

Số: 569/TTr-UBND

Hương Trà, ngày 29 tháng 02 năm 2024

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Khu trung tâm thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế**

Kính gửi:

- UBND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng 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 1745/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ Tướng Chính phủ về việc 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 26/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến 2065;

Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 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; Quyết định số 66/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành theo Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2018 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế; Quyết định số 2743/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;

UBND thị xã Hương Trà kính trình Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế (*đính kèm hồ sơ quy hoạch và các văn bản liên quan*) với những nội dung sau:

1. Phạm vi lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch bao gồm toàn bộ ranh giới tự nhiên của phường Tứ Hạ và một phần thuộc phường Hương Văn, thị xã Hương Trà, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp sông Bồ, xã Quảng Phú huyện Quảng Điền và xã Phong An huyện Phong Điền;
- Phía Nam giáp đường sắt Bắc – Nam, phường Hương Vân và Khu công nghiệp Tứ Hạ;
- Phía Đông giáp đường tránh phía Tây thành phố Huế, đường Quốc lộ 1 và phường Hương Văn;
- Phía Tây giáp phường Hương Vân.

2. Quy mô lập quy hoạch:

a) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng (năm 2022) của phường Tứ Hạ là 8.812 người, dân số của phường Hương Văn là 10.719 người; Trong đó, khu vực lập quy hoạch có dân số khoảng 10.119 người (bao gồm toàn bộ phường Tứ Hạ và một phần thuộc phường Hương Văn).

- Dân số quy hoạch đến năm 2030: Khoảng 15.800 người.

- Dân số quy hoạch đến năm 2045: Khoảng 23.300 người.

b) Quy mô đất đai:

Phạm vi lập quy hoạch: Khoảng 922,5 ha (trong đó, bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên của phường Tứ Hạ có diện tích khoảng 841,5 ha và khu vực thuộc phường Hương Văn có diện tích khoảng 81,0 ha).

3. Mục tiêu:

- Đẩy mạnh 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 đề án Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến 2065 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

- Lập quy hoạch phân khu phù hợp với mục tiêu và định hướng phát triển kinh tế xã hội của thị xã Hương Trà; Đảm bảo sự phát triển ổn định, hợp lý, khai thác tối đa việc sử dụng quỹ đất trong từng giai đoạn.

- Xây dựng khu trung tâm thị xã nhằm phát huy tối đa vai trò và vị thế của thị xã Hương Trà, cửa ngõ phía Bắc của thành phố Huế.

- 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.

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

4. Tính chất:

- Là khu vực đô thị trung tâm của thị xã Hương Trà, cửa ngõ dẫn vào trung tâm thành phố Huế được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Là trung tâm chính trị, kinh tế của thị xã Hương Trà, khu vực xây dựng các công trình hành chính, y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, các khu vui chơi giải trí cấp thị xã, công trình công cộng, dịch vụ thương mại, các khu dân cư chính trang và đất xây dựng các khu ở mới.

- Là đầu mối giao thông quan trọng, kết nối thuận tiện với các khu vực lân cận, thành phố Huế và các huyện Quảng Điền, Phong Điền.

- Là khu vực bảo tồn, tôn tạo cảnh quan thiên nhiên, không gian cảnh quan đô thị của thị xã Hương Trà.

- Là khu vực phát triển công nghiệp, dịch vụ logistics.

5. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Quy hoạch đến năm 2030		Quy hoạch đến năm 2045	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Dân số	15,800		23,300	
	Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch (I+II)	922.50	100.00	922.50	100.00
I	Đất xây dựng đô thị	710.80	77.05	839.07	90.96
1	Đất nhóm nhà ở	187.43	20.32	220.22	23.87
-	<i>Nhóm nhà ở hiện trạng</i>	<i>164.71</i>	<i>17.85</i>	<i>164.71</i>	<i>17.85</i>
-	<i>Nhóm nhà ở quy hoạch</i>	<i>22.72</i>	<i>2.46</i>	<i>55.51</i>	<i>6.02</i>
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	17.77	1.93	17.77	1.93
3	Đất y tế	2.88	0.31	2.88	0.31
4	Đất văn hóa	1.81	0.20	1.81	0.20
5	Đất thể dục thể thao	5.20	0.56	5.20	0.56
6	Đất giáo dục	8.37	0.91	8.37	0.91
-	<i>Đất trường THPT</i>	<i>3.12</i>	<i>0.34</i>	<i>3.12</i>	<i>0.34</i>
-	<i>Đất trường THCS, tiểu học, mầm non</i>	<i>5.25</i>	<i>0.57</i>	<i>5.25</i>	<i>0.57</i>
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	27.25	2.95	43.94	4.76
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	19.56	2.12	19.56	2.12

