có bề rộng 12,0m (mặt đường rộng 6,0m + vỉa hè 3,0m x 2 bên); mặt cắt 17-17 có bề rộng 13,5m (mặt đường rộng 7,5m + vỉa hè 3,0m x 2 bên) và mặt cắt 18-18 có bề rộng 24,6m (mặt đường rộng 12,0m + dải phân cách 6,0m + vỉa hè 3,0m và 3,5m).
 - + Khu B: đã đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng các tuyến đường có các mặt cắt: mặt cắt 5-5 có bề rộng 20,0m (mặt đường rộng 10,5m + vỉa hè 5m và 4,5m); mặt cắt 7-7 có bề rộng 17,0m (mặt đường rộng 8,0m + vỉa hè 4,5m x 2 bên); mặt cắt 9-9 có bề rộng 18,0m (mặt đường rộng 8,0m + vỉa hè 5,0m x 2 bên); mặt cắt 13A-13A có bề rộng 18,0m (mặt đường rộng 7,5m + vỉa hè 5,5m và 6,0m); mặt cắt 17-17 có bề rộng 13,5m (mặt đường rộng 7,5m + vỉa hè 3,0m x 2 bên). Quy hoạch mới các tuyến đường có mặt cắt: mặt cắt 1-1 có bề rộng 20,5m (mặt đường rộng 10,5m + vỉa hè 5,0m x 2 bên); mặt cắt 9-9 có bề rộng 18,0m (mặt đường rộng 8,0m + vỉa hè 5,0m x 2 bên); mặt cắt 13-13 có bề rộng 17,5m (mặt đường rộng 7,5m + vỉa hè 5,0m x 2 bên).
 - + Khu C: đã đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng tuyến đường có mặt cắt 1-1 có bề rộng 20,5m (mặt đường rộng 10,5m + vỉa hè 5,0m x 2 bên)
 - + Khu D: đã đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng các tuyến đường có các mặt cắt: mặt cắt 13-13 có bề rộng 17,5m (mặt đường rộng 7,5m + vỉa hè 5,0m x 2 bên); các tuyến đường dạo trong công viên chuyên đề mặt cắt 12-12 (bề rộng từ 3,9m đến 21,5m). Quy hoạch mới các tuyến đường có mặt cắt: mặt cắt 1-1 có bề rộng 20,5m (mặt đường rộng 10,5m + vỉa hè 5,0m x 2 bên); mặt cắt 1A-1A có bề rộng 20,5m (mặt đường rộng 10,5m + vỉa hè 1 bên 4,0m); mặt cắt 8-8 có bề rộng 15,0m (mặt đường rộng 7,0m + vỉa hè 4,0m x 2 bên); mặt cắt 13-13 có bề rộng 17,5m (mặt đường rộng 7,5m + vỉa hè 5,0m x 2 bên).

+ Khu E: đã đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng các tuyến đường có các mặt cắt: mặt cắt 1-1 có bề rộng 24,5m (mặt đường rộng 14,5m + vỉa hè 5,0m x 2 bên); mặt cắt 2-2 có bề rộng 16,0m (mặt đường rộng 10,0m + vỉa hè 3,0m x 2 bên); mặt cắt 17-17 có bề rộng 13,5m (mặt đường rộng 7,5m + vỉa hè 3,0m x 2 bên); mặt cắt 17A-17A có bề rộng 12,5m (mặt đường rộng 7,5m + vỉa hè 3,0m và 2,0m);

- Phổ đi bộ công cộng, đường liên kết các khu chức năng trong công viên được thiết kế theo nhu cầu sử dụng của các nhóm công trình chức năng. Đối với phổ đi bộ sử dụng kết cấu mặt đường bằng lát đá hoặc sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và có màu sắc hòa nhập với các công trình kiến trúc trên tuyến. Các tuyến đường nội bộ khác có thể sử dụng đa dạng kết cấu, đảm bảo phục vụ thuận tiện cho giao thông đi bộ và xe điện.

