

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Số: 1258/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 02 tháng 6 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng

**Khu đô thị du lịch sinh thái biển Cảnh Dương, huyện Phú Lộc,
tỉnh Thừa Thiên Huế**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Tài nguyên, Môi trường biển và Hải đảo ngày 25 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

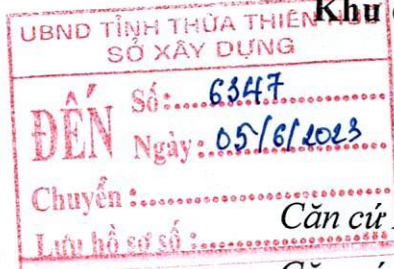
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 40/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Tài nguyên, Môi trường biển và Hải đảo;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 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;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ 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 1771/QĐ-TTg ngày 05 tháng 12 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2025; Quyết định số 995/QĐ-TTg ngày 08 tháng 8 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1774/QĐ-TTg ngày 19 tháng 12 năm 2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch quốc gia Lăng Cô – Cảnh Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1390/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị du lịch sinh thái biển Cảnh Dương, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1340/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quyết định số 1390/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị du lịch sinh thái biển Cảnh Dương, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Nghị quyết số 130/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2022 của HĐND tỉnh Thừa Thiên Huế về điều chỉnh đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị du lịch sinh thái biển Cảnh Dương, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Công văn số 1017/BXD-QHKT ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Bộ Xây dựng về việc góp ý Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị du lịch sinh thái biển Cảnh Dương, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1072/TTr-SXD ngày 18 tháng 5 năm 2023; Báo cáo thẩm định số 4077/TĐ-SXD ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị du lịch sinh thái biển Cảnh Dương, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị du lịch sinh thái biển Cảnh Dương, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Địa điểm: Xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.

3. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp biển Đông;
- Phía Nam: Giáp đường ven biển Cảnh Dương;
- Phía Đông: Giáp khu Cảng Chân Mây;
- Phía Tây: Giáp sông Bù Lu mở rộng.

4. Quy mô:

a) Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 305,32 ha.

b) Quy mô dân số:

- Dân số: Khoảng 17.400 người;
- Khách du lịch, nhân viên phục vụ: Khoảng 50.000 người/ngày.

5. Tính chất:

- Là khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng biển cao cấp và khu dịch vụ hậu cần phục vụ du thuyền.

- Là vùng phát triển các khu vực dân cư đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, thích nghi với biến đổi khí hậu và nước biển dâng, bảo vệ môi trường sinh thái và phát triển bền vững. Là vùng bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa truyền thống đặc sắc của cư dân vùng ven biển Cảnh Dương và khu vực phát triển du lịch cộng đồng.

6. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô và Quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch Quốc gia Lăng Cô – Cảnh Dương được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; góp phần thúc đẩy tốc độ tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu kinh tế sang dịch vụ du lịch - thương mại trên cơ sở phát triển bền vững; đồng thời, góp phần quan trọng trong việc khai thác quỹ đất ven biển phù hợp và hiệu quả.

- Hình thành quần thể du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, các khu dịch vụ cao cấp gắn kết với các khu dân cư ven biển với đầy đủ chức năng nhằm đáp ứng tối đa các nhu cầu sử dụng dịch vụ của du khách và người dân trên cơ sở quy hoạch đồng bộ, hài hoà với cảnh quan thiên nhiên, mang tính đặc trưng riêng của vùng ven biển tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Thực hiện sắp xếp khu vực dân cư hiện trạng phù hợp với tổng thể khu vực.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, kêu gọi đầu tư và quản lý xây

dụng theo quy hoạch được duyệt.

7. Phân khu chức năng: Khu vực quy hoạch được phân thành các khu chức năng cụ thể như sau:

a) Khu A: Khu du lịch nghỉ dưỡng và đô thị biển cao cấp

- Vị trí: Nằm phía Tây khu vực quy hoạch, giáp sông Bù Lu, tiếp cận trực tiếp từ trục quảng trường trung tâm và đường phía Tây Nam ra phía biển. Khu vực này thiết lập hình ảnh về một khu vực hiện đại với các công trình phức hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn cao tầng, các khu dân cư ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ phục vụ cho toàn khu vực; đồng thời không gian mở về phía biển kết hợp với quảng trường lễ hội, quảng trường thể thao biển tạo sự đặc trưng của khu vực.

- Quy mô diện tích: Khoảng 133,23 ha.

