

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 237/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 18 tháng 02 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà,
xã An Hòa Hải, huyện Tuy An**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 7801:2008 Quy hoạch phát triển khu du lịch - Tiêu chuẩn thiết kế;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 1545/QĐ-UBND ngày 07/8/2018 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà, xã An Hải, huyện Tuy An; số 898/QĐ-UBND ngày 28/5/2020 về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà; số 1253/QĐ-UBND ngày 20/7/2020 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà, xã An Hòa Hải, huyện Tuy An;

Căn cứ Công văn số 310/TC-QC ngày 27/6/2019 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại các Báo cáo: Số 423/BC-SXD ngày 25/9/2020, số 10/BC-SXD ngày 12/01/2021).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà, xã An Hòa Hải, huyện Tuy An, với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà, xã An Hòa Hải, huyện Tuy An.

2. Chủ đồ án: Công ty TNHH Xuân Thiện Ninh Bình.

3. Phạm vi, ranh giới khu vực lập quy hoạch:

Phạm vi ranh giới lập quy hoạch bao gồm khu vực trên đất liền và khu vực trên đảo Cù Lao Mái Nhà, thuộc địa giới hành chính của xã An Hòa Hải, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên; được xác định cụ thể như sau:

- Khu vực trong đất liền:

+ Phía Đông giáp : Bờ biển, cách mép nước khoảng 100m (khoảng lùi tạo cảnh quan);

+ Phía Tây giáp : Đất trồng cây phi lao;

+ Phía Nam giáp : Đất trồng cây phi lao;

+ Phía Bắc giáp : Đất trồng cây phi lao.

- Khu vực trên đảo Cù Lao Mái Nhà: Gồm toàn bộ đảo Cù Lao Mái Nhà, cách đất liền khoảng 2 km; có giới cận phía Đông, Tây, Nam, Bắc đều tiếp giáp với biển.

- Phần mặt nước sử dụng từ đất liền ra đảo và xung quanh đảo.

4. Quy mô diện tích lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích mặt đất : 136,77 ha; trong đó:

+ Diện tích trong đất liền : 9,53 ha.

+ Diện tích trên đảo Cù Lao Mái Nhà : 127,24 ha.

- Quy mô diện tích mặt nước : 59,18 ha.

5. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch:

a) Mục tiêu lập quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng phức hợp cao cấp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo phù hợp với quy hoạch và phát triển ngành du lịch trước mắt và lâu dài của tỉnh Phú Yên.

- Quy hoạch xây dựng phát triển kinh tế kết hợp với an ninh quốc phòng, tăng hiệu quả sử dụng đất, nâng cao chất lượng đời sống nhân dân và góp phần tăng nguồn thu ngân sách cho tỉnh.

- Là cơ sở để lập, triển khai đầu tư dự án và quản lý xây dựng phát triển khu du lịch nghỉ dưỡng.

b) Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Là khu du lịch nghỉ dưỡng phức hợp cao cấp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; quy hoạch xây dựng phát triển du lịch, kinh tế kết hợp với an ninh quốc phòng; cụ thể:

- Đối với khu vực trên đất liền:
 - + Là đất không gian mở và cây xanh.
 - + Là khu vực trung chuyển khách và bố trí các công trình phục vụ cho khu vực trên đảo Cù Lao Mái Nhà, kết hợp du lịch tại chỗ.
- Đối với khu vực trên đảo Cù Lao Mái Nhà:
 - + Là đất phát triển du lịch, kinh tế kết hợp với an ninh, quốc phòng.
 - + Là khu vực bố trí các công trình chính để phục vụ cho phát triển du lịch, xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng phức hợp cao cấp.
- Đối với diện tích mặt nước:
 - + Là khu vực phục vụ giao thông thủy, khu vực neo đậu tàu thuyền.
 - + Là khu vực bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật nối từ đất liền ra đảo (cấp điện, cấp nước, tuyến cáp treo,...).
 - + Là khu vực sử dụng các dịch vụ biển như lặn biển, dù lượn, thể thao trên biển,...

6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản:

a) Chỉ tiêu dân số:

- Giai đoạn đầu (đến năm 2025): Đón tiếp 300.000 lượt khách/năm; ngày lưu trú bình quân khoảng từ 1,8 - 2,5 ngày. Trong đó:
 - + Khách lưu trú khoảng 120.000 lượt khách/năm.
 - + Khách tham quan trong ngày khoảng 180.000 lượt khách/năm.
- Giai đoạn hai (từ năm 2026 đến năm 2030): Đón tiếp 600.000 lượt khách/năm; ngày lưu trú bình quân khoảng từ 2 - 3 ngày. Trong đó:
 - + Khách lưu trú khoảng 240.000 lượt khách/năm.
 - + Khách tham quan trong ngày khoảng 360.000 lượt khách/năm.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất đai:

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lân)	Ghi chú
	Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch	1.367.740					
A	Khu vực đất liền	95.340	100,0	18,53	1-5	0,53	
I	Khu đón tiếp và điều hành; khu dịch vụ, vui chơi giải trí	25.550	26,80	30,00	1-5	1,31	
II	Khu lưu trú	24.030	25,20	30,00	2	0,60	Gồm khoảng 24 lô biệt thự
III	Khu cây xanh công viên, cảnh quan	24.420	25,61	5,00	1	0,05	
IV	Khu phụ trợ	6.540	6,86	30,00	1-2	0,45	
V	Đất giao thông	14.800	-	-	-	-	
B	Khu vực trên đảo	1.272.400	100,0	18,29	1-12	0,5	
I	Khu đón tiếp và điều hành; khu dịch vụ, vui chơi giải trí	396.268	31,14	15-30	2-5	0,8	
II	Khu lưu trú	317.327	24,94	30	2-12	1,1	Gồm khoảng 405 lô biệt thự
1	Khu resort R1, R2, R3	252.123		30	2	0,6	
2	Khu nghỉ dưỡng đặc biệt	16.277		30	2-3	0,6	
3	Khu khách sạn, biệt thự K1, K2	48.927		30	2-12	2,0	
III	Đất cây xanh, cảnh quan	376.434	29,58	5	1	-	
1	Đất cây xanh cảnh quan	336.145	26,42	5	1	-	
2	Vách đá tự nhiên	40.289	3,17	-	-	-	
IV	Đất giao thông	112.684	8,86	-	-	-	
V	Khu dự trữ, phát triển	69.687	5,48	20	2	-	
C	Khu vực mặt nước biển	591.800					
1	Giao thông, hạ tầng kỹ thuật	181.000	-	-	-	-	Bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật nối từ đất liền ra đảo (tuyến điện, tuyến cáp treo...), bến tàu
2	Dịch vụ, vui chơi giải trí, lưu trú	410.800	-	-	-	-	Bố trí các căn Bungalow mặt biển, nhà hàng ẩm thực, dịch vụ biển như lặn biển, dù lượn, thể thao trên biển...

7. Quy hoạch sử dụng đất: (Như bảng phụ lục kèm theo).

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

a) Bố cục không gian quy hoạch khu du lịch trên đất liền: Tổ chức các không gian đón tiếp và nhà ga cáp treo trung chuyển khách từ đất liền ra đảo kết hợp với

khu lưu trú, dịch vụ trên đất liền (phục vụ khách du lịch trường hợp mưa, bão, thời tiết xấu... không di chuyển được ra đảo).

b) Bố cục không gian quy hoạch khu du lịch trên đảo Cù Lao Mái Nhà: Được quy hoạch thành 02 phân khu chính (khu vực phía Bắc và khu vực phía Nam).

- Khu vực phía Bắc đảo (bao gồm khu phía Tây, Tây Bắc, Đông Bắc): Là khu du lịch trung tâm, khai thác các lợi thế của bãi biển rộng, dài, thêm bãi thoải, tổ chức các không gian vui chơi giải trí, bãi tắm ven bờ biển.

- Khu vực phía Nam đảo: Khai thác các lợi thế cảnh quan núi đồi tổ chức không gian nghỉ dưỡng ven núi theo dạng các bungalow bám theo các triền đồi hướng về phía biển. Khu vực này mang tính chất tĩnh ít các hoạt động thể thao giải trí ven biển, thiên về các hoạt động khám phá, tìm hiểu tự nhiên, dã ngoại, lâm viên, bách thảo, tham quan vườn thú quý hiếm...

c) Hệ thống cây xanh: Khu vực sinh thái, cây xanh là vùng cảnh quan đặc thù của khu vực phía Nam đảo. Tổ chức hệ thống cây xanh trong khu trung tâm, cây xanh thể dục thể thao, cây xanh dọc theo các trục đường.

d) Quy hoạch các vùng nông lâm nghiệp: Khu sản xuất nông nghiệp, rau sạch bố trí tại phần đất dự trữ cho phát triển du lịch tại phía Bắc đảo. Phát triển vùng cây ăn quả tại các vùng đồi thấp, khôi phục trồng rừng nhằm bảo vệ môi trường cảnh quan trên đảo.

9. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch giao thông:

a) Khu vực trên đất liền:

- Tuyến đường trục chính (có bề rộng đường 42m) kết nối giao thông khu vực với khu du lịch, đóng vai trò như trục cảnh quan chính trên đất liền theo hướng Bắc - Nam. Các tuyến đường nội bộ (có bề rộng đường 12m) bố trí tại khu vực sảnh tiếp đón và khu hạ tầng kỹ thuật. Các tuyến đường vào nhà, đường dạo (có bề rộng đường từ 2 - 4m) kết nối các cụm công trình trong khu quy hoạch. Cổng vào dự án được bố trí ở trung tâm khu quy hoạch đấu nối từ đường trục chính vào khu du lịch.

