

Số: 1656 /QĐ-UBND

Rạch giá, ngày 11 tháng 09 năm 2006

QUYẾT ĐỊNH

(V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch- dân cư Bắc và Nam Bãi Trường- huyện Phú Quốc- tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26-11-2003;
- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26-11-2003;
- Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24-01-2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng.
- Căn cứ quyết định số 1197/QĐ-TTg ngày 09-11-2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2020.
- Căn cứ thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19-08-2005 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.
- Căn cứ quyết định số 44/2005/QĐ-UB ngày 16-09-2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc ban hành quy định lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

Xét đề nghị của UBND huyện Phú Quốc và Tờ trình số 703/TTr-SXD ngày 15-09-2006 của Sở Xây dựng về việc xin phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch- dân cư Bắc và Nam Bãi Trường- huyện Phú Quốc- tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch- dân cư Bắc và Nam Bãi Trường- huyện Phú Quốc- tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000 do Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn- Bộ Xây dựng lập gồm các nội dung sau :

1. Về phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch xây dựng:

1.1. Phạm vi, ranh giới:

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch xây dựng tại khu vực Bãi Trường- Suối lớn- Vịnh Đầm, thuộc địa giới xã Dương Tơ, huyện Phú quốc, được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp núi Mặt Quỷ và khu dân cư ấp Đường Bào, Cửa Lấp- Dương Tơ.
- Phía Nam giáp Vịnh Đầm, rạch Cầu Sáu và mũi Tào Rũ (thị trấn An Thới).

- Phía Đông giáp núi Dương Tơ và núi Võ Hương (phần chân núi phía Tây) và một phần giáp bờ biển Vịnh Đầm.

- Phía Tây giáp bờ biển Bãi Trường (từ Đường Bào đến mũi Tào Rũ).

1.2. Quy mô các khu chức năng quy hoạch xây dựng:

Tổng quy mô quy hoạch xây dựng rộng là 1.600ha (không kể khu tái định cư Suối Lớn 252ha), bao gồm 4 khu chức năng chính tạo thành một tổng thể đô thị-du lịch sinh thái, với quy mô diện tích các khu chức năng như sau:

a. *Khu du lịch Bãi Trường*: chiếm diện tích rộng 1.100ha (bao gồm cả đất dự trữ phát triển 100ha), quy mô lưu trú 7.000 phòng.

b. *Khu đô thị mới Đường Bào*: quy mô đất rộng 150ha, quy mô dân số 12.000 dân.

c. *Khu đô thị mới Suối Lớn*: quy mô đất thuộc phạm vi lập quy hoạch rộng 130ha quy mô dân số 17.000 dân (quy mô đất toàn đô thị rộng khoảng 400ha).

d. *Khu Vịnh Đầm*: quy mô diện tích đất rộng 120ha.

Ngoài ra còn các khu vực liên quan đến khu quy hoạch gồm: lâm viên khu hành chính Phú Quốc rộng 30ha, đất hạ tầng kỹ thuật và cây xanh cách ly rộng 25ha và đường giao thông đối ngoại chiếm diện tích đất 45ha.

2. Mục tiêu và tính chất khu vực quy hoạch:

2.1. Mục tiêu khu vực quy hoạch:

- Tạo lập khu du lịch Bãi Trường trở thành nơi du khách và người dân Phú Quốc giao lưu và tiếp cận trung tâm công cộng, dịch vụ du lịch nghỉ ngơi và giải trí có đẳng cấp quốc tế với kiến trúc đẹp, hiện đại trong môi trường cảnh quan tự nhiên.

- Tạo lập một môi trường hoạt động đầu tư phát triển cho toàn đảo, trong đó khu hành chính Phú Quốc gắn kết với trung tâm du lịch Bãi Trường, trở thành một điểm đến của du khách và các nhà đầu tư.

2.2. Tính chất khu quy hoạch :

Khu vực lập quy hoạch có các chức năng lớn phục vụ cho toàn đảo gồm:

a. *Khu du lịch Bãi Trường*: là trung tâm dịch vụ, thương mại, du lịch chính của đảo, quy hoạch xây dựng các trung tâm tài chính, ngân hàng, thương mại, bưu chính, giải trí và khách sạn, nối kết hai khu đô thị mới Đường Bào và Suối Lớn.

b. *Khu đô thị mới Đường Bào*: là đô thị dịch vụ du lịch phục vụ cho dân cư lao động trực tiếp và gián tiếp, phục vụ tại khu vực phía Bắc khu du lịch Bãi Trường

c. *Khu đô thị mới Suối Lớn*: là đô thị dịch vụ du lịch, nơi ở của dân cư trực tiếp trong ngành du lịch tại khu vực phía Nam Bãi Trường, Bãi Sao, Bãi Đất Đỏ và một số bãi nhỏ phía Nam đảo.

d. Khu Vịnh Đầm: là cụm công nghiệp và dịch vụ công nghiệp địa phương và làng nghề truyền thống của đảo kết hợp cảng Vịnh Đầm có chức năng trú bão đồng thời là cảng hành khách và hàng hóa với quy mô vừa.

3. Tổ chức không gian và Quy hoạch sử dụng đất khu du lịch Bãi Trường:

3.1. Không gian cảnh quan của khu du lịch:

Không gian quy hoạch khu du lịch theo các dải chức năng chính sau:

- *Dải cây xanh, không gian mở ven biển:* dải bờ biển sử dụng cho cộng đồng, dài 8,3km, giới hạn bằng tuyến đi bộ mềm cách bờ trung bình 50m, đây là dải cây xanh, công trình dịch vụ bãi tắm, cầu thuyền du lịch, thể thao biển và quảng trường biển. Tổng diện tích rộng 42ha.

- *Dải đất du lịch:* dải đất xây dựng các trung tâm và các dự án du lịch, giới hạn bằng tuyến đi bộ ven biển và dải công viên hồ phía Tây. Tổng diện tích rộng 760ha (kể cả khu hành chính là 780ha).

- *Dải công viên và hệ thống hồ đào:* dải không gian cây xanh và hệ thống hồ phục vụ du lịch và cộng đồng, diện tích là 170ha, giới hạn bởi khu đất du lịch và tuyến đường vòng đảo, là phần nối với khu đô thị mới và với lâm viên các núi Dương Tơ, núi Võ Hương.

3.2. Tổ chức không gian khu du lịch:

a. Các trục du lịch:

- Khu Bãi Trường có tuyến trục chính Bắc Nam nối kết 3 quần thể du lịch lớn là khu trung tâm, khu Bắc và khu Nam Bãi Trường, tạo thành hai phần không gian là dải du lịch ven biển và dải du lịch ven hồ. Gắn với hai hướng vào chính từ tuyến trục chính Bắc Nam là cảng hàng không và hàng hải (ở Cửa lấp và Vịnh đầm) rộng 42mét, kết hợp tuyến xe công cộng phục vụ du lịch.

- Các tuyến chính ngang Đông Tây nối không gian đô thị và du lịch, hướng ra bãi biển và quảng trường biển, xung quanh là các không gian công cộng phục vụ du lịch và cộng đồng. Bố trí 3 quảng trường biển: quảng trường chính tại khu trung tâm, 2 quảng trường phía Bắc và phía Nam. Một số trục có vườn cây tạo thành những hành lang xanh, kết hợp thảm cỏ, lối đi bộ với các kiến trúc nhỏ.

