

Số: 3003 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 18 tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Khu đô thị sinh thái và nghỉ dưỡng ven biển tại xã Giang Hải và xã Vinh Hiền,
huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015
và Luật Tổ chức chính quyền địa phương sửa đổi ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

*Căn cứ Luật Tài nguyên, Môi trường biển và Hải đảo ngày 25 tháng 6 năm
2015;*

*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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17
tháng 6 năm 2020;*

*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 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;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính
phủ 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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều
của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 05 năm 2013 của Bộ Xây dựng
Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;*

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng 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 chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 477/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2015 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Vinh Hiền, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan tại các khu vực ven biển tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế 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 3034/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị sinh thái và nghỉ dưỡng ven biển tại xã Giang Hải và xã Vinh Hiền, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 63/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quy hoạch xây dựng - kiến trúc công trình trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3973/TTr-SXD ngày 26 tháng 10 năm 2021 và Văn bản thẩm định số 3967/TĐ-SXD ngày 25 tháng 10 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị sinh thái và nghỉ dưỡng ven biển tại xã Giang Hải và xã Vinh Hiền, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chính như sau:

1. Địa điểm: Xã Giang Hải và xã Vinh Hiền, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp biên Đông;
- Phía Đông giáp cửa biển Tur Hiền và cầu Tur Hiền;
- Phía Nam giáp đầm Cầu Hai;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng.

3. Quy mô:

- Quy mô đất đai: Khoảng 717ha (trong đó diện tích thuộc xã Vinh Hiền khoảng 548,20 ha và diện tích thuộc xã Giang Hải khoảng 168,80 ha).

- Quy mô dân số:

+ Hiện trạng năm 2019: Khoảng 6.540 người.

+ Đến năm 2035: Tổng dân số khu vực lập quy hoạch khoảng 22.800 người (trong đó, định hướng phát triển Khu đô thị sinh thái với quy mô dân số dự kiến khoảng 7.800 người); Quy mô khách du lịch và nhân viên phục vụ khoảng 5.000 người.

4. Tính chất:

- Là đô thị sinh thái hướng biển của huyện Phú Lộc, định hướng đạt tiêu chí đô thị loại V và trở thành thị trấn trung tâm tiểu vùng có chức năng là trung tâm thương mại, du lịch, đầu mối giao lưu hàng hóa giữa các khu vực ven biển và đầm phá Tam Giang – Cầu Hai, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Là trung tâm phát triển dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng vùng biển và đầm phá, thích nghi với biến đổi khí hậu và nước biển dâng, bảo vệ môi trường sinh thái và phát triển bền vững.

5. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Vinh Hiền đến năm 2030, Quy hoạch chung xây dựng xã Giang Hải, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Phú Lộc nói riêng và tỉnh Thừa Thiên Huế nói chung.

- Tạo sự đồng bộ, khớp nối với các khu vực lân cận nhằm đáp ứng các yêu cầu về phát triển đô thị, nâng cao hiệu quả năng lực và khai thác tối đa việc sử dụng quỹ đất ven biển; kết nối hài hòa với kiến trúc cảnh quan các khu lân cận, thiết lập môi trường sống chất lượng cao, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, tiết kiệm năng lượng, theo tiêu chí phát triển khu đô thị sinh thái, bền vững.

- Phân khu chức năng, thiết lập các quỹ đất thích hợp cho khai thác phát triển du lịch, dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, hình thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nhu cầu sử dụng lâu dài.

- 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, thể dục thể thao,... cấp đô thị và cấp khu ở.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng theo quy hoạch, thực hiện kêu gọi các nhà đầu tư, triển khai lập các quy hoạch chi tiết 1/500 và lập các dự án đầu tư xây dựng công trình.

6. Phân khu chức năng:

Khu vực quy hoạch được phân thành 05 phân khu chính, bao gồm:

a) Phân khu số 01: Khu du lịch sinh thái, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí ven biển.

