

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----- o O o -----

**NHIỆM VỤ QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG  
KHU DU LỊCH VEN BIỂN VINH MỸ,  
HUYỆN PHÚ LỘC, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**  
ĐỊA ĐIỂM: XÃ VINH MỸ, HUYỆN PHÚ LỘC, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

CHỦ ĐẦU TƯ  
LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH  
**Phòng Kinh tế và Hạ tầng**  
huyện Phú Lộc

ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH  
**Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng**  
Số 1 Thừa Thiên Huế

# MỤC LỤC

<b>PHẦN I: PHẦN MỞ ĐẦU .....</b>	<b>3</b>
1.1. <b>SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH VÀ MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN..3</b>	
1.1.1. <b>Sự cần thiết lập quy hoạch:.....</b>	<b>3</b>
1.1.2. <b>Mục tiêu của đồ án: .....</b>	<b>4</b>
1.1.3. <b>Nhiệm vụ của đồ án: .....</b>	<b>4</b>
1.2. <b>CƠ SỞ LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH .....</b>	<b>5</b>
<b>PHẦN II: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH.....</b>	<b>8</b>
2.1. <b>VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN .....</b>	<b>8</b>
2.1.1. <b>Ranh giới và phạm vi nghiên cứu: .....</b>	<b>8</b>
a) <i>Tên đồ án: .....</i>	<b>8</b>
b) <i>Địa điểm: .....</i>	<b>8</b>
c) <i>Quy mô, phạm vi lập quy hoạch:.....</i>	<b>8</b>
2.1.2. <b>Khí hậu, địa hình, địa chất thủy văn: .....</b>	<b>10</b>
2.2. <b>HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH ..</b>	<b>11</b>
2.2.1. <b>Hiện trạng sử dụng đất: .....</b>	<b>11</b>
2.2.2. <b>Hiện trạng dân số - lao động:.....</b>	<b>11</b>
2.2.3. <b>Hiện trạng hạ tầng xã hội: .....</b>	<b>11</b>
2.2.4. <b>Hiện trạng giao thông:.....</b>	<b>12</b>
2.2.5. <b>Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật: .....</b>	<b>12</b>
a) <i>Hiện trạng san nền: .....</i>	<b>12</b>
b) <i>Hiện trạng thoát nước mưa: .....</i>	<b>12</b>
2.2.6. <b>Hiện trạng cấp nước: .....</b>	<b>12</b>
2.2.7. <b>Hiện trạng cấp điện: .....</b>	<b>12</b>
2.2.8. <b>Hiện trạng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn: .....</b>	<b>13</b>
a) <i>Thoát nước thải: .....</i>	<b>13</b>
b) <i>Quản lý CTR: .....</i>	<b>13</b>
c) <i>Quản lý nghĩa trang: .....</i>	<b>13</b>
2.2.9. <b>Hiện trạng thông tin liên lạc: .....</b>	<b>13</b>
<b>PHẦN III: ĐÁNH GIÁ CHUNG.....</b>	<b>14</b>
3.1. <b>THUẬN LỢI: .....</b>	<b>14</b>
3.2. <b>KHÓ KHĂN:.....</b>	<b>14</b>
3.3. <b>ĐÁNH GIÁ CHUNG: .....</b>	<b>14</b>
<b>PHẦN IV: YÊU CẦU NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH.....</b>	<b>16</b>
4.1. <b>CÁC TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG, ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN             CỦA KHU QUY HOẠCH: .....</b>	<b>16</b>

4.1.1.	Các tính chất, chức năng của khu vực quy hoạch: .....	16
a)	<i>Tính chất:</i> .....	16
b)	<i>Chức năng:</i> .....	16
4.1.2.	Định hướng tổ chức quản lý không gian kiến trúc cảnh quan:.....	16
a)	<i>Định hướng quản lý không gian kiến trúc cảnh quan:</i> .....	16
b)	<i>Quản lý khu vực cảnh quan kiến trúc trọng điểm:</i> .....	17
c)	<i>Định hướng kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:</i> .....	17
4.2.	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN .....	18
4.3.	NỘI DUNG QUY HOẠCH:.....	19
PHẦN V: HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ .....		20
PHẦN VI: TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....		24
6.1.	TIẾN ĐỘ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH:.....	24
6.2.	TỔ CHỨC THỰC HIỆN:.....	24

## PHẦN I: PHẦN MỞ ĐẦU

### 1.1. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH VÀ MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN

#### 1.1.1. Sự cần thiết lập quy hoạch:

Thừa Thiên Huế là một trong những trung tâm du lịch lớn của cả nước và Vùng kinh tế trọng điểm miền Trung với tài nguyên du lịch phong phú, có nhiều tiềm năng thế mạnh như các danh lam thắng cảnh nổi tiếng, các di tích lịch sử, văn hóa (trong đó có nhiều di sản thế giới đã được UNESCO công nhận), Vườn Quốc gia Bạch Mã, đường bờ biển với chiều dài hơn 120km, hệ thống đầm phá lớn nhất Đông Nam Á...

Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10/12/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; trong đó xác định *du lịch là ngành kinh tế mũi nhọn* để xây dựng và phát triển Thừa Thiên Huế trở thành thành phố trực thuộc Trung ương trên nền tảng bảo tồn, phát huy giá trị di sản cố đô và bản sắc văn hóa Huế, với đặc trưng văn hóa, di sản, sinh thái, cảnh quan, thân thiện môi trường và thông minh. Nghị quyết này cũng đồng thời đề ra các nhóm giải pháp về ưu tiên phát triển các khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, đẳng cấp quốc tế; nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, hiệu quả liên kết, hợp tác giữa Thừa Thiên Huế với các địa phương trong vùng, hoàn thiện kết cấu hạ tầng phát triển du lịch và dịch vụ biển, đặc biệt là *phát triển các đô thị nghỉ dưỡng ven biển Điền Lộc, Hải Dương, Thuận An, Vinh Xuân, Vinh Thanh, Vinh Hiền...*

Tuy nhiên, thực tế trong thời gian qua, việc khai thác phát triển du lịch biển trên địa bàn huyện Phú Lộc còn hạn chế, chưa xứng với tiềm năng thế mạnh do nhiều nguyên nhân, trong đó có sự khó khăn về nguồn lực, sự yếu kém về hệ thống hạ tầng du lịch, thiếu các công cụ tổ chức quản lý, định hướng phát triển, kêu gọi đầu tư có hiệu quả...

Trên cơ sở đó, vừa qua UBND tỉnh đã thống nhất chủ trương cho phép lập *Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch ven biển Vinh Mỹ, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.*

Để triển khai thực hiện các giải pháp về thúc đẩy phát triển du lịch biển theo tinh thần Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10/12/2019 của Bộ Chính trị; Đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý và kêu gọi đầu tư nhằm đa dạng hóa nguồn lực, góp phần phát triển kinh tế, thúc đẩy du lịch, tạo công ăn việc làm cho cư dân địa phương, việc triển khai lập quy hoạch phân khu xây dựng tại

các khu vực ven biển huyện Phú Lộc, đặc biệt tại xã Vinh Mỹ là rất cần thiết và cấp bách.

### **1.1.2. Mục tiêu của đồ án:**

- Xây dựng khu tổ hợp dịch vụ du lịch sinh thái ven biển, hiện đại, đồng bộ, bền vững, đẳng cấp.
- Đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng khu du lịch hoàn chỉnh hiện đại, đủ tiêu chuẩn đáp ứng nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng, nhu cầu nhà ở kinh doanh, sinh hoạt và nghỉ ngơi của người dân khu vực cũng như du khách, phù hợp với kiến trúc cảnh quan ven biển.
- Khai thác quỹ đất một cách hợp lý, có hiệu quả sinh lợi cho xã hội và tạo động lực thúc đẩy phát triển toàn diện kinh tế tại khu vực.
- Đáp ứng nhu cầu đầu tư và kinh doanh của Nhà đầu tư.
- Làm căn cứ pháp lý để quản lý quy hoạch, lập dự án đầu tư xây dựng theo đồ án quy hoạch được duyệt.

### **1.1.3. Nhiệm vụ của đồ án:**

- Cụ thể hóa một trong các nhiệm vụ, giải pháp đã được nêu trong Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10/12/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.
- Rà soát sự phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch nông thôn mới xã Vinh Mỹ đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2030 và Quy hoạch sử dụng đất của UBND huyện Phú Lộc đã được phê duyệt.
- Đề xuất các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với Nhiệm vụ thiết kế, quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng và các văn bản pháp luật khác có liên quan.
- Đề xuất các giải pháp tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc trong khu du lịch hài hòa với không gian xung quanh;
- Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch;
- Đề xuất các nội dung về quy hoạch sử dụng đất, bao gồm: xác định diện tích, mật độ xây dựng và chiều cao công trình cho từng lô đất; xác định quy mô các công trình ngầm.
- Đề xuất các giải pháp quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm:

+ Mạng lưới đường giao thông: Các giải pháp quy hoạch giao thông đối ngoại có liên quan đến khu vực thiết kế, giao thông đến đường phân khu vực; mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của các tuyến đường (đến đường phân khu vực);

+ Hệ thống cấp nước: Nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô mạng lưới đường ống cấp nước đến từng công trình và các thông số kỹ thuật chi tiết...;

+ Hệ thống cấp điện: Nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện năng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng...;

+ Hệ thống thoát nước: Mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn...

- Kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan: Đề xuất các giải pháp thiết kế đáp ứng được nhu cầu kiểm soát thực hiện theo các giải pháp quy hoạch của đồ án;

- Đánh giá tác động môi trường và đề xuất các biện pháp bảo vệ môi trường.

- Đề xuất danh mục dự án hoặc hạng mục chính ưu tiên thực hiện, dự kiến sơ bộ về nguồn lực và kế hoạch thực hiện.

## **1.2. CƠ SỞ LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH**

### **1.2.1. Cơ sở pháp lý:**

- Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014;

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017;

- Luật Luật sửa đổi 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013; Văn bản hợp nhất số 21/VBHN-VPQH ngày 10 tháng 12 năm 2018 của Văn phòng Quốc hội;

- Luật Bảo vệ Môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23 tháng 6 năm 2014; Văn bản hợp nhất số 19/VBHN-VPQH ngày 10 tháng 12 năm 2018 của Văn phòng Quốc hội;

- Luật Tài nguyên, Môi trường biển và Hải đảo số 82/2015/QH13 ngày 25 tháng 6 năm 2015; Văn bản hợp nhất số 33/VBHN-VPQH ngày 10 tháng 12 năm 2018 của Văn phòng Quốc hội;

- Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Quy hoạch;
- Nghị định số 40/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Tài nguyên, Môi trường biển và Hải đảo;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch các khu chức năng và quy hoạch nông thôn hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;
- Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10/12/2019 của Bộ Chính Trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2045;
- Căn cứ Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 14/12/2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế v/v Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;
- Căn cứ Quyết định số 2314/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế v/v Phê duyệt danh mục các khu vực phải thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định về phân công phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Văn bản số 9111/UBND-QHXT của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 19/9/2022 về việc rà soát vướng mắc quy hoạch trong quá trình thực hiện dự án; và Văn bản số 3851/SXD-QHKT của Sở xây dựng ngày 14/10/2022 về việc rà soát vướng mắc quy hoạch phân khu đối với một số dự án đang triển khai thực hiện;
- Văn bản số 4762/SKHĐT-XTĐT của Sở kế hoạch Đầu tư ngày 17/11/2022 về việc đề nghị phối hợp cung cấp dữ liệu địa chính phục vụ công tác kêu gọi đầu tư dự án trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Văn bản số 12297/UBND-QHXT của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 18/11/2022 về việc tổ chức thực hiện các đồ án quy hoạch phân khu trên địa bàn tỉnh ( thống nhất chủ trương lập quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch ven biển Vinh Mỹ).