- Dọc bờ biển là tuyến đường đi bộ mềm nối các khu nghỉ với bãi tắm, cầu thuyền và quảng trường biển, đây là các không gian dành cho cộng đồng.

b. Các trung tâm du lịch và dịch vụ cộng đồng:

Là không gian giao lưu của du khách và cộng đồng, phân thành 3 cấp:

- Trung tâm chính gồm trung tâm thương mại- du lịch- hành chính và trung tâm lễ hội:

+ Trên trục trung tâm từ núi Dương Tơ hướng ra biển là quần thể công trình du lịch, thương mại, văn phòng, ngân hàng, tài chính, viễn thông, khu tháp

khách sạn 5 sao cao tầng (tối đa 18 tầng), xây dựng tập trung tạo điểm nhấn (land mark) và quảng trường du lịch với các dịch vụ cao cấp.

+ Phía núi là lâm viên Dương Tơ và quần thể trung tâm hành chính Phú Quốc.

+ Khu trung tâm lễ hội và thể thao gắn với trung tâm hành chính là không gian lớn dành cho hoạt động cộng đồng ngoài trời như lễ hội, thi đấu, biểu diễn.

- Các trung tâm khu vực gồm: trung tâm Đường Bào ở phía Bắc phục vụ tổ chức các phố du lịch, quảng trường nhỏ, bến thuyền và các dịch vụ bãi tắm; Khu phía Nam có trung tâm gắn với khu du lịch- hội thảo quốc tế, là khu đi bộ gắn với công viên biển theo cấu trúc quy hoạch hướng tâm.

- Các trung tâm khác là các phố thương mại, giải trí quy mô nhỏ, một số dịch vụ bờ biển, công viên... phục vụ du khách, đồng thời tạo những không gian kiến trúc đa dạng trong khu du lịch.

c. Các khu du lịch:

- Được hình thành theo các dự án du lịch sinh thái tập trung. Phía biển là các khu nghỉ biệt thự cao cấp, bungalows, các điểm khách sạn thấp tầng tổ chức theo từng cụm.

- Tổ chức những khu vực xây dựng hỗn hợp khu biệt thự, khách sạn cao và thấp tầng, một số khu tập trung các khách sạn 3-4 tầng (mini) gần các cửa hàng tạo không gian phố.

- Phía dải hồ và khu công viên- lâm viên là những không gian thấp tầng, các khu nghỉ biệt thự, dạng nghỉ gia đình (home stay).

d. Bờ biển và bãi tắm:

Tuyến đi bộ ven biển có cấu trúc mềm, đi cách bờ trung bình 50m, dọc tuyến về phía biển là các khu tắm biển có chắn sóng (lagoon), các bãi tắm tự nhiên, cầu thuyền du lịch, các dịch vụ nhỏ trên bãi tắm, các điểm ngắm cảnh. Cảnh quan vườn dừa là hình thức chủ đạo của tuyến đường dạo trên.

e. Các công viên, lâm viên:

- Công viên lớn được tổ chức theo các chức năng của từng khu du lịch, sử dụng dải đất thấp trũng tạo mặt nước hồ gắn theo tuyến suối từ Cửa lấp- Đường Bào nối ra rạch Cầu Sáu và Vịnh Đầm phục vụ giải trí, thể thao, trồng các loại cây đặc trưng của đảo.

- Các công viên nhỏ tại khu lễ hội (gắn trung tâm lễ hội) và công viên biển Dương Xanh (tại khu phía nam) gắn kết tạo không gian trung tâm dành để tổ chức các hoạt động cộng đồng lớn.

3.3. Quy hoạch sử dụng đất:

a. Cơ cấu sử dụng đất khu du lịch Bãi Trường :

Tổng diện tích quy hoạch xây dựng rộng 1.000Ha (không kể đất dự trữ rộng 100ha), được cơ cấu sử dụng như sau:

- Đất công cộng dịch vụ du lịch và cộng đồng: chiếm diện tích 191,73ha, tỷ lệ 9,17%.

- Đất bố trí các dự án du lịch: chiếm diện tích 370,12ha, tỷ lệ 37,01%.

- Đất khu trung tâm hành chính: chiếm diện tích 20,91ha, tỷ lệ 2,10%.

Phú Quốc:

- Đất cây xanh công viên, không gian mở: chiếm diện tích 264,93ha, tỷ lệ 26,49%.

- Đất đường giao thông (kể cả tuyến đi bộ chính): chiếm diện tích 152,31ha, tỷ lệ 15,23%.

b. Cơ cấu sử dụng đất các khu du lịch:

Khu du lịch Bãi Trường chia thành 3 tổ hợp chính với tổng quy mô lưu trú khoảng 6.500- 7.000 phòng :

- Khu trung tâm du lịch: có quy mô diện tích rộng 450ha, quy mô lưu trú 3.300- 3.400 phòng. Bố trí các trung tâm du lịch Đảo Phú quốc, Trung tâm lễ hội-thể thao cộng đồng, Trung tâm hành chính Phú quốc, khu các dự án du lịch và công viên trung tâm. Cơ cấu sử dụng đất đai gồm:

+ Đất công cộng dịch vụ du lịch và cộng đồng: chiếm diện tích 86,32ha, tỷ lệ 19,18%.

+ Đất bố trí các dự án du lịch: chiếm diện tích 184,01ha, tỷ lệ 40,89%.

+ Đất khu trung tâm hành chính: chiếm diện tích 20,91ha, tỷ lệ 4,65%.

Phú Quốc:

+ Đất cây xanh công viên: chiếm diện tích 87,29ha, tỷ lệ 19,40%.

+ Đất đường giao thông : chiếm diện tích 71,47ha, tỷ lệ 15,88%.

- Khu du lịch Bắc Bãi Trường : có vị trí tương ứng với dãy núi Mặt Quỉ và khu đô thị Đường Bào, quy mô diện tích rộng 350ha, quy mô lưu trú 1.800- 2.000 phòng, gồm khu trung tâm du lịch- phố biển Đường Bào, dịch vụ du lịch kết hợp dịch vụ đô thị, các khu dự án du lịch và công viên hồ. Cơ cấu sử dụng đất như sau:

+ Đất công cộng dịch vụ du lịch và cộng đồng: chiếm diện tích 29,86ha, tỷ lệ 8,53%.

+ Đất bố trí các dự án du lịch: chiếm diện tích 122,85ha, tỷ lệ 35,10%.

+ Đất cây xanh công viên: chiếm diện tích 149,94ha, tỷ lệ 42,84%.

+ Đất đường giao thông : chiếm diện tích 47,35ha, tỷ lệ 13,53%.

- Khu du lịch Nam Bãi Trường: diện tích quy hoạch rộng 200ha, quy mô lưu trú 1.700- 1.800 phòng, phát triển loại hình du lịch- hội nghị, hội thảo với hạt nhân là trung tâm hội thảo có tầm cỡ quốc tế, khu các dự án du lịch và công viên ven biển, cơ cấu sử dụng đất gồm:

+ Đất công cộng dịch vụ du lịch và cộng đồng: chiếm diện tích 77,55ha, tỷ lệ 37,77%.

