

Số: **1446** /QĐ-UBND

Quảng Trị, ngày **05** tháng **6** năm 2020

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500,
Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng biển Mũi Trèo

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 622/QĐ-UBND ngày 25/3/2019 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng biển Mũi Trèo của Công ty cổ phần Pacific Quảng Trị;

Căn cứ Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 06/3/2019 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng biển Mũi Trèo của Công ty cổ phần Pacific Quảng Trị;

Căn cứ Quyết định số 464/QĐ-UBND ngày 06/3/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Điểm du lịch Mũi Trèo – Rú Bàu, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị và Công ty cổ phần Pacific Quảng Trị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng biển Mũi Trèo với các nội dung như sau:

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

Khu vực nghiên lập quy hoạch thuộc xã Kim Thạch, huyện Vĩnh Linh, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp biển Đông, rừng tự nhiên và đất trồng cây lâu năm.
- Phía Đông Nam: Giáp đất trồng lúa.

- Phía Tây Nam: Giáp đất canh tác của xã Kim Thạch.

- Phía Tây Bắc: Giáp ranh giới xã Vĩnh Thái.

Quy mô lập quy hoạch chi tiết: 110 ha.

2. Tính chất quy hoạch:

Là khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí ven biển.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất khu nhà nghỉ dưỡng	ND	20,27	18,43
2	Đất khu trung tâm hội nghị, khách sạn	HNKS	2,81	2,55
3	Đất khu tổ hợp thể thao	THTT	2,33	2,12
4	Đất khu vui chơi giải trí	VCGT	4,89	4,45
5	Đất công viên chuyên đề	CVCD	1,29	1,17
6	Đất nhà điều hành	DH	1,53	1,39
7	Đất bệnh viện nghỉ dưỡng	BVND	2,33	2,12
8	Đất khu dịch vụ du lịch	DVDL	2,56	2,33
9	Đất khu dịch vụ tổng hợp	DVTH	6,97	6,34
10	Đất khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,06	0,96
11	Đất trồng lúa	LUA	4,43	3,95
12	Đất mặt nước	MN	6,16	5,60
13	Đất cây xanh	CX	18,92	17,20
14	Đất rừng trồng	RT	12,11	11,01
15	Đất nghĩa trang	NT	2,12	1,93
16	Đất bãi đỗ xe	BDX	1,49	1,35
17	Đất giao thông		18,8	17,11
	Tổng		110,0	100,00

4. Định hướng tổ chức không gian và phân khu chức năng:

- Các khu vực rừng tự nhiên, đất di tích, đất mặt nước: Khoanh vùng bảo vệ nhằm thực hiện mục tiêu phát triển bền vững kết hợp du lịch sinh thái, gắn bó với môi trường tự nhiên.

- Các công trình có chức năng quan trọng, đóng vai trò điểm nhấn được bố trí tại khu vực thuận lợi như giáp mặt đường lớn hoặc có hướng nhìn đẹp ra biển.

- Các công trình trong khu resort được thiết kế hiện đại đạt tiêu chuẩn, phù hợp với không gian cảnh quan trong khu vực.

- Trục cảnh quan: Trục ven biển ngoài chức năng tiếp cận với mặt biển, còn đảm nhận vai trò liên kết các khu vực chức năng khác nhau trên địa thế dài và hẹp của khu du lịch, chia tách các khu vực trong và ngoài khu du lịch; Trục vuông góc với mặt biển có vai trò là trục tiếp cận chính, không gian trên trục này sẽ được thiết kế có chủ ý nhằm tạo sự chuyển tiếp giữa trong và ngoài, giữa rừng và biển, giữa lao động và nghỉ dưỡng.

- Không gian mở: Hệ thống không gian cây xanh ven biển kết hợp bãi biển tạo ra không gian mở kết nối khu dịch vụ du lịch với bãi biển; Hệ thống cây xanh kết hợp mặt nước tạo không gian mở kết nối các khu du lịch, khu rừng tự nhiên, tạo ra không gian nhân tạo kết hợp với tự nhiên.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Định hướng chuẩn bị kỹ thuật:

- Hướng san nền cục bộ theo địa hình tự nhiên, chủ yếu là đắp tạo mặt bằng; bám sát địa hình và cao độ các tuyến đường giao thông hiện trạng, đảm bảo các yếu tố sau: Cao độ san nền từ 9,0 - 31,0m; Độ dốc san nền: $i = 1,0\% \div 3,0\%$; Hệ số đầm nén $K \geq 0,85$.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Các tuyến đường có mặt cắt ngang 28,0m; 22,5m; 15,5m.

