

Số: 1365 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 27 tháng 5 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hương Hồ, 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 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 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 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 01/2016/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 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 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 398/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hương Hồ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1456/TTr-SXD ngày 26 tháng 4 năm 2024 và Báo cáo thẩm định số 1437/TĐ-SXD ngày 25 tháng 4 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hương Hồ, 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 toàn bộ ranh giới hành chính của phường Hương Hồ; Cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp phường Hương An, thành phố Huế.
- Phía Nam: giáp xã Hương Bình, thị xã Hương Trà và xã Hương Thọ, thành phố Huế.
- Phía Đông: giáp phường Thủy Biều, thành phố Huế.
- Phía Tây: giáp xã Hương Bình, thị xã Hương Trà.

2. Quy mô:

a) Quy mô đất đai: Diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 3.353,45 ha.

b) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: khoảng 10.982 người;
- Dân số quy hoạch đến năm 2045: khoảng 17.000 người.

3. Tính chất:

- Là khu vực đô thị bao gồm các khu dân cư hiện hữu được nâng cấp, chỉnh trang kết hợp phát triển xây dựng mới với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Là khu vực phát triển đô thị theo hướng bảo tồn, phát huy các giá trị di sản di tích lịch sử, kết hợp phát triển đô thị theo hướng sinh thái với mật độ thấp, gắn với giữ gìn cảnh quan dọc bờ sông Hương, hồ Khe Ngang.

- Là khu vực đô thị có vai trò hỗ trợ, cung cấp các công trình dịch vụ công cộng, các khu du lịch và các chức năng bổ sung cho khu vực trung tâm hiện hữu.

4. Mục tiêu:

- Thực hiện Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10/12/2019 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 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 bộ mặt kiến trúc cảnh quan đẹp, sinh thái; Phát huy, khai thác các giá trị văn hóa, cảnh quan đặc trưng khu vực góp phần triển khai hiệu quả Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065.

- 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 hạ tầng 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, TĐTT,... 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 của tỉnh.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập Quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

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

- Xây dựng phát triển không gian đô thị khu vực Hương Hồ theo hướng kiến tạo không gian đô thị có mật độ thấp; Khai thác phát huy tiềm năng du lịch, dịch vụ gắn với không gian sinh thái, địa hình kết hợp mặt nước sông, hồ tạo nên cảnh quan, không gian sống giá trị, đặc trưng riêng cho đô thị.

- Tăng cường, hoàn thiện các kết nối về giao thông, hạ tầng đô thị thiết yếu và đảm bảo kết nối các không gian chức năng đô thị, tạo liên kết vùng;

- Phát huy các không gian xanh đảm bảo phát triển kinh tế lâm nghiệp đa mục tiêu, tăng thêm giá trị của ngành nông nghiệp đi đôi với bảo vệ môi trường; Hình thành khu công nghệ cao theo hướng sinh thái, xanh, bền vững.

- Phát triển các khu vực đô thị kết hợp các khu vực dân cư chỉnh trang có mật độ xây dựng thấp, tạo môi trường nhà ở chất lượng tốt có không gian cảnh quan đặc trưng.

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

a) Về khung tổ chức không gian:

Khu vực lập quy hoạch được xác định là khu vực đô thị phức hợp. Không gian khu vực lập quy hoạch được hình thành bởi các thành phần chính sau:

- Ba phân khu được định hình bởi đặc trưng địa hình và hệ thống giao thông: Khu vực cửa ngõ, khu vực Trung tâm và khu vực bảo tồn cảnh quan thiên nhiên phía Tây.

- Hai trục chính theo hướng Bắc-Nam: Trục đường tránh Quốc lộ 1, Trục đường Long Hồ.