- Vị trí: Nằm phía Tây Bắc khu vực quy hoạch, giáp biển, tiếp cận trực tiếp tuyến đường bộ ven biển. Là khu vực kiến tạo hình ảnh hiện đại của khu vực, bao gồm các khu du lịch, công trình văn hóa, thương mại, dịch vụ với không gian mở, chuyên tiếp nhìn về phía biển kết hợp với khu công viên chuyên đề tạo sự đặc trưng của khu vực.

- Quy mô diện tích: Khoảng 124,81ha.

- Các chức năng chính: Khu du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn; du lịch nghỉ dưỡng hướng biển; Khu công viên chuyên đề, thể dục thể thao.

b) Phân khu số 02: Đô thị sinh thái ven biển.

- Vị trí: Bố trí tại phía Tây của khu đất quy hoạch, tiếp giáp phân khu số 1, là khu vực tạo hình ảnh không gian đô thị sinh thái, khai thác tối đa lợi thế vị trí địa lý tự nhiên và không gian mặt nước rộng lớn, hình thành khu ở sinh thái cao cấp.

- Quy mô diện tích: Khoảng 122,99ha.

- Các chức năng chính: Khu công cộng dịch vụ đô thị và dịch vụ với các loại hình vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ, trung tâm mua sắm,... kết hợp trực lễ hội với không gian công cộng rộng mở, định hướng không gian có công viên và mặt nước cảnh quan ở giữa, hai bên là nhà ở thấp tầng; có trục đường cảnh quan biển (Tỉnh lộ 21) tiếp giáp với không gian mở kết hợp cây xanh ven biển.

c) Phân khu số 3: Khu trung tâm công cộng - dịch vụ.

- Vị trí: Thuộc trung tâm của khu quy hoạch là không gian được hình thành theo hướng Bắc - Nam, phía Bắc giáp biển, phía Nam giáp đầm phá. Khu vực này là không gian tái thiết đô thị trên cơ sở dân cư hiện hữu với các chức năng về công cộng, hạ tầng xã hội toàn khu vực.

- Quy mô diện tích: Khoảng 154,19ha.

- Các chức năng chính: Khu vực nhà ở hiện hữu được cải tạo chỉnh trang, kết hợp với xây dựng các khu vực dân cư mới để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở đô thị (gồm nhà ở tái định cư tại chỗ, nhà ở mới đáp ứng nhu cầu gia tăng dân số và nhà ở sinh thái để đáp ứng nhu cầu nhà ở chung của toàn khu); Khu công cộng đô thị, Trung tâm y tế, trường THPT, Trường tiểu học, Trung tâm văn hóa, công viên chuyên đề, trung tâm Thể dục Thể thao, cây xanh nhóm nhà ở được hình thành xung quanh trục chính cảnh quan đô thị.

d) Phân khu số 4: Khu ở chỉnh trang, kết hợp khai thác thế mạnh đầm phá và nuôi trồng thủy sản, đi kèm với du lịch khám phá, trải nghiệm cộng đồng.

- Vị trí: Bố trí tại phía Tây Nam của khu quy hoạch, tiếp giáp với phân khu số 2, số 3; Là khu vực xung quanh núi Thúy Vân, có thế mạnh về phát triển du lịch cộng đồng cùng với việc phát triển nuôi trồng thủy sản.

- Quy mô diện tích: Khoảng 121,51ha.

- Các chức năng chính: Khu ở chính trang; Khu du lịch tâm linh núi Thúy Vân, Chợ Vinh Hiền; Khu cây xanh đô thị và du lịch, cây xanh nhóm nhà và khu đất ở mới. Khu vực này được quy hoạch trên cơ sở bảo tồn và phát huy giá trị di tích cấp Quốc gia chùa Thánh Duyên, núi Thúy Vân kết hợp với truyền thống văn hóa, bản sắc địa phương hình thành khu vực phát triển du lịch cộng đồng mang tính bền vững.

e) Phân khu số 5: Khu phát triển mới kết hợp chính trang và bảo tồn cảnh quan.

