

Số: 1487 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 06 tháng 6 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
phường Thủy Châu, thị xã Hương Thủy, 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 chính 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 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 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 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 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 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 788/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Thủy Châu, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1932/TTr-SXD ngày 31 tháng 5 năm 2024 và Báo cáo thẩm định số 1881/TĐ-SXD ngày 29 tháng 5 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Thủy Châu, thị xã Hương Thủy, 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 Thủy Châu; cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp xã Phú Lương, huyện Phú Vang;

- Phía Nam: giáp xã Phú Sơn, thị xã Hương Thủy;
- Phía Đông: giáp phường Thủy Lương và phường Phú Bài, thị xã Hương Thủy;
- Phía Tây: giáp phường Thủy Phương và xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy.

2. Quy mô:

a) Quy mô đất đai: Diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng: 1.774,73 ha.

b) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: khoảng 11.696 người.
- Dân số quy hoạch đến năm 2045: khoảng 21.000 người.

3. Tính chất:

- Là khu vực phát triển khu dân cư mới, khu dân cư chỉnh trang có mật độ xây dựng thấp và trung bình với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và các dịch vụ công cộng khác hỗ trợ cho thành phố Huế, khu vực trung tâm thị xã Hương Thủy.

- Là khu vực bảo tồn, tôn tạo cảnh quan thiên nhiên (sông Vực, sông Đại Giang, sông Lợi Nông, hồ Châu Sơn,...) và không gian cảnh quan đô thị của khu vực.

4. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thị xã Hương Thủy.

- Định hướng phân khu chức năng, các khu vực phát triển đô thị, không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất và xây dựng theo quy hoạch, tổ chức kêu gọi đầu tư, triển khai lập các quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư xây dựng.

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

a) Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; phát triển đô thị sinh thái; kết nối hài hòa giữa các khu dân cư hiện trạng và khu vực phát triển mới.

b) Tạo dựng không gian đô thị:

- Xây dựng khu đô thị phù hợp với xu thế phát triển bền vững, hướng đến đô thị thông minh, đáp ứng linh hoạt các nhu cầu đầu tư phát triển đô thị; đồng thời giữ gìn, tôn tạo cảnh quan không gian xanh, mặt nước hiện có của khu vực.

- Từng bước di dời các khu 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 đô thị.

- Tăng cường, hoàn thiện hệ thống giao thông, hạ tầng thiết yếu đô thị.

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

a) Tổ chức không gian: Không gian khu vực lập quy hoạch được hình thành bởi các thành phần chính sau:

- Hai trục không gian chủ đạo gồm trục Bắc – Nam và trục Tây Bắc – Đông Nam.

- Ba phân khu chức năng: Khu A, Khu B, Khu C được định hướng các chức năng phát triển phù hợp với hiện trạng, tiềm năng phát triển của mỗi khu vực.

- Không gian cảnh quan đặc thù: Khu vực hồ Châu Sơn, sông Vực, sông Đại Giang, sông Lợi Nông, khu vực đồi núi phía Nam.

b) Phân khu chức năng: Dựa trên hiện trạng, tiềm năng phát triển, phạm vi quy hoạch được chia thành 03 phân khu như sau:

- Khu A – Khu đô thị mới nằm ở phía Bắc của phường với quy mô khoảng 718,26 ha, là khu vực phát triển các khu đô thị mới gắn liền với không gian các đảo, nhiều cây xanh, mặt nước bao quanh, thích ứng với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững.

- Khu B – Khu đô thị hiện hữu nằm ở trung tâm khu vực lập quy hoạch với quy mô khoảng 174,27 ha, là khu vực từng bước được chỉnh trang, nâng cấp bộ mặt đô thị, mở rộng các tuyến đường nội bộ, tăng cường các thiết chế, các không gian công cộng phục vụ cộng đồng.

