

Số: 1814 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 03 tháng 7 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)  
Khu đô thị ven biển Thuận An, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

### 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 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ xây dựng;

*Căn cứ Quyết định số 1745/QĐ-TTg ngày 30 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về 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;*

*Căn cứ 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 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 về 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 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 về Ban hành Quy định về việc 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 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;*

*Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh phê duyệt về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu đô thị ven biển Thuận An và Quyết định số 2570/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị ven biển Thuận An, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2383/TTr-SXD ngày 02 tháng 7 năm 2024, Tờ trình số 2048/TTr-SXD ngày 10 tháng 6 năm 2024 và Báo cáo thẩm định số 2047/TĐ-SXD ngày 10 tháng 6 năm 2024.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị ven biển

Thuận An, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chủ yếu sau:

**Phạm vi ranh giới:** Phạm vi nghiên cứu quy hoạch thuộc phường Thuận An, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế; có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc tiếp giáp biển Đông;
- Phía Nam tiếp giáp phá Tam Giang;
- Phía Đông tiếp giáp xã Phú Thuận, huyện Phú Vang;
- Phía Tây tiếp giáp cửa biển Thuận An.

### **1. Quy mô:**

- Quy mô diện tích: Khoảng 260,46ha.
- Quy mô dân số:
- + Dân số hiện trạng: khoảng 12.734 người.
- + Dân số quy hoạch đến năm 2045: khoảng 17.300 người.

### **2. Tính chất:**

- Là khu vực phát triển các mô hình du lịch sinh thái biển, đầm phá và cung cấp các dịch vụ công cộng và dịch vụ du lịch cho thành phố Huế và khu vực lân cận.

- Là khu vực phát triển khu dân cư mới theo mô hình đô thị sinh thái và cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện có.

### **3. Mục tiêu:**

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

- Phát triển đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất, tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan đẹp, sinh thái; Phát huy, khai thác các giá trị văn hóa, cảnh quan đặc trưng khu vực góp phần triển khai hiệu quả Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế;

- Rà soát các quỹ đất dự kiến phát triển nhằm tạo nguồn lực để phát triển hạ tầng kỹ thuật, chỉnh trang đô thị; Thu hút đầu tư, phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch, sản xuất, nhu cầu ở mới,... tạo động lực phát triển kinh tế xã hội cho địa phương và toàn tỉnh;

- Rà soát, bổ sung và hoàn thiện hệ thống công trình công cộng, các thiết chế văn hoá, giáo dục, y tế, TĐTT,... cấp đô thị và cấp phường; Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội,... phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của tỉnh;

- Hình thành khu đô thị du lịch hỗn hợp, sinh thái biển hài hòa với cảnh quan tự nhiên, có đầy đủ các tiện ích để tạo thành điểm đến hấp dẫn về du lịch; phù hợp với định hướng phát triển hướng biển của đô thị Thừa Thiên Huế;

- Làm cơ sở quản lý xây dựng, đất đai và triển khai các bước lập quy hoạch

chi tiết và lập dự án đầu tư xây dựng.

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

- Phát triển không gian đô thị ven biển Thuận An theo hướng kiến tạo không gian đô thị sinh thái biển, đậm phá; Khai thác phát huy tiềm năng du lịch, dịch vụ gắn với địa hình mặt nước đậm phá, biển tạo nên cảnh quan, không gian đặc trưng riêng cho đô thị.

- Bố trí các cơ sở dịch vụ thương mại đa dạng, chất lượng cao, gắn với các đầu mối giao thông, trung tâm khu vực để tạo điều kiện tiếp cận thuận lợi cho người dân. Nâng cấp trung tâm thương mại cấp đô thị tại khu vực trung tâm Thuận An.

- Tăng cường, hoàn thiện các thiết chế công cộng đô thị và các kết nối về giao thông, hạ tầng đô thị thiết yếu đảm bảo kết nối các không gian chức năng đô thị, tạo liên kết vùng.

- Phát triển các khu vực đô thị kết hợp các khu vực dân cư chính trang, tạo môi trường nhà ở chất lượng tốt có không gian cảnh quan đặc trưng.

#### **5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:**

a) Về khung tổ chức không gian:

- Khu quy hoạch dựa trên đặc trưng của địa hình và hệ thống giao thông với khu vực: Khu vực dịch vụ du lịch ven biển và Khu vực đô thị sinh thái ven đậm phá.