- Vị trí: Bố trí tại phía Đông Bắc của khu quy hoạch, là khu vực có núi Linh Thái được bảo tồn và phát triển rừng phòng hộ, tạo thảm xanh cho đô thị, Phía Đông Bắc giáp biển, phía Đông Nam giáp đầm, có cửa biển Tư Hiền.

- Quy mô diện tích: Khoảng 193,50ha.

- Các chức năng chính: Là vùng tiềm năng để phát triển đa dạng về cơ cấu ngành nghề, bao gồm các chức năng: Phát triển dịch vụ du lịch, Khu ở chính trang, Khu ở mới, cảng cá, cửa biển, có cầu Tư Hiền là đầu mối giao thông quan trọng cho khu vực.

7. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng đô thị		577,68	80,58
1	Đất ở		196,18	27,36
-	Đất ở chính trang	OCT	108,99	15,20
-	Đất ở mới	ODT	87,19	12,16
2	Đất trụ sở cơ quan	TSC	1,13	0,16
3	Đất công trình sự nghiệp		12,83	1,79
-	Đất y tế	DYT	1,66	0,23
-	Đất văn hóa	DVH	2,55	0,36
-	Đất giáo dục	DGD	8,62	1,20
4	Đất thương mại dịch vụ	DTM	32,94	4,60
5	Đất có mục đích công cộng		190,60	26,58
-	Đất giao thông	DGT	114,41	15,95
-	Đất chợ	DCH	1,21	0,17
-	Đất bến cảng	DBC	2,60	0,36
-	Đất công viên cây xanh, cảnh quan	DKV, MCQ	65,49	9,13
-	Đất bến xe, bãi đỗ xe	DHB	3,57	0,50
-	Đất thể dục thể thao	DTT	2,56	0,36
-	Đất công trình công cộng	DCC	0,76	0,11
6	Đất hỗn hợp	DHH	35,64	4,97

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
7	Đất tôn giáo	TON	0,93	0,13
8	Đất tín ngưỡng	TIN	7,33	1,02
9	Đất an ninh, quốc phòng	CAN, CQP	2,05	0,29
10	Đất du lịch	DDL	94,27	13,15
11	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh, TTCN	SKK	3,78	0,53
II	Đất lâm nghiệp		85,42	11,91
1	Đất rừng trồng, phòng hộ	RPH	85,42	11,91
III	Đất khác		53,90	7,51
1	Đất nuôi trồng thủy sản	TSN	6,53	0,91
2	Đất mặt nước	MNC	4,80	0,67
3	Đất dự trữ	DPT	5,35	0,75
4	Đất cây xanh cách ly	CXL	1,00	0,14
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	DHT	1,30	0,18
6	Đất bãi cát	DBC	30,16	4,20
7	Đất kè đá	DKD	4,76	0,66
	Tổng cộng		717,00	100,00

8. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

a) Tổ chức không gian:

- Bố cục không gian kiến trúc toàn khu trên cơ sở khai thác tối đa đặc điểm địa hình, điều kiện tự nhiên của khu vực, tận dụng cảnh quan đặc trưng vùng ven biển và đầm phá, cảnh quan núi Linh Thái, núi Thúy Vân.

- Bố trí các khu chức năng bao gồm: Khu trung tâm hành chính mới của đô thị tại khu vực nút giao Quốc lộ 49B mới và trục cảnh quan chính của khu quy hoạch; Các công trình công cộng bao gồm công trình văn hóa, y tế, giáo dục (bao gồm trường THPT) trên cơ sở mở rộng các công trình hiện có và quy hoạch vị trí mới; Các khu dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, dịch vụ hậu cần nghề cá nhằm phát triển dịch vụ du lịch cho khu vực; Các khu dân cư bao gồm khu dân cư hiện trạng chỉnh trang, khu ở xây dựng mới, khu tái định cư; Khu công viên cây xanh - thể dục thể thao bao gồm cây xanh công viên, cây xanh thể dục thể thao, cây xanh phòng hộ, cây xanh cách ly, cây xanh nông nghiệp tạo tính chất sinh thái cho khu quy hoạch; Khu bến xe, cây xăng, bến thuyền tạo động lực thúc đẩy giao thương hàng hóa cho tổng thể khu vực.