- Ba trục chính theo hướng Đông-Tây: Trục đường Văn Thánh, 02 tuyến Quy hoạch mới, kết nối phía Tây và phía Đông của phường.

b) Về giải pháp tổ chức không gian:

Trên cơ sở cấu trúc đô thị, tiềm năng phát triển của từng khu vực, quy hoạch được chia thành các phân khu như sau:

- Phân khu 1 (Khu vực trung tâm): Quy mô khoảng 761ha. Là khu vực trung tâm của phường, được quy hoạch, xây dựng với đầy đủ các chức năng: hành chính (Phường hiện hữu), công cộng, thương mại, thể dục thể thao, giáo dục và một số chức năng khác cấp phường. Các chức năng được hình thành mới và mở

rộng cải tạo để đảm bảo tiêu chí cấp phường. Hạn chế tác động đến các khu dân cư hiện hữu, chỉnh trang đô thị và xây dựng các tiêu chí đảm bảo đô thị loại I. Phát triển các không gian du lịch dọc sông Hương, tận dụng và phát huy tối đa các lợi thế mà sông Hương mang lại.

- Phân khu 2 (Khu vực hỗ trợ phát triển): Quy mô khoảng 305ha. Là khu vực dân cư chỉnh trang, sản xuất nông nghiệp và dự trữ các quỹ đất sẽ hình thành các khu thương mại dịch vụ, khu đô thị mới đáp ứng nhu cầu mới của địa phương và của tỉnh; Xác định các khu vực dự kiến phát triển trong tương lai.

- Phân khu 3 (Khu vực bảo tồn cảnh quan thiên nhiên): Quy mô khoảng 2.288ha, với đa phần là khu vực có địa hình phức tạp, ít phát triển dân cư, khó tiếp cận và hạn chế đầu tư hạ tầng; Có cảnh quan thiên nhiên đẹp, cần được bảo vệ; Đề xuất bảo tồn hiện trạng cảnh quan của khu vực, hạn chế tác động từ xây dựng. Khuyến khích phát triển dịch vụ du lịch sinh thái nhằm phát huy các tiềm năng cảnh quan tự nhiên của rừng, núi, sông hồ và bảo vệ môi trường.

c) Các trục không gian chủ đạo:

- Trục chính Bắc – Nam (đường Long Hồ và đường tránh Quốc lộ 1):

+ Trục chính đô thị với vai trò kết nối khu vực Bắc – Nam và vùng nội đô, hình thành tuyến chính, tạo động lực, sức hút các nhà đầu tư, tăng giá trị kinh tế cho khu vực. Tập trung các chức năng chính của đô thị như: trung tâm hành chính cấp phường, công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị như nhà văn hóa cấp phường, tổ hợp y tế, giáo dục, thể dục thể thao kết hợp cùng thương mại, dịch vụ, du lịch.

+ Kết hợp các giải pháp cây xanh (bóng mát, trang trí), chiếu sáng, tiện ích công cộng để khai thác sử dụng trục vào ban ngày và ban đêm. Không gian xanh, chức năng đất cây xanh đô thị làm tăng giá trị của trục chính.

- Trục kết nối Đông - Tây:

+ 03 tuyến chính kết nối vùng Đông – Tây (kết nối hai khu vực hai bên đường cao tốc) bao gồm: Đường Văn Thánh và 02 tuyến đường quy hoạch mới. Trong đó tuyến đường nằm chính giữa có vai trò là trục chính kết nối Đông – Tây của phường, kéo dài từ hồ Khe Ngang đến sông Hương, bố trí các công trình điểm nhấn, công trình thương mại dịch vụ, logistics với mục tiêu tạo ra trục đô thị mới, giảm tải áp lực đối với 02 tuyến giao thông chính hiện hữu (Đường Văn Thánh và đường Long Hồ).

+ Kết hợp các giải pháp cây xanh (bóng mát, trang trí), chiếu sáng, tiện ích công cộng để khai thác sử dụng trục vào ban ngày và ban đêm.

- Các tuyến nhánh: Là các tuyến cùng hướng tuyến với trục Đông – Tây, phân bố đều trong không gian trải dài từ Bắc xuống Nam. Các tuyến này vừa tăng cường khả năng liên kết các chức năng khu vực, vừa hoàn thiện kết nối không gian lõi (đóng) với không gian mặt nước, không gian sinh thái (mở).