+ Đất các dự án du lịch: chiếm diện tích 63,26ha, tỷ lệ 31,63%.

- + Đất cây xanh công viên: chiếm diện tích 27,70ha, tỷ lệ 13,85%.
- + Đất giao thông : chiếm diện tích 33,49ha, tỷ lệ 16,75%.

4. Tổ chức không gian và quy hoạch sử dụng đất các khu đô thị mới:

4.1. Tổ chức không gian khu đô thị mới :

a. Đô thị Đường Bào:

- Khu trung tâm đô thị: có vị trí từ chân núi Bộ Đội hướng về phía khu du lịch, tập trung các công trình dịch vụ đô thị và du lịch như khu phố trung tâm thương mại, trường học, dịch vụ y tế. Trên tuyến đường vòng đảo bố trí khu thể thao, khách sạn, siêu thị để phù hợp không gian trục đường lớn, nối kết với khu công viên thể thao- du lịch.

- Các khu ở: bố trí phía Bắc đô thị theo dạng nhà vườn, tại triền phía Nam núi Mặt Quí dành cho đối tượng tái định cư ấp Đường Bào. Khu ở trung tâm theo dạng nhà phố kết hợp dịch vụ đô thị và du lịch. Khu ở phía Nam là khu biệt thự tiêu chuẩn ở cao, bố trí dọc tuyến đường đi vào khu du lịch Bắc Bãi Trường.

- Các vùng kiến trúc cảnh quan của đô thị Đường Bào là khu phố thương mại, các tuyến nối đô thị và khu du lịch tạo thành dãy không gian xanh. Phía Nam đô thị là vùng lâm viên, công viên văn hoá- nghỉ ngơi nối kết với khu trung tâm hành chính đảo.

b. Đô thị Suối lớn:

- Phạm vi lập quy hoạch gồm khu ở Dương Xanh và khu ở rạch Cầu Sáu chiếm diện tích 130ha với quy mô dân số là 15.000- 17.000người.

- Các khu ở: Khu ở Dương xanh là khu nhà ở biệt thự dành cho dân cư phục vụ du lịch Nam Bãi Trường. Trung tâm khu ở bố trí giáp tuyến đường hậu cần gồm các công trình dịch vụ thương mại, trường học, bệnh viện- trung tâm điều dưỡng và khu trường đào tạo du lịch. Khu ở rạch Cầu Sáu là khu ở thấp tầng và nhà ở chung cư, xây dựng dành cho dân cư làm việc tại khu cảng và khu công nghiệp Vĩnh Đầm.

- Vùng kiến trúc cảnh quan của khu đô thị Suối lớn là các trục khu đô thị từ Vĩnh Đầm sang Bãi Trường, là tuyến du lịch dẫn vào khu du lịch Nam Bãi Trường.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất các đô thị mới:

a. Khu đô thị mới Đường Bào:

Phạm vi ranh giới nghiên cứu quy hoạch rộng 150ha, được cơ cấu sử dụng như sau:

- Đất dân dụng chiếm diện tích 119,07ha, trong đó:
 - + Đất nhà ở: chiếm diện tích 51,70ha, tỷ lệ 43,42%.
 - + Đất CTCC, dịch vụ đô thị : chiếm diện tích 21,31ha, tỷ lệ 17,90%.

- + Đất cây xanh, TDTT: chiếm diện tích 16,78ha, tỷ lệ 14,09%.
- + Đất giao thông: chiếm diện tích 29,29ha, tỷ lệ 24,59%.
- Đất ngoài dân dụng (khu lâm viên núi Bộ Đội): chiếm diện tích 30,93ha

b. Khu đô thị Suối Lớn:

Phạm vi ranh giới nghiên cứu quy hoạch rộng 130ha, được cơ cấu sử dụng như sau:

- Đất dân dụng chiếm diện tích 109,23ha, trong đó:
 - + Đất nhà ở: chiếm diện tích 49,78ha, tỷ lệ 45,57%.
 - + Đất CTCC, dịch vụ đô thị : chiếm diện tích 8,20ha, tỷ lệ 7,51%.
 - + Đất cây xanh, TDTT: chiếm diện tích 27,03ha, tỷ lệ 24,75%.
 - + Đất giao thông: chiếm diện tích 24,22ha, tỷ lệ 22,17%.
- Đất ngoài dân dụng (khu lâm viên núi): chiếm diện tích 20,77ha, trong đó:
 - + Đất y tế (bệnh viện, trung tâm điều dưỡng): chiếm diện tích 3,95ha,
 - + Đất trường đào tạo: chiếm diện tích 5,64ha,
 - + Đất cây xanh mặt nước tự nhiên : chiếm diện tích 11,18ha,

4.3. Các loại hình nhà ở tại khu đô thị mới:

- Tổng diện tích quy hoạch đất ở rộng 101,48ha, bố trí 29.000dân, gồm :

- + Nhà chung cư: chiếm diện tích đất 10,56ha, bố trí 5.280 người.
- + Nhà phố: chiếm diện tích đất 17,32ha, bố trí 9.560 người.
- + Nhà biệt thự: chiếm diện tích đất 51,44ha, bố trí 11.320 người.
- + Nhà vườn: chiếm diện tích đất 22,16ha, bố trí 2.940 người.

Trong đó:

- Diện tích quy hoạch đất ở tại đô thị Đường Bào rộng 51,7ha, bố trí 12.000 dân, gồm:

- + Nhà phố: chiếm diện tích đất 6,07ha, bố trí 3.650 người
- + Nhà biệt thự: chiếm diện tích đất 23,47ha, bố trí 5.410 người
- + Nhà vườn: chiếm diện tích đất 22,16ha, bố trí 2.940 người

- Diện tích quy hoạch đất ở tại đô thị Suối Lớn rộng 49,78ha, bố trí 17.000dân gồm:

- + Nhà chung cư: chiếm diện tích đất 10,56 ha, bố trí 5.280người.
- + Nhà phố: chiếm diện tích đất 11,25 ha, bố trí 5.810 người.
- + Nhà biệt thự: chiếm diện tích đất 27,97 ha, bố trí 5.790 người.

5. Tổ chức không gian và quy hoạch sử dụng đất khu Vịnh Đầm

5.1. Tổ chức không gian quy hoạch:

Các trục chính của Vịnh Đầm gồm các trục đường chính của khu đô thị Suối Lớn với Vịnh Đầm đồng thời là trục đường du lịch nối cảng du lịch, trục vận tải ra cảng hàng hóa phía Nam và tuyến đường dọc bờ vịnh nối các khu chức năng. Gồm 3 khu vực chính:

- Khu dịch vụ công cộng gần bờ vịnh, gồm bến du thuyền, nhà hàng, khu giải trí, quảng trường biển, dịch vụ nghỉ lưu trú gắn với cảng du lịch và công viên.

