

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

Số: 1844/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 06 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Khu vực 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 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;

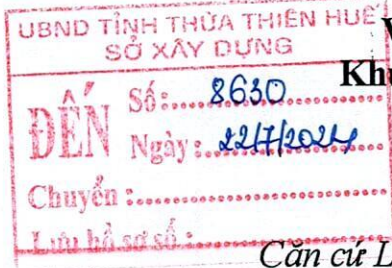
Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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 376/QĐ-TTg ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch vùng Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 01/2021/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 Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

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;

Căn cứ Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Thuận An, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh một số nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Thuận An, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2428/TTr-SXD ngày 04 tháng 7 năm 2024 và Báo cáo thẩm định số 2427/TĐ-SXD ngày 04 tháng 7 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Thuận An, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch bao gồm khu vực trung tâm phường Thuận An và một phần xã Phú Thanh, thành phố Huế; ranh giới cụ thể

như sau:

- Phía Bắc: giáp khu vực cảng Thuận An và phá Tam Giang;
- Phía Nam: giáp đầm Chuồn và Đô thị mới An Vân Dương;
- Phía Tây: giáp Quốc lộ 49B và sông Phô Lợi;
- Phía Đông: giáp đầm Thanh Lam.

2. Quy mô:

- Quy mô diện tích: Diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 577,83ha (trong đó phạm vi thuộc phường Thuận An khoảng 525,83ha và phạm vi thuộc xã Phú Thanh khoảng 52ha).

- Quy mô dân số:

- + Dân số hiện trạng: khoảng 9.030 người.
- + Dân số quy hoạch đến năm 2045: khoảng 20.000 người.

4. Tính chất:

- Là khu vực phát triển đô thị lan tỏa hướng biển, gắn với bến cảng Thuận An và tập trung các chức năng dịch vụ thương mại, cung cấp các dịch vụ công cộng cho khu vực xung quanh.

- Là khu vực phát triển các mô hình du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng gắn với biển, đầm phá, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên.

- 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, bổ sung đầy đủ các thiết chế hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

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 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Phát triển đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất, tạo không gian kiến trúc cảnh quan, sinh thái đặc sắc; Phát huy các giá trị văn hóa, cảnh quan khu vực để 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, thể dục thể thao,... 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.

- 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.

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

- Xây dựng phát triển không gian đô thị Thuận An theo hướng kiến tạo không gian đô thị sinh thái đầm phá; Khai thác phát huy tiềm năng du lịch gắn với địa hình mặt nước các sông và đầm phá tạo nên không gian cảnh quan đặc trưng riêng cho đô thị.

- Bố trí hệ thống 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.

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

- Phát triển các khu vực đô thị ở mật độ thấp theo hướng sinh thái, kết hợp các khu vực dân cư chính trang, tạo môi trường nhà ở chất lượng tốt có không gian cảnh quan đặc trưng, thích ứng với biến đổi khí hậu.

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

a) Về khung tổ chức không gian: Không gian khu vực lập quy hoạch được phát triển dựa trên khung giao thông chính và khung cảnh quan sinh thái của khu vực, bao gồm các thành phần:

- 03 phân khu gồm: Phân khu đô thị cải tạo chính trang; Phân khu đô thị du lịch sinh thái ven đầm; Phân khu nhà vườn sinh thái ven sông và dự trữ phát triển.

- 02 trục không gian chủ đạo dọc theo các trục giao thông chính Quốc lộ 49, Quốc lộ 49B; Các trục cảnh quan gắn liền với phố đi bộ.

- 03 vùng cảnh quan đặc trưng gồm: Vùng cảnh quan ven đầm, Vùng phát triển đô thị và Vùng cảnh quan ven sông.

b) Phân khu chức năng:

- Phân khu đô thị cải tạo chính trang: Là khu vực dân cư chính trang dọc trục đường Quốc lộ 49 hiện hữu (đường Kinh Dương Vương), tiếp giáp phía Nam khu vực cảng Thuận An, được chỉnh trang đồng bộ về hạ tầng đô thị, bổ sung các công trình dịch vụ vui chơi giải trí và thương mại. Các hoạt động mua sắm và phố đi bộ sẽ là đặc trưng chính cho khu vực sầm uất này. Đây cũng chính là khu vực trung tâm hành chính của Phường trong tương lai với các công trình kiến trúc hiện đại. Phát triển khu công viên văn hóa là trung tâm chính và là lõi xanh của đô thị.