- Các điểm nhấn không gian (các điểm giao cắt đường giao thông, các khúc quay, các khu vực không gian mở hay thay đổi về hình thái cảnh quan): Tùy tính chất, vai trò, chức năng từng khu vực sẽ bố trí các công trình, biểu tượng... tạo điểm nhấn không gian và định hướng kiến trúc cho khu vực.

d) Về không gian cảnh quan đặc trưng:

- Cảnh quan ven sông Hương, không gian sinh thái kết hợp di sản văn hóa lịch sử: Thiết lập vành đai xanh, công viên dọc bờ sông, gắn liền với các điểm du lịch sinh thái, công trình di tích; Tiếp nối là các khu vực dân cư chỉnh trang mật độ thấp, với phần lớn là đất vườn trồng cây lâu năm, tạo cảnh quan xanh, sinh thái, gần gũi thiên nhiên và bảo vệ cảnh quan chung.

- Cảnh quan hồ Khe Ngang, đỉnh Hòn Vượn: Không gian cảnh quan hồ nước, kết hợp cảnh quan đồi núi bao quanh đặc trưng khu vực, phù hợp khai thác du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng; Du lịch trải nghiệm và cộng đồng; Tạo các tuyến đường đi bộ, xe đạp, leo núi và các điểm ngắm cảnh.

- Cảnh quan các khu vực dân cư ven đồi, ven thung lũng đặc trưng kết hợp cảnh quan nông nghiệp, như các khu vực Chăm, khu vực Long Hồ Thượng I: Tôn tạo cảnh quan thôn xóm, khai thác các dịch vụ đặc trưng như: Homestay, Farmstay,... kết hợp du lịch trải nghiệm; Phát triển nông nghiệp sạch, sinh thái, ... tạo cảnh quan nông nghiệp đặc trưng.

- Khu vực tạo tầm nhìn: Tạo tầm nhìn thoáng theo trục cảnh quan từ sông Hương lên đỉnh Hòn Vượn, Kim Phụng. Khống chế tầng cao khu vực xây dựng ≤ 4 tầng ($\leq 18m$).

đ) Kiến trúc cảnh quan:

- Công trình nhà ở:

+ Khu dân cư hiện trạng chỉnh trang: Bảo tồn cấu trúc hiện có, giữ gìn hệ sinh thái làng truyền thống; 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 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: Xây dựng các công trình điểm nhấn tại các giao lộ, 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 đường dọc theo các con sông, hồ, khe nước làm tăng giá trị cảnh quan khu quy hoạch.

7. Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Hiện trạng		Quy hoạch 2045	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở	OCT,OM	203,34	6,06	214,75	6,40
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	0,00	0,00	13,77	0,41
3	Đất giáo dục	GD	5,77	0,17	6,08	0,18
4	Đất y tế	YT	0,13	0,00	0,16	0,00
5	Đất văn hóa	VH	0,61	0,02	1,50	0,04
6	Đất thể dục thể thao	TT	0,70	0,02	1,82	0,05
7	Đất cây xanh công cộng	CXCC	0,00	0,00	51,72	1,54
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	0,00	0,00	42,65	1,27
9	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	0,00	0,00	104,76	3,12
10	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	SX	36,44	1,09	62,00	1,85
11	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng	KS	0,00	0,00	10,98	0,33
12	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	9,34	0,28	14,31	0,43
13	Đất dịch vụ thương mại	TM	7,82	0,23	54,20	1,62
14	Đất khu dịch vụ - du lịch	DL	0,00	0,00	159,04	4,74
15	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	DT,TG	18,29	0,55	21,71	0,65
16	Đất an ninh	AN	0,00	0,00	0,33	0,01
17	Đất quốc phòng	QP	0,00	0,00	0,20	0,01
18	Đất đường giao thông	GT	106,80	3,18	165,41	4,93
19	Đất bãi đỗ xe	P	0,00	0,00	5,79	0,17
20	Đất nghĩa trang (nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng)	NT	112,61	3,36	95,19	2,84
21	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTK	23,54	0,70	1,05	0,03
22	Đất sản xuất nông nghiệp	DNN	367,00	10,94	161,20	4,81
23	Đất lâm nghiệp	DLN	2100,73	62,64	1797,57	53,60
	<i>Rừng sản xuất</i>	<i>RSX</i>	<i>1935,20</i>	<i>57,71</i>	<i>1632,04</i>	<i>48,67</i>
	<i>Rừng phòng hộ</i>	<i>RPH</i>	<i>165,53</i>	<i>4,94</i>	<i>165,53</i>	<i>4,94</i>
24	Đất chưa sử dụng	CSD	19,11	0,57	39,89	1,19
25	Mặt nước, hồ ao, sông suối, thủy lợi	MN	341,22	10,18	327,37	9,76
TỔNG CỘNG			3353,45	100,00	3353,45	100,00

