

Số: 571/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)
phường Hương Vân, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế**

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010; 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 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 và tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 1271/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2017 của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Ban hành quy định quản lý xây dựng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND 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 quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 15/04/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hương Vân, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Căn cứ Quyết định số 3205/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2021 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) phường Hương Vân, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 2433/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2022 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) phường Hương Vân, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế,

UBND thị xã Hương Trà tổ chức lập Quy hoạch phân khu phường Hương Vân (tỷ lệ 1/2000), thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế. Nội dung đồ án đã được chỉnh sửa trên cơ sở ý kiến tham gia của các Sở, Ngành của tỉnh, Ban thường vụ Thị uỷ Hương Trà và cộng đồng dân cư. UBND thị xã Hương Trà kính trình Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu phường Hương Vân (tỷ lệ 1/2000), thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế (*đính kèm hồ sơ thiết kế đồ án và các văn bản liên quan*) với những nội dung sau:

I. Thông tin chung đồ án:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hương Vân, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Địa điểm lập quy hoạch: phường Hương Vân, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế.

3. Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khu vực quy hoạch có diện tích khoảng 6.069,02ha.

4. Chủ đầu tư: Ban QLDA đầu tư xây dựng khu vực thị xã Hương Trà

5. Đơn vị lập đồ án: Viện quy hoạch xây dựng.

II. Nội dung chính của đồ án:

1. Phạm vi nghiên cứu và ranh giới lập quy hoạch.

a) Phạm vi nghiên cứu: Toàn bộ phân khu phường Hương Vân được xác định theo ranh giới quy hoạch chung Thành phố Huế được duyệt điều chỉnh tại 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 và tầm nhìn đến năm 2065 nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển mở rộng thành phố Huế, định hướng và phát triển đô thị Huế; theo đó phạm vi ranh giới nghiên cứu được xác định toàn bộ ranh giới phường.

b) Ranh giới lập quy hoạch: Ranh giới lập quy hoạch thuộc phường Hương Vân, thị xã Hương Trà, có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Nam và Đông Nam giáp xã Bình Tiến;
- + Phía Đông giáp xã Hương Bình và phường Hương Văn;
- + Phía Đông Bắc giáp phường Tứ Hạ;
- + Phía Tây và Tây Nam giáp huyện Phong Điền.

2. Quy mô:

- Quy mô đất đai: 6.069,02 ha.
- Quy mô dân số:
- + Hiện trạng: 6.316 người.
- + Đến năm 2030: khoảng 10.050 người.

3. Tính chất:

- Là khu vực phát triển đô thị của thị xã Hương Trà được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; hình thành 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 khu vực bảo tồn, tôn tạo cảnh quan thiên nhiên, không gian cảnh quan đô thị của khu vực.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Chỉ tiêu đất đai và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, Quyết định số 1271/QĐ-UBND ngày 13/6/2017 của UBND Thừa Thiên Huế về việc Ban hành quy định quản lý xây dựng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được áp dụng:

Một số chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật chính đối với các khu dân dụng:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	2	3	4
1	Dân số		
1.1	Dân số trong khu vực quy hoạch	người	10.500
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1	Đất ở	m ² /người	60 – 80
2.2	Đất công cộng	m ² /người	7 – 8
2.3	Đất giao thông	m ² /người	18 – 25
2.4	Đất cây xanh, công trình TĐTT	m ² /người	10 – 12
3	Hạ tầng xã hội		
3.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 người	50-70
		m ² đất/ học sinh	20-25
3.2	Trường tiểu học	hs/1000 người	70-90
		m ² đất/học sinh	18-25
3.3	Trường THCS	hs/1000 người	70-90
		m ² đất/ học sinh	18-25

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
3.4	Nhà văn hóa	Công trình/2000-3000 người	1
3.5	Trạm y tế	Trạm/4000-6000 người	1
		m ² /trạm	500
3.6	Chợ	Công trình/đơn vị ở	1
		ha/công trình	≤ 0,8
3.7	Thể dục thể thao		
	-Sân luyện tập	m ² /người	0,5
		ha/công trình	0,3
	-Sân thể thao cơ bản	m ² /người	0,6
		ha/công trình	1,0
4	Hạ tầng kỹ thuật		
4.1	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	L/ng.ngđ	180
4.2	Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	kw/hộ	2-5
4.3	Tiêu chuẩn thoát nước thải	% cấp nước SH	≥90
4.4	Lượng rác thải bình quân	kg/ng ngđ	1,2
4.5	Mật độ giao thông đô thị	km/km ²	8-11
4.6	Tỷ lệ đất giao thông	%	18-25

Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2030

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đơn vị ở		441,92	7,28
1	Đất nhóm nhà ở		254,20	4,19
-	Đất ở hiện trạng	OCT	220,90	3,64
-	Đất ở mới	OMO	33,30	0,55
3	Đất trụ sở cơ quan	TSC	0,53	0,01
4	Đất an ninh	CAN	0,35	0,01
5	Đất công trình công cộng đơn vị ở		8,63	0,14
-	Đất y tế	DYT	0,14	0,00
-	Đất văn hóa	DVH	1,15	0,02
-	Đất giáo dục	DGD	4,36	0,07

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
+	Nhà trẻ, mẫu giáo		1,45	0,02
+	Tiểu học		2,06	0,03
+	THCS		0,85	0,01
-	Đất thể dục thể thao	DTT	2,98	0,05
6	Đất cây xanh đơn vị ở	CXC	22,46	0,37
7	Đất thương mại dịch vụ	DTM	16,83	0,28
8	Đất giao thông, hạ tầng, bãi đỗ xe		138,92	2,29
-	Đất giao thông	DGT	129,38	2,13
-	Đất bến xe, bãi đỗ xe	P	9,54	0,16
II	Đất ngoài đơn vị ở		623,19	10,27
1	Đất công trình dịch vụ công cộng đô thị	DTM	27,71	0,46
2	Đất giao thông đối ngoại	ĐGT	12,77	0,21
3	Đất Đào tạo, nghiên cứu	DGD	33,94	0,56
4	Đất sản xuất Công nghiệp, kho bãi	SKC	127,48	2,10
5	Đất KT,CB Khoáng sản, SX VL XD	SKS	102,60	1,69
6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	DHT	40,26	0,66
7	Đất tôn giáo, Di tích	TON	6,53	0,11
-	Đất di tích		2,83	0,05
-	Đất tôn giáo		3,70	0,06
8	Đất cây xanh mặt nước đô thị		263,25	4,34
-	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXH	40,39	0,67
-	Đất cây xanh chuyên dụng	CXD	35,30	0,58
-	Sông, suối, kênh, rạch	SON	132,74	2,19
-	Ao, hồ, đầm	MNC	54,82	0,90
9	Đất nghĩa trang	NTD	8,65	0,14
III	Đất Khác		5.003,91	82,45
1	Đất Nông Nghiệp	DNN	307,42	5,07
2	Đất rừng sản xuất	RST	1.992,24	32,83
3	Đất rừng phong hộ	RPH	1.028,24	16,94
4	Mặt nước thủy điện	MNC	1.342,29	22,12
5	Đất du lịch	ĐDL	305,90	5,04
6	Đất dự trữ phát triển	DPT	27,82	0,46
	Tổng cộng		6.069,02	100,00

6. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

a) Tầm nhìn phát triển đô thị: Đô thị sinh thái, cảnh quan, phát triển bền vững và thân thiện với môi trường, ứng phó tốt với biến đổi khí hậu.

b) Phân khu chức năng: Cơ sở phân khu dựa trên điều kiện tự nhiên, ranh giới hành chính, địa lý, một số yếu tố về thực trạng dân cư và công trình, đường thủy... trong đó đáng chú ý là hệ thống sông ngoài và đặc biệt là ý tưởng quy hoạch. Khu vực quy hoạch được phân thành các khu chức năng cụ thể như sau:

- Phân khu A: diện tích 449,82ha

Là khu trung tâm chính trị, Văn hóa, Y tế, Giáo dục... tập trung phát triển cơ sở hạ tầng xã hội, dịch vụ thương mại, chỉnh trang và phát triển khu ở mới theo hướng nhà vườn sinh thái khu dân cư mật độ thấp đồng thời phát huy giá trị cây Thanh trà khai thác về dịch vụ du lịch công đồng, khám phá... Khai thác dịch vụ ven sông Bò.

- Phân khu B: diện tích 186,43ha

Là khu vực Đô thị mới, cụm công nghiệp giáp với trung tâm thị xã Hương Trà. tập trung phát triển dịch vụ thương mại, công nghiệp, khai thác dịch vụ ven sông Bò, chỉnh trang dân cư hiện trạng và phát triển khu dân mới. Là khu vực bổ trợ cho trung tâm thị xã Hương Trà.