- Bãi đỗ xe được bố trí ở phía Bắc và dọc các tuyến đường nội bộ bên trong khu quy hoạch. Ngoài ra bố trí một điểm đỗ xe tại khu vực nhà ga cáp treo.

b) Khu vực trên đảo Cù Lao Mái Nhà:

- Tuyến đường trục chính trên đảo (có bề rộng đường 13m) là tuyến liên kết các khu du lịch trên đảo, ngoài ra đây cũng là tuyến đường đóng vai trò trục cảnh quan của khu quy hoạch. Tuyến đường nhánh chính trên đảo (có bề rộng đường 8m) là các tuyến phục vụ việc khai thác dự án, lối vào chính các khu trung tâm, khu biệt thự nghỉ dưỡng, ngoài ra còn là tuyến đường phục vụ an ninh quốc phòng. Các tuyến đường giao thông nội bộ (có bề rộng đường 6m) được thiết kế dạng vòng tự do,

sử dụng nhiều đường cong bám sát theo điều kiện địa hình tự nhiên, kết nối nội bộ khu dịch vụ và khu nghỉ dưỡng của dự án. Các tuyến đường dạo (có bề rộng đường từ 3 - 4m) được bố trí chủ yếu ở khu vực biệt thự, cây xanh thể thao phục vụ nhu cầu vui chơi thể thao trong khu quy hoạch,...

- Bố trí 06 bãi đỗ xe, bố trí cách nhau khoảng 300 - 500m; trong đó, các bãi đỗ xe ở gần khu bến thuyền, cầu tàu phục vụ nhu cầu đỗ xe và đưa đón khách du lịch từ cầu cảng đến khu nghỉ dưỡng và ngược lại. Ngoài ra tại các vị trí sảnh của các công trình dịch vụ dự kiến bố trí các bãi đỗ xe với quy mô nhỏ hơn đảm bảo việc đưa đón khách được thuận tiện.

c) Giao thông đường thủy: Đầu tư mới khu bến thuyền, cầu tàu tại khu vực bờ biển phía Tây của đảo tạo thành tuyến đường thủy kết nối thuận tiện từ khu vực đất liền ra khu vực đảo. Xây dựng bến du thuyền ở phía Tây Bắc đảo, phục vụ lượng du khách cao cấp, tạo nơi neo đậu du thuyền cũng như tàu lặn để tham quan đáy biển. Giao thông đường thủy được tính toán hợp lý nhằm đảm bảo phục vụ cho dự án và giao thông đi lại của tàu thuyền người dân qua khu vực này.

d) Tuyến cáp treo: Xây dựng tuyến cáp treo nối từ đất liền ra đảo và nhà ga cáp treo tại khu vực đất liền cũng như trên đảo. Vị trí xây dựng nhà ga trên đất liền đặt tại khu vực gần bờ biển phía Đông của khu đất, vị trí nhà ga trên đảo đặt tại khu vực gần bờ biển phía Tây của đảo tạo thành tuyến đường cáp trên cao kết nối thuận tiện từ khu vực đất liền ra khu vực đảo.

9.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa:

a) Định hướng quy hoạch cao độ nền: Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, chỉ san lấp tại các khu vực dự kiến xây dựng công trình và hệ thống đường giao thông. Khu quy hoạch địa hình có độ dốc lớn, cao độ nền tự nhiên đảm bảo yêu cầu thoát nước nên cao độ các tuyến đường giao thông cũng như cao độ các công trình xây dựng bám sát theo địa hình tự nhiên.

b) Định hướng thoát nước mặt:

- Khu vực trên đất liền: Hướng thoát nước từ Tây sang Đông thoát nước ra biển. Dọc theo các tuyến đường bố trí các tuyến rãnh bề rộng từ 0,5 - 0,8m và tuyến cống bản BxH = 0,8x0,8m thu gom nước mặt rồi thoát ra biển.

- Khu vực trên đảo: Cao độ nền tự nhiên đảm bảo yêu cầu thoát nước so với mực nước biển lớn nhất nên hệ thống thoát nước mặt được thiết kế là các tuyến rãnh hở có kích thước bề rộng từ 0,5 - 0,8m đi dọc các tuyến đường, sườn dốc của đảo; độ dốc dọc rãnh bám theo độ dốc dọc các tuyến đường.

9.3. Quy hoạch cấp điện:

- Lưu lượng cấp điện tính toán: Khu vực trên đất liền khoảng 1.324,77kW, khu vực trên đảo khoảng 15.449,14kW.

- Nguồn cấp điện: Khu vực trên đất liền sử dụng nguồn điện từ đường dây 22kV huyện Tuy An, tuyến điện hiện trạng đi ngang qua khu quy hoạch trong tương lai sẽ được dỡ bỏ thay thế. Khu vực trên đảo sử dụng nguồn điện từ lưới trung thế 22kV huyện Tuy An từ đất liền đi ngầm hoặc đi cùng hệ thống cáp treo ra đảo.

- Mạng lưới đường dây cấp điện: Trên cơ sở nhu cầu dùng điện của từng khu vực bố trí các trạm lưới 22/0,4kV phù hợp với công suất yêu cầu thiết kế. Hệ thống đường dây cấp điện trung áp dùng cáp ngầm, được luồn trong ống HDPE chôn trực tiếp trong đất. Cấp điện áp phân phối hạ thế 22/0,4kV với kết cấu lưới 3 pha 4 dây có trung tính nối đất trực tiếp. Chỉ tiêu chiếu sáng đường đảm bảo độ chói của mỗi loại đường.

9.4. Quy hoạch cấp nước:

- Lưu lượng cấp nước tính toán: Khu vực trên đất liền $200\text{m}^3/\text{ngđ}$, khu vực trên đảo $1.342\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn cấp nước: Khu vực trên đất liền xây dựng trạm cấp nước tại khu vực hồ Đồng Môn, sử dụng nguồn nước ngầm. Khu vực trên đảo sử dụng nguồn nước mưa tích trữ trong hầm ngầm xây dựng trong lòng núi, nguồn nước biển đã qua xử lý và vận chuyển nước sạch từ đất liền ra đảo bằng tàu chuyên chở.

- Mạng lưới đường ống: Mạng ống phân phối chính xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch, căn cứ vào chỉ tiêu tính toán và diện tích đất dự kiến xây dựng các công trình để xác định lưu lượng tính toán của toàn khu quy hoạch. Dọc theo các tuyến ống phân phối chính xác định hướng cấp nước vào từng công trình.

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

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Lưu lượng thoát nước tính toán: Khu vực trên đất liền $83\text{m}^3/\text{ngđ}$, khu vực trên đảo $1.150\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Mạng lưới thoát nước thải: Khu vực trên đất liền nước thải từ các công trình được thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải dự kiến xây dựng tại khu đất hạ tầng kỹ thuật có công suất $100\text{m}^3/\text{ngđ}$. Khu vực trên đảo dự kiến xây dựng 05 trạm xử lý nước thải có công suất từ $150 - 300\text{m}^3/\text{ngđ}$ tại khu vực đất cây xanh quanh các công trình, nhóm công trình cần thu gom xử lý nước thải. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường và được tái sử dụng để tưới cây, rửa đường.

b) Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn được thu gom phân loại ngay từ nguồn thải và vận chuyển đến khu xử lý chung của huyện.

9.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Sử dụng nguồn cấp thông tin liên lạc từ khu vực đất liền đi ngầm ra khu vực đảo.

10. Các nội dung cần lưu ý trong quá trình triển khai thực hiện Dự án:

- Ranh giới phần diện tích mặt nước biển sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập hồ sơ thủ tục giao khu vực biển, đảm bảo phù hợp theo quy định và quy

mô diện tích mặt nước biển theo Quyết định chủ trương đầu tư (*điều chỉnh*). Việc bố trí các hạng mục công trình trên mặt biển (*các căn bungalow mặt biển, nhà hàng trên biển, cầu tàu,...*) phải phù hợp với phạm vi khu vực biển được giao và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về phương án đầu tư xây dựng công trình trước khi triển khai thực hiện đầu tư xây dựng. Đối với phần diện tích bãi cát tiếp giáp với cầu cảng, cách mép nước khoảng 100m là khu vực bãi tắm, vui chơi giải trí..., Nhà đầu tư không được đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trong phạm vi khu vực này.

- Khu vực trên đảo Cù Lao Mái Nhà xác định có 02 vị trí chiến lược dành cho quốc phòng. Các vị trí này dành riêng cho quốc phòng, không nằm trong diện tích đất quy hoạch phát triển du lịch, quá trình triển khai thực hiện dự án Nhà đầu tư thực hiện nghiêm ý kiến của BCH Quân sự tỉnh (tại Công văn số 1845/BCH-TH ngày 24/4/2018) về việc xác định diện tích đất dành cho quân sự trên đảo Cù Lao Mái Nhà, xã An Hải, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên, thuộc Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà. Quá trình thực hiện dự án, Chủ đầu tư phải chấp hành nghiêm các Văn bản của Bộ Quốc phòng, Bộ Tư lệnh Quân khu 5, BCH Quân sự tỉnh; phối hợp với BCH Quân sự tỉnh làm đường cơ động lên 02 cột mốc pháo binh; khu vực Cảng cập bến phía Tây của núi Cù Lao Mái Nhà và đường lên 02 cột mốc pháo binh là đường sử dụng chung kết hợp du lịch với quốc phòng.

- Việc xác định chiều cao các hạng mục công trình của dự án phải đảm bảo phù hợp theo Công văn số 310/TC-QC ngày 27/6/2019 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu.

- Không được liên doanh, liên kết với các đối tác người nước ngoài, kể cả Việt kiều; thực hiện nghiêm Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/9/2015 của Chính phủ về Quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam. Khi triển khai xây dựng một số hạng mục trong Dự án thường xuyên phối hợp với BCH Quân sự tỉnh và cần quan tâm đến một số công trình ngầm mang tính lưỡng dụng, vừa phục vụ cho dự án vừa sẵn sàng chuyển sang phục vụ nhu cầu quốc phòng khi có tình trạng khẩn cấp về quốc phòng và phải bàn giao lại toàn bộ cho BCH Quân sự tỉnh để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng mà không đòi hỏi tiến hành các thủ tục đền bù, hỗ trợ..., đối với đất và tài sản gắn liền trên đất.

- Nghiên cứu bố trí 01 gian nhà trên đảo Cù Lao Mái Nhà, để BCH Bộ đội Biên phòng tỉnh thực thi nhiệm vụ bảo vệ an ninh trật tự. Khi triển khai thực hiện dự án phải thông báo cho các lực lượng Bộ đội Biên phòng trước 03 ngày theo quy định (tại các Nghị định của Chính phủ: Số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/9/2015 về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam, số 96/2020/NĐ-CP ngày 24/8/2020 quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý, bảo vệ biên giới quốc gia).