- Khu C – Khu trung tâm văn hóa – thể dục thể thao, dịch vụ thương mại, cụm công nghiệp nằm về phía Nam của khu vực quy hoạch với tổng quy mô khoảng 882,20 ha, là khu vực ưu tiên phát triển không gian văn hóa – thể dục thể thao, dịch vụ thương mại, cụm công nghiệp gắn liền với cảnh quan của khu vực.

c) Các trục không gian chủ đạo:

- Trục Bắc - Nam: Đường Võ Liêm, đường Lê Thanh Nghị, Tỉnh lộ 3 là các trục chính đô thị có vai trò kết nối các phân khu A, B, C và phát triển không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Trục Tây Bắc – Đông Nam: Đường Nguyễn Tất Thành, đường Tố Hữu nối dài đi sân bay Phú Bài, đường Quốc lộ 1 – nhánh Tây Huế là các trục giao thông đối ngoại có vai trò kết nối các chức năng của mỗi phân khu với các khu vực lân cận.

d) Về không gian cảnh quan đặc trưng:

- Cảnh quan hồ Châu Sơn: Không gian sinh thái gắn liền với cây xanh công cộng, phát triển sân golf gắn liền cảnh quan ven hồ.

- Cảnh quan sông Vực, sông Đại Giang, sông Lợi Nông: Chính trang cảnh quan ven các sông hiện có kết hợp với bổ sung hệ thống mặt nước vừa có tác dụng tạo mỹ quan, vừa tăng cường khả năng thoát lũ cho tổng thể khu vực, tạo không gian đô thị sinh thái gắn liền với không gian cây xanh, không gian mặt nước.

- Cảnh quan đồi núi: Là không gian xanh cho tổng thể khu vực, bảo vệ và tăng cường cây xanh, bố trí các chức năng phù hợp cảnh quan khu vực.

đ) Kiến trúc, cảnh quan:

- Không gian kiến trúc, cảnh quan khu quy hoạch được hình thành trên cơ sở các yếu tố đặc trưng, phù hợp với điều kiện địa hình và cảnh quan khu vực, tuân thủ định hướng phát triển không gian của khu vực đô thị trung tâm theo Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế; đồng thời khai thác hiệu quả các tuyến giao thông chính của khu vực.

- Tổ chức không gian các khu chức năng đô thị:

+ Khu dân cư hiện trạng: Bảo tồn, tôn tạo cấu trúc truyền thống của khu dân cư hiện trạng. Bổ sung hệ thống công trình dịch vụ, cây xanh, các sân luyện tập thể thao cơ bản nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân. Cải tạo giao thông và bổ sung đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với khu dân cư mới.

+ Khu dân cư xây dựng mới, bao gồm: Nhà liên kế được bố trí không gian xanh tối đa, tạo giá trị cảnh quan khu ở. Nhà vườn, biệt thự được tổ chức theo các cụm không gian ở gắn với không gian xanh, mặt nước, khu công viên tạo không gian sinh thái trong khu dân cư.

+ Các công trình trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị: Được bố trí tại các vị trí giao lộ chính của khu quy hoạch, các vị trí tiếp cận với các trục giao thông chính tạo ra các điểm nhấn cho khu vực.

+ Hệ thống cây xanh, mặt nước: Tổ chức, phát triển không gian xanh, mặt nước với nhiều không gian chứa nước nhằm hình thành đô thị sinh thái và tăng cường khả năng thoát lũ cho tổng thể khu vực; thực hiện tôn tạo cảnh quan đặc trưng khu vực hồ Châu Sơn, cảnh quan sông Vực, sông Đại Giang, sông Lợi Nông, cảnh quan đồi núi thuộc phạm vi khu quy hoạch.

7. 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	214,74	12,10	243,27	13,71
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	0,00	0,00	75,78	4,27
3	Đất giáo dục	GD	9,08	0,51	17,86	1,01
4	Đất y tế	YT	0,32	0,02	0,41	0,02
5	Đất văn hóa	VH	0,41	0,02	1,96	0,11
6	Đất thể dục thể thao	TT	3,71	0,21	49,75	2,80
7	Đất cây xanh công cộng	CXCC	0,00	0,00	101,76	5,73
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	0,00	0,00	29,58	1,67
9	Đất sản xuất, kho bãi	SX	0,00	0,00	75,00	4,23
10	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	2,90	0,16	11,15	0,63
11	Đất dịch vụ (bao gồm chợ)	TM	1,88	0,11	86,05	4,85
12	Đất khu dịch vụ - du lịch	DL	0,00	0,00	74,12	4,18
13	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	DT, TG, TN	12,29	0,69	10,77	0,61
14	Đất an ninh	AN	0,19	0,01	0,19	0,01
15	Đất quốc phòng	QP	33,23	1,87	33,23	1,87
16	Đất đường giao thông	GT	91,79	5,17	203,64	11,47
17	Đất bãi đỗ xe	P	0,00	0,00	6,11	0,34
18	Đất nghĩa trang (Nghĩa trang liệt sĩ phường Thủy Châu)	NT	64,14	3,61	0,12	0,01
19	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTK	0,00	0,00	2,21	0,12
20	Đất sản xuất nông nghiệp	DNN	520,45	29,33	143,94	8,11
21	Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất)	RSX	637,23	35,91	452,71	25,51
22	Đất nuôi trồng thủy sản	DTS	16,92	0,95	0,00	0,00
23	Đất chưa sử dụng	CSD	21,61	1,22	13,21	0,74
24	Mặt nước, hồ ao, sông suối, thủy lợi	MN	143,84	8,10	141,91	8,00
TỔNG CỘNG			1.774,73	100,00	1.774,73	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 không 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 cụ thể:

- Đối với đất nhóm nhà ở hiện trạng (ký hiệu OCT), nhóm nhà ở mới (OM), nhóm nhà ở trong khu đất hỗn hợp (ký hiệu HH):

+ 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

+ Tầng cao xây dựng: ≤ 05 tầng ($\leq 22,0m$).

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 2,8$ lần (*chỉ áp dụng cho nhà ở thuộc khu vực phát triển mới và khu đất hỗn hợp, được quy định cụ thể tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch*).

- Đất dịch vụ (ký hiệu TM): Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$; tầng cao xây dựng ≤ 10 tầng ($\leq 42m$); hệ số sử dụng đất $\leq 6,0$ lần.

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (ký hiệu HH): Mật độ xây dựng gộp $\leq 50\%$; tầng cao xây dựng ≤ 10 tầng ($\leq 42m$); hệ số sử dụng đất $\leq 5,0$ lần (*chi tiết được quy định cụ thể tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch*).

- Đối với công trình giáo dục (ký hiệu GD), y tế (ký hiệu YT), văn hóa (ký hiệu VH), thể dục thể thao (ký hiệu TT), trụ sở cơ quan (ký hiệu CQ), an ninh (ký hiệu AN), quốc phòng (ký hiệu QP): Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$ (riêng các khu vực hiện trạng cho phép $\leq 60\%$); tầng cao xây dựng ≤ 05 tầng ($\leq 22m$); hệ số sử dụng đất $\leq 2,0$ lần. Đối với khu vực phát triển sân gôn: Mật độ xây dựng gộp $\leq 05\%$; tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng ($\leq 14m$); hệ số sử dụng đất $\leq 0,15$ lần.

- Đối với đất sản xuất, kho bãi (cụm công nghiệp – ký hiệu SX): Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$; tầng cao xây dựng ≤ 05 tầng ($\leq 22m$, *riêng đối với các công trình nhà máy sản xuất tùy thuộc công nghệ sản xuất, công trình xây dựng có chiều cao $> 22m$ cần lấy ý kiến của cấp có thẩm quyền chấp thuận về chiều cao công trình theo quy định*); hệ số sử dụng đất $\leq 3,0$ lần.

- Đối với công trình tôn giáo (ký hiệu TG) và tín ngưỡng (ký hiệu TN): Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng ($\leq 14m$); hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần. Riêng các hạng mục công trình có tính chất điểm nhấn về chiều cao như tháp chuông, ... 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 (ký hiệu CXCC): Mật độ xây dựng gộp $\leq 05\%$; tầng cao xây dựng ≤ 01 tầng ($\leq 06m$); hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần.

- Đối với đất cây xanh sử dụng hạn chế (công viên chuyên đề - ký hiệu CXHC), đất khu dịch vụ - du lịch (ký hiệu DL): Mật độ xây dựng gộp $\leq 25\%$; tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng (chiều cao công trình có tính chất đặc thù theo phương án kiến trúc phù hợp với công năng sử dụng và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận); hệ số sử dụng đất $\leq 0,75$ lần.

- Đối với khu nghĩa trang (Nghĩa trang liệt sĩ – ký hiệu NT): Mật độ xây

dựng gộp $\leq 60\%$; tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng ($\leq 10\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 1,0$ lần; Riêng hạng mục tượng đài có chiều cao xây dựng $\leq 25\text{m}$ và phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

- Đối với bãi đỗ xe (ký hiệu P): Mật độ xây dựng gộp $\leq 10\%$; tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng ($\leq 10\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 0,2$ lần.

