

Số: 2145/QĐ-UBND

Thị xã Duyên Hải, ngày 27 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu Du lịch Ba Động, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUYÊN HẢI

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

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 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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

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

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

Căn cứ Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 21/6/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung đô thị Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh đến năm 2040;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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 Thông báo số 1932-TB/VPTU ngày 22/7/2023 của Chánh Văn phòng Tỉnh ủy Trà Vinh về việc thông báo kết luận của Thường trực Tỉnh ủy;

Căn cứ Quyết định số 653/QĐ-UBND của UBND thị xã Duyên Hải ngày 11/5/2023 về việc phê duyệt quy hoạch phân khu Trường Long Hoà.

Căn cứ Công văn số 3162/UBND-KT ngày 20/11/2023 của Ủy ban thị xã Duyên Hải về việc chấp thuận chủ trương lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Ba Động, thị xã Duyên Hải;

Căn cứ Quyết định số 1390/QĐ-UBND ngày 19/8/2024 của UBND thị xã Duyên Hải về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Du lịch Ba Động, thị xã Duyên Hải;

Căn cứ Nghị quyết số 39/NQ-HĐND ngày 19/12/2024 của Hội đồng nhân dân thị xã Duyên Hải về việc thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Du lịch Ba Động, thị xã Duyên Hải;

Căn cứ Công văn số 2439/SXD-QHKT&PTĐT ngày 27/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Trà Vinh về việc góp ý quy đồ án hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Ba Động, thị xã Duyên Hải (lần 2);

Xét Tờ trình số 280/TTr-PQLĐT ngày 27/12/2024 của Trưởng phòng Quản lý đô thị thị xã Duyên Hải về việc xin phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Du lịch Ba Động, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Du lịch Ba Động, thị xã Duyên Hải với nội dung chính như sau:

I. PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Du lịch Ba Động, thị xã Duyên Hải.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị thị xã Duyên Hải.

3. Phạm vi ranh giới:

Vị trí khu đất quy hoạch tọa lạc tại ấp Cồn Trứng, xã Trường Long Hoà, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh; khu đất có ranh giới tứ cận như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường D3 (trong quy hoạch phân khu Trường Long Hoà) trước Ban quản lý rừng.

- Phía Nam: Giáp đường D1 (trong quy hoạch phân khu Trường Long Hoà). Đường vào cổng chính Khu du lịch Ba Động.

- Phía Đông: Giáp biên Ba Động.

- Phía Tây: Giáp đất của các hộ dân.

4. Quy mô, diện tích:

Khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch Ba Động có quy mô 10,81 ha.

II. TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG, MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN:

1. Tính chất - chức năng:

- Là khu du lịch sinh thái gắn với biển phục vụ cho du khách trong và ngoài nước với nhiều loại hình dịch vụ khác nhau bao gồm các công trình nghỉ dưỡng như: Biệt thự nghỉ dưỡng, Resort nghỉ dưỡng, khách sạn...cùng với đó là các dịch vụ thương mại, Khu vui chơi giải trí, khu cây xanh cảnh quan, khu phụ trợ và các dịch vụ khác.

- Liên kết với các khu di tích, khu du lịch trong tỉnh hình thành hệ thống điểm tham quan, du lịch sinh thái.

2. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá quy hoạch chung đô thị Duyên Hải được phê duyệt tại Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 21/6/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh, quy hoạch phân khu Trường Long Hoà được phê duyệt tại Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 11/5/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Duyên Hải.

- Kiến tạo một khu du lịch biển mới có tính gắn kết với tổng thể quy hoạch chung của thị xã Duyên Hải theo các chỉ tiêu và yêu cầu phù hợp. Có nghiên cứu bổ trợ về sử dụng đất cũng như tính chất, quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật trong không gian phát triển chung.

- Kết nối hài hòa với hệ thống kiến trúc cảnh quan bờ biển.

- Tạo điểm nhấn kiến trúc trong quy hoạch đô thị là công trình tiêu biểu trong khu vực.

- Lập được kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo lập một môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan phù hợp với tính chất và chức năng phục vụ đảm bảo tính hài hòa và đồng bộ với xu hướng phát triển của khu vực.

