

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 1545/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 07 tháng 8 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đề 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**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN:01/2008/BXD về Quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 08/6/2018 của UBND tỉnh về phê duyệt Nhiệm vụ 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 90/TTr-SXD ngày 27/7/2018) về việc đề nghị phê duyệt Đề 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,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Đề 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, cụ thể:

1. Tên Đề 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.

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

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

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã An Hải, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên được xác như sau:

a) Khu vực trong đất liền:

- Phía Đông giáp : Biển đông;

- Phía Tây giáp : Đất trồng dương;

- Phía Nam giáp : Đất trồng dương;

- Phía Bắc giáp : Đất trồng dương.

b) 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.

c) 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 khu đất : 136,74 ha, trong đó:
- + Diện tích trong đất liền : 9,5 ha;
- + Diện tích trên đảo Cù Lao Mái Nhà : 127,24 ha.
- Quy mô diện tích mặt nước : 59,18 ha.

5. 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 kinh tế kết hợp với an ninh, quốc phòng. Cụ thể như sau:

a) 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 đảo.

b) Đối với khu vực trên đảo Cù Lao Mái Nhà:

- Là đất phát triển du lịch, kết hợp kinh tế với 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.

c) Đối với diện tích mặt nước:

- Là khu vực phục vụ giao thông đường thủy, khu vực neo đậu tàu thuyền.
- Là khu vực bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật nối từ đất liền ra đảo.
- 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:

6.1. Chỉ tiêu dân số:

- Giai đoạn đầu đến năm 2020: 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 2020 đến năm 2025: Đón tiếp 2,6 triệu lượt khách/năm, ngày lưu trú bình quân khoảng từ 2 - 3 ngày; trong đó:

+ Khách lưu trú khoảng 1,3 triệu lượt khách/năm.

+ Khách tham quan trong ngày khoảng 1,3 triệu lượt khách/năm.

6.2. Chỉ tiêu sử dụng đất đai:

STT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Ghi chú
A	Khu đất lập quy hoạch		136,74			
I	Khu đất liền		9,5			

STT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Ghi chú
1	Đất công cộng, đón tiếp, lưu trú	CC	3,44	5	30	Bố trí khu đón tiếp, nhà ga cáp treo trên đất liền, lưu trú, ăn uống...
2	Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe	HT	2,11	2	30	Bãi đỗ xe, khu xử lý nước sạch, khu tập kết rác, xử lý nước thải
3	Đất cây xanh, cảnh quan		2,56			Bố trí cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan quanh khu đất
-		CXA	0,66	1	5	
-		CXB	1,9	1	5	
4	Đất giao thông		1,39			
II	Khu Cù Lao Mái Nhà		127,24			
1	Đất công cộng, đón tiếp, khu lưu trú		29,35			
-	Đất công cộng, đón tiếp, điều hành	CC	2,51			
+	Đất công cộng, đón tiếp, điều hành	CC1	1,49	3	30	Bố trí khu đón tiếp, điều hành, nhà ga cáp treo trên đảo, trạm y tế...
+	Khu tượng đài, đồi vọng cảnh,...	CC2	0,52	2	30	Khu tượng đài, đền thờ Thánh Gióng, cột cờ, vườn hoa, đồi vọng cảnh kết hợp bể chứa nước cấp cho đảo...

STT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Ghi chú
+	Khu vực nhà cộng đồng	CC3	0,5	1	10	Khu nhà cộng đồng, bên cải tạo lòng bè và bên đập xuống phục vụ nuôi tôm
-	Khu khách sạn, trung tâm hội nghị	K	10,91			
+	Khách sạn K1, trung tâm hội nghị quốc tế	K1	7,41	88	30	Khu tổ hợp văn phòng, khách sạn 88 tầng, trung tâm hội nghị quốc tế 1500 chỗ, bể bơi, sân thể thao...
+	Khách sạn K2	K2	3,5	5	30	Khu khách sạn cao cấp tháp tầng và khu vực phụ trợ tiêu chuẩn 5*
-	Khu Resort nghỉ dưỡng cao cấp	R	14,03			Bố trí các biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, căn hộ du lịch, bugalow, sân thể thao, bể bơi công cộng, bể bơi căn hộ...
+		R1	4,36	2	30	
+		R2	5,69	2	30	
+		R3	3,98	2	30	
-	Khu nghỉ dưỡng đặc biệt	LĐ	1,04	3	30	Xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng đặc biệt dành cho khách nghỉ cao cấp
-	Khu Nhà hàng, ẩm thực	NH	0,86	2	30	Bố trí khu nhà hàng, ẩm thực đẳng cấp hướng biển...
2	Đất dịch vụ - vui chơi, giải trí	DV	14,5			
-	Dịch vụ vui	DV1	11,18	3	30	Tổ hợp các dịch