9	Đất cây xanh chuyên dụng	30.23	3.28	30.23	3.28
10	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	162.19	17.58	162.19	17.58
11	Đất đào tạo, nghiên cứu	7.04	0.76	7.04	0.76
12	Đất cơ quan, trụ sở	1.92	0.21	1.92	0.21
13	Đất khu dịch vụ	81.07	8.79	118.93	12.89
14	Đất di tích, tôn giáo	2.79	0.30	2.79	0.30
15	Đất an ninh	0.99	0.11	0.99	0.11
16	Đất giao thông	146.71	15.90	179.58	19.47
17	Đất bãi đỗ xe	4.50	0.49	6.61	0.72
18	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	3.09	0.33	9.04	0.98
II	Đất khác	211.70	22.95	83.43	9.04
19	Đất nghĩa trang	4.30	0.47	4.30	0.47
20	Đất dự trữ phát triển	147.23	15.96	18.96	2.06
21	Đất hồ, ao, đầm	16.34	1.77	16.34	1.77
22	Đất sông, suối, kênh, rạch	43.83	4.75	43.83	4.75

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

a) Phân khu chức năng:

Khu vực quy hoạch chia thành 5 phân khu như sau:

- Phân khu số 1:

+ Quy mô khoảng 123,5 ha, dân số khoảng 6.600 người.

+ Phạm vi: Giới hạn bởi các đường Quốc lộ 1, đường tỉnh 16 (Độc Lập), đường quy hoạch lộ giới 40,0m (song song với Quốc lộ 1, trên cơ sở mở rộng đường Kim Trà và đường Đặng Vinh) và đường quy hoạch lộ giới 36,0m (đường kết nối sông Bồ, qua khu dân cư Tây Nam Quốc lộ 1 đến Cụm công nghiệp Tứ Hạ).

+ Tính chất: Là trung tâm hành chính, dịch vụ thương mại, y tế, giáo dục; văn hóa cấp đô thị. Là khu vực dân cư chính trang kết hợp phát triển các khu dân cư mới. Khai thác và bảo vệ cảnh quan khu vực hồ cá.

- Phân khu số 2:

+ Quy mô khoảng 175,2 ha, dân số khoảng 5.400 người.

+ Phạm vi: Giới hạn bởi các đường Quốc lộ 1, đường quy hoạch lộ giới 40,0m (song song với Quốc lộ 1), đường quy hoạch lộ giới 36,0m (đường kết nối sông Bồ, qua khu dân cư Tây Nam Quốc lộ 1 đến Cụm công nghiệp Tứ Hạ) và đường Tôn Thất Bách (đường tỉnh 24).

+ Tính chất: Là trung tâm dịch vụ thương mại, nghiên cứu đào tạo, đầu mối hạ tầng kỹ thuật đô thị; Là khu vực phát triển các khu dân cư mới kiểu mẫu tạo dựng bộ mặt đô thị; Là khu vực dân cư chính trang kết hợp xây dựng các công trình có mật độ thấp bổ trợ cảnh quan khu vực; Là khu vực hành lang xanh đảm bảo khả năng thoát nước và tạo cảnh quan đô thị.

- Phân khu số 3:

+ Quy mô khoảng 217,3 ha, dân số khoảng 4.000 người.

+ Phạm vi: Giới hạn bởi các đường Quốc lộ 1, đường tránh phía Tây thành phố Huế, đường tỉnh 16, đường sắt Bắc-Nam đến hết ranh giới phía Nam của phường Tứ Hạ.

+ Tính chất: Là khu vực dân cư chỉnh trang kết hợp phát triển các khu dân cư mới. Phát triển công nghiệp sạch gắn với Khu công nghiệp Tứ Hạ, các loại hình dịch vụ thương mại đầu mối, dịch vụ logistic khai thác lợi thế tiếp cận giao thông đối ngoại khu vực.

- Phân khu số 4:

+ Quy mô khoảng 173,4 ha, dân số khoảng 6.200 người.

+ Phạm vi: Giới hạn bởi các đường Quốc lộ 1, đường Tôn Thất Bách đến giáp ranh giới phường Hương Văn và sông Bồ.