- Bãi đỗ xe: ngoài các bãi đỗ xe tập trung tại khu vực dự án đã đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng, bao gồm: Khu A có ký hiệu “P” diện tích 0,64ha (*đáp ứng cho khoảng 20-32 xe khách, 70-75 xe con và 427 xe máy*); Khu C bố trí bãi đỗ xe ngầm bên dưới quảng trường có ký hiệu “QT-C1” diện tích 7,99ha (*khả năng đáp ứng cho 1789 xe con và 325 xe máy*); Khu D có ký hiệu “D.P1” diện tích 3,48ha và Khu E có ký hiệu “E.P1” diện tích 3,18ha và ký hiệu “E.P2” diện tích 0,47ha (*đáp ứng cho 209 xe khách 50 chỗ; 1500 xe con và 3100 xe máy*). Quy hoạch mới 04 bãi đỗ xe ngầm tại khu B, với tổng diện tích 4,15ha (*đáp ứng cho khoảng 853-1000 xe con và 2840-3000 xe máy*) và bãi đỗ xe ngầm bên dưới quảng trường có ký hiệu “QT-C2” tại khu C, với diện tích 3,14ha (*khả năng đáp ứng cho 700-1000 xe con và 235-300 xe máy*). Ngoài ra, từng công trình thương mại dịch vụ cao tầng được nghiên cứu bố trí bãi đỗ xe riêng (bên trong công trình) để đảm bảo chỉ tiêu chỗ đỗ xe (ô tô, xe máy, xe đạp) theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD và QCVN 04:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Khuyến khích nghiên cứu các bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe thông minh. Phương án đầu tư xây dựng để bố trí các bãi đỗ xe được triển khai theo quy hoạch, dự án thành phần được cấp thẩm quyền phê duyệt.

2.7.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước cho dự án công viên Đại Dương 33.100 m³/ngđ (trong đó khu vực Bãi Cháy 33.000 m³/ngđ và Khu công viên Ba đào 100 m³/ngđ).

- Nguồn nước khu vực Bãi Cháy của dự án được lấy từ đường ống cấp nước chung D400 chạy dọc đường Hạ Long đã được đầu tư xây dựng. Do tuyến ống này có áp lực tự do thấp, nên nước sẽ đưa về các trạm bơm tăng áp cục bộ để cấp cho từ từng khu vực dự án. Các trạm bơm tăng áp đã đầu tư đặt tại các khu: Khu A tại khu nhà điều hành (*công suất 1.375m³/ngđ*) và khu nhà Clubhouse (*công suất 1.650m³/ngđ*), Khu C đặt tại công viên chuyên đề (*công suất 2.000 m³/ngđ*) và khu nhà điều hành (*quy mô công suất 10.000 m³/ngđ*), Khu Ba đào tại điểm đầu nối với đường ống cấp nước sạch của Thành phố trên đường Đặng Bá Hát (*quy mô công suất 300 m³/ngđ*). Quy hoạch mới 04 trạm bơm tăng áp tại các khu: Khu B đặt tại quỹ đất có ký hiệu “B.CX-02” (*quy mô công suất 7.150 m³/ngđ*), Khu E lắp đặt 03 trạm tại quỹ đất cây xanh và bên trong công trình chung cư hỗn hợp (*tổng công suất 10.525 m³/ngđ*).

Quy hoạch bổ sung tuyến ống D500 chạy dọc tuyến đường bao biển để cấp bổ sung cho các khu B, khu D và khu E.

- Mạng lưới cấp nước (dùng HDPE chịu được áp lực cao chôn ngầm dưới vỉa hè) ống chính sau trạm bơm tăng áp HDPE D110÷D160 nối với nhau thành

mạng vòng để đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước. Tuyến ống cấp nước nhánh D50-D63 cấp nước đến điểm dùng nước.

- Cấp nước chữa cháy: Đặt các họng cứu hỏa trên đường ống $\geq \varnothing 100$ tại những nơi gần các công trình và thuận tiện cho xe cứu hỏa hoạt động khi có cháy. Khoảng cách giữa các trụ 100÷150m.

