

Số: 1312/QĐ-UBND

Duyên Hải, ngày 13 tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng
Khu Du lịch sinh thái tại Nông trường 22/12 xã Dân Thành,
thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh

CHỦ TỊCH 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 17/4/2010 của Chính phủ về
lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Nghị định số 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 Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 09/6/2017 của Bộ Xây dựng
về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu công tác lập bản đồ địa hình;

Căn cứ Công văn số 1819/UBND-KT ngày 17/5/2019 của Ủy ban nhân
dân tỉnh Trà Vinh về việc chọn nhà đầu tư lập hồ sơ dự án Du lịch kết hợp Nông
nghiệp sinh thái tại Nông trường 22/12;

Căn cứ Quyết định số 672/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 của Chủ tịch Ủy
ban nhân dân thị xã Duyên Hải về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu Khu
du lịch sinh thái tại Nông trường 22/12 xã Dân Thành, thị xã Duyên Hải, tỉnh
Trà Vinh;

Căn cứ Quyết định số 1032/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 của Chủ tịch Ủy
ban nhân dân thị xã Duyên Hải về việc phê duyệt Nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi
tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Khu Du lịch sinh thái tại Nông trường 22/12 xã Dân
Thành, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh;

Căn cứ ý kiến góp ý Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Khu
Du lịch sinh thái tại Nông trường 22/12 xã Dân Thành, thị xã Duyên Hải của Sở
Xây dựng tại Công văn số 780/SXD-QHKT&PTĐT ngày 24/6/2021;



Xét Tờ trình số 122/TTr-PQLĐT ngày 29/6/2021 của Phòng Quản lý đô thị thị xã Duyên Hải về việc xin phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Khu Du lịch sinh thái tại Nông trường 22/12 xã Dân Thành, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Khu Du lịch sinh thái tại Nông trường 22/12 xã Dân Thành, thị xã Duyên Hải, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch:

Khu đất dự kiến lập quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 19,33 ha. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường huyện 81.
- Phía Nam giáp: Phần đất còn lại của Khu Du lịch sinh thái.
- Phía Đông giáp: Phần đất còn lại của Khu Du lịch sinh thái.
- Phía Tây giáp: Kênh Xáng.

2. Tính chất, chức năng, mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án:

2.1. Tính chất - chức năng:

Là khu du lịch sinh thái kết hợp nơi bảo tồn và trồng thêm cây rừng ngập mặn kết hợp nuôi tôm, cá tự nhiên; làm nơi tham quan nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí kiểu dân dã cho khách tham quan du lịch.

2.2. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch:

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Nghị quyết của Tỉnh ủy, kế hoạch của UBND tỉnh về phát triển thương mại, du lịch trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

- Khai thác các lợi thế tài nguyên thiên nhiên, cảnh quan của khu vực để hình thành một khu du lịch nghỉ dưỡng kết hợp Nông nghiệp sinh thái có bản sắc đặc trưng riêng, gắn kết chặt chẽ với bảo tồn và tôn tạo cảnh quan rừng ngập mặn.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, quản lý các dự án đầu tư xây dựng, quản lý quá trình xây dựng và phát triển.

- Tạo động lực thu hút đầu tư, khai thác các lợi thế của khu vực để phát triển kinh tế xã hội cho thị xã Duyên Hải nói riêng và tỉnh Trà Vinh nói chung.

b) Nhiệm vụ:

- Đánh giá ưu điểm, tiềm năng, thế mạnh và những vấn đề tồn tại trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch và vùng phụ cận.

- Xác định các giá trị về lịch sử, văn hóa trong khu vực và đề xuất các giải pháp bảo tồn, tôn tạo và khai thác, phát triển.

- Luận chứng các cơ sở hình thành và phát triển khu quy hoạch, dự báo quy mô dân số, khách du lịch, nhu cầu lao động, nhu cầu đất đai xây dựng cũng như hạ tầng kỹ thuật.

- Định hướng phân khu chức năng, định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

Các chỉ tiêu áp dụng cho đồ án được xác định trên cơ sở tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt; các quy phạm, quy chuẩn hiện hành. Theo đó, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Khu du lịch sinh thái tại Nông Trường 22/12 dự kiến như sau:

3.1. Các chỉ tiêu kiến trúc:

* Chỉ tiêu đất đai:

STT	LOẠI ĐẤT (CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	DIỆN TÍCH XD (m ²)	MẬT ĐỘ XD (%)
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	75.650	39,14%	14.807	19,57%
1	Đất xây dựng khu nhà điều hành (hiện trạng)	3.361	1,74%	875	26,00%
2	Đất khu nhà quản lý tiếp đón + y tế + lưu niệm	7.490	3,87%	899	12,00%
3	Đất xây dựng khu nhà hàng	32.404	16,76%	4.694	16,00%
4	Đất xây dựng khu cafe	7.487	3,87%	749	10,00%
5	Đất xây dựng khu nhà bán hải sản tươi sống	5.792	3,00%	232	4,00%
6	Đất xây dựng khu Resort	19.116	9,89%	3.059	16,00%
II	ĐẤT BÃI ĐỂ XE	13.667	7,07%	3.449	21,00%
III	ĐẤT CÂY XANH	20.000	10,35%	400	2,00%
IV	ĐẤT XÂY DỰNG BẾN TÀU CAO TỐC VÀ NỘI BỘ	15.000	7,76%	450	3,00%
V	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ	54.175	28,03%		
1	Đất cây xanh bảo tồn	24.285	12,56%		
2	Đất mặt nước	29.890	15,46%		
VI	ĐẤT HẠ TẦNG GIAO THÔNG	14.808,5	7,66%		

1	Đường dal bề rộng 4m	3.544	1,83%	
2	đường dal bề rộng 6.5m	11.265	5,83%	
TỔNG		193.300	100%	

Chỉ tiêu dân số: Dự báo quy mô dân số 500 - 1.000 người/ngày

Chỉ tiêu tầng cao xây dựng: Toàn bộ các khu chức năng được xây dựng nhà 01 tầng. Riêng Nhà điều hành hiện hữu giữ nguyên hiện trạng 3 tầng.

3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu cấp nước	l/người/ngày	100 - 120
2	Chỉ tiêu cấp điện	Kwh/ng/năm	400
3	Lượng nước thải	% nước cấp	80 - 90
4	Lượng rác thải	Kg/người/ngày	1

Ngoài ra các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch phải đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, quy định hiện hành của nhà nước.

4. Yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Đảm bảo quy chuẩn, quy phạm của Nhà nước về thiết kế Quy hoạch.
- Giữ gìn và tôn tạo hệ sinh thái rừng ngập mặn cũng như khu vực xung quanh.
- Tổ chức không gian phù hợp với phân khu chức năng. Tận dụng địa hình tự nhiên, hiện trạng để tổ chức không gian. Các công trình xây dựng về hình thức kiến trúc cũng như sử dụng vật liệu, màu sắc phải hòa hợp cùng cảnh quan thiên nhiên chung của khu vực. Bố trí hệ thống kỹ thuật đạt hiệu quả cao về thẩm mỹ, về đầu tư và khai thác sử dụng.
- 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.
- Là 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 và đặc điểm của cảnh quan chung quanh. Tổ chức kết hợp chúng trong một bố cục chung thống nhất, tạo hiệu quả nâng cao chất lượng thẩm mỹ và tiện nghi của môi trường.
- Tổ chức các trục cảnh quan, đường đi bộ kết nối với không gian toàn khu.
- Tại các điểm nút cảnh quan, bố trí các công trình mang tính biểu tượng, tượng đài, bồn hoa ... làm điểm nhấn cảnh quan.

- Khai thác yếu tố cây xanh hiệu quả sẽ cải thiện được khí hậu khu vực và tạo giá trị thẩm mỹ của cảnh quan khu vực.

- 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 đẹp, hiện đại, khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động của cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện.

- Các công trình trong khu vực được nghiên cứu thiết kế hợp lý, kiến trúc hiện đại, thẩm mỹ, bền vững, phù hợp với công năng sử dụng và kiến trúc công trình tại khu vực quy hoạch.

- 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.

4.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

Là Khu du lịch sinh thái được quy hoạch tại vị trí Nông trường 22/12 nên việc phát huy những giá trị của hệ sinh thái rừng ngập mặn của Nông trường 22/12 là một trong những đối tượng chính để thu hút khách tham quan du lịch, thương mại, dịch vụ, các công trình phục vụ vui chơi giải trí cũng góp phần quan trọng trong việc quảng bá và giữ chân khách khi đến tham quan du lịch, khu đất lập quy hoạch chi tiết có bố cục không gian toàn khu như sau:

- Cổng chính nằm trên trục đường Đường huyện 81, trục chính nối từ cổng chính đi theo hướng về sông Kênh Xáng, men theo sông Kênh xáng đến hết khu đất.

- Nhà trưng bày sản phẩm rừng ngập mặn hiện hữu.
- Khu nhà điều hành quản lý và bán quà lưu niệm.
- Khu nhà hàng.
- Khoảng không gian mở cây xanh công viên.
- Khu bán hàng thủy hải sản tươi sống.
- Khu cà phê.
- Khu bến tàu.
- Khu Resort.

