



BỘ XÂY DỰNG

VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA

Địa chỉ: số 10 Hoa Lư - Hai Bà Trưng - Hà Nội Tel: (084.04)39760691 Fax: (084.04)3976433

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG KHU KINH TẾ CHÂN MÂY - LĂNG CÔ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ ĐẾN NĂM 2045

Địa điểm: Huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế

(Theo Quyết định số 1657/QĐ-TTg ngày 26/12/2024 của Thủ tướng Chính Phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2045)

Thừa Thiên Huế, 2024

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
KHU KINH TẾ CHÂN MÂY - LĂNG CÔ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ
ĐẾN NĂM 2045

- Cấp phê duyệt:

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

- Cơ quan thẩm định:

BỘ XÂY DỰNG

- Cơ quan trình duyệt:

UBND TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ, CÔNG NGHIỆP THỪA THIÊN HUẾ
TRƯỞNG BAN

Lê Văn Tuệ

- Cơ quan tư vấn lập quy hoạch:

VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA
VIỆN TRƯỞNG

PGS.TS.KTS. Hoàng Vĩnh Hưng

HỒ SƠ ĐỒ ÁN
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
KHU KINH TẾ CHÂN MÂY - LĂNG CÔ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ
ĐẾN NĂM 2045

Bao gồm:

- A. Quyết định phê duyệt**
- B. Hệ thống bản vẽ quy hoạch**
- C. Thuyết minh quy hoạch**
- D. Quy định quản lý theo đồ án**

A. QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT

Quyết định số 1657/QĐ-TTg ngày 26/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây
- Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2045

B. HỆ THỐNG BẢN VẼ QUY HOẠCH

Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây -
Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2045

(Xem phần bản vẽ)

DANH MỤC BẢN VẼ

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Ký hiệu
1	Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng	Tỷ lệ thích hợp	QH-01
2	Bản đồ hiện trạng của các chức năng sử dụng đất	1/10.000	QH-02A
3	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội	1/10.000	QH-02B
4	Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa	1/10.000	QH-02C
5	Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường	1/10.000	QH-02D
6	Bản đồ hiện trạng hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thông tin liên lạc	1/10.000	QH-02E
7	Bản đồ đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng	1/10.000	QH-02F
8	Sơ đồ cơ cấu phát triển khu quy hoạch	Tỷ lệ thích hợp	QH-03A
9	Bản đồ định hướng phát triển không gian	1/10.000	QH-03B
10	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch	1/10.000	QH-4A
11	Bản vẽ định hướng kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan	Tỷ lệ thích hợp	QH-4B
12	Bản đồ định hướng chuẩn bị kỹ thuật	1/10.000	QH-05
13	Bản đồ định hướng phát triển giao thông	1/10.000	QH-06
14	Bản đồ định hướng phát triển cấp nước	1/10.000	QH-07
15	Bản đồ định hướng phát triển cung cấp năng lượng	1/10.000	QH-08
16	Bản đồ định hướng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang	1/10.000	QH-09
17	Bản đồ định hướng hạ tầng viễn thông thụ động	1/10.000	QH-10

C. THUYẾT MINH QUY HOẠCH

Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây -
Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2045

(Xem Thuyết minh tổng hợp)

D. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây -
Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2045

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	28
PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG	29
I. QUY ĐỊNH ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG	29
1. Đối tượng và phạm vi áp dụng	29
2. Phạm vi áp dụng	29
II. QUY ĐỊNH VỀ PHẠM VI, RANH GIỚI VÀ TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG.....	29
1. Quy định về phạm vi, ranh giới.....	29
2. Quy định về tính chất, chức năng.....	29
III. QUY ĐỊNH VỀ QUY MÔ DÂN SỐ VÀ ĐẤT ĐAI.....	30
IV. QUY ĐỊNH VỀ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG, HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIỂM SOÁT CHIỀU CAO.....	30
1. Quy định về mật độ xây dựng	30
2. Quy định về kiểm soát chiều cao.....	31
V. QUY ĐỊNH VỀ KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC	32
1. Quy định về cấu trúc không gian toàn khu kinh tế (xem tại bản vẽ QH-03A)	32
2. Quy định về phân vùng kiểm soát phát triển (xem tại bản vẽ QH-03B).....	32
3. Quy định về kiểm soát hệ thống trung tâm (xem tại bản vẽ QH-03B)	32
4. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc theo các phân khu (xem tại bản vẽ QH-03B)	33
VI. QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT.....	34
1. Quy định chung về sử dụng đất (xem tại bản vẽ QH-04A).....	34
2. Quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn	36
VII. QUY ĐỊNH VỀ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG XÃ HỘI.....	38
1. Trụ sở làm việc (xem tại bản vẽ QH-04A).....	38
2. Y tế (xem tại bản vẽ QH-04A)	38
3. Giáo dục (xem tại bản vẽ QH-04A)	38
4. Văn hóa, thể dục, thể thao (xem tại bản vẽ QH-04A).....	38
5. Nhà ở	39
VIII. QUY ĐỊNH VỀ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	39
1. Quy định về hệ thống giao thông (xem tại bản vẽ QH-06)	39
2. Quy định về không chế cao độ nền xây dựng (xem bản vẽ QH- 05)	43
3. Quy định về thoát nước mặt (xem bản vẽ QH- 05).....	43
4. Quy định về phát triển cung cấp năng lượng (xem bản vẽ QH-08)	43

5. Quy định về hạ tầng viễn thông thụ động (xem bản vẽ QH-10)	44
6. Quy định về cấp nước (xem bản vẽ - QH 07)	45
7. Quy định về thu gom và xử lý nước thải (xem bản vẽ QH-09).....	45
8. Quy định về thu gom và quản lý chất thải rắn (xem bản vẽ QH-09)	47
9. Quy định về quản lý nghĩa trang (xem bản vẽ QH-09).....	47
10. Quy định về phòng chống thiên tai.....	48
IX. QUY ĐỊNH VỀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG, HÀNH LANG BẢO VỆ, HÀNH LANG AN TOÀN CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.	48
1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.....	48
2. Quy định Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật	49
3. Quy định về biện pháp bảo vệ môi trường	49
PHẦN II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ.....	51
I. ĐỊNH HƯỚNG PHÂN KHU.....	51
II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ TỪNG PHÂN KHU	51
1. Khu A – Khu vực phía Bắc Quốc lộ 1 thuộc phân vùng Chân Mây	51
2. Khu B – Khu vực phía Nam Quốc lộ 1A thuộc phân vùng Chân Mây.....	57
3. Khu C – Phân vùng Lăng Cô.....	62
PHẦN III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	68
I. QUY ĐỊNH VỀ TÍNH PHÁP LÝ.....	68
II. QUY ĐỊNH VỀ CHUYỂN TIẾP	68
1. Nguyên tắc chung	68
2. Quy định cụ thể.....	68
III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	69
IV. PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM	70
V. QUY ĐỊNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ LƯU TRỮ HỒ SƠ.....	71
VI. QUY ĐỊNH VỀ KHEN THƯỞNG, XỬ PHẠT THI HÀNH.....	71

PHẦN MỞ ĐẦU

Được sự chấp thuận chủ trương của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã giao Ban quản lý khu kinh tế, công nghiệp Thừa Thiên Huế tổ chức triển khai lập Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2045 theo nhiệm vụ quy hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 418/QĐ-TTg ngày 20/4/2023 và các quy định pháp luật về quy hoạch.

Ban quản lý khu kinh tế, công nghiệp Thừa Thiên Huế đã phối hợp với Viện quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia - Bộ Xây dựng thực hiện đầy đủ quy trình của pháp luật về lấy ý kiến cộng đồng, thỏa thuận với các cơ quan liên quan, báo cáo Ban thường vụ Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh, thông qua ban chấp hành đảng bộ Tỉnh, Hội đồng nhân dân Tỉnh. Đồ án Quy hoạch chung đã trình Bộ Xây dựng thẩm định, lấy ý kiến thẩm định của các Bộ ngành trung ương, hội nghề nghiệp, chuyên gia phản biện và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1657/QĐ-TTg ngày 26/12/2024. Hồ sơ quy hoạch bao gồm: Quyết định phê duyệt; Hồ sơ bản vẽ quy hoạch; Thuyết minh tổng hợp và Quy định quản lý.

Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2045 được lập theo các quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 và các quy định pháp luật có liên quan, trên cơ sở nội dung đồ án đã được phê duyệt. Quy định quản lý này cùng với Quyết định phê duyệt, hồ sơ bản vẽ, thuyết minh là cơ sở pháp lý để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành, để các tổ chức, cá nhân có liên quan tuân thủ và thực hiện.

PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG

I. QUY ĐỊNH ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc lập quy hoạch đô thị, khu chức năng, quy hoạch nông thôn; quản lý phát triển, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị, nông thôn trên địa bàn Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế, đảm bảo theo đúng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

2. Phạm vi áp dụng

Theo ranh giới Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô (Quyết định số 04/2006/QĐ-TTg ngày 05 tháng 01 năm 2006 và Quyết định số 29/2010/QĐ-TTg ngày 03 tháng 3 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ).

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng; xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch, lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch đô thị, nông thôn, thiết kế đô thị tuân thủ định hướng xây dựng Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

II. QUY ĐỊNH VỀ PHẠM VI, RANH GIỚI VÀ TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG

1. Quy định về phạm vi, ranh giới

Phạm vi quy hoạch được lập theo ranh giới Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô (Quyết định số 04/2006/QĐ-TTg ngày 05 tháng 01 năm 2006 và Quyết định số 29/2010/QĐ-TTg ngày 03 tháng 3 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ), diện tích 26.347 ha, bao gồm thị trấn Lăng Cô và các xã Lộc Thủy, Lộc Tiến, Lộc Vĩnh thuộc huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế. Được giới hạn như sau:

- Phía Bắc và Đông Bắc giáp biển Đông;
- Phía Nam giáp thành phố Đà Nẵng;
- Phía Tây giáp xã Lộc Bình, xã Lộc Trì huyện Phú Lộc.

2. Quy định về tính chất, chức năng

- Là khu kinh tế tổng hợp đa ngành, đa lĩnh vực, đầu mối giao thông quốc gia và quốc tế, cửa ngõ ra biển quan trọng trong vùng trọng điểm miền Trung và hành lang Đông - Tây;

- Là trung tâm phát triển công nghiệp tổng hợp, đa ngành; trong đó ưu tiên phát triển các ngành: Công nghiệp ô tô và phụ kiện, công nghiệp luyện kim xanh và gia công kim loại; công nghiệp chế biến chế tạo kỹ thuật cao; công nghiệp phụ trợ; công nghiệp năng lượng và các loại hình công nghiệp khác thuận lợi cho khai thác cảng biển;

- Là khu vực đạt tiêu chí đô thị loại III, một trong những trung tâm giao thương lớn và hiện đại, trung tâm du lịch, nghỉ dưỡng tổng hợp mang tầm cỡ quốc gia, quốc tế của vùng trọng điểm miền Trung và cả nước; phát triển đồng bộ hạ tầng kinh tế, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng thông minh, bền vững;

- Là địa bàn quan trọng về quốc phòng và an ninh của khu vực miền Trung và cả nước.

III. QUY ĐỊNH VỀ QUY MÔ DÂN SỐ VÀ ĐẤT ĐAI

a. Quy mô dân số:

- Đến năm 2035: Khoảng 120.000 người (dân số chính thức khoảng 100.000 người, dân số quy đổi khoảng 20.000 người);

- Đến năm 2045: Khoảng 180.000 người (dân số chính thức khoảng 150.000 người, dân số quy đổi khoảng 30.000 người).

b. Quy mô đất xây dựng:

- Năm 2035: Quy mô đất xây dựng các khu chức năng khoảng 6.660 ha, trong đó đất phát triển dân cư đô thị khoảng 905 ha với chỉ tiêu bình quân khoảng 75,4 m²/người;

- Năm 2045: Quy mô đất xây dựng các khu chức năng khoảng 9.933 ha, trong đó đất phát triển dân cư đô thị khoảng 1.270 ha với chỉ tiêu bình quân 70,5 m²/người.

IV. QUY ĐỊNH VỀ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG, HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIỂM SOÁT CHIỀU CAO

1. Quy định về mật độ xây dựng

1.1. Nguyên tắc quản lý mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng được xác định là mật độ xây dựng gộp đối với từng ô chức năng.

Mật độ xây dựng thấp (<25%): áp dụng đối với các khu định hướng sinh thái, ưu tiên cảnh quan cây xanh: khu du lịch, khu thể dục thể thao, khu công viên, khu ở sinh thái mật độ thấp, khu ở nông thôn hiện trạng cải tạo, khu vực giáp núi;

Mật độ xây dựng trung bình (25%-50%): áp dụng đối với các khu ở hiện

trạng cải tạo, khu đô thị xây dựng mới, các khu chức năng như công nghiệp, thương mại, dịch vụ công cộng;

Mật độ xây dựng cao (>50%): Áp dụng đối với các khu vực trọng tâm các khu chức năng; khu ở mới tập trung; khu tái định cư; khu thương mại;

Mật độ xây dựng trong các lô đất đảm bảo theo QCVN 01:2021 và các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

1.2. Chỉ dẫn thiết kế mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng và các quy định kiểm soát không gian trong từng lô đất tuân thủ theo quy hoạch phân khu của khu vực, đảm bảo phù hợp với quy chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

Xây dựng mật độ thấp đối tại các khu vực trên vùng đồi núi: 10-20%; các khu công viên cây xanh công cộng, cây xanh chuyên dụng 5%; các khu cây xanh chuyên đề 25%; khu du lịch sinh thái 25%; khu ở mật độ thấp 40%; khu ở mới, tập trung 60%; Khu thương mại 60%.

2. Quy định về kiểm soát chiều cao

2.1. Nguyên tắc quản lý tầng cao công trình

Mật độ xây dựng và các quy định kiểm soát không gian trong từng lô đất tuân thủ theo quy hoạch phân khu của khu vực, đảm bảo phù hợp với quy chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

Khu vực an ninh quốc phòng: Kiểm soát chiều cao công trình để đảm bảo các quy định về an ninh quốc phòng và các khu vực phòng thủ;

Khu vực hiện trạng cải tạo: Kiểm soát chiều cao công trình và kiến trúc công trình mới hài hòa với các khu vực hiện trạng, không tạo xung đột, mâu thuẫn không gian;

Khu vực đồi núi: Hạn chế xây dựng các cụm công trình cao tầng hoặc quy mô lớn, làm biến dạng đặc điểm địa hình tại khu vực

Hành lang ven biển: Hạn chế xây dựng công trình cao tầng có mặt đứng gây che chắn tầm nhìn, hướng gió, chia cắt không gian trong đô thị với không gian biển. Khuyến khích xây dựng công trình theo hướng vuông góc với bờ biển.

Chiều cao công trình cụ thể được xác định trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, trên cơ sở phù hợp với định hướng của quy hoạch chung, khả năng đáp ứng của hạ tầng của khu vực.

Ngoài ra tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất phù hợp, đảm bảo không gây quá tải hạ tầng đô thị hiện có và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành.

Đối với các công trình điểm nhấn cấp đô thị cần thi tuyển phương án kiến trúc và tuân thủ quy định của Luật Kiến trúc.

2.2. Quản lý tầng cao theo chức năng khu vực

Tầng cao tối đa khu vực Khu kinh tế không quá 45 tầng, tầng cao các khu vực điểm nhấn kiến trúc được xác định riêng theo đồ án quy hoạch phân khu và thiết kế đô thị.

- Tầng cao trung bình cho nhà ở riêng lẻ từ 03 - 05 tầng;
- Đối với nhà ở xã hội, khu dịch vụ đô thị không quá 15 tầng;
- Đối với khu vực du lịch kết hợp dịch vụ cho phép xây dựng cao tầng từ 25 - 45 tầng; Vị trí và quy mô của các công trình điểm nhấn sẽ được xác định rõ hơn trong các đồ án quy hoạch phân khu và xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết.
- Đối với công trình công nghiệp không khống chế tầng cao và chiều cao được xác định theo yêu cầu dây chuyền công nghệ sản xuất;

V. QUY ĐỊNH VỀ KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC

1. Quy định về cấu trúc không gian toàn khu kinh tế (xem tại bản vẽ QH-03A)

Mô hình phát triển Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô là khu kinh tế tổng hợp, đa ngành với hạt nhân là cảng nước sâu Chân Mây, các khu công nghiệp, phi thuế quan và dịch vụ hậu cảng gắn kết với đô thị Chân Mây và phát triển đô thị du lịch tại Lăng Cô.

Các hành lang phát triển: Tổ chức 02 hành lang gồm: Hành lang đô thị - dịch vụ - công nghiệp gắn với quốc lộ 1, đường sắt Bắc - Nam, đường tốc độ cao La Sơn - Chân Mây; hành lang du lịch - đô thị - dịch vụ gắn với đường ven biển qua Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô.

2. Quy định về phân vùng kiểm soát phát triển (xem tại bản vẽ QH-03B)

Quản lý tổ chức không gian toàn khu kinh tế được phân thành ba phân vùng:

+ Phân vùng Chân Mây có địa giới hành chính các xã Lộc Tiến, Lộc Thủy và phần phía Tây núi Phú Gia thuộc xã Lộc Vĩnh hiện hữu, bao gồm Khu A (phía Bắc quốc lộ 1) và Khu B (phía Nam quốc lộ 1);

+ Phân vùng Lăng Cô (Khu C) gồm thị trấn Lăng Cô và phần phía Đông núi Phú Gia thuộc xã Lộc Vĩnh.

3. Quy định về kiểm soát hệ thống trung tâm (xem tại bản vẽ QH-03B)

Hệ thống các trung tâm sẽ được cụ thể về quy mô, vị trí trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các quy hoạch đô thị, nông thôn.

a. Trung tâm hành chính: Đến năm 2035, trung tâm hành chính hiện tại sẽ tiếp tục được khai thác để phục vụ các hoạt động hành chính và dịch vụ công tại Khu kinh tế. Sau năm 2035, theo quy hoạch đô thị Chân Mây, trung tâm hành

chính Khu kinh tế dự kiến sẽ được chuyển về thị trấn Phú Lộc.

b. Trung tâm dịch vụ thương mại: Phát triển khu vực trọng tâm đô thị Chân Mây thành trung tâm giao thương quốc tế lớn và hiện đại của Vùng kinh tế trọng điểm Miền Trung, kết hợp mô hình TOD và đường sắt cao tốc quốc gia.

c. Trung tâm công nghiệp: Phát triển trung tâm công nghiệp tại khu vực công nghiệp và phi thuế quan Chân Mây.

d. Trung tâm du lịch: Trung tâm du lịch giải trí, nghỉ dưỡng tầm cỡ quốc gia và quốc tế, du lịch cộng đồng được định hình tại Cù Dũ, Cảnh Dương, và Lăng Cô.

e. Trung tâm y tế: được xác định là bệnh viện đa khoa Chân Mây.

f. Trung tâm văn hóa: được bố trí tại khu vực ven biển Lăng Cô.

g. Trung tâm thể dục thể thao: tại khu vực phát triển đô thị mới Chân Mây

h. Trung tâm logistic

- Trung tâm logistics kết hợp với cảng cạn khu vực Chân Mây, thành phố Chân Mây (cấp quốc tế).

- Trung tâm logistics cảng Chân Mây (cấp tỉnh).

4. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc theo các phân khu (xem tại bản vẽ QH-03B)

- Khu A - Khu vực phía Bắc quốc lộ 1 thuộc phân vùng Chân Mây.

+ Phạm vi: Gồm phần phía Bắc quốc lộ 1 thuộc địa giới các xã Lộc Thủy, xã Lộc Tiến và khu vực phía Tây núi Phú Gia, xã Lộc Vĩnh;

+ Quy mô: Diện tích đất tự nhiên khoảng 7.205 ha, dân số khoảng: 113.000 người;

+ Định hướng phát triển: Phát triển mở rộng khu vực cảng Chân Mây về phía Tây khu bến hiện có theo mô hình cảng tổng hợp; phát triển mở rộng khu vực công nghiệp Chân Mây về phía núi Phú Gia và sông Thừa Lưu, thu hút các loại hình công nghiệp đa ngành, công nghiệp chế biến chế tạo, công nghiệp năng lượng gắn với cảng cạn; bổ sung chức năng công nghiệp luyện kim (thép xanh) và chế biến sâu kim loại; phát triển khu phi thuế quan. Khu vực đô thị Chân Mây được định hướng là khu đô thị đa năng, đô thị thông minh, có chức năng bổ sung về khu nghiên cứu, triển lãm, hội nghị, dịch vụ cho khu vực sản xuất; bố trí nhà ga kết hợp với TOD tại khu vực trung tâm của đô thị Chân Mây. Giữ lại một phần và tổ chức cải tạo chỉnh trang các khu dân cư có mật độ cao tại các xã Lộc Tiến (thôn Phước Lộc, Phước An, Trung Kiên,...) xã Lộc Thủy (thôn Phú Cường Xuyên, Phước Hưng,...). Khu vực ven biển từ Cảnh Dương đến mũi Chân Mây Tây định hướng chức năng phát triển du lịch và dịch vụ du lịch sinh thái, giải trí, casino, khu thể thao, khu vực du lịch cộng đồng kết hợp nhà ở đô thị.