- Khung chính đô thị được định hình theo 03 tuyến cơ bản: Trục Tây Bắc - Đông Nam (tuyến đường ven biển), trục Đông Bắc - Tây Nam: (QL49B- quảng trường biển) và trục Bắc - Nam (các tuyến giao thông kết hợp các trục cây xanh, quảng trường...).

- Không gian cảnh quan đặc trưng được tổ chức dọc theo bờ biển và đậm phá, khu vực bảo vệ cảnh quan xung quanh di tích Trấn Hải Thành.

b) Phân khu chức năng: 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 đô thị dịch vụ du lịch ven biển.

- Vị trí: Khu vực ven biển nằm phía Đông Bắc tuyến đường bộ ven biển, kéo dài từ cửa biển Thuận An cho đến hết ranh giới lập quy hoạch.

- Diện tích: 125,69 ha. Dân số khoảng: 2.670 người.

- Tính chất chức năng: Là khu đô thị du lịch biển cao cấp.

- Định hướng quy hoạch:

+ Hình thành khu đô thị cao cấp phía Tây theo hướng sinh thái với hạ tầng hiện đại, thông minh đạt tiêu chuẩn chất lượng cao.

+ Đây là khu vực dành cho phát triển các loại hình dịch vụ du lịch như khách sạn, các khu resort, dịch vụ phục vụ khách du lịch,... nhằm thúc đẩy phát triển kinh

tế du lịch của khu vực Thuận An nói riêng và của thành phố Huế nói chung.

\* **Phân khu B:** Khu đô thị sinh thái ven đầm

- Vị trí: Khu vực ven đầm phá nằm phía Tây Nam tuyến đường bộ ven biển, kéo dài từ cửa biển Thuận An đến hết ranh giới lập quy hoạch.

- Diện tích: 134,77 ha. Dân số khoảng: 14.630 người.

- Tính chất chức năng: Là khu đô thị sinh thái ven đầm của Thuận An, khu ở hiện trạng cải tạo, khu ở sinh thái phát triển mới.

- Định hướng quy hoạch:

+ Khu vực dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang: Bao gồm các thôn An Hải, Hải Tiến, Minh Hải, Hải Bình, Hải Thành phường Thuận An. Đây là khu vực được cải tạo, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là giao thông và kiến trúc đô thị; đồng thời bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội đáp ứng quy định.

+ Khu vực dân cư phát triển mới: Chủ yếu bố trí tại khu vực phía cầu qua cửa biển Thuận An, kết nối với khu vực dân cư hiện hữu tạo thành một đô thị thống nhất. Phát triển mô hình nhà ở liền kề, gắn kết và tạo sức hút cho khu dịch vụ du lịch ở ven biển và tạo thêm quỹ nhà ở, hạ tầng xã hội cho khu vực. Tầng cao khống chế tối đa 5 tầng.

c) Các trục không gian chủ đạo:

- Trục kết nối khu vực cảnh quan biển và cảnh quan đầm phá ở phía Tây Bắc khu quy hoạch với định hướng tuyến phố đi bộ thương mại kết hợp không gian cây xanh quảng trường.

- Trục không gian dọc tuyến đường bộ kết nối các không gian chức năng của khu quy hoạch.

- Trục không gian quảng trường đi bộ kết nối quảng trường biển tại trung tâm khu quy hoạch tại nút giao QL49B kết nối ra phía bờ biển là không gian mở trọng tâm của toàn khu vực quy hoạch.

d) Về không gian cảnh quan đặc trưng:

- Cảnh quan ven biển, không gian sinh thái ven biển kết hợp dịch vụ du lịch: Thiết lập hệ thống công viên cây xanh dọc bờ biển, xen kẽ giữa các điểm dịch vụ du lịch mật độ xây dựng thấp.

- Cảnh quan ven đầm phá: chủ yếu là khu vực hiện trạng được chỉnh trang bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông ven phá, khai thác yếu tố mặt nước đầm phá tự nhiên.

- Cảnh quan di tích khu vực Trấn Hải Thành: giải toả một số khu vực để tạo tầm nhìn về phía đầm phá, tăng cường hiệu quả không gian cảnh quan đô thị và kiểm soát về chiều cao xây dựng khu vực lân cận tiếp giáp di tích.

