

Số: 124 /QĐ-UBND

Đông Hòa, ngày 21 tháng 8 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐÔNG HÒA**

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

*Căn cứ các Luật: Xây dựng ngày 18/6/2014; Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ các Nghị định: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011, về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về 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; số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Quyết định số 07/2018/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND tỉnh Phú Yên về việc Quy định việc phân cấp, Ủy quyền và phân giao nhiệm vụ trong quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án do tỉnh Phú Yên quản lý;*

*Căn cứ Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 03/6/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hòa (dự kiến) giai đoạn đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Văn bản số 1137/UBND-ĐTXD, ngày 09/3/2020 của UBND tỉnh Phú Yên về việc cho phép tiếp cận nghiên cứu khảo sát và tài trợ lập quy hoạch khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella;*

*Căn cứ Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 của UBND thị xã Đông Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella;*

*Căn cứ Văn bản số 1162/PYPC-KT ngày 19/3/2020 của Công ty Điện lực Phú Yên về việc thỏa thuận vị trí đấu nối nguồn điện của dự án Khu du lịch Rosa Varella;*

*Căn cứ Văn bản số 54/CV-CTN ngày 17/3/2020 của Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Phú Yên về việc thỏa thuận vị trí đấu nối hạ tầng cấp nước cho dự án;*



Căn cứ Văn bản số 884/SGTVT-QLHT ngày 03/7/2020 của Sở Giao thông vận tải Phú Yên về việc góp ý Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư Dự án Khu du lịch Rosa Varella;

Căn cứ Văn bản số 1143/SNN-KL ngày 30/6/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Phú Yên về việc góp ý Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư Dự án Khu du lịch Rosa Varella;

Căn cứ Văn bản số 1825/STNMT-QLĐĐ ngày 02/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường Phú Yên về việc góp ý Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư Dự án Khu du lịch Rosa Varella;

Căn cứ Văn bản số 1540/SVHTTTDL-QLDL ngày 29/6/2020 của Sở Văn hóa thể thao và Du lịch Phú Yên về việc góp ý Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư Dự án Khu du lịch Rosa Varella;

Căn cứ Thông báo số 131/TB-UBND ngày 16/7/2020 của UBND thị xã Đông Hòa ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND thị xã Đông Hòa – Võ Đình Tiến tại cuộc họp thông qua đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella;

Căn cứ văn bản số 1368/SXD-QHKT ngày 28/7/2020 của Sở Xây dựng V/v ý kiến Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư Dự án Khu du lịch Rosa Varella;

Căn cứ văn bản số 1523/SXD-QHKT ngày 19/8/2020 của Sở Xây dựng V/v ý kiến (lần 2) Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư Dự án Khu du lịch Rosa Varella;

Theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị thị xã Đông Hòa tại Tờ trình số 154/TTr-QLĐT ngày 20/8/2020 và Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên tại Tờ trình số 59/TTr-KKT ngày 20/8/2020.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1:** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella, với các nội dung chính như sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: BQL Khu kinh tế Phú Yên.

3. Đơn vị tài trợ lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng Đất Phú.

4. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Vị trí lập quy hoạch: Khu vực thuộc Mũi Nậy, xã Hòa Tâm, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên.

b) Phạm vi ranh giới: Khu đất có giới cận:

- Đông giáp : Đất bờ biển.

- Tây giáp : Đường Quốc lộ 29.

- Nam giáp : Đường Quốc lộ 29.

- Bắc giáp : Đất bờ biển. *gm*



## c) Quy mô:

- Quy mô diện tích: 4,9235 ha.
- Quy mô phục vụ dự kiến: khoảng 500 - 600 người.

**5. Mục tiêu và tính chất của Đồ án:**

## a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên đến năm 2040 tại Quyết định 1799/QĐ-TTg ngày 12/12/2019.

- Xây dựng đồng bộ các khu chức năng và hạ tầng kỹ thuật gồm: Các khu dịch vụ lưu trú sinh thái, khách sạn, bungalow, nhà hàng, nhà hội nghị, nhà Check-In, các hạng mục hạ tầng giao thông, hệ thống cấp điện, hệ thống cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ ... an toàn và hiện đại.

- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan gắn liền với bảo tồn, tôn tạo phát huy các giá trị cảnh quan thiên nhiên hiện có để tạo nên một khu du lịch có điểm dừng chân Check – In độc đáo, đặc sắc và hiện đại.