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 được thể hiện ở 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 và nhà ở mới:

+ Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$. 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 quy định cụ thể như 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:

* Đối với nhà ở hiện trạng, chỉnh trang: Chiều cao ≤ 04 tầng ($\leq 18,0m$).

* Đối với nhà ở khu dân cư mới: Chiều cao ≤ 05 tầng ($\leq 22,0m$).

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,5$ 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 sử dụng đất và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch*).

- Đối với công trình dịch vụ, thương mại, công trình hỗn hợp:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

+ Chiều cao: ≤ 10 tầng ($\leq 42,0m$).

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 5,0$ lần.

- Đối với trụ sở cơ quan, an ninh, quốc phòng:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$ (Riêng các khu vực hiện trạng cho phép $\leq 60\%$).

+ Chiều cao: ≤ 5 tầng ($\leq 22,0m$).

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 1,4$ lần.

- Đối với công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$ (Riêng các khu vực hiện trạng cho phép $\leq 60\%$).

+ Chiều cao: ≤ 3 tầng ($\leq 14,0m$; Riêng các công trình thể thao $\leq 16,0m$);
Công trình y tế ≤ 5 tầng ($\leq 22,0m$).

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,4$ lần; Riêng công trình y tế: $\leq 2,0$ lần.

- Đối với công trình công nghiệp, kho bãi:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

+ Chiều cao: ≤ 3 tầng ($\leq 14,0m$).

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,2$ lần.

- Đối với công trình khai thác, chế biến khoáng sản, vật liệu xây dựng:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

+ Chiều cao: ≤ 2 tầng ($\leq 10,0m$).

- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,8$ lần.
- Đối với công trình du lịch:
 - + Mật độ xây dựng: $\leq 25\%$.
 - + Chiều cao: ≤ 3 tầng ($\leq 14,0\text{m}$).
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,75$ lần.
- Đối với công trình tôn giáo và tín ngưỡng:
 - + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
 - + Chiều cao: ≤ 3 tầng ($\leq 14\text{m}$).
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,2$ lần.

Riêng các hạng mục công trình có tính chất điểm nhấn tùy thuộc vào vị trí đề xuất cụ thể để các cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

- Đối với đất cây xanh sử dụng công cộng (các khu công viên cây xanh); cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly, bảo vệ cảnh quan):

- + Mật độ xây dựng gộp: $\leq 5\%$.
- + Tầng cao xây dựng: ≤ 1 tầng ($\leq 6\text{m}$).
- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,05$ lần.
- Đối với đất cây xanh sử dụng hạn chế (công viên chuyên đề):
 - + Mật độ xây dựng gộp: $\leq 25\%$.
 - + Tầng cao xây dựng: ≤ 3 tầng ($\leq 14\text{m}$).
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,75$ lần.
- Đối với khu nghĩa trang:
 - + Mật độ xây dựng gộp: $\leq 5\%$.
 - + Tầng cao xây dựng: ≤ 2 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,1$ lần.
- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật:
 - + Bến xe, bãi đỗ xe:
 - * Mật độ xây dựng gộp: $\leq 10\%$.
 - * Tầng cao xây dựng: ≤ 2 tầng ($\leq 10\text{m}$).
 - * Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,2$ lần.
 - + Công trình hạ tầng kỹ thuật khác:
 - * Mật độ xây dựng gộp: $\leq 50\%$ (riêng trạm xử lý nước thải $\leq 40\%$).
 - * Tầng cao xây dựng: ≤ 2 tầng ($\leq 10\text{m}$).

* Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,0$ lần.

c) Chỉ giới xây dựng: Được thể hiện ở Bản đồ Quy hoạch công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; Cụ thể:

- Đối với đất xây dựng công trình công cộng, công trình sự nghiệp, y tế, giáo dục, văn hóa: lùi $\geq 6,0m$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TM), đất hỗn hợp (ký hiệu HH), đất du lịch (ký hiệu DL), đất công nghiệp, kho bãi (ký hiệu CN), khai thác, chế biến khoáng sản, vật liệu xây dựng (ký hiệu KS):

+ Các công trình tiếp giáp các tuyến giao thông có lộ giới $\geq 31m$: lùi $\geq 10,0m$ so với chỉ giới đường đỏ.

+ Các công trình tiếp giáp các tuyến giao thông có lộ giới $\leq 31m$: lùi $\geq 6,0m$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với công trình nhà ở (ký hiệu OCT, OM):

+ Nhà ở riêng lẻ trong khu vực chỉnh trang (ký hiệu OCT): Đối với công trình nhà ở tại các khu vực dân cư hiện trạng đã ổn định, áp dụng các quy định hiện có về chỉ giới xây dựng của khu vực; Đối với công trình nhà ở tại các khu vực dân cư hiện trạng chịu ảnh hưởng bởi việc mở mới hoặc mở rộng đường hiện trạng: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với lô đất xây dựng nhà ở trong khu vực quy hoạch xây dựng mới (ký hiệu OM): Đối với lô đất xây dựng công trình nhà ở liền kề: Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 4,0m$ so với chỉ giới đường đỏ đường $\geq 13,5m$; Chỉ giới xây dựng được trùng chỉ giới đường đỏ đối với đường $< 13,5m$. Đối với công trình nhà ở kết hợp kinh doanh (shophouse): Chỉ giới xây dựng được trùng chỉ giới đường đỏ (được quy định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc).

- Công trình nhà ở thuộc các khu vực lập quy hoạch chi tiết, lập dự án mới: Quá trình nghiên cứu quy hoạch chi tiết, dự án có quy định cụ thể trên cơ sở phù hợp với không gian kiến trúc quy hoạch đô thị đồng bộ các tuyến đường, khu vực xung quanh.

- Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng (ký hiệu TG): lùi $\geq 6,0m$ so với chỉ giới đường đỏ. Khuyến khích lùi nhiều hơn so với quy định.

- Đối với công trình di tích (ký hiệu DT): thực hiện theo quy định quản lý về di tích.

- Đối với các công trình trong khu vực công viên cây xanh (ký hiệu CXCC, CXHC, CXCD): lùi $\geq 6,0m$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT), bãi đỗ xe (P): Tùy thuộc vào giải pháp công nghệ các công trình hạ tầng kỹ thuật; Khuyến khích lùi $\geq 6,0m$ so với chỉ giới đường đỏ.

d) Quy định về tầng hầm:

- Đối với các công trình dịch vụ, thương mại, công trình hỗn hợp được phép xây dựng tối đa 02 tầng hầm (bao gồm cả 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.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Khu vực hiện trạng:

+ Khu vực Văn Thánh - Long Hồ: cao độ thấp nhất +3,15m và cao độ cao nhất +5,90m.

+ Khu vực Châm: cao độ thấp nhất +3,97m và cao độ cao nhất +11,58m.

+ Khu vực Ngọc Hồ: cao độ thấp nhất +3,40m và cao độ cao nhất +11,20m.

- Khu vực xây mới: Khi xây dựng phát triển trong khu vực này cần cải tạo nền hài hòa với khu vực xây dựng hiện có; cao độ thấp nhất +4,0m và cao độ cao nhất +7,0m

- Không chế cao độ xây dựng thấp nhất tại các khu vực phường Hương Hồ như sau:

+ Khu vực ven sông Hương: cao độ thấp nhất +4,20m;

+ Khu vực phía Đông Bắc quốc lộ 1A: cao độ thấp nhất +3,50m;

+ Khu vực phía Đông Nam quốc lộ 1A: cao độ thấp nhất +4,10m;

+ Khu vực phía Tây quốc lộ 1A: cao độ thấp nhất +4,00m.

