

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu du lịch quốc tế Thuận Phong, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế**

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ, CÔNG NGHIỆP

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

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 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;

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 khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1655/QĐ-UB ngày 27 tháng 5 năm 2004 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng quốc tế Lăng Cô, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 49/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2016 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 75/2016/QĐ-UBND ngày 20 tháng 10 năm 2016 của UBND tỉnh về việc phân cấp, ủy quyền cho Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 31221000050 chứng nhận lần đầu ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Ban Quản lý Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô cấp cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú;

Căn cứ Công văn số 675/UBND-XTĐT ngày 29 tháng 01 năm 2018 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc xử lý đề xuất của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Phong Phú Lăng Cô;

Căn cứ Quyết định 100/QĐ-KKTCN ngày 10 tháng 5 năm 2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch quốc tế Thuận Phong, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét Tờ trình số 27/TTr-TP ngày 09 tháng 5 năm 2018 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch quốc tế Thuận Phong, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế; Công văn số 33/CV-TP ngày 22 tháng 6 năm 2018 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch quốc tế Thuận Phong, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 134/QHXD-QH ngày 03 tháng 7 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch quốc tế Thuận Phong, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi và quy mô diện tích lập quy hoạch

a) Phạm vi lập quy hoạch:

Khu vực lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch quốc tế Thuận Phong nằm trên địa bàn xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất quy hoạch khu du lịch;
- Phía Nam: Giáp đất quy hoạch khu du lịch;
- Phía Tây: Giáp đường du lịch Lăng Cô (đường Chân Mây);
- Phía Đông: Giáp biển Lăng Cô.

b) Quy mô diện tích: 69.198 m².

2. Tính chất khu vực

- Là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí cho du khách trong và ngoài nước.

- Là khu du lịch được xây dựng với đầy đủ các tiện nghi như khu khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng và các dịch vụ phụ trợ kèm theo nhằm hướng đến một khu vực có chất lượng dịch vụ cao, phát triển bền vững về môi trường.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch chính

- Quy mô phục vụ khách du lịch: Dự kiến khoảng 620 người.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 25%.
- Hệ số sử dụng đất: 0,5 lần.
- Tầng cao xây dựng công trình: 01 – 02 tầng (không quá 10m).

4. Cơ cấu và quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng khu nghỉ dưỡng		34.602	50,0
	Đất khách sạn	HH	13.221	19,1
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT	21.381	30,9
2	Đất cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao	CX	20.791	30,0
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		13.805	20,0
	Tổng		69.198	100

b) Quy hoạch sử dụng đất chi tiết

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất
A	Đất khu khách sạn		13.221			
1	Khách sạn	HH	13.221	40	02	0,6
B	Đất biệt thự nghỉ dưỡng		21.381			
1	Đất biệt thự vườn		8.702	40	02	
	Biệt thự vườn 1	BT1	2.185	40	02	0,7
	Biệt thự vườn 2	BT2	2.166	40	02	0,7
	Biệt thự vườn 3	BT3	2.161	40	02	0,7
	Biệt thự vườn 4	BT4	2.190	40	02	0,7
2	Đất biệt thự trước biển		3.017	40	02	
	Biệt thự trước biển 1	BT5	758	40	02	0,55
	Biệt thự trước biển 2	BT6	1.500	40	02	0,55
	Biệt thự trước biển 3	BT7	759	40	02	0,55
3	Biệt thự ven sân golf	BT8	9.662	40	02	0,60
C	Đất cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao		20.791	5	01	0,05
D	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		13.805			
1	Giao thông		10.692			
2	Bãi đỗ xe	P	2.075			
3	Khu kỹ thuật quản lý	E	1.038	30	01	0,30
	TỔNG		69.198			

5. Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc

a) Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Bộ cục không gian kiến trúc toàn khu du lịch lấy biển và sân golf (thuộc dự án lân cận của chủ đầu tư khác) là hướng chính, các công trình trong khu quy hoạch chủ yếu là công trình thấp tầng (tầng cao tối đa là 2 tầng). Toàn khu du lịch được chia thành 02 khu chức năng chính trên cơ sở tôn trọng điều kiện địa hình, cảnh quan thiên nhiên hiện trạng, đảm bảo các yêu cầu về công năng, nhu cầu sử dụng; cụ thể như sau:

- Khu khách sạn: Có tầng cao 02 tầng, được bố trí tại khu vực trung tâm của khu du lịch có hai hướng nhìn chính về phía biển và phía sân golf thuộc dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, sân golf Lăng Cô; được thiết kế các phòng khách sạn và dịch vụ phụ trợ như sảnh tiếp đón, nhà hàng,....

