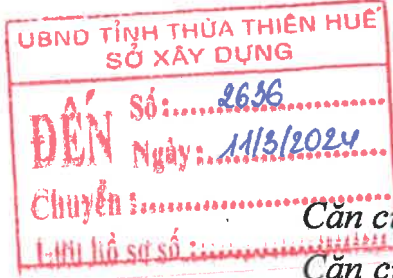


Số: 525/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 04 tháng 3 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Phong Hiền
(định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền,
tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2045



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 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;
Căn cứ Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng về việc 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 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 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;

Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định về 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 việc 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 3235/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) khu vực Phong Hiền (định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 24 tháng 5 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung một số nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) định hướng thành lập phường trên địa bàn huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đối với các khu vực: Phong Hiền; Điền Hải – Phong Hải; Trung tâm Phong Điền – Phong Thu; Phong Hòa; Phong An;

Căn cứ Quy chuẩn quy hoạch xây dựng và các văn bản pháp luật hiện hành khác có liên quan;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 691/TTr-SXD ngày 01 tháng 3 năm 2024 và Báo cáo thẩm định số 3155/TĐ-SXD ngày 30 tháng 8 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Phong Hiền (định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2045 với những nội dung như sau:

1. Phạm vi và ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm toàn bộ diện tích địa giới hành chính xã Phong Hiền, huyện Phong Điền, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp xã Quảng Phú, huyện Quảng Điền và phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà;

- Phía Nam giáp xã Phong An, huyện Phong Điền và phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà;

- Phía Tây giáp thị trấn Phong Điền và xã Phong Hòa, huyện Phong Điền;

- Phía Bắc giáp xã Phong Chương, huyện Phong Điền và xã Quảng Vinh, huyện Quảng Điền.

2. Quy mô:

- Quy mô đất đai: Diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 3.948,00 ha.

- Quy mô dân số:

+ Dân số hiện trạng: khoảng 6.946 người.

+ Dân số quy hoạch đến năm 2030: khoảng 15.700 người.

+ Dân số quy hoạch đến năm 2045: khoảng 32.200 người.

3. Tính chất:

- Là khu vực trung tâm dịch vụ công nghiệp, phát triển các loại hình dịch vụ thương mại, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao gắn với du lịch; được định hướng phát triển trở thành phường.

- Là khu vực phát triển công nghiệp, nhà ở và dịch vụ hỗ trợ khu công nghiệp, các khu sản xuất tập trung khác.

- Là khu vực đô thị phát triển hài hòa với bảo tồn và hỗ trợ khu vực đô thị trung tâm Thừa Thiên Huế, phát huy giá trị đặc sắc cố đô và di sản văn hóa vật thể, phi vật thể đã được UNESCO công nhận.

4. Mục tiêu:

- Thực hiện 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, tầm nhìn đến năm 2045;

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế và Quy hoạch chung đô thị Phong Điền;

- Phù hợp với mục tiêu và định hướng phát triển kinh tế xã hội của thị xã Phong Điền trong tương lai và khu vực Phong Hiền (định hướng thành lập phường); Đảm bảo sự phát triển ổn định, hợp lý, khai thác tối đa việc sử dụng quỹ

đất trong từng giai đoạn ngắn hạn và dài hạn, đảm bảo an ninh quốc phòng và phát triển bền vững;

- Định hướng phân khu chức năng, không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo tiêu chí của đô thị loại IV và là không gian đô thị của thị xã Phong Điền trong tương lai.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng, lập quy hoạch chi tiết xây dựng, lập các dự án đầu tư và kêu gọi đầu tư.

5. Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Quy hoạch đến 2030		Quy hoạch đến 2045	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở		329,99	8,36	416,24	10,54
-	Đất nhóm nhà ở mới	OMO	49,55	1,26	135,82	3,44
-	Đất nhóm nhà ở chính trang	OCT	280,44	7,10	280,44	7,10
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	DHH	5,13	0,13	9,67	0,24
3	Đất Y tế	DYT	0,34	0,01	0,48	0,01
4	Đất văn hóa	DVH	5,06	0,13	9,13	0,23
5	Đất TDTT	DTT	5,40	0,14	7,48	0,19
6	Đất trường học	DGD	10,85	0,27	15,19	0,38
-	Trường THCS		1,82	0,05	4,13	0,10
-	Trường TH		3,88	0,10	5,46	0,14
-	Trường mầm non		3,02	0,08	3,47	0,09
-	Trường THPT		2,13	0,05	2,13	0,05
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	95,90	2,43	102,12	2,59
-	Đất cây xanh phục vụ đơn vị ở		17,85	0,45	24,07	0,61
-	Đất cây xanh phục vụ đô thị		78,05	1,98	78,05	1,98
8	Cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	CXCL	32,54	0,82	32,54	0,82
9	Sản xuất kho bãi	SKC	154,32	3,91	154,32	3,91
	Đất Công nghiệp		140,56	3,56	140,56	3,56
	Đất TTCN		13,76	0,35	13,76	0,35
10	Khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây	DKS	1.153,44	29,22	1.153,44	29,22

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Quy hoạch đến 2030		Quy hoạch đến 2045	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	dựng					
11	Cơ quan, trụ sở	TSC	1,51	0,04	1,51	0,04
12	Khu dịch vụ		11,27	0,29	16,50	0,42
-	Đất Chợ	CHO	1,26	0,03	1,26	0,03
-	Đất thương mại dịch vụ	DTM	10,01	0,25	15,24	0,39
13	Khu dịch vụ- du lịch	DDL	31,80	0,81	31,80	0,81
14	Di tích, tôn giáo		3,98	0,10	3,98	0,10
-	Đất tôn giáo	TON	0,86	0,02	0,86	0,02
-	Đất di tích		3,12	0,08	3,12	0,08
15	Đất tín ngưỡng	TIN	13,31	0,34	13,31	0,34
16	Đất an ninh	DAN	0,22	0,01	0,22	0,01
17	Đường giao thông	DGT	327,76	8,30	398,74	10,10
-	Đất giao thông đô thị		112,00	2,84	122,00	3,09
-	Đất giao thông đối ngoại		215,76	5,47	276,74	7,01
18	Đất bãi đỗ xe	DBX	7,76		10,76	0,27
19	Đất nghĩa trang	NTD	86,95	2,20	86,95	2,20
20	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	DHT	4,79	0,12	6,82	0,17
21	Đất sản xuất nông nghiệp	DNN	834,00	21,12	814,00	20,62
22	Đất lâm nghiệp		261,23	6,62	107,25	2,72
-	Đất rừng sản xuất	RSX	235,56	5,97	81,58	2,07
-	Đất rừng phòng hộ	RPH	25,67	0,65	25,67	0,65
23	Đất dự trữ phát triển	DPT	264,52	6,70	278,38	7,05
24	Đất hồ, ao, đầm	MNC	279,24	7,07	250,47	6,34
25	Đất sông, suối, kênh, rạch	SON	40,00	1,01	40,00	1,01
	Tổng cộng		3.948,00	100,00	3.948,00	100,00

6. Các giải pháp phát triển không gian đô thị: Quy hoạch phân khu khu vực Phong Hiền đảm bảo phù hợp định hướng phát triển đô thị bền vững.

a) Cải tạo, nâng cấp khu dân cư hiện trạng, từng bước hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối hài hòa giữa các khu dân cư hiện trạng và khu vực phát triển mới.

b) Không gian đô thị:

- Xây dựng khu đô thị phù hợp xu thế phát triển bền vững với hình ảnh khu đô thị hoàn chỉnh bằng các khu chức năng thích hợp điều kiện môi trường sống xanh sạch đẹp, hướng đến xây dựng đô thị thông minh.

- Cải tạo cảnh quan, xây dựng khu đô thị đáp ứng nhu cầu đầu tư và phát triển đô thị. Giữ gìn, tôn tạo cảnh quan, môi trường thiên nhiên.

- Tổ chức không gian đô thị, các vùng cảnh quan, các khu trung tâm của đô thị, hệ thống không gian mở của đô thị, các hướng nhìn chính và các điểm nhấn trong không gian của đô thị.

c) Phát huy và khai thác các giá trị di tích lịch sử văn hóa và các thế mạnh của địa phương để phát triển du lịch bền vững.

d) Đóng cửa, di dời nghĩa địa trong khu dân cư, cải tạo các quỹ đất chưa sử dụng để bổ sung các thiết chế văn hóa, công cộng, dịch vụ thương mại và phát triển dân cư.

7. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

a) Tổ chức không gian:

- Tổ chức không gian quy hoạch toàn khu vực theo các hình thái không gian quy hoạch phân tán. Trên cơ sở cấu trúc đô thị, tiềm năng phát triển của từng khu vực, không gian đô thị Phong Hiền được chia thành các phân khu như sau:

+ Phân khu 1: Khu trung tâm phường, trung tâm kinh tế của khu vực; nằm về phía Đông Nam của khu quy hoạch với quy mô khoảng 583 ha, chiếm khoảng 14,7% tổng diện tích đất. Là khu vực phát triển đô thị, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng kết hợp xây dựng mới, hình thành các trung tâm về dịch vụ thương mại, văn hóa thể dục thể thao, các khu công viên vui chơi giải trí đảm bảo các thiết chế về hạ tầng xã hội.

+ Phân khu 2: Khu hỗ trợ khu công nghiệp; nằm về phía Tây Bắc của khu quy hoạch với quy mô khoảng 820 ha, chiếm khoảng 20,8% tổng diện tích đất. Là khu vực phát triển công nghiệp, các chức năng hỗ trợ cho khu công nghiệp, phát triển đô thị và chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng, đồng thời, hình thành các trung tâm về dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, công viên cây xanh, công viên văn hóa thể dục thể thao, giáo dục đảm bảo các thiết chế về hạ tầng xã hội phục vụ đơn vị ở.

+ Phân khu 3: Khu vực khai khoáng, công nghiệp, sản xuất nông nghiệp tập trung nằm giữa phân khu 1 và 2 với quy mô khoảng 2545 ha, chiếm khoảng 64,5% tổng diện tích đất. Là khu vực phát triển các vùng sản xuất vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, hình thành các vùng nông nghiệp tập trung phát triển trang trại, nông nghiệp công nghệ cao và khai thác dịch vụ du lịch mặt nước cảnh quan tự nhiên.

b) Trục không gian chủ đạo, điểm nhấn không gian:

- Trục phát triển đô thị:

+ Trục Quốc lộ 1A được xác định là trục giao thông chính về đối ngoại liên kết với xã Phong An, thị trấn Phong Điền, phường Tứ Hạ (thị xã Hương Trà).

+ Trục Tỉnh lộ 11A, 8C là trục kết nối đô thị với các xã Phong An, thị trấn Phong Điền, khu công nghiệp Phong Điền và huyện Quảng Điền; là tuyến giao thông quan trọng để phát triển trung tâm đô thị và hình thành các khu ở mới và dịch vụ, thương mại, du lịch.

+ Trục Tỉnh lộ 9, đường cứu hộ cứu nạn là trục giao thông kết nối Bến cảng với đường cao tốc là trục kết nối đô thị với thị trấn Phong Điền, khu công nghiệp Phong Điền, là tuyến giao thông quan trọng để phát triển phát triển và hình thành các khu ở mới và dịch vụ hỗ trợ khu công nghiệp.

- Trục cảnh quan, phát triển dịch vụ:

+ Khai thác cảnh quan ven sông Bồ, khu vực An Lỗ để phát triển dịch vụ thương mại cũng như hình thành trục cảnh quan đô thị.

+ Trục Tỉnh lộ 11C qua khu trung tâm được xác định là trục công viên cây xanh, văn hóa, thể dục thể thao làm điểm nhấn chính cho đô thị Phong Điền.

+ Các tuyến giao thông quanh khu vực Bàu, hồ tạo không gian cảnh quan, các điểm dịch vụ du lịch, trải nghiệm.

- Công trình điểm nhấn là trung tâm hành chính và trung tâm thương mại khu vực An Lỗ.

c) Kiến trúc cảnh quan:

- Công trình nhà ở:

+ Khu dân cư hiện trạng cải tạo: Tập trung tại phân khu 1, chỉnh trang cấu trúc các khu dân cư hiện trạng; bổ sung hệ thống công trình dịch vụ, khu cây xanh nghỉ ngơi và vui chơi; nâng cấp hệ thống giao thông và bổ sung đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với các khu vực.