- Khu công nghiệp- tiểu thủ công nghiệp là khu công nghiệp địa phương, có quy mô diện tích rộng 49,07ha, trong đó đất các khu xí nghiệp có diện tích dự kiến là 38,28ha, phần còn lại là các khu dịch vụ quản lý và công cộng, cây xanh và đường giao thông nội khu. Xung quanh khu vực có hệ thống cây xanh cách li.

- Khu trú tàu thuyền bố trí phía Nam vịnh gắn với khu vực cửa Rạch Cầu Sấu, phần bờ bố trí các cơ sở hậu cần nghề cá và dịch vụ công cộng, là khu vực cần được quản lý chặt về môi trường.

5.2. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng quy mô khu Vịnh Đầm rộng 120ha gồm các loại đất sau:

- Đất dịch vụ công cộng:	chiếm diện tích 18,48ha,	tỷ lệ 15,40%.
- Đất cây xanh mặt nước:	chiếm diện tích 27,91ha,	tỷ lệ 23,26%.
- Đất công nghiệp- tiểu thủ CN:	chiếm diện tích 38,28ha,	tỷ lệ 31,90%.
- Đất khu cảng và dịch vụ cảng :	chiếm diện tích 23,33ha,	tỷ lệ 19,44%.
- Đất Giao thông:	chiếm diện tích 12,00ha,	tỷ lệ 10,00%.

6. Giải pháp thiết kế đô thị:

6.1. Khu vực dọc bờ biển du lịch Bãi Trường:

a. Các công trình kiến trúc ven biển:

- Mật độ xây dựng công trình (kể cả các quảng trường biển) tính trên toàn bộ diện tích dải ven biển đạt tối đa 5%.

- Giải pháp kiến trúc thấp tầng (không lớn hơn 2 tầng), hình khối đơn giản, không gian mở, hạn chế các mảng tường che chắn tầm nhìn ra biển, chiều rộng rộng khối công trình tối đa theo chiều bờ biển là 20mét. Công trình gần khu cây xanh công cộng, không giới hạn khuôn viên đất bằng hàng rào .

- Các công trình dịch vụ cho bãi tắm (dịch vụ thay đồ, tắm nước ngọt) và dịch vụ câu thuyền, thể thao nước yêu cầu hình khối nhỏ, hạn chế diện tích sân lớn, có cây xanh che chắn, đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh.

- Hạn chế sử dụng các màu tối, màu gây chói cho bề mặt công trình.

- Nhà hàng, các shop bán đồ lưu niệm, các dịch vụ giải trí gần bờ biển bố trí phía Đông tuyến đường dạo, gần với khu đất các trung tâm, các quảng trường hoặc thuộc đất các dự án resort.

b Các kiến trúc nhỏ, các tiện ích công cộng:

- Bố trí không ảnh hưởng đến giao thông, tầm nhìn ra biển và các hoạt động du lịch.

- Các kiến trúc nhỏ (cây dừa, các khối điêu khắc, đèn trang trí, bồn cây, bậc ngòi, thùng rác, biển hướng dẫn, quảng cáo...) tại các quảng trường du lịch biển có yêu cầu mỹ thuật biểu trưng cho khu du lịch;

- Các khu vực và vòi tắm nước ngọt công cộng ngoài trời có yêu cầu về thẩm mỹ vị trí không ảnh hưởng đến tuyến đường dạo.

6.2. Khu trung tâm và các công trình công cộng dịch vụ du lịch cộng đồng khu du lịch Bãi Trường:

a. Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, chiều cao công trình:

- Tại các trục đường chính thuộc khu lễ hội, khoảng lùi là 5m đối với công trình thấp tầng (tối đa 3 tầng) và các phần mái sảnh, khối tháp của công trình cao tầng; Khoảng lùi là 10m đối với các khối công trình cao 4- 7 tầng, khoảng lùi 15m cho khối công trình cao từ 8- 18tầng.

- Tại các trục đường chính khác, khoảng lùi là 5m đối với công trình thấp tầng (tối đa 3 tầng) và các phần mái sảnh, khối tháp của công trình cao tầng; khoảng lùi là 10m đối với khối công trình 4- 7 tầng và cho khối công trình từ 8- 18 tầng.

- Tại các trục đường khu vực, khoảng lùi là 4m đối với công trình dưới 7 tầng và các phần mái sảnh, khối tháp của công trình cao tầng; khoảng lùi là 10m đối với khối công trình 7- 12 tầng, khoảng lùi 15m đối với khối công trình từ 12- 18 tầng.

- Tại các khu trung tâm đi bộ- mua sắm- giải trí, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ đối với các công trình thấp tầng (tối đa 3 tầng) và các phần mái sảnh, khối tháp của công trình cao tầng; khoảng lùi là 5m đối với khối công trình trên 4 tầng, khoảng lùi 10m đối với khối công trình trên 7 tầng.

b. Mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng các công trình tối đa 50% đối với các công trình 7 tầng trở xuống và 30% đối với công trình trên 7 tầng. Diện tích còn lại bố trí các tiện ích phụ trợ công trình (sân, thềm, sân có mái che dải động, bồn cây, thảm cỏ, bể cảnh, và chỗ để xe), có hình thức thẩm mỹ, không che chắn khối chính của công trình.

c. Hình khối kiến trúc và màu sắc công trình:

- Hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, bền vững.

- Sử dụng nhiều không gian tiếp cận với đường phố (hiên ngắm cảnh, caphé), cửa có kích thước rộng.

- Khu vực trung tâm lễ hội sử dụng các kết cấu mái dây văng, di động tạo không gian lớn và sử dụng đa chức năng.

- Hạn chế các màu tối hoặc màu gây chói cho bề mặt ngoài công trình.

d. Các yêu cầu về tổ chức cây xanh, ngoại thất và không gian ngoài công trình:

- Không gian xung quanh công trình thuộc khuôn viên khu đất xây dựng, trồng cây có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trong bồn.

- Hàng rào khuôn viên các công trình khuyến khích sử dụng hình thức ước lệ bằng bồn cây xanh, mảng cỏ...Không được sử dụng hàng rào có mảng đặc cao che tầm nhìn giữa công trình và đường phố.

- Cổng và sảnh đón giáp với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo không ảnh hưởng đến giao thông trên đường phố.

- Hạn chế các mảng màu tối, màu gây chói.

- Các khuôn viên khu vực biểu diễn ngoài trời của khu trung tâm lễ hội được tổ chức sân khấu cố định hoặc di động, có các bậc ngồi xem cho cộng đồng.

e. Các yêu cầu khác:

- Chiều rộng và chỉ giới đường đỏ các lối đi bộ và không gian mở trong khu thương mại- đi bộ được xác định cụ thể trong quy hoạch chi tiết 1/500. Các mặt lát có yêu cầu trang trí thẩm mỹ, bố trí các ghế nghỉ chân, bề cảnh, bồn cây dải động, mái che nắng.

- Cây trồng theo chủng loại đặc trưng biển (cọ, dừa) tại các vị trí không ảnh hưởng đến luồng đi bộ.

- Bãi đỗ xe phục vụ các trung tâm công cộng theo vị trí quy hoạch và trong khuôn viên công trình. Không bố trí bãi đỗ trong công trình đối với khu phố đi bộ.