+ Tính chất: Là khu vực dân cư cải tạo, chỉnh trang đáp ứng nhu cầu ở của người dân địa phương. Bảo vệ, tôn tạo, phát huy giá trị cảnh quan sông Bồ.

- Phân khu số 5:

+ Quy mô khoảng 233,1 ha, dân số khoảng 1.100 người.

+ Phạm vi: Giới hạn bởi đường quy hoạch lộ giới 40,0m (song song với Quốc lộ 1), đường tỉnh 16 về hết ranh giới phía Tây Nam khu vực quy hoạch.

+ Tính chất: Là khu vực dân cư cải tạo, chỉnh trang; phát triển các loại hình dịch vụ thương mại gắn với phát triển công nghiệp; hình thành Cụm công nghiệp Tứ Hạ – giai đoạn 3 để hoàn chỉnh Cụm công nghiệp Tứ Hạ 1 với quy mô 75 ha, đồng thời dự kiến hình thành Cụm công nghiệp Tứ Hạ 2 trong tương lai đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

b) Tổ chức không gian:

- Không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực quy hoạch được hình thành trên cơ sở các yếu tố đặc trưng của khu vực, các định hướng phát triển không gian của quy hoạch chung đô thị Huế mở rộng, đồng thời khai thác hiệu quả các tuyến giao thông chính hiện có. Các phân khu chức năng được bố trí đảm bảo liên kết bằng các hệ thống giao thông kết nối.

- Tổ chức bố cục không gian quy hoạch các khu chức năng đô thị, bao gồm:

+ Khu dân cư hiện trạng chỉnh trang: Bảo tồn, tôn tạo cấu trúc truyền thống của khu dân cư hiện trạng. Bổ sung hệ thống công trình dịch vụ, khu cây xanh nghỉ ngơi và vui chơi, 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 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 (vườn cây), khu công viên tạo

không gian sinh thái trong khu dân cư.

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

+ Hệ thống cây xanh, mặt nước: tổ chức, bảo vệ không gian xanh với các đường dọc theo các con sông, tăng giá trị cảnh quan khu quy hoạch.

c) Trục không gian chủ đạo: Là không gian các trục giao thông có chức năng đóng góp vào bộ mặt đô thị:

+ Theo hướng Đông Nam – Tây Bắc: Là các tuyến đường Quốc lộ 1, đường tránh phía Tây thành phố Huế, đường quy hoạch song song với Quốc lộ 1, đường Lê Thái Tổ.

+ Theo hướng Tây Nam - Đông Bắc: Là các tuyến đường Tỉnh lộ 16 (đường Độc Lập), đường tỉnh 24 (đường Tôn Thất Bách), đường Kim Trà, đường Nguyễn Hiền nối dài, đường quy hoạch lộ giới 36m kết nối trực tiếp khu vực sông Bồ đến đường chính đô thị song song đường Quốc lộ 1.

+ Các trục cảnh quan: Là các tuyến đường Sông Bồ, đường Thống Nhất, đường quy hoạch lộ giới 60m tại phân khu số 2, hệ thống kênh mương quy hoạch.

7. 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; 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:

b.1. Đối với nhà ở:

- 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:

+ Phân khu số 1,2,3,5: Tầng cao ≤ 05 tầng ($\leq 22,0m$).

+ Phân khu số 4: Tầng cao ≤ 03 tầng ($\leq 14,0m$). Riêng đối với nhà ở dọc đường Quốc lộ 1 có tầng cao ≤ 05 tầng ($\leq 22,0m$).

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 3,0$.

b.2. Đối với công trình dịch vụ, thương mại, hỗn hợp:

- Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$;

- Tầng cao xây dựng: ≤ 09 tầng;