4.2. Trục không gian chủ đạo:

Trục nối từ cổng chính vào và trục đường từ Nhà Quản lý xuống sông Kênh Xáng. Các công trình như khu nhà Quản lý; nhà hàng; khu bán thủy hải sản tươi sống; khu cà phê; các Resort... bố trí bám theo trục này và có mặt chính quay về phía Đường huyện 81 để tạo diện mạo trục không gian chủ đạo cho khu du lịch sinh thái hướng nhìn từ Đường huyện 81.

4.3. Các công trình điểm nhấn:

- Cổng chính, nhà quản lý, nhà hàng, khu bán thủy hải sản tươi sống, khu

cà phê... là những công trình điểm nhấn của khu quy hoạch. Các công trình này cần có hình dáng kiến trúc đặc sắc, phù hợp với công năng, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên, sử dụng vật liệu và sử dụng màu sắc gần gũi với thiên nhiên, hòa hợp với thiên nhiên.

- Tất cả những công trình công cộng trên tạo thành các điểm thu hút về cảnh quan kiến trúc và không gian kiến trúc của khu vực quy hoạch.

4.4. Các không gian mở, công viên cây xanh, vườn hoa:

- Phần đất cấp theo Đường huyện 81 tính từ mép đường ra đến lộ giới dự kiến sẽ trồng hoa với nhiều màu sắc, chủng loại cho toàn bộ khu đất này nhằm tạo kiến trúc cảnh quan trên tuyến giao thông Đường huyện 81 thu hút khách đi ngang qua khu vực.

- Các công trình nằm trên trục không gian chủ đạo theo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu có mật độ xây dựng rất thấp, chiều cao tầng xây dựng chỉ là một tầng, dành rất nhiều diện tích cho trồng cây xanh, vườn hoa, công viên nhiều không gian trống để bố trí vườn hoa, công viên, trồng cây xanh tạo không gian mở cho khu vực.

- Các mảng không gian mở chính: Công viên cây xanh.

- Các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông Đường huyện 81.

- Tuyến không gian mở với nhiều không gian dành cho công viên, cây xanh cấp sông Kênh Xáng.

- Tại các công trình công cộng, thương mại dịch vụ cần bố trí những khoảng không gian mở trước mỗi công trình, tạo sự liên kết về không gian xanh trong toàn khu, góp phần làm tăng mỹ quan cho khu vực.

- Đối với các công trình nằm trên các tuyến đường còn lại trong khu quy hoạch đều có khoảng lùi phục vụ cho việc kinh doanh, đồng thời tạo bộ mặt đẹp cho khu vực, các công trình cần tuân thủ mật độ xây dựng, để dành đất cho giao thông nội bộ công trình và để trồng cây xanh, góp phần làm đẹp cho khu vực và tạo môi trường sống trong lành.

4.5. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

Như đã trình bày ở trên, đây là Khu Du lịch sinh thái do vậy các yếu tố góp phần cho nhân tố sinh thái như hệ sinh thái rừng ngập mặn, cây xanh, mặt nước... được đặc biệt quan tâm trong đồ án này. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan cần được thực hiện như sau:

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

- Hạn chế thấp nhất việc san lấp mặt bằng trên phần đất trồng rừng, phần đất ao ruộng.

- Bằng nhiều giải pháp xây dựng như xây nhà trên cọc, làm đường trên cọc, tính toán diện tích sử dụng đất phù hợp để hạn chế việc phá rừng và làm ô nhiễm môi trường sinh thái như khu Resort, khu vườn nuôi thú, khu nhà nghỉ dân dã... đều xây dựng dạng nhà xây trên cọc, không phải san lấp mặt bằng để ít

thiệt hại diện tích rừng ngập mặn.

- Trồng cây xanh cho đạt yêu cầu theo đồ án quy hoạch đã bố trí, trồng lại rừng ngập mặn những nơi bị hư hại trong quá trình xây dựng, trồng bổ sung rừng ngập mặn phần diện tích đã bố trí đất trồng rừng ngập mặn nhưng chưa có cây rừng.

4.6. Các yêu cầu về khu vực cấm và hạn chế xây dựng:

- Khu vực cấm xây dựng: Khu vực trong hành lang an toàn Đường huyện 81 và hành lang an toàn bảo vệ bờ sông Kênh Xáng, khu vực rừng phòng hộ.

- Khu vực hạn chế xây dựng: Các công viên cây xanh, tại khu vực này chỉ cho phép xây dựng công trình 01 tầng với mật độ không quá 5%.