STT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Ghi chú
	<i>chơi, giải trí tập trung</i>					vụ vui chơi, giải trí đẳng cấp, hệ thống trượt nước, trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa, nghệ thuật, rạp chiếu phim...
-	<i>Bãi tắm phía Tây, vui chơi trên biển</i>	DV2	2,16	2	10	Bố trí bãi tắm tập thể, các dịch vụ, trò chơi giải trí bãi biển, trên biển...
-	<i>Bãi tắm phía Đông</i>	DV3	1,16	2	10	Bố trí bãi tắm nội bộ
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	5,74			
-	<i>Bến thuyền</i>	HT1	0,7	1	15	Bố trí bến thuyền, cầu tàu
-	<i>Khu bãi đỗ xe</i>	HT2	0,85	1	15	
-	<i>Bến du thuyền, tàu lặn tham quan đáy biển</i>	HT3	0,48	1	15	Bố trí bến du thuyền, cầu tàu, tàu lặn tham quan đáy biển
-	<i>Hầm ngầm trữ nước, khu xử lý nước sạch (giai đoạn 1)</i>	HT4	0,65	2	30	Khu vực hầm trữ nước mưa và khu xử lý nước sạch
-	<i>Khu xử lý rác thải, nước thải</i>	HT5	1,52	2	30	
-	<i>Hầm ngầm trữ nước, khu xử lý nước sạch (giai đoạn 2)</i>	HT6	0,85	2	30	
-	<i>Hệ thống phong điện</i>	HT7	0,69	2	30	

STT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Ghi chú
4	Khu dự trữ phát triển	DT	5,86	2	20	Bố trí cây xanh cảnh quan, vườn rau sạch..., đất cho dự trữ phát triển
5	Đất cây xanh, cảnh quan	CX	44,33			Đất cây xanh, lâm viên, vườn hoa, bách thảo, vườn thú quý hiếm, vườn xương rồng, vườn phong lan...
-		CX1	11,92	1	5	
-		CX2	7,68	1	5	
-		CX3	3,31	1	5	
-		CX4	5,34	1	5	
-		CX5	4,04	1	5	
-		CX6	2,73	1	5	
-		CX7	4,29	1	5	
-		CX8	1,4	1	5	
-		CX9	2,36	1	5	
-		CX10	0,89	1	5	
-		CX11	0,37	1	5	
6	Đất giao thông		10,98			
7	Núi đá		16,48			
B	Khu vực mặt nước biển		59,18			Quy hoạch bến thuyền, đường thủy, tuyến cáp treo, trụ cáp treo, dịch vụ vui chơi giải trí trên biển đảm bảo hài hòa việc sử dụng

Lưu ý: Phương án quy hoạch tầng cao Khu khách sạn 88 tầng chỉ được triển khai xây dựng sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Quốc phòng.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ Lệ (%)
A	Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch		136,74	
I	Khu đất liền		9,50	100,00
1	Đất công cộng, đón tiếp, lưu trú	CC	3,44	36,21

2	Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe	HT	2,11	22,21
3	Đất cây xanh, cảnh quan	CX	2,56	26,95
4	Đất giao thông		1,39	14,63
II	Khu Cù Lao Mái Nhà		127,24	100,00
1	Đất công cộng, đón tiếp, khu lưu trú		29,35	23,07
-	<i>Đất công cộng, đón tiếp, điều hành</i>	CC	2,51	1,97
-	<i>Khu Khách sạn, trung tâm hội nghị</i>	K	10,91	8,57
-	<i>Khu Nghỉ dưỡng cao cấp</i>	R	14,03	11,03
-	<i>Khu nghỉ dưỡng đặc biệt</i>	LĐ	1,04	0,82
-	<i>Khu Nhà hàng, ẩm thực</i>	NH	0,86	0,68
2	Đất dịch vụ - vui chơi, giải trí	DV	14,50	11,40
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	5,74	4,51
4	Khu dự trữ phát triển	DT	5,86	4,61
5	Đất cây xanh, cảnh quan	CX	44,33	34,84
6	Đất giao thông		10,98	8,63
7	Núi đá		16,48	12,95
B	Diện tích mặt nước biển		59,18	100,00
1	Quy hoạch bến thuyền, cáp treo, hạ tầng kỹ thuật		18,10	30,58
2	Mặt nước quanh đảo, dịch vụ giải trí trên biển		41,08	69,42

Lưu ý: Khu vực trên đảo Cù Lao Mái Nhà xác định có 02 vị trí chiến lược dành cho quốc phòng.

- Đất quốc phòng phía Nam (cao độ +100m), diện tích 2,6 ha.
- Đất quốc phòng phía Bắc (cao độ +53m), diện tích 0,16 ha.

Các khu vực này là đất 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 theo nội dung Công văn số 1845/BCH-TH ngày 24/4/2018 của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh 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.

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

- Bộ 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*).

- Bộ cục không gian quy hoạch khu du lịch trên đảo Cù Lao Mái Nhà: Được quy hoạch thành 2 phân khu chính bao gồm khu vực phía Bắc và khu vực phía Nam.