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 4,5$ lần.
- Riêng đối với công trình hỗn hợp (kết hợp ở cao tầng, dịch vụ thương mại, khách sạn, văn phòng,...) tại điểm nhân trung tâm phân khu số 2:
 - Mật độ xây dựng gộp: $\leq 40\%$.
 - Tầng cao xây dựng ≤ 15 tầng;
 - Hệ số sử dụng đất $\leq 6,0$ lần.
- b.3. Đối với công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao:
 - Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
 - Tầng cao xây dựng: ≤ 5 tầng;
 - Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,0$ lần.
- b.4. Đối với trụ sở cơ quan, an ninh:
 - Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
 - Tầng cao xây dựng: ≤ 5 tầng;
 - Hệ số sử dụng đất $\leq 2,0$ lần.
- b.5. Đối với công trình công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp:
 - Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$;
 - Tầng cao xây dựng: ≤ 3 tầng;
 - Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,8$ lần.
- b.6. Đối với công trình di tích, tôn giáo và tín ngưỡng:
 - Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
 - Tầng cao xây dựng: ≤ 3 tầng;
 - Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,2$ lần.
 - Riêng các hạng mục công trình có tính chất điểm nhân 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.
- b.7. Đối với đất cây xanh sử dụng công cộng (các khu công viên cây xanh):
 - Mật độ xây dựng gộp: $\leq 5\%$;
 - Tầng cao xây dựng: ≤ 1 tầng;
 - Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,05$ lần.
- b.8. Đối với đất cây xanh sử dụng hạn chế:
 - Mật độ xây dựng gộp: $\leq 25\%$;
 - Tầng cao xây dựng: ≤ 3 tầng;
 - Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,75$ lần.
- b.9. Đối với đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly, cây xanh bảo vệ cảnh quan):
 - Mật độ xây dựng gộp: $\leq 5\%$;

- Tầng cao xây dựng: ≤ 1 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,05$ lần.

b.10. 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.

b.11. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Bến xe:
 - + Mật độ xây dựng gộp: $\leq 40\%$;
 - + Tầng cao xây dựng: ≤ 5 tầng;
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,0$ lần.
- Trạm xử lý nước thải:
 - + Mật độ xây dựng gộp: $\leq 40\%$;
 - Tầng cao xây dựng: ≤ 2 tầng;
 - Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,8$ 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 như sau:

- Đối với công trình nhà ở: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ đối với các tuyến đường đi qua các khu dân cư hiện trạng; Các tuyến đường đi qua các khu quy hoạch dân cư mới, các dự án đầu tư hạ tầng đã triển khai,... chỉ giới xây dựng tuân thủ theo quy hoạch, các quy định của dự án đầu tư hạ tầng đã được phê duyệt.

- Đối với công trình công cộng, thương mại, dịch vụ và các công trình khác: Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp. (khuyến khích lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ).

- Ngoài ra, đối với công trình có chiều cao $\geq 19m$, ngoài tuân thủ quy định nêu trên cần đối chiếu theo Bảng 2.7 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD để xác định chỉ giới xây dựng phù hợp:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

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, bán 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, bán 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.

đ) 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.

e) 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 Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm thị xã Hương Trà 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. Đối với các chỉ tiêu quy hoạch chưa được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết thì được áp dụng theo đồ án quy hoạch phân khu.

8. Về điều kiện tách thửa đất đối với khu ở, công tác quản lý và cấp phép xây dựng:

Việc xem xét phân lô tách thửa đất, đề nghị đảm bảo tuân thủ theo Quy định về tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế và các quy định hiện hành có liên quan.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Giải pháp san nền: Về cơ bản tuân thủ định hướng về cao độ không chế nền xây dựng và hệ thống thoát nước mưa của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 649/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2014.

- Cao độ thiết kế:

+ Khu vực giáp sông Bồ cao độ thiết kế thấp nhất: + 4,5m.

+ Cao độ nền thiết kế phía Tây Nam Quốc lộ 1, khống chế thấp nhất: + 4,85m.

+ Cao độ nền thiết kế khống chế cao nhất: + 15,0m.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Mạng lưới thoát nước được tổ chức trên vỉa hè của các tuyến đường với các công trình hoàn chỉnh trên mạng lưới bao gồm cửa thu nước, giếng thăm, giếng thu.

- Giải pháp thoát nước: Lựa chọn hệ thống thoát nước riêng. Hướng thoát chính về hướng Đông Bắc vào sông Bồ qua một số cống băng Quốc lộ 1. Dùng mạng lưới đường ống theo kiểu phân tán. Kết cấu: Sử dụng cống ly tâm bê tông cốt thép D600 – D1500. Ga thu, ga thăm đổ bê tông xi măng.

c) Quy hoạch giao thông:

- Mặt cắt 1A-1A: (Quốc lộ 1, đoạn từ đường tránh phía Tây thành phố Huế đến vòng xuyên) có lộ giới 54,0m (5,0m + 7,5m + 2,0m + 10,5m + 4,0m + 10,5m + 2,0m + 5,0m).
 - Mặt cắt 2-2: (Quốc lộ 1, đoạn từ vòng xuyên đến cầu An Lỗ, đường tránh phía Tây thành phố Huế) có lộ giới 40,0m (3,5m + 3,5m + 0,5m + 10,5m + 4,0m + 10,5m + 0,5m + 3,5m + 3,5m).
 - Mặt cắt 3A-3A: có lộ giới 40,0m (7,0m + 10,5m + 5,0m + 10,5m + 7,0m), (dải phân cách giữa bố trí đường sắt đô thị chạy trên cao)
 - Mặt cắt 3B-3B: có lộ giới 40,0m (7,0m + 7,5m + 11,0m + 7,5m + 7,0m), (dải phân cách giữa bố trí đường sắt đô thị chạy trên cao).
 - Mặt cắt 3C-3C: có lộ giới 40,0m (7,0m + 10,5m + 5,0m + 10,5m + 7,0m).
 - Mặt cắt 4-4: có lộ giới 36,0m (6,5m + 10,5m + 2,0m + 10,5m + 6,5m).
 - Mặt cắt 5A-5A: có lộ giới 30,0m (4,5m + 1,5m + 7,5m + 3,0m + 7,5m + 1,5m + 4,5m).
 - Mặt cắt 5B-5B: có lộ giới 31,0m (3,0m + 1,5m + 10,0m + 2,0m + 10,0m + 1,5m + 3,0m).
 - Mặt cắt 6-6: có lộ giới 24,0m (3,5m + 1,5m + 14,0m + 1,5m + 3,5m).
 - Mặt cắt 7-7: có lộ giới 19,5m (3,0m + 1,5m + 10,5m + 1,5m + 3,0m).
 - Mặt cắt 8-8: có lộ giới 16,5m (3,0m + 10,5m + 3,0m).
 - Mặt cắt 9-9: có lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).
 - Mặt cắt 10-10: có lộ giới 60,0m (7,0m + 10,5m + 3,0m + 19m (thảm cỏ, mặt nước) + 3,0m + 10,5m + 7,0m).
- Đường xe đạp: bố trí dọc theo các tuyến đường chính khu vực với bề rộng 3m, có dải phân cách hoặc hàng rào phân cách với phần đường dành cho xe cơ giới (theo chi tiết bản vẽ mặt cắt ngang). Với các tuyến liên khu vực phần đường dành cho xe đạp và xe cơ giới được phân cách bằng vạch sơn liền.
- Đối với các tuyến giao thông vào nhóm nhà ở thuộc khu dân cư hiện trạng, các đường kiệt có lộ giới ≥ 5 m, xác định theo tim đường hiện trạng, bán kính tối thiểu theo bó vỉa ≥ 3 m.
- Bãi đỗ xe: Xây dựng các khu vực bãi đỗ xe tại các vị trí thích hợp như khu trung tâm công cộng, khu dịch vụ, khu thể dục thể thao, khu quảng trường, công viên cây xanh. Tổng diện tích 6,61 ha.
 - Bến xe: Quy hoạch bến xe khách đầu mỗi phía Bắc, quy mô khoảng 2,82 ha tại vị trí tiếp giáp đường Quốc lộ 1 và cửa hàng xăng dầu số 2.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 180 l/ng.ngđ. Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 7000m³/ngđ.

- Nguồn nước: Sử dụng từ NMN Tứ Hạ (công suất 15.000m³/ngđ) và Nhà máy nước Hương Vân xây mới (công suất 30.000m³/ngđ); từ các Nhà máy nước Quảng Tế 1, Quảng Tế 2 và Nhà máy nước Vạn Niên (tổng công suất 242.500m³/ngđ).

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

- Hệ thống 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 giữa các họng cứu hỏa là 150m.

đ) Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 3Kw/hộ. Các nhu cầu dùng điện khác tính toán theo tiêu chuẩn quy định. Tổng nhu cầu cấp điện 10750KVA.

- Nguồn điện: Trạm biến áp trung gian 110Kv Văn Xá (25+40)MVA.

- Mạng điện: Lưới trung áp 22 KV từ lộ 474-E7 và 472-E7 cấp điện cho 15 trạm hạ thế, dây AC, AV tiết diện từ 120 đến 185mm². Dùng cáp ngầm trong khu ở mới và các khu trung tâm.

- 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.

e) Thoát nước thải, xử lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Thoát nước thải:

+ Tổng nhu cầu xử lý nước thải của khu quy hoạch khoảng 6.500m³/ngđ.