- Phân bố hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng công trình trong khu vực giảm dần từ khu Khu trung tâm về phía biển. Đối với các khu vực trong phạm vi 100m từ đường mực triều cao trung bình nhiều năm về phía đất liền, giữ gìn bãi cát ven biển và bố trí hành lang cây xanh, tuyến đường dạo ven biển kết hợp với đường công vụ trên cơ sở hiện trạng địa hình khu vực, đồng thời phục vụ mục

đích quốc phòng, an ninh.

b) Trục không gian chủ đạo: Là không gian các trục giao thông có chức năng tạo lập cảnh quan đặc trưng khu vực quy hoạch, bao gồm:

- Các trục giao thông chính: Tuyến đường bộ ven biển, Tỉnh lộ 21, Trục giao thông cấp đô thị (Mặt cắt 3-3) lộ giới 26m có chức năng kết nối các phân khu trong khu vực lập quy hoạch.

- Các trục cảnh quan: Trục cảnh quan đô thị nổi không gian núi và vùng đầm phá (Mặt cắt 2-2) lộ giới 44m; Các tuyến đường tiếp cận không gian ven biển kết hợp cây xanh, các khu dịch vụ và bãi tắm công cộng nhằm tăng tính tiếp cận biển cho cộng đồng.

- Không gian mở: Bao gồm các vùng xanh tự nhiên (núi Linh Thái, Thúy Vân, khu vực rừng phòng hộ ven biển), Khu công viên cây xanh, thể dục thể thao; Không gian tiếp cận biển kết hợp cây xanh, Khu dịch vụ phục vụ cộng đồng tại các bãi tắm ven biển; các không gian mặt nước (biển Đông, đầm Cầu Hai), các khu vực thấp trũng thoát nước tự nhiên, các không gian giao lưu văn hoá, lễ hội phục vụ cộng đồng.

- Không gian bảo tồn: Khu vực di tích cấp Quốc gia chùa Thánh Duyên cùng với khu vực bảo vệ cảnh quan núi Thúy Vân, núi Linh Thái được bảo tồn, giữ gìn và phát huy giá trị di tích, cảnh quan cho tổng thể khu vực.

c) Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Các khu ở:

+ Khu nhà ở chính trang (ký hiệu OCT): Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,8$ lần. Mật độ xây dựng không chế tùy theo diện tích lô đất, nội suy theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	≥ 500
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50

+ Khu nhà ở mới (ký hiệu ODT): Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$; Tầng cao ≤ 05 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 3,0$ lần; Riêng đối với khu đất có ký hiệu ODT3.03, ODT3.05, ODT3.07: Tầng cao ≤ 03 tầng; Mật độ xây dựng không chế tùy theo diện tích lô đất, nội suy theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	100	200	300	≥ 500
Mật độ xây dựng tối đa (%)	80	70	60	50

- Đất trụ sở cơ quan (ký hiệu TSC), Đất y tế (ký hiệu DYT), Đất văn hóa (ký hiệu DVH), Đất giáo dục (ký hiệu DGD): Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 04 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,6$ lần.

- Đất bến cảng (ký hiệu DBC): Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần.

- Đất thương mại dịch vụ:

+ Khu đất có ký hiệu DTM2.01, DTM2.06, DTM3.02, DTM3.03, DTM3.04: Đối với khối đế công trình, mật độ xây dựng $\leq 60\%$, tầng cao 02 - 04 tầng; Đối với khối cao tầng, mật độ xây dựng $\leq 40\%$, tầng cao ≤ 15 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 6,8$ lần.

