

Số: 524/QĐ-UBND

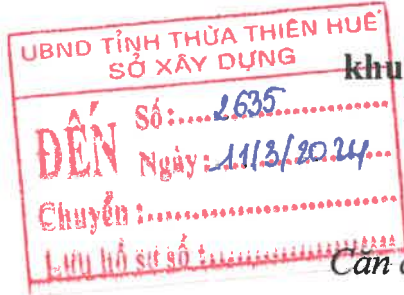
Thừa Thiên Huế, ngày 04 tháng 3 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)  
khu vực Điền Hải - Phong Hải (định hướng thành lập phường),  
huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2045

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

- Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;  
Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;  
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;  
Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;  
Căn cứ Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10 tháng 12 năm 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 Nghị Quyết số 06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;  
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;  
Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;  
Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;  
Căn cứ Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;  
Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều



của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện; quy hoạch xây dựng vùng huyện; quy hoạch đô thị; quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 66/2023/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 của Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 3237/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) khu vực Điền Hải – Phong Hải (định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 24 tháng 5 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung một số nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) định hướng thành lập phường trên địa bàn huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đối với các khu vực: Phong Hiền; Điền Hải – Phong Hải; Trung tâm Phong Điền – Phong Thu; Phong Hòa; Phong An;

Căn cứ Quy chuẩn quy hoạch xây dựng và các văn bản pháp luật hiện hành khác có liên quan;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 692/TTr-SXD ngày 01 tháng 3 năm 2024 và Báo cáo thẩm định số 3789/TĐ-SXD ngày 13 tháng 10 năm 2023.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) khu vực Điền Hải – Phong Hải (định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2045 với những nội dung như sau:

### 1. Phạm vi và ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm toàn bộ diện tích địa giới hành chính của xã Phong Hải và xã Điền Hải, huyện Phong Điền, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông huyện Quảng Điền và biển Đông;
- Phía Tây giáp phá Tam Giang;
- Phía Nam giáp phá Tam Giang và huyện Quảng Điền;
- Phía Bắc giáp xã Điền Hòa và biển Đông.

### 2. Quy mô:

- Quy mô đất đai: Diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 1.823,44 ha.
- Quy mô dân số:
  - + Dân số hiện trạng: khoảng 8.300 người.
  - + Dân số quy hoạch đến năm 2030: khoảng 9.850 người.
  - + Dân số quy hoạch đến năm 2045: khoảng 11.170 người.

### 3. Tính chất:

- Là khu vực đô thị ven biển và đầm phá được xây dựng với mật độ thấp, phát triển thương mại dịch vụ kết hợp du lịch nghỉ dưỡng, sinh thái cảnh quan môi trường và văn hoá cộng đồng gắn với các ngành nghề truyền thống địa phương; định hướng phát triển trở thành phường.

- Là khu vực đô thị phát triển hài hòa với bảo tồn và hỗ trợ khu vực đô thị trung tâm Thừa Thiên Huế, phát huy giá trị đặc sắc cố đô và di sản văn hóa vật thể, phi vật thể đã được UNESCO công nhận.

### 4. Mục tiêu:

- Thực hiện Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế và Quy hoạch chung đô thị Phong Điền.

- Phát triển đô thị, nâng cao và khai thác hiệu quả sử dụng quỹ đất, tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan, góp phần hoàn thiện quy hoạch chung của khu vực. Rà soát các quỹ đất dự kiến phát triển nhằm tạo nguồn lực để phát triển hạ tầng, chỉnh trang đô thị, phát triển sản xuất, công trình công cộng, thương mại, nhu cầu ở mới, tạo nguồn vốn đầu tư phát triển đáp ứng hạ tầng xã hội cho khu vực. Phát huy, khai thác hiệu quả các giá trị văn hóa, du lịch của khu vực.

