

Số: 242/TTr-UBND

Quảng Điền, ngày 28 tháng 11 năm 2023

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị thông qua Nhiệm vụ Quy hoạch chung
đô thị mới Vĩnh Tu, huyện Quảng Điền giai đoạn đến năm 2045**

Kính gửi: HĐND huyện Quảng Điền

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc 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 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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 123/QĐ-UBND ngày 03/02/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Thừa Thiên Huế (theo định hướng Thừa Thiên Huế trở thành thành phố trực thuộc Trung ương);

Căn cứ Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND tỉnh về việc 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 301/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Quảng Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 6153/UBND-QHXT ngày 21/6/2023 của UBND tỉnh về việc tổ chức thực hiện các đề án quy hoạch đảm bảo điều kiện kêu gọi đầu tư đối với khu vực Hải Dương, Quảng Công, Quảng Ngạn.

UBND huyện kính trình HĐND huyện thông qua Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới Vĩnh Tu, huyện Quảng Điền giai đoạn đến năm 2045, cụ thể như sau:

I. Sự cần thiết phải lập quy hoạch

Xã Quảng Công và Quảng Ngạn là 02 xã vùng ven biển - đầm phá của huyện Quảng Điền. Quá trình xây dựng và phát triển đô thị toàn huyện, vùng Quảng Công - Quảng Ngạn đã hình thành các yếu tố để trở thành đô thị biển trong tương lai, cụ thể:

Một là, về vị trí, 02 xã Quảng Công - Quảng Ngạn có vị trí quan trọng trong định hướng phát triển đô thị của tỉnh và của huyện. Theo định hướng quy hoạch chung đô thị tỉnh, đô thị này nằm trên chuỗi các đô thị ven biển, là đô thị biển trong tương lai của tỉnh, trong đó, phía Bắc tiếp giáp đô thị Phong Điền (dự kiến hình thành thị xã), phía Nam tiếp giáp thành phố Huế. Đối với mạng lưới đô thị của huyện Quảng Điền, đô thị này là cửa ngõ hướng biển của huyện Quảng Điền, đồng thời, cùng với đô thị Sịa và đô thị Tứ Hạ tạo thành trục đô thị theo hướng Đông Tây ở vùng phía Bắc của tỉnh.

Hai là, 02 xã này có nhiều tiềm năng, lợi thế để phát triển các ngành kinh tế, đặc biệt là kinh tế biển-đầm phá, các ngành dịch vụ, du lịch. Là vùng tiếp giáp với phá Tam Giang rất thuận lợi phát triển các loại hình du lịch sinh thái, gắn với cảnh quan tự nhiên đầm phá, cảnh quan sinh thái nông nghiệp tạo động lực phát triển đô thị trong tương lai. Có tài nguyên thiên nhiên, như: biển, đầm phá, hệ thống di tích, văn hóa lịch sử, lễ hội, các làng nghề thuận lợi cho phát triển du lịch cộng đồng, du lịch sinh thái biển, đầm phá.

Ba là, quá trình xây dựng nông thôn mới, nông thôn mới nâng cao, xã Quảng Công - Quảng Ngạn đã hoàn thành nhiều chỉ tiêu kinh tế - xã hội quan

trọng, các công trình kết cấu hạ tầng và diện mạo ở khu trung tâm xã và các điểm dân cư ngày càng khang trang, hoàn thiện.

Nhằm đẩy nhanh quá trình hình thành, xây dựng đô thị Vĩnh Tu cho giai đoạn tới, việc lập Quy hoạch chung đô thị mới Vĩnh Tu, huyện Quảng Điền giai đoạn đến năm 2035 là hết sức cần thiết. Việc lập quy hoạch chung đô thị mới Vĩnh Tu là bước cụ thể hóa các quy hoạch cấp cao (quy hoạch chung đô thị tỉnh, quy hoạch vùng huyện); quy hoạch này là cơ sở để xây dựng và hoạch định các kế hoạch dài hạn nhằm phát triển đô thị, là công cụ để quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; đồng thời, là cơ sở để đẩy mạnh các hoạt động thu hút đầu tư các dự án trọng điểm trên địa bàn 02 xã này.