đ) Kiến trúc cảnh quan:

- Các khu vực dân cư hiện trạng được tổ chức, sắp xếp chỉnh trang để đồng bộ

về không gian và cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Các khu ở mới được tổ chức theo hình thái không gian phù hợp đặc điểm địa hình cảnh quan của khu vực. Hình thành các không gian trọng tâm và các cụm công trình điểm nhấn trong trung tâm các khu chức năng và các khu vực ven biển, ven đầm và ven các trục đường chính để tổ chức không gian hấp dẫn, sinh động cho khu vực quy hoạch. Kiến trúc nhà ở theo hướng hiện đại, thích ứng biến đổi khí hậu, hài hoà cảnh quan biển và đầm phá.

- Bảo vệ tối đa hệ sinh thái cảnh quan tự nhiên của khu vực. Thực hiện các giải pháp phát triển kinh tế xã hội kết hợp với bảo vệ môi trường để giữ gìn các giá trị cảnh quan sinh thái hiện trạng.

- Định hướng xây dựng các công trình dịch vụ cao tầng tại khu vực cầu Thuận An và khu vực ven quảng trường biển làm điểm nhấn chung cho toàn đô thị. Kiểm soát công trình xây dựng theo hướng thấp tầng, mật độ thấp chung cho khu vực Thuận An. Thiết kế công trình phải hài hòa với bối cảnh quy hoạch tự nhiên, đặc điểm tự nhiên của địa phương, chống chịu gió bão, thích ứng biến đổi khí hậu.

#### 6. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Hiện trạng		Quy hoạch đến năm 2045	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở	OHT, OM	82,76	31,77	84,43	32,42
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	0,00	0,00	3,44	1,32
-	<i>Đất nhóm nhà ở</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1,72</i>	<i>0,66</i>
-	<i>Đất dịch vụ - thương mại</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1,72</i>	<i>0,66</i>
3	Đất giáo dục	GD	1,77	0,68	4,01	1,54
4	Đất y tế	YT	0,12	0,05	0,12	0,05
5	Đất văn hóa	VH	0,00	0,00	0,40	0,15
6	Đất thể dục thể thao	TT	1,02	0,39	1,30	0,50
7	Đất cây xanh công cộng	CXCC	3,16	1,21	15,1	5,8
8	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ	0	0	37,50	14,40
9	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	0,00	0,00	2,93	1,12
10	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,33	0,13	0,00	0,00
11	Đất dịch vụ (bao gồm chợ)	DV	1,17	9,41	9,01	3,46
12	Đất khu dịch vụ - du lịch	DL	6,42	2,46	26,57	10,20

13	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	DT, TG, TN	1,56	0,60	1,93	0,74
14	Đất an ninh	AN	0,54	0,21	0,81	0,31
15	Đất quốc phòng	QP	10,99	4,22	9,12	3,50
16	Đất đường giao thông	GT	16,60	6,37	56,57	21,72
17	Đất bên xe, bãi đỗ xe	P, BX	0,00	0,00	6,38	2,45
18	Đất nghĩa trang	NT	17,15	6,58	0,00	0,00
19	Đất lâm nghiệp	DLN	69,22	26,58	0,00	0,00
-	<i>Rừng sản xuất</i>	<i>RSX</i>	<i>15,76</i>	<i>6,05</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
-	<i>Rừng phòng hộ</i>	<i>RPH</i>	<i>53,46</i>	<i>20,53</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
20	Đất chưa sử dụng	CSD	35,22	13,52	0	0
21	Mặt nước, hồ ao	MN	12,43	4,77	0,84	0,32
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>260,46</b>	<b>100,00</b>	<b>260,46</b>	<b>100,00</b>

### 7. 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 không chế đối với từng ô đất được thể hiện tại bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng 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:

\* Đối với nhóm công trình nhà ở hiện trạng, chỉnh trang (OHT) và nhà ở mới (OM):

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng gộp  $\leq 60\%$ . Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhà ở hiện trạng, chỉnh trang và nhà ở khu dân cư mới được nội suy để xác định theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	$\leq 90$	100	200	300	500	$\geq 1.000$
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

- Chiều cao:

+ Đối với nhà ở hiện trạng, chỉnh trang (OHT): Chiều cao  $\leq 05$  tầng ( $\leq 22,0\text{m}$ );

+ Đối với nhà ở khu dân cư mới (OM): Chiều cao tối đa  $\leq 04$  tầng ( $\leq 18,0\text{m}$ ), được quy định cụ thể tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Hệ số sử dụng đất trung bình:  $\leq 2,4$  lần (*Chỉ áp dụng cho nhà ở khu dân cư mới - hệ số cụ thể từng lô đất quy định tại bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch*).