Đối với các các khu vực xây dựng trên sườn đồi núi: tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, chỉ san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng.

b) Quy hoạch giao thông:

b.1) Giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt 1-1 (Cao tốc Cam Lộ - La Sơn): Lộ giới 33m (3,75m + 11,25m + 3,0m + 11,25m + 3,75m).

- Mặt cắt 2-2 (Quốc lộ 1 đường tránh phía Tây thành phố Huế – đoạn có đường gom 02 bên): Lộ giới 54,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m + 1,0m + 11,5m + 2,0m + 11,5m + 1,0m + 6,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

- Mặt cắt 2'-2' (Quốc lộ 1 đường tránh phía Tây thành phố Huế – đoạn có đường gom 01 bên): Lộ giới 45,5m (6,0m + 11,5m + 2,0m + 11,5m + 1,0m + 6,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

- Mặt cắt 3-3 (Đường tỉnh 12B): Lộ giới 31m (5,0m + 1,5m (xe đạp) + 7,5m + 3,0m + 7,5m + 1,5m (xe đạp) + 5,0m).

- Mặt cắt 4–4: Lộ giới 27m (5,0m + 1,5m (xe đạp) + 14,0m + 1,5m (xe đạp) + 5,0m).

- Mặt cắt 5–5: Lộ giới 23m (3,0m + 1,5m (xe đạp) + 14,0m + 1,5m (xe đạp) + 3,0m).

- Mặt cắt 5A–5A: Lộ giới 24m (3,5m + 1,5m (xe đạp) + 14,0m + 1,5m (xe đạp) + 3,5m).

- Mặt cắt 6–6: Lộ giới 20,5m (5,0m + 10,5m + 5,0m).

b.2) Giao thông đô thị:

- Mặt cắt 7–7: Lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

- Mặt cắt 8–8: Lộ giới 18,5m (4,0m + 10,5m + 4,0m).

- Mặt cắt 9–9: Lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

b.3) Giao thông đường thủy:

- Xây dựng cải tạo, nâng cấp các bến thuyền hiện có; Bổ sung vị trí các bến thuyền: bến thuyền khu vực Long Hồ Thượng, bến thuyền cạnh khu du lịch (có ký hiệu 1-DL-02).

b.4) Bãi đỗ xe: Có tổng diện tích khoảng 5,79 ha, được phân bố tại nhiều khu vực công cộng, trung tâm thương mại, dịch vụ, công viên... trên phạm vi lập quy hoạch đảm bảo bán kính phục vụ và đáp ứng đầy đủ nhu cầu của người dân.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước của khu vực nghiên cứu khoảng 10.000 m³/ngđ. Trong đó, nhu cầu nước cấp sinh hoạt khoảng 3060m³/ngđ; nhu cầu nước cấp công cộng, cơ quan, dịch vụ khoảng 459m³/ngđ; nhu cầu cấp nước sản xuất, kho bãi khoảng 2.310m³/ngđ.

- Nguồn nước: Lấy từ nhà máy nước Quảng Tế.

- Mạng lưới: Mạng lưới cấp nước chính được thiết kế mạng vòng. Mạng lưới cấp nước phân phối được thiết kế mạng kết hợp.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện: Tổng nhu cầu phụ tải khu vực nghiên cứu thiết kế khoảng 13.300 kVA. (Trong đó, dự kiến 11.500 kVA phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt và công cộng).

- Nguồn điện: Được lấy từ các trạm biến áp khu vực Huế II (E7)= 110/22KV công suất 2/(40+63) MVA, đến năm 2030 sẽ nâng công suất lên 2x63MVA.

- Dự kiến bố trí tối thiểu là 15 trạm biến áp (cải tạo, nâng công suất khoảng 09 trạm với công suất 4250kVA hiện trạng và 06 trạm mới với công suất 9050 kVA) với công suất từ 250-800KVA/trạm phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt và công cộng. Bán kính phục vụ các trạm đảm bảo theo quy chuẩn ngành.

