

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch  
nghỉ dưỡng Eden Charm, xã Vĩnh Thái, huyện Vĩnh Linh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

*Căn Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của  
37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

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

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về  
sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của  
Chính phủ về lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị và Nghị định  
số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều  
về quy hoạch xây dựng; hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*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 xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Quyết định số 2388/QĐ-UBND ngày 14/11/2011 của UBND tỉnh  
phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu dịch vụ du lịch Vĩnh Thái; Quyết định  
số 3662/QĐ-UBND ngày 27/12/20219 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm  
vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm, xã Vĩnh  
Thái, huyện Vĩnh Linh; Căn cứ Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 30/10/2019  
của UBND tỉnh Quyết định chủ trương đầu tư công trình Khu du lịch nghỉ dưỡng  
Eden Charm; Quyết định số 2233/QĐ-UBND ngày 11/8/2020 của UBND tỉnh  
phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu dịch vụ du lịch  
Vĩnh Thái;*

*Theo đề nghị của Công ty cổ phần DOBF và Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ  
trình số 1360/SXD-QHKT ngày 14/8/2020 và Tờ trình số 1405/SXD-QHKT ngày  
21/8/2020.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ  
dưỡng Eden Charm, xã Vĩnh Thái, huyện Vĩnh Linh, với các nội dung sau:

**1. Phạm vi, quy mô, ranh giới lập quy hoạch:**

- Khu vực nghiên cứu thuộc Quy hoạch chung Khu Dịch vụ - Du lịch Vĩnh  
Thái, xã Vĩnh Thái, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị, có ranh giới như sau:

- + Phía Bắc giáp khu dân cư thôn Tân Mạch;
- + Phía Nam giáp khu dân cư thôn Thử Luật;
- + Phía Tây giáp đường giao thông;
- + Phía Đông giáp rừng phòng hộ ven biển
- Bao gồm các ô đất: DVDL3, DVDL12, DVDL13, DLCC-A, DLCC-B, DLCC-C và đất giao thông giữa các ô đất, theo bản đồ điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất Khu Dịch vụ - Du lịch Vĩnh Thái.
- Diện tích quy hoạch: 37,6 ha.

### **2. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:**

Nhằm thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại dịch vụ và nghỉ dưỡng cao cấp với cơ cấu sử dụng đất hợp lý, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; thúc đẩy phát triển dịch vụ du lịch, tạo điểm nhấn cảnh quan, hình thành và phát triển Khu du lịch Vĩnh Thái, kết nối với các khu du lịch lân cận trong khu vực.

### **3. Định hướng phát triển không gian và phân khu chức năng:**

Tổng thể khu vực quy hoạch được chia thành 02 khu vực phía Đông và phía Tây đường quy hoạch ven biển mặt cắt 37,0m:

- Khu vực phía Đông: Dọc theo đường quy hoạch có mặt cắt 37,0m và đường quy hoạch 17,5m bố trí các nhà phố kết hợp dịch vụ thương mại. Phía bên trong bố trí các cụm làng biệt thự nghỉ dưỡng và các trung tâm dịch vụ công cộng. Tổ chức 03 đường xuống biển kết hợp với các không gian công cộng, quảng trường hai bên tuyến. Phía Đông ra bãi biển bố trí cầu đi bộ và bến thuyền làm bằng vật liệu không kiên cố (gỗ, tre, nứa,..). Khu hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe, bãi xe điện, hạ tầng điện nước cục bộ,..) bố trí đan xen các khu chức năng để đảm bảo bán kính phục vụ thuận lợi. Trồng thảm cỏ, cây xanh và bãi đá tự nhiên tạo cảnh quan. Tận dụng tối đa cây phi lao hiện trạng để đảm bảo các chức năng phòng hộ và cảnh quan du lịch.