- Quan tâm đến đời sống an sinh xã hội của người dân, tình hình an ninh trật tự ở địa bàn và bảo đảm đường tuần tra của các lực lượng chức năng qua khu vực dự án.

11. Các nội dung khác: (Như thuyết minh và bản vẽ quy hoạch kèm theo).

12. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

a) Phần bản vẽ: (Được lập riêng cho khu vực trên đất liền và khu vực trên đảo Cù Lao Mái Nhà).

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH - 01	1/2.000
2	Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	QH - 02	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	QH - 03	1/500
4	Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	QH - 04	1/500
5	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH - 05	1/500
6	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	QH - 06	Thích hợp
7	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH - 07	1/500
8	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa	QH - 08	1/500
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện	QH - 09	1/500
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước	QH - 10	1/500
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	QH - 11	1/500
12	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường	QH - 12	1/500
13	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH - 13	1/500
14	Bản vẽ quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch	QH - 14	Thích hợp
15	Bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược	QH - 15	Thích hợp

b) Phần văn bản: Thuyết minh tổng hợp (kèm theo bản vẽ thu nhỏ A3); các văn bản pháp lý liên quan; Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch; đĩa CD lưu trữ toàn bộ nội dung Đồ án điều chỉnh Quy hoạch.

c) Số lượng sản phẩm: 15 bộ hồ sơ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh và pháp luật về nội dung thẩm định, trình phê duyệt.

- Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch, Chủ đề án phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ

chức công bố, công khai Đồ án điều chỉnh Quy hoạch và bàn giao hồ sơ quy hoạch theo đúng quy định để các tổ chức, cá nhân được biết.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Tuy An; Giám đốc Công ty TNHH Xuân Thiện Ninh Bình và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Tấn Hồ

PHỤ LỤC

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

(Kèm theo Quyết định số 237/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2021 của UBND tỉnh)

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số căn	Ghi chú
A	Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch		1.367.740								
A.1	Khu vực đất liền		95.340	100,00	18.057	18,94	1-5	52.146	0,55	24	
I	Khu đón tiếp và điều hành; khu dịch vụ, vui chơi giải trí	CC	25.550	26,80	7.665	30	1-5	33.537	1,31		
		CC-1	15.170	15,91	4.551	30	5	22.755	1,50		Nhà làm việc, đón tiếp và điều hành, nhà ga cáp treo và các dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí
		CC-2	1.580	1,66	474	30	3	1.422	0,90		Trung tâm mua sắm phục vụ du khách
		CC-3	6.400	6,71	1.920	30	1-3	5.760	0,90		Đón tiếp khách nghỉ tại đất liền và các dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí
		CC-4	2.400	2,52	720	30	5	3.600	1,50		Khu nhà làm việc và nhà nghỉ của nhân viên
II	Khu lưu trú	BT	24.030	25,20	7.209	30	2	14.418	0,60		
		BT-1	11.140	11,68	3.342	30	2	6.684	0,60	9	Khu biệt thự nghỉ dưỡng 1

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số căn	Ghi chú
		BT-2	12.890	13,52	3.867	30	2	7.734	0,60	15	Khu biệt thự nghỉ dưỡng 2
III	Khu cây xanh công viên, cảnh quan	CX	24.420	25,61	1.221	5	1	1.221	0,05		
		CX-1	2.100	2,20	105	5	1	105	0,05		Cây xanh cảnh quan, bãi đỗ xe
		CX-2	2.680	2,81	134	5	1	134	0,05		Cây xanh cảnh quan, bãi đỗ xe
		CX-3	1.810	1,90	91	5	1	91	0,05		Cây xanh cảnh quan
		CX-4	5.110	5,36	256	5	1	256	0,05		Cây xanh cảnh quan, bãi đỗ xe
		CX-5	480	0,50	24	5	1	24	0,05		Cây xanh cảnh quan, bãi đỗ xe
		CX-6	8.580	9,00	429	5	1	429	0,05		Cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao
		CX-7	3.660	3,84	183	5	1	183	0,05		Cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao
IV	Khu phụ trợ	HT	6.540	6,86	1.962	30	1-2	2.970	0,45		
		HT-1	850	0,89	255	30	1	255	0,30		Trạm trung chuyển rác
		HT-2	1.380	1,45	414	30	1	414	0,30		Trạm xử lý nước sạch
		HT-3	950	1,00	285	30	1	285	0,30		Trạm xử lý nước sạch
		HT-4	3.360	3,52	1.008	30	2	2.016	0,60		Kho
V	Đất giao thông		14.800	15,52							Giao thông chính (liên hệ các khu chức năng)
A.2	Khu vực trên đảo		1.272.400	100,00	232.256	18,25	1-12	667.694	0,5	405	
I	Khu đón tiếp và điều hành; khu	CC, DV	396.268	31,14	111.921	15-30	2-5	305.309	0,8		

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số căn	Ghi chú
	dịch vụ, vui chơi giải trí										
		CC-1	12.806		1.921	15	2	3.842	0,3		Khu đón tiếp điều hành khu vực bến cảng
		CC-2	9.008		2.702	30	5	13.512	1,5		Khu đón tiếp, điều hành, nhà ga cáp treo
		CC-3	5.079		1.524	30	2	3.047	0,6		Khu nhà cộng đồng, bến cái tạo lòng bè
		CC-4	4.898		1.469	30	3	4.408	0,9		Trung tâm mua sắm phục vụ du khách
		CC-5	5.614		1.684	30	2	3.368	0,6		Công cộng, dịch vụ tại khu K2
		CC-6	31.725		9.518	30	5	47.588	1,5		Trung tâm hội nghị quốc tế
		CC-7	3.872		1.162	30	2	2.323	0,6		Công cộng, dịch vụ tại khu R2
		CC-8	5.616		1.685	30	2	3.370	0,6		Công cộng, dịch vụ tại khu R3
		CC-9	7.443		2.233	30	3	6.699	0,9		Công cộng, dịch vụ tại khu R1
		CC-10	3.418		1.025	30	3	3.076	0,9		Công cộng, dịch vụ tại khu nghỉ dưỡng đặc biệt
		DV1	5.176		1.553	30	2	3.106	0,6		Dịch vụ, nhà hàng, bể bơi vô cực tại khu R1
		DV2	9.290		2.787	30	2	5.574	0,6		
		DV3	26.939		8.082	30	3	24.245	0,9		Khu vui chơi, giải trí trong nhà

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số căn	Ghi chú
		DV4	28.378		8.513	30	3	25.540	0,9		Khu vui chơi giải trí cảm giác mạnh
		DV5	3.975		1.193	30	3	3.578	0,9		Dịch vụ, nhà hàng gắn với khu vui chơi giải trí
		DV6	7.463		2.239	30	2	4.478	0,6		Miếu Cô
		DV7	31.260		6.252	20	2	12.504	0,4		Khu vui chơi bãi biển phía Đông đảo
		DV8	9.225		2.768	30	2	5.535	0,6		Dịch vụ, nhà hàng, bể bơi vô cực tại khu R2
		DV9	12.721		3.816	30	2	7.633	0,6		Dịch vụ, nhà hàng, bể bơi vô cực quanh khu K1
		DV10	28.195		8.459	30	2	16.917	0,6		
		DV11	14.794		4.438	30	3	13.315	0,9		
		DV12	10.586		3.176	30	3	9.527	0,9		Dịch vụ nhà hàng tại khu K1
		DV13	19.125		3.825	20	2	7.650	0,4		Khu vui chơi bãi biển phía Đông đảo
		DV14	7.256		2.177	30	3	6.530	0,9		Dịch vụ, nhà hàng và công trình phụ trợ tại khu R3
		DV15	7.350		2.205	30	2	4.410	0,6		
		DV16	20.309		6.093	30	3	18.278	0,9		Dịch vụ nhà hàng, bể bơi khu R3
		DV17	37.767		11.330	30	2	22.660	0,6		Dịch vụ, nhà hàng và công trình phụ trợ phía Đông Nam đảo
		DV18	14.310		4.293	30	3	12.879	0,9		
		DV19	7.050		2.115	30	3	6.345	0,9		
		DV20	5.620		1.686	30	2	3.372	0,6		Đền thờ Thánh

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số căn	Ghi chú
											Giống
II	Khu lưu trú	BT,KS	317.327	24,94	109.876	30	2-12	351.927	1,11	405	
1	Khu resort R1, R2, R3		252.123		75.637	30	2	151.274	0,60	382	
	Khu resort R1	BT-1	17.847		5.354	30	2	10.708	0,6	24	
		BT-2	8.925		2.678	30	2	5.355	0,6	16	
		BT-3	11.236		3.371	30	2	6.742	0,6	17	
		BT-4	10.991		3.297	30	2	6.595	0,6	17	
		BT-5	20.550		6.165	30	2	12.330	0,6	35	
		BT-6	10.667		3.200	30	2	6.400	0,6	13	
	Khu resort R2	BT-7	4.197		1.259	30	2	2.518	0,6	8	
		BT-8	27.424		8.227	30	2	16.454	0,6	38	
		BT-9	14.791		4.437	30	2	8.875	0,6	28	
		BT-10	2.717		815	30	2	1.630	0,6	5	
		BT-11	12.450		3.735	30	2	7.470	0,6	22	
		BT-12	5.995		1.799	30	2	3.597	0,6	10	
		BT-13	8.143		2.443	30	2	4.886	0,6	13	
		BT-14	6.427		1.928	30	2	3.856	0,6	7	
		BT-15	5.128		1.538	30	2	3.077	0,6	7	
		BT-16	2.387		716	30	2	1.432	0,6	4	
		BT-17	2.262		679	30	2	1.357	0,6	4	
		BT-18	2.695		809	30	2	1.617	0,6	2	
		BT-19	2.868		860	30	2	1.721	0,6	2	
	Khu resort R3	BT-20	15.215		4.565	30	2	9.129	0,6	24	
		BT-21	20.483		6.145	30	2	12.290	0,6	30	
		BT-22	11.462		3.439	30	2	6.877	0,6	13	
		BT-23	7.845		2.354	30	2	4.707	0,6	13	
		BT-24	19.418		5.825	30	2	11.651	0,6	30	
2	Khu nghỉ dưỡng đặc biệt	BT-25	16.277		4.883	30	2-3	9.766	0,6	23	Lâu đài, biệt thự phục vụ khách cao cấp
3	Khu khách sạn, biệt thự K1, K2	KS	48.927		14.678	30	2-12	95.444	2,0	13	
	Khu khách sạn, biệt thự K1	KS-1	15.256		4.577	30	12	54.922	3,6		Khách sạn cao cấp 420 phòng
		KS-1-1	6.572		1.972	30	2	3.943	0,6	8	Biệt thự nghỉ

