

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)  
khu vực Điền Lộc – Điền Hòa (định hướng thành lập phường), huyện  
Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn 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 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*  
*Căn cứ 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 Nghị Quyết 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 Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 28/10/2019 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 1134/QĐ-UBND ngày 08/05/2020 của UBND tỉnh*

*Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Đề cương Chương trình phát triển đô thị Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030;*

*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 uỷ quyền công tác quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;*

*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 đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;*

*Căn cứ Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Điền Lộc – Điền Hòa (định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;*

*Căn cứ Kế hoạch số 164/KH-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2021 của UBND tỉnh về tổ chức lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2021-2025;*

*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 109/TTr-SXD ngày 11 tháng 01 năm 2023 và Báo cáo thẩm định số 3713/TĐ-SXD ngày 07 tháng 10 năm 2022.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Điền Lộc – Điền Hòa (định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 với những nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Điền Lộc - Điền Hòa (định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

**2. Phạm vi ranh giới:**

Toàn bộ ranh giới hành chính xã Điền Lộc và xã Điền Hòa, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế có phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông và Đông Nam giáp xã Phong Hải và xã Điền Hải, huyện Phong Điền;

- Phía Đông Bắc giáp biển Đông;

- Phía Nam và Tây Nam giáp xã Quảng Lợi, xã Quảng Thái, huyện Quảng Điền và xã Phong Chương, huyện Phong Điền;

- Phía Tây và Tây Bắc giáp xã Điền Môn và xã Phong Chương, huyện Phong Điền.

### **3. Quy mô:**

a) Quy mô đất đai: Diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 2.715,9 ha.

b) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: khoảng 8.021 người.

- Dân số quy hoạch: đến năm 2030: khoảng 14.900 người.

- Dân số quy hoạch: đến năm 2045: khoảng 19.600 người.

### **4. Tính chất:**

a) Định hướng phát triển thành phường theo hướng mở rộng địa giới hành chính, trên cơ sở sáp nhập 02 xã: Điền Lộc và Điền Hòa. Là trung tâm tiểu vùng các xã Ngũ Điền, vùng ven biển - đầm phá; cảng chuyên dụng Điền Lộc (cảng Phong Điền), phát triển mạnh du lịch dịch vụ biển và vùng ngập nước, nuôi trồng thủy sản, năng lượng tái tạo.

b) Là khu vực đô thị tương lai được định hướng thành phường trung tâm của trung tâm đô thị bao gồm đầy đủ các chức năng trung tâm hành chính, trung tâm công cộng, trung tâm thương mại, trung tâm thể dục thể thao, trung tâm y tế, trung tâm giáo dục và một số chức năng khác cấp thị xã;

c) Là khu vực phát triển Công nghiệp, nhà ở và dịch vụ hỗ trợ Khu công nghiệp, các khu vực logistic, các khu sản xuất tập trung khác;

d) Là khu vực phát triển đô thị nghỉ dưỡng ven biển.

### **5. Mục tiêu:**

a) Đẩy mạnh thực hiện 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;

b) Cụ thể hóa đề án Quy hoạch chung đô thị Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

c) Lập quy hoạch phân khu phù hợp với mục tiêu và định hướng phát triển kinh tế xã hội của thị xã Phong Điền trong tương lai và khu vực Điền Lộc – Điền Hòa (định hướng thành lập phường); Đảm bảo sự phát triển ổn định, hợp lý, khai thác tối đa việc sử dụng quỹ đất trong từng giai đoạn ngắn hạn và dài hạn, đảm bảo an ninh quốc phòng và phát triển bền vững;

d) Định hướng phân khu chức năng, không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị loại IV và là không gian đô thị của thị xã Phong Điền trong tương lai.

đ) Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng, lập quy hoạch chi tiết xây dựng, lập các dự án đầu tư và kêu gọi đầu tư.

### **6. Các giải pháp phát triển không gian đô thị:**

a) Cải tạo nâng cấp khu dân cư hiện trạng bằng các biện pháp tăng cường và hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Kết nối hài hòa giữa các khu dân cư hiện trạng và khu vực phát triển mới.

b) Tạo dựng không gian đô thị:

- Xây dựng khu đô thị phù hợp với xu thế phát triển bền vững với hình ảnh khu 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 đô thị, xây dựng khu đô thị với cấu trúc độc đáo, đáp ứng linh hoạt các nhu cầu đầu tư phát triển đô thị. Giữ gìn, tôn tạo cảnh quan ven biển, dọc sông Ô Lâu và môi trường thiên nhiên.