- Chiều cao công trình ngoài tuân thủ về chiều cao tối đa theo quy định nêu trên phải đồng thời đảm bảo độ cao tĩnh không công trình theo quy định hiện hành; tổ chức lấy ý kiến Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu để được chấp thuận chiều cao tĩnh không cho phép xây dựng công trình trong quá trình tổ chức lập và phê duyệt các quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng theo quy định đối với các trường hợp có yêu cầu bắt buộc.

- Đối với công trình điểm nhấn tùy thuộc vào vị trí đề xuất cụ thể để các cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

- Đối với công trình di tích: thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

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

- Đối với công trình nhà ở:

+ Nhà ở riêng lẻ trong khu vực chỉnh trang: chỉ giới xây dựng cho phép trùng chỉ giới đường đỏ; Đối với các tuyến đường có yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, yêu cầu chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ được thể hiện cụ thể ở bản đồ kèm theo.

+ Đối với lô đất xây dựng nhà ở trong khu vực quy hoạch xây dựng mới: Nhà biệt thự lùi $\geq 4,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ; công trình nhà ở kết hợp kinh doanh (shophouse), nhà liên kế cho phép 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).

- Đối với các công trình còn lại: lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ (khuyến khích lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ).

d) 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 $\geq 01\text{m}$ 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 phải được xây dựng tuân thủ chỉ giới xây dựng.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

a.1) Quy hoạch san nền:

- Cao độ không chế Hxd $\geq +2,2\text{m}$.

- Đối với khu vực dân cư chính trang, cơ bản theo cao độ nền hiện trạng, trung bình từ + 2,2m đến + 9,80m. Từng bước tôn nền các khu vực thấp trũng thường xuyên bị ngập lũ đến cao độ cao hơn mực nước ngập tính toán tối thiểu 0,3m ÷ 0,5m.

- Đối với khu vực xây dựng mới: Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp, cao độ phù hợp từng khu vực, trung bình từ + 2,2m đến +12,00m. Khi xây dựng phát triển tại các khu vực thấp trũng cần có giải pháp nâng cao độ nền hài hòa với khu vực xây dựng hiện có.

- Đối với các khu vực xây dựng trên sườn đồi núi, cao độ không chế tối đa + 36,0m, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, chỉ san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng.

- Đề kè trong khu vực: Bố trí kè ven hồ, kênh thoát nước để chống sạt lở, bố trí mặt bằng kè không được lấn chiếm dòng chảy, kết cấu kè đảm bảo kiến trúc cho khu vực, tăng cường phủ xanh, tôn tạo cảnh quan môi trường.

a.2) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Giải pháp thoát nước:

+ Đối với khu vực phát triển mới: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng tự chảy.

+ Đối với khu dân cư hiện trạng sử dụng hệ thống cống thoát nước chung, từng bước nâng cấp, cải tạo thành hệ thống cống nửa riêng.

- Lưu vực thoát nước: Khu vực quy hoạch được chia làm 03 lưu vực thoát nước chính, hướng thoát nước ra hệ thống kênh tiêu và các sông trong khu vực quy hoạch. Cụ thể như sau:

+ Lưu vực I: Thoát nước ra kênh thoát lũ trung tâm, thoát ra sông Đại Giang và chảy về sông Lợi Nông.

+ Lưu vực II: Thoát nước ra sông Vực rồi thoát ra sông Đại Giang.

+ Lưu vực III: Thoát vào hồ Châu Sơn rồi chảy ra sông Vực, thoát ra sông Đại Giang.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

b.1) Giao thông đường bộ: (Mặt cắt các tuyến đường giao thông được xem xét cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng):

* Giao thông đối ngoại:

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

- Mặt cắt 2-2 (đường Quốc lộ 1 - nhánh Tây Huế): Lộ giới 56m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m + 2,0m + 11,5m + 2,0m + 11,5m + 2,0m + 6,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

- Mặt cắt 3-3 (đường Nguyễn Tất Thành): Lộ giới 36m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 9,0m + 3,0m + 9,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

* Giao thông đô thị:

- Mặt cắt 3-3 (đường Lê Chân, đường Trung Nữ Vương,...): Lộ giới 36m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 9,0m + 3,0m + 9,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 56m (11,0m + 3,0m (xe đạp) + 9,75m + 8,5m + 9,75m + 3,0m (xe đạp) + 11,0m).