2.7.4. Quy hoạch thoát nước mặt:

Khu công viên Đại Dương đã đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước mưa theo các tuyến đường giao thông và được thu vào hệ thống hồ thu nước trực tiếp trên mặt đường, đầu nối vào hệ thống thoát nước chính trên đường bao biển. Quy hoạch các tuyến cống D600 ÷ D1500 tại vỉa hè các tuyến giao thông (đầu tư xây dựng mới) thuộc khu B và khu D, cũng đầu nối vào hệ thống thoát nước chính trên đường bao biển. Tuyến thoát nước chính trên đường bao biển đã được xây dựng là tuyến cống hộp có kích thước $B \times H = (1,5 \times 1,5)m$; $2 \times (2,5 \times 2,5)m$, tuyến cống này sẽ thu gom các tuyến cống chính trong từng khu vực của dự án sau đó thoát ra biển theo các cửa xả. Phần lưu lượng nước phía Bắc và phía Tây Bắc dự án đầu nối với cống thoát nước chung hiện có của khu vực.

Khu công viên Ba Đèo đã đầu tư hệ thống các tuyến mương xây hờ sườn đồi các chân taluy, đầu nối qua hệ thống cống qua đường hiện có và thoát về cống hiện trạng trên đường Lê Lợi và đường Đặng Bá Hát.

2.7.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng nước thải dự án công viên Đại Dương 28.100,0m³/ng.đ (trong đó lượng nước thải khu công viên Bãi Cháy khoảng 28.000m³/ng.đ, khu công viên núi Ba Đèo 100m³/ng.đ)

- Hệ thống thoát nước thải dự án đã được đầu tư xây dựng là hệ thống thoát nước riêng. Nước thải được thu gom sau đó được xả vào hệ thống cống chính nằm trên vỉa hè, thông qua các trạm bơm chuyển cốt đưa về Trạm xử lý tập trung tại các khu, nước thải sau khi được xử lý đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định và được xả ra nguồn tiếp nhận. Trong đó, các trạm xử lý nước thải đã đầu tư đặt tại các khu: Khu A đặt tại lô đất hạ tầng kỹ thuật (có công suất 420 m³/ngđ) và khu nhà Clubhouse (có công suất 1.300 m³/ngđ); Khu D đặt tại lô đất hạ tầng kỹ thuật (có công suất 800 m³/ngđ) và khu công viên Ba Đèo đặt ngầm tại khu công viên vườn Nhật (có công suất 100 m³/ngđ). Quy hoạch mới trạm xử lý nước thải đặt tại các khu: Khu B tại quỹ đất hạ tầng kỹ thuật (có công suất 5.200 m³/ngđ), Khu E đặt tại khu chung cư hỗn hợp (có công suất 2.400 m³/ngđ) và nâng công suất trạm xử lý nước thải tại Khu D lên 13.600 m³/ngđ.

- Các công trình dịch vụ du lịch (cao tầng) được đầu tư hệ thống trạm xử lý nước thải và đặt trong khuôn viên các công trình đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định và được xả ra nguồn tiếp nhận.

2.7.6. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án công viên Đại Dương 225,67 MVA.

- Nguồn điện 22KV được cấp từ các trạm biến áp 110/22KV của Thành phố: Trạm biến áp Giếng Đáy, Trạm biến áp Hùng Thắng.

Trong đó:

+ Khu thấp tầng: cấp điện cho dự án (gồm toàn bộ khu A, 1 phần khu B và khu công viên chuyên đề) đã đầu tư hệ thống cáp ngầm và được cấp điện từ trạm biến áp 110/22KV Giếng Đáy. Quy hoạch khu thấp tầng với tổng công suất 46,6MVA thành 3 mạch vòng: Mạch vòng 1 đã đầu tư gồm toàn bộ khu A và 1 phần khu B được cấp điện

từ trạm biến áp 110/22KV Giếng Đáy; Mạch vòng 2 phần còn lại của khu B được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/22KV Giếng Đáy và Mạch vòng 3 cấp khu E và công viên Đại Dương được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/22KV Hùng Thắng.

+ Quy hoạch cấp điện công trình chung cư hỗn hợp với công suất 20MVA được cấp nguồn trực tiếp từ trạm biến áp 110/22KV Hùng Thắng.