- Khu vực phía Tây: Dọc theo đường quy hoạch có mặt cắt 37,0m và các đường quy hoạch bố trí các nhà phố kết hợp dịch vụ thương mại. Tổ chức 03 tuyến phố thương mại du lịch: Tuyến phố nông sản; tuyến phố hải sản và tuyến phố đồ thủ công. Đan xen là các sân chơi vui chơi trẻ em, hồ bơi cảnh quan. Khu hạ tầng kỹ thuật tập trung bố trí phía Tây. Trồng thảm cỏ, cây xanh và bãi đá tự nhiên tạo cảnh quan. Tận dụng tối đa cây phi lao hiện trạng để đảm bảo các chức năng phòng hộ và cảnh quan du lịch.

### **4. Quy hoạch sử dụng đất:**

Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu quy hoạch:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	66.073	17,57
2	Đất nhà phố kết hợp thương mại	53.467	14,22
3	Đất dịch vụ công cộng	34.873	9,27
4	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	135.803	36,12
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.385	0,37

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
6	Đất giao thông, bãi đỗ xe	84.422	22,45
	<b>Tổng</b>	<b>376.023</b>	<b>100,00</b>

Bảng chỉ tiêu quy hoạch theo các phân khu chức năng:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	<b>TOÀN BỘ DỰ ÁN</b>	<b>376.023</b>	<b>24</b>	<b>5</b>		<b>100,00</b>
<b>I</b>	<b>Đất dịch vụ cao cấp</b>	<b>246.206</b>				<b>65,48</b>
<i>I.1</i>	<i>Đất dịch vụ cao cấp - A</i>	<i>42.073</i>	<i>20</i>	<i>3</i>	<i>0,5</i>	<i>11,19</i>
1	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng	9.194	36-45	2	0,8-1,0	21,82
2	Đất dịch vụ thương mại	2.033	80	3	2,4	4,83
3	Đất dịch vụ công cộng	4.987	18-23	2	0,4-0,5	11,85
4	Đất cây xanh, mặt nước	20.275				48,19
5	Đất giao thông nội bộ	5.584				13,27
<i>I.2</i>	<i>Đất dịch vụ cao cấp - B</i>	<i>115.143</i>	<i>20</i>	<i>3</i>	<i>0,5</i>	<i>30,62</i>
1	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng	24.930	42-50	2	1,0	21,65
2	Đất dịch vụ thương mại	9.680	80	3	2,4	8,41
3	Đất dịch vụ công cộng	19.237	12-30	2	0,2-0.8	16,71
4	Đất cây xanh, mặt nước	45.343				39,38
5	Đất giao thông nội bộ	15.953				13,85
	Đất bãi đỗ xe	884				
	Đất đường giao thông	15.069				
<i>I.3</i>	<i>Đất dịch vụ cao cấp - C</i>	<i>88.990</i>	<i>20</i>	<i>3</i>		<i>23,67</i>
1	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng	24.147	36-50	2	0,7-1,0	27,13
2	Đất dịch vụ thương mại	6.544	80	3	2,4	7,35
3	Đất dịch vụ công cộng	6.078	17-50	2	0,3-1,0	6,83
4	Đất cây xanh, mặt nước	38.472				43,23
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	759	20	2	0,4	0,85
6	Đất giao thông nội bộ	12.990				14,60
	- Đất bãi đỗ xe	442				
	- Đất đường giao thông	12.548				