+ Khu vực phía Bắc (*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, thềm 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 bungallow bám theo các triền đồi hướng về phía biển. Khu nghỉ phía Nam mang tính chất tĩnh, thiên về các hoạt động khám phá, tìm hiểu tự nhiên, dã ngoại, lâm viên, bách thảo, tham quan vườn thú quý hiếm,...

9. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch giao thông:

- Tuyến đường trên đất liền: Hình thành vào khu du lịch là tuyến đường trục chính có bề rộng 35m kết nối giao thông khu vực với khu du lịch, đóng vai trò như trục cảnh quan chính trên đất liền; tuyến đường hoàn trả dân sinh có bề rộng 20,5m được ngăn cách với tuyến đường trục chính bằng dải cây xanh.

- Tuyến đường trên đảo: Mạng lưới đường trên đảo được thiết kế theo địa hình tự nhiên; liên kết hệ thống giao thông đường bộ với hệ thống bến thuyền, nhà ga cáp treo và các khu chức năng trong khu vực, tạo sự liên kết liên tục và thông suốt. Tuyến đường chính trên đảo rộng 14,5m, đường phụ rộng 10m, đường nhánh trên đảo rộng 8m.

- Hệ thống bãi đỗ xe: Được bố trí ở phía Tây bên cạnh khu nhà ga cáp treo và khu đón tiếp đáp ứng nhu cầu vận chuyển du khách từ khu vực đón tiếp đến các khu chức năng.

- Giao thông đường thủy: Đầu tư mới khu bến thuyền, cầu tàu tại khu vực đất liền cũng như trên đảo Cù Lao Mái Nhà; vị trí xây dựng bến thuyền trên đất liền đặt tại khu vực bờ biển phía Đông Bắc của khu đất, vị trí bến thuyền trên đảo đặt tại khu vực bờ biển phía Tây của đảo, tạo thành tuyến đường thủy kết nối thuận tiện từ đất liền ra khu vực đảo.

- Tuyến cáp treo: Xây dựng nhà ga cáp treo và tuyến cáp treo nối từ đất liền ra 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 cáp treo trên cao kết nối thuận tiện từ đất liền đến khu vực đảo.

9.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa: Tận dụng quỹ đất thoải chân đồi và quỹ đất bằng phẳng ven biển để phát triển xây dựng, san ủi tạo quỹ đất xây dựng theo nguyên tắc cân bằng đào đắp tại chỗ; nước mưa được thu bằng hệ thống rãnh dọc các trục đường, sườn dốc của đảo và dẫn về hầm chứa nước (*hầm chứa nước mưa dự trữ để xử lý cấp nước sinh hoạt cho toàn bộ đảo*).

9.3. Quy hoạch cấp nước: Khu vực đất liền sử dụng nguồn nước ngầm, khu vực trên đảo sử dụng nguồn nước mưa tích trữ trong hầm ngầm xây dựng trong lòng núi. Giai đoạn đầu xây dựng 03 hầm chứa nước trong lòng núi có dung tích chứa 24.000m³; giai đoạn hai xây dựng thêm 04 hầm chứa nước có dung tích chứa 32.000m³.

9.4. Quy hoạch cấp điện: Khu vực trên đất liền sử dụng nguồn điện từ đường dây 22kV huyện Tuy An; khu vực trên đảo sử dụng nguồn điện từ hệ thống phong điện lắp đặt trên đảo. Giai đoạn đầu lắp đặt hệ thống máy phát điện chạy bằng sức

gió, các tuabin phong điện có công suất 1MV/1tuabin gồm 02 tuabin kiểu trục ngang; giai đoạn hai lắp đặt 03 tuabin kiểu trục ngang công suất 1MV/1tuabin.

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

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

- Toàn bộ nước thải của khu nghỉ dưỡng tập trung về trạm xử lý để làm sạch đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định, sau khi xử lý được tái sử dụng để tưới cây, rửa đường,... Nước thải từ các khu vực công cộng, nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ theo hệ thống ống nhựa gân xoắn D200 và ống nhựa quần xoắn D300-D600 vào mạng lưới thoát nước chính của khu vực.

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và đưa về Nhà máy xử lý chất thải rắn để xử lý.

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

11. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

a) Phần bản vẽ:

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

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 quy hoạch; đĩa CD ghi toàn bộ nội dung Đồ án quy hoạch.

c) Số lượng sản phẩm: 14 bộ hồ sơ Đồ án quy hoạch.

12. Tổ chức thực hiện:

- Sau khi Đồ án được UBND tỉnh phê duyệt, chủ đề án tiến hành bàn giao hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các cơ quan, đơn vị và địa phương có liên quan theo đúng qui định.

- Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt Đồ án, chủ đề án phối hợp các cơ quan, đơn vị và địa phương có liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án quy hoạch để các tổ chức cá nhân liên quan được biết; tổ chức thực hiện cắm mốc giới xây dựng của Đồ án ra ngoài thực địa và quản lý theo đúng nội dung quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa Thể thao và Du lịch; 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 và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

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

Nguyễn Chí Hiến

**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 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
(Kèm theo Quyết định số 1545/QĐ-UBND ngày 07/8/2018 của UBND tỉnh)**

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy định này quy định quản lý theo 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 được UBND tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày /8/2018).