- Văn bản số 5390/UBND-QH của UBND huyện Phú Lộc ngày 01/02/2022 về việc giao nhiệm vụ làm chủ đầu tư lập Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch ven biển Vinh Mỹ.

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

### **1.2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:**

- Tài liệu về khí hậu, thủy văn của tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Các tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam;
- Số liệu điều tra hiện trạng khu vực lập quy hoạch.

### **1.2.3. Các cơ sở bản đồ:**

- Hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch nông thôn mới xã Vinh Mỹ, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2025;
- Bản đồ địa chính khu vực quy hoạch;
- Bản đồ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất huyện Phú Lộc năm mới nhất.



## PHẦN II: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

### 2.1. VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

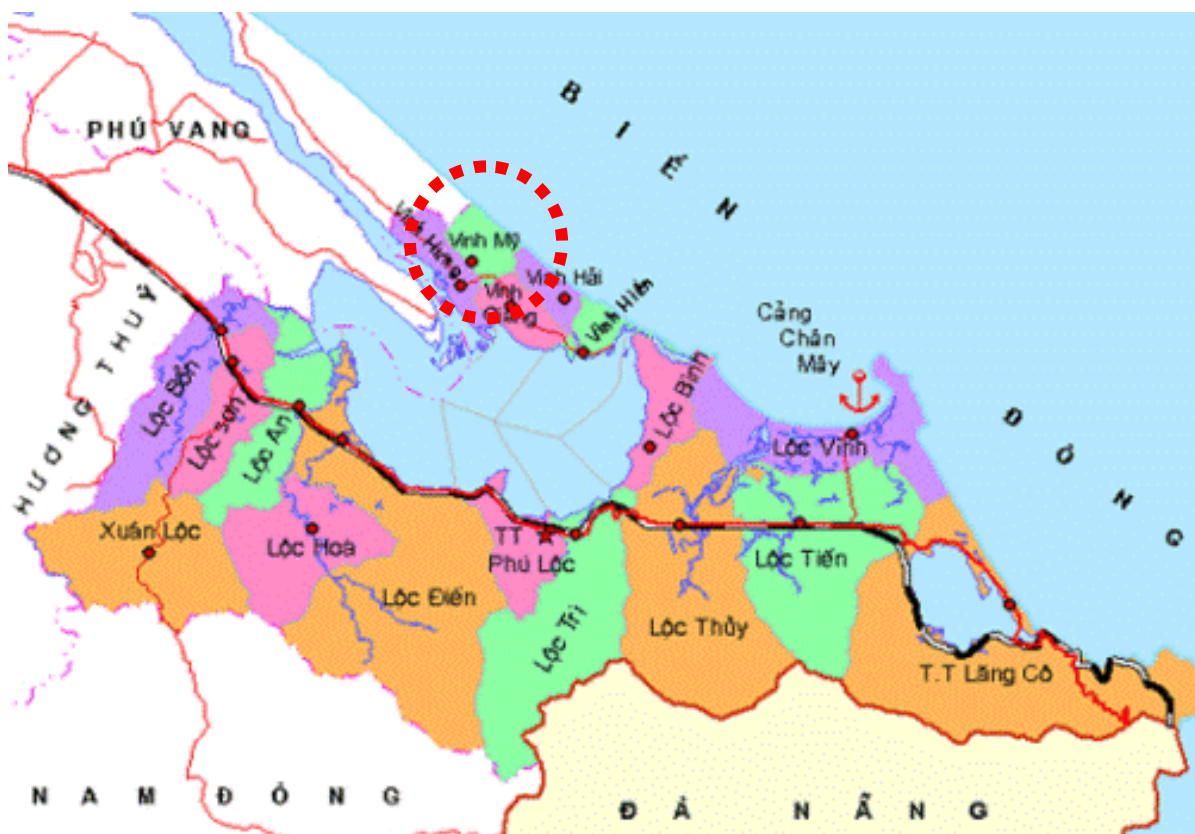
#### 2.1.1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

a) Tên đồ án:

Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch ven biển Vinh Mỹ, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.

b) Địa điểm:

Khu đất lập quy hoạch phân khu xây dựng **Khu du lịch ven biển Vinh Mỹ** thuộc địa bàn xã Vinh Mỹ, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.



c) Quy mô, phạm vi lập quy hoạch:

Quy mô, phạm vi khu đất lập quy hoạch tại khu vực Vinh Mỹ gồm có 02 phương án, cụ thể như sau:

Phương án 1: Quy mô diện tích khu đất khoảng 154ha (chiều ngang khu đất – từ đường mực nước triều trung bình vào đất liền khoảng 0,6km, chiều dài theo bờ biển khoảng 2,9km), có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp biển Đông;
- Phía Tây Bắc: khu đất quốc phòng;
- Phía Tây Nam: giáp khu đất nghĩa địa xã Vinh Mỹ;
- Phía Đông Nam: giáp xã Giang Hải;