- Khu biệt thự nghỉ dưỡng: Các căn biệt thự được thiết kế với tầng cao từ 01 đến 02 tầng, bố trí dọc theo tuyến đường du lịch Lăng Cô (đường Chân Mây) và phía Nam khu vực quy hoạch với các cao độ khác nhau để khai thác hướng nhìn ra biển và khu vực sân golf.

- Khu cây xanh, mặt nước được phân bố đều trong các khu vực để tạo không gian thông thoáng trong khu du lịch; trong đó khu vực công viên cây xanh tập trung nằm về phía Bắc khu vực quy hoạch bố trí kết hợp các khu vui chơi giải trí, khu vườn thực vật học.

b) Chỉ giới xây dựng:

- Đối với tuyến đường du lịch Lăng Cô (Chân Mây): Lùi 12m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các tuyến đường nội bộ trong khu du lịch:

+ Đối với tuyến đường có mặt cắt 1-1:

. Đối với công trình biệt thự: Lùi $\geq 02m$ so với chỉ giới đường đỏ.

. Đối với công trình khách sạn: Lùi $\geq 10m$ so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với tuyến đường có mặt cắt 2-2:

. Đối với công trình biệt thự nghỉ dưỡng: Lùi $\geq 03m$ so với chỉ giới đường đỏ.

. Đối với công trình khách sạn: Lùi $\geq 10m$ so với chỉ giới đường đỏ.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường du lịch Lăng Cô (đường Chân Mây): Lộ giới 30m;

+ Tuyến đường quy hoạch phía Nam: Lộ giới 13m.

- Giao thông nội bộ: Tổ chức tuyến giao thông trên cơ sở tôn trọng địa hình tự nhiên, tạo thuận lợi bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật; mặt cắt các tuyến đường được nghiên cứu, thiết kế phù hợp với điều kiện địa hình, nhu cầu sử

dụng và ý tưởng quy hoạch không gian của khu du lịch. Các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu vực quy hoạch được tổ chức như sau:

+ Tuyến đường quy hoạch số 1 (mặt cắt 1-1): Lộ giới 13m (3,0m+7,0m+3,0m);

+ Tuyến đường quy hoạch số 2 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 12m (3m+6,0m+3m);

+ Tuyến đường quy hoạch số 3 (mặt cắt 3-3): Lộ giới 23m (3,0m+7,0m+3,0m+7,0m+3,0m).

- Bãi đỗ xe: Có diện tích khoảng 2.075 m²; khu vực bãi xe có thể kết hợp để đậu xe điện đưa đón khách đến nhận trả phòng tại khu du lịch.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cao độ nền thiết kế được tính toán dựa theo cao độ nền hiện trạng và theo độ dốc dọc đường đảm bảo nguyên tắc tôn trọng địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp và không bị ảnh hưởng của nước biển dâng trong quá trình khai thác, sử dụng.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa chủ yếu được thu gom vào mạng lưới cống, mương thoát nước bố trí trên các tuyến giao thông trong khu vực quy hoạch, một phần đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, sân golf Lăng Cô theo chủ trương kết nối hạ tầng hai dự án của UBND tỉnh tại Công văn số 675/UBND-XTĐT ngày 29/01/2018, một phần chảy tràn, tự thấm (không hình thành cửa xả về phía biển). Sử dụng hệ thống cống bê tông cốt thép có kích thước D600, D800, D1000 và cống HDPE D400 để thu gom nước mưa.

c) Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 782 kW.

- Nguồn điện sẽ được lấy từ lưới điện trung thế trong khu vực, dự kiến xây dựng 02 trạm biến áp có tổng công suất 1.000 KVA-22/0,4KV để cấp điện trong phạm vi quy hoạch.

- Mạng hạ áp: Từ các trạm biến áp dẫn các đường 0,4KV đến các tủ điện phân phối được đặt ở trung tâm cụm phụ tải phục vụ và cấp điện đến từng công trình chức năng; trạm lưới dùng trạm kín, dây dẫn hạ áp đi ngầm để đảm bảo cảnh quan trong khu du lịch.