- Góp phần cải thiện môi trường, kích cầu trong xã hội, tạo thêm việc làm cho người lao động trên nhiều lĩnh vực.

- Là cơ sở pháp lý kêu gọi đầu tư, để quản lý đầu tư xây dựng của khu vực.

III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN:

1. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng chung toàn khu 9,90%.

- Mật độ xây dựng trong các khu đất xây dựng công trình 24,80%.

- Mật độ xây dựng trong các khu đất công viên, cây xanh <5%.

- Tầng cao xây dựng 1 - 2 tầng.

- Tổng dân số dự kiến: 400 - 600 người. Trong đó:
- + Số khách tham quan sử dụng dịch vụ khoảng: 350 - 550 người.
- + Số lượng nhân viên phục vụ, điều hành khoảng: 30 - 50 người.

2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Vây cao độ xây san nền đề xuất $\geq 4,0\text{m}$ đến $6,40\text{m}$ (theo địa hình khu vực lập quy hoạch).
- Chỉ tiêu cấp nước: 150 lít/người.ngđ.
- Chỉ tiêu cấp điện: 750 - 1500 kWh/người.năm.
- Chỉ tiêu thu gom nước thải : 100% lưu lượng nước cấp.
- Chất thải rắn sinh hoạt: 0,9kg/người.ngđ.
- Thông tin liên lạc:
- + Thuê bao điện thoại (cố định và di động): 123 thuê bao/100 dân.
- + Thuê bao Internet băng thông rộng (cố định và di động): 105 thuê bao/100 dân.

IV. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT; CHỈ GIỚI XÂY DỰNG:

1. Xác định chức năng sử dụng đất:

Dự kiến trong khu vực lập quy hoạch được chia thành các khu chức năng gồm:

- Khu văn phòng điều hành.
- Khu biệt thự sinh thái, resort nghỉ dưỡng, khu khách sạn.
- Khu vui chơi giải trí (ẩm thực, thể thao, điem dừng chân, khu đốt lửa trại ngoài trời, chòi vọng cảnh).
- Khu dịch vụ thương mại (cafe, trà quán, cửa hàng đặc sản, nhà hàng, quà lưu niệm,...).
- Khu cây xanh, cảnh quan (vườn cảnh, mặt nước, đường dạo, khu vui chơi ngoài trời,...).
- Khu phụ trợ (khu nhà tắm, vệ sinh riêng lẻ,...).
- Khu hạ tầng kỹ thuật, đường xá và bãi đỗ xe (đường, trạm điện, trạm cấp nước, nơi tập kết rác,...).

2. Cơ cấu sử dụng đất của đồ án:

Bảng cân bằng sử dụng đất

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích đất (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình dịch vụ du lịch	43.151	39,92
2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	3.715	3,44
3	Đất cây xanh	46.407	42,93
4	Đất giao thông	14.827	13,71
Tổng diện tích		108.100	100

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT											
STT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m²)	Số lượng (căn)	Diện tích đất xây dựng công trình (m²)	Tổng diện tích đất xây dựng công trình (m²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng trong các khu đất xây dựng công trình (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Mật độ xây dựng chung toàn khu (%)
I	Đất công trình dịch vụ du lịch		43.151			10.701			24,80		9,90
1.1	Nhà song lập	NSL	4.854	7	151	1.057	1.057	1	22	0,22	
1.2	Bungalow đơn	BGLĐ	3.199	8	87	696	696	1	22	0,22	
1.3	Bungalow đôi	BGLSL	7.731	6	295	1.770	1.770	1	23	0,23	
1.4	Nhà bảo vệ	BV	231	3	16	48	48	1	21	0,21	
1.5	Nhà Đón tiếp & quản lý	ĐTQL	2.267	1	460	460	920	2	20	0,41	
1.6	Nhà dịch vụ, quà lưu niệm	DVLN	2.297	1	460	460	920	2	20	0,40	
1.7	Nhà hàng 01	NH1	2.931	1	866	866	866	1	30	0,30	
1.8	Nhà hàng 02	NH2	4.295	1	1.158	1.158	2.316	2	27	0,54	