- Phân khu C: diện tích 510,37ha

Là khu vực cảnh quan sinh thái hồ Cừa, khu Nông nghiệp công nghệ cao, khu vực thoát lũ toàn khu vực. Tập trung chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng, khai thác cảnh quan hồ Cừa, phát triển về dịch vụ du lịch sinh thái. Phát triển nông nghiệp Công nghệ cao tại khu vực thấp trũng khai thác nguồn nước hồ Cừa, khu vực thoát lũ cho vực và là đất dự trữ phát triển đô thị trong tương lai...

- Phân khu D: diện tích 851,42ha

Là khu vực đồi núi có nguồn khoáng sản lớn. Tập trung phát triển ngành công nghiệp vật liệu xây dựng, phát triển Công nghiệp khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng.

- Phân khu E: diện tích 4.079,98ha

Là khu vực đồi núi, hồ thủy điện Hương Điền, có hệ thống mặt nước, diện tích rừng lớn. Tập trung phát triển Du lịch sinh thái lòng hồ thủy điện.

c) Tổ chức không gian:

* Khu vực đô thị hiện trạng:

+ Khu vực này chính là khu vực dân cư hiện trạng làng Sơn Công, Lại bằng, Long Khê, Lai Thành khu vực này có rất nhiều công trình tôn giáo, tín ngưỡng và đặc biệt là khu vực trồng cây Thanh Trà, nằm cạnh dòng sông Bò. Ngoài ra còn có các khu dân cư hiện hữu khác cần được chỉnh trang tạo bộ mặt đô thị.

+ Công trình dịch vụ dọc sông Bò, hồ Cừa chủ yếu là phát triển theo hướng sinh thái. Các công trình cần hài hòa với khung cảnh thiên nhiên.

+ Công trình tôn giáo ,tín ngưỡng cũng là yếu tố trong khu vực này. Các công trình được phát triển theo hướng du lịch tham quan.

+ Công trình trường học, văn hóa, y tế, thể thao, công cộng có tầng cao được bố trí trong các khu dân cư đảm bảo bán kính phục vụ cho các đơn vị ở. Đáp ứng đầy đủ tiện ích, nhu cầu đời sống của người dân.

+ Công trình nhà ở được quy định mật độ thấp theo hướng nhà vườn sinh thái, kết hợp phát triển cây Thanh Trà, phát triển du lịch công đồng, khám phá.

+ Công viên cây xanh được bố trí dọc sông Bò. Đặc biệt bố trí quảng trường phục vụ cho lễ hội cây thanh trà truyền thống cho địa phương.

+ Công trình bến thuyền được thiết kế mang tính truyền thống phục vụ điểm đến du lịch, và là một phương thức tiếp cận mới bằng đường thủy để phát triển du lịch.

* Khu vực đô thị mới:

+ Ý tưởng trục cảnh quan trung tâm kết nối Sông Bò với không gian hồ Cù, khu vực nông nghiệp phát triển dịch vụ, điểm nhấn chính cho đô thị. Các công trình dịch vụ có tầng cao tạo điểm nhấn khu vực.

+ Ý tưởng không gian là dựa theo điều kiện tự nhiên, cảnh đẹp của sông Bò, hói Long Khê, khơi thông và mở rộng dòng chảy mới tạo cho đô thị vẻ đẹp thiên nhiên, tạo hệ thống thủy lợi cấp nước vào mùa khô và thoát nước vào mùa mưa. Khu vực dọc hệ thống kênh mương là các tuyến tham quan du lịch bằng phương tiện xe đạp, đi bộ...

+ Công trình nhà ở khu vực làng Lai Thành, được định hướng là khu vực ở đô thị mới gắn kết với trung tâm thị xã Hương Trà. Các khu vực còn lại được định hướng là khu ở mật độ thấp, khu ở nhà vườn.

+ Công trình trường học, văn hóa, y tế, thể thao, công cộng có tầng cao được bố trí theo bán kính phục vụ cho các đơn vị ở. Đáp ứng đầy đủ tiện ích, nhu cầu đời sống của người dân.