- Tăng hiệu quả sử dụng quỹ đất để thu hút đầu tư phát triển và làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## b) Tính chất:

Là khu du lịch nghỉ dưỡng phục vụ kinh doanh dịch vụ du lịch lưu trú, ăn uống, vui chơi; cung cấp mô hình du lịch thương ngoạn phong cảnh kỳ thú vùng biển, nhằm đa dạng hóa các loại hình dịch vụ tại địa phương; góp phần quảng bá và khai thác một cách hiệu quả tiềm năng du lịch biển nói riêng và điểm đến địa danh danh thắng Mũi Điện của thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên nói chung; đóng góp vào nguồn thu ngân sách nhà nước, góp phần tăng trưởng phát triển kinh tế xã hội theo định hướng của tỉnh.

**6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của Đồ án**

## a) Chỉ tiêu về sử dụng đất:

- Tổng diện tích đất: Khoảng 4,9235 ha
- Mật độ xây dựng gộp toàn khu:  $\leq 15\%$ .
- Mật độ cây xanh: 50% - 60%;
- Hệ số sử dụng đất toàn khu:  $0,2 \div (\leq 0,4)$  lần.
- Tầng cao xây dựng
  - + Công trình khách sạn điểm nhấn tối đa: 03 tầng;
  - + Công trình Bungalow tối đa: 02 tầng.

## b) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Giao thông:		
-	Độ dốc dọc thiết kế	%	0,1 ÷ 10
-	Độ dốc ngang thiết kế	%	1,5 ÷ 2,0

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
2	Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:		
a	San nền:		
	Độ dốc san nền tối thiểu	%	0,3
	Độ dốc san nền tối đa	%	10,0
b	Thoát nước mưa:		
	Độ dốc thủy lực cống tối thiểu		1/D
3	Cấp nước:		
	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.	lít/người-ngđ	200 - 300
	Nước phục vụ tưới cây, rửa đường...	% Q <sub>sh</sub>	≥10
	Nước rò rỉ, dự phòng	%	≤20
4	Cấp điện:		
	Cấp điện sinh hoạt	W/ người	330 - 800
	Cấp điện khu công cộng	% phụ tải sinh hoạt	30
	Dự phòng và tổn hao	%	20
5	Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:		
	Chỉ tiêu thoát nước thải	lít/người-ngđ	≥ 80% chỉ tiêu cấp nước
	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/người-ngày	0,9kg/người
6	Thông tin liên lạc:	Đầu số cung ứng tỷ lệ %	100%

### 7. Quy hoạch sử dụng đất

#### a) Cơ cấu sử dụng đất

Khu du lịch Rosa Varella có cơ cấu quy hoạch sử dụng đất như sau:

Stt	Các loại đất	Diện tích ( ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	0,734	14,91
	<i>Đất xây dựng Bungalow</i>	<i>0,4400</i>	<i>8,94</i>
	<i>Đất dịch vụ</i>	<i>0,2940</i>	<i>5,97</i>
2	Đất cây xanh – hồ nước & tiểu cảnh	2,9390	59,69
3	Đất giao thông, bãi đậu xe	1,2505	25,40

*SM*



<b>Tổng cộng</b>	<b>4,9235</b>	<b>100</b>
------------------	---------------	------------

**b) Quy hoạch sử dụng đất**

Quy hoạch là khu du lịch nghỉ dưỡng biển chất lượng cao mang tầm cỡ khu vực và quốc tế phục vụ cho khách du lịch trong và ngoài nước, với nhiều loại hình dịch vụ khác nhau, bao gồm các công trình nghỉ dưỡng sang trọng đúng tiêu chuẩn... Khu vực quy hoạch được phân chia thành các chức năng chính như sau:

- Khu lưu trú có ký hiệu A:

+ Khu lưu trú được chia thành 22 căn Bungalow, bố trí rải rác trong khu vực quy hoạch nhằm tạo nên nhiều trải nghiệm thú vị cho du khách khi sử dụng dịch vụ nghỉ dưỡng tại đây.

+ Tổng diện tích: 4.400m<sup>2</sup>; chiếm tỷ lệ 8,94% so với diện tích đất quy hoạch; bao gồm 22 căn các loại Bungalow, cụ thể:

++ Bungalow 2 phòng: 09 căn; diện tích xây dựng 1.800 m<sup>2</sup>, ký hiệu là BG2.