+ Khu đất có ký hiệu từ DTM2.02 đến DTM2.05 và khu đất có ký hiệu DTM2.07: Mật độ xây dựng $\leq 60\%$; Tầng cao ≤ 05 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 2,5$ lần.

+ Khu đất có ký hiệu từ DTM4.01 đến DTM4.05: Mật độ xây dựng $\leq 50\%$; Tầng cao ≤ 04 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 2,0$ lần.

+ Khu đất có ký hiệu DTM3.01: Mật độ xây dựng $\leq 45\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,35$ lần.

+ Khu đất có ký hiệu DTM5.01: Mật độ xây dựng $\leq 25\%$; Tầng cao ≤ 01 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,25$ lần.

- Đất chợ (ký hiệu DCH), Đất thể dục thể thao (ký hiệu DTT), Đất công cộng (ký hiệu DCC): Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần.

- Đất công viên cây xanh (ký hiệu DCV): Mật độ xây dựng $\leq 05\%$; Tầng cao ≤ 01 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần.

- Đất hỗn hợp (ký hiệu DHH), bao gồm:

+ Khu đất có ký hiệu DHH2.01, DHH5.01 và DHH5.02 gồm 40% là đất thương mại; 20% là đất ở; 40% là đất cây xanh, giao thông và bãi đỗ xe. Trong đó: Phần đất ở và đất thương mại có mật độ xây dựng $\leq 50\%$ diện tích mỗi loại; tầng cao ≤ 06 tầng; hệ số sử dụng đất $\leq 3,0$ lần.

+ Khu đất có ký hiệu DHH4.01 gồm 40% là đất thương mại; 35% đất kho tàng, bến bãi; 20% đất giao thông và cây xanh; 05% đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Trong đó, phần đất thương mại có mật độ xây dựng $\leq 50\%$, tầng cao ≤ 06 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 3,0$ lần; phần đất kho tàng, bến bãi có mật độ xây dựng $\leq 40\%$, tầng cao ≤ 03 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần.

+ Khu đất có ký hiệu DHH5.03 có 30% là đất thương mại; 20% đất ở; 30% đất cây xanh; 15% đất giao thông và bãi đỗ xe; 05% đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Trong đó: Phần đất ở và đất thương mại có mật độ xây dựng $\leq 50\%$ diện tích mỗi loại; tầng cao ≤ 06 tầng; hệ số sử dụng đất $\leq 3,0$ lần.

- Đất tôn giáo (ký hiệu TON), Đất tín ngưỡng (ký hiệu TIN): Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 02 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,8$ lần.

- Đất quốc phòng:

+ Khu đất có ký hiệu CQP5.01: Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 02 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,8$ lần.

+ Khu đất có ký hiệu CQP5.02: Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 04 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,6$ lần.

- Đất an ninh (ký hiệu CAN4.01): Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 04 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,6$ lần.

- Đất du lịch (ký hiệu DDL):

+ Khu du lịch sinh thái, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí ven biển: Mật độ xây dựng gộp $\leq 25\%$; Tầng cao ≤ 05 tầng (riêng các công trình điểm nhấn được xác định theo quy hoạch, có tầng cao tối đa 15 tầng); Hệ số sử dụng đất $\leq 0,95$ lần.

+ Khu du lịch còn lại: Mật độ xây dựng gộp $\leq 25\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,5$ lần.

- Đất cơ sở sản xuất kinh doanh, tiểu thủ công nghiệp (ký hiệu SKK): Mật độ xây dựng $\leq 60\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,8$ lần.

Ghi chú:

- Đối với công trình gồm phần đế và phần tháp, quy định phần đế có chiều cao 02 - 04 tầng.