2. Đối tượng áp dụng:

- Các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan đến quy hoạch xây dựng;
- Các cơ quan Nhà nước, đơn vị trong tỉnh liên quan đến việc thực hiện Quy định quản lý theo 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.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

1. Vị trí, phạm vi ranh giới:

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã An Hải, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên; phạm vi ranh giới được xác định như sau:

a) Khu vực trong đất liền:

- + Phía Đông giáp : Biển Đông;
- + Phía Tây giáp : Đất trồng dương;
- + Phía Nam giáp : Đất trồng dương;
- + Phía Bắc giáp : Đất trồng dương.

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

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

2. Quy mô diện tích lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích khu đất : 136,74 ha, trong đó:
 - + Diện tích trong đất liền : 9,5 ha;
 - + Diện tích ngoài Cù Lao Mái Nhà : 127,24 ha.

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

3. 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 kinh tế kết hợp với an ninh, quốc phòng. Cụ thể như sau:

a) 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 đảo.

b) Đối với khu vực trên đảo Cù Lao Mái Nhà:

- Là đất phát triển du lịch, kết hợp kinh tế với 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.

c) Đối với diện tích mặt nước:

- Là khu vực phục vụ giao thông đường thủy, khu vực neo đậu tàu thuyền.
- Là khu vực bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật nối từ đất liền ra đảo.
- Là khu vực sử dụng các dịch vụ biển như lặn biển, dù lượn, thể thao trên biển,...

Điều 3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản

1. Chỉ tiêu dân số:

- Giai đoạn đầu đến năm 2020: 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 2020 đến năm 2025: Đón tiếp 2,6 triệu lượt khách/năm; ngày lưu trú bình quân khoảng từ 2 - 3 ngày, trong đó:
 - + Khách lưu trú khoảng 1,3 triệu lượt khách/năm.
 - + Khách tham quan trong ngày khoảng 1,3 triệu lượt khách/năm.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất đai:

STT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Ghi chú
A	Khu đất lập quy hoạch		136,74			
I	Khu đất liền		9,5			
1	Đất công cộng, đón tiếp, lưu trú	CC	3,44	5	30	Bố trí khu đón tiếp, nhà ga cáp treo trên đất liền, lưu trú, ăn uống...
2	Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe	HT	2,11	2	30	Bãi đỗ xe, khu xử lý nước sạch, khu tập kết rác, xử lý nước thải

STT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Ghi chú
3	Đất cây xanh, cảnh quan		2,56			Bố trí cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan quanh khu đất
-		CXA	0,66	1	5	
-		CXB	1,9	1	5	
4	Đất giao thông		1,39			
II	Khu Cù Lao Mái Nhà		127,24			
1	Đất công cộng, đón tiếp, khu lưu trú		29,35			
-	<i>Đất công cộng, đón tiếp, điều hành</i>	CC	2,51			
+	<i>Đất công cộng, đón tiếp, điều hành</i>	CC1	1,49	3	30	Bố trí khu đón tiếp, điều hành, nhà ga cáp treo trên đảo, trạm y tế...
+	<i>Khu tượng đài, đài vọng cảnh,...</i>	CC2	0,52	2	30	Khu tượng đài, đền thờ Thánh Gióng, cột cờ, vườn hoa, đài vọng cảnh kết hợp bể chứa nước cấp cho đảo...
+	<i>Khu vực nhà cộng đồng</i>	CC3	0,5	1	10	Khu nhà cộng đồng, bến cải tạo lồng bè và bến đậu xuồng phục vụ nuôi tôm
-	<i>Khu khách sạn, trung tâm hội nghị</i>	K	10,91			
+	<i>Khách sạn K1, trung tâm hội nghị quốc tế</i>	K1	7,41	88	30	Khu tổ hợp văn phòng, khách sạn 88 tầng, trung tâm hội nghị quốc tế 1500 chỗ, bể bơi, sân thể thao...
+	<i>Khách sạn K2</i>	K2	3,5	5	30	Khu khách sạn cao