4.7. Yêu cầu về kiến trúc 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, tiện nghi, hiện đại, các tổ chức và bộ cục không gian của khu theo đúng thiết kế đã được phê duyệt thì yêu cầu về kiến trúc công trình trên từng lô đất tại khu vực 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 đồ án.

- Các công trình kiến trúc cần có hình dáng kiến trúc đặc sắc, phù hợp với công năng, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên, sử dụng vật liệu và sử dụng màu sắc gần gũi với thiên nhiên, hòa hợp với thiên nhiên, 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.

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

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất: 19,33ha được quy hoạch thành khu chức năng cụ thể:

- Cổng chính: Bố trí tại vị trí cầu BTCT hiện hữu nối từ Đường huyện 81 vào khu đất quy hoạch, cầu BTCT cũ được sử dụng làm cầu cho người đi bộ, quy hoạch bố trí thêm 02 cầu BTCT bắt qua kênh làm lối vào và lối ra cho các phương tiện giao thông.

- Cổng phụ: Bố trí một cổng phụ gần dốc cầu Kênh Xáng nối từ Đường huyện 81 vào khu đất quy hoạch phục vụ cho khách đến khu du lịch mua thủy, hải sản tươi sống, khách đến khu du lịch thư giãn cà phê.

- Khu đất xây dựng Nhà Trưng bày hệ sinh thái rừng ngập mặn hiện hữu, từ cổng chính vào phía bên trái là nhà trưng bày hệ sinh thái rừng ngập mặn

hiện hữu, diện tích khu đất xây dựng nhà là 3.361m², theo quy hoạch vẫn bố trí nơi này làm nơi trưng bày hệ sinh thái rừng ngập mặn phục vụ cho khách tham quan du lịch tìm hiểu những nét đặc trưng của hệ sinh thái rừng ngập mặn trong khu du lịch sinh thái.

- Bãi đỗ xe, diện tích 13.667m².
- Khu đất xây dựng nhà quản lý, tiếp đón, y tế, bán quà lưu niệm diện tích 7.490m².
- Khu đất xây dựng Nhà hàng diện tích 32.404m².
- Khu đất xây dựng Cửa hàng bán thủy, hải hải tươi sống, diện tích khu đất 5.792m².
- Khu đất Công viên cây xanh diện tích khu đất 20.000m².
- Khu cà phê, giải khát diện tích 7.487m².
- Khu bến tàu nội địa diện tích 15.000m².
- Khu nhà nghỉ mát (khu Resort) bố trí 50 phòng làm nơi nghỉ mát cho khách du lịch nghỉ mát ngắm cảnh sông ngược, đón gió mát mẻ thổi vào từ sông Kênh Xáng. Diện tích khu đất xây dựng khu Resort 19.116m².

BẢNG CƠ CẤU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

STT	LOẠI ĐẤT (CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT)	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình	7,565	39,14%
2	Đất bãi để xe	1,367	7,07%
3	Đất cây xanh	2,000	10,35%
4	Đất xây dựng bến tàu cao tốc và nội bộ	1,500	7,76%
5	Đất rừng phòng hộ	5,417	28,03%
6	Đất hạ tầng giao thông	1,481	7,66%
TỔNG		19,330	100.00%

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

STT	LOẠI ĐẤT (CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	DIỆN TÍCH XD (m ²)	MẬT ĐỘ XD (%)
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	75.650,00	39,14%	14.807	19,57%
1	Đất xây dựng khu nhà điều hành (hiện trạng)	3.361	1,74%	875	26,00%
2	Đất khu nhà quản lý tiếp đón + y tế + lưu niệm	7.490	3,87%	899	12,00%
3	Đất xây dựng khu nhà hàng	32.404	16,76%	4.694	16,00%

4	Đất xây dựng khu cafe	7.487	3,87%	749	10,00%
5	Đất xây dựng khu nhà bán hải sản tươi sống	5.792	3,00%	232	4,00%
6	Đất xây dựng khu Resort	19.116	9,89%	3.059	16,00%
II	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	13.667	7,07%	3.449	21,00%
III	ĐẤT CÂY XANH	20.000	10,35%	400	2,00%
IV	ĐẤT XÂY DỰNG BẾN TÀU CAO TỐC VÀ NỘI BỘ	15.000	7,76%	450	3,00%
V	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ	54.175	28,03%		
1	Đất cây xanh bảo tồn	24.285	12,56%		
2	Đất mặt nước	29.890	15,46%		
VI	ĐẤT HẠ TẦNG GIAO THÔNG	14.808,5	7,66%		
1	Đường dal bề rộng 4m	3.544	1,83%		
2	đường dal bề rộng 6.5m	11.265	5,83%		
TỔNG		193.300	100%		