- Khu B - Khu vực phía Nam quốc lộ 1A thuộc phân vùng Chân Mây:
- + Phạm vi: Gồm phần địa giới phía Nam quốc lộ 1 thuộc các xã Lộc Thủy, Lộc Tiến;
- + Quy mô: Diện tích đất tự nhiên khoảng: 8.631 ha, dân số khoảng: 46.000 người;

+ Định hướng phát triển: Phát triển các khu công nghiệp đa ngành, công nghiệp kỹ thuật cao, chế biến kim loại và các loại hình thích hợp. Tiếp tục phát triển trung tâm tiếp vận đa phương thức gắn với cảng cạn Chân Mây tại Lộc Tiến. Giữ lại một phần, cải tạo chỉnh trang các khu dân cư có mật độ cao như An Bàng, Thủy Cam, Thủy Yên Thượng, Thủy Yên Hạ, Thủy Tú,... kết hợp xen ghép và bố trí các thiết chế hạ tầng xã hội phục vụ hoạt động đô thị. Phát triển khu vực đô thị mới phục vụ hỗ trợ hoạt động công nghiệp. Khu vực núi phía Nam bố trí hoạt động du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng tại hồ Thủy Yên, Thủy Cam, suối Voi, thác Bo Ghe.

- Khu C - Khu vực Lăng Cô:

+ Phạm vi: Gồm toàn bộ thị trấn Lăng Cô hiện hữu và phần phía Đông núi Phú Gia xã Lộc Vĩnh;

+ Quy mô: Diện tích đất tự nhiên khoảng: 10.511 ha, dân số khoảng: 21.000 người;

+ Định hướng phát triển: Khu du lịch Lăng Cô kéo dài từ phần phía Đông núi Giòn, xã Lộc Vĩnh đến thị trấn Lăng Cô được kết nối với không gian đầm Lập An để trở thành phân vùng du lịch, dịch vụ hỗn hợp cao cấp và khu vực phục vụ cộng đồng; phát triển các khu hỗn hợp cao tầng để kết hợp du lịch với dịch vụ và văn phòng, tạo việc làm và hình thành đô thị du lịch. Cải tạo chỉnh trang thị trấn Lăng Cô hiện hữu để hoạt động du lịch cộng đồng, du lịch văn hóa lễ hội, ẩm thực... Tiếp tục phát triển khu vực Hói Mít, Hói Dừa, khu vực Bãi Chuối, Bãi Cả để hình thành các khu vực du lịch, nghỉ dưỡng cao cấp. Hình thành trung tâm dịch vụ, du lịch sinh thái đầm phá, vui chơi giải trí, ẩm thực, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí trên đầm Lập An. Núi Phú Gia, Hải Vân được nghiên cứu, bố trí các điểm dịch vụ du lịch sinh thái dưới tán rừng, du lịch cảnh quan di tích văn hóa theo địa hình phù hợp.

Ghi chú: quy định cụ thể từng phân khu xem tại Phần II – Quy định cụ thể của Quy định quản lý này.

VI. QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT

1. Quy định chung về sử dụng đất (xem tại bản vẽ QH-04A)

- Đất dân cư hiện trạng chỉnh trang có tổng diện tích khoảng 198ha; Chỉ tiêu 89,4m²/người, bao gồm đất nhà ở dân cư hiện trạng, được quy hoạch, đầu tư cải tạo, nâng cấp, xen ghép hoặc tái thiết một phần nhằm đảm bảo sự phát triển

bền vững của địa phương, được bổ sung hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch cấp dưới; Đất dân cư hiện trạng chính trạng được bố trí tại: Đối với khu A (tại tiểu khu A4, A5); Đối với khu B (tại tiểu khu B2, B3); Đối với khu C (tại tiểu khu C1, C2, C3, C5).

- Đất dân cư đô thị phát triển mới có tổng diện tích khoảng 1.072 ha; Chỉ tiêu 67,9m²/người (tương đương với chỉ tiêu đất dân dụng trong QCVN 01:2021), bao gồm đất sử dụng cho mục đích phát triển mới dân cư đô thị được xác định trong Quy hoạch chung, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị tương ứng theo quy định của pháp luật và đảm bảo các chỉ tiêu quy định trong đồ án này; Đất dân cư đô thị phát triển mới được bố trí tại: Đối với khu A (tại tiểu khu A5); Đối với khu B (tại tiểu khu B3); Đối với khu C (tại tiểu khu C1, C5).

- Đất phát triển sản xuất công nghiệp, kho tàng có tổng diện tích khoảng 2.790 ha, bao gồm các khu vực phát triển chức năng chính như Khu, điểm công nghiệp, kho tàng... phục vụ sản xuất, là đầu mối trao đổi hàng hóa; cho phép phát triển các chức năng công trình thiết chế công đoàn và các chức năng khác phục vụ công nghiệp, nhưng phải đảm bảo vệ sinh môi trường, an ninh, an toàn và điều kiện lưu trú, được xác định cụ thể trong quy hoạch cấp dưới. Đất phát triển sản xuất công nghiệp, kho tàng được bố trí tại: Đối với khu A (tại tiểu khu A1, A2, A3, A4); Đối với khu B (tại tiểu khu B2, B3); Đối với khu C (không có).

- Đất dịch vụ, du lịch có tổng diện tích khoảng 1.734 ha, bao gồm các khu vực sử dụng phát triển du lịch, dịch vụ, nghỉ dưỡng, giải trí, khách sạn, nhà hàng,... và các chức năng cho ngành du lịch. Chức năng đất xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết; Đất dịch vụ, du lịch được bố trí tại: Đối với khu A (tại tiểu khu A6, A7); Đối với khu B (tại tiểu khu B4, B5, B6, B7); Đối với khu C (tại tiểu khu C1, C2, C3, C4, C5, C6, C10).

- Đất phát triển hỗn hợp có tổng diện tích khoảng 502 ha, bao gồm các khu vực có đất để xây dựng các công trình hỗn hợp, công trình đa chức năng, nhà ở, thương mại, dịch vụ, văn phòng,... Các chức năng và tỷ trọng cụ thể được xác định trong quy hoạch cấp dưới, trong đó tỷ lệ đất ở trong đất hỗn hợp đảm bảo các chỉ tiêu trong đồ án quy hoạch chung quy định. Đất phát triển hỗn hợp được bố trí tại: Đối với khu A (tại tiểu khu A4, A5); Đối với khu B (tại tiểu khu B3); Đối với khu C (tại tiểu khu C1, C2, C5).

- Đất dịch vụ, công cộng có tổng diện tích khoảng 139 ha; Chỉ tiêu 7,7m²/người, bao gồm các khu vực xây dựng công trình dịch vụ - công cộng; công trình hỗn hợp; công trình đa chức năng (giáo dục, đào tạo, nghiên cứu, y tế, thể thao, văn hoá, thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí, trụ sở văn phòng làm việc...) có quy mô phục vụ cấp đô thị. Đất dịch vụ, công cộng được bố trí tại: Đối với khu A (tại tiểu khu A5, A6); Đối với khu B (tại tiểu khu B2, B3); Đối với khu C (tại tiểu khu C1, C2, C3, C5).

- Đất cây xanh sử dụng công cộng có tổng diện tích khoảng 183ha; Chỉ tiêu 10,02m²/người, bao gồm đất công viên, vườn hoa, sân chơi có quy mô phục vụ

cấp đô thị. Đất cây xanh sử dụng công cộng được bố trí tại: Đối với khu A (tại tiểu khu A5); Đối với khu B (tại tiểu khu B3); Đối với khu C (tại tiểu khu C1, C2, C3, C5).

- Trung tâm văn hoá, thể dục thể thao có tổng diện tích khoảng 26 ha; bao gồm các khu vực xây dựng công trình phục vụ các hoạt động văn hoá, thể dục thể thao cấp đô thị, được bố trí tại: Đối với khu A (tại tiểu khu A5); Đối với khu B (tại tiểu khu B2); Đối với khu C (tại tiểu khu C5).

- Trung tâm y tế có tổng diện tích khoảng 8 ha; bao gồm các khu vực xây dựng công trình phục vụ khám chữa bệnh cấp đô thị, được bố trí tại: Đối với khu A (tại tiểu khu A5); Đối với khu C (tại tiểu khu C5).

- An ninh có tổng diện tích khoảng 6 ha; bao gồm các khu vực xây dựng công trình phục vụ an ninh, được bố trí tại: Đối với khu A (tại tiểu khu A5); Đối với khu B (tại tiểu khu B1); Đối với khu C (tại tiểu khu C3).

- Quốc phòng có tổng diện tích khoảng 30 ha; bao gồm các khu vực xây dựng công trình phục vụ quốc phòng, được bố trí tại: Đối với khu A (tại tiểu khu A1, A6); Đối với khu C (tại tiểu khu C1, C3).

- Quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết sẽ cụ thể hoá và làm chính xác vị trí, diện tích tất cả các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2045.

2. Quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn

T T	Hạng mục đất	Hiện trạng 2023		Năm 2035		Năm 2045	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng dân số (người)	36.334		120.000		180.000	
-	Dân số chính thức (người)	36.334		100.000		150.000	
	<i>Dân số hiện trạng (người)</i>	36.334		22.141		22.141	
	<i>Dân số phát triển mới, tái định cư (người)</i>			77.859		127.859	
-	Dân số quy đổi (người)			20.000		30.000	
-	Buồng phòng du lịch (phòng)			15.200		22.700	
	Tổng cộng (I+II)	26.347	100,0	26.347	100,0	26.347	100,0
I	Khu vực xây dựng các chức năng	2.586	9,8	6.660	25,3	9.933	37,7
1	Phát triển dân cư đô thị	419	1,6	905	3,4	1.270	
1.1	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang</i>	419	1,6	208	0,8	198	0,8
1.2	<i>Dân cư đô thị phát triển mới</i>			697	2,6	1.072	4,1

T T	Hạng mục đất	Hiện trạng 2023		Năm 2035		Năm 2045	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
2	Phát triển hỗn hợp	-	-	327	1,2	502	1,9
3	Dịch vụ - công cộng	7	0,02	90	0,3	139	0,5
4	Cây xanh sử dụng công cộng	1	0,00	110	0,4	183	0,7
5	Cây xanh sử dụng hạn chế	-	-	30	0,1	50	0,2
6	Cây xanh chuyên dụng (*)	-	-	210	0,8	699	2,7
7	Phát triển sản xuất công nghiệp, kho tàng (**)	398	1,5	2.190	8,3	2.790	10,6
8	Cơ quan, trụ sở	2	0,0	2	0,01	2	0,01
9	Trung tâm y tế	3	0,01	8	0,03	8	0,03
10	Trung tâm văn hoá, thể dục thể thao	-	-	26	0,10	26	0,10
11	Phát triển dịch vụ, du lịch	551	2,1	867	3,3	1.734	6,6
12	Di tích, tôn giáo	14	0,05	14	0,05	14	0,05
13	An ninh	3	0,0	6	0,0	6	0,02
14	Quốc phòng	29	0,1	30	0,1	30	0,1
15	Cảng Chân Mây (***)	95	0,4	256	1,0	523	2,0
16	Nhà ga và hạ tầng kỹ thuật đường sắt	-	-	60	0,2	60	0,2
17	Trung tâm tiếp vận hàng hoá và thương mại dịch vụ đầu mối; cảng cạn	-	-	138	0,5	138	0,5
18	Hạ tầng kỹ thuật khác	36	0,1	100	0,4	142	0,5
19	Giao thông	1.028	3,9	1.292	4,9	1.616	6,1
II	Khu vực nông nghiệp và chức năng khác	23.761	90,2	19.687	74,7	16.414	62,3
1	Nông nghiệp trong khu vực dân cư hiện trạng	1.184	4,5	560	2,1	560	2,1
2	Nghĩa trang, nghĩa địa (****)	332	1,3	57	0,2	57	0,2
3	Sản xuất nông nghiệp	3.824	14,5	2.294	8,7	-	-
4	Lâm nghiệp	15.850	60,2	14.387	54,6	13.546	51,4
-	Rừng đặc dụng	6.249	23,7	6.249	23,7	6.249	23,7
-	Rừng phòng hộ	2.837	10,8	2.837	10,8	2.837	10,8
-	Rừng sản xuất	6.764	25,7	5.300	20,1	4.460	16,9
5	Nuôi trồng thủy sản	229	0,9	46	0,2	-	-
6	Mặt nước (hồ, ao, đầm, sông, suối, kênh,...)	2.231	8,5	2.231	8,5	2.140	8,1
7	Bãi cát	111	0,4	111	0,4	111	0,4

Ghi chú:

(*) Đất cây xanh chuyên dụng không bao gồm hành lang cách ly các tuyến điện cao thế trong không gian sản xuất lâm nghiệp.

(**) *Diện tích đất sản xuất công nghiệp, kho tàng bao gồm các khu vực hình thành khu công nghiệp tập trung và khu vực sản xuất trong khu phi thuế quan.*

(***) *Diện tích cảng Chân Mây bao gồm khu bến và hậu cần cảng biển, chưa bao gồm mặt nước và kết cấu hạ tầng cảng biển.*

(****) *Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô sử dụng nghĩa trang nhân dân Chân Mây và nghĩa trang Trường Đồng, tổng quy mô khoảng 57 ha. Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa hiện hữu còn lại, được khoanh vùng cải tạo, chỉnh trang hoặc di dời khi thực hiện dự án đầu tư theo quyết định của cấp có thẩm quyền. Kết hợp sử dụng các nghĩa trang tập trung ngoài ranh giới theo định hướng quy hoạch chung thành phố Huế đã phê duyệt.*

VII. QUY ĐỊNH VỀ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG XÃ HỘI

1. Trụ sở làm việc (xem tại bản vẽ QH-04A)

Đất trụ sở cơ quan có quy mô khoảng 2ha. Trong giai đoạn trước mắt, tiếp tục khai thác trung tâm hành chính hiện có để đáp ứng các hoạt động hành chính, dịch vụ công tại khu vực Khu kinh tế. Giai đoạn sau 2030, trung tâm hành chính toàn đô thị sẽ thực hiện theo quy hoạch đô thị Chân Mây. Khi triển khai quy hoạch phân khu phải bổ sung các trung tâm hành chính cấp đơn vị ở để phục vụ hoạt động hành chính công tổng hợp.

2. Y tế (xem tại bản vẽ QH-04A)

Đất trung tâm y tế có quy mô khoảng 8ha. Hoàn thiện, mở rộng trung tâm chuyên ngành về y tế tại bệnh viện Chân Mây hiện hữu. Phát triển các cơ sở dịch vụ y tế chất lượng cao để phục vụ nhu cầu của người dân, bố trí trong các khu vực hỗn hợp đa chức năng, các khu vực phát triển đô thị mới. Cải tạo mở rộng trạm y tế phường/xã; cho phép hình thành thêm các cơ sở y tế ngoài công lập vực để phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân.

3. Giáo dục (xem tại bản vẽ QH-04A)

Đất giáo dục (trường trung học phổ thông) có quy mô khoảng 20,75ha. Hệ thống các trường trung học cơ sở, tiểu học và mầm non được triển khai theo các quy hoạch phân khu, bổ sung và hoàn thiện các đơn vị ở theo quy định, đảm bảo phục vụ dân cư, đáp ứng theo quy chuẩn hiện hành.

Cơ sở đào tạo, dạy nghề được phép bố trí trong khu vực hỗn hợp theo nhu cầu sử dụng ở giai đoạn triển khai tiếp theo.

4. Văn hóa, thể dục, thể thao (xem tại bản vẽ QH-04A)

Trung tâm văn hóa kết hợp thể thao của khu kinh tế quy mô khoảng 26ha, đặt tại Lăng Cô và trung tâm khu đô thị mới Chân Mây. Bảo tồn và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, các cơ sở, công trình văn hóa và công trình khác gắn với khu du lịch.

5. Nhà ở

Phát triển nhà ở gắn với các dự án khu đô thị, khu nhà ở có hạ tầng đô thị hiện đại, đồng bộ.

Xác định vị trí, quy mô quỹ đất nhà ở xã hội theo các khu đô thị, đảm bảo tuân thủ Điều 83 Luật Nhà ở 2023 được ban hành ngày 27/11/2023.

Trong quá trình nghiên cứu QHPK, QHCT bố trí đầy đủ quỹ đất dành cho nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, các thiết chế văn hóa cho người lao động theo quy định pháp luật về nhà ở.

Bố trí các khu tái định cư tập trung với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ để đáp ứng nhu cầu di dời dân cư tại các khu vực thực hiện dự án hạ tầng, kinh tế - xã hội.

VIII. QUY ĐỊNH VỀ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy định về hệ thống giao thông (xem tại bản vẽ QH-06)

1.1. Quy định chỉ tiêu chung

- Tổng diện tích đất giao thông: 1.616ha, trong đó diện tích đất giao thông tính đến đường chính khu vực 704,5 ha.

- Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường chính khu vực, so với đất xây dựng các khu chức năng) 7,1%.

- Tổng chiều dài mạng lưới đường (tính đến đường chính khu vực, không bao gồm các tuyến đường trong dự án riêng, đường nội bộ) 182,3km.

- Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường chính khu vực, không bao gồm các tuyến đường trong dự án riêng, so với diện tích xây dựng các khu chức năng) 1,8 km/km². Mật độ mạng lưới đường khi tính đến các tuyến đường chính khu vực

- Bố trí bãi đỗ xe phục vụ khu vực, diện tích nhu cầu đỗ xe 72ha. Trong khu vực bố trí khoảng 23,5ha, phần diện tích còn lại được bố trí trong các quy hoạch tiếp theo, đảm bảo chỉ tiêu 4m²/người.

1.2. Quy định về các tuyến đường giao thông

1.2.1. Định hướng giao thông đối ngoại

a. Đường bộ:

+ Quốc lộ 1A: là tuyến giao thông quốc gia, thực hiện theo quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-20230, tầm nhìn đến 2050 được phê duyệt tại QĐ số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2022;

+ Tuyến đường tốc độ cao La Sơn – Chân Mây, kết nối nút giao cao tốc tại La Sơn đến Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô. Quy mô tuyến 4-6 làn xe;

+ Ngoài ra tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh và Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế được phê duyệt.

b. Đường sắt

+ Duy trì tuyến đường sắt Bắc – Nam hiện có, thực hiện theo quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021-20230, tầm nhìn đến 2050 được phê duyệt tại QĐ số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021;

+ Đường sắt tốc độ cao: thực hiện theo Nghị quyết số 172/2024/QH15 về chủ trương đầu tư Dự án đường sắt tốc độ cao Bắc-Nam;

+ Quy hoạch tuyến nhánh kết nối với khu bến cảng Chân Mây;

+ Ngoài ra tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh và Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế được phê duyệt.

c. Cảng biển và hải cảng

Tuân thủ Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch tỉnh và Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế được phê duyệt. Trong đó:

+ Khu bến Chân Mây:

Diện tích khu Bến Chân Mây và hậu cần cảng khoảng 399ha

Cảng Chân Mây (Cảng tổng hợp – Loại I) với các bến tổng hợp, bến container, bến hàng lỏng, khí và bến cho các tàu khách du lịch, đáp ứng các tàu cỡ lớn khi đủ điều kiện và phù hợp với các quy hoạch ngành quốc gia có liên quan.

+ Khu vực Lăng Cô: xây dựng cảng hành khách Lăng Cô có thể đón nhận tàu khách quốc tế.

+ Luồng đường thủy: Duy trì luồng đường thủy nội địa trên Biển Đông.

- Đường hàng không: Định hướng các khu vực xây dựng bãi đỗ trực thăng, thủy phi cơ, phục vụ du lịch và cứu hộ cứu nạn.

- Cảng cạn: Phát triển các cảng cạn thuộc cụm cảng cạn Chân Mây tuân thủ theo Quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt.

d. Công trình giao thông

- Trung tâm logistics kết hợp với cảng cạn khu vực Chân Mây, thành phố Chân Mây (cấp quốc tế).

+ Chức năng: Khu trung tâm tiếp vận hàng hóa và thương mại dịch vụ đầu mối kết nối với ga đường sắt và cảng hàng không Phú Bài, là trung tâm logistics cung cấp các dịch vụ logistics cảng biển, đường sắt và hàng không.