- Rà soát, bổ sung và hoàn thiện hệ thống các công trình dịch vụ công cộng, các thiết chế văn hoá, giáo dục, y tế, TDTT, ... cấp thị xã và cấp phường. Đồng

thời xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội,... trên cơ sở phân khu chức năng phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của đô thị Phong Điền cũng như đô thị Thừa Thiên Huế.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

### 5. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Quy hoạch đến năm 2030		Quy hoạch đến năm 2045	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở		151,39	8,30	153,04	8,39
-	Nhóm nhà ở chính trang	OCT	143,89	7,89	143,89	7,89
-	Nhóm nhà ở mới	OMO	7,50	0,41	9,15	0,50
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	OHH	22,00	1,21	22,00	1,21
3	Đất trụ sở cơ quan	TSC	1,20	0,07	1,20	0,07
4	Đất y tế	DYT	1,21	0,07	1,21	0,07
5	Đất văn hóa	DVH	1,11	0,06	1,11	0,06
6	Đất giáo dục	DGD	8,73	0,48	8,73	0,48
-	Mầm non		2,19	0,12	2,19	0,12
-	Tiểu học		3,55	0,19	3,55	0,19
-	THCS		2,39	0,13	2,39	0,13
-	Trường THPT		0,60	0,03	0,60	0,03
7	Đất thể dục thể thao	DTT	6,29	0,34	6,29	0,34
8	Khu dịch vụ		67,97	3,73	67,97	3,73
-	Đất chợ	DTM	1,83	0,10	1,83	0,10
-	Đất thương mại dịch vụ	DTM	66,14	3,63	66,14	3,63
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng	DCX	14,49	0,79	14,49	0,79
10	Đất dịch vụ du lịch	DL	50,17	2,75	50,17	2,75
11	Đất giao thông	DGT	124,17	6,81	153,43	8,41
12	Đất bến xe, bãi đỗ xe	DHB	6,09	0,33	6,09	0,33
13	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	3,20	0,18	3,20	0,18
14	Đất an ninh	CAN	0,23	0,01	0,23	0,01
15	Đất quốc phòng	CQP	73,38	4,02	73,38	4,02
16	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXH	123,02	6,75	123,02	6,75
17	Đất cây xanh chuyên dụng	CXD	42,91	2,35	42,91	2,35

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Quy hoạch đến năm 2030		Quy hoạch đến năm 2045	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
18	Mặt nước (Ao, hồ, đầm, Sông, suối, kênh, rạch)	MNC	504,36	27,66	504,36	27,66
19	Đất tôn giáo	TG	0,70	0,04	0,70	0,04
20	Đất tín ngưỡng	TN	9,21	0,51	9,21	0,51
21	Đất nghĩa trang	NTD	11,47	0,63	11,47	0,63
22	Đất sản xuất Công nghiệp, kho bãi	SKC	1,21	0,07	1,21	0,07
23	Đất trồng cây nông nghiệp	DNN	193,50	10,61	176,50	9,68
24	Đất nuôi trồng thủy sản		51,73	2,84	51,73	2,84
25	Đất rừng sản xuất	RSX	102,64	5,63	86,64	4,75
26	Đất rừng phòng hộ	RPH	9,43	0,52	9,43	0,52
27	Đất dự trữ phát triển	DPT	241,64	13,25	243,73	13,36
	<b>Tổng cộng</b>		<b>1.823,44</b>	<b>100,00</b>	<b>1.823,44</b>	<b>100,00</b>

**6. Các giải pháp phát triển không gian đô thị:** Quy hoạch phân khu khu vực Diên Hải - Phong Hải đảm bảo phù hợp định hướng phát triển đô thị bền vững.

a) Cải tạo, nâng cấp khu dân cư hiện trạng, từng bước hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối hài hòa giữa các khu dân cư hiện trạng và khu vực phát triển mới.

b) Không gian đô thị:

- Xây dựng khu đô thị phù hợp xu hướng phát triển bền vững với hình ảnh đô thị hoàn chỉnh bằng những khu chức năng thích hợp với điều kiện môi trường sống xanh - sạch - đẹp, hướng đến xây dựng đô thị thông minh.

- Cải tạo cảnh quan, tạo thêm các giá trị cảnh quan đặc sắc cho khu dân cư, xây dựng khu đô thị đáp ứng nhu cầu đầu tư và phát triển đô thị. Giữ gìn môi trường thiên nhiên, tôn tạo cảnh quan ven biển và vùng đầm phá Tam Giang.

