

Số: 1176 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 31 tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu vui chơi và công viên biển (HAB Park), huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm 2015;
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 63/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý Quy hoạch - Kiến trúc xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2012 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2020 và định hướng đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1174/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2015 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung Đô thị mới Vinh Thanh, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2272/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vui chơi và công viên biển (HAB Park), huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1023/TTr-SXD và Báo cáo thẩm định số 1022/TĐ-SXD ngày 25 tháng 5 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu vui chơi và công viên biển (HAB Park), huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi lập quy hoạch: Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch có vị trí thuộc xã Vinh Thanh và xã Vinh An thuộc huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế. Phạm vi được giới hạn như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường Tỉnh 18;
- Phía Đông Nam giáp khu nuôi trồng thủy sản;
- Phía Tây Nam giáp đường tuần tra ven biển và đất rừng trồng xã Vinh Thanh và xã Vinh An;
- Phía Đông Bắc giáp biển Đông.

2. Quy mô

a) Diện tích: Khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 49,5 ha; trong đó, 16,14 ha thuộc xã Vinh An, 33,36 ha thuộc xã Vinh Thanh.

b) Quy mô sử dụng: Quy mô sử dụng dự kiến của dự án khoảng 2.000 người.

3. Tính chất

Là Khu du lịch sinh thái ven biển tổng hợp cao cấp gồm khu khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí như công viên nước, vườn chim, khu thương mại, trưng bày và sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ và các dịch vụ khác kèm theo.

4. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Dịch vụ, nghỉ dưỡng		397.510	80,3
1	Đất công trình khách sạn	KS	127.654	25,8
2	Đất công trình biệt thự	BT	50.148	10,1
3	Đất công trình dịch vụ, đón tiếp	DV	23.882	4,8
4	Đất công trình giải trí - Công viên nước	CVN	14.979	3,0
5	Đất công trình giải trí - vườn chim	VC	17.428	3,5
6	Đất công trình nhà điều hành và nhà ở nhân viên, kho, giặt là	ĐH,PV	14.424	2,9
7	Đất cây xanh, thể thao và mặt nước	CX,TT,MN	148.995	30,1
B	Hạ tầng kỹ thuật		97.490	19,7
1	Đất HTKT	HTKT	4.939	1,0
2	Đất giao thông	GT	92.551	18,7
	Tổng		495.000	100,0

5. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

a) Phân khu chức năng:

Khu vực quy hoạch được phân thành 06 khu chức năng chính và không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức như sau:

- Khu Biệt thự (BT): được bố trí ở 02 khu vực phía Tây Bắc, Đông Nam của khu đất với hướng tiếp cận từ đường trục chính số 1. Các công trình biệt thự được bố trí xoay 45° so với đường mép nước, dọc theo các trục giao thông ký hiệu tuyến số 3, 4 và tuyến số 10, 11. Khu biệt thự phía Tây Bắc gồm có 17 căn, khu biệt thự phía Đông Nam gồm có 25 căn. Các căn biệt thự có sân vườn, bể bơi riêng, kết hợp giải pháp tổ chức sân vườn, thảm cỏ tạo không gian thoáng mở linh hoạt.

- Khu Khách sạn (KS): Bố trí ở khoảng giữa khu đất về phía biển với hướng tiếp cận từ tuyến đường trục chính số 1; bao gồm 02 phân khu:

+ Phân khu 1: Nằm giáp khu Biệt thự phía Tây Bắc, có quy mô 400 phòng tổ hợp từ các công trình quy mô nhỏ, tầng cao từ 2-5 tầng.

+ Phân khu 2: Nằm giáp khu Biệt thự phía Đông Nam, gồm có 2 khối khách sạn có mặt bằng trải dài về phía biển với tầng cao 5 tầng là điểm nhấn của toàn khu. Bể bơi và các chòi spa được bố trí giữa 02 khối khách sạn.