++ Bungalow 3 phòng: 09 căn; diện tích xây dựng 1.800 m<sup>2</sup>, ký hiệu là BG3.

++ Bungalow 4 phòng: 04 căn; diện tích xây dựng 800 m<sup>2</sup>, ký hiệu là BG4.

- Khu dịch vụ có ký hiệu là B:

+ Được bố trí tại phía Nam trong tổng thể quy hoạch dự án để thuận tiện cho việc kết nối với khu vực đón tiếp từ QL29 cũng như không bị ảnh hưởng bởi thời tiết, khí hậu khi đến mùa mưa bão, khu dịch vụ gồm: Khu vực đón tiếp, điều hành, khách sạn, nhà hàng, hội nghị, Check-In.

+ Diện tích đất khu dịch vụ 2.940 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 5,97% so với diện tích đất toàn khu; đất xây dựng công trình dịch vụ phục vụ gồm có: Đất xây dựng Khách sạn, nhà hàng, nhà hội nghị và Check-In: 2.700 m<sup>2</sup>; đất xây dựng Trạm dừng: 240 m<sup>2</sup>.

- Khu dịch vụ có tòa nhà đa chức năng: Nhà hàng, nhà hội nghị, nhà Check-In.

+ Tầng 1: Bố trí khu bếp, khu phụ trợ, phòng ăn và phòng hội nghị 200 chỗ.

+ Tầng 2, tầng 3 bố trí khách sạn với 60 phòng nghỉ và nhiều các tiện ích cao cấp nằm tại vị trí có độ cao nhất của khu vực, phía trước khách sạn là lối tam cấp tự nhiên thông ra bể bơi vô cực trung tâm và sau đó là thông ra biển.

+ Tầng mái là nhà Check-In có sàn hành lang đi lại được để chụp ảnh Check-In.

- Đất giao thông, bãi xe:

+ Diện tích 12.505 m<sup>2</sup>; tỷ lệ 25,40% so với diện tích đất toàn khu, bao gồm: hệ thống đường giao thông với mặt cắt rộng 10 mét, mặt đường dùng bê tông nhựa, thiết kế theo tiêu chuẩn đường nội bộ; tốc độ tối đa 30Km/h; mặt vỉa hè lát gạch bê tông, sử dụng đi bộ;

- Đất cây xanh, mặt nước:

+ Diện tích 29.390 m<sup>2</sup> (trong đó mặt nước khoảng 700 m<sup>2</sup>), chiếm tỷ lệ 59,69 % diện tích toàn khu chủ yếu đất trồng cây xanh, bãi cỏ, mặt nước hồ tiểu cảnh;

c) Kế hoạch sử dụng đất của đề án: Do đề án có quy mô nhỏ 4,9235 ha nên việc giao đất một lần cho BQL Khu kinh tế Phú Yên sau khi đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.



## **8. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

### a) Quan điểm tổ chức không gian

- Thống nhất về quy hoạch kiến trúc cảnh quan, gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của dự án với mạng lưới hạ tầng hiện có của khu vực và các dự án lân cận tạo thành một quy hoạch hoàn chỉnh về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực nghiên cứu dựa trên cơ sở tận dụng những yếu tố văn hóa xã hội, yếu tố tự nhiên của địa hình và cảnh quan, đặc biệt tận dụng lợi thế mặt biển của khu vực.

- Đảm bảo sự kết nối về hạ tầng và cảnh quan đối với các khu vực xung quanh như phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường. Các điểm tập trung rác thải có biện pháp cách ly bằng cây xanh, hàng rào nhằm giảm thiểu ảnh hưởng tới khu vực lân cận.

- Trong hệ thống đường vào các khu chức năng kết hợp cây xanh sân vườn, bãi xe nội bộ ... đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường, không gian vui chơi, nghỉ ngơi cho người dân nghỉ dưỡng trong khu vực.