- Chỉ giới xây dựng:

+ Nhà ở hiện trạng, chỉnh trang (OHT): Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Nhà ở phát triển mới (OM): gồm nhà ở tái định cư, nhà ở liền kề và nhà vườn, biệt thự xây mới (thuộc khu vực phát triển mới), thực hiện theo yêu cầu cụ thể của các đề án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

\* Đối với công trình dịch vụ (DV):

- Mật độ xây dựng gộp:  $\leq 40\%$ ;

- Chiều cao:  $\leq 05$  tầng ( $\leq 22,0\text{m}$ );

- Hệ số sử dụng đất: Quy định cụ thể tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Quy định quản lý xây dựng theo đề án quy hoạch.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

\* Đối với công trình dịch vụ - du lịch (DL):

- Mật độ xây dựng gộp:  $\leq 25\%$ ;

- Tầng cao:  $\leq 7$  tầng ( $\leq 30\text{m}$ ); Riêng đối với công trình điểm nhấn  $\leq 15$  tầng ( $60\text{m}$ ). Chiều cao cụ thể theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất và Quy định quản lý xây dựng theo đề án.

- Hệ số sử dụng đất: Quy định cụ thể tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Quy định quản lý xây dựng theo đề án quy hoạch.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ. Riêng đối với công trình điểm nhấn lùi  $\geq 10\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

\* Đối với công trình giáo dục, y tế, văn hóa (GD, YT, VH):

- Mật độ xây dựng gộp:  $\leq 40\%$ ; Riêng đối với các khu vực hiện trạng mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ .

- Tầng cao:  $\leq 05$  tầng ( $\leq 22,0\text{m}$ ); Riêng trường mầm non  $\leq 03$  tầng ( $\leq 14,0\text{m}$ ), trường tiểu học, trung học cơ sở  $\leq 04$  tầng ( $\leq 18,0\text{m}$ );

- Hệ số sử dụng đất: Quy định cụ thể tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Quy định quản lý xây dựng theo đề án quy hoạch.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

\* Đối với công trình an ninh (AN), quốc phòng (QP):

- Mật độ xây dựng gộp:  $\leq 40\%$ ;

- Tầng cao:  $\leq 05$  tầng ( $\leq 22,0\text{m}$ );

- Chỉ giới xây dựng: Lùi  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

\* Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng (TG, TN):



- Mật độ xây dựng gộp:  $\leq 60\%$ ;
- Tầng cao:  $\leq 03$  tầng ( $\leq 14,0\text{m}$ ); Riêng các hạng mục công trình có tính chất điểm nhấn dạng tháp,... tùy thuộc vào vị trí đề xuất cụ thể để các cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.
- \* Đối với đất cây xanh công cộng (CXCC), cây xanh chuyên dụng (CXCD), cây xanh cảnh quan (CXCQ):
- Mật độ xây dựng gộp:  $\leq 5\%$ ;
- Tầng cao:  $\leq 02$  tầng ( $\leq 10,0\text{m}$ ); Riêng cây xanh cảnh quan :  $\leq 01$  tầng ( $\leq 6,0\text{m}$ );
- Chỉ giới xây dựng: Lùi  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.
- \* Đối với công trình di tích (DT) thực hiện quản lý theo quy định của Luật Di sản văn hoá và các quy định liên quan.
- \* Đối với đất bến xe đô thị (BX):
- Mật độ xây dựng gộp:  $\leq 10\%$ ;
- Tầng cao:  $\leq 02$  tầng ( $\leq 10,0\text{m}$ );
- Chỉ giới xây dựng: Lùi  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.
- \* Đối với đất bãi đỗ xe (P):
- Mật độ xây dựng gộp:  $\leq 5\%$ ;
- Tầng cao:  $\leq 01$  tầng ( $\leq 6,0\text{m}$ );
- Chỉ giới xây dựng: Lùi  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.
- \* Quy định về tầng hầm:
- Đối với các công trình dịch vụ, du lịch 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  $\geq 1\text{m}$  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, bán hầm phải được xây dựng tuân thủ chỉ giới xây dựng.