- Các chức năng chính: Khu công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn,... cao tầng; Khu khách sạn nghỉ dưỡng, khu biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng; Khu ở mới, Khu quảng trường, công viên thể dục thể thao biển;...

b) Khu B: Khu du lịch nghỉ dưỡng và đô thị biển trung tâm

- Vị trí: Bố trí tại trung tâm của khu quy hoạch, tiếp cận trực tiếp từ trục quảng trường trung tâm, trực tiếp cận không gian ven biển rộng 39,5m và tuyến đường ven biển Cảnh Dương. Là không gian du lịch nghỉ dưỡng sinh thái và đô thị biển với hệ thống hạ tầng đô thị đồng bộ được bao bọc bởi các không gian cây xanh và mặt nước, nhằm khai thác tối đa lợi thế về cảnh quan thiên nhiên, hình thành trung tâm đô thị biển và du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Cảnh Dương.

- Quy mô diện tích: Khoảng 118,0 ha.

- Các chức năng chính: Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ; Các khu ở kết hợp thương mại dịch vụ dọc theo kênh nước cảnh quan; Các khu du lịch nghỉ dưỡng thấp tầng có hệ thống giao thông tiếp cận riêng biệt; Khu ở cao tầng kết hợp các không gian thương mại dịch vụ;...

c) Khu C: Khu du lịch cộng đồng

- Vị trí: nằm về phía Đông của khu quy hoạch, tiếp giáp với đường Tây cảng, là khu ở tái định cư được quy hoạch mới đồng bộ hệ thống hạ tầng đô thị, đảm bảo nhu cầu tái định cư cho toàn bộ dân cư thuộc phạm vi của đồ án. Khu vực này được định hướng phát triển không gian trên cơ sở bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa của cư dân vùng ven biển Cảnh Dương, góp phần phát triển du lịch cộng đồng.

- Quy mô diện tích: Khoảng 54,09 ha.

- Các chức năng chính: Khu vực nhà ở tái định cư với đầy đủ các thiết chế công cộng như trường học, công viên cây xanh, thể dục thể thao, nhà văn hóa cộng đồng; Khu dịch vụ cộng đồng tiếp giáp biển;...

8. Cơ cấu sử dụng đất: Diện tích toàn khu vực lập quy hoạch khoảng 305,32 ha bao gồm:

- Đất dân dụng: khoảng 190,12ha, chiếm 62,3% diện tích khu quy hoạch;
- Đất ngoài khu dân dụng: khoảng 80,6 ha, chiếm 26,4% diện tích khu quy hoạch;
- Đất khác: khoảng 34,6ha, chiếm 11,3% diện tích khu quy hoạch.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch

TT	Các loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
1	Đất dân dụng	190,12	62,3			
1.1	Đất đơn vị ở	75,50	24,7			
<i>a</i>	<i>Đất ở mới</i>	22,25		60	3	1,2
<i>b</i>	<i>Đất ở tái định cư</i>	24,61		60	3	1,4
<i>c</i>	<i>Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ thấp tầng</i>	13,45		80	5	2,8
<i>d</i>	<i>Đất chung cư cao tầng</i>	11,16		40	20	5,4
<i>g</i>	<i>Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở</i>	4,03		5	1	0,05
1.2	Đất công cộng đô thị	10,48	3,4			
<i>a</i>	<i>Đất công trình công cộng</i>	0,66		40	4	1,2
<i>b</i>	<i>Đất trường học</i>	6,31		40	4	1,2
<i>c</i>	<i>Đất y tế</i>	0,49		40	4	1,2
<i>d</i>	<i>Đất chợ truyền thống</i>	0,81		40	4	1,2
<i>đ</i>	<i>Đất trung tâm bảo tồn triển lãm văn hóa biển</i>	1,93		40	4	1,2
<i>e</i>	<i>Đất khu tập kết, giao dịch thủy, hải sản địa phương</i>	0,28		40	2	0,8
1.3	Đất cây xanh, TDTT, quảng trường, mặt nước	33,94	11,1			
<i>a</i>	<i>Đất quảng trường</i>	8,78		5	1	0,05
<i>b</i>	<i>Đất cây xanh, TDTT đô thị</i>	4,87		5	1	0,05
<i>c</i>	<i>Mặt nước</i>	20,29				
1.4	Đất giao thông đô thị	70,20	23,1			
<i>a</i>	<i>Kè chắn nạo vét mở rộng sông Bù Lu và bến thuyền</i>	1,94				