- Mặt cắt 5-5 (đường Tố Hữu nối dài đoạn tiếp giáp ranh giới phường Thủy Phương đến đường Võ Trác) kết hợp đường sắt đô thị trên cao: Lộ giới 60m (6,0m + 4,0m (xe đạp) + 16,0m + 8,0m + 16,0m + 4,0m (xe đạp) + 6,0m).

- Mặt cắt 5A-5A (đường Tố Hữu nối dài đoạn từ đường Võ Trác tới phường Phú Bài) kết hợp đường sắt đô thị trên cao: Lộ giới 36m (4,0m + 1,5m (xe đạp) + 10,0m + 5,0m + 10,0m + 1,5m (xe đạp) + 4,0m).

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 40m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 10,0m + 5,0m + 10,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

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

- Mặt cắt 8-8: Lộ giới 39m (9,0m + 1,5m (xe đạp) + 7,5m + 3,0m + 7,5m + 1,5m (xe đạp) + 9,0m).

- Mặt cắt 9-9: Lộ giới 26m (4,0m + 1,5m (xe đạp) + 7,0m + 1,0m + 7,0m + 1,5m (xe đạp) + 4,0m).

- Mặt cắt 10-10: Lộ giới 25m (5,0m + 1,5m (xe đạp) + 12,0m + 1,5m (xe đạp) + 5,0m).

- Mặt cắt 11-11: Lộ giới 20,5m (5,0m + 10,5m + 5,0m).

- Mặt cắt 12-12: Lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

- Mặt cắt 13-13: Lộ giới 50m (5,0m + 1,5m (xe đạp) + 8,0m + 3,0m + 15,0m + 3,0m + 8,0m + 1,5m (xe đạp) + 5,0m).

- Mặt cắt 14-14: Lộ giới 17,5m (5,0m + 7,5m + 5,0m).

- Mặt cắt 15-15: Lộ giới 16,5m (4,0m + 8,5m + 4,0m).

- Mặt cắt 16-16: Lộ giới 15,5m (4,0m + 7,5m + 4,0m).

- Mặt cắt 17-17: Lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

- Các tuyến đường trong khu dân cư hiện trạng từng bước được nâng cấp, cải tạo mở rộng đảm bảo lưu thông thuận tiện và đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy, khớp nối phù hợp với các tuyến đường quy hoạch mới.

b.2) Đường sắt:

- Đường sắt Bắc - Nam: Thực hiện theo Quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đường sắt đô thị: Bố trí tuyến đường sắt đô thị, nhà ga trên cao, giữa dải phân cách đường Tố Hữu nối dài đi sân bay Phú Bài.

b.3) Bãi đỗ xe: được bố trí gần các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh. Bãi đỗ xe của các công trình cao tầng, khu đất công cộng, được bố trí tại tầng hầm và khuôn viên mỗi công trình đáp ứng nhu cầu phục vụ.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước của khu quy hoạch khoảng 9.000 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy cấp nước Vạn Niên.

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

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy: Các họng cứu hỏa được bố trí trên các đường ống cấp nước có đường kính $\geq 100\text{mm}$, tại các ngã 3, ngã 4,... để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Họng cứu hỏa được thiết kế nổi. Khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa là 150m.

d) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu phụ tải khu vực quy hoạch khoảng 50MVA; trong đó cấp điện sinh hoạt, công cộng khoảng 26,5MVA, cấp điện cho công nghiệp khoảng 23,5MVA.

- Nguồn điện: Trạm 110kV Phú Bài 2x63MVA.

- Đối với phụ tải điện sinh hoạt, công cộng dự kiến xây dựng mới khoảng 48 trạm công suất (400 - 1600)kvA kết hợp cải tạo 16 trạm hiện có cho đồng bộ với các trạm xây dựng mới trong phạm vi lập quy hoạch; đối với cụm công nghiệp dự kiến xây dựng mới 11 trạm công suất (1000 - 2000)kvA, đảm bảo phù hợp với hạ tầng cấp điện đi ngầm và nhu cầu phụ tải điện trong tương lai.

- Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo mỹ quan đô thị, tuyến chiếu sáng đi ngầm, đèn chiếu sáng sử dụng đèn led. Hệ thống chiếu sáng công cộng được thiết kế theo tiêu chuẩn, sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng có hiệu suất chiếu sáng cao.