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

### **a) Chuẩn bị kỹ thuật:**

- San nền theo địa hình tự nhiên, khu vực quy hoạch có cao độ lớn nhất phía ven biển (+3,20m) và thấp dần về phía đầm phá (cao độ thấp nhất +2,30m).
- Sử dụng các giải pháp để hạn chế tối đa khối lượng đất đắp nền nhưng vẫn đảm bảo độ dốc thoát nước và độ dốc mặt bằng xây dựng các công trình trong

khu vực thiết kế. Nền xây dựng công trình phải cao hơn nền đường bao quanh, độ dốc nền tối thiểu bằng 0,4%.

- Có biện pháp bảo vệ bằng các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác như: xây dựng kè, tường chắn,...

b) Quy hoạch giao thông (Mặt cắt các tuyến đường được tiếp tục xem xét cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng:

**\* Giao thông đối ngoại:**

- Đường bộ ven biển:

+ Đoạn tuyến có cầu vượt cửa biển Thuận An (ký hiệu mặt cắt A-A) với mặt cắt ngang cầu vượt 20,0m (2,5m+15,0m+2,5m); hành lang tính từ mép cầu ra mỗi bên 7,0m và tuyến đường gom bên dưới chân cầu với lộ giới 10,5m (lòng đường 7,5m + vỉa hè 3,0m chỉ thiết kế vỉa hè bên khu dân cư);

+ Đoạn từ cầu vượt biển đến đường QL49B và quảng trường biển (ký hiệu mặt cắt D-D): Lộ giới 26,0m (4,0m+8,0m+2,0m+8,0m+4,0m);

+ Đoạn từ nút giao QL49B và quảng trường biển đến hết ranh giới quy hoạch (đoạn này trùng với QL49B) (ký hiệu mặt cắt B-B): Lộ giới 36,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 9,0m + 3,0m + 9,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m);

- Quốc lộ 49B đoạn từ cầu Thuận An đến quảng trường biển (ký hiệu mặt cắt C-C): Lộ giới 30,0m (5,0m+1,5m (xe đạp) + 7,5m + 2,0m + 7,5m + 1,5m (xe đạp) + 5,0m).

**\* Giao thông đô thị:**

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 48,0m (6,0m + 15m + 6,0m + 15m + 6,0m);

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 36,0m (5,0m + 11,0m + 4,0m + 11,0m + 5,0m);

+ Mặt cắt 3-3: Lộ giới 22,0m (3,0m + 7,5m + 1,0m + 7,5m + 3,0m);

+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới 19,0m (5,0m + 9,0m + 5,0m);

+ Mặt cắt 5-5: Lộ giới 16,5m (3,0m + 10,5m + 3,0m);

+ Mặt cắt 5\*-5\* là đoạn tuyến ven đầm phá và biển ưu tiên bố trí làn dành cho xe đạp: Lộ giới 16,5m (3,0m + 3,0m (xe đạp) + 7,5m + 3,0m);

+ Mặt cắt 7-7: Lộ giới 17,0m (4,0m + 9,5m + 4,0m);

- Đường phân khu vực:

+ Mặt cắt 6-6: Lộ giới 13,5m (3,0m+7,5m+3,0m).

- Giao thông tĩnh: Bố trí các bãi đỗ xe phân tán trong khu vực quy hoạch đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân cũng như khách du lịch với tổng diện tích khoảng 4,57ha.

## c) Cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước: Dự báo tổng nhu cầu sử dụng nước của khu vực quy hoạch là khoảng  $6.697\text{m}^3/\text{ngđ}$ .

- Nguồn nước: Sử dụng nước từ trạm bơm tăng áp Phú An và trạm bơm tăng áp Phú Diên.

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

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: 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 và chiếu sáng:

- Nhu cầu phụ tải cấp điện cho khu vực khoảng  $32,299\text{MVA}$ .

- Nguồn điện: Lấy từ trạm  $110/22\text{KV}$  Huế tại khu vực phía Nam khu vực quy hoạch.

- Lưới điện:

+ Lưới trung thế đi ngầm.

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

- Trạm điện: Cải tạo và xây mới 18 trạm biến áp.

- 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 mưa:

- Hướng thoát nước chính của khu vực: Từ Đông Bắc về Tây Nam. Nước mưa được thu gom theo hệ thống công dọc các tuyến giao thông dẫn về các cửa xả thoát ra phá Tam Giang.

- Bố trí công hai bên đường đối với các tuyến đường có bề rộng lòng từ  $10,5\text{m}$  trở lên. Đối với các tuyến đường có bề rộng lòng đường nhỏ hơn  $10,5\text{m}$  thì bố trí công một bên và bố trí ga thu nước ở phía còn lại.