+ Quy mô: khoảng 120ha.

- Trung tâm logistics cảng Chân Mây (cấp tỉnh)

+ Chức năng: Là trung tâm dịch vụ vận tải, phân phối hàng hóa thông qua cảng biển Chân Mây.

+ Quy mô: khoảng 54ha.

- Xây dựng trạm dừng nghỉ trên tuyến quốc lộ 1 tại Lăng Cô

- Bến xe khách: Trong khu vực định hướng xây dựng 2 bến xe mới tại khu vực Chân Mây và Lăng Cô

+ Bến xe Chân Mây: nằm gần khu vực ga Thừa Lưu, đạt quy mô loại I, diện tích khoảng 5ha.

+ Bến xe Lăng Cô: nằm ở khu vực thị trấn Lăng Cô, gần QL.1A, đạt quy mô tối thiểu loại IV, diện tích khoảng 1,4ha.

- Cầu, hầm:

+ Nâng cấp, cải tạo hệ thống cầu, hầm hiện trạng

+ Xây dựng hệ thống cầu mới trên các sông Bù Lu, sông Thừa Lưu... các cầu vượt đô thị trên các trục đường chính đô thị.

Xây dựng hầm qua núi tại khu vực núi Phú Xuyên, khu vực núi Vinh Phong.

1.2.2. Định hướng giao thông nội bộ khu kinh tế

a. Đường bộ

Tổng chiều dài mạng lưới đường khoảng 182,3km (tính đến đường chính khu vực, không bao gồm các tuyến đường trong dự án riêng, đường nội bộ), được phân bố tại cả 3 phân khu A, B, C. Trong đó, tại các khu vực xây dựng tập trung thuộc phân khu A, B, C, mạng lưới đường được thiết kế dạng ô bàn cờ với các tuyến song song và vuông góc, hỗ trợ phát triển các khu chức năng. Khu vực đồi núi áp dụng thiết kế mạng xương cá, tận dụng địa hình tự nhiên để bảo vệ cảnh quan.

Xây dựng mạng lưới giao thông liên kết thuận lợi giữa các khu vực Chân Mây, Lăng Cô. Phân cấp mạng lưới các tuyến đường theo quy định. Quy mô mặt cắt ngang các tuyến đường chính đô thị 30 m÷60 m. Các tuyến đường liên khu vực 30 m÷41 m. Các tuyến đường chính khu vực ≥ 23 m.

Các tuyến đường chính đô thị giao nhau và giao cắt với các đường đối ngoại bằng các nút giao khác mức.

Một số đoạn tuyến đường qua khu dân cư hiện có, khu vực đã xây dựng, nếu gặp khó khăn về địa hình, mặt bằng, có thể điều chỉnh hướng tuyến, cao độ, giảm cục bộ chiều rộng hè đường và dải phân cách, nhưng phải đảm bảo đủ số làn xe theo yêu cầu. Trong quá trình lập dự án, hướng tuyến, cao độ và quy mô đường có thể được điều chỉnh để phù hợp với hiện trạng và kế hoạch đầu tư, tuy nhiên phải tuân thủ chỉ giới đường đỏ đã được phê duyệt.

b. Bãi đỗ xe: đảm bảo chỉ tiêu 4 m²/người đối với toàn khu vực.

Khi triển khai quy hoạch phân khu, tuân thủ chỉ tiêu 4 m²/người, áp dụng đối với nhu cầu đỗ xe tại chỗ, không bao gồm bãi đỗ xe bên trong công trình.

Bãi đỗ xe đô thị: Bố trí tại các đầu mối giao thông, các điểm du lịch, các khu vực công cộng, trung tâm thương mại, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí... gần các trục đường chính của đô thị.

Bãi đỗ xe khu vực: được bố trí phân tán ngầm hoặc nổi, một tầng hoặc nhiều tầng.

c. Đường thủy:

- Cải tạo, nạo vét luồng đường thủy trên sông Bù Lu và Sông Thừa Lưu, đạt cấp kỹ thuật cấp IV.

- Thiết lập tuyến đường thủy nội vùng liên kết với các bến trên đầm Lập An.

- Xây dựng hệ thống cảng thủy nội địa, bến thuyền, phục vụ vận tải địa phương, phục vụ du lịch, tại các khu vực Chân Mây, Cảnh Dương, Lăng Cô, đầm Lập An, bãi Cỏ, bãi Chuối và trên sông Bù Lu, sông Thừa Lưu,... phù hợp với Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1829/QĐ-TTg ngày 31 tháng 10 năm 2021.

1.2.3. Giao thông công cộng: Triển khai hệ thống giao thông công cộng bằng xe buýt, phát triển các loại hình phương tiện giao thông công cộng mới. Kết hợp giữa xe buýt và đường thủy – taxi nước, thủy phi cơ.

1.3. Quy định phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông

- Đối với đường ngoài đô thị, căn cứ cấp kỹ thuật của đường theo quy hoạch, tuân thủ hành lang an toàn, đất bảo vệ, bảo trì đường bộ theo quy định (Nghị định 100/2013/NĐ-CP, Nghị định 11/2010/NĐ-CP).

- Đầu nối vào quốc lộ:

+ Vị trí các điểm đầu nối đảm bảo thống nhất, tuân thủ Nghị định của Chính phủ, Thông tư hướng dẫn của Bộ Giao thông vận tải.

+ Tuyến quốc lộ 1A qua đô thị, xây dựng hệ thống đường song hành để đảm bảo không làm ảnh hưởng đến năng lực thông hành của các quốc lộ.

- Quản lý xây dựng đường đô thị phải tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ của các tuyến theo quy hoạch được duyệt.

- Các công trình xây dựng xung quanh khu vực ga đường sắt cao tốc phải tuân thủ các quy định, quy chuẩn về an toàn ngành đường sắt, đảm bảo không làm ảnh hưởng đến hành lang an toàn giao thông đường sắt, không cản trở tầm nhìn và hoạt động của ga, cũng như tuân thủ các quy định về chiều cao, khoảng cách, và tiêu chuẩn kỹ thuật liên quan. Đảm bảo tuân thủ Nghị quyết số 172/2024/QH15 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc –

Nam.

2. Quy định về không chế cao độ nền xây dựng (xem bản vẽ QH- 05)

- Khu vực Chân Mây:

+ Khu vực công nghiệp dọc theo đường ra cảng (phân khu A) cao độ nền xây dựng thiết kế phù hợp với không chế $\geq +3,0\text{m}$, hướng dốc về phía sông Bù Lu và ra biển. Khu vực đô thị mới ven sông Bù Lu, sông Thừa Lưu (phân khu A), cao độ nền xây dựng không chế $\geq +2,5\text{m}$, chiều cao đắp nền từ $0,5\text{m} \div 1,5\text{m}$. Xây dựng thêm kè dọc bờ sông Bù Lu, Thừa Lưu nhằm bảo vệ khu vực khỏi lũ sông.

+ Khu vực công nghiệp, đất ở phía Nam Quốc lộ 1 (phân khu B) được san gạt cục bộ tạo mặt bằng đất công trình, cân bằng đào đắp tại chỗ. Cao độ xây dựng $\geq +4,0\text{m}$. Thiết kế hệ thống taluy bảo vệ khỏi các tai biến thiên tai sạt lở. Đối với các khu vực giáp núi tại khu công nghiệp số 5, giải pháp san nền thực hiện hạ tầng được cụ thể hoá ở bước quy hoạch phân khu, đảm bảo nguyên tắc bảo vệ rừng, kiểm soát được tác động sạt lở và phải được đánh giá tác động môi trường phù hợp trước khi triển khai dự án.

- Khu vực Lăng Cô (phân khu C): Khu dân cư, du lịch, khách sạn xây dựng mới cao độ nền xây dựng $\geq +2,2\text{m}$. San nền tạo độ dốc thoát nước tự chảy, tận dụng đất, khuyến khích trồng bổ sung cây xanh cảnh quan và chống cát trôi. Khu dân cư hiện trạng bám Quốc lộ 1, đầm Lập An giữ nguyên cao độ nền hiện có, hạn chế san gạt nâng hạ nền.

3. Quy định về thoát nước mặt (xem bản vẽ QH- 05)

- Khu vực Chân Mây: Lưu vực 1 giáp núi Phước Tượng, núi Vĩnh Phong; phía Đông giáp sông Bù Lu, nước mưa tập trung ra sông Nước Ngọt sau đó thoát ra vịnh Chân Mây Tây qua cửa Cảnh Dương ra biển. Lưu vực 2 gồm trung tâm đô thị Chân Mây, một phần phía Tây khu công nghiệp và khu phi thuế quan thoát ra sông Thừa Lưu đổ vào sông Nước Ngọt, sông Bù Lu. Lưu vực 3 giáp chân núi Phú Gia, núi Giòn thoát ra vịnh Chân Mây Đông. Xây dựng mới đập giữ nước Thủy Cam; xây dựng hệ thống cống thoát nước riêng trên toàn bộ các trục đường giao thông của các khu chức năng trong Khu kinh tế. Hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải.

- Khu vực Lăng Cô: Lưu vực 4 bao quanh đầm Lập An, thoát ra các suối trước khi đổ vào đầm Lập An và thoát ra biển. Lưu vực 5 tiếp giáp vịnh Lăng Cô thoát trực tiếp ra biển. Xây dựng mới dự án đường kè bảo vệ ven biển, chống sạt lở bờ biển, bảo vệ đô thị mới khỏi bão, nước biển dâng do biến đổi khí hậu. Hệ thống thoát nước mưa kiểu riêng hoặc nửa riêng.

- Toàn bộ các trục đường giao thông trong khu dân cư có hệ thống thoát nước phục vụ.

- Các vị trí kênh và hồ sẽ được phối hợp với ngành Nông nghiệp để xác định vị trí chính xác ở các quy hoạch tiếp theo.

4. Quy định về phát triển cung cấp năng lượng (xem bản vẽ QH-08)

- Nhu cầu cấp điện: Giai đoạn đến năm 2035 khoảng 410MW; giai đoạn đến năm 2045 khoảng 800MW;

- Nguồn điện:

+ Xây dựng mới nhà máy điện khí Chân Mây giai đoạn năm 2035 công suất 1.500MW và trạm 500kV nâng áp giải tỏa công suất cho nhà máy với công suất 2x900MVA. Trạm 220kV Chân Mây xây dựng mới có công suất 250MVA và giai đoạn đến năm 2045 nâng công suất thành 2x250MVA. Dự phòng phát triển các nhà máy điện sạch tự sản tự tiêu trong khu vực

+ Cải tạo, nâng công suất các trạm 110kV hiện có trên địa bàn Khu kinh tế; xây dựng mới 08 trạm biến áp 110kV với tổng công suất đến giai đoạn 2035 khoảng 453MVA, giai đoạn đến 2045 khoảng 945MVA.

- Mạng lưới:

+ Lưới điện: Tuyến 500kV quốc gia được giữ nguyên hướng và vị trí các cột. Xây dựng mới tuyến 500kV rẽ nhánh nhà máy điện LNG Chân Mây từ tuyến 500kV Vũng Áng – Đà Nẵng. Tuyến 220kV được giữ nguyên hướng tuyến và tạo hành lang cách ly vận hành, đoạn tuyến rẽ nhánh vào trạm 220kV Chân Mây được xây dựng dọc theo các đường giao thông quy hoạch và các tuyến cây xanh.

+ Các tuyến 110kV vào các trạm 110kV xây dựng mới: Đi dọc theo các tuyến giao thông và theo hành lang cách ly đã quy hoạch giành cho đường điện hoặc các tuyến cây xanh. Cải tạo hướng tuyến một số đoạn của đường dây 110kV hiện có để dành đất cho xây dựng và tạo không gian cảnh quan cũng như sử dụng đất hợp lý.

+ Lưới điện trung thế: Sử dụng lưới điện trung thế đi ngầm cho khu vực du lịch và đô thị mới; khu vực sản xuất công nghiệp có thể đi nổi, phù hợp với nhu cầu.

- Quản lý không gian công trình điện: nghiêm cấm xâm phạm vào các không gian của công trình điện như hành lang an toàn lưới điện, khu vực bố trí các công trình đầu mối như nhà máy điện, trạm điện, kho lưu trữ điện..v..v

- Quản lý chiếu sáng đô thị

5. Quy định về hạ tầng viễn thông thụ động (xem bản vẽ QH-10)

- Nguồn tín hiệu: Nguồn tín hiệu cấp cho khu vực nghiên cứu từ tín hiệu quang của tỉnh Thừa Thiên Huế thông qua tổng đài Chân Mây hiện có trong khu vực quy hoạch.

- Xây dựng các trạm vệ tinh đảm bảo cấp tín hiệu cho toàn khu vực. Mạng cáp phát triển theo hướng cáp quang hóa, cáp quang thay thế cáp đồng, thực hiện cáp quang hóa đến thuê bao, cụm thuê bao.

- Mạng thông tin di động: Xây dựng các cột ăng ten đảm bảo không bị vùng lõm sóng.

6. Quy định về cấp nước (xem bản vẽ - QH 07)

- Nhu cầu cấp nước: Đến năm 2035 khoảng 85.000 m³/ngày đêm; đến năm 2045 khoảng 105.000 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp cho Khu kinh tế được khai thác từ nguồn nước hiện có cấp cho Nhà máy nước Chân Mây từ nước đập khe Mệ và đập Bo Ghe; Nguồn nước dự kiến dài hạn là hồ Thủy Yên, hồ Thủy Cam và hồ Truồi.

- Công trình đầu mối: Tiếp tục sử dụng nguồn cấp nước của Nhà máy nước Chân Mây công suất hiện có 8.000 m³/ngày đêm; đến năm 2035 nâng công suất lên khoảng 16.000 m³/ngày đêm. Xây dựng mới nhà máy nước Lộc Thủy công suất đến năm 2035 khoảng 55.000 m³/ngày đêm, đến năm 2045 khoảng 110.000 m³/ngày đêm. Xây dựng mạng lưới ống cấp nước truyền dẫn kết nối với các NMN Lộc Trì và Lộc An đảm bảo an toàn cấp nước cho Khu kinh tế. Xây dựng các trạm trung chuyển điều áp tại Cù Dù và Lăng Cô.

- Mạng lưới cấp nước: Mạng lưới chính có đường kính D500mm - D800mm; Mạng lưới cấp nước phân phối chính thiết kế mạng vòng đường kính D160mm – D600mm.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt và công nghiệp. Hạng cứu hỏa được đặt trên tuyến đường ống cấp nước chính có $D \geq 100\text{mm}$ với khoảng cách giữa 2 hạng cứu hỏa tối thiểu 150m.

7. Quy định về thu gom và xử lý nước thải (xem bản vẽ QH-09)

* Định hướng chính:

- Dự báo tổng lượng thải của địa bàn Khu kinh tế đến năm 2035 khoảng 65.000 m³/ngày đêm; đến năm 2045 khoảng 100.000 m³/ngày đêm.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Nước thải sinh hoạt, nước thải công nghiệp, nước thải y tế phải được thu gom và xử lý riêng, đảm bảo quy chuẩn môi trường theo quy định.

- Các khu vực có dự án xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ phải đảm bảo đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành đáp ứng nhu cầu xử lý nước thải của các lưu vực theo từng giai đoạn phân đợt đầu tư. Dài hạn các trạm xử lý nước thải cục bộ này có thể tiếp tục vận hành hoặc chuyển thành trạm bơm kết nối về trạm xử lý nước thải chung của khu vực.

- Mạng lưới thoát nước thải: Đối với mạng lưới thoát nước thải tự chảy sử dụng hệ thống cống thoát nước có đường kính phù hợp với công suất của từng lưu vực trạm xử lý nước thải, độ dốc tối thiểu $i = 1/d$. Đối với ống áp lực trí 2 ống đi song song để đảm bảo an toàn trong vận hành khi có sự cố. Mạng lưới thiết kế đảm bảo theo đúng quy định.

a. Đối với nước thải sinh hoạt:

Xây dựng hệ thống thoát nước tập trung về 07 trạm xử lý nước thải sinh hoạt ứng với từng lưu vực địa hình, tổng công suất các trạm XLNT đến năm 2045

khoảng 55.000 m³/ngày đêm. (vị trí, công suất các trạm xử lý nước thải sinh hoạt xem trên bản vẽ QH09)

- Các dự án phát triển du lịch dịch vụ phải có hệ thống xử lý cục bộ riêng trước khi xả ra hệ thống thoát nước của thành phố, các tàu thuyền du lịch hoạt động trên Vịnh phải có hệ thống thu gom xử lý nước thải riêng. Đảm bảo nguyên tắc, không được xả nước thải chưa xử lý đạt tiêu chuẩn ra môi trường.

- Chất lượng nước thải sau xử lý: Nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt tiêu chuẩn A theo QCVN 14:2008/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

Áp dụng công nghệ xử lý nước thải sinh học nhân tạo qua bể aeroten. Nước thải sinh hoạt tại các khu đô thị, khu du lịch sau xử lý đạt tiêu chuẩn A theo QCVN 14:2008/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt. Nước sau xử lý có thể sử dụng phục vụ mục đích tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa, phục vụ nông nghiệp... giảm áp lực cung cấp nước sạch cho khu vực thiết kế.

Công suất các nhà máy xử lý nước thải sinh hoạt sẽ xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, thiết kế dự án trên nguyên tắc xử lý triệt để nước thải phát sinh trong phân vùng phục vụ theo từng giai đoạn.

b. Thu gom và xử lý nước thải du lịch

Khu vực du lịch, nghỉ dưỡng: Xây dựng mạng lưới và TXL riêng cho từng khu. Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường được tận dụng làm nước tưới cây.

Các tàu thuyền du lịch trên biển: Thắt chặt quy chế cấm tàu thuyền xả thải ra khu vực Vịnh phía trong và ven bờ. Đối với các tàu thuyền du lịch lớn, hoạt động dài ngày cần lắp đặt các bể xử lý nước thải tại chỗ, đảm bảo tiêu chuẩn môi trường. Đối với các tàu thuyền nhỏ sử dụng phương án bơm và thu gom nước thải tại cảng hoặc thu gom bằng tàu chuyên dụng ngay trên biển.

c. Nước thải công nghiệp:

Xây dựng hệ thống thoát nước tập trung với 04 trạm xử lý nước thải công nghiệp, tổng công suất các trạm XLNT đến năm 2045 khoảng 45.000 m³/ngđ. (vị trí, công suất các trạm xử lý nước thải sinh hoạt xem trên bản vẽ QH09)

- Khu, cụm công nghiệp tập trung bao gồm nhiều loại hình công nghiệp, thành phần và tính chất nước thải rất khác nhau, nước thải cần được làm sạch theo hai bước.

- + Tất cả các nhà máy phải có công trình XLNT sơ bộ trong nhà máy rồi trước khi xả ra hệ thống cống của khu công nghiệp.

- + Làm sạch lần 2 tại trạm XLNT tập trung của khu công nghiệp đạt tới giới hạn A theo QCVN 40-2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường bên ngoài.

- + Xây dựng dựng trạm XLNT riêng trong các khu, cụm công nghiệp. Công

suất, vị trí cụ thể cho các trạm XLNT công nghiệp sẽ xác định trong giai đoạn thực hiện dự án khu, cụm công nghiệp.

d. Nước thải y tế: Nước thải y tế cần được thu gom và xử lý riêng trong từng bệnh viện đạt QCVN 28/2010/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thu gom chung.

*** Quản lý**

Các công trình đầu mối phải đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường đối theo quy định, trồng cây xanh cách ly, giảm thiểu tác động đến không gian cảnh quan. Thoát nước thải: nhà máy, trạm xử lý, trạm bơm nước thải được thiết kế phải đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, dễ tiếp cận, vận hành, duy tu.

8. Quy định về thu gom và quản lý chất thải rắn (xem bản vẽ QH-09)

*** Định hướng chính:**

- Dự báo tổng lượng chất thải rắn đến năm 2035 khoảng 800 tấn/ngày đêm; năm 2045 khoảng 1.100 tấn/ngày đêm;

- Chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn, tổ chức thu gom theo quy định, vận chuyển đến các khu xử lý chất thải rắn để xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường. Chất thải rắn công nghiệp và y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng.

- Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Lộ Thủy để xử lý, quy mô diện tích khoảng 20÷30 ha; dài hạn tiếp tục nâng công suất, bổ sung công nghệ hiện đại phù hợp với thực tế phát sinh trên địa bàn.