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

c) Phát huy và khai thác các giá trị di tích lịch sử văn hóa và các thế mạnh của địa phương để phát triển du lịch bền vững.

d) Đóng cửa, di dời nghĩa địa trong khu dân cư, cải tạo các quỹ đất chưa sử dụng để bổ sung 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:

- Tổ chức không gian quy hoạch toàn khu vực theo các hình thái không gian quy hoạch phân tán, các chức năng trong khu vực được tổ chức thành từng cụm kết hợp thành chuỗi liên hoàn.

- Không gian các khu chức năng được bố trí theo các phân vùng quy hoạch được liên kết bằng các hệ thống giao thông.

- Không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực quy hoạch được thiết lập dựa trên nguyên tắc tôn tạo và phát huy những giá trị di tích lịch sử văn hóa và không gian hệ sinh thái nhà truyền thống vùng ven biển, khai thác cảnh quan dọc theo hệ thống sông Ô Lâu, phá Tam Giang, ven biển và các trục đường giao thông chính.

- Không gian cây xanh, mặt nước: Quy hoạch các tuyến đường ven sông, ven biển và tạo các không gian xanh bảo vệ cảnh quan bờ sông và ven biển. Xây dựng kè dọc sông kết hợp các dải cây xanh nhằm bảo vệ mặt nước, chống sạt lở và chống lún chiếm thu hẹp mặt nước.

- Trên cơ sở cấu trúc đô thị, tiềm năng phát triển của từng khu vực, quy hoạch được chia thành các phân khu như sau:

+ Phân khu A: khu vực trung tâm xã Điền Lộc, quy mô khoảng 744,0ha, chiếm 27,39% tổng diện tích khu quy hoạch. Là khu vực trung tâm dịch vụ thương mại, phát triển các khu ở kết hợp thương mại, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng và bảo tồn cảnh quan hai bên bờ sông Ô Lâu.

+ Phân khu B: Khu vực trung tâm xã Điền Hòa, quy mô khoảng 739,5ha

chiếm 27,23% tổng diện tích khu quy hoạch. Là khu trung tâm dịch vụ - công cộng bao gồm Trung tâm hành chính và Trung tâm văn hóa thể thao, hình thành công viên văn hóa văn hóa đa năng, phát triển các khu du lịch ven đầm phá, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng, hình thành các khu nhà ở kết hợp thương mại và bảo tồn cảnh quan vùng ngập nước.

+ Phân khu C: Khu vực thuộc làng Tân Hội và Mỹ Hòa (Điền Lộc), quy mô 789,6 ha, chiếm 29,07% tổng diện tích khu quy hoạch. Là khu vực phát triển Cảng, hậu cần cảng, logistic; phát triển đô thị sinh thái mật độ thấp, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng kết hợp xây dựng mới, hình thành các trung tâm về dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, thể dục thể thao, công viên cây xanh.

+ Phân khu D: Khu vực thuộc làng Thế Mỹ A và Thế Mỹ B (Điền Hòa), quy mô 442,8 ha, chiếm 16,30% tổng diện tích khu quy hoạch. Là khu vực phát triển các khu nghỉ dưỡng cao cấp; phát triển đô thị sinh thái mật độ thấp, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng kết hợp xây dựng mới.

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

- Theo hướng Bắc Nam: là các tuyến đường tỉnh lộ 9B, tỉnh lộ 8C, đường quy hoạch 31m kết nối đầm phá – biển,... kết nối các trung tâm các phân khu.

- Theo hướng Đông Tây: là các tuyến đường quốc lộ 49B, đường bộ ven biển, tỉnh lộ 22, và các tuyến quy hoạch liên kết các khu chức năng.