- Các tuyến thoát nước mưa được thiết kế là công hộp bê tông cốt thép với kích thước  $B \times H = 600 \times 600 \div 1200 \times 1200\text{mm}$ .

## e) Thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải dự kiến khoảng  $4.925\text{m}^3/\text{ngđ}$ .

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Với khu du lịch thuộc phân khu A: Nước thải được thu gom và xử lý cục bộ tại 02 trạm xử lý nước thải du lịch. Cụ thể:

+ Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng biển Thuận An (ký hiệu DL1): trạm xử lý nước thải công suất 400m<sup>3</sup>/ngày

+ Khu du lịch cửa biển Thuận An (ký hiệu DL2): trạm xử lý nước thải công suất 500m<sup>3</sup>/ngày.

- Với khu vực dân cư hiện trạng, khu dịch vụ du lịch được thu gom xử lý tại trạm xử lý nước thải của phân khu tại khu vực phía Đông với công suất 4.375m<sup>3</sup>/ngày.

g) Quy hoạch Chất thải rắn, nghĩa trang:

- Chất thải rắn: Chỉ tiêu rác thải là 1,3kg/người/ngày, tỷ lệ thu gom 100%. Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định của khu vực. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về nhà máy rác thải Phú Sơn để xử lý;

- Nghĩa trang: Khoanh vùng đóng cửa các nghĩa địa trong khu dân cư, khu vực dự kiến phát triển đô thị, tiến tới di dời về khu vực nghĩa trang tập trung theo quy hoạch.

h) Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

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.

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

a) Bảo vệ môi trường nguồn nước:

- Thực hiện xử lý nước thải phát sinh theo từng khu chức năng. Sau khi xử lý tại mỗi khu, nước thải đưa ra hệ thống cống thoát nước thải chung và đưa về các trạm xử lý nước thải trong khu vực;

- 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 biển và đầm phá.

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

c) 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.

d) Ngoài những quy định nêu trên, các nội dung khác tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD ngày 19/05/2021 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 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

## **10. 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:

- Giai đoạn đến 2030:

+ Tập trung phát triển và hoàn thiện cơ sở hạ tầng khung của khu vực quy hoạch (tuyến đường, cầu ven biển Thuận An).

+ Thực hiện các khu hạ tầng kỹ thuật phục vụ tái định cư.

+ Đầu tư xây dựng các khu công cộng đô thị khai thác du lịch ven biển phục vụ cộng đồng.

+ Đầu tư cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện có.

+ Phát triển tập trung khu vực dịch vụ du lịch và từng bước hoàn thiện khu vực phát triển đô thị mới phía Tây Bắc khu quy hoạch.

- Giai đoạn sau 2045: Đầu tư hoàn thiện toàn bộ khu quy hoạch.

*(Giai đoạn thực hiện các dự án quy hoạch có thể thay đổi tùy thuộc vào điều kiện phát triển, nhu cầu thực tế và các chủ trương phát triển của địa phương)*

**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 thành phố Huế 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. Việc triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn phường Thuận An phải đảm bảo tuân thủ quy hoạch này và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch ban hành kèm theo Quyết định này.

2. 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 thành phố Huế tổng hợp, trình Sở Xây dựng rà soát thẩm định trước khi báo cáo UBND tỉnh Thừa Thiên Huế xem xét, giải quyết.

3. UBND thành phố Huế:

- 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 hồ sơ 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 Văn hóa và Thể thao, UBND phường Thuận An).

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, tính pháp lý đối với các nội dung, số liệu, bản đồ trong hồ sơ Quy hoạch này; Bảo đảm phù hợp, đồng bộ, thống nhất với các quy hoạch có liên quan.

4. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị ven biển Thuận An, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

5. Các công trình, dự án đang được rà soát, xử lý theo các Kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán và thi hành các bản án (nếu có) thuộc phạm vi đề án quy hoạch chỉ được triển khai thực hiện sau khi đã thực hiện đầy đủ các nội dung theo Kết luận thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, bản án (nếu có) và được cấp có thẩm quyền chấp thuận, bảo đảm phù hợp các quy định pháp luật và các quy định khác có liên quan.

**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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa và Thể thao, Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Huế 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;
- CVP và các PCVP;
- Lưu: VT, XT.

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

**Hoàng Hải Minh**