- Giao thông đối nội: Các tuyến đường có mặt cắt ngang 22,0m; 15,5m; 13,5m; 12,0m.

- Bố trí bãi đỗ xe với tổng diện tích 1,49 ha.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước toàn khu: 1.000 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước ngầm tại khu vực; Định hướng lâu dài sử dụng nguồn nước tại Xí nghiệp cấp nước Vĩnh Linh có công suất 3.000 m³/ngày đêm.

- Mạng lưới đường ống: Được thiết kế theo mạng lưới hỗn hợp, sử dụng ống HDPE, đường kính D200, D160, D110, D63.

- Bố trí các trụ cứu hỏa D100 dọc các tuyến cấp nước.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Tổng công suất: 10.700 kVA.

- Nguồn điện: Đầu nối từ đường dây 22kV xuất tuyến XT474-E82 Vĩnh Linh.

- Đường dây 22KV: Xây dựng mới đường cáp điện ngầm 220kV. Tuyến cáp đi qua ngầm theo đường giao thông, các sợi cáp đặt trong ống HDPE.

- Đường dây 0,4 KV: Sử dụng cáp ngầm đi dọc các trục đường giao thông

nội bộ.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 13 trạm biến áp, sử dụng trạm biến áp một cột công nghệ GIS với tổng công suất là 10.950 KVA.

- Hệ thống chiếu sáng: Sử dụng cáp ngầm, đèn Led cao áp 100W ÷ 250W để chiếu sáng đường đi. Đèn chiếu sáng gắn trên cột thép, mã kẽm nhúng nóng tròn cao 8,0 - 10 m kết hợp với cần đèn cao 2,0 m.

e) Thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước mưa: Mạng lưới đường ống được đặt theo độ dốc đường giao thông, thuận lợi cho việc thoát nước mặt; Các đường ống thoát nước thu gom và xả ra các hồ, khe và thoát ra biển; Hệ thống đường ống thoát nước mưa bố trí đi ngầm dưới vỉa hè, sử dụng hệ thống ống bê tông ly tâm đúc sẵn có đường kính D1.250, D1.000, D800 và D600.

- Thoát nước thải: Xây dựng mới trạm xử lý nước thải sinh hoạt công suất 800m³/ngày đêm tại vị trí quy hoạch; Xây dựng hệ thống thoát nước sinh hoạt hoàn chỉnh, sử dụng đường ống nhựa cứng có đường kính D200, D300, D400.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải sinh hoạt được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của huyện.

f) Thông tin truyền thông: Hệ thống viễn thông trong khu vực được thiết kế đồng bộ, đi ngầm để đảm bảo mỹ quan.

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

Được ban hành kèm theo Đồ án quy hoạch, quy định hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, bảo vệ, sử dụng các công trình kiến trúc và các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng biển Mũi Trèo (*kèm theo*).

Điều 2.

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

2. Đối với diện tích đất có rừng tự nhiên phòng hộ (đã bóc tách ra khỏi phạm vi quy hoạch), đề nghị Chủ đầu tư có cam kết không ảnh hưởng đến diện tích này trong quá trình thi công cũng như quá trình vận hành dự án, hoặc chủ đầu tư lập dự án thuê môi trường rừng để kinh doanh du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng theo quy định.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Văn hoá, Thể thao và Du lịch; Chỉ huy trưởng BCH Quân sự tỉnh, Chỉ huy trưởng BCH Bộ

đội Biên phòng tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Linh, Thủ trưởng các Sở, ban ngành liên quan và Giám đốc Công ty cổ phần Pacific Quảng Trị; Tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các Sở: XD, N&MT, KH&ĐT, VH, TT&DL, NN&PTNT;
- BCH QS tỉnh, BCH BĐBP tỉnh;
- UBND huyện Vĩnh Linh;
- CVP, PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, VX.

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



Hoàng Nam

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU PHỨC HỢP DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG BIỂN MŨI TRÈO**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: **1446/QĐ-UBND**, ngày **05/6** /2020
của UBND tỉnh Quảng Trị)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

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

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

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

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

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

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

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

Khu vực nghiên lập quy hoạch thuộc xã Kim Thạch, huyện Vĩnh Linh, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp biển Đông, rừng tự nhiên và đất trồng cây lâu năm.
- Phía Đông Nam: Giáp đất trồng lúa.
- Phía Tây Nam: Giáp đất canh tác của xã Kim Thạch.
- Phía Tây Bắc: Giáp ranh giới xã Vĩnh Thái.