- Số tầng hầm tối đa cho phép đối với các công trình điểm nhấn trong phạm vi quy hoạch là 02 tầng hầm; Đối với các công trình còn lại được phép xây dựng 01 tầng hầm.

d) Chỉ giới xây dựng:

- Đối với tuyến đường bộ ven biển (Mặt cắt 1A-1A): Lùi $\geq 10\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với đường Tỉnh lộ 21 (Mặt cắt 1B-1B), trục cảnh quan (Mặt cắt 2-2): Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với công trình nhà ở; Lùi $\geq 10\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với các công trình còn lại.

- Đối với tuyến đường tiếp cận không gian ven biển, đường công vụ ven biển: Lùi $\geq 20\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các tuyến đường còn lại: Lùi $\geq 4\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với công trình nhà ở; Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với các công trình còn lại. Riêng các tuyến đường đi qua khu vực dân cư hiện trạng được mở rộng theo quy hoạch, cho phép chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ đối với công trình nhà ở.

- Chỉ giới xây dựng đối với tầng hầm của các công trình: Tuân thủ theo chỉ giới xây dựng được quy định tại các tuyến đường nêu trên. Trường hợp chỉ giới xây dựng đối với tầng hầm của các công trình vượt qua khỏi chỉ giới xây dựng phải được sự thống nhất của cơ quan có thẩm quyền.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch cao độ nền: Cao độ nền quy hoạch đảm bảo nguyên tắc thoát nước mưa thuận lợi, bám sát nền hiện trạng, hạn chế san lấp. Cao độ nền quy hoạch được chọn dựa trên công thức $H = P (\%) + 0,5 (m)$; trong đó P là chu kỳ lũ (chu kỳ tràn cống); cao độ san nền thấp nhất $+2,0\text{m}$, cao nhất $+6,2\text{m}$.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Tổ chức hệ thống thoát nước riêng cho các khu vực xây dựng mới. Khu vực hiện hữu đã có mạng lưới thoát nước chung, cải tạo thành hệ thống thoát nước nữa riêng.

+ Hướng thoát nước: Thoát theo các hướng chính là Nam và Đông Nam; nước mưa được thu gom và dẫn vào hồ hiện trạng theo hệ thống mương, cống chính bám theo các đường giao thông, sau đó thoát về phía biển, đầm phá và cửa biển Tư Hiền.

+ Mạng lưới: Dùng mạng lưới phân tán theo từng khu vực, nước được thu qua mạng lưới mương hở và công ngầm từ đó thoát ra các hồ trong khu vực.

b) Về giao thông:

- Đường quy hoạch mặt cắt 1A-1A (quốc lộ 49B, đoạn đi qua đô thị) có lộ giới 36,0m (5,0m + 10,5m + 5,0m + 10,5m + 5,0m).

- Đường quy hoạch mặt cắt 1B-1B (tỉnh lộ 21, đoạn đi qua đô thị) có lộ giới 26,0m (4,5m + 7,5m + 2,0m + 7,5m + 4,5m).

- Đường quy hoạch mặt cắt 2-2 (trục trung tâm) có lộ giới 44,0m (6,0m + 7,5m + 3,0m + 3,0m + 5,0m + 3,0m + 3,0m + 7,5m + 6,0m).

- Đường quy hoạch mặt cắt 3-3 có lộ giới 26m (4,5m + 7,5m + 2,0m + 7,5m + 4,5m).

- Đường quy hoạch mặt cắt 4-4 có lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

- Đường quy hoạch mặt cắt 5-5 có lộ giới 16,5m (4,5m + 7,5m + 4,5m).

- Đường quy hoạch mặt cắt 5A-5A có lộ giới 16,5m (3m + 10,5m + 3m).

- Đường quy hoạch mặt cắt 5B-5B có lộ giới 17,5m (5m + 7,5m + 5m).

- Đường quy hoạch mặt cắt 6-6 có lộ giới 13,5m (3m + 7,5m + 3m).

- Đường quy hoạch mặt cắt 7-7 có lộ giới 7,5m (1m + 5,5m + 1m).