+ Khu dân cư xây dựng mới: Tập trung tại phân khu 1 và phân khu 2, bao gồm nhà liên kế và nhà vườn, biệt thự được tổ chức theo các cụm không gian ở gắn với không gian xanh (vườn cây), khu công viên tạo không gian sinh thái trong khu dân cư.

- Công trình dịch vụ, công cộng: Tập trung tại phân khu 1 và phân khu 2, xây dựng các công trình điểm nhấn tại các giao lộ Tỉnh lộ 11C, Tỉnh lộ 9 với trục chính đô thị, ưu tiên hướng tiếp cận các trục giao thông hoặc vị trí có cảnh quan đẹp. Kiến trúc hiện đại kết hợp khai thác các yếu tố phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước: Tổ chức, bảo vệ không gian xanh với các tuyến đường đi bộ dọc sông Bồ, hành lang xanh Bàu, hồ (Bàu Niên, Bàu Lầy,...) tăng giá trị cảnh quan khu quy hoạch.

8. 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 và 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 cụ thể:

- Đối với đất nhóm nhà ở:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$;

+ Chiều cao: ≤ 5 tầng ($\leq 22m$);

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 4,0$ lần.

- Đối với đất trụ sở cơ quan, Giáo dục, Văn hóa và đất công trình công cộng:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;

+ Chiều cao: ≤ 5 tầng ($\leq 24m$);

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 2,0$ lần.

- Đối với đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (trong đó đất nhóm nhà ở tối đa không quá 50% tổng diện tích khu đất hỗn hợp):

+ Mật độ xây dựng gộp (brutto): $\leq 50\%$;

+ Chiều cao: ≤ 7 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 4,5$ lần.

(Chỉ tiêu mật độ, chiều cao, hệ số sử dụng đất công trình bố trí trong đất hỗn hợp phù hợp theo từng loại công trình đã quy định)

- Đối với đất thương mại, dịch vụ:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$;

+ Chiều cao: ≤ 7 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 4,5$ lần.

- Đối với đất du lịch:

+ Mật độ xây dựng gộp (brutto): $\leq 25\%$;

+ Chiều cao: ≤ 3 tầng ($\leq 14m$);

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,75$ lần.

- Đối với đất tôn giáo và tín ngưỡng:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;

+ Chiều cao: ≤ 3 tầng ($\leq 14m$).

Riêng các hạng mục công trình có tính chất điểm nhấn về chiều cao tùy vào vị trí cụ thể sẽ được xem xét trong tổng thể khu vực.

- Đối với khu công viên, cây xanh đô thị:

+ Đối với đất công viên, cây xanh công cộng, chuyên dụng: Mật độ xây dựng: $\leq 5\%$; Chiều cao: ≤ 01 tầng ($\leq 6m$); Hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần.

+ Đối với đất công viên, cây xanh chuyên đề (khu vui chơi giải trí): Mật độ xây dựng: $\leq 25\%$; Chiều cao: ≤ 02 tầng ($\leq 12m$); Hệ số sử dụng đất $\leq 0,3$ lần.

- Đối với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 20\%$ (tùy thuộc công nghệ của từng loại công trình.

+ Chiều cao xây dựng: ≤ 2 tầng ($\leq 12m$).

c) Quy định về tầng hầm:

- Đối với các công trình công cộng, trụ sở cơ quan, giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng 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 $\geq 1m$ 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 phải được xây dựng tuân thủ chỉ giới xây dựng.

d) Quy định về hệ số sử dụng đất: Hệ số sử dụng đất đối với từng lô đất được 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 được ban hành kèm theo.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ thiết kế không chế khu vực: Thấp nhất là +3,25m, cao nhất là +9,85m.

- Khu vực hiện trạng: Bám sát địa hình hiện trạng, san lấp những khu vực trũng chưa xây dựng và một số vùng thấp trũng ngập úng nhưng phải đảm bảo hài hòa với địa hình hiện trạng, những khu dân cư hiện hữu thì nâng cốt nền công trình để hạn chế ngập lụt.