<b>II</b>	<b>Đất dịch vụ du lịch</b>	<b>100.026</b>				<b>26,60</b>
<b>II.1</b>	<b>Đất dịch vụ du lịch - 3</b>	<b>37.920</b>	<b>26</b>	<b>3</b>		<b>10,09</b>
1	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng	7.802	45-50	2	0,9-1,0	20,57
2	Đất dịch vụ thương mại	6.581	80	3	2,4	17,35
3	Đất dịch vụ công cộng	3.225	38-50	2	0,6-0,8	8,50
4	Đất cây xanh, mặt nước	14.947				39,42
5	Đất giao thông nội bộ	5.365				14,15
	Đất bãi đỗ xe	442				
	Đất đường giao thông	4.923				
<b>II.2</b>	<b>Đất dịch vụ du lịch - 12</b>	<b>22.794</b>	<b>35</b>	<b>5</b>		<b>6,06</b>
1	Đất dịch vụ thương mại	10.762	80-89	5	4,0-4,5	47,21
2	Đất dịch vụ công cộng	1.346				5,91
3	Đất cây xanh, mặt nước	4.377				19,20
4	Đất giao thông nội bộ	6.309				27,68
	Đất bãi đỗ xe	2.998				
	Đất đường giao thông	3.311				
<b>II.3</b>	<b>Đất dịch vụ du lịch - 13</b>	<b>39.312</b>	<b>35</b>	<b>5</b>		<b>10,45</b>
1	Đất dịch vụ thương mại	17.867	80-84	3-5	2,4-4,0	45,45
2	Đất cây xanh, mặt nước	12.389				31,51
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	626	36	2		1,59
4	Đất giao thông nội bộ	8.430				21,44
	Đất bãi đỗ xe	1.697				
	Đất đường giao thông	6.733				
<b>III</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>29.792</b>				<b>7,92</b>

Mật độ xây dựng của từng lô đất được xác định căn cứ vào diện tích lô đất cụ thể được chia khi triển khai dự án, đảm bảo tuân thủ theo quy định tại bảng 2.8 QCXDVN 01-2019/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng.

### **5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

Khu vực phía Tây và các khu vực nhà thương mại dịch vụ: Cao độ san nền theo hệ thống đường giao thông của đồ án quy hoạch chung đã phê duyệt. Cao độ từ +5.00 đến +6.50; Độ dốc 0,01% - 0,1%.

Các tuyến đường nối vào các cụm không gian biệt thự nghỉ dưỡng, không gian dịch vụ và quảng trường: Có độ dốc từ +6.00 đến +3.50.

Các khu vực còn lại giữ nguyên cao độ tự nhiên, chỉ san gạt cục bộ quy hoạch. Cao độ lớn nhất +5.70, cao độ thấp nhất +1.20; Độ dốc  $i = 0,1\% - 3\%$ .

- Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước bằng các ống bi BTCT, mương xây, hố ga thu nước mặt. Cửa xả được đặt tại các vị trí về phía Tây của khu đất nghiên cứu, sau đó nước mặt được thoát ra kênh mương sẵn có và đổ ra biển. Bố trí các cống hộp BTCT để thu nước tại 3 kênh phía Tây khu vực nghiên cứu đổ ra biển.

b) Hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường quy hoạch ven biển (mặt cắt 1-1) có mặt cắt ngang  $37,0m = (6+9,5+6+9,5+6)$ ; Đường mặt cắt 2-2 có mặt cắt ngang  $50,0m = (8+14+6+14+8)$ ; Đường mặt cắt 3-3 có mặt cắt ngang  $23,5m = (4,5+14,5+4,5)$ ; Đường mặt cắt 4-4 có mặt cắt ngang  $17,5m = (3+11,5+3)$ .

- Giao thông đối nội: Hệ thống giao thông nội bộ trong các phân khu chức năng có mặt cắt ngang  $15,0m$ ;  $11,5m$ ;  $10,5m$ ;  $7,5m$ ;  $5,0m$ ; Bố trí 03 lối đi bộ xuống biển kết hợp quảng trường công cộng, trong đó lòng đường  $7,5m$  dùng chung cho dự án và người dân địa phương.

c) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước:  $Q_{tb} = 1.203,0 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ ;  $Q_{max} = 1.700 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ .

- Nguồn nước: Trước mắt sử dụng từ giếng khoan và đưa lên bể nước xử lý đảm bảo tiêu chuẩn trước khi cấp đến các hạng mục công trình; Lâu dài lấy nguồn từ nhà máy nước Vĩnh Linh.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Bố trí hệ thống họng cứu hỏa dọc theo các trục đường với khoảng cách là  $150m$ .

d) Cấp điện, chiếu sáng, thông tin truyền thông:

- Nhu cầu dùng điện:  $2.844 \text{ kVA}$ .