*** Quản lý**

- Giảm thiểu phát sinh chất thải rắn tại nguồn, tăng cường tái sử dụng, tái chế để giảm lượng chất thải rắn chôn lấp. Hướng tới phân loại chất thải rắn tại nguồn, hạn chế việc chôn lấp nhằm tiết kiệm tài nguyên đất và giảm thiểu ô nhiễm môi trường. Chất thải rắn nguy hại (Công nghiệp, Y tế...) phải được thu gom vận chuyển và xử lý theo quy định, đảm bảo không phát tán ra môi trường. Khuyến khích các khu xử lý CTR hoạt động theo mô hình liên huyện với công nghệ hiện đại đáp ứng nhu cầu xử lý rác thải sinh hoạt về lâu dài.

9. Quy định về quản lý nghĩa trang (xem bản vẽ QH-09)

*** Định hướng chính:**

- Đối với các nghĩa địa hiện trạng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất, không đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường cần đóng cửa, khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly, từng bước di dời về các nghĩa trang tập trung theo quy hoạch.

- Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô sử dụng nghĩa trang nhân dân Chân Mây quy mô khoảng 30 ha và nghĩa trang Trường Đồng, quy mô khoảng 20÷30 ha. Kết hợp sử dụng nghĩa trang tập trung khác của thành phố Chân Mây và các nghĩa trang liên vùng.

* Quản lý

- Cơ bản chấm dứt việc sử dụng nghĩa địa (các khu mai táng không được quy hoạch) tiến tới giảm dần diện tích nghĩa địa theo lộ trình. Quy tập, di dời các khu vực có mồ mả và các khu nghĩa địa trong phạm vi phát triển công nghiệp vào các nghĩa trang tập trung;

Khuyến khích phân di dời nghĩa địa, nghĩa trang để chuyển đổi chức năng sử dụng đất phát triển công nghiệp, thực hiện theo các quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết ở giai đoạn tiếp theo.

Quy hoạch, xây dựng các nghĩa trang tại các khu vực phù hợp nhằm đảm bảo nhu cầu chôn cất, cải táng phục vụ di dời, giải toả các nghĩa địa.

Khoảng cách ly vệ sinh môi trường đến điểm dân cư, công trình công cộng gần nhất phải tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

Khuyến khích các hình thức hỏa táng bằng việc đầu tư xây dựng nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

10. Quy định về phòng chống thiên tai

- Tăng cường công tác trồng; bảo vệ rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng phòng hộ.

- Ứng dụng công nghệ mới trong nghiên cứu, tính toán, thiết kế, xây dựng, quản lý, khai thác công trình thủy lợi, công trình phòng chống thiên tai.

- Sử dụng các công nghệ hiện đại trong việc xây dựng các công trình cảnh báo sớm thiên tai.

- Nạo vét các hồ, khe tụ thủy, suối, kênh tiêu chính.

- Xây mới hệ thống taluy, tường chắn ổn định nền đường và công trình.

- Đối với hồ chứa thủy lợi, thủy điện: Tuân thủ quy định về quản lý an toàn đập, hồ chứa nước theo Nghị định của Chính phủ; hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Bộ Công thương.

- Bảo vệ hành lang các khe tụ thủy, suối tuân thủ Luật Thủy lợi, luật Tài nguyên nước...

- Hành lang bảo vệ suối, kênh, không nhỏ hơn 20 m tính từ mép bờ đối với đoạn sông, suối, kênh, rạch chảy qua các đô thị, khu dân cư tập trung hoặc được quy hoạch xây dựng đô thị, khu dân cư tập trung.

- Hành lang bảo vệ suối, kênh, không nhỏ hơn 15 m tính từ mép bờ đối với đoạn sông, suối, kênh, rạch không chảy qua các đô thị, khu dân cư tập trung.

IX. QUY ĐỊNH VỀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG, HÀNH LANG BẢO VỆ, HÀNH LANG AN TOÀN CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Các tuyến giao thông, các nút giao được thể hiện ở đồ án quy hoạch chung mang tính định hướng về tính kết nối. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc theo từng dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho từng tuyến đường.

- Đối với các tuyến đường giao thông đối ngoại hạn chế việc xây dựng công trình, hoạt động giao thông đầu nối trực tiếp với các tuyến đường.

- Khuyến khích việc xây dựng cải tạo đô thị và xây dựng mới theo chỉ giới xây dựng thống nhất theo từng tuyến đường, tuyến phố, tạo bề mặt đô thị thống nhất.

- Triển khai tổ chức nghiên cứu lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và chỉ dẫn cụ thể về chỉ giới đường đỏ, cách khai thác sử dụng khoảng lùi xây dựng của từng tuyến đường cụ thể, làm cơ sở cho công tác quản lý, cấp phép xây dựng.

2. Quy định Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

- Khu vực cấm xây dựng: Rừng tự nhiên, rừng phòng hộ đã được tích hợp vào quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Khu bảo tồn: Khu dự trữ thiên nhiên và vùng bảo tồn biển Bắc Hải Vân.

- Hành lang bảo vệ nguồn nước, hành lang an toàn đường bộ, đường sắt, tuyến điện và các hành lang an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.

- Khu vực có yêu cầu xây dựng theo chuyên ngành: An ninh, quốc phòng, bảo vệ di tích, danh thắng, công trình phục vụ quản lý, bảo vệ rừng,...: Thực hiện xây dựng theo các quy định pháp luật có liên quan.

3. Quy định về biện pháp bảo vệ môi trường

- Khuyến khích phát triển mô hình kiến trúc xanh, sinh thái; duy trì, mở rộng và bảo vệ diện tích mặt nước; sử dụng các phương tiện giao thông công cộng, sử dụng năng lượng sạch; sử dụng, khai thác hợp lý nguồn tài nguyên hiện có.

- Bảo vệ môi trường các khu vực phát triển đô thị, du lịch, dịch vụ: Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì, bảo vệ và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hành lang cây xanh bảo vệ hệ thống suối, mặt nước, hồ điều hòa, rừng, nông nghiệp; quản lý kiểm soát chặt chẽ chất lượng môi trường đất, nước, không khí, đặc biệt các khu vực sản xuất công nghiệp; gìn giữ và bảo vệ giá trị cảnh quan môi trường tự nhiên; bảo tồn và phát huy hệ sinh thái, duy trì đa dạng sinh học; cải thiện chất lượng nước; xây dựng hệ thống hạ tầng xanh, tách nước thải với nước mưa; khuyến khích hoạt động du lịch sinh thái thân thiện môi trường và văn hóa bản địa.

- Khu vực phát triển công nghiệp, cụm cảng, logistics: Phát triển công nghiệp xanh, công nghệ cao, tái sử dụng chất thải, tiết kiệm tài nguyên. Kiểm soát nguy cơ ô nhiễm do hoạt động sản xuất công nghiệp và dịch vụ cảng thông qua

hệ thống quan trắc, kế hoạch ứng phó sự cố do tác động của hoạt động hàng hải và công nghiệp. Phòng ngừa, ứng phó sự cố ô nhiễm môi trường thông qua không gian xanh cách ly, hồ điều hòa trong các khu công nghiệp, hạn chế ảnh hưởng tới chất lượng nước cửa sông, ven biển;

- Khu dự trữ thiên nhiên và vùng bảo tồn biển Bắc Hải Vân: Khoanh vùng bảo vệ các hệ sinh thái tự nhiên, kiểm soát các hoạt động liên quan đến khai thác, đánh bắt, xây dựng tại các khu vực ven bờ. Kiểm soát các dự án và công trình xây dựng trên biển.

- Kiểm soát hoạt động tại các khu vực bảo vệ nguồn cấp nước sạch. Triển khai cắm mốc giới hành lang bảo vệ nguồn nước. Thực hiện các biện pháp hạn chế khai thác và phòng ngừa, suy thoái, cạn kiệt nguồn nước dưới đất. Xây dựng hệ thống giám sát khai thác, sử dụng tài nguyên nước.

PHẦN II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

I. ĐỊNH HƯỚNG PHÂN KHU



Ba phân vùng chính quản lý phát triển như sau:

+ Phân vùng Chân Mây có địa giới hành chính các xã Lộc Tiến, Lộc Thủy và phần phía Tây núi Phú Gia thuộc xã Lộc Vĩnh hiện hữu, bao gồm Khu A (phía Bắc quốc lộ 1) và Khu B (phía Nam quốc lộ 1);

+ Phân vùng Lăng Cô (Khu C) gồm thị trấn Lăng Cô và phần phía Đông núi Phú Gia thuộc xã Lộc Vĩnh.

Khi lập các QHPK cần căn cứ trên tình hình thực tiễn để xác định lại các thông số, nếu có thay đổi so với các chỉ tiêu xác định tại quy hoạch chung cần thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch theo quy định pháp luật.

Diện tích và dân số các phân khu

TT	Khu vực	Tổng toàn khu kinh tế	Phân khu A	Phân khu B	Phân khu C
1	Diện tích tự nhiên (ha)	26.347	7.210	8.631	10.506
2	Diện tích đất xây dựng (khoảng ha)	9.932	5.248	2.390	2.293
3	Dân số (nghìn người)	180.000	113.000	46.000	21.000

II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ TỪNG PHÂN KHU

1. Khu A – Khu vực phía Bắc Quốc lộ 1 thuộc phân vùng Chân Mây

a) Thông tin chung:

- Diện tích tự nhiên khoảng 7.210 ha.

- Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 113.000 người (trong đó dân số chính thức khoảng 101.000 người và dân số quy đổi khoảng 12.000 người).

- Chỉ tiêu về đất có ở gồm:

+ Đất phát triển dân cư đô thị: khoảng 805 ha.

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, chỉ tiêu	+ Khu sản xuất công nghiệp, kho tàng tối đa 70% + Khu dịch vụ du lịch tối đa 25%. + Khu xây dựng các công trình công cộng tối đa 40%. + Khu công viên cây xanh tối đa 5%. + Khu xây dựng trụ sở cơ quan tối đa 40%. + Các khu vực khác thực hiện theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy hoạch đô thị. - Bao gồm tiểu khu A1 có diện tích khoảng 755ha, khu A2 có diện tích khoảng 1.183ha, quy mô dân số khoảng 6.010 người, khu A3 có diện tích khoảng 939ha, quy mô dân số khoảng 96.656 người, khu A4 có diện tích khoảng 200ha, khu A5 có diện tích khoảng 2.012ha, khu A6 có diện tích khoảng 205ha, quy mô dân số khoảng 10.335 người, khu A7 có diện tích khoảng 347ha, khu A8 có diện tích khoảng 942ha. * <i>Quy định cụ thể:</i> - Khu vực cảng Chân Mây: không khống chế tầng cao và chiều cao được xác định theo yêu cầu dây chuyền công nghệ sản xuất; - Khu vực khu công nghiệp Chân Mây: không khống chế tầng cao và chiều cao được xác định theo yêu cầu dây chuyền công nghệ sản xuất; - Khu vực đô thị Chân Mây: tầng cao cho khu vực nhà ở riêng lẻ tối đa 05 tầng, khu dịch vụ đô thị tối đa 15 tầng, khu vực du lịch kết hợp dịch vụ cho phép xây dựng cao tầng tối đa 45 tầng. Hình thức công trình điểm nhấn có thể là công trình có quy mô tương đối lớn, cũng có thể là công trình văn hóa, có giá trị tinh thần đặc trưng của khu vực hoặc là các không gian mở công cộng dạng vườn hoa, quảng trường. - Khu vực đô thị hiện hữu: tầng cao cho khu vực nhà ở riêng lẻ tối đa 05 tầng, khu dịch vụ đô thị tối đa 15 tầng, tôn trọng cấu trúc thôn làng và phát huy các yếu tố cảnh quan đặc thù riêng. - Khu vực ven biển từ Cảnh Dương đến mũi Chân Mây Tây: khu vực du lịch kết hợp dịch vụ cho phép xây dựng cao tầng tối đa 45 tầng. Hình thức công trình điểm nhấn có thể là công trình có quy mô tương đối lớn; - Đối với các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trong phạm vi khu A: tuân thủ theo quy định quản lý của quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tuy nhiên phải đảm bảo yêu cầu của quy hoạch chung; * <i>Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong khu A được quy định như sau:</i> - Kiến trúc công trình

Hạng mục	Quy định quản lý
	+ Đối với khu vực sản xuất công nghiệp, kho tàng: Khuyến khích phát triển kiến trúc thân thiện môi trường và phát triển bền vững thể hiện bản sắc đậm nét với ngôn ngữ hiện đại. + Đối với khu vực đô thị: Khuyến khích phát triển kiến trúc xanh. 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. Hình thức công trình điểm nhấn có thể là công trình có quy mô tương đối lớn, cũng có thể là công trình văn hóa, có giá trị tinh thần đặc trưng của khu vực hoặc là các không gian mở công cộng dạng vườn hoa, quảng trường. + Đối với khu vực dịch vụ du lịch: Khuyến khích phát triển kiến trúc xanh, thân thiện, gần gũi thiên nhiên, thể hiện bản sắc đậm nét với ngôn ngữ Huế, tạo điểm nhấn cho khu vực. - Kiến trúc tượng đài và biểu tượng: + Trong công viên, vườn hoa và công trình kiến trúc lớn xây dựng các tượng đài văn hoá đồng thời kết hợp với quảng trường tạo ra các không gian mở của đô thị. + Trong khu dân cư cần tổ chức kiến trúc nhỏ, tượng nghệ thuật. là biểu trưng của khu dân cư, mang tính chất giáo dục, tượng nghệ thuật...
Định hướng các không gian chức năng	- Mở rộng Khu vực khu công nghiệp Chân Mây, thu hút các loại hình công nghiệp sạch, công nghiệp chế biến chế tạo, công nghiệp năng lượng,...; bổ sung chức năng công nghiệp luyện kim (thép xanh) và chế biến sâu sản phẩm luyện kim. - Mở rộng khu vực phát triển đất công nghiệp sang khu vực cây xanh ven sông Thừa Lưu, ven núi Phú Gia và các khu vực khác có điều kiện thuận lợi để khai thác quỹ đất. - Khu vực đô thị Chân Mây được định hướng là khu đô thị đa năng, đô thị thông minh, có chức năng bổ sung về khu nghiên cứu và dịch vụ, triển lãm, hội nghị, dịch vụ cho khu vực sản xuất,... bố trí nhà ga kết hợp với TOD tại khu vực trung tâm của đô thị Chân Mây để khai thác quỹ đất. Giữ lại một phần và tổ chức cải tạo chỉnh trang các khu dân cư có mật độ cao tại các xã Lộc Tiến (thôn Phước Lộc, Phước An, Trung Kiên,...) xã Lộc Thủy (thôn Phú Cường Xuyên, Phước Hưng,...). - Khu vực ven biển từ Cảnh Dương đến mũi Chân Mây Tây định hướng chức năng phát triển du lịch và dịch vụ du lịch sinh thái, giải trí, khu thể thao, khu vực du lịch cộng đồng kết hợp nhà ở. - Cải tạo chỉnh trang không gian đô thị, bổ sung hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ dân cư đô thị, hình thành trung tâm giao lưu, dịch vụ thương mại quốc tế, trọng tâm phát triển của Khu kinh tế. - Khai thác các công trình văn hóa lịch sử hiện có, các công trình dịch vụ thương mại, tạo lập sản phẩm du lịch văn hóa, gắn với cộng

Hạng mục	Quy định quản lý
	đồng, phát triển thương mại dịch vụ theo hướng văn minh, lịch sử; tăng cường các giải pháp nhằm thu hút khách du lịch lưu trú. - Tăng cường các không gian mở ra biển Cảnh Dương; chỉnh trang, cải tạo và quản lý chặt hình thức kiến trúc các công trình nằm ở cạnh biên giáp biển nhằm tạo bộ mặt kiến trúc đẹp cho đô thị nhìn từ biển. - Hoàn thiện các dự án cải tạo chỉnh trang, xây dựng mới trụ sở làm việc các cơ quan cấp tỉnh trên địa bàn. Tăng cường năng lực hoạt động các trụ sở liên cơ quan, ứng dụng các khoa học công nghệ nâng cao hoạt động hành chính.
Định hướng- QH hạ tầng xã hội	- Công sở: Hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan quản lý cấp phường tập trung. - Công nghiệp: Kiểm soát các cơ sở sản xuất có tiềm năng gây ô nhiễm. - Thương mại: Phát triển hệ thống thương mại đa dạng, tập trung gồm trung tâm thương mại, phố đi bộ, chợ truyền thống để phục vụ nhu cầu dịch vụ thương mại và khách du lịch. - Văn hóa: Phát triển các công trình văn hóa phục vụ cộng đồng. - Y tế: Hoàn thiện hệ thống các bệnh viện, trung tâm y tế, cho phép hình thành thêm các cơ sở y tế ngoài công lập trên cơ sở đất phát triển hỗn hợp.
Định hướng- QH hạ tầng kỹ thuật	- Giao thông: Bổ sung diện tích đất giao thông tĩnh khi di chuyển các cơ quan xí nghiệp; bố trí thêm các diện tích đỗ xe tại các khu đất công cộng dịch vụ, công trình chung cư- sử dụng hỗn hợp. Cải tạo chỉnh trang các tuyến đường đô thị, bố trí cây xanh, tiện ích công cộng dọc các tuyến giao thông. - Cao độ nền xây dựng: Dân cư hiện hữu giữ nguyên cao độ nền. Khu vực xây dựng mới $H_{xd} \geq +3,5m$. Khu ven biển cần xây dựng kè, tường chắn sóng bảo vệ. - Thoát nước mặt: Phát triển hệ thống nước mặt dạng công xây có nắp đan, cống thoát nước dọc đường kết hợp với hệ thống hồ điều hòa tạo cảnh quan đô thị. Xây dựng hệ thống hố ga tách nước thải ra khỏi nước mưa để xử lý triệt để trước khi thải ra môi trường. - Cấp nước: Sử dụng nguồn nước nhà máy nước Chân Mây từ nước đập khe Mệ và đập Bo Ghe. Nguồn nước dự kiến dài hạn là hồ Thủy Yên, hồ Thủy Cam và hồ Truồi. - Cấp điện: Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cho các tuyến điện cao thế đi trong khu vực, theo đúng quy định của pháp luật. Khuyến khích ngầm hoá tại các khu vực tập trung đông dân cư, mật độ xây dựng cao, các khu vực trung tâm dịch vụ công cộng, khu vực du lịch. Sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện, bố trí chiếu sáng trang trí mỹ thuật cho các tuyến

Hạng mục	Quy định quản lý
	đường chính, khu vực ven biển, khu vực công viên quảng trường và các công trình công cộng. - Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh. - Thu gom, xử lý nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Nước thải công nghiệp và nước thải đô thị được thu gom và xử lý riêng. + Nước thải sinh hoạt: Thu gom đưa về 04 trạm sinh hoạt tập trung với tổng công suất đến năm 2045 khoảng 27.000 m³/ngđ, bao gồm: trạm XLNT SH 01 công suất 11.000 m³/ngđ; trạm XLNT SH 02 công suất 11.000 m³/ngđ; trạm XLNT SH 03 công suất 4.000 m³/ngđ; trạm XLNT SH 04 công suất 1.000 m³/ngđ. + Nước thải công nghiệp: Thu gom đưa về 02 trạm công nghiệp tập trung với tổng công suất đến năm 2045 khoảng 27.000 m³/ngđ, bao gồm: trạm XLNT CN 01 công suất 7.000 m³/ngđ; trạm XLNT CN 02 công suất 20.000 m³/ngđ;. - Thu gom, quản lý CTR: Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Lộc Thủy để xử lý, quy mô diện tích khoảng 20-30 ha; công suất đốt đang đầu tư 20 tấn/ngày đêm và có thể tiếp tục nâng công suất, bổ sung công nghệ hiện đại trong dài hạn để phù hợp với thực tế phát sinh trên địa bàn. - Quản lý nghĩa trang: Khu vực quy hoạch sử dụng: nghĩa trang nhân dân Chân Mây quy mô 30 ha và nghĩa trang Trường Đồng, quy mô 20-30 ha. Bố trí 01 nhà tang lễ trong phạm vi nghĩa trang Chân Mây, xã Lộc Thủy với quy mô khoảng 01 ha. Kết hợp sử dụng nghĩa trang tập trung của thành phố Chân Mây và các nghĩa trang liên vùng theo định hướng chung.
Khuyến khích	- Phát triển khu ở thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với cảnh quan, hiện trạng khu vực. - Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị. - Bảo vệ và phát triển thảm thực vật hiện trạng. - Đối với các khu vực khai thác vật liệu xây dựng, khu vực đổ thải các khai trường cần xây dựng các công trình bảo vệ, chống trôi lấp như: các tuyến đê, đập chắn chân bãi thải; hình thành các tuyến mương gom nước mặt thoát về các suối, khe tự thủy.
Nghiêm cấm	- Hoạt động sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm; chặt phá rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng tự nhiên; - Các hoạt động coi nới của công trình kiến trúc lấn chiếm không gian đã được quy hoạch, làm mất mỹ quan. - Các hoạt động mở rộng như xây dựng, san lấp xâm hại tới hồ, mương, cống thoát nước thuộc hệ thống thoát nước hiện hữu, cảnh

Hạng mục	Quy định quản lý
	quan môi trường, ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước của Khu kinh tế. - Hoạt động sản xuất gây ô nhiễm. - Đối với tất cả các công trình xây dựng mới, nghiêm cấm việc Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý ra các hồ, suối hoặc các rãnh thoát nước.
Cho phép có điều kiện	QHPK, QHCT sẽ cụ thể hoá và làm chính xác vị trí, diện tích tất cả các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch, các định hướng lớn và các chỉ tiêu của QHC.

d) Tổ chức thực hiện: Lập quy hoạch phân khu các khu chức năng; làm cơ sở lập, điều chỉnh các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch.