6. Xác định vị trí, quy mô và quy định các khu đặc trưng cần kiểm soát:

Vị trí, quy mô và quy định các khu đặc trưng cần kiểm soát như sau:

- Khu đất nhà xây dựng nhà trưng bày hệ sinh thái rừng ngập mặn hiện hữu: Từ Công chính vào phía bên trái là nhà trưng bày hệ sinh thái rừng ngập mặn hiện hữu, diện tích khu đất xây dựng nhà là 3.361m², diện tích xây dựng 875m², mật độ xây dựng 26%, tầng cao xây dựng 3 tầng, theo quy hoạch vẫn bố trí nơi này làm nơi trưng bày hệ sinh thái rừng ngập mặn phục vụ cho khách tham quan du lịch tìm hiểu những nét đặc trưng của hệ sinh thái rừng ngập mặn trong khu Du lịch sinh thái.

- Đối diện với nhà Trưng bày hệ sinh thái rừng ngập mặn là bãi đỗ xe diện tích 13.667m². Diện tích xây dựng 3.449m², mật độ xây dựng 21%, tầng cao xây dựng một tầng, cốt san nền 2,2m.

- Tiếp theo sau bãi đỗ xe là khu đất xây dựng nhà quản lý, tiếp đón, y tế, bán quà lưu niệm diện tích 7.490m², diện tích xây dựng 875m², mật độ xây dựng 26%, tầng cao xây dựng một tầng, cốt san nền 2,2m.

- Theo trục đường chính đi về hướng sông Kênh Xáng bố trí khu đất xây dựng Nhà hàng diện tích 32.404m², diện tích xây dựng 4.694m², mật độ xây dựng 16%, tầng cao xây dựng một tầng, cốt san nền 2,2m.

- Đối diện với khu đất xây dựng nhà hàng nhìn về hướng Hương lộ 81 là khu đất xây dựng cửa hàng bán thủy, hải sản tươi sống diện tích khu đất 5.792m². diện tích xây dựng 232m², mật độ xây dựng 4%, tầng cao xây dựng

một tầng, cốt sàn nền 2,2m.

- Khu cây xanh công viên nằm đối diện khu vực nhà hàng cặp theo Hương lộ 81. Khu vực này có diện tích 20.000m². Diện tích xây dựng 400m², mật độ xây dựng 2%, cao độ sàn nền 2,2m.

- Góc đường Hương lộ 81 và sông Kênh Xáng là Khu bán cà phê giải khát diện tích 7.487m². diện tích xây dựng 749m², mật độ xây dựng 10%, tầng cao xây dựng một tầng, cốt sàn nền 2,2m.

- Tiếp theo khu cà phê cặp theo sông Kênh Xáng là bến tàu nội địa phục vụ đưa khách du lịch tham quan du lịch sông nước diện tích 15.000m². diện tích xây dựng 450m², mật độ xây dựng 3%, tầng cao xây dựng một tầng, cốt sàn nền 2,2m.

- Tiếp theo bến tàu nội địa cặp theo sông Kênh Xáng là nhà nghỉ mát (khu Resort) bố trí 50 nhà nghỉ mát làm nơi nghỉ mát cho khách du lịch nghỉ mát ngắm cảnh sông ngược, đón gió mát mẻ thổi vào từ sông Kênh Xáng. Diện tích khu đất xây dựng khu Resort 19.116m². diện tích xây dựng 3.059m², mật độ xây dựng 16%, tầng cao xây dựng một tầng, khu vực này không phải san nền xây dựng dạng nhà trên cọc, cốt sàn tầng trệt $\geq 2,2$ m.

7. Quy định hoặc đề xuất giải pháp thiết kế công trình cụ thể:

7.1. Hình khối công trình:

- Tùy theo chức 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.

- Hạn chế thấp nhất việc san lấp mặt bằng trên phần đất trồng rừng, phần đất ao mương.

- Bằng nhiều giải pháp xây dựng như xây nhà trên cọc, làm đường trên cọc, tính toán diện tích sử dụng đất phù hợp để hạn chế việc phá rừng và làm ô nhiễm môi trường sinh thái.

- Công trình công cộng cần lưu ý bố trí tiện ích cho người tàn tật như ram dốc, vệ sinh cho người tàn tật....

- Công trình thương mại, dịch vụ, Resort, nhà nghỉ dân dã... tổ chức các hình khối hài hòa với thiên nhiên.

- Các công trình dịch vụ phụ trợ, công trình phục vụ cà phê giải khát, bán quà lưu niệm xây dựng trong khu cây xanh tổ chức dạng tròn phù hợp với cảnh quan thiên nhiên.

7.2. 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.