1.9	Nhà hàng 03	NH3	2.924	1	866	866	866	1	30	0,30	
1.10	Nhà câu lạc bộ sức khỏe (Massage, sauna, thể dục,...)	CLB	3.286	1	960	960	1.920	2	29	0,58	
1.11	Nhà dịch vụ (gửi đồ, cho thuê đồ bơi, tắm nước ngọt,...)	DV	509	1	143	143	143	1	28	0,28	
1.12	Nhà dịch vụ	DV1	616	1	143	143	143	1	23	0,23	
1.13	Nhà nghỉ tài xế, nhân viên, quản lý	NN	942	1	208	208	208	1	22	0,22	
1.14	Khách sạn	KS	4.217	2	631	1.262	2.524	2	30	0,60	
1.15	Bar coffee	BAR	725	2	89	178	178	1	25	0,25	
1.16	Nhà ăn	AN	1.453	4	72	288	288	1	20	0,20	
1.17	Nhà vệ sinh công cộng	WC	673	2	69	138	138	1	21	0,21	
II	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		3.715								
2.1	Hạ tầng kỹ thuật	HTKT	716								
2.2	Bãi xe 1	BX1	1.656								
2.3	Bãi xe 2	BX2	1.343								
III	Đất cây xanh	CX	46.407		2.320	2.320	2.320	1	5	0,05	
3.1	Hồ bơi 01	HB1	2.576								
3.2	Hồ bơi 02	HB2	539								
3.3	Hồ tắm khoáng	HT	110								
3.4	Khu vui chơi trẻ em	KVC	7.302								
3.5	Bãi cát tắm nắng	BC	7.093								
3.6	Cây xanh, thảm cỏ	CX	28.786								
IV	Đất giao thông		14.827								
	TỔNG CỘNG (I+II+III+IV)		108.100								

3. Quy hoạch sử dụng đất:

- Nhà bảo vệ, diện tích đất khoảng 231 m², mật độ xây dựng 21%, diện tích

xây dựng công trình khoảng 48 m², tầng cao xây dựng 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,21.

- Bãi xe cho du khách, diện tích đất bãi đậu xe khoảng 2.999 m². Riêng bãi xe tại vị trí cổng chính nằm ngoài ranh lập quy hoạch.

- Nhà đón tiếp & quản lý: Diện tích đất khoảng 2.267 m², mật độ xây dựng 20%, diện tích xây dựng công trình 460m², tầng cao xây dựng 2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,41.

- Nhà hàng 01: Diện tích đất khoảng 2.931 m², mật độ xây dựng 30%, diện tích xây dựng công trình 866 m², tầng cao xây dựng 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,30.

- Nhà hàng 02: Diện tích đất khoảng 4.295 m², mật độ xây dựng 27%, diện tích xây dựng công trình 1.158 m², tầng cao xây dựng 2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,54.

- Nhà hàng 03: Diện tích đất khoảng 2.924 m², mật độ xây dựng 30%, diện tích xây dựng công trình 866 m², tầng cao xây dựng 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,30.

- Nhà dịch vụ, quà lưu niệm: Diện tích đất khoảng 2.297 m², mật độ xây dựng 20%, diện tích xây dựng công trình 460 m², tầng cao xây dựng 2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,40.

- Nhà câu lạc bộ sức khỏe (Massage, sauna, thể dục, spa...): Diện tích đất khoảng 3.286 m², mật độ xây dựng 29%, diện tích xây dựng công trình 960 m², tầng cao xây dựng 2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,58.

- Nhà dịch vụ (gửi đồ, cho thuê đồ bơi, tắm nước ngọt,...): Diện tích đất khoảng 509 m², mật độ xây dựng 28%, diện tích xây dựng công trình 143 m², tầng cao xây dựng 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,28.

- Nhà dịch vụ: Diện tích đất khoảng 616 m², mật độ xây dựng 23%, diện tích xây dựng công trình 143 m², tầng cao xây dựng 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,23.