II. Các nội dung chính của Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị mới Vĩnh Tu, huyện Quảng Điền giai đoạn đến năm 2045

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chung đô thị mới Vĩnh Tu, huyện Quảng Điền đến năm 2045.

2. Phạm vi nghiên cứu và ranh giới quy hoạch

2.1. Phạm vi nghiên cứu: Toàn bộ diện tích tự nhiên của 02 xã Quảng Công, Quảng Ngạn, huyện Quảng Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2.2. Ranh giới

- Phía Bắc: giáp xã Phong Hải, Điền Hải, huyện Phong Điền;
- Phía Nam: giáp xã Hải Dương, thành phố Huế;
- Phía Đông: giáp biển Đông;
- Phía Tây: giáp phá Tam Giang.

3. Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2045.

4. Dự báo quy mô dân số và quy mô đất xây dựng đô thị

4.1. Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2035

Tập trung phát triển khu vực hai bên Quốc lộ 49B, hình thành lõi đô thị tại vị trí cầu Vĩnh Tu. Dự kiến khu vực này sẽ là trung tâm đô thị mới Vĩnh Tu trong tương lai với các chức năng là trung tâm hành chính, y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, dịch vụ thương mại cấp đô thị. Phát triển dịch vụ thương mại, du lịch nghỉ dưỡng cao cấp và khu dân cư mới kiểu mẫu. Khai thác quỹ đất mặt nước phá Tam Giang để phát triển các loại hình dịch vụ phù hợp.

Diện tích đất xây dựng đô thị phát triển mới trong phạm vi này khoảng 84 ha, tương ứng với quy mô dân số tăng thêm khoảng 4.200 người (*áp dụng định mức đất xây dựng đô thị khoảng 200 m²/người*).

Dự báo quy mô dân số đến 2035: khoảng 13.700 người.

Dự báo quy mô đất xây dựng đô thị đến 2035: khoảng 270ha.

4.2. Giai đoạn dài hạn đến năm 2045

Tiếp tục phát triển về hướng phá Tam Giang và phát triển về phía biển, dự kiến hình thành các khu dân cư đô thị hiện đại, các loại hình du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, du lịch sinh thái gắn với biển, đầm phá, phát triển các mô hình nông nghiệp sạch, nông nghiệp sử dụng công nghệ cao và các dịch vụ khác hỗ trợ phát triển đô thị.

Diện tích đất xây dựng đô thị phát triển mới trong phạm vi này (so với hiện trạng) khoảng 124 ha, tương ứng với quy mô dân số tăng thêm khoảng 6.300 người (*áp dụng định mức đất xây dựng đô thị khoảng 200 m²/người*).

Dự báo dân số giai đoạn dài hạn đến năm 2045: khoảng 20.000 người.

Diện tích đất xây dựng đô thị đến năm 2045: khoảng 400ha.

5. Tính chất

Là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai, được đầu tư xây dựng từng bước để đạt tiêu chí đô thị loại V và sẽ trở thành thị trấn trung tâm tiểu vùng, có chức năng là đô thị nghỉ dưỡng cao cấp, trung tâm thương mại, du lịch, đầu mối giao lưu hàng hóa giữa các đô thị trong chuỗi đô thị ven biển của tỉnh.

Là đô thị phát triển theo mô hình đô thị sinh thái, cùng với việc đẩy mạnh phát triển các ngành kinh tế: du lịch sinh thái biển, đầm phá, du lịch cộng đồng; thương mại dịch vụ; nuôi trồng thủy hải sản theo hướng công nghệ cao; công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

6. Các chỉ tiêu quy hoạch chính

Định mức sử dụng đất xây dựng đô thị dự kiến: khoảng 200 m²/người.

