

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HUẾ**

Số: 40/NQ-HĐND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Thành phố Huế, ngày 25 tháng 4 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu du lịch
nghỉ dưỡng kết hợp sân golf và các dịch vụ phụ trợ tại
phường Phong Phú, thị xã Phong Điền, thành phố Huế**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HUẾ
KHÓA VIII, KỲ HỌP CHUYÊN ĐỀ LẦN THỨ 23**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 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 Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

*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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 của
Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*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 Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;*

*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 quyết số 1314/NQ-UBTVQH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024
của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện,
cấp xã của thành phố Huế giai đoạn 2023-2025;*

*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 đến năm 2065;

Căn cứ Nghị quyết số 84/NQ-HĐND ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu du lịch nghỉ dưỡng kết hợp sân golf và các dịch vụ phụ trợ tại xã Điện Hòa, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét Tờ trình số 4071/TTr-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thông qua đề án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu du lịch nghỉ dưỡng kết hợp sân golf và các dịch vụ phụ trợ tại phường Phong Phú, thị xã Phong Điền, 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 (tỷ lệ 1/2000) Khu du lịch nghỉ dưỡng kết hợp sân golf và các dịch vụ phụ trợ tại phường Phong Phú, thị xã Phong Điền, thành phố Huế với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu du lịch nghỉ dưỡng kết hợp sân golf và các dịch vụ phụ trợ tại phường Phong Phú, thị xã Phong Điền, thành phố Huế.

2. Phạm vi, ranh giới quy hoạch: Thuộc địa giới hành chính phường Phong Phú, thị xã Phong Điền, thành phố Huế, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp biển Đông;
- Phía Đông và Đông Nam giáp với khu dân cư hiện hữu Tổ dân phố 11 và phường Phong Hải;
- Phía Nam giáp đường giao thông Tổ dân phố 2 đến Tổ dân phố 8;
- Phía Tây giáp với rừng sản xuất, cạnh khu đất dự án bên Cảng.

3. Quy mô:

- Quy mô diện tích: 270 ha.
- Quy mô khách du lịch và 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 golf, các khu dịch vụ, phụ trợ (như khu văn hóa, khu chăm sóc sức khỏe, khách sạn, resort nghỉ dưỡng, học viện golf, câu lạc bộ golf) 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 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 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 thị xã Phong Điền và thành phố Huế.

- Đầu tư xây dựng sân golf theo tiêu chuẩn quốc tế, phục vụ các giải đấu trong nước, quốc tế và khách đến chơi golf, đáp ứng nhu cầu 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 thị xã Phong Điền và 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 và tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức trục giao thông chính đi giữa khu đất - trục giao thông đối ngoại lộ giới 36m và bố trí các tuyến đường phân khu vực nhằm kết nối các khu chức năng với đường trục chính. Khu vực quy hoạch được chia thành các phân khu như sau:

- Khu A - Khu sân golf 1 (diện tích khoảng 139,22 ha, trong đó có khoảng 132,74 ha đất sân golf DTT.1 và 6,48 ha đất giao thông đô thị): Có vị trí nằm ở phía Nam khu vực lập quy hoạch, được tiếp cận trực tiếp từ các tuyến đường quy hoạch; Sân golf được tổ chức theo mô hình sân golf sa mạc 27 hố, được chia thành 03 sân golf, mỗi sân 09 hố trải dài theo các hồ nước, nhà tập golf, nhà câu lạc bộ golf, chòi ngắm cảnh,...

- Khu B - Khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng 1 (diện tích khoảng 39,00 ha): Có vị trí nằm ở phía Nam tuyến trục chính đi giữa khu đất. Đây là khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, bao gồm biệt thự du lịch nghỉ dưỡng cao cấp và các khu vực dịch vụ phụ trợ như khu điều hành, khu công viên, khu vui chơi trẻ em, bãi đỗ xe, nhà lưu trú nhân viên,... nhằm khai thác và xây dựng khu du lịch gắn với cảnh quan đặc thù địa hình cát và các hồ nước.

- Khu C - Khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng 2 (diện tích khoảng 37,70 ha): Có vị trí nằm ở phía Bắc tuyến trục chính đi giữa khu đất. Đây là khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, bao gồm các chức năng như khu phức hợp, khách sạn nghỉ dưỡng - công trình điểm nhấn được xây dựng có tầng cao tối đa

15 tầng, các biệt thự nghỉ dưỡng cùng với các chức năng phụ trợ như khu bể bơi, khu dịch vụ, vui chơi giải trí công viên nước,...

- Khu D - Khu sân golf 2 (diện tích khoảng 45,00 ha): Có vị trí nằm ở phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch, được tiếp cận trực tiếp từ các tuyến đường quy hoạch. Sân golf được tổ chức theo mô hình sân golf cảnh quan 09 hố trải dài theo các hồ nước và các chòi ngắm cảnh.

- Khu E - Khu rừng phòng hộ (diện tích khoảng 9,08 ha): Có vị trí nằm ở phía Bắc khu vực lập quy hoạch. Khu vực rừng phòng hộ được tổ chức cảnh quan nhằm tăng thêm giá trị cảnh quan thiên nhiên cho khu vực lập quy hoạch.

7. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích khoảng (ha)	Tỷ lệ khoảng (%)
1	Đất dịch vụ	DV	18,13	6,71
2	Đất dịch vụ du lịch	DVDL	44,94	16,64
3	Đất thể dục thể thao	DTT	177,74	65,83
4	Đất rừng phòng hộ	RPH	9,08	3,36
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,20	0,07
6	Đất giao thông		19,91	7,37
	Tổng cộng		270,00	100,00

8. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính:

- Mật độ xây dựng gộp:

+ Khu du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí: $\leq 25\%$;

+ Khu sân golf 36 hố và dịch vụ phụ trợ: $\leq 05\%$.

- Tầng cao xây dựng:

+ Công trình khách sạn: ≤ 15 tầng;

+ Công trình biệt thự: ≤ 04 tầng;

+ Công trình dịch vụ: ≤ 07 tầng;

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: ≤ 02 tầng;

+ Công trình trong khu đất công viên: ≤ 01 tầng.

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.

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 23 thông qua ngày 25 tháng 4 năm 2025./.

Nơi nhận:

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

CHỦ TỊCH

Lê Trường Lưu