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế theo hệ thống thoát nước riêng. Nước thải sau khi thu gom định hướng dẫn về Trạm xử lý Tứ Hạ (công suất 10000-18000m³/ngđ) để xử lý đạt yêu cầu xả thải.

+ Mạng lưới đường ống: Tuyến công nhánh có đường kính D200-300mm, tuyến công gom chính có đường kính D300-400 mm.

- Xử lý chất thải rắn:

+ Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 22,1 tấn/ngđ.

+ Tỷ lệ thu gom 100%.

+ Giải pháp xử lý: Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định. Trong giai đoạn đầu, chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Phú Sơn, thị xã Hương Thủy, về lâu dài được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Hương Bình, thị xã Hương Trà để xử lý theo quy định (sau khi khu xử lý chất thải rắn Hương Bình, thị xã Hương Trà đi vào hoạt động). Chất thải rắn y tế nguy hại được xử lý riêng, được đơn vị có chức năng hành nghề thu gom, vận chuyển và xử lý đúng quy định.

- Nghĩa trang: Toàn bộ các khu nghĩa địa cũ phải được đóng cửa. Trong giai đoạn ngắn hạn, giữ nguyên vị trí và quy mô nghĩa trang nhân dân phường Tứ Hạ có diện tích 4,30 ha đáp ứng yêu cầu chôn cất của người dân. Về lâu dài,

phương án quy hoạch sẽ hình thành nghĩa trang vùng tại khu vực núi Thế Đại (vùng giáp Hương Văn, Hương Vân, Hương Bình).

g) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

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

- Trạm BTS ưu tiên lắp dựng tại khu đất cây xanh sử dụng công cộng và đất cây xanh cách ly, các công trình cao tầng. 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) Các giải pháp về quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường, bao gồm:

- Tăng cường diện tích cây xanh xen kẽ trong các nhóm nhà ở góp phần cải thiện vi khí hậu trong từng tiểu khu; Mật độ xây dựng từng lô đất được không chế phù hợp theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng nhằm hạn chế diện tích bê tông hóa; Bố trí hành lang bảo vệ kênh mương, ven sông Bồ và các tuyến kênh mương hiện hữu trong khu vực quy hoạch; Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị phù hợp với hiện trạng, có giải pháp kỹ thuật đảm bảo vệ sinh môi trường theo đúng quy định, thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng, đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả.

b) Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường:

- Quản lý nước thải:

+ Trước khi thoát vào hệ thống công chung, nước thải phải được xử lý bằng bể tự hoại đúng quy cách.

+ Cơ quan quản lý nhà nước cần kiểm tra, giám sát quá trình xây dựng bể tự hoại và hệ thống xử lý nước thải khác của các công trình nhằm đảm bảo hiệu quả vận hành trước khi xả ra hệ thống công chung.

+ Các cơ sở y tế, chất thải dạng lỏng được thu gom vào hệ thống thu gom nước thải y tế của cơ sở y tế và quản lý theo quy định về quản lý nước thải y tế.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Thực hiện phân loại chất thải tại nguồn.

+ Chất thải rắn y tế tại cơ sở khám chữa bệnh phải được các đơn vị có chức năng thu gom, xử lý đúng quy định.

- Kiểm soát ô nhiễm không khí, tiếng ồn:

+ Tăng cường trồng cây xanh trên các trục đường giao thông.

+ Bố trí cây xanh xen kẽ trong các nhóm ở để cải thiện vi khí hậu và tạo không gian thư giãn, sinh hoạt cộng đồng.

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:

a) Triển khai xây dựng mới, nâng cấp các tuyến giao thông chính bao gồm: Đường tỉnh 16, đường tỉnh 24 và các trục giao thông chính trong khu vực.

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

c) Đầu tư xây dựng bổ sung một số công trình chức năng trong hệ thống các công trình hạ tầng xã hội của phường như: khu trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, công viên trung tâm, trường học,...

d) Lập các quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) nhằm cụ thể hóa các nội dung của đồ án này.

Các nội dung của đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được hoàn thiện theo ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, đại diện cộng đồng dân cư liên quan. UBND thị xã Hương Trà kính đề nghị Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm thị xã Hương Trà, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các P.CT UBND thị xã;
- Phòng QLĐT, TNMT, TCKH, KT;
- Ban QLDA ĐTXD khu vực;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**