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị đối với khu dân dụng:

Stt	Hạng mục	Chỉ tiêu quy hoạch (m ² /người)
1	Đất ở	50 - 70
2	Đất công trình dịch vụ	3 - 3,5
3	Đất giao thông	10 - 12
4	Đất cây xanh	12 - 14

- Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội:

Stt	Thành phần	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
1	Trường mầm non	cháu/1000 người	≥50
		m ² đất/học sinh	≥12
2	Trường tiểu học	hs/1000 người	≥65
		m ² đất/học sinh	≥10
3	Trường THCS	hs/1000 người	≥55
		m ² đất/học sinh	≥10
4	Nhà văn hóa	Công trình/2000-3000	1

		người	
5	Trạm y tế	Trạm/4000-6000 người	1
		m ² /trạm	500
6	Chợ	Công trình/đơn vị ở	1
		ha/công trình	≤ 0,8
7	Thế dục thể thao		
	- Sân luyện tập	m ² /người	0,5
		ha/công trình	0,3
	- Sân thể thao cơ bản	m ² /người	0,6
		ha/công trình	1,0

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

Stt	Thành phần	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
1	Cấp điện		
	- Điện sinh hoạt đô thị	W/người	330
	- Điện công trình công cộng	%SH	30
2	Cấp nước		
	- Nước sinh hoạt	Lít/người-ngđ	≥100
	- Nước công cộng	%SH	≥10
3	Thoát nước thải	% cấp nước SH	≥80
4	Vệ sinh môi trường (chất thải rắn)		
	- Rác thải sinh hoạt	kg/người-ngđ	0,8
	- Tỷ lệ thu gom	%	≥90

Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật khác tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, được điều chỉnh, cân đối và xác định chính xác trong quá trình lập đề án quy hoạch.

7. Dự kiến các khu chức năng

Đô thị mới Vĩnh Tu trong tương lai sẽ bao gồm các chức năng cơ bản sau:

- Khu vực xây dựng đô thị:
 - + Các khu trung tâm: hành chính, y tế, văn hóa, giáo dục, cây xanh, thể dục thể thao, dịch vụ thương mại.
 - + Các khu dân cư: gồm các khu dân cư đô thị hình thành mới và các khu dân cư hiện trạng chỉnh trang ở các thôn.
 - Khu vực phát triển du lịch gắn với biển, đầm phá Tam Giang - Cầu Hai.
 - Khu vực phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, các làng nghề.
 - Khu vực cảnh quan sinh thái nông nghiệp: các mô hình nông nghiệp sạch, nông nghiệp hữu cơ, nông nghiệp công nghệ cao.
 - Khu vực nghĩa trang (chỉnh trang theo hướng công viên nghĩa trang).
 - Khu vực mặt nước phá Tam Giang.
 - Khu vực dự trữ phát triển.

8. Các yêu cầu đồ án quy hoạch chung đô thị mới

8.1. Phân tích, đánh giá hiện trạng

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội, dân số, lao động; sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, môi trường của đô thị.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng thiên tai, lưu ý các vùng dễ bị tổn thương do biến đổi khí hậu ven phá Tam Giang - Cầu Hai.

- Phân tích, đánh giá các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư liên quan như: đồ án quy hoạch chung xã Quảng Công, đồ án quy hoạch chung xã Quảng Ngạn, các quy hoạch chi tiết, các dự án hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khác; rà soát, cập nhật toàn bộ các quy hoạch, dự án đang lập hoặc đã được phê duyệt trong khu vực lập quy hoạch và đánh giá tình hình triển khai thực hiện, hiệu quả đạt được đối với sự phát triển của xã Quảng Công, Quảng Ngạn, đề xuất điều chỉnh một số khu vực phù hợp.

8.2. Xác định mục tiêu, động lực phát triển; tính chất, quy mô dân số, lao động, quy mô đất xây dựng đô thị; các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với yêu cầu phát triển trong từng giai đoạn quy hoạch.

8.3. Định hướng phát triển không gian đô thị

- Hướng phát triển đô thị.

- Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng của đô thị: khu chính trang, cải tạo, khu bảo tồn, khu phát triển mới, khu cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển.

- Xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, định hướng phát triển đối với từng khu chức năng.

- Xác định trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, công viên cây xanh và không gian mở của đô thị.

- Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan cho các khu chức năng của đô thị, trục không gian chính, quảng trường, cửa ngõ đô thị, điểm nhấn đô thị.