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số căn	Ghi chú
											đường
	Khu khách sạn, biệt thự K2	KS-2	22.577		6.773	30	5	33.866	1,5		Khách sạn cao cấp 128 phòng
		KS-2-1	4.522		1.357	30	2	2.713	0,6	5	Biệt thự nghỉ dưỡng
III	Khu cây xanh công viên, cảnh quan		376.434	29,58	10.459	5	1	10.459	0,03		
1	Cây xanh công viên, cảnh quan	CX	336.145	26,42	10.459	5	1	10.459	0,03		
		CX-1	126.232								Khu vực bảo tồn cây xanh tự nhiên
		CX-2	4.834		242	5	1	242	0,1		
		CX-3	23.485		1.174	5	1	1.174	0,1		
		CX-4	6.569		328	5	1	328	0,1		
		CX-5	10.216		511	5	1	511	0,1		
		CX-6	32.341		1.617	5	1	1.617	0,1		
		CX-7	35.926		1.796	5	1	1.796	0,1		
		CX-8	734		0	0	0	0	0,0		
		CX-9	12.462		623	5	1	623	0,1		
		CX-10	9.800		490	5	1	490	0,1		
		CX-11	2.078		104	5	1	104	0,1		
		CX-12	33.416		1.671	5	1	1.671	0,1		
		CX-13	30.294		1.515	5	1	1.515	0,1		
		CX-14	2.595		130	5	1	130	0,1		
		CX-15	5.163		258	5	1	258	0,1		
2	Cảnh quan		40.289	3,17							Vách đá tự nhiên quanh đảo
IV	Đất giao thông		112.684	8,86							
V	Khu dự trữ, phát triển	DT	69.687	5,48		20	2				
		DT-1	44.504			20	2				
		DT-2	18.090			20	2				
		DT-3	7.093			20	2				
B	Khu vực mặt		591.800								Khu vực mặt nước sử dụng từ

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số căn	Ghi chú
	nước biển										đất liền ra đảo và xung quanh đảo
I	Giao thông, hạ tầng kỹ thuật		181.000								Bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật nối từ đất liền ra đảo (tuyến điện, tuyến cáp treo...), bến tàu
II	Dịch vụ, vui chơi giải trí, lưu trú		410.800		5.400		1	5.400		30	Bố trí các căn Bungalow mặt biển, nhà hàng ẩm thực, dịch vụ biên như lặn biển, dù lượn, thể thao trên biển...

*** Ghi chú:**

- Diện tích đất cụ thể sẽ được cơ quan chức năng kiểm tra chính xác phù hợp với thực tế trong quá trình lập và thực hiện dự án đầu tư trình cấp thẩm quyền chấp thuận. Diện tích dự án chính thức sẽ do UBND tỉnh xem xét quyết định.
- Khi lập dự án đầu tư, triển khai thi công xây dựng, Chủ đầu tư phải tiến hành khảo sát lại cụ thể hiện trạng sử dụng đất, rà soát bom mìn, các công trình ngầm và nổi hiện có trong khu vực.
- Hình dáng công trình tại Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan có tính chất minh họa. Khi thiết kế công trình cụ thể cần tuân thủ theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã khống chế tại Bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01:2008/BXD), Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành khác có liên quan.

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà,
xã An Hòa Hải, huyện Tuy An**

(Kèm theo Quyết định số 237/QĐ-UBND ngày 18/02/2021 của UBND tỉnh)

PHẦN I

QUY ĐỊNH CHUNG

Bản Quy định này quy định việc sử dụng đất đai, xây dựng, bảo tồn, tôn tạo và sử dụng các công trình trong khu vực theo đúng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà, xã An Hòa Hải, huyện Tuy An.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng Khu du lịch còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

Các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;

Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan đến quy hoạch xây dựng và kiến trúc;

UBND huyện Tuy An và UBND xã An Hòa Hải quản lý toàn diện quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính thuộc quyền quản lý;

Sở Xây dựng và các cơ quan chức năng quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị có trách nhiệm giúp chính quyền quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính thuộc quyền quản lý.

PHẦN II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã An Hòa Hải, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên; được xác định cụ thể như sau:

- Khu vực trong đất liền:

+ Phía Đông giáp: Bờ biển, cách mép nước khoảng 100m (làm khoảng lùi tạo cảnh quan)

+ Các phía Tây, Nam, Bắc đều giáp đất trồng dương;

- Khu vực trên đảo: Gồm toàn bộ đảo Cù Lao Mái Nhà, cách đất liền khoảng 2km; có giới cận Đông, Tây, Nam, Bắc đều tiếp giáp với biển.

- Phần mặt nước sử dụng từ đất liền ra đảo và xung quanh đảo.

2. Quy mô:

- Quy mô diện tích khu đất: 136,77 ha, trong đó:
 - + Diện tích trong đất liền: 9,53 ha;
 - + Diện tích ngoài đảo Cù Lao Mái Nhà: 127,24 ha.
- Quy mô diện tích mặt nước: 59,18 ha.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất (quy mô diện tích, chức năng)

1. Khu vực đất liền:

Khu đất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch được giới hạn bởi các mốc giới 1, 2, 3, 4 và 5, có diện tích khoảng 95.340m². Các chức năng sử dụng đất trong khu vực nghiên cứu được phân bổ như sau:

- **Khu đón tiếp và điều hành; khu dịch vụ, vui chơi giải trí:** Có tổng diện tích khoảng 25.550m², chiếm 26,8% diện tích khu đất, gồm 04 ô đất có ký hiệu CC-1; CC-2; CC-3; CC-4, xây dựng các công trình điều hành, đón tiếp, nhà ga cáp treo, dịch vụ nhà hàng, trung tâm mua sắm và khu nhà nghỉ nhân viên, có tầng cao từ 1 đến 5 tầng theo từng chức năng sử dụng, mật độ xây dựng tối đa 30%.

Chức năng cụ thể và các chỉ tiêu sử dụng đất của từng ô xem bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất.

- **Khu lưu trú:** Có tổng diện tích khoảng 24.030m², chiếm 25,20% diện tích khu đất, gồm 02 ô đất có ký hiệu BT-1, BT-2; xây dựng khoảng 24 công trình biệt thự từ 1 đến 6 phòng ngủ, có tầng cao 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%.

Chức năng cụ thể và các chỉ tiêu sử dụng đất của từng ô: Xem bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất.

- **Khu cây xanh cảnh quan:** Có tổng diện tích khoảng 24.420m², chiếm 25,61% diện tích khu đất, gồm 07 ô đất có ký hiệu CX-1 đến CX-7, bố trí các vườn hoa cảnh quan, sân thể dục thể thao và các bãi đỗ xe phục vụ du khách.

- **Khu phụ trợ:** Có tổng diện tích khoảng 6.540m², chiếm 6,86% diện tích khu đất, gồm 04 ô đất có ký hiệu HT-1 đến HT-4, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước sạch, trạm xử lý nước thải, điểm tập kết rác và kho bãi), có tầng cao từ 1 - 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%.

- **Đất giao thông:** Có tổng diện tích khoảng 14.800m², chiếm 15,52% diện tích nghiên cứu, gồm các tuyến đường nội bộ phục vụ khu du lịch.

2. Khu vực ngoài đảo:

Quy mô khu đất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch có diện tích khoảng 1.272.400m²; phạm vi nghiên cứu được giới hạn bởi các mốc giới từ mốc 1 đến mốc 343, không bao gồm 02 khu vực đất an ninh quốc phòng giới hạn bởi các mốc từ QP1-1 đến QP1-36 và từ QP2-1 đến QP2-10. Các chức năng sử dụng đất trong khu vực nghiên cứu được phân bổ như sau:

- **Khu đón tiếp và điều hành; khu dịch vụ, vui chơi giải trí:** Có tổng diện tích khoảng 396.268 m², chiếm 31,14% diện tích khu đất, gồm 30 ô đất có ký hiệu từ CC-1 đến CC-10 và từ DV1 đến DV20, bố trí các công trình có chức năng điều hành, đón tiếp, nhà ga cáp treo, trung tâm hội nghị quốc tế, nhà cộng đồng (phục vụ người dân nuôi hải sản), trung tâm mua sắm, các dịch vụ ẩm thực như nhà hàng, quán bar, công cộng văn hóa như rạp chiếu phim, bảo tàng thư viện... và các công viên vui chơi giải trí trong nhà, ngoài trời, các công trình văn hóa tín ngưỡng (Miếu cô, tượng đài Thánh Gióng) và các công trình dịch vụ phụ trợ phục vụ du khách. Tầng cao công trình từ 1 đến 5 tầng tùy theo chức năng sử dụng, mật độ xây dựng tối đa 30%.

Chức năng cụ thể và các chỉ tiêu sử dụng đất của từng ô xem bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất.

- **Khu lưu trú:** Có tổng diện tích khoảng 317.327m², chiếm 24,94% diện tích khu đất, trong đó:

+ Khu resort có tổng diện tích khoảng 252.123m², gồm 24 ô đất có ký hiệu từ BT-1 đến BT-24, bố trí khoảng 382 căn biệt thự từ 1 đến 6 phòng ngủ, có tầng cao tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%, được chia thành 03 khu resort riêng biệt khép kín (khu R1, R2 và R3), trong đó khu resort R1 có khoảng 122 căn biệt thự, khu R2 có khoảng 150 căn biệt thự và khu R3 có khoảng 110 căn biệt thự.

+ Khu nghỉ dưỡng đặc biệt có tổng diện tích khoảng 16.277m², gồm 01 ô đất có ký hiệu BT-25, bố trí khoảng 23 căn biệt thự và lâu đài mơ ước từ 1 đến 10 phòng ngủ, có tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%.