- Khu Đón tiếp, Dịch vụ (DV): bố trí phía trước khu khách sạn, tiếp cận từ tuyến đường trục chính số 1. Khu vực này bao gồm sảnh đón tiếp, các dịch vụ đi kèm; không gian dịch vụ mua sắm; trưng bày triển lãm, dịch vụ giải trí; nhà hàng Á, Âu; nhà hội nghị, hội thảo; nhà gym, spa và các dịch vụ khác. Các công trình được bố trí nằm xoay 45° so với đường mép nước, tạo ra không gian sân trong kết nối với trục cảnh quan của khu khách sạn cũng là trục cảnh quan đi thẳng ra biển.

- Khu Vườn Chim (VC): được bố trí phía Tây Nam của khu đất, hướng tiếp cận từ phía tuyến đường số 01. Trong khu vực này bố trí các công trình: nhà đón tiếp, nhà trưng bày kết hợp dịch vụ.

- Khu Công viên nước (CVN): được bố trí phía Tây Bắc của khu đất, tiếp cận từ phía tuyến đường số 1. Khu vực này bố trí các công trình: nhà đón tiếp, nhà dừng chân kết hợp dịch vụ và các chòi nghỉ.

- Khu kỹ thuật, phục vụ (ĐH, PV, HTKT): bao gồm nhà điều hành, nhà ở nhân viên, nhà kho giặt là, bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật,... được bố trí thành hai phân khu: phân khu 01 nằm ở phía Tây Bắc của khu đất giáp lối cổng ra vào; phân khu 02 nằm ở phía Tây Nam của khu đất nằm giáp khu vực nút quay xe tại điểm cuối của đường trục chính số 01.

b) Tổ chức không gian cảnh quan:

- Hình thái toàn khu theo ý tưởng chủ đạo tạo ra các cụm công trình có cùng chức năng sử dụng đất, cùng với các không gian có chức năng cụ thể theo các cốt cao độ địa hình với định hướng tận dụng tối đa tầm nhìn hướng ra các không gian xanh, không gian mặt biển nhưng vẫn giữ được những đặc trưng riêng phù hợp điều kiện tự nhiên và địa hình của mỗi khu vực.

- Khu trung tâm dịch vụ văn hóa du lịch và thương mại là lõi trung tâm của dự án, là không gian hoạt động sống động đa dạng với các loại hình dịch vụ, văn hóa, thương mại, lễ hội,...

- Các công trình có khối tích lớn, có tầng cao (khách sạn trung tâm, nhà nghỉ) được bố trí lùi về phía sau, tạo hướng nhìn thoáng từ phía biển.

- Các công trình biệt thự thấp tầng được bố trí khép kín thành các cụm resort hoặc cụm biệt thự du lịch theo nhiều hình thức: nhà biệt thự du lịch biển, biệt thự du lịch vườn, bungalow,... hài hòa với khung cảnh tự nhiên và đặc trưng địa hình khu vực. Mỗi cụm biệt thự hoặc resort bố trí một không gian cây xanh riêng biệt kết hợp với bể bơi và công trình dịch vụ nhỏ.

- Các không gian công viên cây xanh, rừng cây bảo tồn tự nhiên được khoanh vùng phù hợp, sử dụng một cách hợp lý đảm bảo yếu tố tự nhiên, đồng thời, tăng tính hấp dẫn và đảm bảo công tác bảo vệ môi trường cho khu vực.

- Tăng cường trồng các loại cây đặc thù của khu vực hoặc bố trí các chòi nghỉ, sân chơi,... tại các khu vực hiện là đất trống.

- Các không gian phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật và các không gian khác được bố trí phù hợp về chức năng sử dụng và tiêu chuẩn.

6. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc

a) Mật độ xây dựng:

- + Công trình khách sạn: $\leq 45,0\%$;
- + Công trình biệt thự: $\leq 30,0\%$;
- + Công trình dịch vụ, đón tiếp: $\leq 45,0\%$;
- + Công trình giải trí - Công viên nước: $\leq 30,0\%$;
- + Công trình nhà điều hành và nhà ở nhân viên, kho, giặt là: $\leq 45,0\%$;
- + Cây xanh, thể thao và mặt nước: $\leq 5,0\%$.

b) Chiều cao công trình:

- + Công trình khách sạn: 3-5 tầng;
- + Công trình biệt thự: ≤ 2 tầng;
- + Công trình dịch vụ, đón tiếp: ≤ 2 tầng;
- + Công trình nhà điều hành và nhà ở nhân viên, kho, giặt là: 1 tầng;
- + Cây xanh, thể thao và mặt nước: ≤ 1 tầng.

c) Hệ số sử dụng đất (lần):

- + Công trình khách sạn: 0,34;
- + Công trình biệt thự: 0,38;
- + Công trình dịch vụ, đón tiếp: 0,76;
- + Công trình giải trí - Công viên nước - Vườn chim: 0,30;
- + Công trình nhà điều hành và nhà ở nhân viên, kho, giặt là: 0,45;
- + Cây xanh, thể thao và mặt nước: 0,05.

d) Chỉ giới xây dựng:

+ Lùi 20,0m so với ranh giới khu đất đối với các công trình xây dựng phía tiếp giáp biển.

+ Lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ đối với các công trình hạng mục chính.

+ Lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ đối với các công trình phụ trợ.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) San nền: Thiết kế san nền theo hướng dốc từ Tây Nam sang Đông Bắc thấp dần về phía biển. Cao độ nền xây dựng tối thiểu là +4,5m, tối đa là +12,0m.

b) Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mưa bố trí ngầm dưới vỉa hè bằng cống BTCT đúc sẵn có đường kính D600~D1000mm, thoát ra biển qua 03 cửa xả.

c) Giao thông:

- Tuyến số 1,16 (mặt cắt 1-1) có lộ giới 20,0m (4,5m+11,0m+4,5m);

- Tuyến số 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 (mặt cắt 2-2) có lộ giới 7,0m;

- Tuyến số 12,13,14,15 (mặt cắt 3-3) có lộ giới 4,0m;

- Bãi đỗ xe: Bố trí 02 bãi đỗ xe ở phía Tây Bắc và Tây Nam của khu đất với quy mô khoảng 1,6ha.

d) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 1.270m³/ngđ.

+ Nước cấp cho nhu cầu dịch vụ: Nước cung cấp cho các hoạt động của các công trình hành chính, công trình dịch vụ của khu du lịch và các dịch vụ khác lấy bằng 10% nước sinh hoạt.

+ Nước cấp cho công cộng: Nước cung cấp cho việc tưới cây, rửa đường, cứu hỏa lấy bằng 10% nước sinh hoạt.

- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống cấp nước của khu vực.

- Mạng lưới: Được thiết kế mạng vòng nhánh cụt, bố trí dọc các trục giao thông.

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

đ) Cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: 5.890kW.

- Nguồn điện: Nguồn điện lấy từ trạm biến áp 110kV Huế 1 thông qua đường dây 22kV Thủy Phù - Vinh Thanh và Tân Mỹ - Vinh Thanh - Vinh Hiền. Trong tương lai sẽ được cấp điện từ trạm biến áp Huế 3 (2x25MW).

+ Lưới trung thế: Sử dụng cấp điện áp chuẩn 22kV, sử dụng cáp cách điện (XLPE).

+ Trạm điện: Xây mới 04 trạm biến áp 22/0,4 kV bố trí phân tán tại các khu khách sạn và dịch vụ.

- Lưới điện hạ thế: Chọn cấp điện áp 380/220V.

- Chiếu sáng công cộng: Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn, sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng có hiệu suất chiếu sáng cao.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Tổng nhu cầu thoát nước thải 1090m³/ngđ.