Quy mô lập quy hoạch chi tiết: 110 ha.

Điều 7. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

a. Tính chất: Là khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí ven biển.

b. Mục tiêu:

- Quy hoạch chi tiết xây dựng Mũi Trèo trở thành Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng kết hợp với Khu du lịch biển Cửa Việt, khu du lịch biển Cửa Tùng, khu du lịch sinh thái biển đảo Cồn Cỏ, khu di tích lịch sử địa đạo Vịnh Mốc,... tạo thành chuỗi du lịch phát triển toàn diện phía Đông của huyện Vĩnh Linh cũng như của tỉnh Quảng Trị.

- Bảo tồn và khai thác dịch vụ du lịch theo hướng phát triển bền vững hệ sinh thái rừng ven biển và di tích Địa đạo Troong Môn - Cửa Hang.

- Quy hoạch sử dụng đất hợp lý trên cơ sở kết cấu hạ tầng sẵn có và định hướng xây dựng mới cơ sở hạ tầng hiện đại và phù hợp với văn hóa địa phương.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng biển Mũi Trèo nhằm làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý, triển khai xây dựng xây dựng và phát triển kinh tế khu du lịch Mũi Trèo phù hợp với định hướng phát triển chung của địa phương và của tỉnh theo Nghị quyết số 35/2017/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Quảng Trị ngày 14/12/2017 về phê duyệt Quy hoạch tổng thể du lịch tỉnh Quảng Trị đến 2025, định hướng đến 2030.

Điều 8. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cân bằng sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất khu nhà nghỉ dưỡng	ND	20,27	18,43
2	Đất khu trung tâm hội nghị, khách sạn	HNKS	2,81	2,55
3	Đất khu tổ hợp thể thao	THTT	2,33	2,12
4	Đất khu vui chơi giải trí	VCGT	4,89	4,45
5	Đất công viên chuyên đề	CVCD	1,29	1,17
6	Đất nhà điều hành	DH	1,53	1,39
7	Đất bệnh viện nghỉ dưỡng	BVND	2,33	2,12
8	Đất khu dịch vụ du lịch	DVDL	2,56	2,33
9	Đất khu dịch vụ tổng hợp	DVTH	6,97	6,34
10	Đất khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,06	0,96
11	Đất trồng lúa	LUA	4,43	3,95
12	Đất mặt nước	MN	6,16	5,60
13	Đất cây xanh	CX	18,92	17,20
14	Đất rừng trồng	RT	12,11	11,01

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
15	Đất nghĩa trang	NT	2,12	1,93
16	Đất bãi đỗ xe	BDX	1,49	1,35
17	Đất giao thông		18,8	17,11
	Tổng:		110,0	100,00

- Đất khu nhà nghỉ dưỡng: Tổng diện tích đất 20,27 ha chiếm tỷ lệ 18,43% diện tích toàn khu, mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao từ 1 đến 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,5 lần.

- Đất khu trung tâm hội nghị - khách sạn: Tổng diện tích đất 2,81 ha chiếm tỷ lệ 2,55% diện tích toàn khu, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1 đến 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất khu tổ hợp thể thao: Tổng diện tích đất là 2,33 ha chiếm tỷ lệ 2,12% diện tích toàn khu, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1 đến 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất khu vui chơi giải trí: Tổng diện tích đất là 4,89 ha chiếm tỷ lệ 4,45% diện tích toàn khu, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1 đến 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất khu công viên chuyên đề: Tổng diện tích đất là 1,29 ha chiếm tỷ lệ 1,17% diện tích toàn khu, mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao từ 1 đến 5 tầng, hệ số sử dụng đất 1,25 lần.

- Đất nhà điều hành: Tổng diện tích đất là 1,53 ha chiếm tỷ lệ 1,39% diện tích toàn khu, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1 đến 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất bệnh viện nghỉ dưỡng: Tổng diện tích đất là 2,33 ha chiếm tỷ lệ 2,12% diện tích toàn khu, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1 đến 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất khu dịch vụ du lịch: Tổng diện tích đất là 2,56 ha chiếm tỷ lệ 2,33% diện tích toàn khu, mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,25 lần.