- Việc tổ chức cảnh quan trên toàn khu nói chung và trên mỗi khu vực nói riêng đảm bảo tuân thủ về quy hoạch sử dụng đất cũng như các quy chuẩn, tiêu chuẩn, kỹ thuật như: tầng cao, mật độ công trình. Tổ chức cảnh quan phù hợp với tính chất chủ đề của từng khu vực, tận dụng các yếu tố cảnh quan có sẵn như mặt nước, cây xanh tập trung ... Đáp ứng các hoạt động sự kiện diễn ra trên mỗi khu vực, việc thiết kế cảnh quan cần hướng đến nhu cầu của từng nhóm đối tượng sử dụng riêng, nhằm gây ấn tượng, tăng cường sự tiếp cận cũng như tạo ra những môi trường, không gian mang nội dung, đặc thù riêng nhưng vẫn tiện nghi và thân thiện.

### b) Yêu cầu về thiết kế cảnh quan:

- Không gian kiến trúc và cảnh quan trong khu vực dự án nghiên cứu làm cơ sở cho công tác nghiên cứu thiết kế cảnh quan. Tổ chức các công trình điểm nhấn, trọng tâm của khu quy hoạch.

- Quy định về tầng cao xây dựng, khoảng lùi – chỉ giới xây dựng trên từng tuyến đường dạo bộ. Nghiên cứu hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo cho các công trình chức năng. Xác định hệ thống cây xanh, cao độ đường, nền công trình, chiều cao không chế các công trình trong khu đất.

- Đưa ra quy định Quản lý Xây dựng theo quy hoạch nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt;

## **9. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

### a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại

+ Phía Tây và phía Nam của khu vực quy hoạch tiếp giáp với tuyến đường Quốc lộ 29, có lộ giới 12 m và hành lang an toàn giao thông đường bộ là 15 mét (*tính từ mép ngoài đường thoát nước mưa tại vị trí không đào, không đắp*). Tuy nhiên, vị trí công trình nằm trên đỉnh đường cong nên để thuận tiện và an toàn giao thông, tổ chức tư vấn đề nghị điểm đầu nối đặt tại Km11+200 QL29; từ đây tiếp vào dự án qua đường gom rộng 7 mét; *m*



- Theo Công văn số 884/SGTVT- QLHT ngày 03/7/2020 của Sở Giao thông vận tải về việc góp ý Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu vực du lịch Rosa Varella "Vị trí dự án đề nghị đấu nối vào QL29 có lý trình Km11+200 (bên phải tuyến), nằm tại điểm đầu của đường cong nằm và gần khu vực cống thoát nước ngang đường; không thuộc quy hoạch các điểm đấu nối vào QL29; cách điểm đấu nối liền kề gần nhất cùng bên tại Km9+020 (nút giao với đường vào Mũi Điện) là 2.180 m > 1.500m, nên vị trí đấu nối của dự án vào QL.29 đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các điểm đấu nối liền kề". Theo đó, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để tổ chức lấy ý kiến thẩm định của các cơ quan chức năng về sự phù hợp quy hoạch phát triển kinh tế xã hội, các quy hoạch về sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan... nên việc đề xuất khu vực quy hoạch được đấu nối với QL29 tại vị trí đề xuất quy hoạch là phù hợp với quy hoạch giao thông.

#### Giao thông nội khu:

- Hệ thống giao thông bên trong được quy hoạch bao gồm: Bãi đậu xe và các tuyến đường giao thông; các tuyến đường nội bộ có bề rộng 10m; lòng đường bê tông xi măng có bề rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 1,5 mét; độ dốc không chế tối đa là 10%, trung bình toàn tuyến khoảng 6%; kết nối giao thông chính của dự án là tại bãi đậu xe ngay tại sảnh;

- Độ dốc dọc đường được chọn trên cơ sở bám sát địa hình san lấp, theo đường đồng mức và tối đa 10%, đường được thiết kế phù hợp với điều kiện địa hình tự nhiên để giảm khối lượng đào đắp và không ảnh hưởng đến cảnh quan môi trường, thuận lợi cho sử dụng các loại phương tiện xe điện sử dụng trong khu resort.

- Hệ thống đường nội bộ phục vụ xe điện nội bộ và đi bộ. Quy mô bề rộng mặt đường khoảng 4m. Tổng chiều dài khoảng 2,04 Km.

- Kết cấu áo đường sử dụng kết cấu đường bê tông xi măng; mặt đường được xử lý nhám tăng bám dính và chống trơn trượt; kết cấu bó vỉa: Bó vỉa bằng đá granit, vỉa vát có đan rãnh thu nước vào rãnh thoát nước mặt.

- Bãi đỗ xe điện bố trí rải rác, chủ yếu bố trí tại khu khách sạn trung tâm, đồng thời là bến xe đối ngoại phục vụ nhu cầu chuyên chở khách.