*Hình ảnh minh họa: phạm vi khu đất lập quy hoạch - phương án 1*

Phương án 2: Quy mô diện tích khu đất khoảng 93ha (chiều ngang khu đất – từ đường mực nước triều trung bình vào đất liền khoảng 0,6km, chiều dài theo bờ biển khoảng 1,6km), có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp biển Đông;
- Phía Tây Bắc: khu đất quốc phòng;
- Phía Tây Nam: giáp khu đất nghĩa địa thuộc thôn 1 và thôn 2 xã Vinh Mỹ;
- Phía Đông Nam: giáp khu dân cư thôn 3 xã Vinh Mỹ;



*Hình ảnh minh họa: phạm vi khu đất lập quy hoạch - phương án 2*

Như vậy, Phương án 1: phạm vi khu đất bao phủ toàn bộ phần diện tích ven biển của xã Vinh Mỹ (trừ phần đất Quốc Phòng nằm về phía Bắc) từ bãi tắm cộng đồng Thôn 1, xã Vinh Mỹ đến bãi tắm cộng đồng thôn 3, xã Vinh Mỹ.

Phương án 2 giống phương án 1 về chiều ngang khu đất, tuy nhiên về chiều dài theo đường bờ biển thì do khu đất thuộc thôn 3 có bao gồm đất ở dân cư hiện hữu và nghĩa địa nên không đưa vào ranh giới quy hoạch.

Kiến nghị lựa chọn phạm vi quy mô lập quy hoạch theo phương án 2 nhằm tính đến việc tập trung cân đối các quỹ đất cho phát triển du lịch nằm về phía Đông Bắc của xã Vinh Mỹ, phía Đông Nam giữ lại hệ thống ở dân cư nông thôn hiện hữu để phát triển du lịch trải nghiệm du lịch cộng đồng.

### **2.1.2. Khí hậu, địa hình, địa chất thủy văn:**

#### **a) Địa hình địa mạo:**

- Khu vực quy hoạch có địa hình thấp dân từ Tây sang Đông, có cao độ tự nhiên trung bình khoảng từ 4.0 m – 10.0 m. Khu đất có hướng dốc tự nhiên theo hướng Đông Tây, độ dốc khoảng 1% đến 2 %.

- Địa hình khu vực lập dự án tương đối đồng nhất, bằng phẳng không bị chia cắt, nằm trải dài theo bờ biển tổng chiều dài khoảng 800m, chiều rộng khoảng 500m.

#### **b) Khí hậu:**

- Khu vực nghiên cứu nằm trong xã Vinh Mỹ là địa phương nằm trong khu vực chịu ảnh hưởng chung của khí hậu gió mùa, có hai mùa rõ rệt, nắng nóng mưa nhiều, thiên nhiên khắc nghiệt.

+ Nhiệt độ trung bình là:	25 độ C.
+ Nhiệt độ cao nhất trung bình năm:	38 độ C.
+ Nhiệt độ thấp nhất trung bình năm:	20 độ C.
+ Lượng mưa trung bình hàng năm là:	4000 mm.
+ Số giờ nắng trung bình năm:	2000 giờ.

- Chế độ gió: Có nhiều loại gió như: gió Đông Bắc từ tháng 9 đến tháng 3 năm sau, gió Tây Nam từ tháng 4 đến tháng 8, thời gian từ tháng 9 đến hết tháng 11 là mùa thường xuất hiện bão kèm theo mưa lớn gây lũ lụt.

- Chế độ mưa: Tương đối điều hòa, phân bố đều cho 7 tháng, chiếm 78% lượng mưa cả năm, hai tháng có lượng mưa lớn nhất là tháng 10 và tháng 11, lượng mưa trung bình 580-795 mm/tháng, mưa kéo dài từ 10 - 20 ngày trong tháng gây lụt, ngập úng.

#### **c) Địa chất công trình, thủy văn**

- Địa chất công trình: khu vực giáp với biển nên đất có dạng bồi tụ trên nền cát, tầng đất tương đối dày thành phần thịt nặng, độ pH cao, nghèo dinh dưỡng, mùn, thiếu lân, can xi.... Khi đồ án được các cấp có thẩm quyền phê duyệt cần triển khai khoan khảo sát địa chất để phục vụ các bước xây dựng.

- Thủy văn: Khu vực giáp biển chịu ảnh hưởng thủy triều và mực nước biển dâng. Khu vực không có hệ thống sông ngòi chảy qua.

## 2.2. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

### 2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu vực lập quy hoạch có diện tích khoảng **92,9ha**, phần lớn là đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, mặt nước, đất giao thông và đất trống chưa sử dụng.

**Bảng: Thống kê hiện trạng sử dụng đất**

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ
1	Đất rừng phòng hộ	22,69	24,4%
2	Đất rừng xuất	45,00	48,4%
3	Đất nuôi trồng thủy sản	12,89	13,9%
4	Mặt nước	3,18	3,4%
5	Đất khác (giao thông, chưa sử dụng, bãi cát ven biển,...)	9,24	9,9%
	<b>Tổng</b>	<b>93,0</b>	<b>100,0%</b>

### 2.2.2. Hiện trạng dân số - lao động:

Trong khu đất lập quy hoạch không có đất ở dân cư.

### 2.2.3. Hiện trạng hạ tầng xã hội:

Hiện tại trong khu lập quy hoạch không có các công trình hạ tầng xã hội.



Hình ảnh hiện trạng: Bãi biển



Hình ảnh hiện trạng: cảnh quan môi trường

#### **2.2.4. Hiện trạng giao thông:**

Giao thông đối ngoại: tuyến đường vào khu vực lập quy hoạch là đường bê tông nội đồng đi vào khu vực nuôi tôm của các hộ dân.