- Tổ chức không gian đô thị, các vùng cảnh quan, các khu trung tâm đô thị, hệ thống không gian mở của đô thị, các hướng nhìn chính và các điểm nhấn trong không gian đô thị.

c) Phát huy và khai thác thế mạnh biển và đầm phá để phát triển du lịch bền vững.

d) Đóng cửa, di dời nghĩa địa trong khu dân cư, khai thác các quỹ đất chưa sử dụng để tổ chức các thiết chế văn hóa, công cộng, dịch vụ thương mại và phát triển dân cư.

## **7. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:**

a) Tổ chức không gian: Khu vực quy hoạch được xác định là khu vực đô thị phức hợp, địa hình đồng bằng cùng với hệ thống giao thông, mặt nước chia thành 3 vùng không gian: vùng không gian sinh thái phá Tam Giang, vùng đô thị trung tâm và vùng không gian cảnh quan biển. Trên cơ sở cấu trúc đô thị, tiềm năng phát triển của từng khu vực, không gian đô thị được chia thành các phân khu như sau:

- Phân khu 1 (khu sinh thái nông nghiệp): Nằm về phía Tây của khu quy hoạch với quy mô khoảng 660 ha. Là khu vực phát triển nông nghiệp kết hợp không gian hiện trạng với các chức năng chính như: Khu vực sản xuất nông nghiệp tập trung, khu vực nuôi trồng thủy sản, khu dân cư hiện hữu,...

- Phân khu 2 (khu trung tâm hành chính và dịch vụ du lịch biển, đầm phá): Nằm ở trung tâm của khu quy hoạch với quy mô khoảng 445 ha. Là khu vực tổ hợp trung tâm hành chính công cộng, vùng lõi của đô thị với các chức năng chính như: Trung tâm hành chính cấp phường, các công trình hạ tầng xã hội phục vụ đô thị, các công trình công cộng phục vụ các nhóm ở, khu vực hỗn hợp nhà ở - thương mại, khu vực dân cư hiện hữu, ... Khu vực phát triển du lịch biển và đầm phá Tam Giang.

- Phân khu 3 (khu chức năng đặc thù): Nằm về phía Đông của khu quy hoạch với quy mô khoảng 728 ha. Là khu vực khai thác lợi thế cảnh quan khu bảo tồn thiên nhiên ngập nước Tam Giang, hình thành các mô hình du lịch, dịch vụ thương mại ven phá; phát triển với các chức năng đặc thù như: khu vực quân sự, khu sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản,...

b) Trục không gian chủ đạo, điểm nhấn không gian:

- Tuyến chính Bắc - Nam:

+ Trục chính đô thị với vai trò kết nối khu vực Bắc – Nam và hình thành tuyến chính, tạo động lực sức hút đầu tư, tăng giá trị kinh tế cho khu vực. Các chức năng chính của đô thị được tập trung tại tuyến này như trung tâm hành chính cấp phường, công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị như nhà văn hóa cấp phường, tổ hợp y tế, giáo dục, thể dục thể thao kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch biển và đầm phá Tam Giang.

+ Kết hợp các giải pháp cây xanh, chiếu sáng, tiện ích công cộng để khai thác sử dụng không gian khu vực.

- Tuyến kết nối Đông - Tây:

+ Ba tuyến chính kết nối vùng Đông – Tây (từ xã Điện Hoà đến xã Quảng Ngạn) bao gồm: Tuyến Tỉnh lộ 22, tuyến Quốc lộ 49B và đường ven biển. Trong đó tuyến đường ven biển với vai trò là trục chính đô thị, bố trí các công trình điểm nhấn, công trình thương mại dịch vụ với mục tiêu tạo ra trục đô thị mới, giảm tải áp lực đối với 02 tuyến giao thông chính hiện hữu (tuyến Tỉnh lộ 22, tuyến Quốc lộ 49B).

+ Kết hợp các giải pháp cây xanh, chiếu sáng, tiện ích công cộng để khai thác sử dụng không gian cảnh quan khu vực.