#### b) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

##### Quy hoạch san nền

- Cao độ thiết kế san nền được chọn phù hợp với địa hình tự nhiên, cao độ kết nối với các dự án xung quanh và cao độ hoàn thiện tại các nút giao đường hiện hữu. San nền theo hướng dốc từ các đỉnh dốc ra xung quanh, cao độ san nền không chế tối đa  $H_{max} = 85,00$  m; tối thiểu  $H_{min} = 14,00$  m.

- Địa hình được san đắp, xây taluy làm đường; Cao độ thiết kế san nền được chọn phù hợp với địa hình tự nhiên, cao độ kết nối với đường QL29 hiện hữu. San nền cục bộ tại các tuyến đường giao thông quy hoạch;

- Cao độ địa hình có hướng dốc dần từ hướng Nam ra Bắc và từ Tây sang Đông.

- Khối lượng san nền:

+ Khối lượng đào:  $V_{đào} = 75.963$  m<sup>3</sup>

+ Khối lượng đắp:  $V_{đào} = 67.160$  m<sup>3</sup> *me*



### Thoát nước mưa

- Thiết kế hệ thống thoát nước hoàn chỉnh theo chế độ tự chảy.

- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ nước mưa trong dự án sẽ đầu nối vào hệ thống mương nước mưa quy hoạch (có dẫy đan). Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn mương, từng tuyến mương và cả hệ thống, đảm bảo khả năng thoát nước mưa nhanh nhất, tránh gây ngập úng trong khu vực dự án.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Các tuyến thoát nước dọc đường nội bộ có bề rộng B= 400mm, được bố trí dọc theo hè đường giao thông và thu nước mưa mái nhà, mặt đường, thông qua cửa thu nước bố trí dọc hai bên mép vỉa hè. Toàn bộ nước mưa dự án đầu nối ra hệ thống mương B600 tại cuối tuyến.

#### c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch là nguồn nước máy. Nước cấp vào khu vực quy hoạch theo đường ống cấp nước PVC DN200/225 đầu nối nguồn tại cầu Đà Nông bờ phía Nam cầu Đà Nông (theo Văn bản Thỏa thuận số 54/CV-CTN ngày 17/3/2020 của Công ty CP Cấp thoát nước Phú Yên).

- Theo tính toán nhu cầu dùng nước cho khu quy hoạch, đường ống cấp nước chính tại điểm đầu nối là DN 114. Mạng lưới cấp nước được thiết kế riêng cho cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.

- Mạng lưới cấp nước cho dự án được thiết kế theo mạng cụt để cung cấp cho từng khu vực. Tuyến ống được bố trí trên hè đường, nằm phía trước các lô đất xây dựng công trình trên vỉa hè để thuận tiện cho việc cung cấp nước vào các công trình.

- Bố trí các trụ nước cứu hoả DN100 để cung cấp nước chữa cháy. Vật liệu ống cấp nước: HDPE.

- Tổng công suất dùng nước: 27m<sup>3</sup>/ ngày đêm. Xây dựng bể dự trữ nước 400m<sup>3</sup> tại khu vực Tây Bắc khu quy hoạch.

#### d) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

##### Thoát nước thải

- Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ tại các Bungalow, khu dịch vụ công cộng bằng các bể tự hoại và dẫn ra bể chứa nước thải chung của khu vực. Từ đây nước thải sẽ được xử lý qua hệ thống bể và thiết bị xử lý đạt loại A và ra bể chứa để tưới cây.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 450m<sup>3</sup>/ngđ ở góc phía Đông Bắc của khu quy hoạch. Trạm xử lý tập trung sử dụng các loại bể sinh học hợp khối (JRY-Series, Hyclear System, AFSB) có khả năng xây ngầm, xử lý tốt và tiết kiệm diện tích xây dựng.

- Trạm xử lý nước thải cục bộ sử dụng công nghệ làm sạch sinh học nhân tạo qua bể aeroten dùng bùn hoạt tính để giảm chỉ tiêu ô nhiễm BOD, COD, SS... Nước thải sau khi xử lý đạt loại A theo QCVN 14-2008/BTNMT (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt) trước khi xả vào bể dự trữ để tưới cây.