6.3. Các khu dự án du lịch, khu resort tại khu du lịch Bãi Trường :

Tạo điểm nhấn kiến trúc (landmark) cho khu du lịch Bãi Trường bằng các khách sạn cao tầng, vị trí trên các trục chính, gần với trung tâm hoặc với quảng trường du lịch.

a. Yêu cầu về lô đất:

Tuỳ quy mô diện tích đất và giải pháp kiến trúc, bề rộng lô đất không nhỏ hơn 100m đối với công trình khách sạn cao tầng; bề rộng lô đất không nhỏ hơn 20m, đối với khu thấp tầng ven biển và ven hồ; bề rộng lô đất không nhỏ hơn 30m đối với các khu phố du lịch.

b. Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, chiều cao công trình:

- Tại các trục đường chính thuộc đoạn tuyến khu lễ hội, khoảng lùi 15m đối với các khu biệt thự du lịch thấp tầng (tối đa 3 tầng) và các phần mái sảnh, phần khối thấp của công trình cao tầng; khoảng lùi là 20m đối với cho các khối công trình cao 4- 7 tầng, khoảng lùi 25m cho khối công trình từ 8- 18tầng.

- Tại các trục đường chính khác, khoảng lùi là 10m đối với các khu biệt thự thấp tầng (tối đa 3 tầng) và các phần mái sảnh, phần khối thấp của công trình cao tầng; khoảng lùi là 15m đối với khối công trình cao 4- 7 tầng, khoảng lùi 20m đối với khối công trình cao từ 8- 18 tầng.

- Tại các trục đường khu vực, khoảng lùi là 10m đối với các công trình dưới 7 tầng và các phần mái sảnh, khối thấp của công trình cao tầng; khoảng lùi là 15m đối với các khối công trình cao 8- 18tầng.

- Tại các khu trung tâm, các khu phố du lịch có mật độ xây dựng tập trung, khoảng lùi được áp dụng cho các công trình khách sạn thấp tầng là 5m đối với công trình dưới 7 tầng và các phần mái sảnh, khối thấp của công trình cao tầng; khoảng lùi 10m đối với khối công trình cao 8- 18 tầng.

c. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng đạt tối đa 20% đối với các công trình biệt thự thấp tầng, 35% đối với công trình khách sạn cao trên 7 tầng, 40% đối với các công trình khách sạn dưới 7 tầng và 30% đối với các khu vực xây dựng hỗn hợp khách sạn- biệt thự.

- Diện tích còn lại là không gian ngoài công trình và các tiện ích phụ trợ công trình (mái sảnh, sân, thềm, bồn cây, thảm cỏ, bể cảnh, và chỗ quay xe) hình thức thảm cỏ cao, không che chắn khối chính của công trình.

d. Hình khối kiến trúc và màu sắc công trình :

- Hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, bền vững.

- Các khách sạn cao tầng khuyến khích giải pháp kiến trúc giạt cấp thấp dần về hướng biển, hướng hồ hoặc hướng trục đường chính, ưu tiên sử dụng những vật liệu có tính địa phương.

- Hạn chế sử dụng các màu tối, màu gây chói cho bề mặt công trình.

e. Các yêu cầu về tổ chức cây xanh, ngoại thất và không gian ngoài công trình:

- Cây trồng xung quanh không gian khách sạn cao tầng thuộc khuôn viên khu đất, hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trong bồn. Các thảm cỏ lớn, các bể phun, các sân có mặt lát trang trí đẹp.

- Các khu biệt thự có lối vào cho từng cụm nhà, sử dụng các mặt lát trang trí đẹp, hạn chế có các sân rộng.

- Hàng rào cho khuôn viên các công trình khách sạn hoặc khuôn viên cụm biệt thự khuyến khích sử dụng hình thức ước lệ, bằng bồn cây xanh, mảng cỏ...Không được sử dụng hàng rào có mảng đặc cao che tầm nhìn giữa công trình và đường phố.

- Sử dụng màu sáng cho công trình, hạn chế các mảng màu tối, màu gây chói. Các tiện ích của công trình như biển hiệu, mái che sử dụng màu có hiệu ứng mạnh.

f. Các yêu cầu khác :

- Chiều rộng và chỉ giới đường đỏ các đường khu vực, lối đi bộ và khoảng mở trong các khu resort được xác định cụ thể trong các dự án quy hoạch chi tiết. Trong khu vực trên hạn chế hoạt động của ô tô và xe máy. Các lối đi bộ và khoảng mở sử dụng các mặt lát có yêu cầu trang trí, bố trí các ghế nghỉ chân, mái che nắng. Sử dụng cây chủng loại đặc trưng biển (cọ, dừa) tại các vị trí không ảnh hưởng đến luồng đi bộ.

- Bãi đỗ xe theo các vị trí quy hoạch và trong khuôn viên công trình.

6.4. Khu vực phát triển đô thị Đường Bào và Suối Lớn :

a. Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, chiều cao công trình

- Các trung tâm đô thị:

+ Tại các trục đường chính đô thị (trục Đông Tây), khoảng lùi 5m đối với công trình thấp tầng (tối đa 3 tầng) và các phần mái sảnh, khối thấp của công trình cao tầng; khoảng lùi là 10m đối với khối công trình cao trên 4 tầng.

+ Tại các trục đường khu vực, khoảng lùi là 4m đối với công trình dưới 7 tầng và các phần mái sảnh, khối thấp của công trình cao tầng; khoảng lùi 10m đối với các khối công trình cao trên 7tầng.

+ Tại khu trung tâm thương mại (trục chính Bắc- Nam) có dạng nhà ở kết hợp dịch vụ du lịch, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ đối với các công trình thấp tầng (tối đa 3 tầng); khoảng lùi 5m đối với các khối công trình cao 4 tầng trở lên.

- Các khu nhà ở

+ Tại các trục đường chính đô thị (trục Đông Tây), khoảng lùi đối với khu ở thấp tầng: 5m đối với khu nhà ở có vườn và 10m đối với khu nhà ở biệt thự; khoảng lùi 10m đối với các khối công trình nhà ở cao trên 4 tầng.

+ Tại các trục đường khu vực, khoảng lùi cho khu ở thấp tầng: khoảng lùi 4m đối với khu nhà ở có vườn và 10m đối với khu nhà ở biệt thự; khoảng lùi là 10m đối với các khối công trình nhà ở cao trên 4tầng.

+ Đối với các khu nhà ở chung cư, khoảng lùi là 15m cho các khối chung cư thấp (dưới 3tầng) và khoảng lùi 20m đối với các khối nhà 4 tầng trở lên.

- Các công trình công cộng đô thị

+ Đối với công trình trường học và dịch vụ y tế khu vực, khoảng lùi chung cho các vị trí xây dựng là 20m.

+ Đối với công trình y tế cấp đô thị (bệnh viện tại khu ở Dương xanh thuộc đô thị Suối Lớn) khoảng lùi đối với các tuyến đường khu vực là 20m, đối với tuyến trục chính là 30m.

+ Đối với các khu chợ đô thị và khu ở, phải có quảng trường trước cổng chợ, khoảng lùi đối với cổng là 30m, khoảng lùi 40m đối với nhà lồng chợ.

b. Mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng các công trình công cộng thương mại, dịch vụ tại khu vực trung tâm đô thị tối đa 50% đối với các công trình 7 tầng trở xuống và 30% đối với công trình trên 7 tầng.