STT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Ghi chú
						cấp thấp tầng và khu vực phụ trợ tiêu chuẩn 5*
-	<i>Khu Resort nghỉ dưỡng cao cấp</i>	R	14,03			Bố trí các biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, căn hộ du lịch, bugalow, sân thể thao, bể bơi công cộng, bể bơi căn hộ...
+		R1	4,36	2	30	
+		R2	5,69	2	30	
+		R3	3,98	2	30	
-	<i>Khu nghỉ dưỡng đặc biệt</i>	LĐ	1,04	3	30	Xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng đặc biệt dành cho khách nghỉ cao cấp
-	<i>Khu Nhà hàng, ẩm thực</i>	NH	0,86	2	30	Bố trí khu nhà hàng, ẩm thực đẳng cấp hướng biển...
2	Đất dịch vụ - vui chơi, giải trí	DV	14,5			
-	<i>Dịch vụ vui chơi, giải trí tập trung</i>	DV1	11,18	3	30	Tổ hợp các dịch vụ vui chơi, giải trí đẳng cấp, hệ thống trượt nước, trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa, nghệ thuật, rạp chiếu phim...
-	<i>Bãi tắm phía Tây, vui chơi trên biển</i>	DV2	2,16	2	10	Bố trí bãi tắm tập thể, các dịch vụ, trò chơi giải trí bãi biển, trên biển...
-	<i>Bãi tắm phía Đông</i>	DV3	1,16	2	10	Bố trí bãi tắm nội bộ
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	5,74			
-	<i>Bến thuyền</i>	HT1	0,7	1	15	Bố trí bến thuyền, cầu tàu
-	<i>Khu bãi đỗ xe</i>	HT2	0,85	1	15	
-	<i>Bến du thuyền,</i>	HT3	0,48	1	15	Bố trí bến du

STT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Ghi chú
	<i>tàu lặn tham quan đáy biển</i>					thuyền, cầu tàu, tàu lặn tham quan đáy biển
-	<i>Hầm ngầm trữ nước, khu xử lý nước sạch (giai đoạn 1)</i>	HT4	0,65	2	30	Khu vực hầm trữ nước mưa và khu xử lý nước sạch
-	<i>Khu xử lý rác thải, nước thải</i>	HT5	1,52	2	30	
-	<i>Hầm ngầm trữ nước, khu xử lý nước sạch (giai đoạn 2)</i>	HT6	0,85	2	30	
-	<i>Hệ thống phong điện</i>	HT7	0,69	2	30	
4	Khu dự trữ phát triển	DT	5,86	2	20	Bố trí cây xanh cảnh quan, vườn rau sạch..., đất cho dự trữ phát triển
5	Đất cây xanh, cảnh quan	CX	44,33			Đất cây xanh, lâm viên, vườn hoa, bách thảo, vườn thú quý hiếm, vườn xương rồng, vườn phong lan...
-		CX1	11,92	1	5	
-		CX2	7,68	1	5	
-		CX3	3,31	1	5	
-		CX4	5,34	1	5	
-		CX5	4,04	1	5	
-		CX6	2,73	1	5	
-		CX7	4,29	1	5	
-		CX8	1,4	1	5	
-		CX9	2,36	1	5	
-		CX10	0,89	1	5	
-		CX11	0,37	1	5	
6	Đất giao thông		10,98			
7	Núi đá		16,48			
B	Khu vực mặt nước biển		59,18			Quy hoạch bến thuyền, đường thủy, tuyến cáp treo, trụ cáp treo,

STT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Ghi chú
						dịch vụ vui chơi giải trí trên biển đảm bảo hài hòa việc sử dụng

Điều 4. Quy hoạch sử dụng đất.

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ Lệ (%)
A	Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch		136,74	
I	Khu đất liền		9,50	100,00
1	Đất công cộng, đón tiếp, lưu trú	CC	3,44	36,21
2	Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe	HT	2,11	22,21
3	Đất cây xanh, cảnh quan	CX	2,56	26,95
4	Đất giao thông		1,39	14,63
II	Khu Cù Lao Mái Nhà		127,24	100,00
1	Đất công cộng, đón tiếp, khu lưu trú		29,35	23,07
-	<i>Đất công cộng, đón tiếp, điều hành</i>	CC	2,51	1,97
-	<i>Khu Khách sạn, trung tâm hội nghị</i>	K	10,91	8,57
-	<i>Khu Nghỉ dưỡng cao cấp</i>	R	14,03	11,03
-	<i>Khu nghỉ dưỡng đặc biệt</i>	LD	1,04	0,82
-	<i>Khu Nhà hàng, ẩm thực</i>	NH	0,86	0,68
2	Đất dịch vụ - vui chơi, giải trí	DV	14,50	11,40
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	5,74	4,51
4	Khu dự trữ phát triển	DT	5,86	4,61
5	Đất cây xanh, cảnh quan	CX	44,33	34,84
6	Đất giao thông		10,98	8,63
7	Núi đá		16,48	12,95
B	Diện tích mặt nước biển		59,18	100,00
1	Quy hoạch bến thuyền, cáp treo, hạ tầng kỹ thuật		18,10	30,58
2	Mặt nước quanh đảo, dịch vụ giải trí trên biển		41,08	69,42

Điều 5. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch

1. Nguyên tắc 1:

- Kết nối không gian thiên nhiên khu vực ven biển với khu vực nghỉ dưỡng, khách sạn thông qua các trục cảnh quan và các không gian xanh, mặt nước, tiện ích công cộng.

- Kết nối không gian đông tây gắn kết các khu vực cảnh quan đặc trưng như đồi núi, bãi biển dài và đẹp, các khu dịch vụ ven biển - Khu biệt thự sinh thái, mặt nước thành một trục không gian xương sống thông qua các dịch vụ và các loại hình

giao thông thân thiện.