##### Quản lý CTR và vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn được tổ chức phân loại từ nguồn phát sinh thành hai loại chính:



+ CTR vô cơ: kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nilon...được thu gom để tái chế nhằm thu hồi phế liệu và giảm tải cho các khu xử lý CTR. Các loại này được định kỳ thu gom.

+ CTR hữu cơ: thực phẩm, rau quả củ phế thải, lá cây...được thu gom hàng ngày.

- Bố trí các điểm thu gom chất thải rắn: dọc tuyến đường giao thông chính bố trí các thùng thu gom CTR di động, sử dụng thùng composit 250L có nắp kín; vị trí điểm gom rác tập trung cạnh khu vực để vận chuyển định kỳ theo quy định; đảm bảo CTR phải chuyển đi triệt để vào cuối ngày.

#### e) Quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện được cấp từ lưới điện 22kV của khu vực xã Hòa Tâm xuất tuyến 473/TBA110KV Hòa Hiệp, dự kiến tại vị trí cột sắt 71/155/478/DCA thị xã Đông Hòa và được Điện lực Phú Yên thỏa thuận tại Văn bản số 1162/PYPC-KT (tên cột hiện trạng) do Điện lực Đông Hòa quản lý (theo văn bản số 1162/PYPC-KT ngày 19/3/2020 của công ty Điện lực Phú Yên).

Lưới điện trung thế: Để thực hiện theo quy hoạch chung với mạng điện khu vực và đồng thời phù hợp mỹ quan trong khu du lịch, hệ thống lưới điện được thiết kế đi ngầm. Do đó, xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22kV theo dạng lưới kín vận hành hồ sử dụng cáp trung thế cách điện XLPE 24kV cỡ dây  $\geq 50\text{mm}^2$  và các RMU tự động vốn thích hợp cho việc rút ngắn thời gian mất điện và cách ly phân bị sự cố đầu nối trạm biến áp T1 vào lưới điện khu vực.

Lưới hạ thế: Xây dựng mới lưới điện hạ thế đầu nối từ bảng điện hạ thế tại trạm biến áp phân phối đến các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực theo dạng lưới kín vận hành hồ sử dụng cáp ABC cách điện XLPE 600V tiết diện thích hợp được luôn ống bảo hộ và lắp đặt ngầm, tại các vị trí vượt đường giao thông sử dụng ống thép luôn dây chôn ngầm với độ sâu thích hợp. Các phụ tải được lấy điện ở các tủ phân phối thứ cấp gần nhất, các tủ phân phối thứ cấp đặt cách khoảng 50m/ cái; việc phân tải theo thực tế sử dụng.

Tủ điện tổng phân phối điện hạ thế là loại kín, chống ẩm đặt ngoài trời có thể cố định trên bệ bê tông đặt trên hè hoặc gắn vào tường đầu hồi của các khu nhà.

Toàn bộ lưới hạ thế dùng cáp Cu/PVC/XLPE/DSTA/PVC - 0,6/1kV - được chôn trực tiếp trong đất. Những đoạn cáp chôn trực tiếp trong đất đặt ở độ sâu 0,7m so với cốt quy hoạch, phía trên và dưới được bao một lớp cát đen, trên lớp cát đen đặt một lớp gạch bảo vệ cơ học cho cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp, tiếp đó lắp đất mịn, lưới ny lông báo hiệu cáp rộng 0,5m đặt cách mặt đất tự nhiên 0,2m. Đoạn cáp qua đường luôn trong ống bảo vệ chuyên dụng và cách mặt đường 1m. Ở những nơi có số lượng cáp đi trên cùng 1 tuyến > 6 sợi cáp được đặt trong mương cáp xây kỹ thuật.

#### f) Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối từ trạm viễn thông Đèo Cả do VNPT Phú Yên quản lý. Xây dựng tuyến cáp quang từ trạm viễn thông Đèo Cả đến vị trí điểm bắt đầu của dự án đặt tại sảnh. *m*



- Xây dựng mới các tuyến cáp đồng thông tin liên lạc chính đi ngầm dọc các đường trong khu quy hoạch, tổng dung lượng mỗi tuyến khoảng 50 đôi hoặc cáp quang cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch cho điểm tiêu thụ thông qua các tủ phân phối thứ cấp.

- Hệ thống cáp trong khu vực được đi ngầm trong các tuyến cống bê xây dựng mới. Cáp trong nội bộ khu nhà ở chủ yếu sử dụng loại cáp đi trong cống bê (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5 mm<sup>2</sup>.