- Màu sắc vật liệu các bảng quảng cáo trong các công trình thương mại không được phép tổ chức biển quảng cáo màu sắc chói với độ chói cao trong diện tích lớn. Các biển quảng cáo màu sắc hài hòa với công trình.

7.3. Sử dụng vật liệu xây dựng:

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

8. Các yêu cầu về quản lý xây dựng:

- 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 tiện nghi, hiện đại, các tổ chức và bố cục không gian của khu theo đúng thiết kế đã được phê duyệt thì quá trình quản lý quy hoạch xây dựng tại khu vực 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 đồ án.

- Các công trình kiến trúc có tầng cao, mật độ và hình thức công trình đúng theo quy định.

- Về các công trình kỹ thuật đảm bảo được thực hiện theo đúng hồ sơ thiết kế kỹ thuật 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.

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

- Có giải pháp bảo vệ và tôn tạo hệ sinh thái rừng ngập mặn và xem đây là yếu tố cốt lõi để Khu Du lịch sinh thái tồn tại và phát triển.

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư, các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

9.1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Xây dựng các công trình công cộng: Công trình dịch vụ thương mại, sân bãi.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch như: Sân, đường, cấp điện, cấp nước, thoát nước.

- Xây dựng công viên cây xanh.

9.2. Các vấn đề về tổ chức thực hiện quy hoạch:

Để tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết Khu Du lịch sinh thái tại Nông trường 22/12 đạt yêu cầu theo những nội dung mà đồ án quy hoạch đã đề ra thì các bên liên quan cần thực hiện tốt một số nội dung như sau:

- Sau khi đồ án đã được phê duyệt tiến hành công bố công khai theo quy định, tổ chức cắm mốc giới quy hoạch.

- Nhà đầu tư xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch.

- Tiến hành lập dự án đầu tư và triển khai thực hiện dự án.
- Trong quá trình triển khai thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư cần tuân thủ nghiêm ngặt các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được quy định trong đồ án, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan trong lĩnh vực đầu tư xây dựng... đồng thời cơ quan chuyên môn về quản lý xây dựng cũng cần kiểm tra tiến độ, sự tuân thủ các quy định của nhà đầu tư.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

10.1. Giao thông:

a) Đường bộ:

Đường huyện 81 là tuyến giao thông đối ngoại, tuyến nối từ khu du lịch Biên Ba Động dẫn vào trung tâm thị xã Duyên Hải và là tuyến giao thông kết nối chính vào khu đất lập quy hoạch, tuyến này nằm ngoài ranh quy hoạch.

Giao thông nội bộ:

- Trục đường D1.1; D1.2 nối từ Hương lộ 81 vào trung tâm khu đất lập quy hoạch được thiết kế mặt đường rộng 5,5m và lề đường mỗi bên là 0,5m (mặt cắt 1-1), lộ giới 6,5m. Dây phân cách cây xanh giữa 2 làn đường rộng 14m.

- Trục đường D2 nối từ Đường huyện 81 cắt ngang khu đất xây dựng khu nhà bán hải sản tươi sống kết nối vào bên trong các trục đường trong khu đất lập quy hoạch thiết kế mặt đường rộng 3m và lề đường mỗi bên là 0,5m (mặt cắt 2 - 2), lộ giới 4,0m.

- Trục đường D3 nối từ Đường huyện 81 giáp đất xây dựng khu cà phê kết nối vào bên trong các trục đường trong khu đất lập quy hoạch thiết kế mặt đường rộng 5,5m và lề đường mỗi bên là 0,5m (mặt cắt 1-1), lộ giới 6,5m.

- Trục đường D4 là trục đường liên tục kết nối với các trục đường khác trong khu vực lập quy hoạch và tiếp giáp với đất xây dựng bến tàu cao tốc và nội bộ và đất xây dựng khu resort được thiết kế mặt đường rộng 5,5m và lề đường mỗi bên là 0,5m (mặt cắt 1-1), lộ giới 6,5m.

- Trục đường D8 là trục đường đi bộ, đi xe đạp kết nối với các trục đường khác trong khu vực lập quy hoạch và tiếp giáp đất bãi bến xe được thiết kế mặt đường rộng 3m và lề đường mỗi bên là 0,5m (mặt cắt 2 - 2).

- Trục đường N1 lộ giới 6,5m, kết nối với trục đường chính dẫn vào khu vực trung tâm và tiếp giáp với đất xây dựng khu nhà hàng được thiết kế mặt đường rộng 5,5m và lề đường mỗi bên là 0,5m (mặt cắt 1 - 1).