+ Công viên cây xanh, thể thao được bố trí theo từng nhóm ở, đơn vị ở đáp ứng đủ nhu cầu diện tích và bán kính phục vụ cho người dân. Các công viên cây xanh được bố trí dọc các hệ thống mặt nước liên kết các công viên trong các khu ở tạo sự thông thoáng, phong phú không gian và tăng tính hấp dẫn cho đô thị. Đặc biệt là hệ thống mặt nước được bố trí dọc theo khu quy hoạch và xen vào trong các khu ở tạo nên đô thị sinh thái khác biệt.

+ Công trình bến thuyền được thiết kế mang tính truyền thống và phương thức tiếp cận bằng đường thủy tạo nên điểm nhấn đặc biệt cho khu đô thị. Liên kết hệ thống sông Bò.

* Khu Dịch vụ hồ Cù:

+ Các khu vực có vị trí đẹp, khai thác được giá trị cảnh quan thiên nhiên, được bố trí các khu dịch vụ làm đa dạng các hình thức khai thác lợi thế của vùng.

* Khu vực lễ hội:

+ Khu vực lễ hội được bố trí tại khu vực ven sông tại trục cảnh quan chính của đô thị. Không gian tổ chức lễ hội truyền thống, triền lãm...khu vực có hiện tích mặt bằng rộng, là nơi tập trung tổ chức lễ hội hàng năm.

* Khu Dịch vụ du lịch hồ thủy điện:

+ Phát triển du lịch, khai thác cảnh quan lòng hồ thủy điện.

* Khu Công nghiệp vật liệu xây dựng:

+ Phát triển công nghiệp vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản.

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

+ Tuân thủ các tuyến đường cấp quốc gia đi ngang khu vực quy hoạch như: đường sắt Bắc Nam, đường cao tốc Cam Lộ - Túy Loan.

+ Lấy tuyến đường Quốc Lộ 1A, tuyến đường TL16, tuyến đường Vành đai III là ba tuyến đường tiệp cận quan trọng để kết nối liên vùng.

+ Lấy tuyến đường Trần Văn Trà là trục chính đô thị vừa là tuyến đối ngoại thứ nhất kết nối từ đường tránh Huế, đường QL1A từ đường Trần Hữu Độ, đường Thống Nhất lên khu trung tâm phường.

+ Lấy tuyến đường Tôn Thất Bách, Trần Trung Lập là tuyến chính vừa là tuyến đối ngoại thứ 2 kết nối từ đường QL1A lên khu trung tâm phường.

+ Lấy tuyến đường Đinh Nhật Dân là tuyến chính vừa là tuyến đối ngoại thứ 3 kết nối từ đường TL16.

+ Định hướng tuyến mới kết nối từ khu vực gác chắn đường sắt khu vực cụm công nghiệp Tứ Hạ đi dọc đường sắt và nối thẳng lên khu vực trung tâm phường.

+ Ngoài ra căn cứ đồ án khu trung tâm thị xã Hương Trà, một số tuyến chính kết nối từ đường QL1A lên khu vực làng Lai Thành.

+ Định hướng 1 trục cảnh quan chính của đô thị tại khu vực cạnh trung tâm phường. Ý tưởng chính của tuyến này là kết nối không gian Sông Bồ với khu vực nông nghiệp, khu vực hồ Cửa vừa là kết nối không gian vừa là tuyến thương mại chính của khu vực.

+ Lấy tuyến đường Khe Trái nối dài dọc sông Bồ kết nối lên đường Tôn Thất Bách là tuyến cảnh quan dọc sông, khai thác các quỹ đất phát triển các dịch vụ ven sông Bồ.

+ Các tuyến đường khác mang tính chất trục chính, trục kết nối trong phường được xác định trên các tuyến hiện trạng và một số tuyến mới tránh ảnh hưởng đến công trình của dân cư.

+ Tuyến hoi Long Khê và các khe suối hiện trạng khác được nạo vét tăng cường thoát lũ. Ngoài ra ý tưởng đồ án định hướng các tuyến kênh dẫn nước vừa cung cấp nước tưới cho cây Thanh Trà vừa tạo cảnh quan không gian mở cho khu vực, phát triển các tuyến giao thông bộ, xe đạp theo các tuyến kênh này vừa là yếu tố thoát lũ nhanh trong các khu dân cư vào mùa mưa lũ vừa tạo cảnh quan đẹp, thân thiện để người dân thư giãn, thể dục thể thao. Các tuyến kênh này dựa trên các khe suối hiện trạng, khu vực thấp trũng và không ảnh hưởng đến công trình dân cư đang sinh sống.