2. Khu B – Khu vực phía Nam Quốc lộ 1A thuộc phân vùng Chân Mây

a) Thông tin chung:

- Diện tích tự nhiên khoảng 8.631 ha.
- Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 46.000 người.
- Chỉ tiêu về đất có ở gồm:
 - + Đất phát triển dân cư đô thị: khoảng 326,89 ha.
 - + Đất phát triển hỗn hợp: khoảng 20,35 ha.
 - + Đất dịch vụ công cộng: khoảng 11,56 ha.
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng: khoảng 11,22 ha.

b) Giới hạn, phạm vi:

Gồm phần địa giới phía Nam Quốc lộ 1 thuộc các xã Lộc Thủy, Lộc Tiến.

c) Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
	+ Khu xây dựng trụ sở cơ quan tối đa 40%. + Các khu vực khác thực hiện theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy hoạch đô thị. - Bao gồm tiểu khu B1 có diện tích khoảng 180ha, khu B2 có diện tích khoảng 1.081ha, quy mô dân số khoảng 1.770-1.800 người, khu B3 có diện tích khoảng 1.260ha, quy mô dân số khoảng 44.200-44.220 người, khu B4 có diện tích khoảng 144ha, khu B5 có diện tích khoảng 155ha, khu B6 có diện tích khoảng 51ha, khu B7 có diện tích khoảng 34ha, khu B8 có diện tích khoảng 5.726ha. <i>* Quy định cụ thể:</i> - Khu vực khu công nghiệp, logistics: không không chế tầng cao và chiều cao được xác định theo yêu cầu dây chuyền công nghệ sản xuất; - Khu vực đô thị mới: tầng cao trung bình cho khu vực nhà ở riêng lẻ tối đa 05 tầng, khu dịch vụ đô thị tối đa 15 tầng, khu vực du lịch kết hợp dịch vụ cho phép xây dựng cao tầng tối đa 45 tầng. - Khu vực đô thị hiện hữu: tầng cao trung bình cho khu vực nhà ở riêng lẻ tối đa 05 tầng, khu dịch vụ đô thị tối đa 15 tầng, tôn trọng cấu trúc thôn làng và phát huy các yếu tố cảnh quan đặc thù riêng. - Khu vực phát triển du lịch: khu vực du lịch kết hợp dịch vụ cho phép xây dựng tầng cao tối đa 7 tầng. - Đối với các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trong phạm vi khu B: tuân thủ theo quy định quản lý của quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tuy nhiên phải đảm bảo yêu cầu của quy hoạch chung; <i>* Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong khu B được quy định như sau:</i> - Kiến trúc công trình + Đối với khu vực sản xuất công nghiệp, kho tàng: Khuyến khích phát triển kiến trúc thân thiện môi trường và phát triển bền vững thể hiện bản sắc đậm nét với ngôn ngữ hiện đại. + Đối với khu vực đô thị: Khuyến khích phát triển kiến trúc xanh. 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. + Đối với khu vực dịch vụ du lịch: Khuyến khích phát triển kiến trúc xanh, thân thiện, gần gũi thiên nhiên, thể hiện bản sắc đậm nét với ngôn ngữ Huế, tạo điểm nhấn cho khu vực. - Kiến trúc tượng đài và biểu tượng: + Trong công viên, vườn hoa và công trình kiến trúc lớn xây dựng các tượng đài văn hoá đồng thời kết hợp với quảng trường tạo ra các không gian mở của đô thị.

Hạng mục	Quy định quản lý
	+ Trong khu dân cư cần tổ chức kiến trúc nhỏ, tượng nghệ thuật. là biểu trưng của khu dân cư, mang tính chất giáo dục, tượng nghệ thuật...
Định hướng các không gian chức năng	- Khai thác hiệu quả các quỹ đất có địa hình phẳng, không ảnh hưởng bởi ngập lũ, sạt lở để tiếp tục phát triển và cải tạo chỉnh trang đô thị - Định hướng mô hình công nghiệp tổng hợp, công nghiệp sạch, công nghiệp chế biến chế tạo, công nghiệp năng lượng...; bổ sung chức năng gắn công nghiệp luyện kim (thép xanh) và chế biến sâu sản phẩm kim loại tại các xã Lộc Tiến, xã Lộc Thủy. - Đề xuất giữ lại một phần, cải tạo chỉnh trang các khu dân cư có mật độ cao như An Bằng, Thủy Cam, Thủy Yên Thượng, Thủy Yên Hạ, Thủy Tụ,... kết hợp xen ghép và bố trí các thiết chế hạ tầng xã hội phục vụ hoạt động đô thị. - Phát triển các khu du lịch dưới tán rừng, gắn với các suối và hồ nước như hồ Thủy Cam, Thủy Yên, suối Voi, suối Bo Ghe... Hoàn thiện khu trung tâm tiếp vận tại xã Lộc Tiến gắn kết đa phương thức vận tải. - Cải tạo môi trường và hạ tầng các khu vực xử lý môi trường hiện hữu như nghĩa trang, trạm xử lý nước thải, bãi chứa chất thải. - Phát triển các cụm hạ tầng xã hội tập trung để cung cấp các tiện ích đô thị cho dân cư. - Bảo vệ, giữ gìn và phát triển các khu vực rừng phòng hộ, đặc dụng. Kiểm soát không gian xanh của rừng sản xuất phù hợp với yêu cầu bảo vệ rừng, đa dạng sinh học kết hợp kinh tế.
Định hướng QH hạ tầng xã hội	- Công sở: Hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan quản lý cấp phường tập trung. - Công nghiệp: Từng bước chuyển đổi các cơ sở sản xuất phân tán trong khu vực dân cư sang chức năng dịch vụ đô thị. Phát triển khu công nghiệp số 4 và số 5 theo ranh giới quy hoạch dự kiến; - Thương mại: bổ sung các cơ sở dịch vụ thương mại dọc các tuyến đường trục chính đô thị để phục vụ nhu cầu khu vực. - Văn hóa: Hoàn thiện các công trình văn hóa cấp đơn vị ở. - Y tế: Cải tạo mở rộng trạm y tế phường / xã, cho phép hình thành thêm các cơ sở y tế ngoài công lập trên cơ sở đất phát triển hỗn hợp. - Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại các đơn vị ở theo quy định và quy hoạch phân khu được duyệt.
Định hướng QH hạ tầng kỹ thuật	- Giao thông: Bổ sung diện tích đất giao thông tĩnh, bố trí thêm các diện tích đỗ xe tại các khu đất công cộng dịch vụ, công trình chung cư- sử dụng hỗn hợp; cải tạo mở rộng tuyến đường bao biển để đáp ứng yêu cầu giao thông đô thị và giao thông công cộng. Cải tạo chỉnh trang các tuyến đường đô thị, bố trí cây xanh, tiện ích công cộng dọc các tuyến giao thông.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Cao độ nền xây dựng: Dân cư hiện hữu giữ nguyên cao độ nền. Khu vực xây dựng mới Hxd > +3,5m. Khu ven núi cần xây dựng kè, tường chắn sóng bảo vệ. Đối với các khu vực giáp núi tại khu công nghiệp số 5, giải pháp san nền thực hiện hạ tầng được cụ thể hoá ở bước quy hoạch phân khu, đảm bảo nguyên tắc bảo vệ rừng, kiểm soát được tác động sạt lở và phải được đánh giá tác động môi trường phù hợp trước khi triển khai dự án. - Thoát nước mặt: Phát triển hệ thống nước mặt dạng cống xây có nắp đan, cống thoát nước dọc đường kết hợp với hệ thống hồ điều hòa tạo cảnh quan đô thị. Xây dựng hệ thống hố ga tách nước thải ra khỏi nước mưa để xử lý triệt để trước khi thải ra môi trường. - Cấp nước: Sử dụng nguồn nước nhà máy nước Chân Mây từ nước đập khe Mệ và đập Bo Ghe. Nguồn nước dự kiến dài hạn là hồ Thủy Yên, hồ Thủy Cam và hồ Truồi - Cấp điện: Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cho các tuyến điện cao thế đi trong khu vực, theo đúng quy định của pháp luật. Khuyến khích ngầm hoá tại các khu vực tập trung đông dân cư, mật độ xây dựng cao, các khu vực trung tâm dịch vụ công cộng, khu vực du lịch. Sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện, bố trí chiếu sáng trang trí mỹ thuật cho các tuyến đường chính, khu vực ven biên, khu vực công viên quảng trường và các công trình công cộng - Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh. - Thu gom, xử lý nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Nước thải công nghiệp và nước thải đô thị được thu gom và xử lý riêng. + Nước thải sinh hoạt: Thu gom đưa về trạm XLNT SH 05 công suất 8.000 m³/ngđ. + Nước thải công nghiệp: Thu gom đưa về 02 trạm công nghiệp tập trung với tổng công suất đến năm 2045 khoảng 18.000 m³/ngđ, bao gồm: trạm XLNT CN 03 công suất 12.000 m³/ngđ; trạm XLNT CN 04 công suất 6.000 m³/ngđ;. - Thu gom, quản lý CTR: Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Lộc Thủy để xử lý, quy mô diện tích khoảng 20-30 ha; công suất đốt đang đầu tư 20 tấn/ngày đêm và có thể tiếp tục nâng công suất, bổ sung công nghệ hiện đại trong dài hạn để phù hợp với thực tế phát sinh trên địa bàn. - Quản lý nghĩa trang: Khu vực quy hoạch sử dụng: nghĩa trang nhân dân Chân Mây quy mô 30 ha và nghĩa trang Trường Đồng, quy mô 20-30 ha. Bố trí 01 nhà tang lễ trong phạm vi nghĩa trang Chân Mây, xã Lộc Thủy với quy mô khoảng 01 ha. Kết hợp sử

Hạng mục	Quy định quản lý
	dụng nghĩa trang tập trung của thành phố Chân Mây và các nghĩa trang liên vùng theo định hướng chung.
Khuyến khích	- Phát triển các khu nhà ở thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc tại có địa hình cao sát núi để phù hợp với cảnh quan, hiện trạng khu vực. - Phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân xen ghép trong khu vực hiện hữu. - Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị. - Bảo vệ và phát triển thảm thực vật hiện trạng.
Nghiêm cấm	- Hoạt động sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm; chặt phá rừng phòng hộ, rừng tự nhiên; - Các hoạt động coi nói của công trình kiến trúc lấn chiếm không gian đã được quy hoạch, làm mất mỹ quan. - Các hoạt động mở rộng như xây dựng, san lấp xâm hại tới hồ, muông, cống thoát nước thuộc hệ thống thoát nước hiện hữu, cảnh quan môi trường, ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước của Khu kinh tế. - Hoạt động sản xuất gây ô nhiễm. - Đối với tất cả các công trình xây dựng mới, nghiêm cấm việc xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý ra các hồ, suối hoặc các rãnh thoát nước.
Cho phép có điều kiện	QHPK, QHCT sẽ cụ thể hoá và làm chính xác vị trí, diện tích tất cả các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch, các định hướng lớn và các chỉ tiêu của QHC.

d) Tổ chức thực hiện: Lập quy hoạch phân khu các khu chức năng; làm cơ sở lập, điều chỉnh các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch.

3. Khu C – Phân vùng Lăng Cô

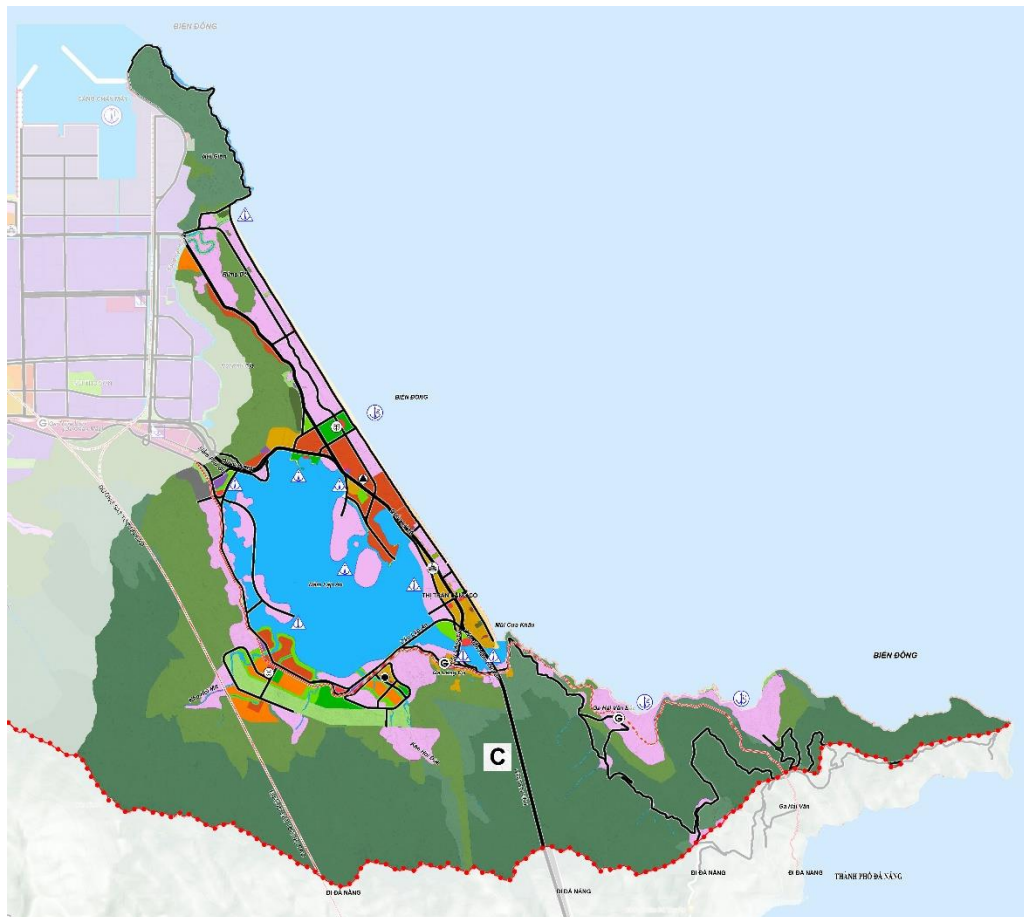
a) Thông tin chung:

- Diện tích tự nhiên khoảng 10.506 ha.
- Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 21.000 người.
- Chỉ tiêu về đất có ở gồm:
 - + Đất phát triển dân cư đô thị: khoảng 137,56 ha.
 - + Đất phát triển hỗn hợp: khoảng 238,81 ha.
 - + Đất dịch vụ công cộng: khoảng 33,92 ha.
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng: khoảng 97,54 ha.

b) Giới hạn, phạm vi:

Gồm toàn bộ thị trấn Lăng Cô hiện hữu và phần phía Đông núi Phú Gia xã Lộc Vĩnh.

c) Nội dung quản lý:



Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	- Là khu vực đô thị du lịch và dịch vụ cấp quốc gia; - Là khu vực chức năng với các khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, phát triển du lịch cộng đồng và các khu ở mới trên cơ sở khai thác quỹ đất thuận lợi, tôn trọng cảnh quan. - Là Khu vực gìn giữ các giá trị sinh thái rừng, biển, tôn tạo đầm Lập An phục vụ phát triển du lịch, lễ hội.
	<i>* Quy định chung toàn khu</i> - Tầng cao tối đa 15 tầng; (khu vực đặc biệt tạo điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan được phép cao tối đa 45 tầng). + Tầng cao trung bình cho nhà ở riêng lẻ tối đa 05 tầng; + Tầng cao nhà ở xã hội, khu dịch vụ đô thị tối đa 15 tầng; + Khu vực du lịch kết hợp dịch vụ có thể bố trí công trình đặc biệt tạo điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan, được phép cao tối đa 45 tầng; - Mật độ xây dựng gộp toàn khu tối đa 30%, trong đó mật độ xây

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, chỉ tiêu	dựng tối đa cho từng khu chức năng tuân thủ quy chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng. + Khu dịch vụ du lịch tối đa 25%. + Khu xây dựng các công trình công cộng tối đa 40%. + Khu công viên cây xanh tối đa 5%. + Khu xây dựng trụ sở cơ quan tối đa 40%. + Các khu vực khác thực hiện theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy hoạch đô thị. - Bao gồm tiểu khu C1 có diện tích khoảng 661ha, quy mô dân số khoảng 2.900 người, khu C2 có diện tích khoảng 280ha, quy mô dân số khoảng 2.970-2.990 người, khu C3 có diện tích khoảng 217ha, quy mô dân số khoảng 1.900-1.910 người, khu C4 có diện tích khoảng 128ha, khu C5 có diện tích khoảng 1.184ha, quy mô dân số khoảng 14.880-14.900 người, khu C6 có diện tích khoảng 273ha, khu C7 có diện tích khoảng 1.109ha, khu C8 có diện tích khoảng 410ha, khu C9 có diện tích khoảng 307ha, khu C10 có diện tích khoảng 5.937ha. <i>* Quy định cụ thể:</i> - Khu vực Khu du lịch Lăng Cô: khu vực du lịch kết hợp dịch vụ cho phép xây dựng cao tầng tối đa 45 tầng. Hình thức công trình điểm nhấn có thể là công trình có quy mô tương đối lớn; - Khu vực Thị trấn Lăng Cô: tầng cao trung bình cho khu vực nhà ở riêng lẻ tối đa 05 tầng, khu dịch vụ đô thị không quá 15 tầng, khu vực du lịch kết hợp dịch vụ cho phép xây dựng cao tầng tối đa 45 tầng. Hình thức công trình điểm nhấn có thể là công trình có quy mô tương đối lớn, cũng có thể là công trình văn hóa, có giá trị tinh thần đặc trưng của khu vực hoặc là các không gian mở công cộng dạng vườn hoa, quảng trường. - Khu vực Đàm Lập An: khu vực du lịch kết hợp dịch vụ cho phép xây dựng tầng cao tối đa 7 tầng. - Đối với các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trong phạm vi khu C: tuân thủ theo quy định quản lý của quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tuy nhiên phải đảm bảo yêu cầu của quy hoạch chung; <i>* Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong khu C được quy định như sau:</i> - Kiến trúc công trình + Đối với khu vực đô thị: Khuyến khích phát triển kiến trúc xanh. Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hòa và thoáng đãng. + Đối với khu vực dịch vụ du lịch: Khuyến khích phát triển kiến trúc xanh, thân thiện, gần gũi thiên nhiên, thể hiện bản sắc đậm nét với