- Tuyến cống bê: Sẽ được lắp đặt ở một bên đường hoặc cả hai bên đường tùy theo cụ thể các nhu cầu. Vị trí các tuyến ống được bố trí theo quy hoạch hạ tầng đường dây, đường ống. Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh.

- Toàn bộ hệ thống cáp mạng đều là cáp sợi quang được chôn ngầm trong hệ thống cống bê xây dựng mới.

### 10. Đánh giá môi trường chiến lược

Quy hoạch chi tiết Khu du lịch nghỉ dưỡng đã tuân thủ định hướng quy hoạch chung khu du lịch về tất cả các chỉ tiêu, định hướng cung cấp hạ tầng. Phương án nghiên cứu chi tiết có mật độ xây dựng phù hợp, chủ yếu là các công trình quy mô nhỏ và trung bình, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên. Các giải pháp hạ tầng đồng bộ, có nghiên cứu kỹ tới hiện trạng khu đất, hạn chế tối đa san gạt, ảnh hưởng tới địa hình. Các yếu tố gây ảnh hưởng tới môi trường đều đã được nêu rõ và đánh giá mức độ ảnh hưởng.

Về tổng thể, các dự án khi đi vào xây dựng cần có báo cáo đánh giá tác động môi trường chi tiết, được các cơ quan có thẩm quyền thẩm tra và phê duyệt. Báo cáo đánh giá tác động môi trường cần căn cứ vào phương án xây dựng, vận hành nêu rõ và đánh giá chi tiết các nguồn thải, lượng thải trong giai đoạn thi công và vận hành, các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm và cam kết bảo vệ môi trường.

- Bảo vệ môi trường nước mặt:

+ Quan trắc, giám sát chất lượng nước biển ven bờ.

+ Để chất lượng nước ven bờ đảm bảo yêu cầu, việc xả nước thải ra nguồn phải được kiểm soát và giám sát chặt chẽ. Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trước khi xả vào hệ thống thoát nước thải chung. Nước thải của toàn khu cần được xử lý đạt tiêu chuẩn A về môi trường tại trạm XLNT tập trung trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Bảo vệ môi trường không khí tiếng ồn:

+ Hoạt động sinh hoạt: Khuyến khích dùng khí tự nhiên hay dùng điện thay cho việc sử dụng nhiên liệu than dầu trong các công trình dịch vụ.

+ Kế hoạch xây dựng các trạm quan trắc môi trường không khí tự động

+ Trồng cây xanh cách ly: Cây xanh trong khu vực có tác dụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí (giảm bụi, ồn). Thiết lập vùng đệm tại các nguồn phát sinh các chất ô nhiễm (điểm thu gom CTR, trạm phát điện).



+ Tổ chức hợp lý về thời gian các hoạt động, sự kiện tập trung đông người, hạn chế ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường của người dân sống trong khu vực thiết kế và lân cận.

- Bảo vệ môi trường đất:

+ Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh gây ô nhiễm môi trường đất.

- Biện pháp quản lý chất thải rắn:

+ Mục tiêu là tối thiểu hoá sự phát sinh rác thải, các phần tử độc hại trong rác thải. Phân loại rác ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được sao cho không ảnh hưởng đến môi trường. Đảm bảo sự an toàn khi loại bỏ rác thải.

+ Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hoá khi thu gom và vận chuyển, phân loại rác tới khu xử lý.

+ Đối với rác thải sinh hoạt phân loại ngay tại nguồn phát sinh. Điều này có nghĩa là rác thải được phân loại ở trong các khu chức năng và cho vào các thùng chứa khác nhau theo loại rác. Có thể tiến hành phân loại thành hai loại rác là vô cơ và hữu cơ.

+ Mô hình thu gom và xử lý chất thải rắn các khu chức năng: Sau khi phân loại tại nguồn chất thải được vận chuyển tới trạm trung chuyển toàn khu và tới khu liên hợp xử lý chất thải tập trung theo quy hoạch của thị xã.

- Bảo vệ tài nguyên, hệ sinh thái:

+ Trong giai đoạn xây dựng và hoạt động cần thiết kế hệ thống cây xanh để đảm bảo cảnh quan và môi trường, tận dụng tối đa thảm thực vật bản địa có giá trị tạo cảnh quan, đồng thời phát triển một số chủng loại cây thích hợp nhằm cải thiện chất lượng môi trường.