Giao thông đối nội chủ yếu các đường đất, đường mòn.

#### **2.2.5. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:**

*a) Hiện trạng san nền:*

Khu đất lập quy hoạch có cao độ khá thấp, địa hình tương đối bằng phẳng.

*b) Hiện trạng thoát nước mưa:*

Hiện tại chưa có hệ thống thoát nước mưa. Nước mưa chủ yếu tự chảy theo địa hình rồi thoát ra biển.

#### **2.2.6. Hiện trạng cấp nước:**

Khu đất lập quy hoạch chưa được đầu tư hệ thống cấp nước.

#### **2.2.7. Hiện trạng cấp điện:**

Chưa có hệ thống cấp điện tại khu vực quy hoạch

### **2.2.8. Hiện trạng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:**

*a) Thoát nước thải:*

Trong khu vực lập quy hoạch chưa có hệ thống thu gom nước thải.

*b) Quản lý CTR:*

Trong khu đất lập quy hoạch không có hộ dân nào sinh sống. Khi có rác thải sinh hoạt thì họ tự xử lý bằng cách đốt.

*c) Quản lý nghĩa trang:*

Hiện trạng khu lập quy hoạch có khu vực mồ mả theo dạng tự phát.

### **2.2.9. Hiện trạng thông tin liên lạc:**

Khu đất lập quy hoạch chưa được đầu tư hệ thống thông tin liên lạc.

## **PHẦN III: ĐÁNH GIÁ CHUNG**

### **3.1. THUẬN LỢI:**

- Việc phát triển du lịch biển phù hợp với các định hướng, chiến lược phát triển chung.
- Khu đất nằm sát bờ biển, thuận lợi cho việc xây dựng một khu nghỉ dưỡng ven biển đẳng cấp với cảnh quan thiên nhiên sinh thái, đa dạng.
- Là khu vực trung điểm của tuyến đường kết nối bãi biển Cảnh Dương và bãi biển Thuận An, là cơ sở để phát huy tạo thành cụm tuyến du lịch biển.
- Khu đất có giao thông đối ngoại thuận lợi, dễ kết nối với tuyến Quốc lộ 49B ra quốc lộ 1A. Ngoài ra, khu đất cách sân bay Phú Bài khoảng 22 km, cách Trung tâm thành phố Huế khoảng 34 km, cách Cảng Chân Mây khoảng 32 km.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa có nên khi đầu tư xây dựng mới theo quy hoạch sẽ đồng bộ.

### **3.2. KHÓ KHĂN:**

- Hệ thống kết cấu hạ tầng còn thiếu đồng bộ, công tác quy hoạch chưa theo kịp yêu cầu phát triển.
- Chi phí đầu tư ban đầu lớn.

### **3.3. ĐÁNH GIÁ CHUNG:**

- Nhìn chung, với quỹ đất tương đối sạch, có lợi thế về cảnh quan – môi trường. Khu vực đất quy hoạch xây dựng chủ yếu là đất bằng, thuận lợi cho xây dựng.
- Cảnh quan thiên nhiên của khu vực quy hoạch rất đẹp một mặt giáp biển, môi trường khí hậu trong lành là điều kiện tốt để xây dựng khu du lịch sinh thái chất lượng cao, mang đẳng cấp quốc tế.
- Về hạ tầng: Khu vực chưa có các tuyến đường giao thông đi qua, lối tiếp cận chính là đường bê tông nội đồng, bất lợi cho các phương tiện giao thông cơ giới di chuyển khi thực hiện đầu tư xây dựng. Nước thải trong khu quy hoạch gồm nước thải sinh hoạt, nước mưa hiện tại khu vực quy hoạch chưa có hệ thống công thoát nước, nước thải thoát trực tiếp ra biển. Do đó, việc thực hiện quy hoạch phải đưa ra những giải pháp cụ thể sẽ giảm thiểu những tác động đến môi trường sinh thái.

- Về môi trường: giải pháp thiết kế phải đảm bảo hạn chế các ảnh hưởng đến môi trường, tránh gây ngập cục bộ cho các khu vực lân cận dự án, đồng thời có các biện pháp giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường xã hội khi dự án đi vào vận hành.



## PHẦN IV: YÊU CẦU NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

### 4.1. CÁC TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG, ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA KHU QUY HOẠCH:

#### 4.1.1. Các tính chất, chức năng của khu vực quy hoạch:

##### a) Tính chất:

- Là khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng sinh thái ven biển với đầy đủ các chức năng nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí,... được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, gắn liền với đặc thù cảnh quan ven biển, đáp ứng nhu cầu đầu tư và phục vụ phát triển kinh tế xã hội.

##### b) Chức năng:

Theo định hướng quy hoạch phát triển, khu vực quy hoạch có chức năng là một khu du lịch nghỉ dưỡng. Các khu chức năng chính dự kiến bao gồm:

- Đất thương mại, dịch vụ, khách sạn: tổ hợp khách sạn cao cấp, khách sạn dịch vụ du lịch, bar với khối đế có chức năng thương mại dịch vụ và khối tháp với chức năng khách sạn, kết hợp các hình thức vui chơi, giải trí cho du khách lưu trú, nghỉ dưỡng.

- Đất du lịch nghỉ dưỡng: biệt thự du lịch nghỉ dưỡng cao cấp với không gian biệt lập, kết nối với các không gian xanh, sân thể dục thể thao, cây xanh và mặt nước.

- Đất khu vui chơi giải trí tổng hợp: Xây dựng các khu vui chơi giải trí đẳng cấp, đa dạng và phong phú các loại hình đáp ứng nhu cầu cho mọi lứa tuổi như: các trò chơi mạo hiểm, công viên nước, công viên chủ đề và các dịch vụ đi kèm.