- Công trình điểm nhấn chính của đô thị bao gồm tổ hợp công trình hành chính, công cộng (như UBND phường, hệ thống công trình hạ tầng xã hội: y tế, giáo dục, thể thao,...); khu vực khai thác du lịch hai đầu của tuyến chính đô thị với điểm tiếp giáp biển Đông và phá Tam Giang; các công trình thương mại, dịch vụ, hỗn hợp tại trục đường ven biển và đường trục chính trung tâm Điền Hải – Phong Hải.

### c) Kiến trúc cảnh quan:

- Công trình nhà ở:

+ Khu dân cư hiện trạng cải tạo: Bảo tồn cấu trúc hiện có, giữ gìn hệ sinh thái làng truyền thống; bổ sung hệ thống công trình dịch vụ, khu cây xanh nghỉ ngơi và vui chơi; nâng cấp hệ thống giao thông và bổ sung đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với các khu vực.

+ Khu dân cư xây dựng mới bao gồm nhà liên kế và nhà vườn, biệt thự được tổ chức theo các cụm không gian ở gắn với không gian xanh (vườn cây), khu công viên tạo không gian sinh thái trong khu dân cư.

- Công trình dịch vụ, công cộng: Xây dựng các công trình điểm nhấn tại các giao lộ, ưu tiên hướng tiếp cận các trục giao thông hoặc vị trí có cảnh quan đẹp. Kiến trúc hiện đại kết hợp khai thác các yếu tố phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước: Tổ chức, bảo vệ không gian xanh với các đường dọc theo các con sông, ven đầm phá, ven biển tăng giá trị cảnh quan khu quy hoạch.

## 8. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

a) Nguyên tắc chung: Quản lý các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trên cơ sở tuân thủ các chỉ tiêu được khống chế đối với từng ô đất; đồng thời sẽ được tiếp tục cụ thể hóa ở các đồ án quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

b) Các yêu cầu về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể:

- Đối với đất nhóm nhà ở:

+ Mật độ xây dựng:  $\leq 60\%$ ;

+ Chiều cao:  $\leq 5$  tầng ( $\leq 22\text{m}$ );

+ Hệ số sử dụng đất  $\leq 4,0$  lần.

- Đối với đất trụ sở cơ quan, giáo dục, văn hóa và đất công trình công cộng:

+ Mật độ xây dựng:  $\leq 40\%$ ;

+ Chiều cao:  $\leq 5$  tầng ( $\leq 24\text{m}$ );

+ Hệ số sử dụng đất  $\leq 2,0$  lần.

- Đối với đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (trong đó đất nhóm nhà ở tối đa không quá 50% tổng diện tích khu đất hỗn hợp):

- + Mật độ xây dựng gộp (brutto):  $\leq 60\%$ ;
- + Chiều cao:  $\leq 15$  tầng;
- + Hệ số sử dụng đất:  $\leq 9$  lần.

*(Chỉ tiêu mật độ, chiều cao, hệ số sử dụng đất công trình bố trí trong đất hỗn hợp phù hợp theo từng loại công trình đã quy định)*

- Đối với đất thương mại, dịch vụ:

- + Mật độ xây dựng:  $\leq 50\%$ ;
- + Chiều cao:  $\leq 11$  tầng;
- + Hệ số sử dụng đất:  $\leq 5,5$  lần.

- Đối với đất du lịch:

- + Mật độ xây dựng gộp (brutto):  $\leq 25\%$ ;
- + Chiều cao:  $\leq 3$  tầng ( $\leq 14m$ );
- + Hệ số sử dụng đất:  $\leq 0,75$  lần.

- Đối với đất tôn giáo và tín ngưỡng:

- + Mật độ xây dựng:  $\leq 40\%$ ;
- + Chiều cao:  $\leq 3$  tầng ( $\leq 14m$ ).

Riêng các hạng mục công trình có tính chất điểm nhấn về chiều cao tùy vào vị trí cụ thể sẽ được xem xét trong tổng thể khu vực.

- Đối với khu công viên, cây xanh đô thị:

+ Đối với đất công viên, cây xanh công cộng, chuyên dụng: Mật độ xây dựng:  $\leq 5\%$ ; Chiều cao:  $\leq 01$  tầng ( $\leq 6m$ ); Hệ số sử dụng đất  $\leq 0,05$  lần.