- Nguồn điện: Đầu nối tại đường dây  $22KV$  phía Tây công trình (ĐZ  $22kV$  thuộc xuất tuyến 472, trạm cắt 110 Vĩnh Linh).

- Thông tin truyền thông: Hệ thống viễn thông trong khu vực được thiết kế đi ngầm để đảm bảo mỹ quan.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt độc lập với thoát nước mưa. Nước thải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại theo tiêu chuẩn trước khi xả thải ra hệ thống cống thải của khu vực.

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của huyện Vĩnh Linh.

## **6. Nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết:**

Được ban hành kèm theo Đồ án quy hoạch, quy định hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, bảo vệ, sử dụng các công trình kiến

trúc và các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm, xã Vĩnh Thái, huyện Vĩnh Linh (kèm theo).

**Điều 2.** Chủ đầu tư phối hợp với Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh lập hồ sơ báo cáo cấp có thẩm quyền về kết hợp quốc phòng với kinh tế xã hội; phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch để các cơ quan, tổ chức, cá nhân biết để thực hiện và giám sát việc thực hiện quy hoạch.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hoá, Thể thao và Du lịch; Chỉ huy trưởng BCH Quân sự tỉnh; Chỉ huy trưởng BCH Bộ đội Biên phòng tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Linh, Thủ trưởng các Sở, ban ngành liên quan; Giám đốc Công ty cổ phần DOBF; Tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT;
- CVP, PVP;
- Lưu: VT, CN<sub>p</sub>, TN<sub>T</sub>, VX<sub>T</sub>. *phs*

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



*[Handwritten signature]*  
Võ Văn Hưng



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

## **QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

**Theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch  
nghỉ dưỡng Eden Charm, xã Vĩnh Thái, huyện Vĩnh Linh**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: **1356/QĐ-UBND**, ngày **31/5/2021**  
của UBND tỉnh Quảng Trị)*

### **Chương I** **QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Quy định này hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, bảo vệ, sử dụng các công trình kiến trúc và các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt theo Quyết định này.

**Điều 2.** Ngoài những nội dung trong bản quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng đối với các công trình trong ranh giới khu vực quy hoạch còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

**Điều 3.** Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 4.** Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành và các cơ quan liên quan hướng dẫn thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt.

### **Chương II** **NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

**Điều 5.** Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm được phê duyệt là cơ sở để quản lý xây dựng các công trình, lập các dự án đầu tư xây dựng... và được xem xét điều chỉnh khi cần thiết cho phù hợp với quá trình phát triển kinh tế xã hội.

**Điều 6.** Ranh giới, phạm vi, quy mô lập quy hoạch

- Khu vực nghiên cứu thuộc Quy hoạch chung Khu Dịch vụ - Du lịch Vĩnh Thái, xã Vĩnh Thái, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị, có ranh giới như sau:

+ Phía Bắc giáp khu dân cư thôn Tân Mạch;

+ Phía Nam giáp khu dân cư thôn Thử Luật;

+ Phía Tây giáp đường giao thông;

+ Phía Đông giáp rừng phòng hộ ven biển

- Bao gồm các ô đất: DVDL3, DVDL12, DVDL13, DLCC-A, DLCC-B, DLCC-C và đất giao thông giữa các ô đất, theo bản đồ điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất Khu Dịch vụ - Du lịch Vĩnh Thái.

- Diện tích quy hoạch: 37,6 ha.

#### **Điều 7. Tính chất và mục tiêu quy hoạch.**

Nhằm thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại dịch vụ và nghỉ dưỡng cao cấp với cơ cấu sử dụng đất hợp lý, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; thúc đẩy phát triển dịch vụ du lịch, tạo điểm nhấn cảnh quan, hình thành và phát triển Khu du lịch Vĩnh Thái, kết nối với các khu du lịch lân cận trong khu vực.