8.4. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường chính khu vực, bao gồm các nội dung sau:

- Chuẩn bị kỹ thuật: đánh giá địa hình, xác định các khu vực thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi xây dựng, cấm xây dựng, hạn chế xây dựng,...Xác định lưu vực tiêu thoát nước, hướng thoát nước; vị trí quy mô công trình thoát nước.

- Giao thông: xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị,

vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông; xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính đô thị và hệ thống tuy-nen kỹ thuật.

- Cấp nước: xác định tiêu chuẩn, nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình cấp nước. Quy hoạch mạng lưới đường ống chính cùng các thông số kỹ thuật chủ yếu.

- Cấp điện: xác định nhu cầu phụ tải, công suất, nguồn cấp, vị trí, quy mô các trạm biến áp, các mạng lưới phân phối chính.

- Chiếu sáng đô thị: Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu chiếu sáng đô thị và lựa chọn các giải pháp chiếu sáng hiện đại, tiết kiệm năng lượng phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Thông tin liên lạc: Xác định tiêu chuẩn, vị trí, quy mô, giải pháp thiết kế mạng lưới.

- Thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải và chất thải rắn, các giải pháp bảo vệ môi trường.

8.5. Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

8.6. Thiết kế đô thị: thực hiện theo quy định tại Chương II, Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng và Thông tư số 16/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

8.7. Đánh giá môi trường chiến lược: thực hiện theo khoản 7 Điều 15 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

8.8. Lập Quy định quản lý theo quy hoạch.

9. Hồ sơ sản phẩm

Stt	Tên bản đồ	Tỷ lệ	Hồ sơ thu nhỏ (A3)
A	Phần bản vẽ		
1	Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng	Thích hợp	X
2	Các bản đồ hiện trạng: Sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bản; thu gom chất thải rắn, nghĩa trang, môi trường	1/5.000	X
3	Bản đồ đánh giá tổng hợp hiện trạng	1/5.000	X
4	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị	Thích hợp	X
5	Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị	1/5.000	X

Stt	Tên bản đồ	Tỷ lệ	Hồ sơ thu nhỏ (A3)
6	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch	1/5.000	X
7	Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/5.000	X
8	Các bản vẽ thiết kế đô thị	1/2.000 - 1/1.000	X
9	Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược: Hiện trạng và đánh giá môi trường chiến lược	Thích hợp	X
B	Phần văn bản		
1	Thuyết minh tổng hợp và các văn bản pháp lý liên quan		
2	Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch chung		
3	Dự thảo tờ trình, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch		

- Số lượng hồ sơ gồm: 15 bộ hồ sơ bản vẽ (in màu) màu kèm 15 bộ thuyết minh và đĩa CD chứa toàn bộ nội dung đồ án quy hoạch.

- Nội dung và quy cách hồ sơ tuân thủ theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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.

- Đối với việc cập nhật cơ sở dữ liệu hiện trạng và đồ án quy hoạch trên vào cơ sở dữ liệu GIS Hue: Chủ đầu tư thực hiện các nội dung được quy định tại Điều 11 của Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 08/7/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định thu thập, cập nhật, quản lý, tích hợp, khai thác và sử dụng dữ liệu dùng chung trên địa bàn tỉnh và các quy định khác có liên quan.

10. Dự toán kinh phí

Dự toán kinh phí áp dụng theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

11. Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước.

12. Tổ chức thực hiện

Sau 09 tháng kể từ ngày bắt đầu ký hợp đồng, nhiệm vụ thiết kế được phê duyệt và có bản đồ địa hình, địa chính theo đúng quy định (không kể thời gian

phê duyệt, xét duyệt).

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế.
- Cơ quan trình phê duyệt: UBND huyện Quảng Điền.
- Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế và Hạ tầng.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

UBND huyện kính đề nghị HĐND huyện xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Ban Kinh tế-Xã hội HĐND huyện;
- Các Đại biểu HĐND huyện;
- Các Phòng: KT&HT, TCKH, TNMT, NN&PTNT;
- UBND các xã: Quảng Công, Quảng Ngạn;
- VP: LĐ+CVKT;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Ngọc Bảo