- Khu vực xây mới: Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp. Khi xây dựng phát triển tại các khu vực ruộng trũng cần có giải pháp nâng cao độ nền hài hòa với khu vực xây dựng hiện có.

b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đô thị:

+ Mặt cắt 1-1: có lộ giới 36,0m (4,5m+10,5m+6,0m + 10,5m+ 4,5m).

+ Mặt cắt 2-2: có lộ giới 31,0m (4,5m+ 10,0m+2,0m+10m+ 4,5m).

+ Mặt cắt 3-3: có lộ giới 26m (4,5m +7,5m+2,0m+ 7,5m+ 4,5m).

+ Mặt cắt 3A-3A: có lộ giới 27,0m (3,0m+9,0m+3,0m+9,0m+3,0m).

+ Mặt cắt 4-4: có lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

+ Mặt cắt 5-5: có lộ giới 16,5m (3,0m +10,5m + 3,0m).

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

+ Đối với các đường kiệt hiện trạng trong khu dân cư còn lại: tối thiểu 5,5m;

+ Đối với đường đi bộ; xe đạp: Các tuyến đường chính khu vực có lộ giới $\geq 23,0\text{m}$ hoặc trục cảnh quan tổ chức bố trí làn dành cho người đi xe đạp; Xây dựng các tuyến đường kết hợp với không gian xanh, không gian công cộng tạo nên cảnh quan đô thị văn minh, hiện đại.

- Giao thông đường thủy: Hoàn thành việc cải tạo, nâng cấp chỉnh trang, nạo vét luồng lạch tuyến đảm bảo nhu cầu thoát lũ.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng bãi đỗ xe tập trung tại khu vực trung tâm thương mại, dịch vụ, công viên của khu vực nghiên cứu đảm bảo bán kính phục vụ và đáp ứng đầy đủ nhu cầu của người dân.

c) Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt:

- Bao gồm 4 lưu vực chính, hướng thoát về sông Bò.

+ Lưu vực 1: Hướng thoát nước trực tiếp ra sông Bò.

+ Lưu vực 2: Hướng thoát nước ra bàu Niên, đổ về sông Bò.

+ Lưu vực 3: Hướng thoát nước ra bàu Lầy, đổ về sông Bò.

+ Lưu vực 4: Hướng thoát nước ra bàu Sen, đổ về sông Bò.

- Khu vực hiện trạng cải tạo: Thoát chung, từng bước cải tạo thành hệ thống nửa riêng, tách nước thải về trạm xử lý.

- Khu vực xây mới: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, chế độ tiêu thoát tự chảy.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước là $7.800\text{m}^3/\text{ng.đ}$.

- Nguồn nước: Lấy từ sông Bò và sông Ô Lâu. Nguồn nước cấp từ nhà máy nước Phong Thu công suất giai đoạn đến năm 2030 là $30.000\text{m}^3/\text{ng.đ}$, đến năm 2045 là $40.000\text{m}^3/\text{ng.đ}$ và nhà máy nước Tứ Hạ công suất $15.000\text{m}^3/\text{ng.đ}$.

- Mạng lưới: Đường ống trong khu quy hoạch được thiết kế mạng vòng, nhánh cụt, bố trí dọc các trục đường.

đ) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Tổng nhu cầu phụ tải điện khu vực nghiên cứu thiết kế khoảng: $10,71\text{MW}$ tương đương 17.500kVA .

- Nguồn điện: Nguồn điện được lấy từ trạm biến áp trạm trung gian Phong Điền $110/22\text{kV}-2\times 25\text{MVA}$.

- Mạng điện: Mạng lưới cấp điện trong khu quy hoạch là lưới điện hạ thế dùng cáp vặn xoắn đặt theo các tuyến đường để đảm bảo cảnh quan, thuận tiện cho việc kết nối các công trình. Bố trí cáp đi ngầm đối với khu ở mới và các khu trung tâm.

- Chiếu sáng công cộng: Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn, QCVN hiện hành; sử dụng đèn chiếu sáng tiết kiệm năng lượng.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, vệ sinh môi trường và nghĩa trang:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Tổng lượng nước thải sinh hoạt, dịch vụ, công cộng, sản xuất cần xử lý khoảng $6.950\text{m}^3/\text{ng.đ}$. Quy hoạch 21 trạm xử lý nước thải, công suất mỗi trạm từ $50-1.500\text{m}^3/\text{ng.đ}$.