#### **Điều 8. Định hướng phát triển không gian và phân khu chức năng:**

Tổng thể khu vực quy hoạch được chia thành 02 khu vực phía Đông và phía Tây đường quy hoạch ven biển mặt cắt 37,0m:

- Khu vực phía Đông: Dọc theo đường quy hoạch có mặt cắt 37,0m và đường quy hoạch 17,5m bố trí các nhà phố kết hợp dịch vụ thương mại. Phía bên trong bố trí các cụm làng biệt thự nghỉ dưỡng và các trung tâm dịch vụ công cộng. Tổ chức 03 đường xuống biển kết hợp với các không gian công cộng, quảng trường hai bên tuyến. Phía Đông ra bãi biển bố trí cầu đi bộ và bến thuyền làm bằng vật liệu không kiên cố (gỗ, tre, nứa,..). Khu hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe, bãi xe điện, hạ tầng điện nước cục bộ,..) bố trí đan xen các khu chức năng để đảm bảo bán kính phục vụ thuận lợi. Trồng thảm cỏ, cây xanh và bãi đá tự nhiên tạo cảnh quan. Tận dụng tối đa cây phi lao hiện trạng để đảm bảo các chức năng phòng hộ và cảnh quan du lịch.

- Khu vực phía Tây: Dọc theo đường quy hoạch có mặt cắt 37,0m và các đường quy hoạch bố trí các nhà phố kết hợp dịch vụ thương mại. Tổ chức 03 tuyến phố thương mại du lịch: Tuyến phố nông sản; tuyến phố hải sản và tuyến phố đồ thủ công. Đan xen là các sân chơi vui chơi trẻ em, hồ bơi cảnh quan. Khu hạ tầng kỹ thuật tập trung bố trí phía Tây. Trồng thảm cỏ, cây xanh và bãi đá tự nhiên tạo cảnh quan. Tận dụng tối đa cây phi lao hiện trạng để đảm bảo các chức năng phòng hộ và cảnh quan du lịch.

#### **Điều 9. Quy hoạch sử dụng đất.**

Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu quy hoạch:

<b>TT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	66.073	17,57
2	Đất nhà phố kết hợp thương mại	53.467	14,22
3	Đất dịch vụ công cộng	34.873	9,27



TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
4	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	135.803	36,12
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.385	0,37
6	Đất giao thông, bãi đỗ xe	84.422	22,45
	<b>Tổng</b>	<b>376.023</b>	<b>100,00</b>

Bảng chỉ tiêu quy hoạch theo các phân khu chức năng:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	<b>TOÀN BỘ DỰ ÁN</b>	<b>376.023</b>	<b>24</b>	<b>5</b>		<b>100,00</b>
<b>I</b>	<b>Đất dịch vụ cao cấp</b>	<b>246.206</b>				<b>65,48</b>
<b>I.1</b>	<b>Đất dịch vụ cao cấp - A</b>	<b>42.073</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>0,5</b>	<b>11,19</b>
1	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng	9.194	36-45	2	0,8-1,0	21,82
2	Đất dịch vụ thương mại	2.033	80	3	2,4	4,83
3	Đất dịch vụ công cộng	4.987	18-23	2	0,4-0,5	11,85
4	Đất cây xanh, mặt nước	20.275				48,19
5	Đất giao thông nội bộ	5.584				13,27
<b>I.2</b>	<b>Đất dịch vụ cao cấp - B</b>	<b>115.143</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>0,5</b>	<b>30,62</b>
1	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng	24.930	42-50	2	1,0	21,65
2	Đất dịch vụ thương mại	9.680	80	3	2,4	8,41
3	Đất dịch vụ công cộng	19.237	12-30	2	0,2-0,8	16,71
4	Đất cây xanh, mặt nước	45.343				39,38
5	Đất giao thông nội bộ	15.953				13,85
	Đất bãi đỗ xe	884				
	Đất đường giao thông	15.069				
<b>I.3</b>	<b>Đất dịch vụ cao cấp - C</b>	<b>88.990</b>	<b>20</b>	<b>3</b>		<b>23,67</b>
1	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng	24.147	36-50	2	0,7-1,0	27,13
2	Đất dịch vụ thương mại	6.544	80	3	2,4	7,35
3	Đất dịch vụ công cộng	6.078	17-50	2	0,3-1,0	6,83
4	Đất cây xanh, mặt nước	38.472				43,23
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	759	20	2	0,4	0,85
6	Đất giao thông nội bộ	12.990				14,60
	Đất bãi đỗ xe	442				
	Đất đường giao thông	12.548				