Hạng mục	Quy định quản lý
	ngôn ngữ Huế, tạo điểm nhấn cho khu vực. - Kiến trúc tượng đài và biểu tượng: + Trong công viên, vườn hoa và công trình kiến trúc lớn xây dựng các tượng đài văn hoá đồng thời kết hợp với quảng trường tạo ra các không gian mở của đô thị. + Trong khu dân cư cần tổ chức kiến trúc nhỏ, tượng nghệ thuật. là biểu trưng của khu dân cư, mang tính chất giáo dục, tượng nghệ thuật...
Định hướng các không gian chức năng	- Khu du lịch Lăng Cô được kết nối với không gian đầm Lập An để trở thành các phân vùng du lịch hỗn hợp cao cấp và khu vực phục vụ cộng đồng; phát triển các khu vực mang tính điểm nhấn với các khu hỗn hợp cao tầng để kết hợp với dịch vụ và văn phòng, tạo việc làm mới chất lượng cao. - Thị trấn Lăng Cô được cải tạo chỉnh trang, phát triển du lịch cộng đồng, văn hóa lễ hội, ẩm thực gắn kết với đầm Lập An. Tiếp tục phát triển khu vực Hói Mít, Hói Dừa, khu vực Bãi Chuối, Bãi Cả để hình thành thêm các khu vực dân cư và nghỉ dưỡng cao cấp. - Đầm Lập An được phát triển trung tâm dịch vụ du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, ẩm thực trên cơ sở khai thác lợi thế mặt nước của đầm Lập An; khai thác các điểm có địa hình thuận lợi, các bãi nổi để hình thành các tiểu khu với chức năng du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí. - Kết nối các dự án riêng lẻ thành chuỗi dịch vụ du lịch chất lượng cao, hình thành tuyến đường giao thông hỗ trợ cho các trục giao thông chính và trục giao thông đi bộ ven biển để kết nối các không gian công cộng ven biển, tạo sự tiếp cận thuận lợi cho cộng đồng và du khách. - Phát triển các khu phức hợp mua sắm (bao gồm 2 khu mua sắm trọng điểm) và giải trí như trò chơi trong nhà và ngoài trời, rạp chiếu phim...; phát triển trung tâm mua sắm dọc theo tuyến dành cho người đi bộ ven đầm và ven biển; hình thành các chuỗi khách sạn cao cấp, nhà hàng và dịch vụ hỗn hợp. - Kiểm soát chặt chẽ các công trình kiến trúc cao tầng, kết nối các công trình lân cận tạo và dành các hành lang nhìn cảnh quan để nối kết đầm, núi với biển. Phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan để cải thiện môi trường cảnh quan khu vực, nâng cao chất lượng dịch vụ đô thị. - Ứng dụng phát triển các loại hình giao thông công cộng, xe điện, xe đạp để phục vụ du lịch. Bố trí các bãi đỗ xe tập trung cao tầng, hạn chế hoạt động của các phương tiện giao thông cá nhân.
Định hướng QH hạ tầng xã hội	- Công sở: Bổ sung, hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan quản lý cấp phường - Công nghiệp: Không phát triển mới các điểm công nghiệp, từng bước

Hạng mục	Quy định quản lý
	chuyển đổi các điểm công nghiệp hiện hữu về chức năng dịch vụ khác cho đô thị và du lịch; - Thương mại: Ưu tiên bổ sung các cơ sở dịch vụ thương mại dọc các đường ven biển, ven đầm, trục chính đô thị Lăng Cô. - Văn hóa: Hoàn thiện trung tâm văn hóa cấp phường; phát triển hoạt động thể thao, văn hóa trên đầm Lập An và các trục hướng biển. - Y tế: Cải tạo mở rộng trạm y tế phường kết hợp với các cơ sở y tế hiện có tại khu vực để phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân. Cho phép hình thành thêm các cơ sở y tế ngoài công lập trên cơ sở đất phát triển hỗn hợp. - Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại các đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt.
Định hướng QH hạ tầng kỹ thuật	- Thoát nước mặt: Phát triển hệ thống nước mặt dạng cống xây có nắp đan, cống thoát nước dọc đường kết hợp với hệ thống hồ điều hòa tạo cảnh quan đô thị. Xây dựng hệ thống hồ ga tách nước thải ra khỏi nước mưa để xử lý triệt để trước khi thải ra môi trường. - Cấp nước: Sử dụng nguồn nước nhà máy nước Chân Mây từ nước đập khe Mệ và đập Bo Ghe. Nguồn nước dự kiến dài hạn là hồ Thủy Yên, hồ Thủy Cam và hồ Truồi. - Cấp điện: Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cho các tuyến điện cao thế đi trong khu vực, theo đúng quy định của pháp luật. Ngầm hoá tại khu vực trung tâm thị trấn Lăng Cô. Khuyến khích sử dụng cáp ngầm tại các khu vực công nghiệp và các khu vực khác. Sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện, bố trí chiếu sáng trang trí mỹ thuật cho các tuyến đường chính, khu vực ven biển, khu vực công viên quảng trường và các công trình công cộng - Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh. - Thu gom, xử lý nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. + Nước thải sinh hoạt: Thu gom đưa về 02 trạm sinh hoạt tập trung với tổng công suất đến năm 2045 khoảng 20.000 m³/ngđ, bao gồm: trạm XLNT SH 06 công suất 15.000 m³/ngđ; trạm XLNT SH 07 công suất 5.000 m³/ngđ. - Thu gom, quản lý CTR: Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Lộc Thủy để xử lý, quy mô diện tích khoảng 20-30 ha; công suất đốt đang đầu tư 20 tấn/ngày đêm và có thể tiếp tục nâng công suất, bổ sung công nghệ hiện đại trong dài hạn để phù hợp với thực tế phát sinh trên địa bàn. - Quản lý nghĩa trang: Khu vực quy hoạch sử dụng: nghĩa trang nhân dân Chân Mây quy mô 30 ha và nghĩa trang Trường Đồng, quy mô 20-30 ha. Bố trí 01 nhà tang lễ trong phạm vi nghĩa trang Chân Mây,

Hạng mục	Quy định quản lý
	xã Lộc Thủy với quy mô khoảng 01 ha. Kết hợp sử dụng nghĩa trang tập trung của thành phố Chân Mây và các nghĩa trang liên vùng theo định hướng chung.
Khuyến khích	- Phát triển các khu nhà ở thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc tại các khu vực ven biển và trên núi để phù hợp với cảnh quan, hiện trạng khu vực. - Phát triển hỗn hợp nghỉ dưỡng, giải trí, dịch vụ thương mại các khu vực ven biển và đầm để tạo không gian du lịch tập trung, đa dạng; Bổ sung các điểm du lịch ngắm cảnh trên khu vực Hải Vân và các khu vực địa hình thuận lợi, phù hợp với quy định pháp luật về rừng và khai thác hạ tầng; - Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị. - Bảo vệ và phát triển thảm thực vật hiện trạng.
Nghiêm cấm	- Hoạt động sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm; chặt phá rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng tự nhiên; - Các hoạt động coi nới của công trình kiến trúc lấn chiếm không gian đã được quy hoạch, làm mất mỹ quan. - Các hoạt động mở rộng như xây dựng, san lấp xâm hại tới hồ, muông, cống thoát nước thuộc hệ thống thoát nước hiện hữu, cảnh quan môi trường, ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước của Khu kinh tế. - Hoạt động sản xuất gây ô nhiễm. - Đối với tất cả các công trình xây dựng mới, nghiêm cấm việc xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý ra các hồ, suối hoặc các rãnh thoát nước.
Cho phép có điều kiện	QHPK, QHCT sẽ cụ thể hoá và làm chính xác vị trí, diện tích tất cả các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch, các định hướng lớn và các chỉ tiêu của QHC.

d) Tổ chức thực hiện: Lập quy hoạch phân khu các khu chức năng; làm cơ sở lập, điều chỉnh các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch.

PHẦN III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. QUY ĐỊNH VỀ TÍNH PHÁP LÝ

- Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư trong phạm vi Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô đảm bảo theo đúng đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 đã được phê duyệt.

- Mọi hoạt động liên quan đến quy hoạch và phát triển Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô từ sau khi Quy hoạch này có hiệu lực phải thực hiện theo Quy hoạch này.

II. QUY ĐỊNH VỀ CHUYỂN TIẾP

1. Nguyên tắc chung

- Đảm bảo tính hoàn chỉnh, đồng bộ và khả năng phát triển của cơ cấu quy hoạch thống nhất trong từng giai đoạn gắn với mô hình phát triển khu kinh tế có giá trị kinh tế bền vững.

- Đảm bảo tính hợp lý của tổ chức không gian các khu chức năng cũng như đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên. Không gian quy hoạch kiến trúc phải đạt yêu cầu về tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống và làm việc hiện đại, tiện nghi, đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn. Phát triển kiến trúc hiện đại có bảo tồn và phát huy kiến trúc truyền thống đặc trưng của tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Khai thác không gian kiến trúc sinh thái, hiện đại, hài hoà giữa khu vực cải tạo chỉnh trang, khu vực xây mới với các khu chức năng lân cận

2. Quy định cụ thể

- Trong phạm vi các khu vực phân khu chức năng được xác định trong QHC này có thể triển khai một hoặc nhiều hơn các đồ án QHPK (do việc kế thừa tình hình quản lý, phê duyệt QHPK trước đây hoặc do đặc thù riêng của khu vực lập QHPK); việc lập các đồ án QHPK phải đảm bảo việc phân bổ quy mô dân số, quy mô đất đai và chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với định hướng phát triển và chỉ tiêu khung được xác lập cho các khu vực phân khu chức năng của QHC này. Nếu ranh giới lập QHPK không trùng với ranh giới phân khu xác định trong QHC này, cần xác định các chỉ tiêu khống chế của QHC này đối với khu vực lập quy hoạch trong bước lập Nhiệm vụ QHPK.

- Ranh giới, chức năng cụ thể của các lô đất trong bước triển khai lập QHPK có thể được điều chỉnh (so với QHC này) để phù hợp theo điều kiện khảo địa hình tự nhiên cụ thể, tình hình thực tế triển khai liên quan. Việc thực hiện phải đảm bảo theo nguyên tắc không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của QHC này, các chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản của từng khu vực và không làm giảm diện tích đất sử dụng cho hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kinh tế, đặc biệt là đất công trình công cộng – hạ tầng xã hội ở cấp đô thị.

- Cho phép triển khai các dự án chuyên ngành được xác định tại Quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch chung này và quy định của pháp luật có liên quan.

- Quy hoạch chung xác định các hướng tuyến kết nối của các đường giao thông chính khu vực trở lên; vị trí, quy mô mặt cắt và cao độ cụ thể của các tuyến đường có thể được rà soát, điều chỉnh trong các bước lập đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo điều kiện địa hình cụ thể và tình hình thực tế của khu vực triển khai lập quy hoạch. Việc thực hiện phải đảm bảo theo nguyên tắc không làm giảm đi tính kết nối, lưu thông của hệ thống giao thông.

- Quy hoạch chung định hướng chỉ tiêu và hệ thống các trung tâm của đô thị. Vị trí, quy mô cụ thể cần phải được rà soát, nghiên cứu, vi chỉnh trong các bước triển khai quy hoạch tiếp theo, nhưng phải đảm bảo không làm thay đổi các chỉ tiêu đã được xác định trong QHC.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế

a. Thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển khu kinh tế, quản lý phát triển cải tạo và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan khu kinh tế theo đúng đồ án được duyệt.

b. Chỉ đạo tổ chức thực triển khai lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt, tuân thủ theo các quy định của pháp luật về xây dựng, phát triển khu kinh tế, khu công nghiệp, đô thị.

c. Tổ chức triển khai lập chương trình và kế hoạch phát triển các khu vực chức năng theo đúng quy hoạch chung được duyệt.

d. Phân công cụ thể trách nhiệm cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan liên quan

để thực hiện Quy định này.

2. Ban quản lý Khu kinh tế, công nghiệp Thừa Thiên Huế:

- Chịu trách nhiệm quản lý hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển cải tạo không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô do mình quản lý theo thẩm quyền.

- Tổ chức lập quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang các khu vực chức năng; phát triển các khu chức năng và hệ thống hạ tầng theo quy định hiện hành;

- Tổ chức chỉ đạo triển khai lập các đồ án quy hoạch phân khu theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt, tuân thủ theo các quy định của pháp luật về xây dựng, phát triển đô thị; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng phát triển đô thị, nông thôn, khu chức năng đảm bảo quy định.

3. Sở Xây dựng là cơ quan tham mưu, thẩm định giúp cho UBND tỉnh Thừa Thiên Huế quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn bộ khu kinh tế và các khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của UBND tỉnh. Sở Xây dựng và các sở chuyên ngành là cơ quan giúp UBND quản lý về lĩnh vực chuyên ngành trong công tác xây dựng phát triển đô thị, phát triển khu chức năng theo quy hoạch.

4. Phòng Kinh tế - hạ tầng huyện Phú Lộc, các bộ phận chuyên môn tại các cấp là cơ quan giúp việc huyện Phú Lộc, Ban quản lý Khu kinh tế, công nghiệp, quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và các lĩnh vực chuyên ngành, thực hiện theo Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong khu vực địa phương mình quản lý.

5. Cán bộ chuyên trách xây dựng tại cấp phường/xã, huyện có trách nhiệm giúp chính quyền phường/xã quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị hoặc các khu dân cư trong khu vực xã/phường quản lý.

IV. PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế có trách nhiệm tổ chức triển khai việc phát triển khu kinh tế theo đúng quy hoạch chung được duyệt.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế giao:

- a. Sở Xây dựng và các Sở ngành thuộc Tỉnh có trách nhiệm giám sát toàn bộ việc thực hiện triển khai quy hoạch và quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến

năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 đã được phê duyệt.

b. Ban Quản lý khu kinh tế, công nghiệp phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Phú Lộc trong việc tổ chức lập, điều chỉnh các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và kịp thời tháo gỡ vướng mắc trong quá trình quản lý và phát triển Khu kinh tế, phù hợp với quy định của pháp luật.

c. Ủy ban nhân dân các cấp chịu trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan các khu vực dân cư trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

d. Các đơn vị trực thuộc, căn cứ vào quy hoạch chung được phê duyệt tổ chức lập và trình phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết một số khu vực đặc biệt theo thẩm quyền được phân cấp.

3. Đối với việc điều chỉnh cục bộ một số nội dung trong quy hoạch chung, Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế có trách nhiệm tổ chức lập, báo cáo Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch chung và có sự thỏa thuận của Bộ Xây dựng.

V. QUY ĐỊNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ LƯU TRỮ HỒ SƠ

1. Ban quản lý Khu kinh tế, công nghiệp Thừa Thiên Huế có trách nhiệm công bố thông tin và nội dung đồ án quy hoạch được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch công khai để toàn bộ người dân được biết giám sát và thực hiện.

2. Sở Xây dựng là đầu mối có trách nhiệm giúp UBND tỉnh Thừa Thiên Huế lưu giữ hồ sơ Quy hoạch chung để phục vụ công tác quản lý và phối hợp với Ban quản lý khu kinh tế, công nghiệp cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

VI. QUY ĐỊNH VỀ KHEN THƯỞNG, XỬ PHẠT THI HÀNH

1. Các tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch.

2. Ban quản lý Khu kinh tế, công nghiệp Thừa Thiên Huế có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn quản lý và báo cáo kịp thời với UBND

tính các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. Ban quản lý Khu kinh tế, công nghiệp Thừa Thiên Huế báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình hoặc báo cáo UBND tỉnh Thừa Thiên Huế đối với các trường hợp ngoài thẩm quyền để Chủ tịch UBND tỉnh Thừa Thiên Huế xem xét, quyết định.

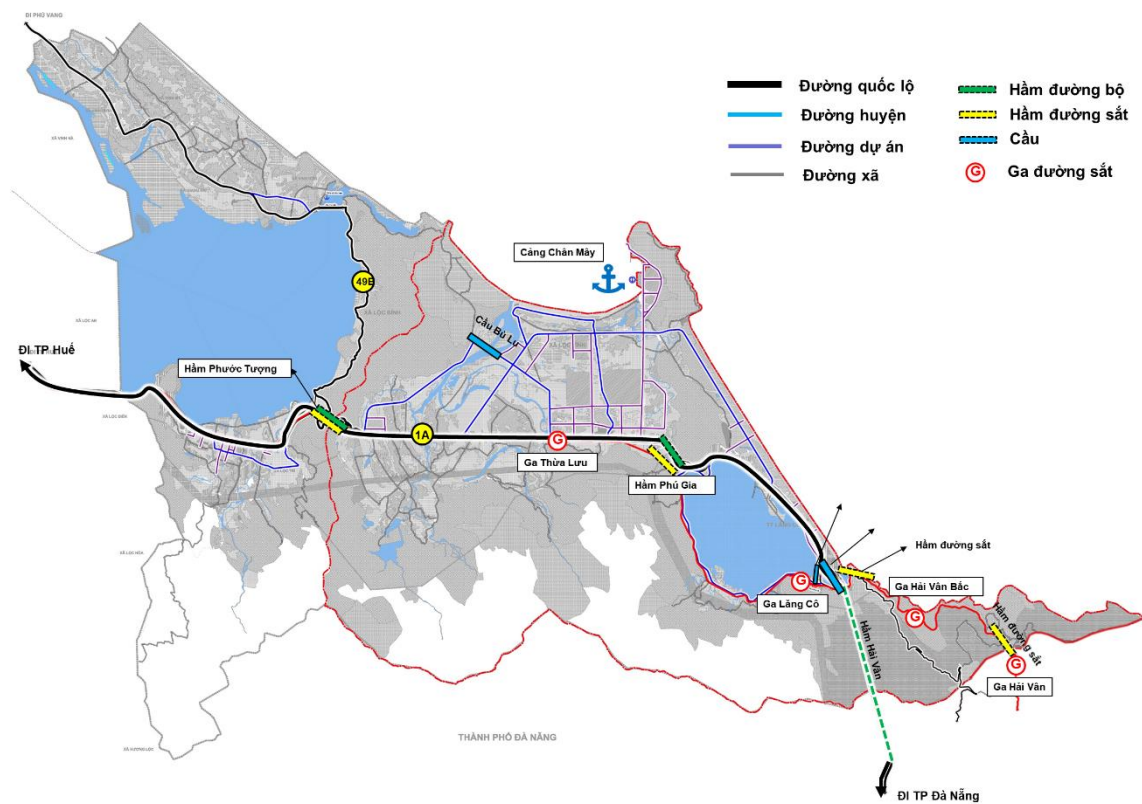
3. Các cơ quan quản lý về trật tự xây dựng có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn huyện, xã và báo cáo kịp thời với cấp có thẩm quyền trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ra quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình, có trách nhiệm báo cáo lên Chính phủ các trường hợp ngoài thẩm quyền để Thủ tướng chính phủ quyết định.

4. Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch.