- Tăng hiệu quả đầu tư, kéo dài thời gian khai thác dịch vụ trong năm và đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ đáp ứng các nhu cầu từ bình dân đến cao cấp, khách quốc tế.

2. Nguyên tắc 2:

- Bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, bảo tồn hệ sinh thái rạn san hô và khai thác sử dụng theo hướng bền vững các tài nguyên du lịch.

- Bảo vệ bãi cát, tổ chức tuyến phố cảnh quan ven biển thành khuôn viên ven biển với các hoạt động đi bộ, ngắm cảnh, thư giãn với các tiện ích công cộng hấp dẫn.

- Xác định các trục tuyến điểm mốc không gian chủ đạo của từng khu, toàn khu trên cơ sở các mốc, đường, trục cảnh quan tự nhiên như núi, bờ biển, các hướng và điểm nhìn.

- Việc tổ chức các công trình cao tầng xây dựng tại đây cần phải được xem xét một số vị trí mà không phá vỡ không gian thiên nhiên của đảo Cù Lao Mái Nhà.

3. Nguyên tắc 3:

- Xây dựng mới phải kết hợp hài hòa và làm phong phú thêm khung cảnh hiện có.

- Các không gian ven biển là một không gian mở lớn, hướng tầm nhìn ra biển và đón tầm nhìn từ biển vào, từ trên núi xuống. Tận dụng được lợi thế cảnh quan đặc biệt của vùng biển xung quanh đảo.

- Thiết kế, kiến tạo không gian đảm bảo thích dụng, mỹ quan và tiện lợi trên cơ sở: Lấy không gian công cộng là đối tượng chính, quan tâm đến ý nghĩa địa điểm, nơi chốn trong không gian chung của toàn đảo Cù Lao Mái Nhà.

4. Nguyên tắc 4:

- Lấy con người là trung tâm (cộng đồng) và vì con người. Tổ chức không gian an toàn, giao thông thuận tiện, bình đẳng xã hội và sinh kế cho cộng đồng, phát triển bền vững dựa trên việc tạo điều kiện công ăn việc làm cho dân cư sinh sống gần đảo Cù Lao Mái Nhà.

- Việc thực hiện quy hoạch cần xây dựng lộ trình cụ thể. Quan tâm đến việc chuyển đổi nghề nghiệp của dân cư địa phương gần đảo.

Điều 6. Các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng

Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong khu du lịch được quy định như sau:

1. Kiến trúc công trình dịch vụ khách sạn và dịch vụ giải trí:

- Không gian kiến trúc lớn, mặt bằng linh hoạt dễ dàng để phù hợp với đặc thù kinh doanh khác nhau.

- Kiến trúc hiện đại đơn giản, đường nét mạch lạc phù hợp với yêu cầu hoạt động của công trình.

- Trang trí mặt đứng tập trung vào một số điểm, tránh trang trí rườm rà.

- Các tổ hợp nhà cao tầng cao từ 5 - 88 tầng tạo điểm nhấn cho không gian khu du lịch.

- Màu sắc công trình chủ yếu dùng các màu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu xanh dương kết hợp với một số màu mạnh như màu đỏ đùn, màu xanh lam, màu da cam .. nhằm làm nổi bật công trình tạo ấn tượng thu hút khách. Tuy nhiên cũng không nên lạm dụng mà cần có sự nghiên cứu kết hợp sao cho đạt hiệu quả tốt nhất, tránh gây ảnh hưởng xấu đến các công trình xung quanh.

- Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đãng.

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 15m.

2. Kiến trúc công trình khu resort nghỉ dưỡng:

- Sử dụng kiến trúc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà.

- Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu, tầng cao từ 1 đến 2 tầng.

- Các thành phần của nhà nghỉ có thể sử dụng lối bố cục truyền thống, tuy nhiên cần được nâng cao trong hiện đại hóa nội thất.

- Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn và biển như màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt...

3. Kiến trúc cảnh quan cây xanh sinh thái, bách thảo: Kiến trúc cảnh quan cây xanh công viên, vườn hoa là một tổ hợp của nhiều thành phần nhỏ như: Công trình, kiến trúc nhỏ, vườn hoa, đường dạo, cây xanh, thảm cỏ,... kết hợp hài hoà thành một tổng thể chung tạo ra môi trường sinh thái phục vụ cho hoạt động văn hoá vui chơi giải trí của khách du lịch. Tuy nhiên từng loại kiến trúc đều có những đặc điểm riêng nên cần có hướng tổ chức và khai thác cho phù hợp.

4. Kiến trúc tượng đài và biểu tượng: Trong khuôn viên, vườn hoa và công trình kiến trúc lớn xây dựng các tượng đài văn hoá đồng thời kết hợp với sân vườn tạo ra các không gian mở toàn khu. Kiến trúc tượng đài phải thể hiện tính chất văn hoá bằng đường nét hình khối biểu tượng đặc trưng có sức truyền cảm.