+ Đối với đất công viên, cây xanh chuyên đề (hệ thống khu vui chơi giải trí): Mật độ xây dựng:  $\leq 25\%$ ; Chiều cao:  $\leq 02$  tầng ( $\leq 12m$ ); Hệ số sử dụng đất  $\leq 0,3$  lần.

- Đối với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

+ Mật độ xây dựng:  $\leq 20\%$  (tùy thuộc công nghệ của từng loại công trình hạ tầng kỹ thuật);

+ Chiều cao xây dựng:  $\leq 2$  tầng ( $\leq 12m$ ).

c) Quy định về tầng hầm:

- Đối với các công trình công cộng, trụ sở cơ quan, giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng được phép xây dựng tối đa 02 tầng hầm, các loại công trình khác tối đa 01 tầng hầm (bao gồm cả tầng bán hầm).

- Tầng hầm được phép xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (khuyến khích lùi  $\geq 1m$  nhằm bảo vệ kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị). Cao độ trần của tầng hầm đối với phần nằm ngoài chỉ giới xây dựng không được cao hơn cao độ vỉa hè



và phải có giải pháp bố trí cây xanh phù hợp. Riêng đối với công trình nhà ở thấp tầng, tầng hầm phải được xây dựng tuân thủ chỉ giới xây dựng.

d) Quy định về hệ số sử dụng đất: Hệ số sử dụng đất đối với từng lô đất được quy định cụ thể tại bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được ban hành kèm theo.

### **9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

#### **a) Quy hoạch cao độ nền:**

- Cao độ thiết kế khống chế khu vực: Thấp nhất là +2,0m, cao nhất là +22,8m.

- Khu vực hiện trạng: Bám sát địa hình hiện trạng, san lấp những khu vực trũng chưa xây dựng và một số vùng thấp trũng ngập úng nhưng phải đảm bảo hài hòa với địa hình hiện trạng, những khu dân cư hiện hữu thì nâng cốt nền công trình để hạn chế ngập lụt.

- Khu vực xây mới: Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp. Khi xây dựng phát triển tại các khu vực ruộng trũng cần có giải pháp nâng cao độ nền hài hòa với khu vực xây dựng hiện có.

#### **b) Quy hoạch giao thông:**

##### **- Giao thông đường bộ:**

+ Mặt cắt 1-1 (qua khu trung tâm): có lộ giới 44m (6,0m + 11,0m + 10m + 11,0m + 6,0m).

+ Mặt cắt 2-2 (ngoài khu trung tâm) : có lộ giới 44m (6,0m + 15,0m + 2,0m + 15,0m + 6,0m).

+ Mặt cắt 3-3 : có lộ giới 36m (5,0m + 10,5m + 5,0m + 10,5m + 5,0m).

+ Mặt cắt 4-4: có lộ giới 31m (4,5m + 2,5m + 7,5m + 2,0m + 7,5m + 2,5m + 4,5m).

+ Mặt cắt 5-5: có lộ giới 19,5m (4,5m + 5,25m + 5,25m + 4,5m).

+ Mặt cắt 5A-5A: có lộ giới 16,5m (3,0m + 10,5m + 3,0m).

+ Mặt cắt 6-6: có lộ giới 16,5m (4,5m + 7,5m + 4,5m).

+ Mặt cắt 7-7: có lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

+ Đối với các đường kiệt hiện trạng trong khu dân cư còn lại: tối thiểu 5,5m;

+ Đối với đường đi bộ; xe đạp: Các tuyến đường chính khu vực có lộ giới  $\geq 23,0\text{m}$  hoặc trục cảnh quan tổ chức bố trí làn đường dành cho người đi xe đạp. Xây dựng các tuyến đường kết hợp với không gian xanh, không gian công cộng tạo nên cảnh quan đô thị văn minh, hiện đại.

##### **- Giao thông đường thủy:**

+ Hoàn thành việc cải tạo, nâng cấp chỉnh trang, nạo vét luồng lạch tuyến đảm bảo nhu cầu thoát lũ.

+ Quy hoạch 3 bến thủy nội địa (bến tổng hợp) là: bến Minh Hương (thôn 7); bến Chợ Mới; bến Âu thuyền thôn 1.