b	Bãi đỗ xe	4,43				
c	Đường giao thông	63,83				
II	Đất ngoài dân dụng	80,60	26,4			
2.1	Đất thương mại dịch vụ cao tầng (Công trình phức hợp TMDV gồm văn phòng, căn hộ du lịch, nghỉ dưỡng, khách sạn,...)	16,26	5,3	40	40	3,0 - 10,0
2.2	Đất thương mại dịch vụ thấp tầng	10,91	3,6	50	2	0,7
2.3	Đất du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn	49,87	16,3			
a	Đất khu du lịch nghỉ dưỡng thấp tầng	36,27		25	2	0,5
b	Đất khách sạn nghỉ dưỡng cao tầng	13,60		40	20	4,5
2.4	Đất công trình HTKT	1,15	0,4	40	2	0,5
2.5	Đất Quốc phòng	2,41	0,8	40	3	1,2
III	Các loại đất khác	34,60	11,3			
3.1	Bãi cát	24,42	8,0			
3.2	Mặt nước mở rộng sông Bù Lu	10,18	3,3			
	Tổng cộng (I+II+III)	305,32	100,0	24,9		1,2

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

a) Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô và Quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch Quốc gia Lăng Cô – Cảnh Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được phê duyệt về kết nối mạng lưới giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cấu trúc các khu chức năng và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của khu vực.

- Tuyến ven biển Cảnh Dương là trục giao thông chính kết nối các phân khu trong khu quy hoạch. Hai trục đường kết nối không gian ven biển là trục quảng trường lộ giới tối thiểu 100m và trục đường quy hoạch lộ giới 39,5m phân chia toàn khu vực quy hoạch thành 03 phân khu. Khu A và khu B với các tổ hợp công trình cao tầng làm điểm nhấn cho tổng thể khu quy hoạch kết hợp với quảng trường biển và các dịch vụ tiếp cận không gian ven biển; Khu C với việc tổ chức sắp xếp lại dân cư hiện hữu tại các khu vực tái định cư nhằm phát triển du lịch cộng đồng của khu vực.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch trên cơ sở khai thác yếu tố đặc trưng địa hình và góc nhìn thuận lợi về phía biển nhằm tạo điểm

nhấn đặc trưng cho khu vực lập quy hoạch. Kênh nước cảnh quan tham gia vào cấu trúc đô thị và khu du lịch như một bộ phận gắn kết các khu chức năng và tạo cảnh quan sinh thái cho khu vực Cảnh Dương.

- Không gian mở của khu quy hoạch được tạo lập bởi trục đường tiếp cận không gian ven biển lộ giới 39,5m và đặc biệt là trục quảng trường rộng 100m (gồm có 2 tuyến lộ giới 26m ở hai bên, giữa là không gian lễ hội và mở rộng về phía biển) nhằm tăng cường khả năng tiếp cận biển của người dân và khách du lịch. Hai bên của trục quảng trường bố trí các công trình điểm nhấn cao tầng có các không gian thương mại dịch vụ nhằm xây dựng hình ảnh đặc trưng của một khu vực năng động và đa tiện ích.

- Mật độ xây dựng tổng thể của khu vực quy hoạch ở mức thấp (dưới 25%). Phân bố hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng công trình trong lô đất giảm dần từ Khu trung tâm về phía biển. Đối với các khu vực trong phạm vi 100m từ đường mực triều cao trung bình nhiều năm về phía đất liền, giữ gìn bãi cát ven biển và bố trí hành lang cây xanh, tuyến đường dạo ven biển kết hợp với đường công vụ phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh. Đối với hành lang cây xanh dọc bờ biển, thực hiện trồng các loại cây có chức năng chắn gió, chắn cát tạo cảnh quan và góp phần bảo vệ cho các khu chức năng tiếp giáp biển của khu quy hoạch, phòng, chống thiên tai, sạt lở bờ biển, ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

b) Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

* Nguyên tắc chung: Quản lý các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trên cơ sở tuân thủ các chỉ tiêu được không chế đối với từng ô đất được thể hiện ở Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; đồng thời sẽ được tiếp tục cụ thể hóa ở các đồ án quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

* Các yêu cầu về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể:

- Đất công cộng đô thị (trường học, y tế, chợ, trung tâm bảo tồn triển lãm văn hóa biển): Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 04 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần.

- Đất ở:

+ Chung cư cao tầng (ký hiệu CO): Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 20 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 5,4$ lần.

+ Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ thấp tầng (ký hiệu SH): Mật độ xây dựng gộp $\leq 80\%$; Tầng cao ≤ 05 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 2,8$ lần.

+ Nhà ở tái định cư (ký hiệu TĐC): Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,4$ lần.

+ Nhà ở mới (ký hiệu OM): Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần.

- Đất thương mại dịch vụ cao tầng (Đất công trình phức hợp TMDV gồm văn phòng, căn hộ du lịch, nghỉ dưỡng, khách sạn,...): Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 40 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa từ 3,0 đến tối đa 10,0 lần tùy vị trí.

- Đất thương mại dịch vụ thấp tầng: Mật độ xây dựng gộp $\leq 50\%$; Tầng cao ≤ 02 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,7$ lần.

- Đất du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn:

+ Đất du lịch nghỉ dưỡng thấp tầng: Mật độ xây dựng gộp $\leq 25\%$; Tầng cao ≤ 02 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,5$ lần.

+ Đất khách sạn nghỉ dưỡng cao tầng: Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 20 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 4,5$ lần.

- Đất quốc phòng: Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần.

- Đất quảng trường biển, quảng trường thể thao biển, quảng trường lễ hội: Mật độ xây dựng gộp $\leq 05\%$; Tầng cao ≤ 01 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần.

- Đất cây xanh công viên, TDTT, cây xanh du lịch và cây xanh đơn vị ở: Mật độ xây dựng gộp $\leq 05\%$; Tầng cao ≤ 01 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 02 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,5$ lần.

c) Chỉ giới xây dựng:

- Đối với trục đường ven biển Cảnh Dương; Trục đường tiếp cận không gian ven biển kết hợp quảng trường lễ hội; Trục đường tiếp cận không gian ven biển (lộ giới 39,5m): Lùi $\geq 10m$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với trục đường dạo kết hợp đường công vụ ven biển: Lùi $\geq 10m$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các tuyến đường còn lại:

+ Lùi $\geq 4m$ so với chỉ giới đường đỏ đối với công trình du lịch nghỉ dưỡng thấp tầng, nhà ở thấp tầng (riêng nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ thấp tầng, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ).

+ Lùi $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ đối với các công trình công cộng (Trường học, trạm y tế, chợ, văn hóa,...); Công trình dịch vụ thương mại thấp tầng, Công trình chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ.

d) Quy định về tầng hầm công trình:

- Các công trình cao tầng khuyến khích xây dựng tầng hầm để đảm bảo diện tích bãi đỗ xe phục vụ cho công trình.

- Chỉ giới xây dựng đối với tầng hầm của các công trình: Tuân thủ theo chỉ giới xây dựng được quy định tại các tuyến đường nêu trên.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch cao độ nền theo hướng tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế tác động đến hiện trạng địa hình để giảm khối lượng đào đắp và các công trình gia cố đất khác. Quy hoạch cao độ nền trong khu vực quy hoạch $H = 3,1\text{m} - 3,6\text{m}$ (hệ cao độ quốc gia). Độ dốc nền tối thiểu 0,3%, độ dốc tối đa 1%.

- Các hướng dốc chính: về phía sông Bù Lu, phía kênh đào và hướng về phía biển.

- Bố trí kè gia cố bờ sông Bù Lu chống xói lở, ưu tiên sử dụng các giải pháp gia cố bằng kết cấu mềm, tạo cảnh quan thân thiện môi trường.

b) Thoát nước mặt:

- Mạng lưới thoát nước mặt là mạng lưới thoát nước được tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước chính hướng ra sông Bù Lu và hệ thống kênh đào.

- Bố trí các tuyến cống tròn bê tông cốt thép chạy dọc dưới vỉa hè có đường kính từ D600-D1500, hố ga được bố trí tại các vị trí chuyển hướng cống dọc, vị trí đầu nối cống băng đường. Khoảng cách trung bình giữa các hố ga đảm bảo phù hợp quy định hiện hành; các quy chuẩn kỹ thuật liên quan.

c) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường ven biển Cảnh Dương (ký hiệu mặt cắt ngang 1-1): lộ giới 60,0m (4,5m + 6,0m + 3,0m + 7,5m + 5,0m + 8,0m + 5,0m + 7,5m + 3,0m + 6,0m + 4,5m).

+ Đường quy hoạch phía Tây Nam (ký hiệu mặt cắt ngang 2-2): lộ giới 45,0m (10,0m + 25,0m + 10,0m).