- Trục đường N2 lộ giới 4m, kết nối với trục đường chính dẫn vào khu vực trung tâm và tiếp giáp với đất xây dựng khu nhà hàng được thiết kế mặt đường rộng 3m và lề đường mỗi bên là 0,5m (mặt cắt 2 - 2).

b) Đường thủy:

- Sông Kênh Xáng là tuyến giao thông đường thủy kết nối Khu Du lịch sinh thái với các khu vực lân cận bằng đường thủy.

10.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a. San nền:

Quy mô khu vực thiết kế:

- Diện tích cần san lấp: Khoảng 15,46ha.
- Khu quy hoạch thuộc thị xã Duyên Hải, có cao độ nền tương đối thấp, địa hình bằng phẳng, diện tích đất phần lớn là đất rừng và kênh mương lớn.

Định hướng quy hoạch cao độ nền:

- Nguyên tắc san lấp đảm bảo hạn chế thấp nhất ảnh hưởng diện tích rừng tự nhiên bảo tồn.
- Với địa hình bằng phẳng, giáp sông Kênh Xáng và nhiều kênh mương nên việc thoát nước mưa tương đối thuận lợi.
- Đảm bảo cốt không chế xây dựng $H \geq 2,2m$.

b. Thoát nước mưa:

Định hướng quy hoạch thoát nước mưa:

- Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa riêng với nước thải.
- Toàn bộ khu quy hoạch được chia thành nhiều lưu vực. Nguồn tiếp nhận thoát nước mưa là các kênh mương hiện hữu.
- Sử dụng cống Ø600 - Ø800 mm. Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m tính đến đỉnh cống.

10.3. Cấp nước:

Nhu cầu:

- Chỉ tiêu cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt: 120 mml/người/ngày.
- Nước phục vụ công cộng (tưới cây, rửa đường,...10 % của cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt: 14,21m³/ngđ
- Nước rò rỉ, thất thoát: 10 % lưu lượng chung 31,26m³/ngđ.
- Hệ số không điều hòa/ngày: $K_{ng} = 1,2$
- Tổng số lưu lượng cấp nước: Khoảng 225m³/ngđ.

Nguồn cấp nước:

- Hiện tại trên đường Đường huyện 81 có đường ống cấp nước Ø280, nên phương án được chọn là hòa mạng lưới cấp nước của trạm cấp nước thị xã Duyên Hải

Mạng lưới cấp nước:

- Do các khu được thiết kế riêng biệt nên mạng lưới cấp nước của khu vực thiết kế theo mạng lưới vòng và mạng lưới cụt kết hợp.
- Các đường ống có đường kính từ Ø90 - Ø110.
- Đường ống cấp nước sử dụng ống HDPE.
- Trên đường ống cấp nước không bố trí các trụ van cứu hỏa vì khu vực du lịch sinh thái tại Nông trường 22/12 đảm bảo cấp nước chữa cháy theo điểm

10.7 TCVN 2622:1995 đối với các khu dân cư không quá 8.000 người thì không cần thiết hệ thống đường ống cấp nước chữa cháy bên ngoài mà có thể sử dụng máy bơm hay xe bơm chữa cháy lấy nước từ các nguồn nước thiên nhiên như sông, hồ, bể chứa nước, hồ nước nhân tạo để chữa cháy.

10.4. Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

a) Thoát nước thải:

Chỉ tiêu thiết kế:

- Tiêu chuẩn thu gom nước thải sinh hoạt bằng 80% lưu lượng nước cấp.
- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn công cộng: 1 kg/ng.ngđ.

Tổng lưu lượng nước thải và khối lượng rác thải rắn:

- Tổng lưu lượng nước thải: Khoảng 180m³/ngày.
- Tổng khối lượng rác thải rắn: Khoảng 1.184kg/ngày.

Nguồn tiếp nhận nước thải:

- Hiện thị xã Duyên Hải chưa có quy hoạch chung hệ thống nước thải cho khu quy hoạch nên sẽ xây mới 05 trạm xử lý nước thải ngầm với tổng công suất 205 m³/ngđ.

- Nước thải sau khi xử lý đạt giá trị C, cột B, QCVN 14: 2008/BTNMT và xả ra kênh mương trong khu vực.

b) Mạng lưới thoát nước thải:

- Tuyến cống chính sẽ thu gom toàn bộ lượng nước thải của khu vực và vận chuyển về trạm xử lý. Các tuyến cống nhánh sẽ thu gom nước thải trực tiếp từ các công trình và chuyển về cống chính.