- Đất khu dịch vụ tổng hợp: Tổng diện tích đất là 6,97 ha chiếm tỷ lệ 6,34% diện tích toàn khu, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1 đến 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất khu hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích đất là 1,06 ha chiếm tỷ lệ 0,96% diện tích toàn khu.

- Đất trồng lúa: Tổng diện tích đất là 4,34 ha chiếm tỷ lệ 3,95% diện tích toàn khu.

- Đất mặt nước: Tổng diện tích đất là 6,16 ha chiếm tỷ lệ 5,60% diện tích toàn khu.

- Đất cây xanh: Tổng diện tích đất là 18,92 ha chiếm tỷ lệ 17,20% diện tích toàn khu, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

- Đất rừng trồng: Tổng diện tích đất là 12,11 ha chiếm tỷ lệ 11,01% diện tích toàn khu.

- Đất nghĩa trang: Tổng diện tích đất là 2,12 ha chiếm tỷ lệ 1,93% diện tích toàn khu.

- Đất bãi đỗ xe: Tổng diện tích đất là 1,49 ha chiếm tỷ lệ 1,35% diện tích toàn khu.

- Đất giao thông: Tổng diện tích đất là 18,8 ha chiếm tỷ lệ 17,11% diện tích toàn khu.

Điều 9. Định hướng tổ chức không gian và phân khu chức năng:

- Các khu vực rừng tự nhiên, đất di tích, đất mặt nước: Khoanh vùng bảo vệ nhằm thực hiện mục tiêu phát triển bền vững kết hợp du lịch sinh thái, gắn bó với môi trường tự nhiên.

- Các công trình có chức năng quan trọng, đóng vai trò điểm nhấn được bố trí tại khu vực thuận lợi như giáp mặt đường lớn hoặc có hướng nhìn đẹp ra biển.

- Các công trình trong khu nhà nghỉ dưỡng được thiết kế hiện đại đạt tiêu chuẩn, phù hợp với không gian cảnh quan trong khu vực.

- Trục cảnh quan: Trục ven biển ngoài chức năng tiếp cận với mặt biển, còn đảm nhận vai trò liên kết các khu vực chức năng khác nhau trên địa thế dài và hẹp của khu du lịch, chia tách các khu vực trong và ngoài khu du lịch; Trục vuông góc với mặt biển có vai trò là trục tiếp cận chính, không gian trên trục này sẽ được thiết kế có chủ ý nhằm tạo sự chuyển tiếp giữa trong và ngoài, giữa rừng và biển, giữa lao động và nghỉ dưỡng.

- Không gian mở: Hệ thống không gian cây xanh ven biển kết hợp bãi biển tạo ra không gian mở kết nối khu dịch vụ du lịch với bãi biển; Hệ thống cây xanh kết hợp mặt nước tạo không gian mở kết nối các khu du lịch, khu rừng tự nhiên, tạo ra không gian nhân tạo kết hợp với tự nhiên.

Điều 10. Thiết kế đô thị

a. Chiều cao xây dựng công trình

* Khu nhà nghỉ dưỡng:

- Cốt nền nhà ở cao hơn so với vỉa hè từ 0,2 m đến 0,5 m.

- Chiều cao thông thủy tầng 1 không được nhỏ hơn 3,0 m.

- Chiều cao thông thủy từ tầng 2 trở lên không được nhỏ hơn 2,7 m

- Đối với các công trình xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ thì chiều cao thông thủy của tầng một (tầng trệt) không nhỏ hơn 3,6 m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7 m.

* Các công trình công cộng, dịch vụ tổng hợp (y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao, khách sạn, công trình dịch vụ công cộng khác):

- Cốt nền nhà ở cao hơn so với vỉa hè tối đa là 0,5 m.
- Chiều cao thông thủy các tầng của công trình không nhỏ hơn 3,0 m.
- Đối với các công trình có các không gian lớn (như hội trường, phòng khán giả, phòng đa năng, giảng đường, các không gian công cộng khác) tùy thuộc vào yêu cầu sử dụng và kích thước trang thiết bị nhưng chiều cao tầng không nhỏ hơn 3,6 m.

- Chiều cao thông thủy của tầng hầm, tầng kỹ thuật và tầng áp mái không nhỏ hơn 2,2 m. Trường hợp tầng hầm được sử dụng làm không gian dịch vụ, thương mại thì chiều cao thông thủy không nhỏ hơn 3,0 m.