- Phân khu đô thị du lịch sinh thái ven đầm: Là khu vực phát triển mới phía Đông đường Quốc lộ 49 quy hoạch mới (lộ giới 36m), tăng cường bổ sung các thiết chế công cộng cho khu vực đô thị hiện hữu, phát triển đô thị và dịch vụ du lịch gắn với đầm Thanh Lam. Bố trí nhà ở sinh thái mật độ thấp, các khách sạn,

resort cao cấp, dịch vụ du lịch gắn với đầm phá tạo đặc trưng riêng cho đô thị.

- Phân khu nhà vườn sinh thái ven sông và dự trữ phát triển: Là khu vực dọc theo đường Quốc lộ 49B, tiếp giáp với sông Hương và sông Phở Lợi. Được phát triển trên nền đất ruộng hiện trạng cao độ thấp, khu vực này ưu tiên hình thành khu nhà vườn sinh thái ven sông và một phần đất dự trữ phát triển. Khu vực trung tâm là trục dịch vụ thương mại gắn với công viên vui chơi giải trí. Các khu nhà vườn sinh thái được bố trí xung quanh với mật độ thấp, gắn liền với các hoạt động du lịch, lễ hội làm tăng sức hấp dẫn của khu vực này.

c) Các trục không gian chủ đạo:

- Trục đường QL49 và QL49B là trục chính xuyên suốt khu vực quy hoạch theo hướng Bắc – Nam, tạo các trục không gian chính kết nối liên hoàn các khu chức năng.

- Trục không gian cảnh quan chính kết hợp quảng trường được tổ chức kết hợp phố đi bộ, phố thương mại với thiết kế đồng bộ, hiện đại.

d) Về không gian cảnh quan đặc trưng:

- Cảnh quan khu vực đầm phá Tam Giang: Khai thác không gian ven mặt nước đầm làm mặt tiền của đô thị, thu hút các hoạt động giao lưu cộng đồng và cung cấp không gian dịch vụ cho toàn bộ khu đô thị, bố trí hệ thống không gian mở công cộng và nhà ở sinh thái mật độ thấp ven đầm; tổ chức hình thành các trung tâm, tạo thuận lợi cho việc hình thành các hoạt động dịch vụ đa dạng ở khu vực này.

- Cảnh quan khu vực dọc sông: Thiết lập không gian xanh, công viên dọc bờ sông Hương, sông Phở Lợi; Tổ chức nạo vét, khơi thông, hình thành không gian xanh kết hợp các tuyến đường đi xe đạp dọc theo tuyến kênh mới. Bổ sung hệ thống đường dạo, điện chiếu sáng, tăng cường trồng cây xanh tạo cảnh quan, bổ sung hệ thống bến thuyền để khai thác du lịch.

đ) Kiến trúc cảnh quan:

- Khu du lịch: Ưu tiên bố trí tại các quỹ đất thuận lợi ven đầm phá, mật độ xây dựng thấp và sinh thái. Khai thác các yếu tố kiến trúc địa phương, hài hòa cảnh quan và thích ứng với điều kiện khí hậu. Cho phép sử dụng các hình thức nhà nổi trên mặt nước để hạn chế san lấp, hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan môi trường đầm phá.

- Khu thương mại, hỗn hợp: Phát triển dọc theo các trục thương mại kết hợp phố đi bộ hướng tâm từ khu vực ven sông và ven đầm phá. Tại các điểm kết của trục thương mại, bố trí các công trình thương mại, hỗn hợp với tầng cao ở mức trung bình, hài hòa với các khu vực hiện hữu và cảnh quan xung quanh, tạo công trình điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan của khu vực.

- Khu nhà ở: 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 khu nhà vườn sinh thái ven sông, ven đầm phá với mật độ thấp, tăng cường cây xanh cảnh quan.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước: 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 hiện có.

- 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 đặc điểm tự nhiên của địa phương ven biển, chống chịu gió bão, thích ứng biến đổi khí hậu.