- Về bến xe, bãi đỗ xe: Quy hoạch 2 khu vực bến xe tại chợ Vinh Hiền và khu vực tiếp giáp với quốc lộ 49B mới (giáp xã Vinh Giang). Kết hợp với các bãi đỗ xe, giao thông tĩnh tại các khu vực núi Thúy Vân, Linh Thái phục vụ du lịch. Tổng quy mô diện tích khoảng 06ha.

- Về quy hoạch bến thuyền: Nâng cấp cảng cá Tư Hiền, quy hoạch một số bến thuyền tại khu vực núi Thúy Vân, khu vực kết nối trực cảnh quan với đường ven đầm Cầu Hai, khu vực bãi bồi Cồn Dinh và khu âu thuyền hiện có.

c) Cấp nước:

- Nhu cầu: Dự báo nhu cầu dùng nước khoảng 8.880,0 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước được đầu nối từ nhà máy nước Lộc An, Lộc Bồn và Lộc Thủy (sau khi được đầu tư xây dựng theo quy hoạch cấp nước tỉnh Thừa Thiên Huế).

- Mạng lưới: Đường ống trong khu quy hoạch được thiết kế mạng vòng kết hợp với mạng nhánh, bố trí dọc các trục đường thuận tiện cho việc kết nối;

đường ống được bố trí ngầm.

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Bố trí đúng quy định về tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy; các họng cứu hỏa được bố trí đảm bảo khoảng cách theo quy định.

d) Cấp điện:

- Dự báo nhu cầu phụ tải cấp điện cho khu vực khoảng 12.200,0 kVA.

- Nguồn điện: Lấy từ trạm biến áp trung gian 110/35/22kV Phú Bài - 40+25MVA, 110kV Huế 3 qua xuất tuyến 471; dự kiến sau này sẽ đấu nối với trạm biến áp trung gian Phú Lộc từ xã Lộc Bình.

- Lưới điện:

+ Lưới trung thế: đi ngầm.

+ Lưới hạ thế: sử dụng cáp ngầm XPLE dọc theo các tuyến giao thông.

- Điện chiếu sáng công cộng: Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn, sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng có hiệu suất chiếu sáng cao. Hình thức trụ điện, kiểu đèn phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan khu vực.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Chỉ tiêu thoát nước thải 90% chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt. Nhu cầu thoát nước thải khu vực quy hoạch khoảng 6.900,0m³/ngđ.

+ Tổ chức hệ thống thoát nước riêng cho các khu vực xây dựng mới. Khu vực hiện hữu đã có mạng lưới thoát nước chung, cải tạo thành hệ thống thoát nước nửa riêng.

+ Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại đúng quy cách; Sau đó được thu gom dẫn về trạm xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường. Trạm xử lý nước thải đặt ở phía Nam khu quy hoạch với công suất $Q_{\max}=6.900,0\text{m}^3/\text{ngđ}$, diện tích trạm xử lý khoảng 01ha.

- Vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu rác thải là 1,3 kg/người/ngày, tỷ lệ thu gom 100%. Tổ chức thu gom và xử lý chất thải rắn theo quy định. Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn theo quy hoạch, quy định của tỉnh (nhóm CTR thông thường, CTR nguy hại,...) và căn cứ Quy hoạch quản lý chất thải rắn tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1413/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2016.

e) Hệ thống thông tin liên lạc: Bao gồm hệ thống mạng điện cố định, điện thoại di động, không dây, internet,... Hệ thống cáp, hộp nối được lắp đặt đồng bộ; bố trí ngầm trong hệ thống cống bê dưới vỉa hè dọc theo hệ thống giao thông.

f) Về nghĩa trang: Khoanh vùng, chấm dứt sử dụng các khu nghĩa trang tập trung dày đặc hiện có, trồng cây xanh cách ly, từng bước di dời đến các nghĩa trang tập trung theo quy hoạch tại xã Giang Hải.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Địa hình cảnh quan: Trồng cây xanh theo quy hoạch để tăng cường bảo vệ môi trường cảnh quan.