- Mật độ xây dựng các công trình trường học, y tế tối đa là 25% đối với công trình dưới 3 tầng và 20% đối với công trình 4 tầng trở lên.

- Mật độ các khu nhà ở biệt thự là 20%, nhà ở có vườn là 25% và các khu nhà chung cư là 35%, các khu nhà tại phố trung tâm là 50%.

c. Hình khối kiến trúc và màu sắc công trình

- Kiến trúc công trình đô thị với hình khối đơn giản, bền vững.

- Đối với nhà ở có vườn, nhà ở biệt thự sử dụng các vật liệu đặc trưng của địa phương, sử dụng kiến trúc có mái dốc, có nhiều không gian bán mở (hiên, thềm, lối đi có mái).

- Đối với nhà chung cư ở trục phố trung tâm có thể sử dụng không gian tầng trệt cho các hoạt động công cộng.

- Hạn chế sử dụng các màu tối, màu gây chói cho bề mặt công trình.

d. Các yêu cầu về tổ chức cây xanh, ngoại thất và không gian ngoài công trình

- Không gian xung quanh công trình công cộng đô thị và biệt thự trồng cây có bóng mát, hình thức trang trí đẹp. Hàng rào cho khuôn viên công trình khuyến khích sử dụng hình thức ước lệ, bằng bồn cây xanh, mảng cỏ..., hạn chế sử dụng hàng rào có mảng đặc cao che tầm nhìn giữa công trình và đường phố.

- Khu ở lô nhà vườn phải có cổng và hàng rào, hình thức dân dã (bằng cây hoặc vật liệu tre gỗ). Khuyến khích trồng vườn cây ăn trái về phía đường phố để tạo hình ảnh riêng.

- Cổng và các khoảng trước công trình công cộng phải đảm bảo không ảnh hưởng đến luồng giao thông trên đường phố bên ngoài công trình.

- Các khuôn viên khu vực hoạt động ngoài trời, khu thể thao trung tâm, chợ... phải có khoảng sân và dải cây xanh xung quanh công trình.

e. Các yêu cầu khác:

- Bãi đỗ xe phục vụ các trung tâm công cộng của đô thị theo các vị trí quy hoạch và trong khuôn viên công trình.

6.5. Khu vực phát triển dịch vụ cảng và công nghiệp Vịnh Đà:

Giáp pháp thiết kế đô thị cho khu vực này sẽ được nghiên cứu cụ thể tại quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

7. Quy hoạch phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Giao thông thủy:

+ Cảng Vịnh Đầm: cảng hành khách kết hợp hàng hoá quy mô vừa, cảng hành khách bố trí ở phía Bắc, tiếp nhận tàu du lịch quốc tế loại 2.000 khách và các loại tàu cao tốc, tàu cánh ngầm, kết hợp bến du thuyền; Khu cảng hàng hóa phía Nam tiếp nhận tàu hàng trọng tải đến 30.000DWT;

+ Cải tạo mở rộng rạch Cầu Sáu và khu trước cảng Vịnh Đầm thành nơi neo đậu tàu thuyền trú bão.

+ Dọc bờ biển Bãi Trường bố trí một số bến du thuyền, trong đó bến chính tại trung tâm Bãi Trường và bến mũi Tào Rũ xây dựng bến neo đậu du thuyền kết hợp với cầu cảng tiếp nhận thuyền du lịch loại vừa.

- Giao thông bộ: Đoạn tỉnh lộ 46 (*mặt cắt 1-1*): đoạn đi qua khu dịch vụ Vịnh Đầm và đô thị Suối Lớn, lộ giới rộng 47m, trong đó mặt đường rộng 2x11,5m, dải phân cách rộng 4m, vỉa hè rộng 2x10m. Chiều dài 2.600m.

b. Quy hoạch mạng lưới giao thông khu du lịch:

- Mạng đường trong khu vực được tổ chức, hỗn hợp với các trục đường chính chạy dọc theo hướng Bắc Nam, các đường nhánh, đường khu vực theo hướng Đông- Tây. Khoảng cách các đường chính từ 500-1000m, đường khu vực 100-300m. Trong khu đô thị mạng lưới đường tổ chức theo dạng ô vuông, khu du lịch mạng lưới phát triển theo dạng tự do.

- Tổng chiều dài mạng lưới đường toàn khu là 90,71km, được phân bố như sau: khu trung tâm Bãi Trường 20,86km; khu Bắc Bãi Trường 24,52km; Khu Nam Bãi Trường 12,67km; Khu đô thị Đường Bào 15,0km; Khu đô thị Suối lớn (phạm vi quy hoạch) 11,62km; Khu Vịnh Đầm 6,04 km (không bao gồm đường nội khu công nghiệp). Tổng diện tích chiếm đất 242,32ha (bao gồm đất bến đỗ xe chiếm diện tích 13,07ha)

- Mạng lưới đường toàn khu gồm các loại cụ thể như sau:

+ Đường vòng đảo (*đường hậu cần khu du lịch, mặt cắt 2-2*): với tính chất là đường giao thông đối ngoại, tuyến này chạy cách bờ biển từ 1.000- 1.500m, lộ giới rộng 42m trong đó: mặt đường rộng 2x10,5m, dải phân cách rộng 5m, vỉa hè rộng 2x8m. Tổng chiều dài 8.345m.

+ Trục đường lễ hội (*mặt cắt 3-3*): lộ giới rộng 68m, trong đó mặt đường rộng 2x10,5m, dải phân cách cây xanh rộng 9m, vỉa hè rộng 2x19m (gồm dải cây xanh rộng 2x8m), tổng chiều dài 4,48m.

+ Đường trục chính khu du lịch (*mặt cắt 3'-3'*) lộ giới rộng 63m, trong đó mặt đường rộng 2x11,5m, dải phân cách cây xanh rộng 10m, vỉa hè rộng 2x15m. Tổng chiều dài ,065km.

+ Đường trục chính khu vực (*mặt cắt 4-4*) lộ giới rộng 36m, trong đó mặt đường rộng 2x10,5m, dải phân cách rộng 3m vỉa hè rộng 2x6m. Tổng chiều dài 10,27km.

+ Đường liên khu vực (*mặt cắt 5-5*) lộ giới rộng 24m, trong đó mặt đường rộng 12m, vỉa hè rộng 2x6m. Tổng chiều dài 24,12km.

+ Đường khu vực (*mặt cắt 6-6*) lộ giới rộng 18m, trong đó mặt đường rộng 8m, vỉa hè rộng 2x5m. Tổng chiều dài 22,275km.

+ Đường nội bộ (*mặt cắt 7-7*) lộ giới rộng 12m trong đó: mặt đường rộng 6m, vỉa hè rộng 2x3m. Tổng chiều dài 20,57km.

c. Phương tiện giao thông chính và các công trình phục vụ:

- Sử dụng phương tiện giao thông ít gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn đồng thời đảm bảo được nhu cầu đi lại của du khách. Trong khu du lịch khuyến khích sử dụng xe động cơ điện và xe đạp.