- Nhà song lập (7 nhà): Diện tích đất khoảng 4.854 m², mật độ xây dựng 22%, diện tích xây dựng công trình 1.057m², tầng cao xây dựng 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,22.

- Bungalow đơn (8 nhà): Diện tích đất khoảng 3.199 m², mật độ xây dựng 22%, diện tích xây dựng công trình 696 m², tầng cao xây dựng 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,22.

- Bungalow đôi (6 nhà): Diện tích đất khoảng 7.731 m², mật độ xây dựng 23%, diện tích xây dựng công trình 1.770 m², tầng cao xây dựng 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,23.

- Nhà nghỉ tài xế, nhân viên, quản lý: Diện tích đất khoảng 942 m², mật độ xây dựng 22%, diện tích xây dựng công trình 208 m², tầng cao xây dựng 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,22.

- Khách sạn (2 nhà): Diện tích đất khoảng 4.217 m², mật độ xây dựng 30%, diện tích xây dựng công trình 1.262 m², tầng cao xây dựng 2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,60.

- Bar coffee (2 nhà): Diện tích đất khoảng 725 m², mật độ xây dựng 25%, diện tích xây dựng công trình 178m², tầng cao xây dựng 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,25.

- Nhà ăn (4 nhà): Diện tích đất khoảng 1.453 m², mật độ xây dựng 20%, diện tích xây dựng công trình 288 m², tầng cao xây dựng 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,20.

- Nhà vệ sinh công cộng (2 nhà): Diện tích đất khoảng 673 m², mật độ xây dựng 21%, diện tích xây dựng công trình 138 m², tầng cao xây dựng 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,21.

4. Cây xanh - Công viên:

- Khu vực lập quy hoạch có nhiều cây xanh, cảnh quan có giá trị nên cần được bảo dưỡng, chăm sóc, cắt tỉa,...bên cạnh đó, bố trí thêm chủng loại cây xanh cho phù hợp với điều kiện tại khu vực lập quy hoạch; ngoài ra, cây trồng không làm ảnh hưởng an toàn giao thông, không làm hư hại các công trình, công trình ngầm, không ảnh hưởng vệ sinh môi trường.

- Cây ở các dải phân cách bố trí: Cây cảnh, cây có bụi lá dày để tạo tán, có thể kết hợp thảm cây có hoa bốn mùa chịu hạn tốt, các loại cây phù hợp với môi trường tại khu vực lập quy hoạch. Diện tích sân vườn trong khuôn viên các công trình phải được trồng thảm cỏ kết hợp cây tạo tán, tạo khối.

- Mật độ xây dựng tối đa khu cây xanh công viên là 5%, tầng cao xây dựng 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,05.

V. XÁC ĐỊNH YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN KHU VỰC QUY HOẠCH:

1. Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch:

- Đảm bảo quy chuẩn quy phạm của Nhà nước về thiết kế Quy hoạch.

- Giữ gìn và tôn tạo hệ thống cây xanh hiện hữu trong khu quy hoạch cũng như khu vực xung quanh.

- Tổ chức không gian phải phù hợp với không gian Khu tham quan du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, tận dụng địa hình tự nhiên hiện trạng là các giồng cát để tổ chức không gian. Các công trình xây dựng về hình thức kiến trúc cũng như sử dụng vật liệu, màu sắc phải phù hợp với hình thức kiến trúc và vật liệu xây dựng Khu tham quan du lịch nghỉ dưỡng sinh thái tiếp giáp với biển.

- Xác định được các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch các hướng, tầm nhìn chính.

- Xác định được chiều cao xây dựng, khoảng lùi công trình trên các lô đất một cách hợp lý nhằm tạo hiệu quả mặt đứng.

- Việc lựa chọn các giải pháp tổ chức các yếu tố tạo cảnh quan (địa hình, cây xanh, công trình kiến trúc...) phù hợp với địa điểm xây dựng, hình thái không gian cụ thể của từng công trình trong khu du lịch và đặc điểm của cảnh quan chung quanh.

- Tổ chức các trục cảnh quan, đường đi bộ kết nối với không gian của từng khu chức năng đảm bảo thông suốt.