+ Khu khách sạn, biệt thự (K1 và K2) có tổng diện tích khoảng 48.927m², gồm 02 khu khách sạn cao cấp và 02 cụm biệt thự. Trong đó khu K1 gồm 02 ô đất (KS-1 và KS-1-1) gồm tổ hợp khách sạn 12 tầng cấp hạng trên 5 sao, quy mô 420 phòng và khoảng 10 căn biệt thự cao 2 tầng; khu K2 gồm 02 ô đất (KS-2 và KS-2-1) gồm tổ hợp khách sạn 5 tầng cấp hạng 5 sao, quy mô 128 phòng và khoảng 05 căn biệt thự cao 2 tầng; mật độ xây dựng toàn khu tối đa 30%.

Chức năng cụ thể và các chỉ tiêu sử dụng đất của từng ô xem bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất.

- **Khu cây xanh công viên cảnh quan:** Có tổng diện tích khoảng 376.434m², chiếm 29,58% diện tích khu đất, gồm 15 ô đất (ký hiệu CX-1 đến CX-15), bố trí các công viên sinh thái tự nhiên, các vườn hoa cảnh quan, sân thể dục thể thao, bãi đỗ xe điện, ngoài ra còn có các vách đá tự nhiên ven biển là các không gian cảnh quan, nghỉ ngơi ngắm cảnh phục vụ du khách.

- **Đất dự trữ phát triển:** Có tổng diện tích khoảng 69.687m², chiếm 5,48% diện tích khu đất, gồm 03 ô đất (ký hiệu DT-1, DT-2 và DT-3), là đất

chưa sử dụng trong giai đoạn trước mắt, dự trữ dành cho các chức năng phục vụ khu du lịch trong tương lai.

- **Đất giao thông:** Có tổng diện tích khoảng 112.684m², chiếm 8,86% diện tích nghiên cứu, gồm các tuyến đường giao thông phục vụ khu du lịch trên đảo.

3. Khu vực mặt nước biển:

Tổng diện tích khoảng 591.800m², phạm vi nghiên cứu được giới hạn bởi các mốc giới từ mốc M1 đến M74. Khu vực mặt nước biển dự kiến gồm 02 chức năng chính:

- Phục vụ giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Trên đó bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật nối từ đất liền ra đảo (tuyến điện, tuyến cáp treo...), bến tàu trên phạm vi dự kiến khoảng 181.000m².

- Khu vực dịch vụ, vui chơi giải trí, lưu trú: Trên phạm vi dự kiến khoảng 410.800m² xung quanh đảo và giáp khu vực đất liền, bố trí các dịch vụ vui chơi giải trí biển như lặn biển, dù lượn, thể thao trên biển... và khu vực dịch vụ, lưu trú mặt biển với khoảng 30 bungalow và các nhà hàng phục vụ du khách.

Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất

ST T	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Ghi chú
	Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch	1.367.740					
A	Khu vực đất liền	95.340	100,0	18,53	1-5	0,53	
I	Khu đón tiếp và điều hành; khu dịch vụ, vui chơi giải trí	25.550	26,80	30,00	1-5	1,31	
II	Khu lưu trú	24.030	25,20	30,00	2	0,60	Gồm khoảng 24 lô biệt thự
III	Khu cây xanh công viên, cảnh quan	24.420	25,61	5,00	1	0,05	
IV	Khu phụ trợ	6.540	6,86	30,00	1-2	0,45	
V	Đất giao thông	14.800	-	-	-	-	
B	Khu vực trên đảo	1.272.400	100,0	18,29	1-12	0,5	
I	Khu đón tiếp và	396.268	31,1	15-30	2-5	0,8	

ST T	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Ghi chú
	điều hành; khu dịch vụ, vui chơi giải trí		4				
II	Khu lưu trú	317.327	24,9 4	30	2-12	1,1	Gồm khoảng 405 lô biệt thự
1	Khu resort R1, R2, R3	252.123		30	2	0,6	
2	Khu nghỉ dưỡng đặc biệt	16.277		30	2-3	0,6	
3	Khu khách sạn, biệt thự K1, K2	48.927		30	2-12	2,0	
III	Đất cây xanh, cảnh quan	376.434	29,5 8	5	1	-	
1	Đất cây xanh cảnh quan	336.145	26,4 2	5	1	-	
2	Vách đá tự nhiên	40.289	3,17	-	-	-	
IV	Đất giao thông	112.684	8,86	-	-	-	
V	Khu dự trữ, phát triển	69.687	5,48	20	2	-	
C	Khu vực mặt nước biển	591.800					
1	Giao thông, hạ tầng kỹ thuật	181.000	-	-	-	-	Bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật nối từ đất liền ra đảo (tuyến điện, tuyến cáp treo...), bến tàu
2	Dịch vụ, vui chơi giải trí, lưu trú	410.800	-	-	-	-	Bố trí các căn Bungalow mặt biển, nhà hàng ẩm thực, dịch vụ biển như lặn biển, dù lượn, thể thao trên biển...

Điều 4. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch

- Việc xây dựng trong khu vực phải lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành, hình thức kiến trúc phải được nghiên cứu đồng bộ trong việc gắn kết không gian khu vực.

- Các không gian công cộng dịch vụ được thiết kế theo hướng mở không có hàng rào che chắn ngoại trừ một số khu vực đặc biệt có thể sử dụng hàng rào cây xanh.

- Tại các vị trí theo quy hoạch là các công trình tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực phải đảm bảo quy mô, tính chất điểm nhấn không gian, tạo tính đặc thù riêng và gắn kết với không gian xung quanh.

- Việc đầu tư xây dựng, khai thác sử dụng các công trình phải tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật có liên quan.

- Các công trình khi thiết kế cụ thể cần lưu ý đảm bảo việc sử dụng của những người tàn tật được thuận tiện.

- Khi thi công cần đảm bảo khoảng lùi tối thiểu của công trình đã khống chế và khoảng cách các công trình theo quy định, các công trình phụ trợ có thể trùng chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các khu vực vườn hoa, cây xanh: Hình thức tổ chức sân vườn đường dạo đẹp, phong phú, thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch. Trong khu vực cây xanh, đường dạo có bố trí nhà vệ sinh các chòi nghỉ, công trình tiểu cảnh..., hình thức các công trình này được thiết kế đẹp mắt, phù hợp với cảnh quan và văn hóa Việt Nam.

Các khu vực vườn hoa cần sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo tươi xanh cho cả bốn mùa, có thể kết hợp các đường dạo, vòi phun nước, ghế đá, hệ thống chiếu sáng... để tăng cường hiệu quả sử dụng cho người đi bộ trong khu vực này, hàng rào (nếu có) cần thoáng, không che chắn tầm nhìn. Bố trí lối ra vào thuận tiện. Chủng loại cây xanh ưu tiên các loại cây hiện có trên đảo.

- Các công trình cần được xây dựng với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn, phù hợp với quy hoạch cảnh quan chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Ưu tiên sử dụng các vật liệu địa phương để tạo tính đặc trưng.

Điều 5. Đối với khu cây xanh cảnh quan, mặt nước

1. Các khu vực trọng tâm, tuyến, điểm nhấn và tầm nhìn quan trọng:

Các khu vực trọng tâm:

- Khu vực ven biển;
- Khu vực cầu cảng, nhà tiếp đón;
- Khu vực các công trình dịch vụ trung tâm, nhà hàng;
- Khu vực lưu trú: Biệt thự, khách sạn, bugalow;

- Các công trình và hạng mục công trình cùng hệ thống cây xanh, sân vườn nằm tại các lô đất nêu trên là khu vực trọng tâm bố cục không gian của dự án, việc thiết kế chi tiết trong khu vực này phải được nghiên cứu cụ thể, hài hoà giữa cây xanh, khoảng trống và công trình tạo nên sự sinh động, linh hoạt. Các hạng mục công trình trong khu vực này cần phải được thiết kế đồng bộ, tổng thể gắn với không gian kiến trúc cảnh quan công trình xung quanh và cần có được giải pháp tối ưu mang tính đặc thù (đặc biệt) trong việc tổ chức không gian đối với khu vực này.

2. Các khu vực tạo tuyến:

- Tuyến đường chính kết nối các chức năng và các không gian trọng tâm, các tuyến đường dạo trong các khu chức năng là tuyến cần được nghiên cứu không gian kiến trúc đồng nhất, có nhịp điệu để tạo cảnh quan cho công viên.

3. Các điểm nhấn quan trọng:

Là các công trình tại các lô đất có vị trí tạo lập không gian và khống chế không gian chung cho toàn bộ khu vực như công trình dịch vụ trung tâm, công trình nhà đón tiếp, khu bungalow ven biển, tháp vọng cảnh.

4. Chiều cao xây dựng công trình:

Chiều cao xây dựng công trình trong khu vực nghiên cứu:

- Công trình công cộng, đón tiếp, điều hành: 5 tầng;
- Công trình dịch vụ, nhà hàng: 2 - 3 tầng;
- Khách sạn: 12 tầng;
- Biệt thự nghỉ dưỡng: 2 tầng;
- Bungalow trên mặt biển: 1 tầng.

5. Khoảng lùi công trình:

Tuân thủ theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.

Các công trình cao tầng phải đảm bảo khoảng lùi theo quy chuẩn, đồng thời phải có khoảng đệm cần thiết để làm quảng trường, khu vực đỗ xe và đảm bảo tầm nhìn, thoát người.

6. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

Hình khối công trình đơn giản hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, hài hòa, không sử dụng màu sắc chói, đậm, gây phản cảm. Vật liệu công trình là những vật liệu địa phương sẵn có. Hạn chế sử dụng quá nhiều vật liệu kính trên bề mặt.

Đối với các công trình có chức năng điểm nhấn đô thị: Sử dụng giải pháp hợp khối kết hợp các tiểu cảnh trong ô đất nhằm tôn thêm điểm nhấn về không gian cho công trình. Hình thức kiến trúc hiện đại, độc đáo, màu sắc hài hòa với các khu vực xung quanh.

7. Hệ thống cây xanh, mặt nước và quảng trường:

a) Cây xanh dọc theo các tuyến đường:

- Thiết kế và lựa chọn cây trồng phải hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng.

- Không dùng các loại cây gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường...).

- Khuyến khích trồng dải cây xanh để cản bụi, tiếng ồn, tạo không gian cây xanh nhiều lớp, nhiều tầng bậc.

