

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

Số: **2200** /QĐ-UBND

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

Thừa Thiên Huế, ngày **21** tháng 9 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng  
Khu quần thể sân golf - làng du lịch sinh thái phong cảnh Việt Nam  
phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế

UBND TỈNH THỪA THIÊN HUẾ  
SỞ XÂY DỰNG THỪA THIÊN HUẾ  
CÔNG VĂN ĐỀN  
Số: 4908  
Ngày 03 tháng 10 năm 16

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 khu chúc năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1946/QĐ-TTg ngày 26 tháng 11 năm 2009 của Thủ Tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch sân Golf Việt Nam đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2009 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2015 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 649/QĐ-TTg ngày 6 tháng 5 năm 2014 của Thủ Tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều Chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ ý kiến của Thường trực Hội đồng Nhân dân tỉnh tại Công văn số 106/HĐND-THKT ngày 12 tháng 9 năm 2016 về việc thống nhất Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu quần thể sân golf - làng du lịch sinh thái phong cảnh Việt Nam;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Văn bản thẩm định số 1609/TĐ-SXD ngày 10 tháng 8 năm 2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu quần thể sân golf - làng du lịch sinh thái phong cảnh Việt Nam tại phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chính được nêu tại Nhiệm vụ quy hoạch ban hành kèm theo Quyết định này.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

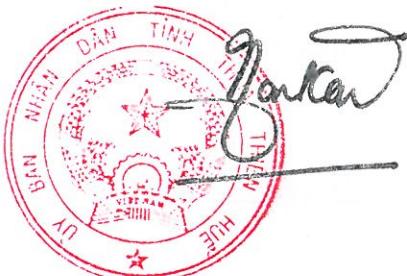


**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài Chính, Giám đốc Kho Bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Hương Thủy và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:*

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP; LD;
- Lưu VT, XD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Cao**

### NHIỆM VỤ THIẾT KẾ

#### Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng

Khu quần thể sân golf - làng du lịch sinh thái phong cảnh Việt Nam  
phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2200/QĐ-UBND ngày 21/9/2016  
của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế)

**1. Tên quy hoạch:** Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu quần thể sân golf - làng du lịch sinh thái phong cảnh Việt Nam tại phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

**2. Phạm vi lập quy hoạch:** Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế có ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp khu tái định cư khu vực 01 phường Thủy Dương, thị xã Hương Thuỷ.
- Phía Nam giáp khu rừng thông xã Thuỷ Bằng, Tây Nam – Huế.
- Phía Đông giáp địa phận phường Thuỷ Phương, thị xã Hương Thuỷ.
- Phía Tây giáp khu di tích Chín Hầm, khu du lịch Huyền Trần Công Chúa.

**3. Quy mô:** Diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 439,3ha.

#### 4. Tính chất:

- Là khu quần thể sân Golf - làng du lịch sinh thái phong cảnh Việt Nam để phục vụ cho các hoạt động thể thao, kinh doanh du lịch, dịch vụ vui chơi giải trí, nghỉ ngơi; đồng thời, góp phần tôn tạo cảnh quan Huế và vùng phụ cận.

- Là khu vực phát triển các khu dân cư xây dựng mới, các khu du lịch, dịch vụ.

#### 5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản:

##### a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu: ≤ 20%.
- Mật độ xây dựng gộp đối với khu ở: 30 - 45%.
- Chỉ tiêu đất ở: ≤ 50m<sup>2</sup>/người.

##### b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước: 150 – 180 lít/người/ngày đêm;
- Tỉ lệ thu gom nước thải: 100%;
- Tỉ lệ thu gom chất thải rắn: 1,0 – 1,3 kg/người/ngày đêm.

##### c) Cấp điện:

- + Công trình công cộng, dịch vụ: 15-30 W/m<sup>2</sup> sàn;

- + Khu sân bãi, khu thể thao: 20 W/m<sup>2</sup> sàn;
- + Công viên, vườn hoa: 10-12 Kw/ha;
- + Chiếu sáng: 7-15 Kw/km.

## **6. Nội dung quy hoạch:**

### a) Phân tích và đánh giá hiện trạng khu vực nghiên cứu quy hoạch:

- Phân tích và đánh giá hiện trạng địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn, cảnh quan thiên nhiên của Khu quần thể sân golf - làng du lịch sinh thái phong cảnh Việt Nam,... và các điều kiện tự nhiên có liên quan khác.

- Rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất và xác định quỹ đất thuận lợi trong việc xây dựng sân golf, phát triển nhà ở và các công trình thương mại dịch vụ...