- Tại các điểm nút cảnh quan, bố trí các công trình mang tính biểu tượng, tượng đài, bồn hoa ... làm điểm nhấn cảnh quan.

- Cần khai thác có hiệu quả rừng cây Phi lao trong việc thiết kế cảnh quan cây xanh.

- Quản lý hình thức kiến trúc công trình để bảo đảm phát triển hài hòa, đồng bộ. Tổ chức các công trình kiến trúc mang hình thức kiến trúc phù hợp với hình thức kiến trúc các công trình là Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái gắn liền với biển.

- Công trình xây dựng theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo khoảng lùi, chỉ giới xây dựng, tầng cao xây dựng và các quy định khác về kiến trúc, mỹ quan, bền vững, thân thiện môi trường.

2. Yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất:

Để quá trình triển khai xây dựng các hạng mục công trình của đồ án đảm bảo được các mục tiêu ban đầu, đồng thời đảm bảo các tiêu chí của một Khu du lịch sinh thái, yêu cầu về bố trí công trình trên từng lô đất trong đồ án quy hoạch cần tuân thủ theo một số các yêu cầu sau:

- Đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng lô đất, từng công trình theo đúng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của từng lô đất.

- Các công trình quản lý, dịch vụ công cộng... phải phù hợp với công năng; phù hợp với cảnh quan thiên nhiên; sử dụng vật liệu và màu sắc gần gũi với thiên nhiên, hòa hợp với thiên nhiên, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương như tranh, tre, nứa, lá,...

- Về các công trình kỹ thuật sử dụng vật liệu và màu sắc cũng phải gần gũi với thiên nhiên, đảm bảo được thực hiện theo đúng hồ sơ thiết kế của đồ án về quy mô, khối lượng, công suất, đồng thời đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình kiến trúc.

- Tiềm ích công cộng cần được đầu tư xây dựng và quản lý hiệu quả.

3. Các yêu cầu về tầng cao, cốt sàn hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình.

- Cao độ vỉa hè được quy định là cao độ ± 0.000 tại vị trí có công trình để tính toán các cao độ chuẩn. Cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng là tổng chiều

cao các tầng ở vị trí lộ giới hoặc vị trí có yêu cầu khoảng lùi so với lộ giới. Cốt nền tầng 1 tối thiểu 0,2 - 0,3m. Chiều cao tầng 1 (trệt) tối thiểu là +3,6 m, chiều cao các tầng còn lại +3,4 m.

- Vì đây là quy hoạch khu du lịch và đặc thù của khu vực lập quy hoạch có địa hình không đồng nhất về cao độ tại một số vị trí, nên đề xuất khi xây dựng công trình phải tính toán, phù hợp với quy hoạch cấp trên và các quy định tại địa phương.

VI. QUY ĐỊNH, ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH CỤ THỂ:

1. Hình khối công trình:

- Các công trình quản lý, dịch vụ công cộng,... tùy theo công năng công trình thiết kế có hình dáng kiến trúc cho phù hợp với công năng sử dụng, phải phù hợp với cảnh quan thiên nhiên, khi chọn lựa hình thức kiến trúc cho công trình ngoài việc đảm bảo thẩm mỹ còn phải đảm bảo công năng sử dụng.

- Hạn chế đến mức thấp nhất việc chặt phá cây rừng.

- Công trình công cộng cần lưu ý bố trí tiện ích cho người khuyết tật như Ram dốc; vệ sinh cho người khuyết tật,... tổ chức các hình khối hài hòa với thiên nhiên.

2. Màu sắc:

Đối với ngoại thất, sơn màu hoàn thiện hoặc ốp lát ngoại thất của các công trình trong khu quy hoạch phải sử dụng màu sắc nhẹ nhàng, phù hợp với cảnh quan khu vực, không sử dụng các màu sáng chói; các màu tương phản với gam màu lạnh.

3. Sử dụng vật liệu xây dựng:

Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương như tranh, tre, nứa, lá... sử dụng vật liệu không phải là vật liệu địa phương nên chọn tông màu gần gũi với thiên nhiên như màu xanh lá; màu của đất...

VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

1. Quy hoạch giao thông:

1.1. Giao thông đối ngoại:

- Đường D1 (QHPK Trường Long Hoà) (MC 1-1): Nối khu vực lập quy hoạch ở hướng Nam với Quốc lộ 53B dài khoảng 95m, tuyến đường này có lộ giới 20m (trong đó mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m).

- Đường D2 (QHPK Trường Long Hoà) (MC 1-1): Nối khu vực lập quy hoạch với Quốc lộ 53B về hướng Tây dài khoảng 105m, tuyến đường này có lộ giới 20m (trong đó mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m).

- Đường D13 (QHPK Trường Long Hoà) (MC 1-1): Nối khu vực lập quy hoạch với Quốc lộ 53B về hướng Tây dài khoảng 102m, tuyến đường này có lộ giới 20m (trong đó mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m).

- Đường D3 (QHPK Trường Long Hoà) (MC 2-2): Nối khu vực lập quy hoạch ở hướng Bắc với Quốc lộ 53B dài khoảng 120m, tuyến đường này có lộ giới 27m (trong đó mặt đường rộng 17m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m).

- Đường + đê ven biển (QHPK Trường Long Hoà) (MC 3-3): Là trục đường chạy dọc theo bờ biển Ba Động kết nối với tuyến đường D1 ở hướng Nam và đường D3 ở hướng Bắc, với chiều dài khoảng 1.160m, lộ giới 25m (trong đó mặt đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m).

1.2. Giao thông nội bộ:

Đường số 1 (MC 4-4); đường số 2 (MC 5-5) và đường số 3 (MC 6-6) đây là trục đường được liên kết tạo thành hệ thống giao thông đồng bộ cho khu vực lập quy hoạch, đảm bảo cho việc phương tiện và khách du lịch tiếp cận đến từng công trình, các tuyến đường này có bề rộng mặt đường từ 3,5m (MC 4-4); 1,5m (MC 5-5) và 1m (MC 6-6).

2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a) Quy hoạch san nền:

Với đặc thù khu vực lập quy hoạch là những giồng cát ven biển, có địa hình không bằng phẳng (chỗ cao, chỗ thấp), cao độ khu vực lập quy hoạch cao hơn so với khu vực lân cận, do đó để đảm bảo không ảnh hưởng nhiều đến hiện trạng cũng như cảnh quan thiên nhiên:

+ Để bảo tồn về mặt cảnh quan thiên nhiên, đề xuất chỉ san nền tại các vị trí định hướng xây dựng công trình nhưng vẫn đảm bảo cảnh quan chung và các công trình vẫn đảm bảo hướng nhìn về phía biển (cao độ $\geq 4,0\text{m}$ đến $6,40\text{m}$), tùy từng vị trí mà tính toán cao độ san nền cho phù hợp.

b) Quy hoạch Thoát nước mưa:

- Giải pháp thoát nước mưa cho dự án là tổ chức hệ thống thoát nước riêng nằm dưới lòng đường, nước mưa trên bề mặt được tổ chức thu gom trên về các hố ga bố trí trên các tuyến đường dọc theo các trục giao thông chính sau đó dẫn về hướng các trục đường lớn ở khu vực như đường D1 (QHPK), D3 (QHPK), D13 (QHPK).

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT có khả năng chịu lực, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn công T=3 năm. Kích thước cống biến đổi từ cống tròn D400mm, D600mm đến D800mm.

- Về giải pháp bố trí tuyến cống: Kiến nghị bố trí cống thoát nước mưa dưới lòng đường, sử dụng cống BTCT chịu tải trọng H_{30} và chọn độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu là 0,5 - 0,8m.

- Tổ chức cống thoát nước một bên đường và nằm ở giữa đường nhằm tăng hiệu quả dòng chảy và thuận tiện cho vấn đề thi công duy tu sửa chữa.

- Ngoài ra còn tổ chức thêm hệ thống thoát nước ngầm nhằm đảm bảo không gây ngập úng cho cây cỏ ở những thời điểm cường độ mưa lớn kéo dài ta sử dụng ống PVC D200 có tạo lỗ thu nước mặt trên và dẫn vào hệ thống chung của khu quy hoạch.