8. 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	OCT, OM	73,90	12,79	91,58	15,85
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	0,00	0,00	8,95	1,55
3	Đất giáo dục	GD	3,52	0,61	7,74	1,34
4	Đất y tế	YT	0,68	0,12	1,01	0,17
5	Đất văn hóa	VH	0,00	0,00	1,27	0,22
6	Đất thể dục thể thao	TT	5,42	0,94	11,94	2,07
7	Đất cây xanh công cộng	CXCC	0,00	0,00	12,70	2,20
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	6,12	1,06	0,00	0,00
9	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	0,00	0,00	14,23	2,46
13	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	1,87	0,32	1,79	0,31
14	Đất dịch vụ (bao gồm chợ)	DV	0,96	0,17	143,98	24,92
15	Đất khu dịch vụ - du lịch	DL	10,49	1,82	65,74	11,38
16	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG, TN	1,41	0,24	1,41	0,24
17	Đất an ninh	AN	0,13	0,02	0,78	0,13
18	Đất quốc phòng	QP	0,00	0,00	2,68	0,46
19	Đất đường giao thông	GT	42,85	7,42	99,98	17,30
20	Đất bãi đỗ xe	P	0,00	0,00	8,36	1,45
21	Đất nghĩa trang	NT	6,85	1,19	0,00	0,00
22	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTK	0,00	0,00	3,22	0,56
23	Đất sản xuất nông nghiệp	DNN	89,99	15,57	0,00	0,00
24	Đất lâm nghiệp (rừng phòng hộ)	RPH	1,39	0,24	1,39	0,24
25	Đất nuôi trồng thủy sản	DTS	135,52	23,45	2,70	0,47
26	Đất chưa sử dụng	CSD	7,49	1,30	0,00	0,00
27	Mặt nước, hồ ao, sông suối, thủy lợi	MN	189,24	32,75	96,38	16,68
TỔNG CỘNG			577,83	100,00	577,83	100,00

9. 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 khống 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 nhà ở hiện trạng, chỉnh trang (OHT) và nhà ở mới (OM):

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng gộp đối với nhà ở khu dân cư mới (OM): $\leq 50\%$; Đối với nhà ở hiện trạng, chỉnh trang (OHT): $\leq 60\%$.

+ 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 ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

- Chiều cao: ≤ 05 tầng ($\leq 22,0\text{m}$); Riêng đối với Đối với nhà ở hiện trạng, chỉnh trang (OHT) phía tiếp giáp đường ven sông (trong phạm vi 20m từ chỉ giới đường đỏ) ≤ 03 tầng.

- Hệ số sử dụng đất trung bình: $\leq 2,5$ 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): Lùi $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với tất cả các tuyến đường (Đối với loại hình nhà phổ thương mại có thể trùng với chỉ giới đường đỏ và được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết).

* Đối với công trình dịch vụ (DV), hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (HH):

- Mật độ xây dựng gộp: $\leq 40\%$;

- Chiều cao: ≤ 09 tầng ($\leq 36,0\text{m}$); Riêng công trình điểm nhấn chiều cao tối đa 15 tầng (vị trí công trình điểm nhấn trong khu vực đất hỗn hợp sẽ được xác định cụ thể tại quy hoạch chi tiết).

- 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 đồ án quy hoạch;

- Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 10\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường có lộ giới $\geq 36\text{m}$; Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường có lộ giới $< 36\text{m}$.

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

- Mật độ xây dựng gộp: $\leq 25\%$;
- Chiều cao: ≤ 05 tầng ($\leq 20,0\text{m}$);
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,25$ lần;
- Chi giới xây dựng: Lùi $\geq 10\text{m}$ so với chi giới đường đỏ đường có lộ giới $\geq 36\text{m}$; Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chi giới đường đỏ đường có lộ giới $< 36\text{m}$.

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

- Mật độ xây dựng gộp: $\leq 40\%$;
- Tầng cao: ≤ 05 tầng ($\leq 22,0\text{m}$); Riêng trường mầm non ≤ 03 tầng ($\leq 14,0\text{m}$), trường tiểu học, trung học cơ sở ≤ 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 đồ án quy hoạch;
- Chi giới xây dựng: Lùi $\geq 10\text{m}$ so với chi giới đường đỏ đường có lộ giới $\geq 36\text{m}$; Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chi giới đường đỏ đường có lộ giới $< 36\text{m}$.

* Đối với công trình an ninh (AN), quốc phòng (QP), cơ quan, trụ sở (CQ):

- Mật độ xây dựng gộp: $\leq 40\%$;
- Tầng cao: ≤ 05 tầng ($\leq 22,0\text{m}$);
- Chi giới xây dựng: Lùi $\geq 10\text{m}$ so với chi giới đường đỏ đường có lộ giới $\geq 36\text{m}$; Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chi giới đường đỏ đường có lộ giới $< 36\text{m}$.

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

- Mật độ xây dựng gộp: $\leq 60\%$;
- Tầng cao: ≤ 03 tầng ($\leq 14,0\text{m}$); Riêng các hạng mục công trình có tính chất điểm nhân dạng tháp tùy thuộc vào vị trí đề xuất cụ thể để các cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định;
- Chi giới xây dựng: Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chi giới đường đỏ.

* Đối với đất cây xanh công cộng (CXCC), cây xanh chuyên dụng (CXCD):

- Mật độ xây dựng gộp: $\leq 5\%$;
- Tầng cao: ≤ 01 tầng ($\leq 10,0\text{m}$);
- Chi giới xây dựng: Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chi giới đường đỏ;
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,05$ lần.