+ Đường Tây cảng Chân Mây (ký hiệu mặt cắt ngang 3-3): lộ giới 44,0m (9,0m + 11,5m + 3,0m + 11,5m + 9,0m).

+ Đường dạo kết hợp đường công vụ ven biển (ký hiệu mặt cắt ngang 9-9): lộ giới 7,5m.

- Giao thông đối nội:

+ Đường quy hoạch (ký hiệu mặt cắt ngang 4-4): lộ giới 39,5m (9,0m + 21,5m + 9,0m);

+ Đường quy hoạch (ký hiệu mặt cắt ngang 5-5): lộ giới 26,0m (6,0m + 14,0m + 6,0m);

+ Đường quy hoạch (ký hiệu mặt cắt ngang 6-6): lộ giới 26,0m (4,5m + 17,0m + 4,5m);

+ Đường quy hoạch (ký hiệu mặt cắt ngang 7-7): lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m);

+ Đường quy hoạch (ký hiệu mặt cắt ngang 8-8): lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m);

- Đường xe đạp: bố trí dọc theo các tuyến đường chính khu vực với bề rộng 3m, có dải phân cách hoặc hàng rào phân cách với phần đường dành cho xe cơ giới (theo chi tiết bản vẽ mặt cắt ngang). Với các tuyến liên khu vực phần đường dành cho xe đạp và xe cơ giới được phân cách bằng vạch sơn liền.

- Bãi đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe tập trung cho các khu ở thấp tầng và tại các khu đất công viên cây xanh, các khu quảng trường với tổng diện tích khoảng 4,43 ha đảm bảo phục vụ nhu cầu sử dụng của người dân và khách du lịch.

- Bến thuyền: Quy hoạch 01 bến thuyền tại vị trí sông Bù Lu để neo đậu tàu cá và phát triển dịch vụ, du lịch.

- Quy hoạch kênh đào nhân tạo, dẫn nước từ sông Bù Lu vào phạm vi quy hoạch nhằm tạo giá trị cảnh quan cho khu vực.

d) Cấp nước:

- Dự báo nhu cầu dùng nước của khu vực quy hoạch khoảng 21.800 m³/ng.đ (bao gồm nước chữa cháy, tưới cây rửa đường, nước sinh hoạt, dự phòng).

- Nguồn nước: Lấy từ nguồn cấp nước cho Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô theo quy hoạch chung đã được phê duyệt, giai đoạn ngắn hạn lấy Nhà máy nước Chân Mây (8.000 m³/ng.đ) dài hạn lấy từ Nhà máy nước Lộc Thủy (110.000 m³/ng.đ). Điểm đầu nối trên tuyến ống cấp nước hiện trạng PVC-D160 trên đường ven biển Cảnh Dương.

- Mạng lưới: Đường ống trong khu quy hoạch được thiết kế mạng vòng nhánh cụt, bố trí dọc các trục đường.

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Bố trí đúng quy định về tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy; các họng cứu hỏa được bố trí đảm bảo khoảng cách theo quy định. Hệ thống cấp nước cứu hỏa phải được cơ quan cảnh sát phòng cháy và chữa cháy có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

đ) Cấp điện và điện chiếu sáng công cộng:

- Tổng nhu cầu dùng điện tính toán của toàn khu vực khoảng: 110.600kVA.

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện dự kiến lấy từ nguồn điện trung thế tại các trạm 110/22kv hiện có trên địa bàn Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô, phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Đường dây 22kV đầu nối cho khu vực lập quy hoạch xuất tuyến từ các vị trí hiện trạng nằm trên đường ven biển Cảnh Dương.

- Giải pháp thiết kế cấp điện:

+ Xây dựng 40 trạm biến áp có công suất khoảng từ 500kVA tới 2.500kVA. Các trạm biến áp sử dụng loại trạm biến áp kiểu trạm xây, trạm kiốt.

+ Lưới hạ thế: Xây dựng đường dây hạ thế ngầm 0,4kV xuất tuyến từ trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện sinh hoạt cho các phân khu quy hoạch.

+ Lưới điện trung áp trong khu quy hoạch là lưới 22KV và được đi ngầm.

+ Lưới phân phối 22KV được xây dựng mới đi cáp ngầm theo kiểu mạch vòng kín, vận hành hở.