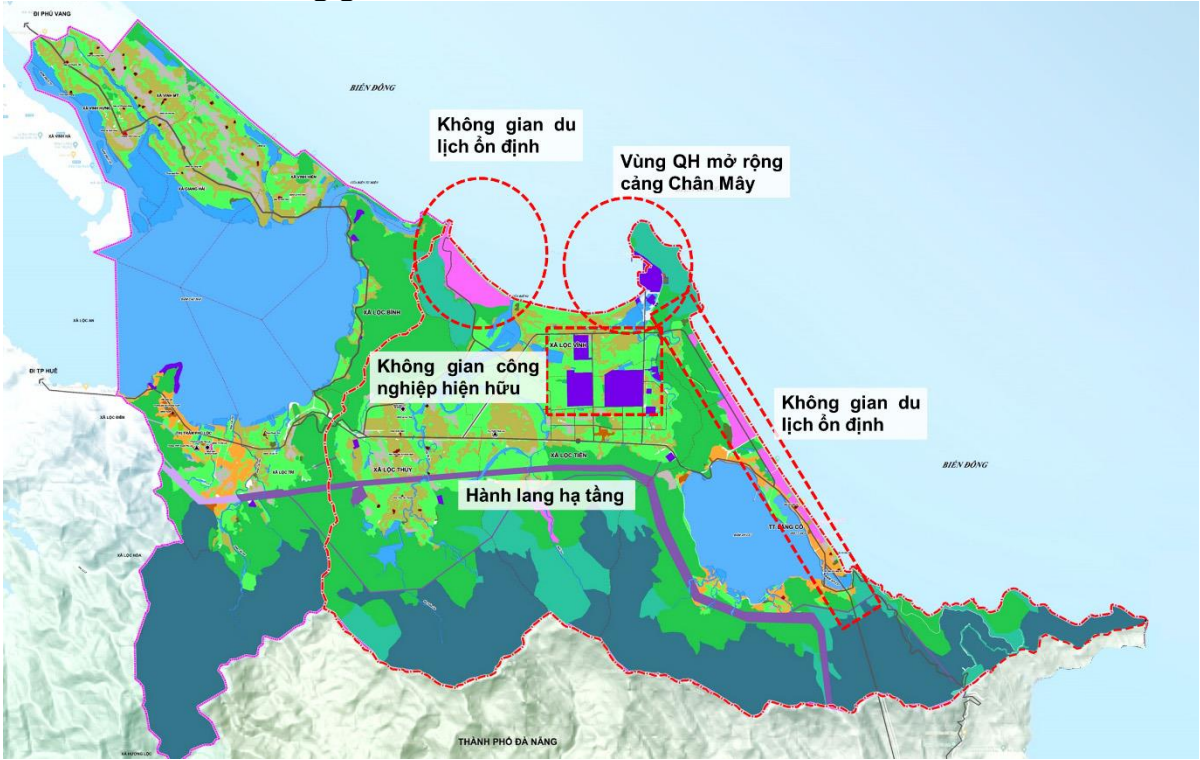
Hình 1. Cấu trúc địa hình khu vực



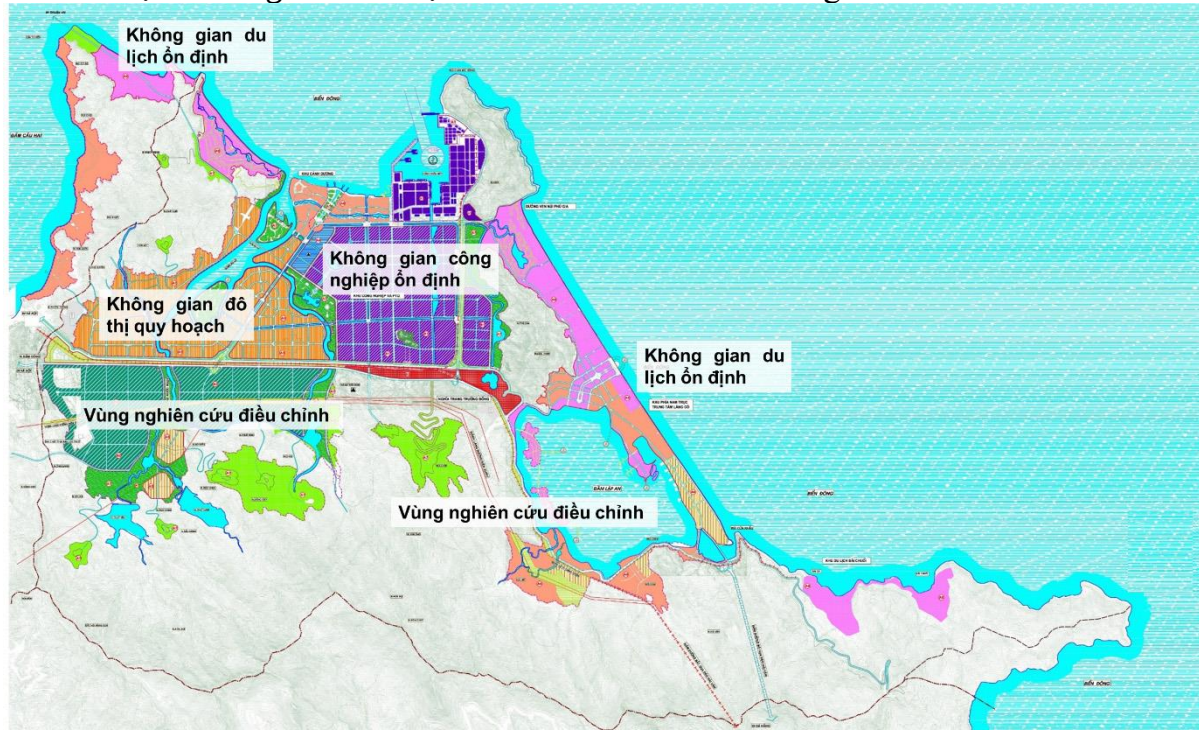
Hình 2. Khung hạ tầng giao thông chính



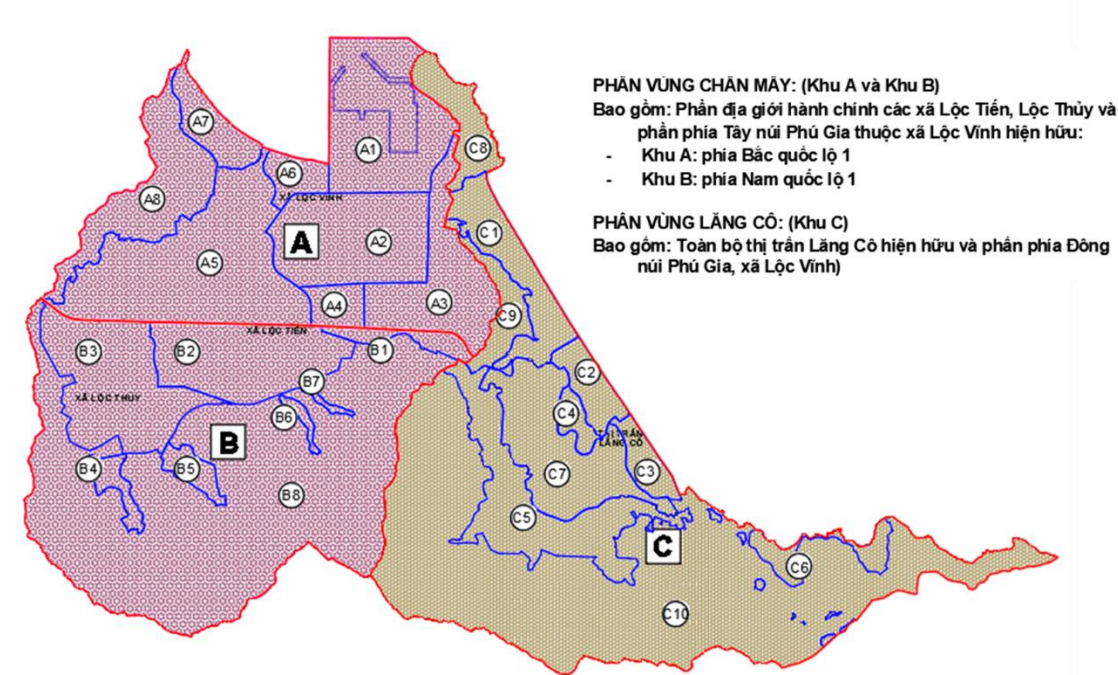
Hình 3. Cấu trúc không gian hiện hữu



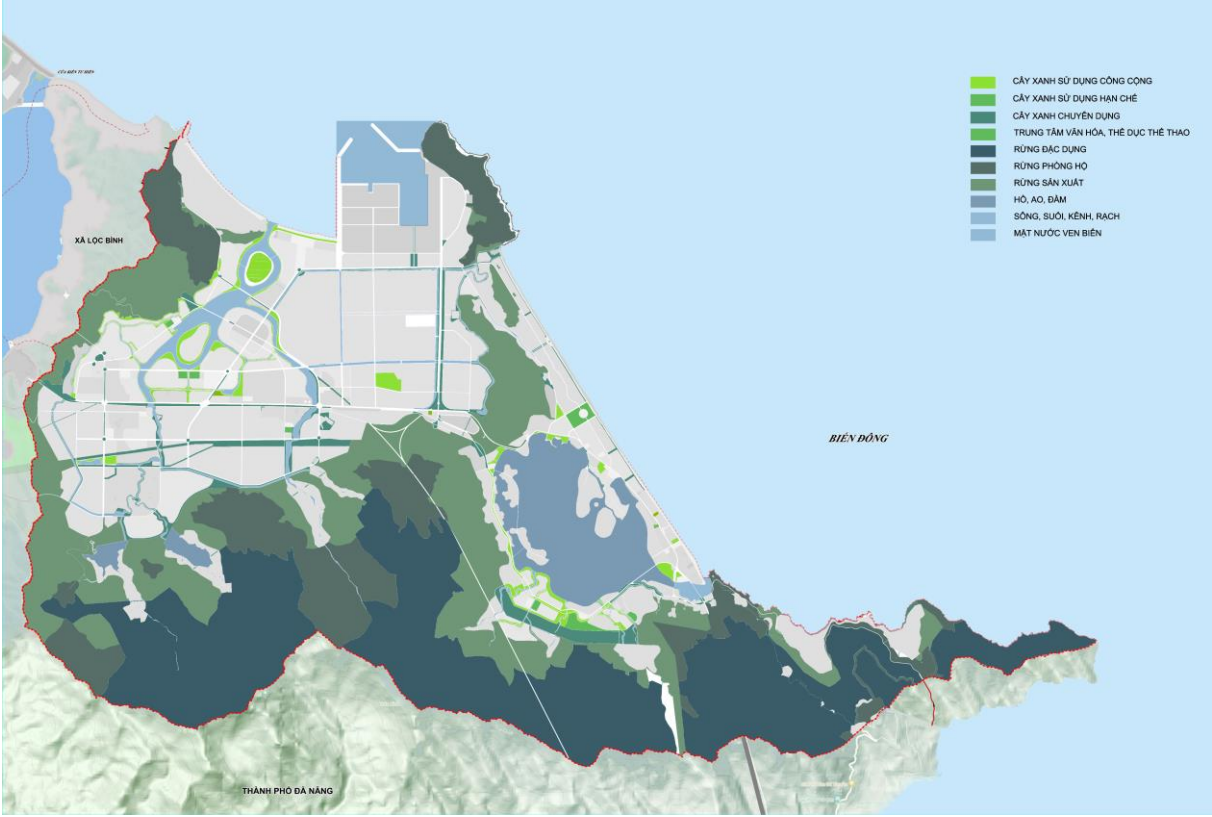
Hình 4. Định hướng các khu vực kế thừa cấu trúc chức năng



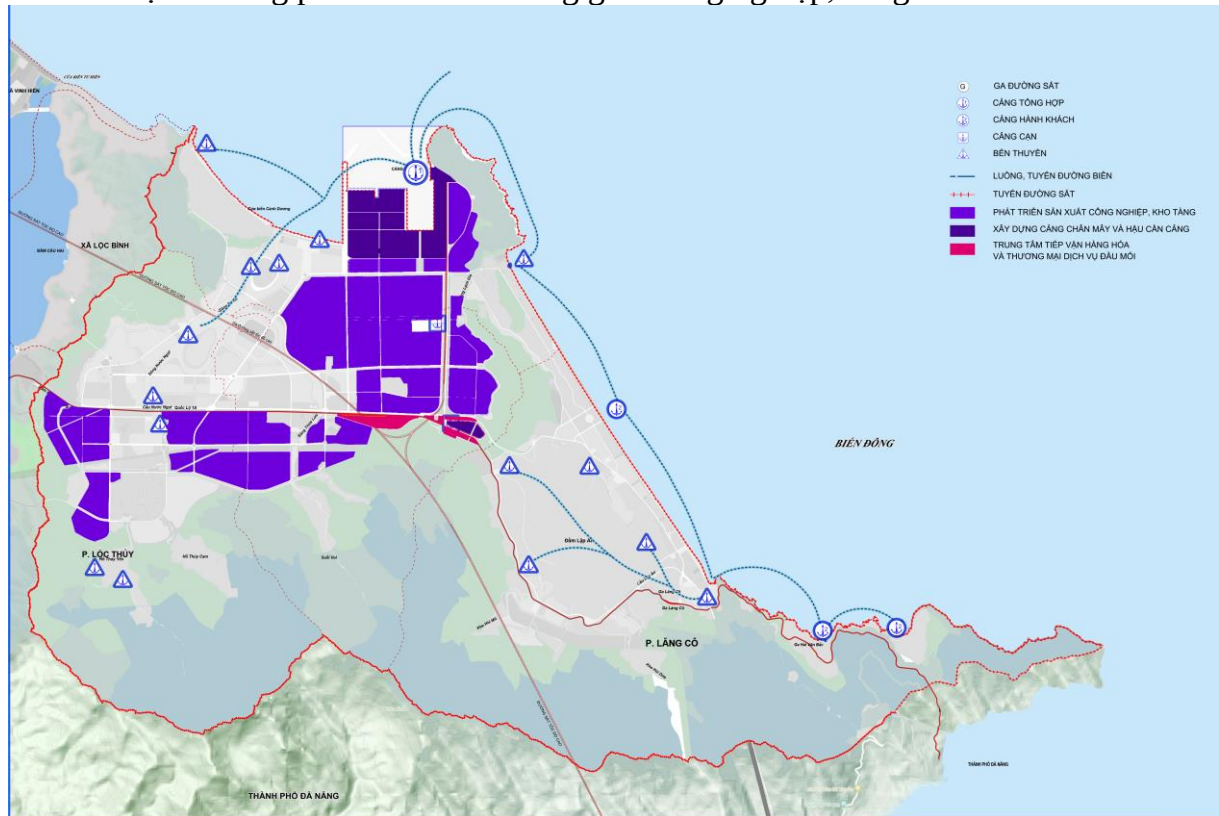
Hình 5. Phân vùng quản lý phát triển



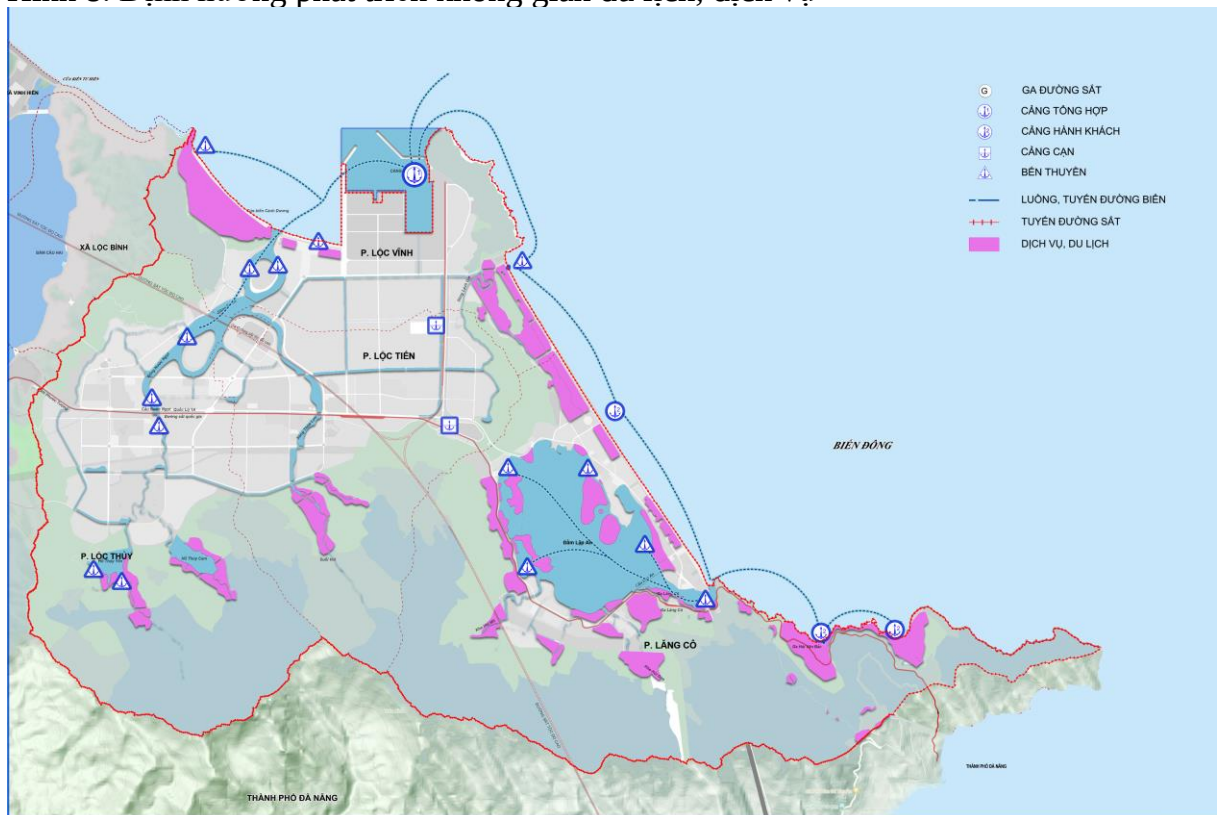
Hình 6. Định hướng phát triển không gian xanh, mặt nước



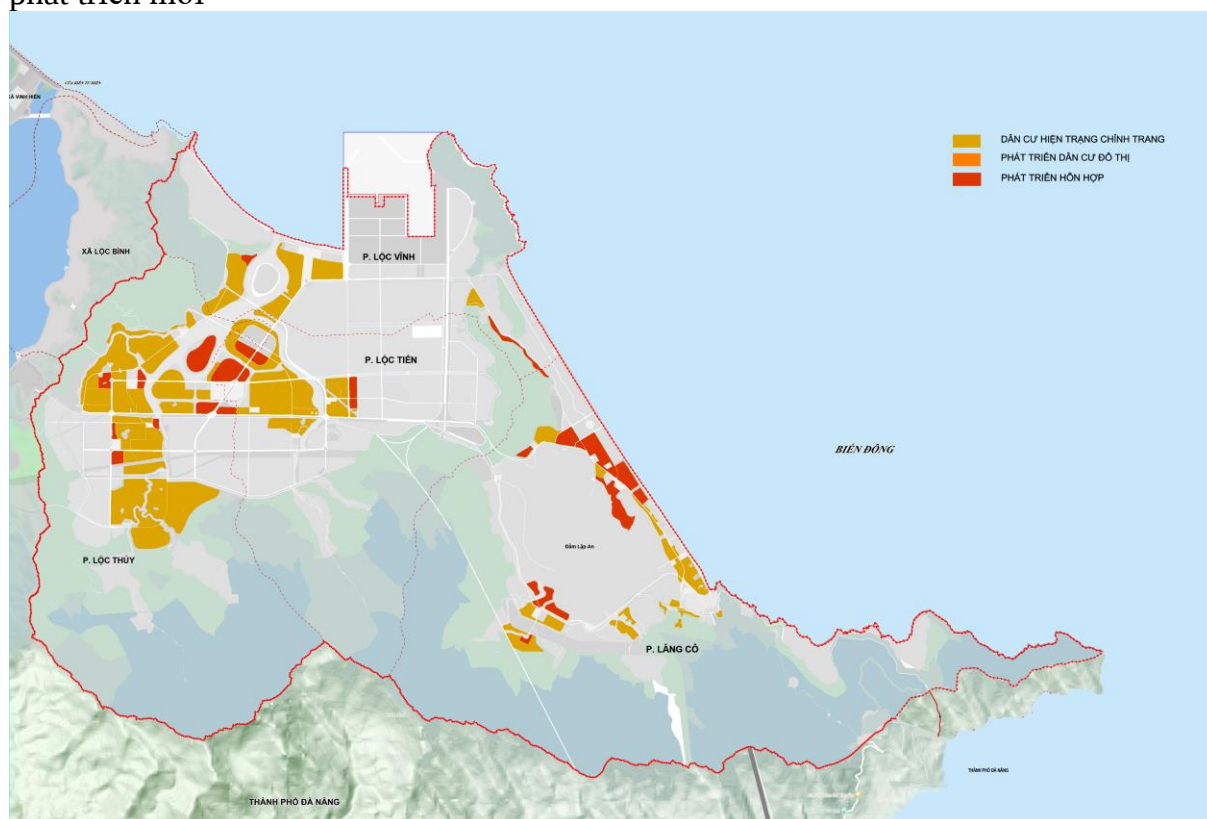
Hình 7. Định hướng phát triển các không gian công nghiệp, cảng biển



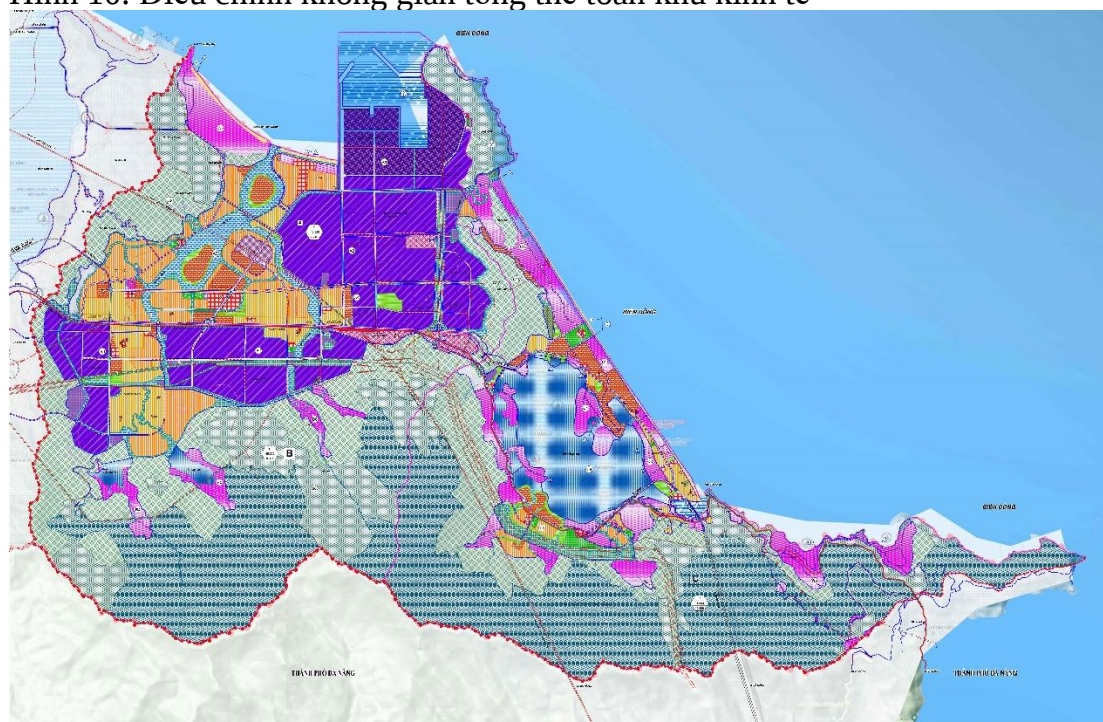
Hình 8. Định hướng phát triển không gian du lịch, dịch vụ



