

NGHỊ QUYẾT

**Về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng và sân golf
La Vân, xã Nam Đông, thành phố Huế**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HUẾ
KHÓA VIII, KỲ HỌP CHUYÊN ĐỀ LẦN THỨ 29**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 1675/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Huế năm 2025;

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 52/2020/NĐ-CP ngày 27 tháng 4 năm 2020 của Chính phủ về Đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf;

Căn cứ Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1745/QĐ-TTg ngày 30 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ 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 phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Nghị quyết 46/NQ-HĐND ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc thông qua Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng và sân golf La Vân, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét Tờ trình số 18851/TTr-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Huế về việc thông qua đề án Quy hoạch phân khu xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng và sân gôn La Vân, xã Nam Đông, thành phố Huế; Báo cáo thẩm tra của Ban Đô thị và ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố tại kỳ họp,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua đề án Quy hoạch phân khu xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng và sân gôn La Vân, xã Nam Đông, thành phố Huế với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch phân khu xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng và sân gôn La Vân, xã Nam Đông, thành phố Huế.

2. Phạm vi, ranh giới: Thuộc xã Nam Đông, thành phố Huế, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất trồng cây lâu năm, khu dân cư;
- Phía Nam giáp khu dân cư và đất rừng sản xuất;
- Phía Đông giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Tây giáp nhánh sông Tả Trạch.

3. Quy mô:

- Quy mô đất đai: Khoảng 180 ha.
- Quy mô khách và khách du lịch lưu trú, nhân viên phục vụ: Khoảng 3.000 người/ngày đêm.

4. Tính chất: Là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp sân gôn, các khu dịch vụ, phụ trợ được thiết kế theo quy mô, tiêu chuẩn kỹ thuật phù hợp, để phục vụ cho cộng đồng dân cư và khách du lịch.

5. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế (nay là Huế) đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Định hướng phân khu chức năng, không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng các tiêu chí về cảnh quan môi trường; phù hợp với mục tiêu và định hướng phát triển kinh tế xã hội của xã Nam Đông và thành phố Huế.

- Đầu tư xây dựng sân gôn theo tiêu chuẩn quốc tế, phục vụ các giải đấu trong nước, quốc tế và khách đến chơi gôn, đáp ứng nhu cầu giải trí, thể thao kết hợp vui chơi giải trí; đầu tư xây dựng khu tổ hợp khách sạn cao cấp và khu biệt thự nghỉ dưỡng kết nối với các không gian xanh, sân thể dục thể thao và các khu dịch vụ, phụ trợ trên cơ sở quy hoạch đồng bộ, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, mang tính đặc trưng riêng của xã Nam Đông, thành phố Huế.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý, kêu gọi đầu tư, đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương theo hướng dịch vụ du lịch; làm căn cứ để triển khai lập các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định.

6. Phân khu chức năng:

Khu vực quy hoạch được phân thành các phân khu như sau:

a) Phân khu A: Là khu vui chơi giải trí kết hợp dịch vụ nằm về phía Tây Bắc khu vực lập quy hoạch, tiếp cận từ đường kết nối với tỉnh lộ 14B. Quy mô diện tích khoảng 10,94 ha; khách du lịch và nhân viên phục vụ khoảng 500 người/ngđ. Các chức năng chính bao gồm: Khu dịch vụ chăm sóc sức khỏe, khu vui chơi giải trí, công viên nước,...

b) Phân khu B: Là khu dịch vụ kết hợp du lịch nghỉ dưỡng gồm có dải dịch vụ, ẩm thực, mua sắm nằm hai bên tỉnh lộ 14B và phạm vi du lịch nghỉ dưỡng trên núi. Quy mô diện tích khoảng 34,14 ha; khách du lịch và nhân viên phục vụ khoảng 2.000 người/ngày đêm. Các chức năng chính gồm: tuyến phố ẩm thực, mua sắm, quảng trường nhạc nước, khu biệt thự nghỉ dưỡng,...

c) Phân khu C: Là khu sân gôn (27 hố) và dịch vụ phụ trợ, nằm trải dài theo các cao độ địa hình trong phạm vi lập quy hoạch nhằm khai thác các góc nhìn đẹp, kiến tạo khu sân gôn đẳng cấp Quốc tế. Quy mô diện tích khoảng 134,92 ha; khách du lịch và nhân viên phục vụ khoảng 500 người/ngđ. Các chức năng chính gồm: Khu sân gôn, khu điều hành và dịch vụ phụ trợ.

7. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích khoảng (ha)	Tỷ lệ khoảng (%)
1	Đất thể dục thể thao (sân gôn)	TDDT	125,35	69,64
2	Đất khu dịch vụ	DV	8,22	4,57
3	Đất khu dịch vụ du lịch	DL	18,02	10,01
4	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	15,70	8,72
5	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	6,11	3,39
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	0,36	0,20
7	Đất giao thông		6,24	3,47
-	<i>Đất đường giao thông</i>		<i>5,16</i>	<i>2,87</i>
-	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>P</i>	<i>1,08</i>	<i>0,60</i>
	Tổng		180,00	100,00

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

a) Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực lập quy hoạch trên cơ sở kế thừa tuyến giao thông hiện có trong quy hoạch giao thông của thành phố Huế

là tỉnh lộ 14B, sau đó phân nhánh bằng các tuyến giao thông để tiếp cận các khu vực có chức năng riêng biệt.

- Các chức năng phát triển của tổng thể khu vực được kiểm soát trên các nguyên tắc: Khai thác tối đa giá trị về địa hình, cảnh quan, hướng đến việc tạo ra một dự án phát triển bền vững với việc bảo tồn rừng hiện có và đảm bảo tính liên kết với hệ sinh thái dưới nước; kết nối các giá trị cộng đồng, chung tay làm thay đổi diện mạo của khu vực quy hoạch, tạo ra giá trị cốt lõi, đặc trưng riêng của dự án.

- Các khu vực trồng lúa nằm phân tán trong phạm vi lập quy hoạch được định hướng quy hoạch nằm trong các chức năng như: Đất dịch vụ du lịch, đất cây xanh sử dụng hạn chế, không bố trí trong phạm vi quy hoạch đất sân gôn và phụ trợ. Tận dụng địa hình từ các triền dốc từ phía núi Za Lãng về bờ sông Tả Trạch, khai thác các vị trí có tầm nhìn tốt, hình thành các điểm dịch vụ phục vụ các hoạt động trong sân gôn, đồng thời hình thành một trục cảnh quan lớn, kết nối từ núi Za Lãng về tỉnh lộ 14B thông qua khu vực quảng trường mặt nước.

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

+ Đất dịch vụ (ký hiệu DV): Mật độ xây dựng từ 40% đến 65%; tầng cao từ 04 đến 09 tầng (mật độ xây dựng và tầng cao cụ thể đối với từng lô đất theo đồ án quy hoạch).

+ Đất khu dịch vụ du lịch (ký hiệu DL): Mật độ xây dựng $\leq 25\%$; tầng cao ≤ 03 tầng.

+ Đất cây xanh sử dụng hạn chế (ký hiệu CXHC): Mật độ xây dựng $\leq 15\%$; tầng cao ≤ 04 tầng.

+ Đất thể dục thể thao (ký hiệu TDTT): Mật độ xây dựng $\leq 5\%$; tầng cao ≤ 05 tầng.

+ Đất bãi đỗ xe (ký hiệu P): Mật độ xây dựng $\leq 5\%$; tầng cao ≤ 02 tầng.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT): Mật độ xây dựng $\leq 15\%$; tầng cao ≤ 02 tầng.

+ Đất cây xanh chuyên dụng (ký hiệu CXCD): Mật độ xây dựng $\leq 5\%$; tầng cao ≤ 01 tầng đối với công trình kết cấu dạng nhà.

(Mật độ xây dựng từng lô đất tuân thủ quy chuẩn xây dựng).

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được tính toán đảm bảo nhu cầu sử dụng, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định có liên quan.

10. Các giải pháp bảo vệ môi trường:

Thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường nước, không khí, đất, thu gom và xử lý chất thải rắn theo quy định; xây dựng hệ thống thu gom và xử lý

nước thải (trong đó có nước tưới cỏ và nước mưa chảy tràn) trước khi xả thải ra môi trường, bảo vệ nguồn nước mặt sông Tả Trạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân thành phố triển khai thực hiện Nghị quyết.
2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân, Tổ đại biểu và các đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố trong phạm vi, nhiệm vụ, quyền hạn giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Huế khóa VIII, Kỳ họp chuyên đề lần thứ 29 thông qua ngày 25 tháng 12 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- UBND Quốc hội, Chính phủ;
- Ủy ban Công tác đại biểu;
- Các Bộ: Tài chính; Xây dựng;
- Ban Thường vụ Thành ủy;
- Ban Thường vụ các cơ quan Đảng thành phố;
- Đoàn ĐBQH thành phố;
- UBMTTQ Việt Nam thành phố;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể thành phố;
- TT HĐND, UBND các phường, xã;
- Cổng thông tin điện tử thành phố;
- VP: LĐ và các CV;
- Lưu: VT, LT.

CHỦ TỊCH

Lê Trường Lưu