+ Xây dựng mới 2 bến thuyền du lịch đảm bảo khai thác tiềm năng du lịch đường thủy trên biển, trên Phá Tam Giang.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng bãi đỗ xe tập trung tại khu vực trung tâm thương mại, dịch vụ, công viên của khu vực nghiên cứu đảm bảo bán kính phục vụ và đáp ứng đầy đủ nhu cầu của người dân.

c) Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt:

- Bao gồm 2 lưu vực chính thoát về phá Tam Giang và thoát trực tiếp ra biển.

+ Lưu vực 1: Hướng thoát nước ra phá Tam Giang bao gồm toàn bộ diện tích xã Điền Hải và một phần nhỏ diện tích xã Phong Hải.

+ Lưu vực 2: Hướng thoát nước ra biển bao gồm phần lớn diện tích xã Phong Hải.

- Khu vực hiện trạng cải tạo: thoát chung, từng bước cải tạo thành hệ thống nửa riêng, tách nước thải về trạm xử lý.

- Khu vực xây mới: thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, chế độ tiêu thoát tự chảy.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước là  $3.500\text{m}^3/\text{ng.đ.}$

- Nguồn nước: Lấy từ sông Ô Lâu. Nguồn nước cấp từ nhà máy nước Phong Thu công suất giai đoạn đến năm 2030 là  $30.000\text{m}^3/\text{ng.đ.}$  và đến năm 2045 là  $40.000\text{m}^3/\text{ng.đ.}$

- Mạng lưới: Đường ống trong khu quy hoạch được thiết kế mạng vòng, nhánh cụt, bố trí dọc các trục đường.

đ) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Tổng nhu cầu phụ tải điện khu vực nghiên cứu thiết kế khoảng: 10,71MW tương đương 63,87MVA.

- Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ: TBA 110kV Điền Lộ 25MVA, đến năm 2030 nâng cấp lên thành 2x25 MVA.

- Mạng điện: Mạng lưới cấp điện trong khu quy hoạch là lưới điện hạ thế dùng cáp vặn xoắn đặt theo các tuyến đường để đảm bảo cảnh quan, thuận tiện cho việc kết nối các công trình. Bố trí cáp đi ngầm đối với khu ở mới và các khu trung tâm.

- Chiếu sáng công cộng: Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn, QCVN hiện hành; sử dụng đèn chiếu sáng tiết kiệm năng lượng.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, vệ sinh môi trường và nghĩa trang:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Tổng lượng nước thải sinh hoạt, dịch vụ, công cộng, sản xuất cần xử lý khoảng  $2.100\text{m}^3/\text{ng.đ}$ . Quy hoạch 02 trạm xử lý nước thải Phong Hải, Điền Hải công suất mỗi trạm  $1.500\text{m}^3/\text{ng.đ}$ .

+ Hệ thống thu gom nước thải tại khu vực nghiên cứu là hệ thống nửa riêng và hệ thống riêng.

+ Đối với khu vực dân cư hiện có, nước thải sinh hoạt xử lý cục bộ qua bể tự hoại, sau đó chảy vào hệ thống thoát nước nửa riêng và thu gom về trạm xử lý.

+ Khu vực xây dựng mới, xây dựng hệ thống nước thải riêng hoàn toàn.

- Vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu rác thải là  $0,8\text{kg}/\text{người.ng.đ}$ , tỷ lệ thu gom 100%. Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định.

- Nghĩa trang: Các khu nghĩa địa hiện có định hướng khoanh vùng để đóng cửa và từng bước di dời về các khu nghĩa trang tập trung theo quy hoạch.

g) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Phát triển công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm viễn thông (hầm, hào, tuynel, cống, bể, ống) gắn kết với quy hoạch phát triển giao thông và đề án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống cáp, hộp nối được lắp đặt đồng bộ; bố trí ngầm trong hệ thống cống bể dưới vỉa hè dọc theo hệ thống giao thông.