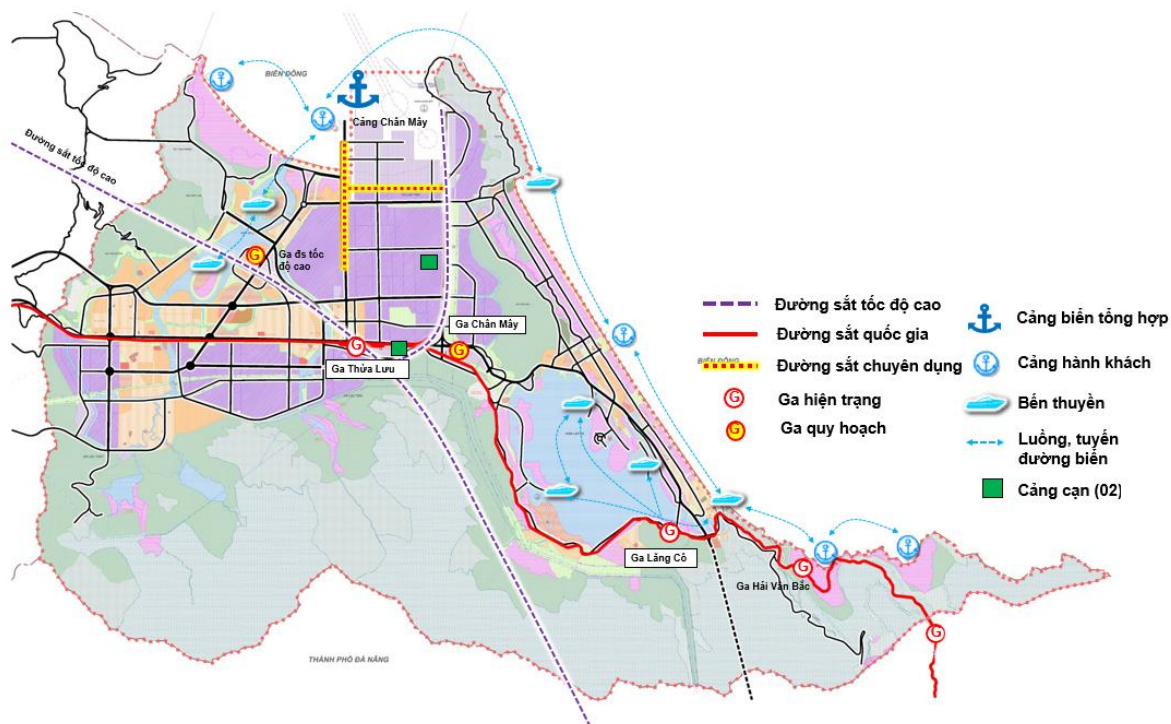
Hình 9. Định hướng phát triển các khu vực dân cư hiện hữu chỉnh trang và dân cư phát triển mới



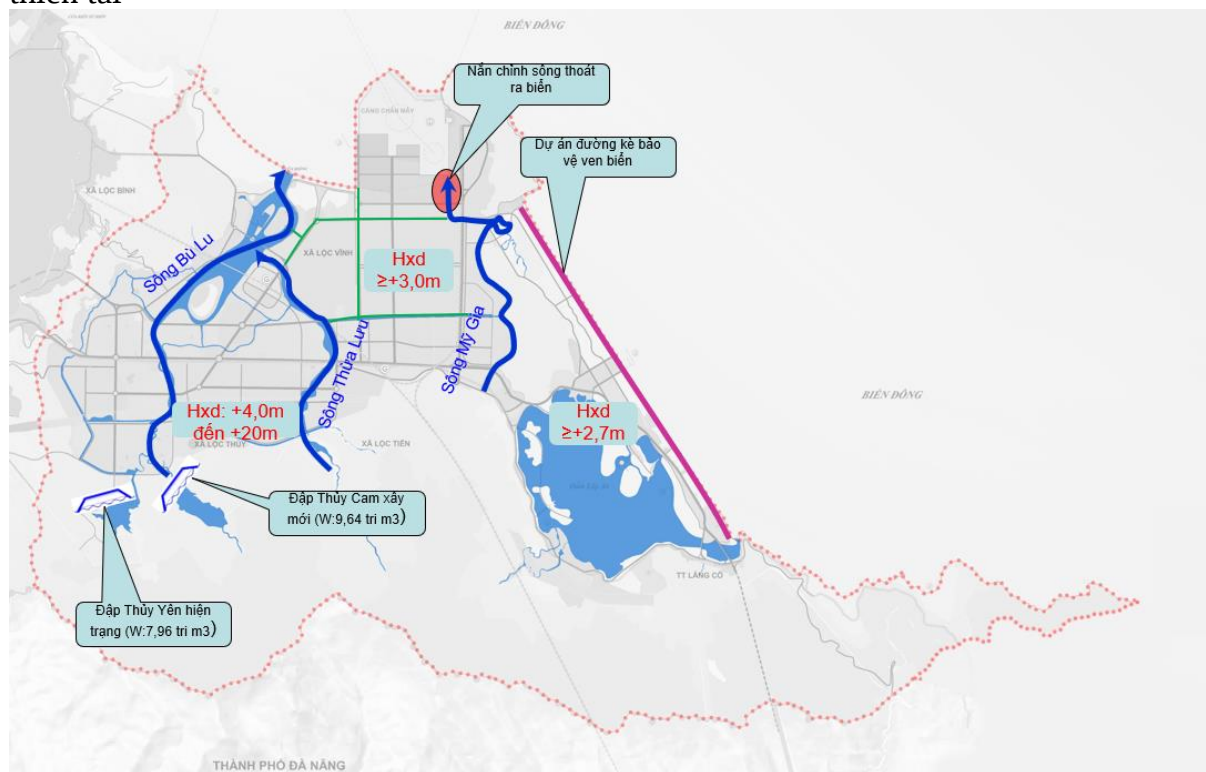
Hình 10. Điều chỉnh không gian tổng thể toàn khu kinh tế



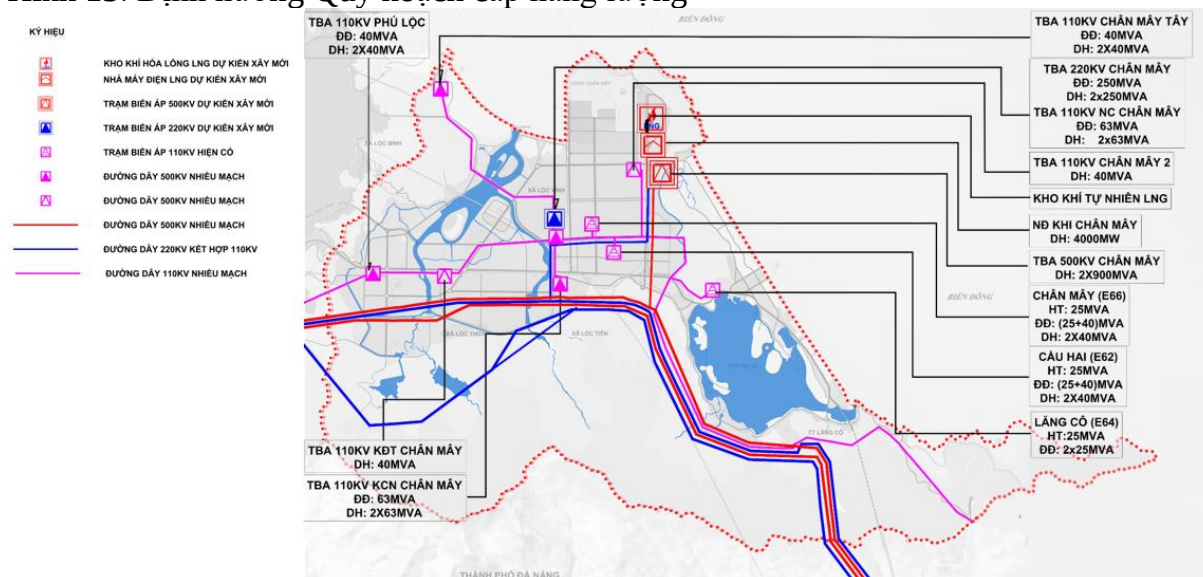
Hình 11. Định hướng quy hoạch giao thông



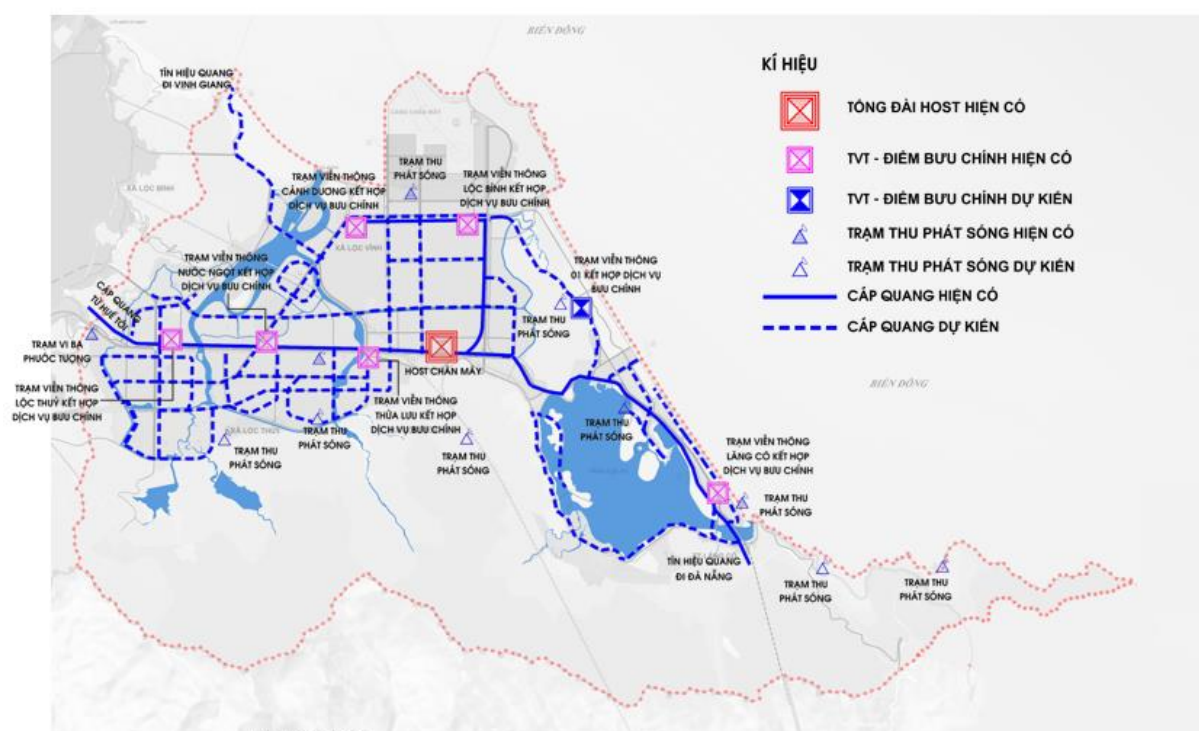
Hình 12. Định hướng Quy hoạch cao độ nền xây dựng, thoát nước mưa, phòng chống thiên tai



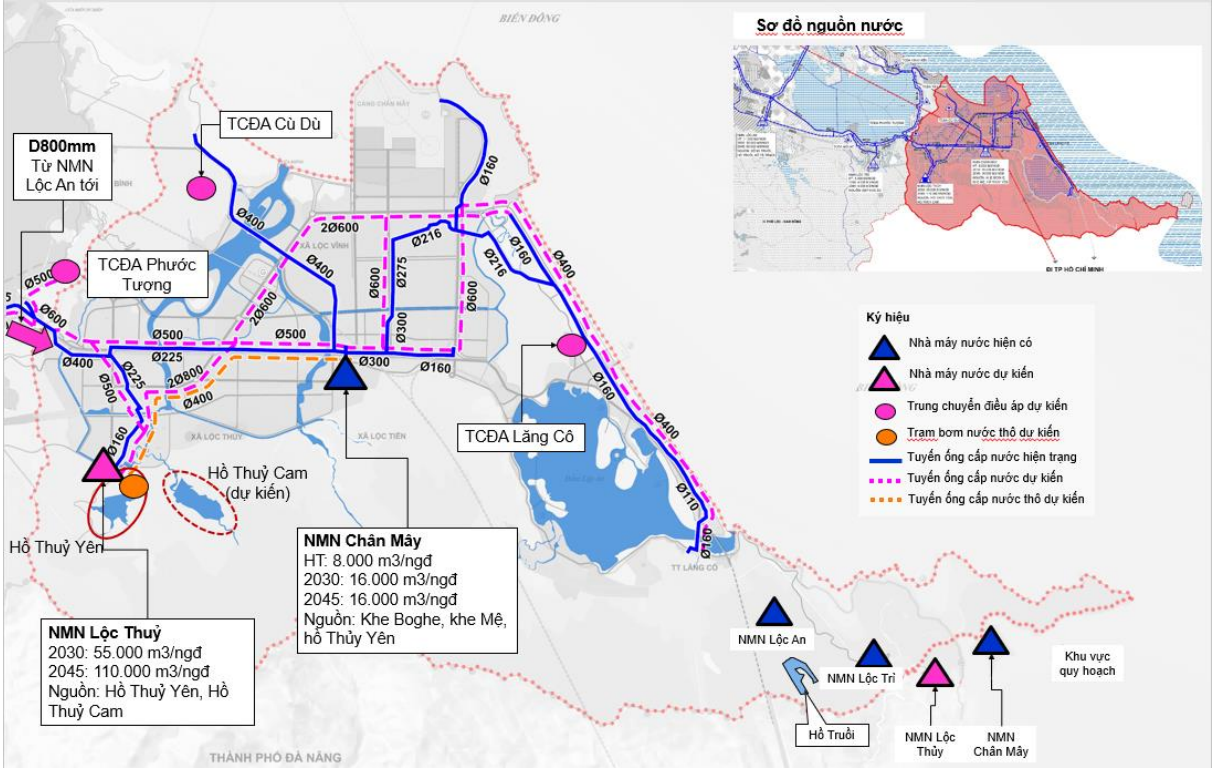
Hình 13. Định hướng Quy hoạch cấp năng lượng



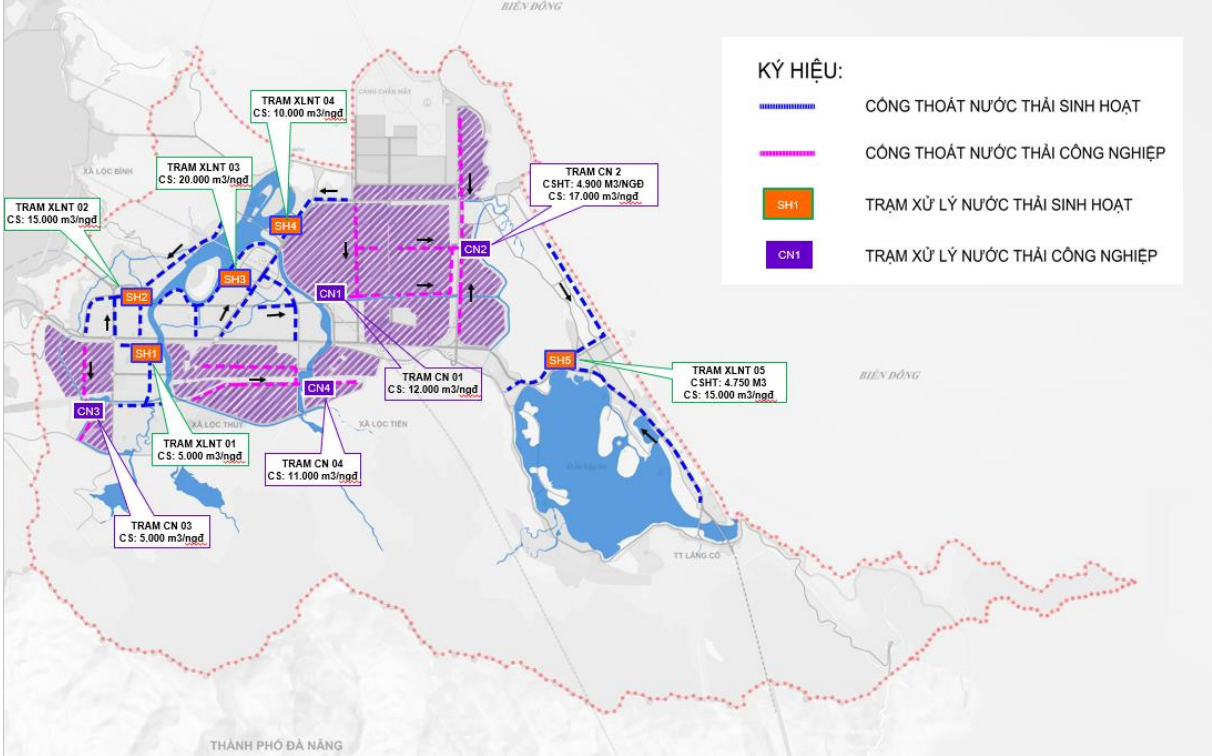
Hình 14. Định hướng quy hoạch thông tin liên lạc



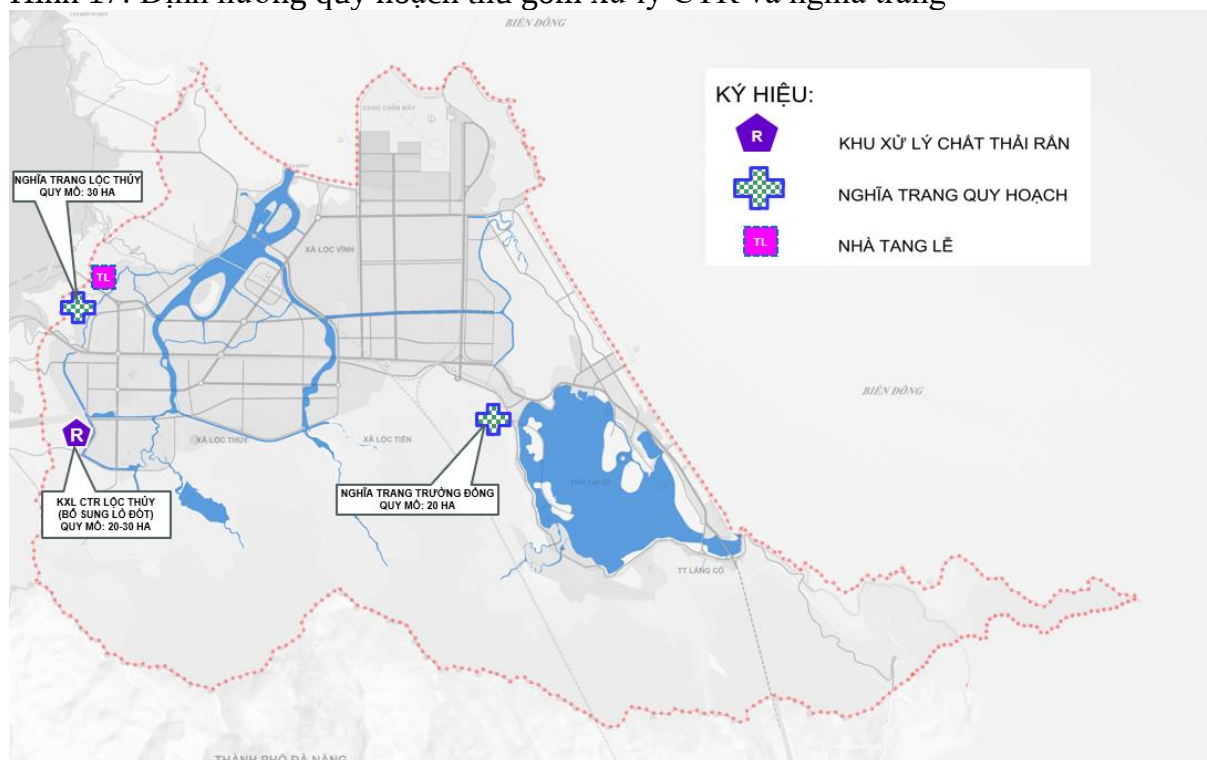
Hình 15. Định hướng quy hoạch cấp nước



Hình 16. Định hướng quy hoạch thu gom xử lý nước thải



Hình 17. Định hướng quy hoạch thu gom xử lý CTR và nghĩa trang



Hình 18. Các giải pháp bảo vệ môi trường