- Mạng lưới:

+ Đường trục chính đô thị: sử dụng cáp ngầm tiết diện $\geq 240\text{mm}^2$ hoặc đường dây nổi tiết diện $\geq 150\text{mm}^2$;

+ Đường nhánh: sử dụng cáp ngầm lõi đồng tiết diện $\geq 95\text{mm}^2$ hoặc đường dây nổi tiết diện $\geq 70\text{mm}^2$.

đ) Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt:

- Bao gồm 3 lưu vực chính thoát về sông Bạch Yến, sông Hương và suối tiêu nước hồ Khe Ngang.

+ Lưu vực 1: Thoát ra sông Bạch Yến bao gồm các khu vực phía Tây Bắc và phía Bắc phường Hương Hồ với diện tích lưu vực khoảng 1.875,0 ha.

+ Lưu vực 2: Thoát ra sông Hương bao gồm các khu vực phía Đông đường quốc lộ 1A của phường Hương Hồ với diện tích lưu vực khoảng 278,0 ha.

+ Lưu vực 3: Thoát ra suối tiêu nước hồ Khe Nước rồi thoát ra sông Hương bao gồm các khu vực còn lại phía Nam của phường Hương Hồ với diện tích lưu vực khoảng 1.200,44 ha.

- Hệ thống thoát nước:

+ Khu vực hiện trạng cải tạo: Thoát nước chung và 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.

+ Thiết kế hệ thống thoát nước mưa là hệ thống cống tròn đường kính D800 ÷ D2000 chạy dọc các tuyến đường giao thông để thu gom nước mưa trên mặt đường và từ công trình.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Tổng lượng nước thải sinh hoạt, thương mại, dịch vụ, du lịch và công nghiệp cần xử lý: khoảng 5.500 m³/ngày.

- Hệ thống thu gom nước thải tại khu vực nghiên cứu sẽ 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 gom về trạm xử lý.

- Khu vực xây dựng đô thị mới, xây dựng hệ thống nước thải riêng hoàn toàn.

- Nước thải sinh hoạt được thu gom bằng các đường cống có kích thước D300÷D600mm, đường cống áp lực có kích thước D100mm÷D200mm và các trạm bơm chuyển tiếp đưa về trạm xử lý tập trung.

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%. Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định của khu vực. Chất thải rắn được

thu gom và vận chuyển về nhà máy rác thải theo định hướng của Quy hoạch chung đô thị tỉnh để xử lý.

- Nghĩa trang: Khoanh vùng và từng bước đóng cửa các nghĩa trang trong các khu dân cư, khu vực dự kiến phát triển thành đô thị. Di dời những ngôi mộ nhỏ lẻ, nằm rải rác về nghĩa trang tập trung; Mở rộng nghĩa trang nhân dân phía Bắc thành phố Huế (tại phường Hương Hồ) khoảng 95ha phục vụ cho đô thị.

h) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- 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 cáp, hộp nối được lắp đặt đồng bộ; bố trí ngầm trong hệ thống cống bê 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 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) 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.

d) 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 07:2016/BXD ngày 01/02/2016 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 đề 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 đầy mạnh

phát triển các ngành nghề như dịch vụ thương mại, du lịch, sản xuất áp dụng công nghệ cao.

- Phân kỳ đầu tư giai đoạn 1:

+ Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung, mở rộng Trung tâm Bảo trợ xã hội tỉnh Thừa Thiên Huế.

+ Đầu tư mở rộng nghĩa trang phía Bắc.

+ Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung và các thiết chế hạ tầng xã hội khu trung tâm, thương mại, dịch vụ, y tế, giáo dục, thể dục thể thao,...

+ Xúc tiến đầu tư các dự án thành phần, kêu gọi đầu tư thương mại dịch vụ, sản xuất áp dụng công nghệ cao.

+ Xây dựng các khu vực công viên chuyên đề, các khu du lịch sinh thái khu vực hồ Khe Ngang, phát triển khu du lịch dọc sông Hương,...

- 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.

+ 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 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 Hương Hồ 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 Hương Hồ).

- 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; Bảo đảm 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) phường Hương Hồ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

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