5. Kiến trúc công trình nhỏ trong khu cây xanh:

- Sử dụng kiến trúc đa dạng về loại hình, đơn giản về đường nét hình khối, nên khai thác mái dốc trong công trình tạo nên những công trình kiến trúc hoà quyện với không gian xanh.

- Tầng cao chỉ nên từ 1 tầng với bố cục mặt bằng thoáng, sử dụng nhiều không gian trống có mái hiên, mái nghỉ rộng.

- Bố cục hài hoà ẩn hiện trong không gian cây xanh sẽ giảm cảm giác khô cứng nặng nề.

6. Cây xanh thảm cỏ: Trong khu du lịch có các hình thức tổ chức cây xanh thảm cỏ như sau:

- Tổ chức cây xanh hai bên trục đường: Sử dụng các loại cây có bóng mát hoa đẹp và thường xanh, tránh cây có quả, lá rụng nhiều gây ô nhiễm môi trường đường phố. Mỗi đoạn trục phố trồng một số loại cây hoa đặc trưng phù hợp với tính

chất chức năng hoạt động của từng cụm công trình và sự hài hoà giữa không gian kiến trúc và cây xanh.

- Tổ chức cây xanh trong khuôn viên công trình: Sử dụng các loại cây hoa lá đa dạng theo mùa, kết hợp thảm cỏ, vườn hoa để tạo nên sự hài hoà với nội thất công trình và tổng thể không gian trực phố.

- Tổ chức cây xanh trong công viên và vườn hoa: Trong công viên sử dụng đa dạng các loại cây cảnh, hoa, bóng mát theo mùa. Trong vườn hoa chủ yếu trồng cây bóng mát cổ thụ kết hợp cây hoa, cây bụi và thảm cỏ.

Điều 7. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông:

- Thiết kế quy hoạch giao thông trong khu vực đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng, đảm bảo mỹ quan và các tiêu chuẩn ngành.

- Tận dụng địa hình hiện trạng, tránh phá vỡ cảnh quan tự nhiên và hạn chế tối đa việc đào đắp gây lãng phí, tốn kém cho đầu tư xây dựng.

- Mạng lưới đường được thiết kế để việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước...) thuận lợi và kinh phí đầu tư xây dựng thấp nhất.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của mạng lưới đường được thiết kế đảm bảo theo quy chuẩn, quy phạm hiện hành.

- Mạng lưới đường trên đảo được thiết kế theo địa hình, liên kết hệ thống giao thông đường bộ với hệ thống bến thuyền, nhà ga cáp treo và các khu chức năng trong khu vực, tạo sự liên kết liên tục và thông suốt.

- Đầu tư khu bến thuyền, cầu tàu tại khu vực đất liền cũng như trên đảo Cù Lao Mái Nhà tạo thành tuyến đường thủy kết nối thuận tiện từ đất liền đến khu vực đảo. 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.

- 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 tạo thành tuyến đường cáp trên cao kết nối thuận tiện từ đất liền đến khu vực đảo.

2. San nền: Quản lý cao độ khống chế theo thiết kế, đảm bảo an toàn giao thông và không bị ngập lụt. Đối với những khu vực có sự chênh lệch cao độ giữa nền công trình, nền đường giao thông với khu vực xung quanh, cần có giải pháp ổn định mái dốc bằng taluy hoặc tường chắn tránh sự cố sạt lở khi công trình đi vào thi công và vận hành.

3. Thoát nước mưa:

- Quản lý tốt hệ thống thoát nước mưa theo thiết kế, đảm bảo thoát nước nhanh chóng và an toàn. Cần nạo vét định kỳ đối với hệ thống mương hở và mương nắp đan, tránh tình trạng bùn đất lắng đọng lâu ngày làm hẹp tiết diện lòng mương, giảm khả năng thoát nước của hệ thống thoát nước.

- Thoát nước mưa dùng hệ thống rãnh hình chữ nhật, hình thang, công tròn có kích thước $B = (400 \div 800)$ mm dọc các trục đường, sườn dốc của đảo, những đoạn qua đường dùng công hộp BTCT.

- Các tuyến rãnh, cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất, để tiện cho việc quản lý sau này, toàn bộ cống, giếng thăm nằm trên vỉa hè,

các giếng thu nước mưa bố trí ở dưới đường có cửa thu theo kiểu cửa thu mặt đường có khoảng cách giữa 2 giếng thu khoảng 30m.

4. Cấp nước:

- Khu vực đất liền:

+ Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước ngầm.

+ Xây dựng trạm xử lý nước công suất: 200m³/ngày.đêm

+ Tuyến ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE D110.

- Khu vực trên đảo:

+ Giai đoạn 1 xây dựng trạm xử lý nước công suất 600m³/ngđ. Giai đoạn 2 nâng công suất trạm xử lý lên 5.300 m³/ngđ .

+ Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước mưa tích trữ trong hầm ngầm xây dựng trong lòng núi. 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: 24.000 m³. 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: 32.000 m³.

+ Mạng lưới đường ống sử dụng ống nhựa HDPE. Tuyến ống truyền tải có đường kính: D110, D160 và D225.

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy được xây dựng độc lập với hệ thống cấp nước sinh hoạt, có máy bơm đủ lưu lượng và áp lực đảm bảo dập tắt đám cháy. Nguồn nước chữa cháy được dự trữ thường xuyên trong công trình (trong các bể chứa). Việc chữa cháy trên đảo là hoàn toàn độc lập với đất liền nên các biện pháp phải tối ưu và có hiệu suất cao nhất.

5. Cấp điện:

- Nguồn điện: Đối với khu vực trên đất liền lấy nguồn từ đường dây 22kV huyện Tuy An. Đối với khu vực Cù Lao Mái Nhà phát triển hệ thống phong điện tại khu vực dự án.

- Mạng lưới đường dây 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 thống nhất dùng 220/380V 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 trên 11m bố trí 2 tuyến chiếu sáng 2 bên đường. Đường có mặt cắt 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.

6. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Sử dụng nguồn cấp thông tin liên lạc từ đất liền và đi ngầm ra đảo.

- Tất cả các tuyến ống trên đường trục chính trong khu vực dùng ống PVC $\Phi 110 \times 0,5$ mm được đi trên hè đường. Đặc biệt có những đoạn qua đường nên dùng ống thép $\Phi 110 \times 0,65$ mm. Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp ống có dầu chống ẩm đi trong ống bể PVC (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5mm. Các tủ, hộp cáp bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

7. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Hệ thống thoát nước thải: Toàn bộ nước thải của khu nghỉ dưỡng tập trung về trạm làm sạch để xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường Việt Nam quy định.

- Lượng nước thải tính bằng 100% lượng nước sinh hoạt theo các phân khu dự án, được thu gom từ các bể phốt, bể lắng về trạm xử lý.

- Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn loại B, bảo đảm theo tiêu chuẩn TCVN 5945:2005.

- Nước thải sau khi được xử lý sẽ được chảy hoặc bơm vào bể chứa để tái sử dụng tưới cây, rửa đường (theo nhu cầu của mỗi phân khu). Nguyên tắc này áp dụng cho tất cả các lô đất đầu tư xây dựng khách sạn du lịch, resort.

- Nước thải từ các khu vực công cộng, nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ theo hệ thống ống nhựa gân xoắn D200 và ống nhựa quấn xoắn D300-D600 vào mạng lưới thoát nước chính của khu vực.

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực là thoát tự chảy kết hợp với các trạm bơm đẩy, hệ thống thoát nước thải được thu gom bằng hệ thống ống kín. Các tuyến ống thu gom nước thải sinh hoạt được bố trí sao cho thu được toàn bộ nước xả ra từ các khu nhà rồi đưa về trạm xử lý trung tâm. Để đảm bảo vệ sinh, nước thải của các khu nhà trước khi thoát vào hệ thống thoát nước thải sinh hoạt phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại được xây dựng tại các công trình.

- Lưu lượng nước thải thoát vào hệ thống cống rất nhỏ nên ống được đặt theo đường kính và độ dốc tối thiểu lợi dụng độ dốc địa hình để chảy. Tại các tuyến đường có độ dốc lớn, độ dốc tuyến ống được lấy theo độ dốc địa hình để đảm bảo độ sâu chôn ống.

- Đối với các khu vực nhỏ lẻ nước thải sẽ được trạm bơm đẩy qua hệ thống ống nhựa HDPE D100 về trạm xử lý và được xử lý tại đây.

b) Vệ sinh môi trường:

- Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khoảng cách giữa các

thùng là 50m. Dùng xe thu gom rác theo giờ cố định, các điểm có rác đổ trực tiếp rác vào xe thu gom.

- Đối với các khu vực công cộng, rác thải được thu gom vào các thùng rác công cộng cấu tạo bằng nhựa Composite (loại GMT-120C) đặt trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường với khoảng cách 50-70m/1 thùng.

- Trong quá trình thu gom tiến hành phân loại sơ bộ chất thải rắn thành 02 loại chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ.

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom đưa về nhà máy xử lý chất thải rắn và xử lý tại đây. Khu tập kết và trạm xử lý chung của đảo đặt tại khu vực phía Bắc. Trạm xử lý đặt cuối hướng gió và sử dụng công nghệ xử lý tiên tiến đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan của đảo.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Quy định về xử phạt thi hành

- Việc tổ chức quản lý, triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án như lập quy hoạch chi tiết, lập dự án,... thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt và quy định này.

- Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo mức độ sẽ bị xử lý theo quy định hiện hành.

- Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì gửi văn về Sở Xây dựng để kịp thời tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

Điều 9. Ngoài những quy định nêu trong quy định này, việc quản lý quy hoạch xây dựng phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan./.

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

Nguyễn Chí Hiến