- Trồng cây bóng mát trên các dải cây xanh đủ lớn để tăng độ che phủ và giảm nhiệt độ chung môi trường.

- Cây xanh cách ly phải cần đảm bảo không cản trở tầm nhìn, không có rễ lớn ảnh hưởng đến các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

- Kích thước chỗ trồng cây được tính toán hợp lý, phù hợp ý đồ thiết kế cảnh quan.

- Chọn loại cây nên đồng nhất trên cả tuyến đường, hình thành hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên cùng một tuyến.

b) Yêu cầu đối với cây xanh dọc các tuyến đường:

- Cây thân thẳng, gỗ dai để phòng bị giòn, gãy bất thường, tán lá gọn, thân cây không có gai, có độ phân cành cao.

- Lá cây có bản rộng để tăng quang hợp, tăng hiệu quả làm sạch môi trường.

- Không hấp dẫn côn trùng làm ảnh hưởng vệ sinh môi trường.

- Tuổi thọ cây dài có tốc độ tăng trưởng tốt, có sức chịu đựng thời tiết khắc nghiệt, ít sâu bệnh, mỗi một.

- Khuyến khích cây có hoa đẹp, có biểu hiện đặc trưng theo mùa.

- Vị trí trồng cây ở khoảng trước tường ngăn giữa hai nhà, tránh trồng giữa cổng hoặc trước chính diện công trình.

c) Cây xanh cảnh quan:

- Lưu ý khoảng cách các công trình xung quanh tiếp giáp với cây trồng như: Cây bụi, cây thân gỗ cách tường nhà và công trình từ 2m đến 5m, cách vỉa hè và đường từ 1,5m đến 2m, cách các mạng ống ngầm từ 1m đến 2m.

- Lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm mang tính hiện đại nhưng không xa lạ với tập quán địa phương; không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

- Khuyến khích các giải pháp tăng cường không gian xanh bằng cây leo trên trụ đèn, "vườn đứng" trên tường rào, tường nhà...

- Đối với các trục không gian cây xanh, tại mỗi điểm chuyển tiếp hoặc kết thúc trục, bố trí các công trình có tính chất biểu tượng, đơn giản ví dụ: Tượng nhỏ, phù điêu... có tính chất đặc trưng.

- Đối với các khu chức năng khác nhau của dự án, khuyến khích dùng các loại gạch lát nền khác nhau, hình thức thiết kế đẹp, hiện đại ấn tượng.

Điều 6. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông:

Giao thông đường bộ:

*** Khu vực đất liền:**

- Tuyến đường trục chính kết nối giao thông khu vực với khu du lịch, đóng vai trò như trục cảnh quan chính trên đất liền, theo hướng Bắc Nam (cụ thể sẽ được xác định theo dự án đầu tư xây dựng tuyến đường và việc đầu tư tuyến đường sẽ được thực hiện trước khi triển khai dự án để đảm bảo việc đi lại của người dân).

- Các tuyến đường nội bộ trong khu du lịch: Trên cơ sở cơ cấu sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan, cổng vào của Dự án được bố trí ở trung tâm khu quy hoạch đầu nối từ đường trục chính vào khu du lịch. Cổng vào Dự án được thiết kế khu quảng trường tạo không gian mở đón tiếp du khách.

+ Các tuyến đường nội bộ rộng 12m bố trí tại khu vực sảnh tiếp đón và khu hạ tầng kỹ thuật.

+ Các tuyến đường vào nhà, đường dạo có bề rộng mặt cắt ngang điển hình 2m đến 4m, thiết kế dạng tự do, bám sát theo các công trình do đó sử dụng nhiều đường cong mềm mại liên tục. Các tuyến đường này kết nối các cụm công trình trong khu nghỉ liên kết công trình công cộng, cây xanh, vườn cảnh và các khu biệt thự nghỉ dưỡng. Trên các tuyến đường này chỉ sử dụng phương tiện sạch (xe điện, xe đạp ...).

- Bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe được bố trí ở phía Bắc và dọc các tuyến đường nội bộ bên trong khu đất. Ngoài ra tại khu vực nhà ga cáp treo cũng bố trí một điểm đỗ xe.

*** Khu vực đảo:**

- Tuyến đường trục chính trên đảo có bề rộng đường 13m là tuyến liên kết các khu du lịch trên đảo, ngoài ra đây cũng là tuyến đường đóng vai trò trục cảnh quan của khu vực.

- Tuyến đường nhánh chính trên đảo là các tuyến phục vụ việc khai thác dự án, lối vào chính các khu trung tâm, khu biệt thự nghỉ dưỡng, ngoài ra còn là tuyến đường phục vụ an ninh quốc phòng, có bề rộng đường 8m.

- Tuyến đường vào công trình và đường dạo trên đảo:

+ Đường vào công trình có bề rộng mặt cắt ngang điển hình 6m (lòng đường rộng 4m, lề gia cố rộng 2x1m), được thiết kế dạng vòng tự do, sử dụng nhiều đường cong bám sát điều kiện địa hình tự nhiên, kết nối nội bộ khu dịch vụ và khu nghỉ dưỡng của dự án. Tại các vị trí điểm cuối của các tuyến đường nội bộ có bố trí đảo giao thông phục vụ cho việc quay xe.

+ Đường dạo trong khu vực được bố trí chủ yếu ở khu vực biệt thự, cây xanh thể thao phục vụ nhu cầu vui chơi thể thao trong khu vực... có bề rộng mặt cắt ngang điển hình 3m đến 4m.

- Bãi đỗ xe:

+ Trên khu vực đảo cơ bản sử dụng phương tiện xe điện, xe đạp và đi bộ hạn chế tối đa các phương tiện dùng động cơ xăng nhằm bảo tồn đa môi trường tự nhiên của khu vực.

+ Dự kiến bố trí 06 bãi đỗ xe phục vụ khách du lịch, nghỉ dưỡng. Các bãi đỗ xe được bố trí cách nhau khoảng 300m đến 500m trong đó có bãi ở gần khu bến thuyền, cầu tàu phục vụ nhu cầu đỗ xe và đưa đón khách du lịch từ cầu cảng đến khu nghỉ dưỡng và ngược lại. Ngoài ra, tại các vị trí sảnh của các công trình dịch vụ cũng dự kiến các bãi đỗ xe với quy mô nhỏ hơn đảm bảo cho việc đưa đón khách được thuận tiện.

*** *Giao thông đường thủy:***

- Đầu tư mới khu bến thuyền, cầu tàu tại khu vực bờ biển phía Tây của đảo tạo thành tuyến đường thủy kết nối thuận tiện từ đất liền đến khu vực đảo.

- Xây dựng bến du thuyền ở phía Tây Bắc đảo, phục vụ lượng du khách cao cấp, tạo nơi neo đậu du thuyền cũng như tàu lặn để tham quan đáy biển. Giao thông đường thủy được tính toán hợp lý nhằm đảm bảo phục vụ cho dự án và giao thông đi lại của tàu thuyền người dân qua khu vực này.

*** *Tuyến cáp treo:***

Xây dựng tuyến cáp treo nối từ đất liền ra đảo và nhà ga cáp treo tại khu vực đất liền cũng như trên đảo Cù Lao Mái Nhà. Vị trí xây dựng nhà ga trên đất liền đặt tại khu vực gần bờ biển phía Đông của khu đất và vị trí nhà ga trên đảo đặt tại khu vực gần bờ biển phía Tây của đảo tạo thành tuyến đường cáp trên cao kết nối thuận tiện từ đất liền đến khu vực đảo.

Quy mô dự kiến của tuyến cáp treo có chiều dài 2,4km; gồm 2 nhà ga và có 2 trụ chính. Công suất thiết kế dự kiến với 50 cabin loại 8 chỗ với công suất chuyên chở khoảng 1.000 - 1.500 khách trong 1 giờ. Thời gian đi suốt tuyến khoảng 8 phút với vận tốc 6m/s. Hệ thống cáp treo có chiều cao thông thủy khoảng 50m đến 80m đảm bảo thuận lợi cho tàu thuyền đi lại, cũng như đảm bảo về vấn đề an ninh quốc phòng.

Quy mô này được tính toán đáp ứng đủ nhu cầu đi lại trong giai đoạn trước mắt cũng như giai đoạn lâu dài khi lượng du khách đông đáp ứng tốt nhu cầu phát triển du lịch trong tương lai.

*** *Chỉ giới đường đỏ:***

- Để triển khai việc xác định mạng lưới đường ngoài thực địa, cùng bản vẽ quy hoạch giao thông, bản vẽ chỉ giới đường đỏ nhằm mục đích:

+ Hướng dẫn việc chuyển tuyến đường trong bản vẽ trên cơ sở tọa độ các tim đường và các điều kiện khống chế, kết hợp với mặt cắt ngang từ đó xác định tim đường và chỉ giới đường đỏ ngoài thực địa.

+ Các số liệu tọa độ, điều kiện cấm khác, xem chi tiết trên bản vẽ.

- Trên cơ sở các tim đường đã được định vị, kết hợp các mặt cắt ngang đường áp dụng cho từng tuyến đường để xác định chỉ giới đường đỏ.

Do khu vực nghiên cứu có địa hình đồi núi nên trong giai đoạn lập dự án một số tuyến đường có thể được vi chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế.

*** Chỉ giới xây dựng:**

Do các công trình dự kiến xây dựng trong khu quy hoạch có chiều cao xây dựng thấp vì vậy chỉ giới xây dựng tối thiểu trùng với chỉ giới đường đỏ. Khoảng lùi xây dựng công trình cụ thể xem trên bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

2. San nền:

- Cao độ thiết kế tim đường quy hoạch tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở bám sát đường đồng mức hiện trạng. Về nguyên tắc chỉ đào, đắp đường trong trường hợp độ dốc dọc của đường quá lớn ảnh hưởng đến an toàn giao thông.

- Cao độ nền các ô đất xây dựng công trình được thiết kế phù hợp với nền hiện trạng của bản thân khu vực dự kiến xây dựng công trình để tránh khối lượng đào đắp lớn.

- Nền các lô đất được san có hướng dốc về phía các tuyến đường xung quanh nơi bố trí hệ thống thoát nước mặt. Độ dốc san nền các lô đất chọn tối thiểu $i > 0,004$.