- Trục cảnh quan chính: Hệ thống không gian cây xanh dọc sông Ô Lâu bao gồm Khu bảo tồn thiên nhiên đất ngập nước Tam Giang – Cầu Hai, dải cây xanh phòng hộ ven biển, trục cảnh quan quy hoạch 31m kết nối đầm phá Tam Giang – Biển.

c) Kiến trúc cảnh quan:

- Công trình nhà ở:

+ Khu dân cư hiện trạng cải tạo: Bảo tồn cấu trúc hiện có, lưu giữ 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. Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Quy hoạch đến 2030			Quy hoạch đến 2045		
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Bình quân (m <sup>2</sup> /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Bình quân (m <sup>2</sup> /người)
<b>A</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>285,96</b>	<b>10,53</b>	<b>191,92</b>	<b>360,30</b>	<b>13,27</b>	<b>183,83</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>		<b>153,42</b>	<b>5,65</b>	<b>102,97</b>	<b>184,18</b>	<b>6,78</b>	<b>93,97</b>
1.1	Đất nhóm nhà ở	NNO	52,09	1,92	34,96	82,85	3,05	42,27
1.2	Đất làng xóm chính trang	OCT	101,33	3,73	68,01	101,33	3,73	126,33
<b>2</b>	<b>Đất dịch vụ - công cộng</b>	<b>CC</b>	<b>13,57</b>	<b>0,50</b>	<b>9,10</b>	<b>17,01</b>	<b>0,63</b>	<b>8,68</b>
2.1	Đất cơ quan	TSC	0,89	0,03	0,60	2,05	0,08	1,05
2.2	Đất Y tế	DYT	0,41	0,02	0,28	0,41	0,02	0,21
2.3	Đất trường học	DTH	4,75	0,17	3,19	4,76	0,18	2,43
-	Trường THCS		1,35	0,05	16,42	1,36	0,05	12,62
-	Trường TH		2,21	0,08	22,82	2,21	0,08	17,35
-	Trường mầm non		1,19	0,04	12,14	1,19	0,04	12,14
2.4	Đất công cộng đơn vị ở khác (đất sinh hoạt cộng đồng, văn hóa)	CCO	3,50	0,13	2,35	3,50	0,13	1,79
2.5	Đất Trung tâm Văn hóa - Thể thao	DTT	3,02	0,11	2,03	5,29	0,19	2,70
2.6	Đất chợ	CHO	1,00	0,04	0,67	1,00	0,04	0,51
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh đơn vị ở</b>	<b>CXO</b>	<b>9,82</b>	<b>0,36</b>	<b>6,59</b>	<b>13,71</b>	<b>0,50</b>	<b>6,99</b>
<b>4</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>		<b>109,15</b>	<b>4,02</b>	<b>73,26</b>	<b>145,4</b>	<b>5,35</b>	
4.1	Đất giao thông đối nội		103,9	3,83		140,15	5,16	
4.2	Bãi đỗ xe		5,25	0,19	3,52	5,25	0,19	2,68
<b>B</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>853,93</b>	<b>31,44</b>		<b>953,45</b>	<b>35,11</b>	
<b>5</b>	<b>Đất công cộng đô thị (phục vụ toàn đô thị)</b>	<b>CCD T</b>	<b>6,24</b>	<b>0,23</b>	<b>4,19</b>	<b>7,25</b>	<b>0,27</b>	<b>3,70</b>
<b>6</b>	<b>Đất an ninh, quốc phòng</b>	<b>DAN</b>	<b>0,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,08</b>	<b>0,71</b>	<b>0,03</b>	<b>0,36</b>
<b>7</b>	<b>Đất dịch vụ thương mại</b>	<b>DTM</b>	<b>17,27</b>	<b>0,64</b>		<b>33,78</b>	<b>1,24</b>	
<b>8</b>	<b>Đất du lịch</b>	<b>DDL</b>	<b>41,87</b>	<b>1,54</b>		<b>67,20</b>	<b>2,47</b>	
<b>9</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>		<b>482,73</b>	<b>17,77</b>		<b>482,73</b>	<b>17,77</b>	
9.1	Đất cây xanh đô thị	CX	105,37	3,88		105,37	3,88	
9.2	Đất cây xanh chuyên dụng	CCD	33,99	1,25		33,99	1,25	
9.3	Đất cây xanh cách ly	CXL	34,16	1,26		34,16	1,26	
9.4	Mặt nước (sông, suối, kênh, mương, đầm phá...)	MNC	309,21	11,39		309,21	11,39	