- Rà soát, đánh giá đồ án quy hoạch Khu quần thể sân golf - làng du lịch sinh thái phong cảnh Việt Nam đã được phê duyệt (lưu ý rà soát kỹ ranh giới lập quy hoạch) và một số quy hoạch lân cận như khu tái định cư khu vực 01 phường Thủy Dương, khu quần thể sân Golf Huế...; đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch và các khu vực lân cận.

- Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: các tuyến giao thông kết nối từ đường Trung Nữ Vương đến khu quy hoạch và các khu vực lân cận; cao độ nền xây dựng, hệ thống thoát nước, hệ thống cấp nước sạch, hệ thống cấp điện và điện chiếu sáng,...

### b) Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của khu vực lập quy hoạch:

- Quy mô dân số, diện tích đối với các loại đất;

- Các chỉ tiêu sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao đối với từng khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch;

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật.

### c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Tính toán và xác định giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian đối với từng khu chức năng như khu vực sân golf (xác định các hướng tuyến đường golf), khu vực phát triển nhà ở, khu du lịch sinh thái, khu vực hạ tầng kỹ thuật, cây xanh,... đảm bảo phù hợp với điều kiện hiện trạng và các Quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn hiện hành.

- Khớp nối các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và đấu nối với các khu vực lân cận; đề xuất điều chỉnh chức năng sử dụng đất, các hướng tuyến giao thông,... (nếu có).

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về diện tích, quy mô công trình, hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa, tối thiểu, mật độ xây dựng đối với từng ô đất.

- Xác định các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với từng ô đất; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

### d) Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc:

- Bố cục không gian kiến trúc toàn khu, đặc biệt đối với các khu vực trọng

tâm, các tuyến, các điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng;

- Xác định các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan đối với từng phân khu, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

d) Định hướng hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cao độ xây dựng đối với từng ô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe; tuyến đường giao thông; hào và tuynel kỹ thuật (nếu có). Đề xuất giải pháp giao thông tĩnh phù hợp;

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

- 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 dây trung thế và hệ thống chiếu sáng;

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

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

e) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.

g) Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

## 7. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí:

a) Hồ sơ sản phẩm:

TT	Nội dung	Tỷ lệ bản vẽ	Quy cách bản vẽ		Hồ sơ thu nhỏ A3
			Màu	Đen trắng	
A	<b>Phần văn bản</b>				
1	Thuyết minh			x	x
2	Tờ trình đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng			x	x
3	Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng			x	x
B	<b>Phần bản vẽ</b>				
1	Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/10.000	x		x
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/2000	x		x

3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường.	1/2000	x		x
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2000	x		x
5	Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/2000	x		x
6	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/2000	x		x
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác	1/2000	x		x
8	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	Theo tỷ lệ phù hợp	x		x
9	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2000	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	Theo tỷ lệ phù hợp	x		x
11	Các bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược	Theo tỷ lệ phù hợp	x		x

- Số lượng hồ sơ gồm 08 bộ màu (cho mỗi loại tỷ lệ bản đồ), kèm theo 08 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; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc 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 chúc năng đặc thù. Lưu ý cần thể hiện bản đồ địa hình lồng ghép bản đồ địa chính đối với các loại bản đồ sau: hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng; hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật; quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật; quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

- Đối với việc cập nhật cơ sở dữ liệu hiện trạng và đồ án quy hoạch trên vào cơ sở dữ liệu GISHue; Chủ đầu tư 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.

b) Dự toán kinh phí: Sau khi nhiệm vụ quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm Lập dự toán cụ thể (xác định theo định mức quy định hoặc lập dự toán chi phí), trình Sở Tài chính thẩm định, trình UBND

tỉnh phê duyệt theo đúng quy định.

- Quá trình thẩm định, Sở Tài chính lưu ý làm việc với Sở Xây dựng để xác định cụ thể ranh giới lập quy hoạch.

c) Nguồn kinh phí thực hiện: Vốn ngân sách.

**8. Tiến độ thực hiện:**

a) Bắt đầu: Thực hiện sau khi nhiệm vụ quy hoạch phân khu được phê duyệt.

b) Thời gian thực hiện: 09 tháng.

**9. Tổ chức thực hiện:**

a) Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thừa Thiên Huế.

b) Cơ quan thẩm định và trình phê duyệt: Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế.

c) Chủ đầu tư: Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế.

**TM.UỶ BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Cao**

(Signature)