- Chiếu sáng công cộng: Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng công cộng từ các tủ điện điều khiển dành riêng cho chiếu sáng. Toàn bộ tuyến chiếu sáng sử dụng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu quy hoạch. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led với hình dáng đẹp, hài hòa với cảnh quan chung.

g) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Nhu cầu xử lý nước thải sinh hoạt tính bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt và công trình công cộng, nhu cầu xử lý nước thải khu quy hoạch khoảng 13.600 m³/ng.đ.

+ Nước thải sinh hoạt từ các công trình được xử lý sơ bộ sau đó thu gom vào hệ thống ống thoát nước thải dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung. Xây dựng 03 trạm xử lý nước thải tập trung. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn thải ra môi trường theo Quy chuẩn Quốc gia về Nước thải sinh hoạt sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa xả ra môi trường tự nhiên; nước thải ra tự nhiên đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn VSMT theo quy định hiện hành.

+ Vật liệu cống thoát: Sử dụng loại cống BTCT hoặc HDPE.

- Vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu rác thải là 1,3kg/người/ngày, tỷ lệ thu gom 100%. Tổng lượng rác thải phát sinh khoảng 35.150 kg/ng.đ. Tổ chức phân loại, thu gom và xử lý chất thải rắn theo quy định của UBND tỉnh và các quy định hiện hành.

h) Hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu thuê bao: Khoảng 33.000 thuê bao. Bố trí 52 tủ phân phối thông tin viễn thông phân tán trong khu quy hoạch phục vụ nhu cầu sử dụng.

- Xây dựng mạng lưới thông tin liên lạc đảm bảo các nhu cầu sử dụng theo từng khu vực và từng giai đoạn, đủ khả năng đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai. Hệ thống cáp, hộp nối được lắp đặt đồng bộ; bố trí ngầm trong hệ thống cống bê đến từng công trình.

11. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Khu vực biển: Tuân thủ các quy định về hành lang an toàn ven biển và Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan tại các khu vực ven biển tỉnh

Thừa Thiên Huế được UBND tỉnh phê duyệt.

- Bảo vệ địa hình cảnh quan: Trồng cây xanh theo quy hoạch để tăng cường bảo vệ cảnh quan môi trường.

- Bảo vệ môi trường nước: Nước thải phải được xử lý đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường và yêu cầu của pháp luật Việt Nam trước khi xả ra các nguồn nước.

- Bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn: Có các biện pháp thi công tối ưu để hạn chế tối đa việc rơi vãi vật liệu xây dựng, phát sinh tiếng ồn.

- Xử lý chất thải rắn: Bố trí các thùng rác tại các vị trí thích hợp. Chất thải rắn linh hoạt hàng ngày phải được thu gom và vận chuyển đến khu vực tập kết rác chung của khu vực trước khi được đưa đến khu vực xử lý tập trung theo quy hoạch.

12. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Tổ chức kêu gọi đầu tư các dự án theo định hướng quy hoạch được duyệt. Ưu tiên các dự án có quy mô lớn để đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho tổng thể khu vực.

- Tổ chức giải phóng mặt bằng khu vực lập quy hoạch, song song với việc đầu tư xây dựng các khu tái định cư nằm về phía Đông khu vực lập quy hoạch phục vụ kế hoạch sắp xếp lại dân cư, góp phần phát triển du lịch cộng đồng và ổn định cuộc sống của người dân.

- Tổ chức lập và phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng.

- Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn thiện theo định hướng quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Trên cơ sở đồ án quy hoạch phân khu xây dựng được phê duyệt, giao trách nhiệm các cơ quan liên quan thực hiện các công việc sau:

1. Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh, UBND huyện Phú Lộc và các Sở, ban, ngành liên quan thực hiện chức năng quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng công trình theo phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh và các quy định pháp luật hiện hành.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh phối hợp với UBND huyện Phú Lộc hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện; đồng thời chuyển giao các bản vẽ quy hoạch được duyệt để các cơ quan liên quan thực hiện chức năng quản lý theo quy định (bao gồm: Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông Vận tải, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, UBND huyện Phú Lộc, UBND xã Lộc Vĩnh, Chi cục Văn thư lưu trữ tỉnh Thừa Thiên Huế).

3. Nghiêm cấm việc thay đổi đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Mọi sự điều chỉnh, thay đổi phải báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Giao thông vận tải; Giám đốc Kho Bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Phú Lộc; Chủ tịch UBND xã Lộc Vĩnh, Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP, các PCVP;
- Lưu: VT, QHXT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Phương