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng.
- Sử dụng cống bê tông cốt thép đường kính Ø300 - Ø400.
- Nồi cống theo nguyên tắc ngang đáy, độ sâu chôn cống trên đường tối thiểu 0,7m (tính từ mặt đất đến đỉnh cống).
- Độ dốc cống đảm bảo độ dốc tối thiểu tự làm sạch $i > 1/D$.

c) Thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Xây dựng 1 điểm tập kết chất thải rắn công suất Q = 1.200kg/ngđ.
- Chất thải rắn được thu gom từ các công trình về điểm tập kết, sau đó đưa đến xử lý tại khu xử lý chất thải liên hợp tại xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải.

10.5. Quy hoạch cấp điện:

Chỉ tiêu cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện: 400kwh/người/năm.
- Phụ tải tính toán cấp điện: 530,834kwh.

Giải pháp quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện được cung cấp được lấy từ nguồn điện Quốc gia trạm biến áp 110/22kv Duyên Hải.

- Trạm biến áp phân phối: Xây dựng mới 1 trạm biến áp phân phối 22/0.4kv với tăng công suất 160kVA.

- Trạm trung thế 22 kv: Xây dựng mới đường dây trung thế 22kv đi nổi trên trụ BTLT, sử dụng dây nhôm bọc 24kv tiết diện 50mm².

- Trạm hạ thế: xây dựng mới đường dây hạ thế đi nổi trên trụ BTLT sử dụng cáp đồng Cu/PVC 95mm².

10.6. Thông tin liên lạc:

Chỉ tiêu:

- Công trình công cộng: 5-30 máy/khu.

- Dự phòng: 15 %.

- Nhu cầu: 200 máy.

Giải pháp quy hoạch:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống đi nổi từ Bưu cục thị xã Duyên Hải đến.

- Xây dựng mới 01 tuyến thông tin liên lạc chính đi nổi dọc theo trụ BTLT đầu nối vào tuyến thông tin liên lạc của Bưu cục thị xã Duyên Hải.

- Xây dựng mới 01 tủ thông tin liên lạc phân phối (tủ chính) dung lượng 200 số đầu nối vào tuyến thông tin liên lạc chính trên cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc cho khu quy hoạch.

- Xây dựng mới các tủ thông tin liên lạc phân phối (tủ nhánh) dung lượng 5 - 30 số đầu vào tủ thông tin liên lạc phân phối (tủ chính).

10.7. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

a) Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

- Bảo vệ tôn tạo và giữ gìn hệ sinh thái rừng ngập mặn trong khu đất lập quy hoạch.

- Bảo vệ chất lượng nước mặt trên địa bàn khu quy hoạch và khu vực xung quanh.

- Bảo vệ môi trường không khí, cụ thể: Hàm lượng các chất độc hại trong không khí ở khu hành chính - công cộng đạt QCVN 05: 2013/BTNMT.

- Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn, cụ thể: Tỷ lệ thu gom và xử lý chất thải rắn là 100% và vận chuyển về nhà máy xử lý chất thải rắn tại nhà máy xử lý rác thải xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải.

- Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải sinh hoạt phát sinh, cụ thể: Tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải là 100%.

- Đảm bảo diện tích đất cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường.

- Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch là 100%.

b) Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị:

- Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện trong bản đồ đánh giá môi trường chiến lược ngoài ra việc quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hoạch định cao độ nền thích hợp phòng chống ngập lụt, thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Cần có các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường: Giảm thiểu ô nhiễm không khí, ô nhiễm từ chất thải rắn, kiểm soát ô nhiễm nước thải. Xây dựng kế hoạch quản lý và giám sát chất lượng môi trường theo quy định.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung Đồ án quy hoạch được phê duyệt, Phòng Quản lý đô thị phối hợp với các phòng, ban ngành thị xã có liên quan công bố rộng rãi để các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thị xã biết, kiểm tra và thực hiện. Tổ chức kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, tổng hợp báo cáo và đề xuất UBND thị xã các giải pháp quản lý, đầu tư xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Giao Chủ đầu tư tiến hành lập dự án đầu tư phân diện tích dự kiến triển khai đầu tư xây dựng và lập kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch. Trong quá trình triển khai thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư cần tuân thủ nghiêm ngặt các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được quy định trong đồ án, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, đồng thời cơ quan chuyên môn về quản lý xây dựng cũng cần kiểm tra tiến độ, sự tuân thủ các quy định của nhà đầu tư.

Điều 3. Chánh Văn phòng Thị ủy và HĐND - UBND thị xã, Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Dân Thành và Thủ trưởng các ngành có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

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

Nơi nhận:

- TT.TXU, TT.HĐND thị xã (b/c);
- Như Điều 3;
- Phòng QLĐT (t/h);
- Lưu: VT, NC (Chí).

CHỦ TỊCH



Trần Trường Giang