<b>II</b>	<b>Đất dịch vụ du lịch</b>	<b>100.026</b>				<b>26,60</b>
<b>II.1</b>	<b>Đất dịch vụ du lịch - 3</b>	<b>37.920</b>	<b>26</b>	<b>3</b>		<b>10,09</b>
1	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng	7.802	45-50	2	0,9-1,0	20,57
2	Đất dịch vụ thương mại	6.581	80	3	2,4	17,35
3	Đất dịch vụ công cộng	3.225	38-50	2	0,6-0,8	8,50
4	Đất cây xanh, mặt nước	14.947				39,42
5	Đất giao thông nội bộ	5.365				14,15
	Đất bãi đỗ xe	442				
	Đất đường giao thông	4.923				
<b>II.2</b>	<b>Đất dịch vụ du lịch - 12</b>	<b>22.794</b>	<b>35</b>	<b>5</b>		<b>6,06</b>
1	Đất dịch vụ thương mại	10.762	80-89	5	4,0-4,5	47,21
2	Đất dịch vụ công cộng	1.346				5,91
3	Đất cây xanh, mặt nước	4.377				19,20
4	Đất giao thông nội bộ	6.309				27,68
	Đất bãi đỗ xe	2.998				
	Đất đường giao thông	3.311				
<b>II.3</b>	<b>Đất dịch vụ du lịch - 13</b>	<b>39.312</b>	<b>35</b>	<b>5</b>		<b>10,45</b>
1	Đất dịch vụ thương mại	17.867	80-84	3-5	2,4-4,0	45,45
2	Đất cây xanh, mặt nước	12.389				31,51
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	626	36	2		1,59
4	Đất giao thông nội bộ	8.430				21,44
	Đất bãi đỗ xe	1.697				
	Đất đường giao thông	6.733				
<b>III</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>29.792</b>				<b>7,92</b>

Mật độ xây dựng của từng lô đất được xác định căn cứ vào diện tích lô đất cụ thể được chia khi triển khai dự án, đảm bảo tuân thủ theo quy định tại bảng 2.8 QCXDVN 01-2019/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng.

#### **Điều 10.** Thiết kế đô thị

##### *a. Chiều cao xây dựng công trình*

\* Khu nhà nghỉ dưỡng:

- Cốt nền nhà cao hơn so với vỉa hè từ 0,45 m đến 1,5 m.
- Chiều cao thông thủy tầng 1 tối đa 3,9 m.
- Chiều cao thông thủy từ tầng 2 trở lên là 3,3 m.

\* Khu nhà phố kết hợp thương mại:

- Cốt nền nhà cao hơn so với vỉa hè từ 0,15 m đến 0,5 m.
- Chiều cao thông thủy tầng 1 tối đa 3,9 m.
- Chiều cao thông thủy từ tầng 2 trở lên là 3,3 m

\* Trung tâm thương mại:

Cao độ tầng 1 tối đa 4,9 m; các tầng 2, 3,4 là 4,3 m và 4,6 m.