* Đối với đất bãi đỗ xe (P):

- Mật độ xây dựng gộp: $\leq 5\%$;
- Tầng cao: ≤ 01 tầng ($\leq 6,0\text{m}$);
- Chi giới xây dựng: Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chi giới đường đỏ.

* Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (HTK):

- Mật độ xây dựng gộp: $\leq 50\%$ (riêng trạm xử lý nước thải $\leq 40\%$);
- Tầng cao xây dựng: ≤ 02 tầng ($\leq 10\text{m}$);
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,0$ lần.

c) Quy định về tầng hầm:

- Đối với các công trình dịch vụ, công trình hỗn hợp được phép xây dựng tối đa 02 tầng hầm, các loại công trình khác tối đa 01 tầng hầm (hoặc 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.

d) Quy định về hành lang bảo vệ sông, kênh, mương, đầm phá:

- Quy định hành lang bảo vệ sông Hương, sông Bồ Lợi: Lùi $\geq 10\text{m}$ tính từ mép bờ sông đối với các khu vực xây dựng đô thị; Lùi $\geq 20\text{m}$ tính từ mép bờ sông đối với các khu du lịch, công viên cây xanh.

- Đối với khu vực hiện trạng có kênh, mương nước qua khu dân cư, căn cứ chiều rộng kênh, mương để xác định hành lang bảo vệ kênh, mương như sau:

- + Trường hợp $< 2,0\text{m}$: hành lang bảo vệ cách tim của kênh, mương $\geq 1,0\text{m}$.
- + Trường hợp $\geq 2,0\text{m}$ và $< 2,5\text{m}$: hành lang bảo vệ trùng với mép kênh, mương.
- + Trường hợp $\geq 2,5\text{m}$ và $< 5,0\text{m}$: hành lang bảo vệ lùi $\geq 1,0\text{m}$ so với mép kênh, mương.
- + Trường hợp $\geq 5,0\text{m}$ và $< 7,5\text{m}$: hành lang bảo vệ lùi $\geq 3,0\text{m}$ so với mép kênh, mương.
- + Trường hợp $\geq 7,5\text{m}$: hành lang bảo vệ lùi $\geq 5,0\text{m}$ so với mép kênh, mương.

- Hành lang bảo vệ khu vực đầm phá được thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

đ) Quy định chuyên tiếp:

Đối với các dự án đã triển khai hoặc đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) hoặc được phê duyệt phương án tổng mặt bằng trước thời điểm đồ án được phê duyệt thì áp dụng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo thực tế dự án đã triển khai hoặc thực hiện theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) đã phê duyệt.

10. 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 đập Thảo Long (+ 6,87) và cầu Thuận An (+ 3,34m), các khu vực còn lại cao độ khống chế $H \geq + 2,20\text{m}$;

- 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. Việc san nền tại các khu vực mặt nước đảm phá tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan.

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:**

- Quốc lộ 49B (ký hiệu mặt cắt A - A): Lộ giới 44,0m (4,0m + 5,5m (đường gom có làn xe đạp đi chung) + 1,0m + 10,5m + 2,0m + 10,5m + 1,0m + 5,5m (đường gom có làn xe đạp đi chung) + 4,0m);

- Đường quy hoạch (ký hiệu mặt cắt B - B): Lộ giới 36,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 9,0m + 3,0m (bố trí đường sắt đô thị) + 9,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m);

- Đường quy hoạch (ký hiệu mặt cắt C - C): Lộ giới 36,0m (4,5m + 1,5m (xe đạp) + 11,0m + 2,0m (dải phân cách) + 11,0m + 1,5m (xe đạp) + 4,5,0m);

- Đường Kinh Dương Vương (ký hiệu mặt cắt 2 - 2): Lộ giới 27m (4,5m + 1,5m (xe đạp) + 15,0m + 1,5m (xe đạp) + 4,5m);

- Đường Tỉnh 2 có lộ giới các đoạn cụ thể như sau:

+ Đoạn có mặt cắt 3-3: Lộ giới 26,0m (4,5m + 1,5m (xe đạp) + 14,0m + 1,5m (xe đạp) + 4,5m);

+ Đoạn có mặt cắt 4-4: Lộ giới 24,0m (3,5m + 1,5m (xe đạp) + 14,0m + 1,5m (xe đạp) + 3,5m).