+ Nghiêm cấm mọi hoạt động xả thải không qua xử lý ra môi trường.

- Thiết lập vùng đệm xanh giữa các khu vực có tiềm năng xung khắc với khu vực nhạy cảm môi trường:

+ Khu vực bãi đỗ xe: xung quanh bãi đỗ xe cần tính toán việc trồng cây xanh bao phủ xung quanh bãi đỗ xe, nghiên cứu biện pháp bố trí khuất tầm mắt.

+ Khu vực trạm biến áp, khu xử lý nước thải: cùng với việc xây dựng hàng rào xung quanh công trình, thực hiện trồng cây với chiều rộng 5m bao quanh công trình để không gây ảnh hưởng tới cảnh quan xung quanh.

+ Xây dựng kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát tác động môi trường

+ Lồng ghép trong kế hoạch quan trắc chất lượng môi trường của khu du lịch. Định kỳ quan trắc môi trường tại khu vực bố trí trạm XLNT tập trung.

## 11. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch

Hồ sơ sản phẩm quy hoạch thực hiện theo: Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù. *gr*



Hồ sơ sản phẩm quy hoạch bao gồm phần bản vẽ, thuyết minh và đĩa CD lưu trữ toàn bộ file bản vẽ, thuyết minh lên đĩa. Số lượng: 15 bộ.

Phần bản vẽ:

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Quy cách bản vẽ		Ký Hiệu
			Hồ sơ màu giao nộp	Hồ sơ A3 thu nhỏ	
01	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất lập đồ án QHCT	1/2000	A1-A0	A3	QH-01
02	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng.	1/500	A1-A0	A3	QH-02
03	Bản đồ đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500	A1-A0	A3	QH-03
04	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết sử dụng đất	1/500	A1-A0	A3	QH-04
05	Bản đồ quy hoạch chi tiết sử dụng đất	1/500	A1-A0	A3	QH-05
06	Sơ đồ Tổ chức không gian - kiến trúc cảnh quan	1/500			QH-06
07a	Các bản vẽ minh họa Bungalow	1/500	A1-A0	A3	QH-07A
07b	Các bản vẽ minh họa Nhà hàng + Khách sạn + Check-in	1/500	A1-A0	A3	QH-07B
08	Bản đồ Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ bờ biển	1/500	A1-A0	A3	QH-08
09	Bản đồ Quy hoạch chuẩn bị đất xây dựng	1/500	A1-A0	A3	QH-09
10	Bản đồ quy hoạch Thoát nước mưa	1/500	A1-A0	A3	QH-10
11	Bản đồ quy hoạch giao thông	1/500	A1-A0	A3	QH-11
12	Bản đồ quy hoạch cấp điện	1/500	A1-A0	A3	QH-12
13	Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/500	A1-A0	A3	QH-13
14	Bản đồ quy hoạch Thoát nước bản	1/500	A1-A0	A3	QH-14
15	Bản đồ quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc	1/500	A1-A0	A3	QH-15
16	Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	A1-A0	A3	QH-16



17	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500	A1-A0	A3	QH-17
----	---------------------------------------	-------	-------	----	-------

- Thuyết minh tổng hợp, phụ lục (các bản vẽ thu nhỏ, các bảng tính toán, các văn bản pháp lý có liên quan).

- Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Địa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ bản vẽ quy hoạch.

**12. Các nội dung khác:** Theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella.

**Điều 2. Giao trách nhiệm và tổ chức thực hiện**

- Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày phê duyệt Đồ án, Đơn vị tổ chức lập quy hoạch phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai Đồ án quy hoạch và bàn giao hồ sơ quy hoạch theo đúng quy định để các tổ chức, cá nhân được biết.

- Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày Đồ án quy hoạch được phê duyệt, Đơn vị tổ chức lập quy hoạch phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cấm mốc theo quy hoạch đã được duyệt. Tổ chức thực hiện cấm mốc giới xây dựng của Đồ án ngoài thực địa và quản lý theo đúng nội dung quy hoạch được duyệt.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND & UBND thị xã, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Kinh tế, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Hòa Tâm, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Chủ tịch, PCT UBND thị xã;
- C.Ty CP TVTK&XD Đất Phú;
- Lưu: VT, TH<sub>Thanh</sub>.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Võ Đình Tiên**