* Công trình trong công viên, cây xanh: Chiều cao thông thủy không được nhỏ hơn 3,0m.

b. Chỉ giới đỏ, chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới xây dựng của công trình trong đồ án quy hoạch này được quy định cụ thể tại bản vẽ 07 - Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

- Ngoài ra, các công trình kiến trúc phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- + Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- + Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

- ✓ Bậc thềm, vệt dất xe, bậc cửa, gờ chỉ, cách cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà;
- ✓ Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 0,9m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

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

* Khu nhà nghỉ dưỡng:

- Hình khối kiến trúc:

+ Hình khối kiến trúc trong toàn khu được thiết kế hài hòa, thống nhất, tạo ra ấn tượng đồng bộ, từ đó hình thành nên các dãy phố thoáng đãng.

+ Giữ không đổi vị trí tường ngoài cũng như chiều cao các ngôi nhà cạnh nhau nhằm tạo ra một đường (skyline) mặt tiền đồng nhất, đảm bảo tính liên tục của không gian ven đường.

- Màu sắc, vật liệu:

+ Chọn màu sáng làm tông màu chủ đạo cho tường ngoài các công trình, các nhà liền kề nhau trên cùng một dãy phố cần sử dụng cùng một tông màu. Nếu chọn màu khác cũng cần đảm bảo là gam màu nhạt;

+ Chú trọng sử dụng các chất liệu tự nhiên tạo được sự hài hòa với vỉa hè để ốp lát, đảm bảo tính thống nhất của không gian trong và ngoài công trình.

* Các công trình công cộng, dịch vụ tổng hợp:

- Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, có thể sử dụng mái dốc hoặc mái bằng;

- Màu sắc: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình;

- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.

d. Hệ thống cây xanh

- Trồng cây xanh đúng chủng loại quy định, đúng quy trình kỹ thuật và chăm sóc. Cây mới trồng phải được bảo vệ, chống giữ thân cây chắc chắn, ngay thẳng, đảm bảo cây sinh trưởng và phát triển tốt.

- Cây xanh đưa ra trồng phải đảm bảo tiêu chuẩn:

+ Cây bóng mát có chiều cao tối thiểu 3,0m và đường kính thân cây tại chiều cao tiêu chuẩn tối thiểu 6cm.

+ Tán cây cân đối, không sâu bệnh, thân cây thẳng.

- Cây xanh trong khu vực điểm nhấn:

+ Sử dụng kết hợp các loại cây và màu sắc khác nhau để làm nổi bật khu vực.

+ Cây xanh cần trồng và cắt tỉa thành hình dáng có tính thẩm mỹ.

- Cây xanh đường phố:

+ Cây xanh đường phố và các dải cây phải hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, chỉ trồng một hoặc hai loại cây trên cùng một tuyến phố.

+ Dải phân cách có thể trồng các loại cây thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, trồng cách điểm đầu giải phân cách, đoạn qua lại giữa hai giải phân cách khoảng 3,0m - 5,0m để đảm bảo an toàn giao thông.

+ Cây xanh được trồng gần các góc phố phải nằm phía sau đường vạt góc (hình minh họa), đảm bảo không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông.

+ Cây xanh được trồng cách các họng cứu hỏa trên đường 2m - 3m; cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga 1m - 2m.

+ Cây xanh được trồng cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cáp ngầm) từ 1m - 2m.

+ Cây xanh được trồng dọc mạng lưới đường dây dẫn điện phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định của Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17/8/2005 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp.

Bảng 2: Một số yêu cầu kỹ thuật khác

Via hè	Chiều cao cây	Khoảng cách trồng	Khoảng cách tối thiểu với lề đường
$\geq 3,0\text{m}$	$\leq 10,0\text{m}$	4,0 - 8,0m	0,6m
$< 3,0\text{m}$	Cần tận dụng các cây hiện có hoặc trồng ở những vị trí thừa công trình, ít vướng đường dây trên không và không gây hư hại công trình kiến trúc. Có thể trồng cây leo theo trụ hoặc đặt chậu cây.		

e. Hàng rào, vạt góc, hè phố

* Hàng rào:

- Hình thức kiến trúc và màu sắc của hàng rào cần được thiết kế hài hòa, thống nhất, tạo ra ấn tượng đồng bộ.