- Đất cây xanh mặt nước, quảng trường là không gian mở cho toàn khu vực lấp quy hoạch.

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

#### 4.1.2. Định hướng tổ chức quản lý không gian kiến trúc cảnh quan:

##### a) Định hướng quản lý không gian kiến trúc cảnh quan:

- Xây dựng từng bước hoàn chỉnh theo hướng phát triển bền vững ven biển có bản sắc riêng.

- Ưu tiên phát triển không gian công cộng, dịch vụ, đặc biệt là không gian cảnh quan ven biển.

- Tuân thủ quy định quản lý không gian cảnh quan ven biển và các quy định khác có liên quan.

*b) Quản lý khu vực cảnh quan kiến trúc trọng điểm:*

- Kiểm soát kiến trúc cảnh quan các công trình điểm nhấn, công trình biểu tượng, quảng trường công cộng liên kết cảnh quan khu vực.

- Thiết lập các quảng trường trung tâm, quảng trường cảnh quan, và quảng trường giao thông đáp ứng tương qua về tỷ lệ, thể hiện rõ ý nghĩa, tính chất và hình ảnh đặc trưng.

- Công trình biểu tượng là công trình kiến trúc trọng điểm, công trình tạo hình, điểm chính tại các không gian mở.

*c) Định hướng kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:*

- Kiểm soát hình thái không gian kiến trúc cảnh quan các công trình điểm nhấn, công trình biểu tượng.

- Kiểm soát tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tỷ lệ diện tích cây xanh, không gian công cộng, các trục giao thông chủ đạo.

- Phát triển không gian đặc thù, không gian cảnh quan của khu du lịch, không gian cảnh quan sinh thái có mật độ xây dựng nhà ở thấp với kiến trúc hài hòa, biệt thự nghỉ dưỡng, công viên cây xanh, thể dục thể thao có mật độ xây dựng thấp.

- Tầng cao và hệ số sử dụng đất sẽ được bố trí phù hợp tại các vị trí lõi, trung tâm của khu du lịch cũng như một số vị trí, bố trí công trình tạo điểm nhấn. Tầng cao và hệ số sẽ giảm dần tại các khu vực du lịch nghỉ dưỡng, công viên cây xanh...

**4.1.3. Định hướng quy mô khách du lịch và lưu trú nhân viên phục vụ:**

Căn cứ quy hoạch phát triển du lịch của tỉnh Thừa Thiên Huế, dự kiến khu vực có quy mô khách du lịch lưu trú và nhân viên phục vụ là khoảng 5.000 người.

(Quy mô khách du lịch lưu trú và nhân viên phục vụ sẽ tiếp tục được nghiên cứu trong giai đoạn lập đề án quy hoạch)

## 4.2. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
<b>1</b>	<b>Dân số</b>		
	Quy mô khách du lịch lưu trú và nhân viên phục vụ	người	5.000
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
2.1	Đất cây xanh, cảnh quan	%	$\geq 30$
2.2	Đất giao thông, HTKT	%	$\geq 10$
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu tầng cao xây dựng</b>		
2.1	Công trình thuộc khu vực trong phạm vi 300m tính từ đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm	Tầng	$\leq 5$ tầng (22m)
2.2	Công trình thuộc khu vực ngoài phạm vi 300m tính từ mực nước triều cao trung bình nhiều năm	Tầng	$\leq 7$ tầng (28m)
2.3	Công trình điểm nhấn	Tầng	$\leq 15$ tầng (60m)
<b>4</b>	<b>Mật độ xây dựng gộp (brutto)</b>	%	$\leq 25$
<b>5</b>	<b>Hệ số sử dụng đất</b>	Lần	$\leq 1,3$
<b>6</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
6.1	Cấp nước		
	- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt, du lịch	L/ng,ngđ	200
	- Tiêu chuẩn cấp nước công trình công cộng, dịch vụ	lít/m <sup>2</sup> sàn-ngđ	5
	- Tiêu chuẩn cấp nước tưới cây, rửa đường	lít/m <sup>2</sup> -ngđ	5
6.2	Cấp điện		
	- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	kw/hộ	2-5
	- Công trình khách sạn	KW/giường	3-4
	- Công trình công cộng, dịch vụ	W/ m <sup>2</sup> sàn	30-50
6.3	Tiêu chuẩn thoát nước thải	% cấp nước SH	100
6.4	Lượng rác thải bình quân	kg/ng ngđ	1,3

### 4.3. NỘI DUNG QUY HOẠCH:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

b) Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực lập quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Xác định chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực lập quy hoạch.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe trên cao, trên mặt đất và ngầm (nếu có);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dẫn và chiếu sáng;

- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông;

- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang.

e) Giải pháp về bảo vệ môi trường:

- Đề xuất các giải pháp về bảo vệ môi trường.

g) Sơ bộ xác định nhu cầu vốn và đề xuất nguồn lực thực hiện.