+ Quy hoạch cấp điện toàn bộ khu công trình cao tầng với tổng công suất dự kiến 159,07MVA: xây dựng trạm 110/22KV trong khu đất nhà điều hành của dự án với công suất 3x63 MVA, với tiến độ lắp máy biến áp theo từng giai đoạn của dự án. Từ trạm biến áp 110/22KV này cấp thành 7 mạch vòng đến các công trình cao tầng theo phương thức mạch vòng vận hành hở.

- Cấp điện sử dụng trong dự án dùng cáp ngầm đưa điện đến các Trạm biến áp và cấp điện đến các công trình và hệ thống chiếu sáng giao thông và cảnh quan. Toàn bộ lưới cáp ngầm trung thế dùng cáp Cu/PVC/XLPE/PVC/DSTA/PVC-24kV tiết diện (3x240)mm². Cấp điện trung thế 22kV được luồn ống HDPE 195/160 chôn ngầm trong đất.

- Các trạm biến áp hạ thế cơ bản sử dụng trạm kiểu kiost. Vị trí các trạm biến áp được bố trí tại các khu vực cây xanh để không ảnh hưởng đến cảnh quan chung của cả dự án.

- Bố trí hệ thống chiếu sáng cảnh quan xung quanh và mặt đứng công trình đảm bảo quy định tại Quyết định số 1324/2016/QĐ-UBND ngày 19/5/2016 của UBND Thành phố.

2.7.7. Quy hoạch công trình ngầm:

- Xác định rõ các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm như các tầng hầm, các bãi đỗ xe ngầm, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm. Các công trình ngầm cần đảm bảo hệ thống thông gió, phòng cháy chữa cháy, thoát nước và vệ sinh môi trường.

- Cần quản lý tốt việc định tuyến giao thông theo quy hoạch, mặt cắt ngang, trắc dọc, hệ thống thoát nước, giao thông, kết cấu mặt đường coi giao thông là hệ xương sống của toàn bộ khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước cần được quản lý tốt tránh bị tắc do đất đá, rác thải làm hệ thống thoát nước không phát huy được.

- Quản lý tốt việc san gạt khắc phục sụt lún.

- Các hệ thống kỹ thuật như: hệ thống điện, thoát nước thải, cấp nước sinh hoạt cần được quản lý tốt khắc phục những sự cố hỏng hóc kịp thời.

2.7.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Tổng chiều dài tuyến thông tin liên lạc đi ngầm là 123,25km.

Đã đầu tư xây dựng tuyến ống luồn cáp thông tin là ống HDPE D130/100; D65/50 ống luồn cáp được đặt ngầm dưới vỉa hè các tuyến giao thông trục chính (kết nối giữa đường bao biển và đường Hạ Long).

Các tuyến trục nhánh tại khu A, một phần khu B, khu C, một phần khu D và khu Ba Đèo sử dụng tuyến ống luồn cáp thông tin là ống HDPE D65/50 và D40/30 trên vỉa hè tại các tuyến đường đã đầu tư xây dựng.

Quy hoạch các tuyến trục nhánh tại phần còn lại khu B, khu D và khu E sử dụng tuyến ống D65/50 và D40/30 trên vỉa hè các tuyến giao thông (đầu tư xây dựng mới).

Mạng di động: Bố trí các trạm BTS tại các quỹ đất công cộng, khoảng cách đặt trạm đảm bảo từ 200-300m/trạm và sử dụng các trạm BTS thân thiện với môi trường.

2.7.9. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Dự án đã được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1055/QĐ-BTNMT ngày 07/5/2020 của Bộ Tài nguyên môi trường

- Mục tiêu quy hoạch đề cụ thể hóa những chiến lược quy hoạch thống nhất với mục tiêu môi trường của các quy hoạch cấp trên nhằm tạo ra một khu vực phát triển bền vững về kinh tế - xã hội - môi trường. Sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đai góp phần thúc đẩy phát triển các loại hình dịch vụ tại khu vực dự án, góp phần phát triển kinh tế địa phương, cải thiện cảnh quan và môi trường. Nghiêm cấm việc sử dụng đất sai mục đích, không phù hợp các cấp độ quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành, khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới với khu vực hiện trạng và các dự án xung quanh theo quy hoạch. Xây dựng khu dịch vụ du lịch hiện đại, đầy đủ các chức năng và tiện ích đô thị.