- Giao thông công cộng sử dụng xe điện lộ trình chạy theo các đường trục chính, các trạm xe buýt bố trí cách nhau từ 300- 500m/trạm. Điểm đỗ xe bố trí chủ yếu tại các khu trung tâm đô thị và khu trung tâm du lịch, tỷ lệ chiếm đất xây dựng 2,5%, trong đó điểm đỗ xe cấp khu vực có quy mô từ 0,2- 0,5ha và điểm đỗ nội bộ có quy mô 0,05- 0,2ha.

- Bố trí kè đảm bảo tính ổn định nền đường tại các vị trí đường chạy ven biển không bờ cảng, với độ dốc taluy là 1:1

d. Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa hoặc Bê tông Xi măng.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a. San nền các khu chức năng:

- Giải pháp san lấp cân bằng đào đắp tại chỗ, hạn chế tối đa việc vận chuyển đất từ nơi khác đến. Các khu vực ven sườn núi, ven biển có độ dốc lớn hơn 10% khi xây dựng công trình cần san nền cục bộ cho từng công trình.

- Đào hồ tại khu vực thấp, trũng đồng thời bố trí đập, van xả để thuận lợi cho việc thoát nước mùa mưa, giữ nước trong mùa khô, tạo cảnh quan môi trường khu du lịch và lấy đất để tôn nền cho các khu vực thấp. Hồ được xây dựng liên hoàn, nối với nhau bằng các cầu và kênh, chiều rộng tối thiểu là 15m, sâu từ 2-4m. Cao độ đáy hồ từ -0,5 đến 1,5m, chiều cao $H_{\max} = 1$ đến 2m, có biện pháp xử lý đáy hồ.

- Khối lượng san lấp chủ yếu như sau:

+ Khu Trung tâm du lịch: tổng khối lượng đào: $582.950m^3$; tổng khối lượng đắp: $878.343m^3$; khối lượng vật liệu vận chuyển từ nơi khác đến $295.393m^3$

+ Khu du lịch Bắc Bãi Trường: tổng khối lượng đào: $978.120m^3$; tổng khối lượng đắp: $835.640m^3$; khối lượng vật liệu thừa $142.480m^3$.

+ Khu đô thị Đường Bào: tổng khối lượng đào: $154.160m^3$; tổng khối lượng đắp: $38.100m^3$; khối lượng vật liệu thừa $116.060m^3$.

+ Khu đô thị Suối Lớn: tổng khối lượng đào: 261.150m^3 ; tổng khối lượng đắp: 561.950m^3 ; khối lượng vật liệu vận chuyển từ nơi khác đến 300.800m^3
+ Khu Vịnh Đàm: tổng khối lượng đào: 20.000m^3 ; tổng khối lượng đắp: 389.730m^3 ; khối lượng vật liệu vận chuyển từ nơi khác đến 369.730m^3

- Khối lượng vật liệu san lấp vận chuyển từ nơi khác đến cho toàn khu là 707.303m^3 . Nguồn vật liệu chủ yếu từ nạo vét kênh rạch cảng Vịnh Đàm và đào hồ cảnh quan.

b. Quy hoạch thoát nước mưa.

- Chọn mạng lưới thoát nước mưa riêng, gồm 2 lưu vực chính: Lưu vực Tây thoát ra biển, diện tích lưu vực khoảng 212ha; Lưu vực khu đô thị Đường Bào và Suối Lớn, thoát xuống khu công viên cây xanh rồi ra rạch Cầu Sáu, diện tích lưu vực khoảng 558ha.

- Mạng lưới thoát nước mặt gồm mương nắp đan và cống hộp BTCT ở đầu tuyến, cuối tuyến dùng cống tròn, mương xây hở. Tại khu vực ven chân núi dùng mương hở. Tổng chiều dài hệ thống thoát nước 139.249m. Bố trí 93 cửa xả thoát nước mặt cho toàn khu quy hoạch.

7.3. Quy hoạch cấp nước

a. Tiêu chuẩn cấp nước: nước du lịch 250- 300 lít/người/ngày-đêm, nước sinh hoạt 100- 120 lít/người/ngày-đêm.

b. Tổng nhu cầu dùng nước: 20.000m^3 /ngày đêm, trong đó khu trung tâm Bãi Trường 5.613m^3 /ngày-đêm, khu Bắc Bãi Trường 2.347m^3 /ngày-đêm, khu Nam Bãi Trường 2.685m^3 /ngày-đêm, khu Đường Bào 3.627m^3 /ngày-đêm, khu Suối Lớn 3.429m^3 /ngày-đêm, khu Vịnh Đàm 2.281m^3 /ngày đêm.

c. Nguồn nước: từ nhà máy nước Suối Lớn và các nhà máy nước trên đảo, trước mắt sử dụng nguồn nước hồ Dương Đông. Để đảm bảo áp lực cấp cho khu vực cần xây dựng 3 trạm bơm tăng áp: trạm 1 tại khu Đường Bào, công suất 12.000m^3 /ngày đêm, áp lực bơm 36m; Trạm 2 tại khu Bắc Bãi Trường, công suất 4.000m^3 /ngày đêm, áp lực bơm 40m; Trạm 3 tại khu Vịnh Đàm, công suất 2.300m^3 /ngày đêm, áp lực bơm 40m.

d. Mạng lưới đường ống: . Mạng cấp nước cho Bãi Trường thuộc mạng thiết kế cấp nước toàn đảo, theo mạng vòng và một số ống nhánh, đường ống có kích thước từ $\varnothing 50 \div \varnothing 400$ mm với tổng chiều dài 65.300m. Bố trí 436 họng cứu hỏa bố trí khoảng cách giữa các họng 150m. Cần có biện pháp tận dụng thu nguồn nước mưa đến các vị trí thích hợp để bơm tưới cây hoặc sử dụng lại nước thải sau khi đã xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép.

7.4. Quy hoạch cấp điện

a. Chỉ tiêu cấp điện:

- Chỉ tiêu điện du lịch tính theo cấp khách sạn: $6 \div 7\text{KW}$ /phòng cho khách sạn 4 $\div$ 5 sao; $5 \div 6\text{KW}$ /phòng cho khách sạn 3 sao.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt (lấy theo chỉ tiêu đô thị loại 2): 1500kwh/người.năm.
- Chỉ tiêu điện công trình công cộng: Từ 15- 50w/m² sàn.

b. Phụ tải điện:

Tổng phụ tải toàn khu quy hoạch là 54.867KW (kể cả dự phòng, tổn hao và hệ số đồng thời), phân làm 4 khu vực :

- Khu du lịch Bãi Trường 45.620Kw, trong đó khu trung tâm 23.467Kw, khu Bắc Bãi Trường 9.603Kw, khu Nam Bãi Trường 12.550

- Khu đô thị Đường Bào : 7.396kw
- Khu đô thị Suối Lớn : 8.945kw
- Khu Vịnh Đầm : 9.295kw

c. Nguồn điện:

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch sử dụng từ nguồn điện cấp cho toàn đảo. Trạm 110KV Bãi Trường có công suất 2x40MVA sẽ cung cấp điện cho toàn khu vực quy hoạch và cho một số phụ tải điện khác ở phía Nam đảo. Diện tích chiếm đất 3.500m².