10	Đất Công nghiệp	DCN	106,50			138,12		
11	Đất Công trình đầu mối, HTKT (Cảng. Logistics, trạm XLNT)	DKT	101,98	3,75		126,44	4,66	
12	Đất giao thông đối ngoại		97,22	3,58		97,22	3,58	
C	Đất khác		1.576,03	58,03		1.402,17	51,63	
13	Đất tôn giáo, di tích	TG	14,59	0,54		14,59	0,54	
13.1	Đất tôn giáo		1,87	0,07		1,87	0,07	
13.2	Đất tín ngưỡng		12,72	0,47		12,72	0,47	
14	Đất nông nghiệp		1.213,24	44,67		958,85	35,30	
14.1	Đất nông nghiệp	DNN	640,18	23,57		564,95	20,80	
14.2	Đất lâm nghiệp	DLN	450,69	16,59		271,53		
-	Rừng sản xuất		364,44			185,28		
-	Rừng phòng hộ		86,25			86,25		
14.3	Đất thủy sản	NTS	122,37	4,51		122,37	4,51	
15	Đất nghĩa trang	NTD	63,35	2,33		70,80	2,61	
16	Đất bãi bồi, bãi cát		51,06	1,88		51,06	1,88	
17	Đất dự trữ phát triển		233,79			306,87	11,30	
	<b>Tổng</b>		<b>2.715,92</b>	<b>100,00</b>		<b>2.715,92</b>	<b>100,00</b>	

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

#### a) Đối với đất ở:

- Mật độ xây dựng:  $\leq 80\%$ .
- Chiều cao:  $\leq 5$  tầng ( $\leq 22\text{m}$ ).
- Hệ số sử dụng đất  $\leq 4,0$  lần.

#### b) Đất trụ sở cơ quan, giáo dục, văn hóa và đất công trình công cộng:

- Mật độ xây dựng:  $\leq 40\%$ ;
- Chiều cao:  $\leq 3$  tầng ( $\leq 14\text{m}$ );
- Hệ số sử dụng đất  $< 1,2$  lần;
- Chỉ giới xây dựng lùi  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

#### c) Đất thương mại, dịch vụ:

- Mật độ xây dựng:  $\leq 50\%$ .
- Chiều cao:  $\leq 9$  tầng ( $\leq 38\text{m}$ ). Riêng khu đất ký hiệu DTM.01, TMDV.02, TMDV.03, TMDV.04, TMDV.07, TMDV.08, TMDV.18:  $\leq 15$  tầng;
- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 4,5$  lần.
- Chỉ giới xây dựng lùi  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

#### d) Đất du lịch:

- Mật độ xây dựng:  $\leq 25\%$ .
- Chiều cao:  $\leq 3$  tầng ( $\leq 14\text{m}$ ). Riêng khu đất ký hiệu DDL.04  $\leq 15$  tầng.

- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 0,75$  lần.
- Chỉ giới xây dựng lùi  $\geq 6m$  so với chỉ giới đường đỏ; Lùi  $\geq 25m$  so với mép bờ sông Ô Lâu, Phá Tam Giang.

*đ) 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 như tháp chuông, ...tùy thuộc vào vị trí cụ thể sẽ được xem xét trong tổng thể khu vực.

*e) Khu cây xanh công viên, khu vui chơi giải trí và thể dục thể thao:*

*- Đối với đất cây xanh, công viên dọc các sông:*

- + Mật độ xây dựng:  $\leq 5\%$ ;
- + Chiều cao:  $\leq 01$  tầng ( $\leq 6m$ );
- + Hệ số sử dụng đất  $< 0,05$  lần.

*- Đối với đất thể dục thể thao và khu vui chơi giải trí:*

- + Mật độ xây dựng:  $\leq 15\%$ ;
- + Chiều cao:  $\leq 02$  tầng ( $\leq 12m$ );
- + Hệ số sử dụng đất  $\leq 0,3$  lần.
- + Chỉ giới xây dựng lùi  $\geq 6m$  so với chỉ giới đường đỏ.

*g) 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 ( $\leq 12m$ ).

*Riêng các công trình thuộc khu vực Hành lang tiếp cận không gian ven biển tuân thủ Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan tại các khu vực ven biển tỉnh Thừa Thiên Huế.*

## **10. Về điều kiện tách thửa đất đối với khu ở:**

Việc xem xét phân lô tách thửa đất, đề nghị đảm bảo tuân thủ theo Quy định về tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế và các quy định hiện hành có liên quan.