+ Hệ thống thu gom nước thải tại khu vực nghiên cứu là hệ thống nửa riêng và hệ thống riêng.

+ Đối với khu vực dân cư hiện có, nước thải sinh hoạt xử lý cục bộ qua bể tự hoại, sau đó chảy vào hệ thống thoát nước nửa riêng và thu gom về trạm xử lý.

+ Khu vực xây dựng mới xây dựng hệ thống nước thải riêng hoàn toàn.

- Vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu rác thải là $0,8\text{kg}/\text{người.ngđ}$, tỷ lệ thu gom 100%. Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định.

- Nghĩa trang: Các khu nghĩa địa hiện có định hướng khoanh vùng để đóng cửa và từng bước di dời về các khu nghĩa trang tập trung theo quy hoạch.

g) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Phát triển công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm viễn thông (hầm, hào, tuynel, cống, bể, ống) gắn kết với quy hoạch phát triển giao thông và đề án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống cáp, hộp nối được lắp đặt đồng bộ; bố trí ngầm trong hệ thống cống bể dưới vỉa hè dọc theo hệ thống giao thông.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Bảo vệ môi trường nguồn nước:

- Sông, hồ, khe, kênh trong khu quy hoạch được cải tạo, bảo vệ; tổ chức, cá nhân không được lấn chiếm, xây dựng mới các công trình, nhà ở trên mặt nước hoặc trên bờ tiếp giáp mặt nước sông, hồ, khe, kênh đã được quy hoạch; hạn chế tối đa việc san lấp hồ trong đô thị, khu dân cư.

- 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 nguồn nước mặt của hồ, ao, kênh, mương, rạch.

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

c) Xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về các khu xử lý chất thải rắn tập trung Hương Bình, thị xã Hương Trà.

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

11. 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: Cấm mốc thực địa theo quy hoạch được phê duyệt; Triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết các khu vực; Hoàn thiện cơ chế, chính sách thu hút vốn đầu tư các khu vực trung tâm hành chính, công cộng; Kêu gọi, thu hút đầu tư đẩy mạnh phát triển các ngành nghề như dịch vụ, thương mại, công nghiệp tiểu thủ công nghiệp, xây dựng, chế biến nông, lâm nghiệp.

- Phân kỳ đầu tư giai đoạn 1:

+ Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung.

+ Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung và chuẩn bị mặt bằng cho các khu trung tâm, thương mại dịch vụ, y tế giáo dục,...

+ Xúc tiến đầu tư đầu tư các dự án thành phần, kêu gọi đầu tư các dự án Hạ tầng kỹ thuật, phát triển nhà ở (các khu vực trung tâm đô thị, khu vực dân cư dịch vụ hỗ trợ khu công nghiệp, khu nhà ở xã hội, khu dân cư dịch vụ 104ha, trung tâm thương mại An Lỗ...).

- Phân kỳ đầu tư giai đoạn 2:

+ Tiếp tục xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội

+ Tiếp tục xây dựng hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật

+ Tiếp tục xây dựng phát triển hạ tầng dịch vụ, chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp sang phi nông nghiệp, hiện đại hóa.

+ Thực hiện rà soát tổng thể khu đô thị, điều chỉnh phù hợp với thực tiễn phát triển và cơ hội đầu tư dự kiến trong tương lai.

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 huyện Phong Điền 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.

2. UBND huyện Phong Điền hoàn chỉnh hồ sơ, 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 bản vẽ quy hoạch được duyệt để các cơ quan liên quan thực hiện chức năng quản lý theo quy định.

3. 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 huyện Phong Điền tổng hợp, trình Sở Xây dựng rà soát thẩm định trước khi báo cáo UBND tỉnh Thừa Thiên Huế xem xét, giải quyết theo quy định.

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, Văn hóa và Thể thao; Chủ tịch UBND huyện Phong Điền; Chủ tịch UBND xã Phong Hiền 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;
- VP: CVP và các PCVP;
- Lưu: VT, QH.

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



Hoàng Hải Minh