+ Cao độ khống chế đường và nền các lô đất dự kiến thấp nhất: +4,0m.

+ Cao độ khống chế đường cao nhất: +94,0m (phù hợp với cao độ nền hiện trạng của khu vực).

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng phải có giải pháp san nền đảm bảo tương quan phù hợp với cao độ nền tự nhiên của khu vực và đảm bảo yêu cầu thoát nước mặt.

- Tính toán khối lượng san đắp nền:

+ Do tính chất đặc thù, khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có cao độ nền và độ dốc địa hình tương đối lớn nên đồ án không thiết kế san nền và tính toán khối lượng theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Khối lượng san đắp nền sẽ được tính toán cụ thể trong giai đoạn tiếp sau.

+ Đối với các khu vực chênh cao độ xử lý nền bằng taluy, tường chắn hoặc kè cứng để đảm bảo yêu cầu về độ an toàn và thẩm mỹ.

3. Thoát nước mưa:

Khu đất liền:

* Hướng thoát nước: Khu vực nghiên cứu có hướng dốc từ Tây sang Đông, thoát nước mặt ra biển.

* Thiết kế hệ thống thoát nước:

- Dọc theo các tuyến đường trong khu đất xây dựng các tuyến rãnh $B = 0,5-0,8\text{m}$ và tuyến cống bản $B \times H = 0,8 \times 0,8\text{m}$ thu gom nước mặt của khu đất rồi thoát ra biển.

- Các tuyến cống, rãnh được thiết kế theo nguyên tắc ngắn nhất. Rãnh được đặt dưới lòng đường.

- Bố trí giếng thăm: Giếng thăm được bố trí tại vị trí thay đổi tiết diện cống, điểm chuyển hướng, tại các vị trí ngã giao nhau. Khoảng cách giữa các giếng tùy thuộc đường kính cống và điều kiện thực tế.

Khu đảo:

- Do khu vực nghiên cứu có hướng dốc địa hình lớn, cao độ nền tự nhiên đã đảm bảo yêu cầu thoát nước so với mực nước biển lớn nhất nên hệ thống thoát nước mặt được thiết kế là các tuyến rãnh hở có kích thước $B = 0,5-0,8\text{m}$ đi dọc các trục đường, sườn dốc của đảo và độ dốc dọc rãnh bám theo độ dốc dọc các tuyến đường.

- Xây dựng các tuyến rãnh nắp đan dọc tuyến đường đi qua các khu vực xây dựng công trình nhà ở, dịch vụ TDTT... để đảm bảo mỹ quan.

- Dọc các tuyến đường tùy theo hướng dốc địa hình mà đề án đề xuất vị trí các tuyến rãnh hở cho phù hợp, đảm bảo thoát nước cho đường và khu vực phía trên. Hệ thống cống, rãnh trên các tuyến đường nội bộ này có thể được xem xét bổ sung hoặc điều chỉnh cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc công trình ở giai đoạn thiết kế tiếp theo.

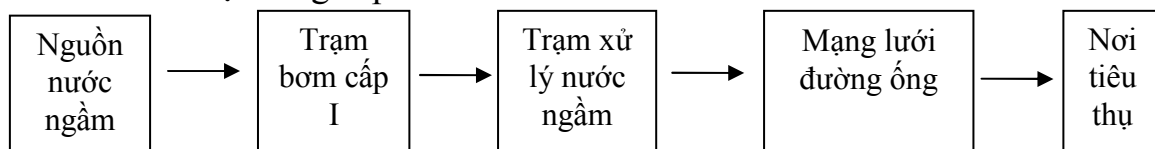
- Các hố ga trên mạng lưới được xây dựng ở những điểm cống thoát nước mưa thay đổi hướng, thay đổi kích thước rãnh, độ dốc hoặc có cống nhánh thu nước đổ vào. Các hố ga này còn được sử dụng để phục vụ công tác thông tắc nạo vét trong quá trình sử dụng.

4. Hệ thống cấp nước:

a) Khu đất liền:

- Nguồn cấp: Xây dựng trạm cấp nước tại khu vực hồ Đồng Môn, sử dụng nước hồ Đồng Môn để xử lý, phục vụ cho dự án và khu vực dân cư. Trong giai đoạn trước mắt, khi chưa xây dựng hệ thống cấp nước của huyện (trạm cấp nước sạch, các tuyến ống cấp nước), sử dụng nguồn nước ngầm trong khu vực. Xây dựng trạm xử lý nước cấp tại khu đất hạ tầng kỹ thuật để cung cấp cho khu vực nghiên cứu.

- Sơ đồ hệ thống cấp nước:



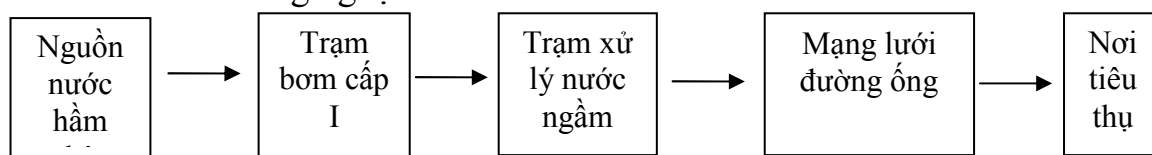
b) Khu đảo:

- Nguồn cấp: Nguồn nước cấp cho khu đảo được lấy từ các nguồn:
- Nguồn nước mưa:

Sử dụng nguồn nước mưa, tích trữ trong hầm ngầm xây dựng trong lòng núi theo phương án đề xuất trong quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà đã được UBND tỉnh phê duyệt (tại quyết định số 1545/QĐ-UBND ngày 07/8/2018). Cụ thể:

+ Xây dựng theo từng giai đoạn: Giai đoạn 1 xây dựng 03 hầm chứa nước ngầm trong lòng núi chiều dài 100m, rộng 8m, sâu 10m. Tổng dung tích chứa nước: 24.000m³. Giai đoạn 2 xây dựng thêm 4 hầm chứa nước mưa trong lòng núi chiều dài 100m, rộng 8m, sâu 10m. Tổng dung tích chứa nước: 32.000m³. Vị trí các hầm ngầm sẽ được xác định chính xác trong quá trình thiết kế tiếp theo.

+ Sơ đồ công nghệ:



- Nguồn nước biển:

Sử dụng công nghệ xử lý nước biển thành nước ngọt để cấp cho các khu vực trên đảo, xây dựng các module xử lý với công suất 350m³/ngđ/module. Hệ thống xử lý này có thể đặt trong các container tại các khu đất cây xanh với diện tích khoảng 50m².

+ Công nghệ xử lý nước biển thành nước ngọt này là khâu tách các tinh thể muối rất nhỏ ra khỏi nước biển bằng kỹ thuật thẩm thấu ngược có sử dụng màng lọc RO, kỹ thuật này cho phép tách muối trong khi vẫn giữ được một số khoáng chất cần thiết cho cơ thể con người. Hơn nữa nó cho phép thực hiện xử lý nước biển ở quy mô công suất lớn, đáp ứng được nhu cầu sử dụng nước trên đảo.

+ Sơ đồ dây chuyền công nghệ xử lý này gồm 5 thiết bị xử lý qua 5 công đoạn khác nhau. Nước biển được bơm qua thiết bị đầu tiên để lọc rong, rêu, tảo bằng màng lọc có kích thước lỗ 50 micromet. Sau đó, thiết bị lọc "vạn năng" sẽ lọc sạch các chất có kích thước lớn hơn 20 micromet. Sang thiết bị thứ ba, Ca, Mg, Br... được loại ra khỏi nước biển dưới dạng muối carbonat bằng phương pháp trao đổi cation. Thiết bị lọc thứ tư tiếp tục loại các chất có kích thước lớn hơn 5 micromet ra khỏi nước biển. Và đến thiết bị cuối cùng sử dụng màng lọc RO có kết cấu đặc biệt. Quá trình thẩm thấu ngược diễn ra tại đây khi nước biển (sau khi đã qua các công đoạn tiền xử lý trước đó) được bơm áp suất cao tới 70 asmosphere qua hệ thống màng lọc này. Kết thúc quá trình thẩm thấu ngược, sẽ thu được một lượng nước ngọt bằng 36% lượng nước biển lọc qua dây chuyền.

+ Nước sạch được tập trung vào bể trung chuyển, nước từ bể trung chuyển này được bơm vào hệ thống cấp nước sạch của khu vực quy hoạch.

- Vận chuyển nước sạch từ đất liền ra đảo bằng tàu chuyên chở: Khi nhu cầu lưu lượng tăng cao, có thể bổ sung nguồn nước sạch cho khu đảo từ đất liền thông qua tàu chuyên chở.

- Ngoài ra, nguồn nước tưới cây, rửa đường trong khu vực nghiên cứu có thể được lấy từ nước thải sau xử lý. Nước thải từ các công trình được thu gom, xử lý đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định hiện hành, được lưu trữ tại bể chứa và được tái sử dụng cho tưới cây, rửa đường. Áp dụng công nghệ xử lý tiên tiến, hiện đại có thể tái sử dụng được 50 - 60% lưu lượng nước thải.

5. Hệ thống thoát nước thải:

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch có địa hình trải dài, độ dốc lớn, lượng thải sinh hoạt phát sinh nhỏ. Nếu thu gom toàn bộ lượng thải về điểm xử lý tập trung thì sẽ không kinh tế, đề xuất mô hình xử lý nước thải phân tán. Các cụm công trình được thu gom về các trạm xử lý nước thải cục bộ, kiến nghị sử dụng bể XLNT hợp khối. Đây là loại bể thích hợp với mô hình xử lý phân tán, thích hợp với những khu vực đòi hỏi điều kiện VSMT cao, có thể bố trí chìm dưới đất để tiết kiệm diện tích và hạn chế ảnh hưởng tới cảnh quan, môi trường chung, công suất áp dụng linh hoạt có thể áp dụng cho từng đối tượng hay một nhóm đối tượng xả thải.

- Trong khu vực nghiên cứu theo tính toán sẽ đặt 05 công trình XLNT có công suất từ 150 - 300m³/ngđ, dự kiến xây dựng trong khu vực đất cây xanh quanh các công trình, nhóm công trình cần thu gom, xử lý nước thải. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt giới hạn A của tiêu chuẩn QCVN08-2008/BTNMT, TCVN 7222-2002 trước khi xả ra nguồn tiếp nhận (được tái sử dụng làm nước tưới cây, rửa đường).