- Mạng lưới chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng được xây dựng phù hợp với nhu cầu sử dụng với hiệu suất cao nhất; sử dụng hệ thống đèn cao áp, đèn chiếu sáng sân vườn với hệ thống đường dây đi ngầm để tổ chức chiếu sáng trong khu du lịch. Việc bố trí các loại đèn có thể thay đổi linh hoạt ở các giai đoạn thiết kế sau để phù hợp với thực tế nhu cầu sử dụng.

d) Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 619 m³/ng.đ (bao gồm nước chữa cháy).

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn cấp nước của Nhà máy nước Chân Mây.

- Mạng lưới đường ống: Hệ thống đường ống cấp nước chính trong khu du lịch sử dụng ống HDPE có đường kính D150, được bố trí trên vỉa hè các tuyến đường; đường ống cấp nước từ các tuyến ống chính đến từng lô đất và từng công trình sử dụng ống HDPE có đường kính từ D80÷D100.

- Cấp nước chữa cháy: Bố trí các họng cứu hỏa nổi nằm trên vỉa hè, đảm bảo khoảng cách giữa các họng không vượt quá 150m.

e) Quy hoạch thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt khoảng 171 m³/ng.đ. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với thoát nước mưa. Nước thải sau khi xử lý sơ bộ tại các bể tự hoại ở các công trình sẽ được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải và đưa về trạm xử lý nước thải của dự án nằm về phía Nam khu vực quy hoạch. Sử dụng hệ thống cống có đường kính D200, D300 để thu gom nước thải.

- Chất thải rắn: Chất thải rắn trong khu được thu gom hàng ngày tại từng công trình chức năng bằng xe chuyên dụng và sau đó vận chuyển về khu tập trung rác chung của Khu du lịch nghỉ dưỡng, sân golf Lăng Cô.

f) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Xây dựng mạng lưới hệ thống thông tin liên lạc đảm bảo cung cấp đầy đủ các dịch vụ.

- Giải pháp thiết kế: Sử dụng cáp đồng, đường kính 0,4mm, chôn ngầm trong đất sử dụng để cung cấp đường dây cáp thông tin cho nội bộ khu quy hoạch.

g) Định hướng bảo vệ môi trường

- Hạn chế tối đa việc đào đắp; bảo vệ cảnh quan và tăng cường trồng cây xanh theo quy hoạch để bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên của khu vực.

- Xây dựng hệ thống đường ống để thu gom nước thải và vận chuyển về trạm xử lý nước thải tập trung. Nước thải phải được thu gom, xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường trước khi thải ra môi trường.

- Bố trí các thùng rác để thu gom rác và vận chuyển đến địa điểm xử lý theo quy định.

- Ngoài những quy định trên, việc triển khai dự án đầu tư theo quy hoạch phải tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn bảo vệ môi trường hiện hành và Báo cáo đánh giá tác động môi trường được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, yêu cầu Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú thực hiện các công việc sau:

1. Hoàn chỉnh hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo đúng các nội dung được nêu tại Quyết định này trong thời gian 10 ngày kể từ ngày ký để trình ký xác nhận hồ sơ quy hoạch theo quy định.

2. Tổ chức công bố công khai quy hoạch và thực hiện cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

3. Trong thời gian 45 ngày sau khi quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được ban hành, Công ty có trách nhiệm cập nhật cơ sở dữ liệu hiện trạng và đồ án quy hoạch đã được phê duyệt vào cơ sở dữ liệu GIS Hue theo quy định tại Điều 11 của Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 08/7/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định thu thập, cập nhật, quản lý, tích hợp, khai thác và sử dụng dữ liệu dùng chung trên địa bàn tỉnh và nhiệm vụ quy hoạch đã được Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 100/QĐ-KKTCN ngày 10/5/2018.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế, Trưởng các phòng: Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Tài nguyên và Môi trường, Quản lý Đầu tư; Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Các Sở: XD, TNMT, DL;
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh;
- TB (để b/c) và các PTB: N. Quê, L. V. Tuệ;
- UBND huyện Phú Lộc;
- UBND xã Lộc Vĩnh;
- VPĐD KKT CM-LC;
- BP.TN&TKQ;
- Lưu: VT, TT.

K.T. TRƯỞNG BAN



**PHÓ TRƯỞNG BAN
Lê Văn Tuệ**