+ Hệ thống thoát nước thải được xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống thoát nước thải được bố trí phù hợp với địa hình, đảm bảo tự chảy. Nước thải từ các lưu vực được tập trung vào các tuyến cống thu gom chính bằng ống HDPE D300 đặt dọc vỉa hè đường giao thông, thu gom dẫn đến trạm xử lý đặt ở vị trí hạ lưu phía Đông Bắc và Đông Nam trong khu vực.

+ Hệ thống xử lý nước thải được xác định trên nguyên tắc: mỗi tiểu dự án phải tự xử lý (đạt loại B) bằng trạm riêng, sau đó nước qua xử lý được chảy hoặc bơm vào bể chứa để tái sử dụng tưới cây, rửa đường (theo nhu cầu của mỗi phân khu quy hoạch). Nguyên tắc này áp dụng cho tất cả các lô đất đầu tư xây dựng khách sạn du lịch, resort.

+ Tổng lưu lượng thoát nước: tính bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước, (trừ lượng nước thất thoát rò rỉ và lượng nước tưới cây rửa đường).

+ Nước thải từ các công trình phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát vào ống gom.

- Vệ sinh môi trường: Chi tiêu rác thải là 1,5kg/người/ngày, tỷ lệ thu gom 100%.

g) Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống cáp, hộp nối được lắp đặt đồng bộ; bố trí ngầm trong hệ thống cống bể đến từng công trình.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

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

- Bảo vệ môi trường nguồn nước: Nước thải phải được xử lý đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường trước khi xả vào các nguồn nước.

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

- Xử lý chất thải rắn: Bố trí đủ các thùng rác tại các vị trí thích hợp. Chất thải rắn sinh hoạt hàng ngày phải được thu gom vận chuyển đến khu vực tập kết rác chung của khu vực, sau đó được chuyển về khu xử lý rác của khu vực.

9. Các hạng mục ưu tiên đầu tư

a) Giai đoạn I (2018 đến 2020):

+ San nền toàn bộ khu đất;

+ Xây dựng bãi đỗ xe 01 (gần lối vào) và trục giao thông chính lộ giới 20m;

+ Xây dựng phân khu 1 của khu khách sạn B (phân khu 1 là một nửa khu B nằm về phía Bắc của khu đất gồm có 6 khối khách sạn 2 tầng, 2 khối khách sạn 3 tầng, 2 khối khách sạn 4 tầng và 2 khối khách sạn 5 tầng với diện tích xây dựng mỗi khối là 1220m²);

+ Xây dựng khu villa 17 căn;

+ Xây dựng khu Công viên nước;

+ Xây dựng Hệ thống xử lý nước thải giai đoạn I.

b) Giai đoạn II: (2020- 2023):

- + Xây dựng phân khu 2 khu khách sạn B (phân khu 2 là một nửa còn lại của khu B nằm về phía Nam của khu đất quy mô tầng cao 5 tầng);
- + Xây dựng khu villa 25 căn;
- + Xây dựng khu vườn chim;
- + Xây dựng Hệ thống xử lý nước thải giai đoạn II và các hạng mục hạ tầng còn lại.

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

1. UBND huyện Phú Vang chủ trì, phối hợp UBND xã Vinh Thanh, UBND xã Vinh An, Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Thanh tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

2. Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Thanh có trách nhiệm chuyển giao các bản vẽ quy hoạch được duyệt để các cơ quan liên quan thực hiện chức năng quản lý theo quy định (bao gồm: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Phú Vang, UBND xã Vinh Thanh, UBND xã Vinh An).

3. Sở Xây dựng, UBND huyện Phú Vang, các Sở, ban, ngành liên quan và UBND xã Vinh Thanh, UBND xã Vinh An thực hiện chức năng quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng công trình theo phân công, phân cấp của UBND tỉnh và các quy định pháp luật hiện hành.

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

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Du lịch, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Phú Vang; Chủ tịch UBND xã Vinh Thanh, Chủ tịch UBND xã Vinh An; Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Thanh và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Cao