\* Các công trình tiện ích công cộng: Chiều cao tối đa toàn bộ công trình là 20m; Để đảm bảo ý đồ kiến trúc điểm nhấn nhận diện của từng khu vực và nhóm nhà, cao độ sàn có thể thay đổi để đảm bảo đa dạng không gian kiến trúc.

*b. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình*

- Hình khối kiến trúc trong toàn khu được thiết kế hài hòa, thống nhất, đồng bộ. Hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống, kiến trúc mái dốc kết hợp mái bằng.

- Hàng rào công trình: Hình thức kiến trúc và màu sắc của hàng rào cần được thiết kế hài hòa, thống nhất, tạo ra ấn tượng đồng bộ; Chiều cao tối đa của tường rào 2,0m; Khuyến khích sử dụng hàng rào bằng cây xanh và vật liệu thân thiện môi trường. Đối với trường hợp dùng hàng rào xây thì phần xây đặc cao tối đa 0,8m, phần trống thoáng tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

- Công trình xây có kết cấu bền vững, vật liệu tự nhiên thân thiện môi trường; Hướng đến kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng.

- Màu sắc công trình: Ưu tiên dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo cho tường ngoài các công trình, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình. Các công trình liền kề nhau trên cùng một dãy phố cần sử dụng cùng một tông màu.

*b. Chỉ giới đỏ, chỉ giới xây dựng*

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các trục đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

**Điều 11.** Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm:

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm: Thực hiện phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành điện và các quy định hiện hành có liên quan.

- Tất cả hạ tầng ngầm được đi dọc theo vỉa hè.

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

- Trong khu vực quy hoạch có tuyến 3 mương nước tự nhiên thoát từ phía Tây ra phía biển cần bảo vệ để đảm bảo thoát lũ cho khu vực.

- Cần bảo tồn tối đa hiện trạng tự nhiên và cây xanh (có chức năng phòng hộ) theo đồ án quy hoạch chi tiết đã phê duyệt. Đảm bảo mật độ cây xanh quy định.

## **Điều 12.** Quy định quản lý cây xanh.

### *a) Cây xanh đường phố.*

- Cây trồng phải thẳng, dáng cân đối, không sâu bệnh, không ảnh hưởng đến an toàn giao thông, làm hư hại cơ sở hạ tầng trên, dưới mặt đất và trên không; không trồng các loại cây dễ gãy, đổ, có tiết chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng.

- Sử dụng các loại cây trung mộc và cây đại mộc. Đối với cây xanh trồng trên đường phố phải được lấp đặt bó vỉa bảo vệ gốc cây.

- Tuyến đường có vỉa hè rộng trên 5m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 15m; các tuyến đường hẹp có vỉa hè rộng từ 3m đến 5m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 12m, khoảng cách các cây trồng trên đường phố từ 7m đến 10m. Trên một tuyến đường chỉ được trồng từ 1 đến 2 loại cây xanh.

- Cây xanh trồng cách các trụ điện, họng cứu hỏa trên đường 2m, cách mép lề đường từ 0,6m đến 1m, cách cột đèn chiếu sáng, miệng hố ga, mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cấp ngầm) từ 1m đến 2m, cách giao lộ và đầu giải phân cách 5m.

### *b) Cây xanh dải phân cách.*

- Các dải phân cách có bề rộng 2m trở xuống trồng cỏ, các loại cây kiểng hoặc cây bụi thấp dưới 1,5m.

- Các dải phân cách có bề rộng 2m trở lên trồng các loại cây thân thẳng với chiều cao phân cành từ 5m trở lên. Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề rộng của dải phân cách. Khuyến khích trồng chủng loại chính là thông.

### *c) Cây xanh sân vườn.*

Diện tích sân vườn trong khuôn viên các công trình phải được trồng thảm cỏ kết hợp cây tạo tán, tạo khối, tạo điểm nhấn, trong đó:

- Phần cây xanh sân trước tính từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng: nên là thảm cỏ kết hợp trồng cây đại thụ làm điểm nhấn và tạo bóng mát cho sân vườn. Có thể kết hợp cây lá kim tán thấp cắt xén tạo khối phân thành nhiều tầng, nhiều lớp.