- Trong giai đoạn thi công xây dựng sẽ có những ảnh hưởng nhất định đến môi trường. Để giảm thiểu ô nhiễm, cần rút ngắn thời gian thi công, sử dụng các biện pháp kỹ thuật (phun nước, che bạt, thu gom xử lý chất thải rắn, vật liệu đổ thải,...) và đảm bảo tuyệt đối an toàn lao động; cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý trực tiếp ra nguồn; thiết lập hệ thống quan trắc, giám sát môi trường.

3. Các thông số chi tiết khác xác định theo Bản đồ quy hoạch phê duyệt kèm theo Quyết định này; các sai khác (nếu có) tại Bản đồ quy hoạch thì thực hiện theo Quyết định này.

4. Quy hoạch này điều chỉnh, thay thế các nội dung có liên quan theo Quy hoạch chi tiết đã được UBND Thành phố phê duyệt kèm theo các Quyết định: Quyết định số 3499/QĐ-UBND ngày 05/12/2014, Quyết định số 675/QĐ-UBND ngày 16/3/2016, Quyết định số 3818/QĐ-UBND ngày 21/10/2016, Quyết định số 8974/QĐ-UBND ngày 25/10/2017, Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 05/01/2018, Quyết định số 7666/QĐ-UBND ngày 16/9/2019 và Quyết định số 2379/QĐ-UBND ngày 24/3/2021.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long:

- Hoàn thiện hồ sơ, các nội dung thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch theo đúng quy định pháp luật, trình phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thẩm định, ký xác nhận trước khi tổ chức công bố công khai Quy hoạch theo quy định

- Triển khai các bước tiếp theo theo quy định (phối hợp cùng UBND các phường Bãi Cháy, Hồng Gai, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo tổ chức công bố, công khai quy hoạch được duyệt này; hoàn thiện hồ sơ pháp lý của dự án theo quy định pháp luật hiện hành;...).

- Tổ chức lập, trình cấp thẩm quyền phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới quy hoạch và triển khai thực hiện đảm bảo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng

- Phối hợp với các đơn vị chức năng của UBND Thành phố để xác lập quyền sở hữu toàn dân đối với phần diện tích thuộc tuyến đường bao biển và bãi tắm công viên.


- Liên hệ tới Sở, ngành, đơn vị liên quan để thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh do việc điều chỉnh quy hoạch, đảm bảo đúng các quy định pháp luật hiện hành.

2. UBND các phường: Bãi Cháy, Hồng Gai, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo, căn cứ quy định hiện hành, chủ trì phối hợp cùng Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long và các đơn vị và cá nhân liên quan công bố công khai Điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt này; quản lý giám sát việc xây dựng công trình đúng quy hoạch được duyệt theo chức năng.

3. Phòng Tài chính - Kế hoạch tham mưu UBND Thành phố để xác lập quyền sở hữu toàn dân đối với phần diện tích thuộc tuyến đường bao biển và bãi tắm công viên.

4. Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai theo quy định và đúng các nội dung của quy hoạch được phê duyệt.

5. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị: thẩm định, ký xác nhận các bản vẽ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quy định quản lý và hồ sơ liên quan kèm theo Quy hoạch được duyệt, phù hợp với nội dung quyết định này; Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND và UBND Thành phố; Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và đô thị; Tài nguyên và Môi trường; Tài chính - Kế hoạch; Đội trưởng Đội kiểm tra trật tự đô thị và môi trường; Chủ tịch UBND các phường: Bãi Cháy, Hồng Gai, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo; Giám đốc Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long và các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./. 

Nơi nhận:

- UBND Tỉnh;
- TT TU, HĐND, UBND TP;
- Các sở: TC, XD, NN và MT;
- Như điều 3;
- Lưu VP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tiến Dũng