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

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Quy hoạch cao độ nền cho khu vực với cao độ từ +2,0 m đến +20,0 m. Riêng đối với cao độ nền khu dân cư hiện trạng giữ nguyên cao độ hiện trạng.

- Các khu vực có địa hình chưa thuận lợi, thì thiết kế san nền, để quy hoạch các khu chức năng, theo hướng san nền cục bộ từng công trình, tránh đào đắp nhiều để khai thác tốt các điều kiện địa hình tự nhiên và cảnh quan khu vực.



b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt (nước mưa):

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa với đầy đủ các thành phần và chức năng của hệ thống thoát nước mưa đô thị. Nước mưa dọc các trục đường giao thông được tổ chức thu nước tại các cửa thu nước ngay trên bó vỉa của đường giao thông qua lưới chắn rác chảy vào tuyến cống.

- Mạng lưới thoát nước được bố trí ngầm thuộc phạm vi hè đường, kết hợp các công trình trên tuyến (các hố thu, hố kiểm tra ...).

- Hướng thoát nước chính của khu vực hướng về phía Sông Ô Lâu, phá Tam Giang và biển Đông.

- Sử dụng loại cống có tiết diện Ø600 đến Ø1.500.

c) Quy hoạch hệ thống Giao thông:

Mạng lưới giao thông đô thị gồm: giao thông đối ngoại (đường Quốc lộ 49B, đường bộ ven biển, đường Tỉnh lộ 22, đường Tỉnh lộ 9B, và Tỉnh lộ 8C) hoàn thành nâng cấp các tuyến đạt quy mô đường cấp III-ĐB và giao thông đối nội, đường cấp huyện, quy hoạch đạt cấp IV-ĐB, đoạn qua khu dân cư thiết kế vỉa hè và hệ thống hạ tầng đi kèm phù hợp với mặt cắt ngang như sau:

- Mặt cắt 1-1 (trục chính đô thị, bố trí làn xe đạp riêng): Lộ giới 44,0m (6,0m + 3,0m + 11,0m + 4,0m + 11,0m + 3,0m + 6,0m);

- Mặt cắt 2-2 (trục chính đô thị, bố trí làn xe đạp riêng): Lộ giới 36,0m (4,5m + 1,5m + 11,0m + 2,0m + 11,0m + 1,5m + 4,5m);

- Mặt cắt 3-3 (trục chính đô thị, bố trí làn xe đạp riêng): Lộ giới: 31,0m (4,5m + 1,5m + 7,5m + 4,0m + 7,5m + 1,5m + 4,5m);

- Mặt cắt 4-4 (trục cảnh quan ra biển Điền Lộc, bố trí làn xe đạp riêng): Lộ giới: 30,0m (4,5m + 1,5m + 7,5m + 3,0m + 7,5m + 1,5m + 4,5m);

- Mặt cắt 5-5 (trục kết nối chính) có lộ giới: 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m);

- Mặt cắt 6-6 (các kết nối liên khu, đường cảnh quan ven sông, ven biển) có lộ giới: 16,5m (4,5m + 7,5m + 4,4m);

- Mặt cắt 7-7 (đường nội bộ khu ở) có lộ giới: 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m);

- Đối với các đường kiệt hiện trạng trong khu dân cư: tối thiểu 3,5m.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng các khu vực bãi đỗ xe tại các vị trí thích hợp như khu trung tâm công cộng, khu dịch vụ du lịch, khu thể dục thể thao, khu quảng trường, công viên cây xanh. Tổng diện tích 5,25 ha.

- Bến thuyền: Quy hoạch 02 bến thuyền tại các vị trí:

+ Bến thuyền dân sinh: Giữ nguyên bến thuyền phục vụ dân sinh khu vực thôn Giáp Nam (Điền Lộc),

+ Dịch chuyển bến thuyền du lịch (vị trí theo QHC đô thị mới Điền Lộc

thuộc thôn Nhất Đông) về vị trí đập Cửa Lác nhằm khai thác cảnh quan khu vực cửa sông Ô Lâu và phá Tam Giang.