- Chiều cao tối đa của tường rào 2,5m, trong đó phần xây đặc cao tối đa 0,8m, phần trống thoáng tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

* Vạt góc tại các giao lộ:

Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi lưu thông trên đường phố, các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vạt theo quy định sau:

Bảng 3: Kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (m)
Nhỏ hơn 45°	8,0 x 8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45°	5,0 x 5,0
90°	4,0 x 4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng 135°	3,0 x 3,0
Lớn hơn 135°	2,0 x 2,0

* Hè phố:

- Hè phố (via hè) là phần đất thuộc lộ giới của các tuyến đường phố.

- Trong mọi trường hợp, không được lấn chiếm, xây dựng làm thay đổi cao độ quy định của từng hè phố.

- Khi có yêu cầu sửa chữa, làm đẹp mặt hè phố (không thay đổi cao độ mặt nền) phải có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 11. Quy hoạch san nền

Hướng san nền cục bộ theo địa hình tự nhiên, chủ yếu là đắp tạo mặt bằng; bám sát địa hình và cao độ các tuyến đường giao thông hiện trạng, đảm bảo các yếu tố sau: Cao độ san nền từ 9,0 - 31,0m; Độ dốc san nền: $i = 1,0\% \div 3,0\%$; Hệ số đầm nén $K \geq 0,85$.

Điều 12. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại: Các tuyến đường có mặt cắt ngang 28,0m; 22,5m; 15,5m.

- Giao thông đối nội: Các tuyến đường có mặt cắt ngang 22,0m; 15,5m; 13,5m; 12,0m.

- Bố trí bãi đỗ xe với tổng diện tích 1,49 ha.

Điều 13. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu dùng nước toàn khu: 1.000 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước ngầm tại khu vực; Định hướng lâu dài sử dụng nguồn nước tại Xí nghiệp cấp nước Vĩnh Linh có công

suất 3.000 m³/ngày đêm.

- Mạng lưới đường ống: Được thiết kế theo mạng lưới hỗn hợp, sử dụng ống HDPE, đường kính D200, D160, D110, D63.

- Bố trí các trụ cứu hỏa D100 dọc các tuyến cấp nước.

Điều 14. Quy hoạch cấp điện

- Tổng công suất: 10.700 kVA.

- Nguồn điện: Đấu nối từ đường dây 22kV xuất tuyến XT474-E82 Vĩnh Linh.

- Đường dây 22KV: Xây dựng mới đường cáp điện ngầm 220kV. Tuyến cáp đi qua ngầm theo đường giao thông, các sợi cáp đặt trong ống HDPE.

- Đường dây 0,4KV: Sử dụng cáp ngầm đi dọc các trục đường giao thông nội bộ.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 13 trạm biến áp, sử dụng trạm biến áp một cột công nghệ GIS với tổng công suất là 10.950KVA.

- Hệ thống chiếu sáng: Sử dụng cáp ngầm, đèn Led cao áp 100W ÷ 250W để chiếu sáng đường đi. Đèn chiếu sáng gắn trên cột thép, mã kẽm nhúng nóng tròn cao 8,0 - 10 m kết hợp với cần đèn cao 2,0 m.

Điều 15. Thoát nước và vệ sinh môi trường

- Thoát nước mưa:

+ Mạng lưới đường ống được đặt theo độ dốc đường giao thông, thuận lợi cho việc thoát nước mặt. Các đường ống thoát nước thu gom và xả ra các hồ, khe và thoát ra biển.

+ Hệ thống đường ống thoát nước mưa bố trí đi ngầm dưới vỉa hè, sử dụng hệ thống ống bê tông ly tâm đúc sẵn có đường kính D1.250, D1.000, D800 và D600.

- Thoát nước thải:

+ Trạm xử lý: Xây dựng mới trạm xử lý nước thải sinh hoạt công suất 800m³/ngày đêm tại vị trí quy hoạch.

+ Hệ thống đường ống: Xây dựng hệ thống thoát nước sinh hoạt hoàn chỉnh, sử dụng đường ống nhựa cứng có đường kính D200, D300, D400.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải sinh hoạt được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của huyện.

Điều 16. Hệ thống thông tin liên lạc

- Thực hiện theo Quyết định số 2902/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt hạ tầng kỹ thuật viễn thông tỉnh Quảng Trị đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

- Hệ thống viễn thông trong khu vực được thiết kế đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để được hướng dẫn giải quyết.

Điều 18. Các cơ quan, đơn vị liên quan các cấp có trách nhiệm công khai, công bố, lưu giữ hồ sơ quy hoạch và quy định quản lý, cung cấp thông tin liên quan đến quy hoạch khi tổ chức, cá nhân có yêu cầu./.

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



Hoàng Nam