## PHẦN V: HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

### 5.1. HỒ SƠ SẢN PHẨM:

TT	Tên bản đồ	Tỷ lệ	Bản vẽ màu (A0)	Hồ sơ thu nhỏ (A3)
<b>A</b>	<b>Phần bản vẽ</b>			
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/10.000	x	x
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000	1/2.000	x	x
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000	1/2.000	x	x
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000	1/2.000	x	x
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000	1/2.000	x	x
6	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp; trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình.	Tỷ lệ thích hợp	x	x
7	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.	1/2.000	x	x
8	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước,	1/2.000	x	x

<b>TT</b>	<b>Tên bản đồ</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Bản vẽ màu (A0)</b>	<b>Hồ sơ thu nhỏ (A3)</b>
	cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.			
9	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.	1/2.000	x	x
10	Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng: Xác định chỉ tiêu khống chế về: Khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và tầng ô phố cho khu vực thiết kế.	Tỷ lệ thích hợp	x	x
<b>B</b>	<b>Phần văn bản</b>			
1	Thuyết minh tổng hợp và các văn bản pháp lý liên quan			
2	Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng			
3	Dự thảo tờ trình, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch			

- Số lượng hồ sơ gồm: 08 bộ màu kèm theo 02 đĩa CD chứa toàn bộ nội dung đồ án quy hoạch.

- Nội dung và quy cách hồ sơ tuân thủ theo các quy định tại Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ và Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

- Đối với việc cập nhật CSDL hiện trạng và đồ án quy hoạch trên vào cơ

sở dữ liệu GISHuế; Cơ quan tổ chức lập quy hoạch thực hiện các nội dung được quy định tại Điều 11 của Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 08/7/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định thu thập, cập nhật, quản lý, tích hợp, khai thác và sử dụng dữ liệu dùng chung trên địa bàn tỉnh và các quy định khác có liên quan (Lưu ý việc bổ sung kinh phí thực hiện việc cập nhật đồ án quy hoạch lên nền Gis Huế).

## 5.2. DỰ TOÁN KINH PHÍ

### 5.2.1. Nguồn vốn:

Quy hoạch được lập từ nguồn vốn ngân sách.

### 5.2.2. Dự toán kinh phí:

Dự toán chi phí được tính áp dụng Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị. Cụ thể, với quy mô diện tích khoảng 400 ha, áp dụng định mức theo bảng sau:

**BẢNG DỰ TOÁN CHI PHÍ QUY HOẠCH**

*DVT: Triệu đồng*

STT	Phần việc	Ký hiệu	Đơn vị tính	Khối lượng		Thành tiền
1	CP Lập đồ án quy hoạch	(Gtk)	ha	<b>93,0</b>		818.910.000
2	CP GIS	(Ggis)		10,0%	*(Gtk)	81.891.000
3	CP Lập nhiệm vụ quy hoạch	(Gnv)	ha	93,0		69.052.800
4	CP Thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	(Gtdnv)		20,0%	*(Gnv)	13.810.560
5	CP Thẩm định đồ án quy hoạch	(Gtdqh)		8,04%	*(Gtk)	65.867.142
6	CP quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	(Gqlnv)		7,58%	*(Gtk)	62.097.181
7	CP công bố quy hoạch			Dự toán chi tiết		24.200.000
8	CP lấy ý kiến cộng đồng dân cư			Dự toán chi tiết		15.600.000

9	Chi phí phản biện	(Gpb)		3,00%	*(Gtk)		24.567.300
10	Chi phí lựa chọn nhà thầu	(Glent)		0,82%	*(Gtk)		6.682.306
11	Thuế VAT của CP lập đồ án có GIS, lập nhiệm vụ quy hoạch và lựa chọn nhà thầu			10,0%	*(Gtk+ Ggis+ Gnv+ Glent)		78.122.888
	<b>Tổng chi phí lập quy hoạch (Z)</b>						<b>1.260.801.177</b>
12	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành			(Z)*	0,95%	*50%	5.988.806
13	Chi phí kiểm toán dự án hoàn thành			(Z)*	1,60%		20.172.819
	<b>Tổng cộng</b>						<b>1.286.962.802</b>

( Bảng chữ: Một tỷ, hai trăm tám mươi sáu triệu, chín trăm sáu mươi hai ngàn, tám trăm lẻ hai đồng)



## **PHẦN VI: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **6.1. TIẾN ĐỘ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH:**

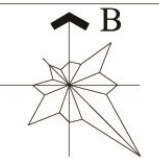
- Bắt đầu thực hiện: Sau 06 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn lập đồ án quy hoạch.

### **6.2. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:**

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế.
- Cơ quan tổ chức lập: UBND huyện Phú Lộc.
- Chủ đầu tư: Phòng kinh tế và Hạ tầng huyện Phú Lộc.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Theo quy định của pháp luật hiện hành./.

# CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ

# SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH



## VỊ TRÍ KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH

**THÔN 1**  
 DÂN SỐ NĂM 2019: 1.189 NGƯỜI  
 SỐ HỘ NĂM 2019: 343  
 DÂN SỐ NĂM 2025: 1.297 NGƯỜI  
 SỐ HỘ NĂM 2025: 375

**THÔN 2**  
 DÂN SỐ NĂM 2019: 925 NGƯỜI  
 SỐ HỘ NĂM 2019: 312  
 DÂN SỐ NĂM 2025: 1.177 NGƯỜI  
 SỐ HỘ NĂM 2025: 398

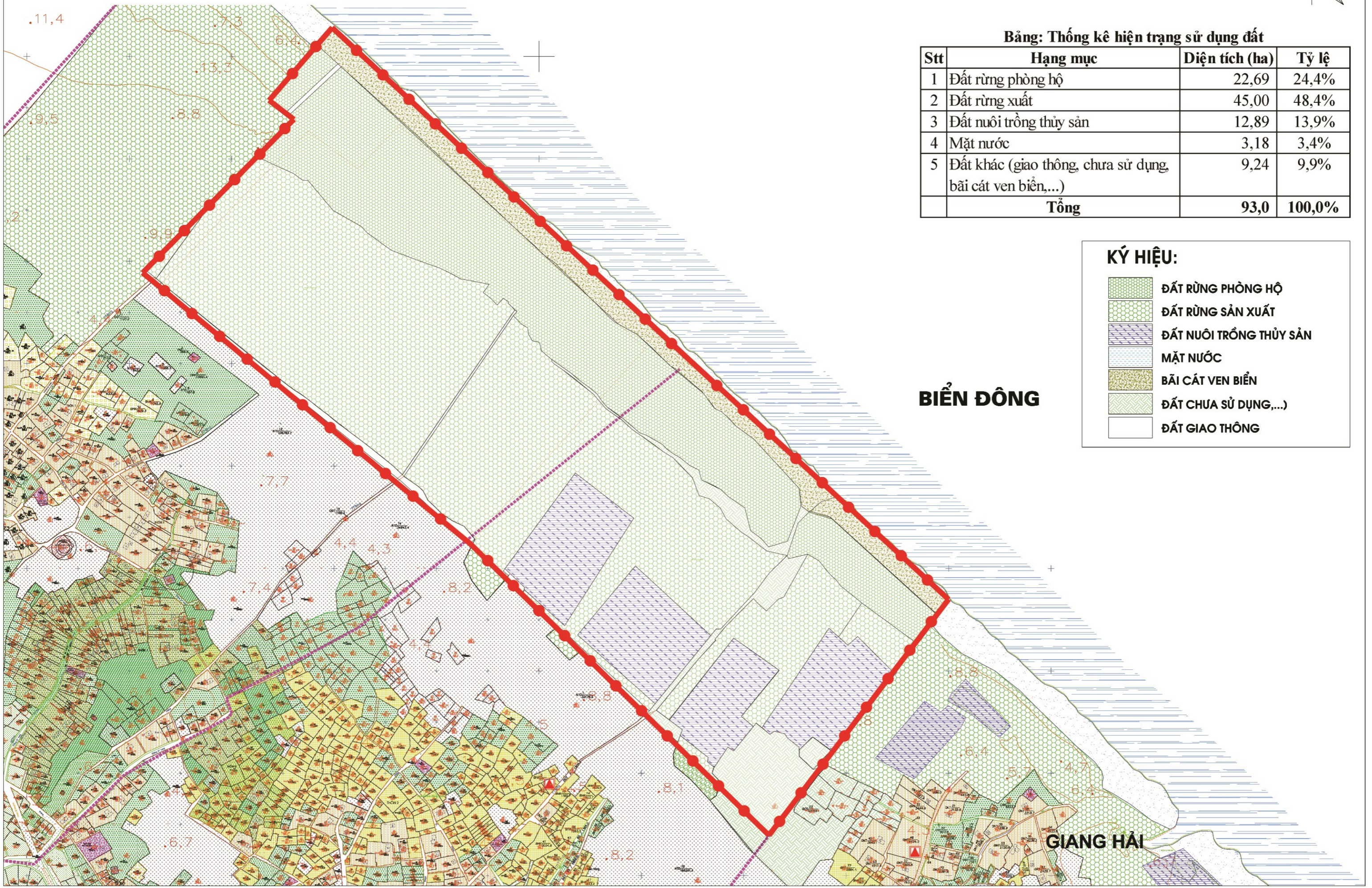
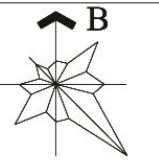
**KHU TRUNG TÂM XÃ**  
 S=46,5HA

**THÔN 5**  
 DÂN SỐ NĂM 2019: 716 NGƯỜI  
 SỐ HỘ NĂM 2019: 219  
 DÂN SỐ NĂM 2025: 820 NGƯỜI  
 SỐ HỘ NĂM 2025: 251

**KHU VUI CHƠI GIẢI TRÍ**  
**BÃI TẮM CỘNG ĐỒNG THÔN 3**  
 Bãi Tắm Thôn 3 xã Vinh Mỹ  
 S=2,5ha, dài 500m, rộng 60-100m  
 (QĐ 628/2013)

- KÝ HIỆU:**
- ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG CẢI TẠO
  - ĐẤT Ở MỚI
  - ĐẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH
  - ĐẤT CÂY XANH - CÔNG VIÊN - TDIT
  - MẶT NƯỚC
  - ĐẤT CƠ QUAN
  - ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN
  - ĐẤT TRỒNG LÚA
  - ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM
  - ĐẤT TRỒNG CÂY HẰNG NĂM
  - ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
  - ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA
  - ĐẤT BẢNG CHUA SỬ DỤNG
  - ĐẤT GIÁO DỤC
  - ĐẤT THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ
  - ĐẤT Y TẾ
  - ĐẤT VĂN HÓA
  - ĐẤT DỊCH VỤ DU LỊCH
  - BÃI TRUNG CHUYỂN RÁC
  - ĐẤT NGHĨA TRANG MỚI
  - ĐẤT TRANG TRẠI CHĂN NUÔI

QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG KHU DU LỊCH VEN BIÊN VINH MỸ, HUYỆN PHÚ LỘC, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ  
**BẢN ĐỒ RANH GIỚI NGHIÊN CỨU, PHẠM VI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH**



**Bảng: Thống kê hiện trạng sử dụng đất**

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ
1	Đất rừng phòng hộ	22,69	24,4%
2	Đất rừng xuất	45,00	48,4%
3	Đất nuôi trồng thủy sản	12,89	13,9%
4	Mặt nước	3,18	3,4%
5	Đất khác (giao thông, chưa sử dụng, bãi cát ven biển,...)	9,24	9,9%
<b>Tổng</b>		<b>93,0</b>	<b>100,0%</b>

**KÝ HIỆU:**

-  ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
-  ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
-  ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN
-  MẶT NƯỚC
-  BÃI CÁT VEN BIỂN
-  ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG,...)
-  ĐẤT GIAO THÔNG