- Ngoài ra cần khuyến khích sử dụng các thiết bị dùng năng lượng mặt trời, năng lượng gió để giảm tải cho nguồn điện.

d. Mạng lưới điện:

- Lưới 22KV: dùng cáp XLPE chôn ngầm đất. Dự kiến lưới điện trung thế của khu vực chia làm 2 loại:

- + Lưới cung cấp 22KV: gồm 4 điểm điểm phân phối điện (trạm cắt) 22kv, diện tích chiếm đất từ 40- 50m²/ trạm.

- + Lưới phân phối 22kv: từ các điểm phân phối điện 22kv cấp điện cho các phụ tải theo hình thức mạch vòng kín hoặc được cấp điện từ 2 phía, vận hành hở.

- Trạm lưới 22/0,4kv: là trạm xây, trạm kios hoặc đặt bên trong các công trình kiến trúc có quy mô lớn, bán kính cấp điện đảm bảo 300m. Diện tích chiếm đất đối với trạm xây 22- 26m²/trạm, trạm kios 10- 12m²/ trạm. Công suất từ 100- 800KVA/trạm.

- Lưới 0,4kv: dùng cáp ngầm, ưu tiên tại các trục đường chính của khu du lịch, khu đô thị, khu trung tâm.

- Lưới chiếu sáng đường: Lưới chiếu sáng đường phố dùng cáp XLPE chôn ngầm đất.

- Khối lượng xây dựng: Tổng số trạm 22/0,4KV (không kể các trạm xây dựng trong cụm công nghiệp Vịnh Đầm) là 171 trạm. Tổng chiều dài tuyến cáp ngầm 22KV: 72,8km. Tổng chiều dài cáp ngầm 0,4KV: 85,8km. Tổng chiều dài lưới chiếu sáng đường: 174,7km.

7.5. Quy hoạch thoát nước bản- vệ sinh môi trường

a. Tiêu chuẩn:

Tiêu chuẩn nước thải tính bằng 90% tiêu chuẩn cấp nước, tiêu chuẩn chất thải rắn(CTR): 1-1,2kg/người-ngày; Khối lượng nước thải 11.000m³/ngày. Khối lượng CTR : 60 tấn/ngày.

b. Thoát nước bản:

- Nước thải bản sau khi xử lý cục bộ tại công trình (bể tự hoại) được thoát vào hệ thống thoát nước thải riêng dẫn về trạm xử lý tập trung đạt tiêu chuẩn vệ sinh trước khi thải ra môi trường hoặc được giữ lại trong hồ để tưới cho cây trồng, rửa đường, dự phòng cho cứu hỏa.

- Hệ thống thoát nước bản, bao gồm:

+ Bố trí 03 trạm làm sạch bằng sinh học cho 3 khu vực: Trạm làm sạch số 1 cho khu vực phía Bắc, công suất 4.400 m³/ ngày; Trạm làm sạch số 2 cho khu vực trung tâm và phần tây đô thị Suối Lớn, công suất 4.000 m³/ ngày. Trạm làm sạch số 3 cho khu vực phía Nam, xử lý cho khu Vịnh Đầm và phần Nam đô thị Suối Lớn, công suất 2.600 m³/ ngày.

+ Xây dựng 17 trạm bơm chuyển tiếp với tổng công suất 15.000 m³/ngày.

+ Chiều dài đường cống tự chảy D200÷ D400: 107.118m.

+ Chiều dài đường ống áp lực Ø60÷Ø300: 17.450m.

c. Vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn (CTR) được tập trung xử lý tại Hàm Ninh bằng phương pháp thu gom tại các điểm trung chuyển gần tuyến đường hậu cần du lịch.

- Bố trí 5 điểm điểm trung chuyển CTR cách nhau khoảng 1,5-3km, thu gom lượng CTR của 2-3 dự án, có dải cây xanh cách ly.

+ Điểm số 1: thu gom CTR của đô thị Đường Bào và khu Bắc Bãi Trường;

+ Điểm số 2 và 3: thu gom CTR của khu vực trung tâm, chiếm diện tích đất 400m²;

+ Điểm số 4: thu gom CTR của khu vực Suối Lớn và khu Nam Bãi Trường, chiếm diện tích đất 350m²/điểm;

+ Điểm số 5: thu gom CTR của khu vực đô thị Suối Lớn và khu Vịnh Đầm, chiếm diện tích đất 500m².

- Nghĩa trang phục vụ khu đô thị dự kiến tại ấp suối Mây, xã Dương Tơ .

7. Các kiến nghị về triển khai quy hoạch và đầu tư xây dựng:

7.1. Về đầu tư du lịch, khu vực phạm vi ưu tiên đầu tư 800ha tại khu trung tâm và khu Bắc Bãi Trường với tổng quy mô là 800ha và quy mô lưu trú khoảng 5.000- 5.200phòng.

7.2. Về đầu tư khu đô thị mới Đường Bào và Suối Lớn: ưu tiên lập các dự án xây dựng các khu ở tái định cư, dự án các tuyến trục Đông Tây chính nối đường 46 với khu du lịch.

7.3. Hướng đầu tư trọng điểm:

- Các tuyến đường: đường hậu cần du lịch, đoạn tuyến từ Nam cầu Cửa Lấp đến khu trung tâm hành chính; tuyến chính đô thị phía Nam Đường Bào; đoạn tuyến phía Bắc trục chính du lịch (trục lễ hội); các tuyến đường liên hệ đường hậu cần du lịch hướng ra bãi biển.

- Quĩ đất các dự án du lịch từ tuyến trung tâm du lịch ra bờ biển và các khu trung tâm du lịch, chú trọng các dự án khu đi bộ- mua sắm và quảng trường biển, khách sạn cao tầng và cụm khách sạn thấp tầng, khu biệt thự biển... Các khu vực khách sạn cao tầng 3-4 sao cần được thúc đẩy để tăng nhanh số lượng phòng lưu trú du lịch, thu hút đối tượng du lịch.

- Các dự án tại Vịnh Đầm cần sớm lập dự án xây dựng khu công nghiệp- tiểu thủ công nghiệp, phát triển tuyến đường ra cảng Vịnh Đầm dự kiến, triển khai dự án nạo vét cải tạo rạch Cầu Sáu tạo khu đậu tàu thuyền trú bão và một số dịch vụ hậu cần.

Điều 2. Giao cho Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc phối hợp với các Sở ban ngành chức năng:

- Hoàn chỉnh hồ sơ để tổ chức công bố, cắm mốc giới ngoài thực địa quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch- dân cư Bắc và Nam Bãi Trường- huyện Phú Quốc- tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000 để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện.

- Dự thảo quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, lập thủ tục giao cấp đất và giải phóng mặt bằng thực hiện quy hoạch xây dựng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Các Ông (Bà) Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng các Sở, ban (ngành), Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xây dựng trong ranh giới quy hoạch chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký ./. *shu*

Nơi nhận:

- TT.TU
- TT. UBND tỉnh.
- Như điều 3.
- LĐVP+ Đ/c Sáu.
- Lưu VP.



CHỦ TỊCH

Bùi Ngọc Sương