- Bảo vệ môi trường nguồn nước: Nước thải phải được xử lý đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường trước khi xả vào nguồn nước.

- Bảo vệ môi trường không khí tiếng ồn: Có các biện pháp thi công tối ưu để hạn chế tối đa việc rơi vãi vật liệu xây dựng, phát sinh bụi, tiếng ồn.

- Xử lý chất thải rắn: Bố trí đủ các thùng rác tại các vị trí thích hợp. Chất thải rắn sinh hoạt hàng ngày phải được thu gom vận chuyển đến khu vực tập kết rác chung của khu vực sau đó được chuyển về khu xử lý chất thải rắn ở xã Lộc Thủy.

- Yêu cầu các chủ đầu tư tổ chức lập và trình ĐTM (Báo cáo đánh giá tác động môi trường) thẩm định đúng quy trình trước khi triển khai dự án đầu tư xây dựng thuộc phạm vi ranh giới khu vực nghiên cứu quy hoạch.

11. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

a) Giai đoạn năm 2021 - 2025:

- Tập trung nguồn lực, đầu tư xây dựng cơ sở vật chất, hạ tầng thiết yếu của đô thị để làm tiền đề đề nghị công nhận đô thị mới Vinh Hiền đạt tiêu chí đô thị loại V và tiến đến thành lập thị trấn Vinh Hiền. Bao gồm, đầu tư hạ tầng kỹ thuật các tuyến phố chính trung tâm đô thị; Xây dựng khu hành chính, khu dịch vụ thương mại (siêu thị), chợ; cơ sở hạ tầng văn hóa, giáo dục, nhà ở dân cư.

- Tổ chức kêu gọi đầu tư các dự án theo định hướng quy hoạch được duyệt.

b) Giai đoạn năm 2025 - 2035:

Tập trung đầu tư trên tất cả các lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đô thị theo quy hoạch được phê duyệt. Đẩy mạnh phát triển các ngành kinh tế: phát triển du lịch, dịch vụ biển, đầm phá, đánh bắt, nuôi trồng thủy sản, hậu cần nghề cá nhằm thúc đẩy nhịp độ phát triển kinh tế - xã hội, sớm đưa thị trấn Vinh Hiền tương xứng với vai trò là thị trấn trung tâm tiểu vùng có chức năng là trung tâm thương mại, du lịch, đầu mối giao lưu hàng hóa giữa các xã ven biển với các trọng điểm kinh tế trên địa bàn huyện Phú Lộc.

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

1. Sở Xây dựng, UBND huyện Phú Lộc 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 Phú Lộc 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 (bao gồm: Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Văn hóa và Thể thao, UBND huyện Phú Lộc, UBND xã Vinh Hiền, UBND xã Giang Hải, Chi cục Văn thư lưu trữ tỉnh Thừa Thiên Huế); Thực hiện việc cập nhật cơ sở dữ liệu hiện trạng và đồ án quy hoạch trên vào cơ sở dữ liệu GIS Huế theo quy định tại Điều 11 của Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 08 tháng 7 năm 2014 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế 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); Phối hợp với Sở Văn hóa và Thể thao để có các giải pháp bảo tồn, quản lý và phát huy giá trị các công trình di tích lịch sử tại khu vực núi Linh Thái và núi Thuý Vân; Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tiến hành rà soát, khảo sát lựa chọn giống cây trồng theo hướng trồng các cây bản địa phù hợp với khí hậu và cảnh quan khu vực di tích lịch sử trong phạm vi quy hoạch.

3. Nghiêm cấm việc thay đổi đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Mọi sự điều chỉnh, thay đổi phải báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết 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, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Văn hóa và Thể thao, Giao thông vận tải, Du lịch; Giám đốc Kho Bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Phú Lộc; Chủ tịch UBND xã Vinh Hiền, Chủ tịch UBND xã Giang 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, các PCVP;
- Lưu: VT, QHXT.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Phương