*** Giao thông đô thị:**

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 60,0m (8,0m + 15,0m + 14,0m + 15,0m + 8,0m); trong đó vỉa hè mỗi bên 8,0m được bố trí bao gồm: 3,0m (làn đi bộ) + 3,0m (làn xe đạp) + 2m (trồng cây xanh);

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 26,0m (4,5m + 7,5m + 2,0m + 7,5m + 4,5m); Làn xe đạp được xem xét cụ thể trong quá trình thực hiện dự án;

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 24,0m (3,5m + 1,5m (xe đạp) + 14,0m + 1,5m (xe đạp) + 3,5m);

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m);

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 16,0m (4,0m + 8,0m + 4,0m);

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

*** Giao thông tỉnh:**

- Bãi đỗ xe đơn vị ở: được bố trí dựa trên nguyên tắc đảm bảo bán kính sử dụng từ (300÷600m) và bố trí tại những khu vực có mật độ tập trung người cao như các khu thương mại dịch vụ, khu vui chơi giải trí, bệnh viện, công viên,... với tổng diện tích các bãi đỗ xe là 5,29 ha;

- Bãi đỗ xe cấp đô thị có quy mô 3,07 ha bố trí phía Tây Nam khu quy hoạch phục vụ nhu cầu đỗ xe đô thị.

*** Bến thuyền:**

- Bố trí các bến thuyền du lịch để phục vụ cho nhu cầu du lịch đầm phá Tam Giang cũng như du lịch sinh thái của khu vực.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước: Dự báo tổng nhu cầu sử dụng nước của khu vực quy hoạch là khoảng 10,200m³/ngđ;

- Nguồn nước: Sử dụng nước từ nhà máy nước Vạn Niên qua trạm bơm tăng áp Phú An;

- 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) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Nhu cầu phụ tải cấp điện cho khu vực khoảng 95,83MVA;

- Nguồn điện: Lấy từ trạm 110/22KV Huế 3 tại khu vực phía Tây 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: Cấp điện áp của trạm biến áp phân phối hạ thế xây dựng mới là 22/0,4kV, Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn khu vực cây xanh, quảng trường để không ảnh hưởng đến dân cư hiện có trong khu vực và gần đường giao thông để tiện thi công, sử dụng trạm kín, trạm kiot;

- 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) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Nước mưa được thu gom theo các hệ thống cống đổ về các cửa xả được bố trí phía bờ sông, kênh đào và đầm phá trong khu vực;

- Bố trí cống hai bên đường đối với các tuyến đường có bề rộng lòng từ



10,5m trở lên. Đối với các tuyến đường có bề rộng lòng nhỏ hơn 10,5m thì bố trí cống một bên và bố trí ga thu nước ở phía còn lại;

- Các tuyến thoát nước mưa được thiết kế là cống tròn bê tông cốt thép với kích D600 ÷ D1000.

e) Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải dự kiến khoảng 8.954,58 m³/ngđ;

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng đối với khu dân cư hiện trạng, thoát nước riêng đối với các khu vực khác, Tiến tới thoát nước riêng cho toàn bộ khu vực quy hoạch;

- Đối với khu vực lập quy hoạch: bố trí trạm xử lý nước thải riêng cho khu vực tại phía Nam khu quy hoạch, công suất 7.192m³/ngđ;

- Đối với các khu kho tàng, bến bãi, cảng trong khu vực dọc sông, đầm phá, nước thải được xử lý theo dự án riêng tùy thuộc vào quy mô, tính chất của công trình. Toàn bộ nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

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%. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về nhà máy rác thải Phú Sơn để xử lý theo quy định;

- 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) Quy hoạch 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 dươi vỉa hè dọc theo hệ thống giao thông.

12. 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 các sông 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.

đ) 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 07:2023/BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

13. 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 được thể hiện cụ thể như sau:

a) Giai đoạn đến 2030:

- Thực hiện các khu hạ tầng kỹ thuật phục vụ tái định cư;
- Tập trung phát triển và hoàn thiện cơ sở hạ tầng khung của khu vực quy hoạch, trong đó ưu tiên đầu tư tuyến đường lộ giới 36m nối Khu D – Đô thị mới An Vân Dương với cầu Thuận An và một số tuyến đường ven đầm phá Tam Giang, sông Hương;
- Dự án phát triển các khu dịch vụ du lịch ven đầm;
- Dự án phát triển khu dân cư mới, nhà vườn sinh thái ven sông và ven đầm phá;
- Dự án xây dựng các khu công viên cây xanh đô thị;
- Dự án xây dựng mới, nâng cấp cải tạo các công trình hạ tầng xã hội phục vụ khu dân cư hiện có.

b) 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, đảm bảo 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 vực 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 đồ 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; 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