## 10. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Bảo vệ môi trường nguồn nước:

- Các hồ, kênh trong khu quy hoạch được cải tạo, bảo vệ; tổ chức, cá nhân không được lấn chiếm, xây dựng mới các công trình, nhà ở trên mặt nước hoặc trên bờ tiếp giáp mặt nước sông, hồ, khe, kênh đã được quy hoạch; hạn chế tối đa việc san lấp hồ trong đô thị, khu dân cư.

- Không được đổ đất, đá, cát, sỏi, chất thải rắn, nước thải chưa qua xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường và các loại chất thải khác vào nguồn nước mặt của hồ, ao, kênh, mương, rạch.

b) Bảo vệ môi trường không khí: Bố trí trồng cây xanh hai bên đường, công viên, các điểm xanh.

c) Xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung Hương Bình, thị xã Hương Trà và khu xử lý rác thải Phong Thu.

d) Nhà vệ sinh công cộng: Trên các trục phố chính, các khu dịch vụ thương mại, công viên lớn, các bãi đỗ xe và các nơi công cộng khác phải bố trí các nhà vệ sinh công cộng.

đ) Ngoài những quy định nêu trên, các nội dung khác tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch

xây dựng và QCXDVN 07:2016/BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

### **11. Các dự án ưu tiên đầu tư:**

Để thực hiện và quản lý có hiệu quả quy hoạch cần phân kỳ đầu tư, ưu tiên các dự án đầu tư cần thiết để làm động lực phát triển đô thị có hiệu quả. Việc phân kỳ đầu tư và lộ trình thực hiện các dự án chiến lược được thể hiện cụ thể như sau: Cấm mốc thực địa theo quy hoạch được phê duyệt; Triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết các khu vực; Hoàn thiện cơ chế, chính sách thu hút vốn đầu tư các khu vực trung tâm hành chính, công cộng; Kêu gọi, thu hút đầu tư đẩy mạnh phát triển các ngành nghề như dịch vụ du lịch, thương mại kết hợp du lịch nghỉ dưỡng, sinh thái và văn hoá cộng đồng gắn với các ngành nghề truyền thống địa phương, tiểu thủ công nghiệp, xây dựng, khai thác chế biến nông, lâm nghiệp thủy hải sản.

- Phân kỳ đầu tư giai đoạn 1:

+ Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung.

+ Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung và chuẩn bị mặt bằng cho các khu trung tâm, thương mại, dịch vụ, y tế, giáo dục,...

+ Xúc tiến đầu tư các dự án thành phần, kêu gọi đầu tư các dự án Hạ tầng kỹ thuật, phát triển nhà ở, dịch vụ du lịch (các khu vực trung tâm đô thị, khu du lịch nhà chồ, đầm phá, khu du lịch dịch vụ bãi tắm cộng đồng, khu làng nghề sản xuất tập trung,...).

- Phân kỳ đầu tư giai đoạn 2:

+ Tiếp tục xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội.

+ Tiếp tục xây dựng dựng hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Tiếp tục xây dựng phát triển hạ tầng dịch vụ, chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp sang phi nông nghiệp, hiện đại hóa.

+ Thực hiện rà soát tổng thể khu đô thị, điều chỉnh phù hợp với thực tiễn phát triển và cơ hội đầu tư dự kiến trong tương lai.

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch phân khu được phê duyệt, giao trách nhiệm các cơ quan liên quan thực hiện các công việc sau:

1. Sở Xây dựng, UBND huyện Phong Điền và các Sở, ban, ngành liên quan thực hiện chức năng quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng công trình theo phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh và các quy định pháp luật hiện hành.

2. UBND huyện Phong Điền hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện; đồng thời chuyển giao các bản vẽ quy hoạch được duyệt để các cơ quan liên quan thực hiện chức năng quản lý theo quy định.

3. Nghiêm cấm việc thay đổi đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Các nội dung điều chỉnh, thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt phải được UBND huyện Phong Điền tổng hợp, trình Sở Xây dựng rà soát thẩm định trước khi báo cáo UBND tỉnh Thừa Thiên Huế xem xét, giải quyết theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa và Thể thao; Chủ tịch UBND huyện Phong Điền; Chủ tịch UBND xã Điền Hải; Chủ tịch UBND xã Phong Hải và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP;
- Lưu: VT, QH.

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



**Hoàng Hải Minh**