- Phân cây xanh phía sau công trình: ưu tiên các loại cây có bụi lá dày để tạo tán làm phong nền cho công trình.

**Điều 13.** Quy định về bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật

*a) Quản lý giao thông.*

- Tại các nút giao nhau, góc vát lề phải đảm bảo tầm nhìn xe chạy.
- Các mặt cắt giao thông phải tuân thủ theo quy hoạch giao thông.
- Quản lý cao độ thiết kế tại các nút giao lộ đúng theo quy hoạch giao thông.

*b) Quản lý cao độ nền.*

- Ưu tiên các giải pháp xây dựng công trình có tầng hầm, lệch tầng, chênh cốt nhằm giảm thiểu khối lượng san nền.

- Cao độ nền các khu vực ngoài tường rào khu đất phải đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đã duyệt.

- Đối với cao độ xây dựng công trình trong tường rào khu đất, có thể điều chỉnh cho phù hợp với thiết kế công trình cụ thể, song phải tuân thủ nguyên tắc hạn chế đào đắp.

*c) Quản lý cấp nước, thoát nước bản và vệ sinh môi trường.*

- Việc khai thác nước ngầm phải thực hiện theo đúng quy định.
- Hệ thống thoát nước thải bản phải xây dựng đồng bộ cùng hệ thống giao thông các khu vực. Đảm bảo kết nối thoát nước thải đã qua xử lý cục bộ từ các khu vực công trình.

- Tất cả các công trình xây dựng phải xây dựng bể tự hoại đúng tiêu chuẩn, tính toán dung tích bể tự hoại đáp ứng đủ nhu cầu xử lý nước thải bản của công trình.

- Áp dụng hệ thống thoát nước kín, đầu nối trực tiếp vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Thùng thu rác trên các tuyến đường phải được đặt đúng vị trí quy định, đảm bảo mỹ quan, sử dụng thuận tiện có kích thước thích hợp với môi trường.

*d) Công trình cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc.*

\* Công trình cấp điện:

- Các trạm biến áp bố trí trên vỉa hè hoặc trong các khu cây xanh.
- Mạng lưới điện trung thế đi nổi, dùng dây cáp bọc, trụ cao 12-14m. Khi đi chìm dùng cáp bọc an toàn theo quy định.
- Mạng lưới điện hạ thế đi chìm, dùng cáp ngầm.
- Tim đường cáp điện không bố trí trùng với tim dây cây xanh trên các hè phố.

\* Công trình chiếu sáng công cộng:

- Bố trí chiếu sáng ngầm trên tuyến giao thông có dây phân cách, cột bát giác cao 10m đồng bộ trên đế gang và chiếu sáng đi nổi bố trí kết hợp với tuyến đường dây 22 kV và 0,4 kV;

- Sử dụng đèn cao áp 150W/220V-IP $\geq$ 54, đèn Led, đóng cắt bằng chế độ tự động (3 chế độ). Cần ưu tiên sử dụng đèn năng lượng mặt trời để đảm bảo môi trường.

\* Công trình thông tin liên lạc:

Đầu tư xây dựng mới, hoàn thiện các cơ sở hạ tầng thông tin liên lạc, đồng bộ với các công trình hạ tầng khác và đảm bảo cung cấp đầy đủ các loại hình dịch vụ viễn thông.

### **Chương III** **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 14.** Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để được hướng dẫn giải quyết.

**Điều 15.** Các cơ quan, đơn vị liên quan các cấp có trách nhiệm công khai, công bố, lưu giữ hồ sơ quy hoạch và quy định quản lý, cung cấp thông tin liên quan đến quy hoạch khi tổ chức, cá nhân có yêu cầu./.

---