- Cầu đô thị: nâng cấp cầu Hòa Xuân, cầu Điền Lộc, xây dựng mới 01 cầu qua sông Ô Lâu trên đường Cứu hộ cứu nạn (tỉnh lộ 9B) và các cầu cảnh quan trên các trục giao thông trong khu dân cư.

d) Quy hoạch hệ thống Cấp nước (cấp nước sạch):

- Nước cung cấp cho nhu cầu sinh hoạt của dân lấy theo tiêu chuẩn cấp nước đối với khu đô thị loại I, đảm bảo cấp cho 100% dân số, với tiêu chuẩn 180 lít/người.ngđ.

- Các nhu cầu dùng nước khác tính toán theo tiêu chuẩn, QCVN hiện hành. Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 5.360m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp từ nhà các máy nước Phong Thu.

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

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Bố trí tuân thủ quy định tại tiêu chuẩn, QCVN hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

đ) Quy hoạch hệ thống Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 1.500 kWh/người.năm.

- Chỉ tiêu phụ tải điện sinh hoạt: 450 W/người.

- Các nhu cầu dùng điện khác tính toán theo tiêu chuẩn quy định.

- Nguồn điện: Nguồn điện cung cấp từ trạm biến áp khu vực Điền Lộc Điền Hòa =110/22KV công suất 25MVA.

- 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. Xây dựng mới 32 TBA với công suất trạm từ (250-1000kVA-22/0,4Kv) phân bố rải rác trong khu vực quy hoạch. Đồng thời, nâng tải các trạm biến áp tại các vị trí hiện tại để có nhu cầu phụ tải phù hợp với quy mô dân số và các chức năng sử dụng khu vực lập quy hoạch.

- 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:

+ Đối với khu cũ hiện trạng: Sử dụng hệ thống thoát nước chung cho giai đoạn đầu, dài hạn sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng (theo Quy hoạch chung đô thị Phong Điền đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2045).

+ Đối với khu mới: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Để giảm cho phí đầu tư, không xây dựng hệ thống thoát nước tập trung mà xây dựng hệ thống

thoát nước phân tán; mỗi khu dân cư mới, mỗi khu dịch vụ du lịch và công nghiệp xây dựng một hệ thống thoát nước thải độc lập.

- Vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu rác thải là 0,8kg/người.ngđ, tỷ lệ thu gom 100%. Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định. Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý tập trung Hương Bình, thị xã Hương Trà.

- Nghĩa trang: Không hình thành nghĩa trang trong khu vực quy hoạch. 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, với 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.

## **12. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

a) Bảo vệ môi trường nguồn nước:

- Hồ, khe, 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 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 các khu xử lý chất thải rắn ở khu xử lý tập trung Hương Bình, thị xã Hương Trà.

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.

- 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 QCVN 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.

## **13. Các dự án ưu tiên đầu tư:**

- Triển khai xây dựng các tuyến giao thông chính bao gồm: đường Cứu hộ cứu nạn thị trấn Phong Điền – Điền Lộc (Tỉnh lộ 9B), đường bộ ven biển, đường trục cảnh quan quy hoạch 31m kết nối đầm phá Tam Giang với biển và các trục giao thông chính trong khu vực.

- Triển khai xây dựng cảng Phong Điền và các khu hậu cần phục vụ cảng;
- Đầu tư nạo vét, khơi thông các kênh, mương;
- Đầu tư xây dựng các khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện quy hoạch.

- Đầu tư xây dựng bổ sung một số công trình chức năng trong hệ thống các công trình hạ tầng xã hội như: khu trung tâm văn hóa - thể dục thể thao, công viên đa năng,...

- Lập các quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) nhằm cụ thể hóa các nội dung của đồ án này.

- Kêu gọi đầu tư các dự án như: Khu du lịch nghỉ dưỡng khu vực Điền hòa; Khu đô thị sinh thái biển Điền Lộc,...

**Điều 2.** Trên cơ sở đồ án 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 UBND tỉnh và các quy định pháp luật hiện hành.

2. UBND huyện Phong Điền 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, UBND xã Điền Lộc, UBND xã Điền Hòa, Chi cục Văn thư lưu trữ tỉnh Thừa Thiên Huế*).

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 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, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Công thương; Chủ tịch UBND huyện Phong Điền; Chủ tịch UBND xã Điền Lộc; Chủ tịch UBND xã Điền Hòa 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, QHXT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Văn Phương**