đ) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Dự báo lượng nước thải phát sinh: khoảng 7.000 m³/ngđ.

- Đối với khu dân cư hình thành mới, xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Đối với khu vực dân cư hiện trạng, xử lý nước thải cục bộ bằng bể tự hoại; Từng bước nâng cấp, cải tạo hệ thống thoát nước đồng bộ với hạ tầng thoát nước thải của khu vực.

- Nước thải sinh hoạt được thu gom bằng các đường cống có kích thước D300÷D800mm và các trạm bơm chuyển tiếp đưa về trạm xử lý tập trung tại phường Thủy Lương, thị xã Hương Thủy.

- Trong điều kiện hệ thống thoát nước thải chung của khu vực chưa được đầu tư xây dựng đồng bộ, các khu vực dự án phát triển mới phải xây dựng hệ

thống thu gom và xử lý nước thải riêng, xử lý nước thải phát sinh trong phạm vi dự án đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.

- Đối với các công trình y tế, hoạt động sản xuất công nghiệp: Nước thải sẽ được thu gom và xử lý riêng, đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

e) Quy hoạch xử lý chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 55 tấn/ngđ.

- Tổ chức phân loại rác tại nguồn, thu gom đạt tỷ lệ 100% và vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn Phú Sơn để xử lý theo quy định.

g) Nghĩa trang: Nghĩa địa hiện trạng trong khu vực được khoanh vùng, đóng cửa, từng bước di dời đến nghĩa trang nhân dân tập trung. Nhu cầu an táng của khu vực phường Thủy Châu sẽ được đáp ứng tại nghĩa trang tập trung tại xã Thủy Phù, Phú Sơn, thị xã Hương Thủy.

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.

- Đầu tư, xây dựng, phát triển hạ tầng băng rộng di động chất lượng cao. Ưu tiên xây dựng trạm BTS loại A1a, A1b và trạm BTS thân thiện với môi trường.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Bảo vệ môi trường nguồn nước:

- Sông, hồ, khe, kênh trong 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; hạn chế tối đa việc san lấp diện tích mặt nước 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 khu vực.

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 tháng 5 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 giới theo quy hoạch phân khu được phê duyệt; Triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết; Đầu tư xây dựng khu trung tâm hành chính tập trung; Hoàn thiện cơ chế, chính sách thu hút vốn đầu tư các khu trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, khu công cộng; Kêu gọi, thu hút đầu tư đẩy mạnh phát triển khu các dự án trên địa bàn.

- Phân kỳ đầu tư giai đoạn 1:

+ Triển khai lập các quy hoạch chi tiết thành phần.

+ Đầu tư xây dựng khu trung tâm hành chính tập trung.

+ Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư, triển khai đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung (đường Tố Hữu nối dài đi sân bay Phú Bài, đường Trung Nữ Vương,...).

+ Xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội (trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục, y tế,...) đáp ứng nhu cầu phục vụ cho phạm vi lập quy hoạch.

+ Xúc tiến đầu tư các dự án thành phần, kêu gọi đầu tư các dự án phát triển đô thị, các khu vực sử dụng đất hỗn hợp, dịch vụ thương mại, phát triển dịch vụ - du lịch, sân golf (các dự án khu đô thị mới dọc đường Tố Hữu nối dài đi sân bay Phú Bài, cụm công nghiệp Thủy Châu, sân golf hồ Châu Sơn,...).

+ Đầu tư xây dựng các khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện quy hoạch.

- 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.

+ Di dời toàn bộ các nghĩa địa hiện trạng trong phạm vi quy hoạch đến Khu nghĩa trang tập trung, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai và cảnh quan đô thị.

+ Thực hiện rà soát tổng thể khu đô thị, khai thác các quỹ đất chưa sử dụng, dự trữ, 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 thị xã Hương Thủy 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 Thủy Châu phải đảm bảo tuân thủ quy hoạch này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được 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

thị xã Hương Thủy 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 thị xã Hương Thủy:

- Tổ chức công bố quy hoạch để các cơ quan, 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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công thương, UBND phường Thủy Châu, Chi cục Văn thư lưu trữ tỉnh Thừa Thiên Huế).

- 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 Thủy Châu, thị xã Hương Thủy, 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, điều 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, Công thương; Chủ tịch UBND thị xã Hương Thủy; Chủ tịch UBND phường Thủy Châu 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
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Phương