- Sử dụng phương pháp nối cống ngang đỉnh nhằm đảm bảo dòng chảy hiệu quả nhất.

3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn đầu nối trạm cấp nước với công suất 600m³/ngđ (ấp Ba Động) và nhà máy cấp nước 1.500m³/ngđ (ấp Nhà Mát, trong đó công suất khai thác thực tế là 814m³/ngđ) đảm bảo cung cấp nước sạch phục vụ sinh hoạt cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch và vùng lân cận.

- Bố trí mạng lưới đường ống cấp nước dọc theo các tuyến giao thông đảm bảo đến các đối tượng sử dụng nước sinh hoạt, khách tham quan và tuân thủ theo các tiêu chuẩn, các quy chuẩn, quy định hiện hành.

- Hệ thống cấp nước sử dụng mạng kết hợp đảm bảo cấp nước tối ưu đến các đối tượng dùng nước.

- Sử dụng ống HDPE loại dày D110, D90, D63 cho toàn mạng lưới và các phụ kiện đi kèm.

- Độ sâu chôn ống tính từ cote san lấp 0,5-1,0m và cách mép trong vỉa hè 0,5-1,0m.

- Sử dụng các loại van khóa đặt ở đầu và cuối tuyến nhằm thuận tiện sửa chữa, xả cặn đầu nối... và mở rộng hệ thống về sau, phục vụ tốt nhu cầu quản lý vận hành và duy tu bảo dưỡng nâng cấp.

4. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn:

- Nguồn xả thải nước bẩn từ các khu vệ sinh công cộng và khu dịch vụ ăn uống, nước khu vệ sinh được xử lý cục bộ qua bể tự hoại 03 ngăn, khu dịch vụ ăn uống cũng được xử lý cục bộ từ bể tách dầu, mỡ) sau đó được thu gom và hệ thống thoát nước chung.

- Hệ thống thoát nước thải được sử dụng ống HDPE D315, D200, từ các khu vệ sinh công cộng, khu dịch vụ ăn uống sau khi được xử lý cục bộ sẽ được thiết kế thu gom dẫn vào các hố ga thu nước được bố trí gần khu vệ sinh và khu ăn uống.

5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Được đầu nối vào đường dây trung thế 22KV hiện hữu dọc theo Quốc lộ 53B thuộc trạm biến áp 110/22kV 2x40MVA Duyên Hải.

- Trung thế 22KV: Xây dựng mới đường dây trung thế 22KV đi nổi trên trụ BT LT 12m đi dọc theo đường D1, D3, sử dụng dây đồng bọc 24KV tiết diện 4x75mm².

- Trạm biến áp phân phối: Xây dựng mới 02 trạm biến áp phân phối 22/0,4KV với công suất 2x400KVA, loại treo ngoài trời.

- Đường dây hạ thế: Xây dựng mới đường dây hạ thế 0,4KV đi ngầm đi trong khu vực lập quy hoạch cấp nguồn cho các hạng mục, sử dụng cáp ngầm 1KV CXV/DSTA (4x300mm²).

6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn đầu nối: Được đầu nối vào đường dây cáp quang hiện hữu dọc theo Quốc lộ 53B.

- Cáp quang: Xây dựng mới đường dây cáp quang 24FO đi ngầm dọc theo đường thông qua hộp phối quang ODF.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Phòng Quản lý đô thị thị xã phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân xã Trường Long Hòa tổ chức thực hiện công bố, công khai đồ án Quy hoạch đúng theo quy định. Tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thị xã Duyên Hải, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch thị xã, Trưởng phòng Quản lý đô thị thị xã, Thủ trưởng các phòng, ban ngành thị xã có liên quan và Chủ tịch UBND xã Trường Long Hòa chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

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

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- BQLKKT tỉnh;
- Như Điều 3;
- TT.Thị ủy; TT.HĐND thị xã (b/c);
- CT, các PCT.UBND thị xã;
- LĐVP;
- Lưu: VT.

Lê Thành Tâm