*** Hệ thống thoát nước:**

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến theo sơ đồ như sau:

Bể tự hoại → cống thu nước thải → Trạm xử lý nước thải cục bộ → bể ngầm lưu trữ (để tái sử dụng nước thải sau khi đã xử lý vào mục đích như tưới cây, rửa đường,...).

- Hệ thống đường cống thoát nước có đường kính $D = 0,3\text{m}$ bằng ống nhựa HDPE, độ dốc tối thiểu $i = 1/D$, bố trí dọc theo tuyến giao thông để thuận lợi cho việc quản lý và bảo dưỡng. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m tính tới đỉnh cống.

- Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải bố trí các giếng thăm tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại điểm xả các công trình bố trí các

hồ ga thăm đề nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống. Khoảng cách các hồ ga theo tiêu chuẩn hiện hành.

- Mạng cống thoát nước thải có tính chất định hướng làm cơ sở cho hệ thống nước thải bên trong công trình thoát ra. Vị trí điểm đầu nối cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Đối với khu vực Bungalow trên biển và công trình resort ghềnh đá: Vị trí các tuyến cống thoát nước thải, độ sâu chôn cống, độ dốc tuyến cống cũng như vị trí đặt công trình xử lý nước thải cục bộ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn thiết kế tiếp theo, phù hợp với phương án thiết kế kiến trúc các công trình này.

- Đối với những đoạn cống đặt theo địa hình có độ dốc lớn, khi thi công cần xây dựng các giếng giảm áp để đảm bảo hệ thống cống thoát nước thải vận hành an toàn và liên tục.

6. Cấp điện:

Đối với khu vực trên đất liền:

Căn cứ vào bảng tính toán phụ tải, căn cứ vào hiện trạng lưới điện khu vực. Xây dựng đường dây 22kV hỗn hợp bao gồm mạch kép đường dây trên không dây dẫn có tiết diện 240mm² và đường dây cáp ngầm có tiết diện 240mm² từ lưới trung thế 22kV trạm 110kV An Mỹ, dài khoảng 18,5km (trong đó cáp ngầm dài 2,5km và đường dây trên không dài 16km) cấp điện cho Dự án.

Tuyến điện hiện trạng đi ngang qua khu đất quy hoạch, trong tương lai cần làm việc với Điện lực khu vực để có giải pháp dỡ bỏ và thay thế bằng tuyến điện xây dựng mới đi ngầm dọc vỉa hè đường quy hoạch, đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

Đối với khu vực trên đảo Cù Lao Mái Nhà:

Nguồn điện được lấy từ lưới trung thế 22kV trạm 110kV An Mỹ từ khu vực trên đất liền đi ngầm hoặc đi cùng với hệ thống cáp treo ra ngoài đảo.

*** Trạm biến áp phân phối:**

- Trên cơ sở nhu cầu dùng điện của từng khu vực bố trí các trạm lưới 22/0,4kV cho phù hợp với công suất yêu cầu. Bán kính phục vụ của trạm đảm bảo đối với khu đông khách là 300 - 500m, khu thưa khách là 600 - 800m. Dự kiến sẽ bố trí 22 TBA - trạm Ki-ốt:

+ Đối với khu vực trên đất liền: 1 TBA-750kVA, 1 TBA-1.000kVA

+ Đối với khu vực trên đảo: 1 TBA-630kVA, 4 TBA-750kVA, 3 TBA-800kVA, 9 TBA-1.000kVA, 2 TBA-2x1.000kVA, 1 TBA-2x1.250kVA.

- Trạm biến áp phân phối cần đảm bảo: Vị trí trạm xây mới phải trung tâm phụ tải, gần đường giao thông, phù hợp với cảnh quan quy hoạch chung.

*** Mạng lưới đường dây cấp điện trung áp:**

- Hệ thống đường dây cấp điện trung áp dùng cáp ngầm, được luồn trong ống HDPE chôn trực tiếp trong đất.

- Cấp điện 22kV để đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành nhằm giảm tổn thất và nâng cao chất lượng điện năng, tiến độ đồng bộ với thời gian xây dựng các trạm biến áp nguồn.

*** Lưới hạ thế 0,4kV:**

Cấp điện áp phân phối hạ thế chọn thống nhất dùng 22/0,4kV với kết cấu lưới 3 pha 4 dây có trung tính nối đất trực tiếp.

Lưới 0,4kV tổ chức theo mạng hình tia dùng cáp ngầm, được luồn trong ống HDPE chôn trực tiếp trong đất.

*** Lưới chiếu sáng:**

Chỉ tiêu chiếu sáng đường đảm bảo độ chói của mỗi loại đường. Toàn bộ các đường có mặt cắt cắt từ trên 3,5m đều được chiếu sáng. Đường có mặt cắt từ trên 11m bố trí 2 tuyến chiếu sáng 2 bên đường. Đường có mặt cắt từ dưới 10,5m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường. Các trục đường có dải phân cách rộng bố trí tuyến chiếu sáng đi trên dải phân cách.

+ Chiếu sáng đường dùng đèn Natri cao áp hoặc đèn Led có công suất 150w đến 250w.

+ Chiếu sáng vườn hoa công viên dùng đèn chùm, đèn nấm và các loại đèn trang trí.

+ Thiết bị chiếu sáng dùng loại đèn hiện đại tiết kiệm điện năng và được đi chung với các cột điện phân phối lưới điện. Dùng role thời gian để đóng cắt.

*** Giải pháp cấp điện ra đảo:**

Giải pháp cấp điện ra đảo chủ yếu phục vụ quá trình thi công và một phần hoạt động sản xuất: Đi cáp trung thế 22kV đi ngầm theo ranh giới quy hoạch từ đất liền ra đảo. Nguồn điện được lấy từ lưới trung thế 22kV trạm 110kV An Mỹ.

*** Giải pháp cấp điện dự phòng trên đảo:**

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện cụ thể của các công trình, ngoài lưới điện được cấp từ hệ thống đường dây 22kV điện lực, các công trình được cấp nguồn điện dự phòng bằng máy phát điện diesel tại chỗ, có công suất phù hợp với yêu cầu cấp điện dự phòng.

7. Vệ sinh môi trường:

- Tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn thải. Chất thải rắn thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: Nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu hủy theo quy định của pháp luật.

- Trên các trục đường chính, khu vực cây xanh đường dạo cần đặt các thùng rác công cộng dung tích 50l khoảng cách của các thùng từ 60 đến 100m/thùng. Cụ thể sẽ được xây dựng trong các giai đoạn tiếp theo.

- Chất thải rắn trong khu đảo được thu gom, vận chuyển, tập kết tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, diện tích 850m² tại khu đất liền trước khi vận chuyển đến khu xử lý chung của huyện.

8. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp thông tin cho khu vực được đầu nối với mạng lưới cáp quang vượt biên, từ đất liền cấp ra đảo. Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành, các nhà cung ứng dịch vụ để xác định giải pháp đầu nối với mạng lưới thông tin chung của khu vực.

- Xây dựng các tuyến cống bể cáp dọc theo hành lang các tuyến đường quy hoạch dẫn đến từng công trình tùy theo tính chất sử dụng của từng loại công trình, kích thước các tuyến cống bể được thiết kế khác nhau.

- Tủ cáp: Dự kiến xây dựng mới 3 tủ: Vị trí tủ cáp và dung lượng trong bản vẽ này được xác định có tính chất sơ bộ. Vị trí và dung lượng chính xác sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với mặt bằng chính thức của ô đất trong các giai đoạn thiết kế tiếp theo.

- Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng truyền hình... cung cấp các dịch vụ cho cộng đồng sống và làm việc, nghỉ dưỡng tại khu quy hoạch, sẽ được nhà cung cấp dịch vụ triển khai tới từng đơn vị thông qua mạng cáp hoặc đầu thu tín hiệu, được nghiên cứu ở giai đoạn sau, nhưng trên cơ sở phải căn cứ theo hệ thống tuyến và ống kỹ thuật mà giai đoạn này đã thiết kế, đảm bảo tính đồng bộ thống nhất.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Khen thưởng

Đối với các cơ quan quản lý chuyên ngành về xây dựng và chính quyền địa phương: Việc tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo đúng với quy định đề ra sẽ là điều kiện để xét thi đua khen thưởng hàng năm của đơn vị.

Đối với các cá nhân và tập thể: Việc thực hiện tốt quy định là căn cứ quan trọng để tuyên dương khen thưởng theo các quy định chung của chính quyền.

Đối với các nhà đầu tư, các tổ chức tư vấn thiết kế, thi công: Việc thực hiện tốt quy định này sẽ là các căn cứ quan trọng để biểu dương, khen thưởng, xem xét cho tiếp tục đầu tư, hành nghề trên địa bàn.

Điều 8. Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm

Các cơ quan quản lý chuyên ngành về xây dựng, đất đai và chính quyền địa phương có trách nhiệm thực hiện việc thanh tra các hoạt động quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng, quản lý đất đai xây dựng trong phạm vi áp dụng quy định quản lý quy hoạch xây dựng.

Việc xử lý vi phạm hành chính thực hiện theo các quy định về trình tự, thủ tục theo pháp luật xử lý vi phạm hành chính được Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua ngày 02/7/1997 xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực sử dụng đất đai. Các Nghị định của Chính phủ: Số 26-CP ngày 26/4/1996 quy định xử phạt vi phạm hành chính về bảo vệ môi trường; số 126/2004/NĐ-CP ngày 26/5/2004 về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý

công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà và các văn bản pháp luật khác hiện hành có liên quan.

PHẦN IV
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9.

Mọi tổ chức và cá nhân có hoạt động kinh doanh, xây dựng trong phạm vi quy hoạch khu vực không gian ven biển có trách nhiệm thi hành quy định này.

Mọi hành vi vi phạm quy định này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 10.

Giao UBND huyện Tuy An chịu trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc việc triển khai quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng các Điều trong quy định này.

Điều 12.

Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ban hành. Những quy định trước đây trái với quy định tại bản Quy định này đều bãi bỏ. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh cần phản ánh kịp thời về các cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét giải quyết./.