đ) Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Đối với nhà ở thuộc khu dân cư chính trang:

+ Khu nhà ở chính trang (ký hiệu OCT): Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$; Tầng cao khu vực thuộc phân khu B ≤ 05 tầng hệ số sử dụng đất $\leq 3,0$ lần ; Các khu vực còn lại tầng cao ≤ 03 tầng. Hệ số sử dụng đất $\leq 1,8$ lần. Mật độ xây dựng không chế tùy theo diện tích lô đất, tuân thủ theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	≥ 500
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50

+ Khu nhà ở mới (ký hiệu OMO): Mật độ xây dựng gộp $\leq 70\%$; Tầng cao ≤ 05 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 3,0$ lần; Riêng đối với khu đất có ký hiệu ; Mật độ xây dựng không chế tùy theo diện tích lô đất, tuân thủ theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	100	200	300	≥ 500
Mật độ xây dựng tối đa (%)	80	70	60	50

- Đất trụ sở cơ quan (ký hiệu TSC), Đất y tế (ký hiệu DYT), Đất văn hóa (ký hiệu DVH), Đất giáo dục (ký hiệu DGD): Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần.

- Đất thương mại dịch vụ: ký hiệu DTM: Tầng cao 3-5 tầng mật độ $\leq 50\%$ Hệ số sử dụng đất 1,5-2,5 lần.

- Đất sản xuất Công nghiệp, kho bãi (Ký hiệu SKC): Mật độ xây dựng $\leq 50\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,5$ lần.

- Đất KT, CB Khoáng sản, SX VLXD (Ký hiệu SKS): Mật độ xây dựng $\leq 50\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,5$ lần. Đối với khu vực khai thác khoáng sản mật độ xây dựng $\leq 5\%$; Tầng cao ≤ 01 tầng

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Ký hiệu DHT): Mật độ xây dựng $\leq 50\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,5$ lần.

- Đất di tích , tôn giáo (Ký hiệu TON, DDL): Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần.

- Đất cây xanh công cộng, cây xanh chuyên dụng, cây xanh sử dụng hạn chế (Ký hiệu CXC,CXD,CXH): Mật độ xây dựng $\leq 5\%$; Tầng cao ≤ 01 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần.

- Đất thể dục thể thao (Ký hiệu DTT): Mật độ xây dựng $\leq 5\%$; Tầng cao ≤ 01 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần.

- Đất bãi xe (Ký hiệu P): Mật độ xây dựng $\leq 5\%$; Tầng cao ≤ 01 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần.

- Đất du lịch (Ký hiệu DDL): Mật độ xây dựng $\leq 25\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,75$ lần.

7. 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 Quy hoạch chung Đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045 và tầm nhìn đến năm 2065 được Thủ tướng Chính phủ

phê duyệt tại Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26 tháng 01 năm 2024.

Cao độ thiết kế:

- Cao độ nền thiết kế không chế thấp nhất: 4,85m.
- Cao độ nền thiết kế không chế cao nhất: 20,00m.
- Cao độ bó vỉa cao hơn cao độ mặt đường: $h = 0,125m$.
- Nền xây dựng có độ dốc hướng về mặt đường, với độ dốc $I < 0,004$

b) Quy hoạch thoát nước:

- Lựa chọn hệ thống thoát: Lựa chọn hệ thống thoát nước riêng.

Hệ thống thoát nước của khu quy hoạch xây dựng hoàn toàn mới. Để đảm bảo vệ sinh môi trường hệ thống thoát nước được quy hoạch xây dựng theo hệ thống thoát nước riêng.

- Hướng thoát nước mưa.

- Hướng thoát nước toàn khu vực: Hướng chính về hướng Đông Bắc vào các khe suối tự nhiên cuối cùng thoát vào sông Bồ.

- Cụ thể: Khu vực phía Tây đường Sắt nước mặt thoát vào hệ thống khe suối thuộc hồ Cừa theo hướng Đông Bắc thoát vào sông Bồ; Khu vực hạ du phía Bắc đường sắt nước mặt thoát về sông Bồ ở hướng Đông Bắc.

c) Quy hoạch giao thông:

Hệ thống trục giao thông chủ đạo khu vực quy hoạch tuân thủ định hướng của các quy hoạch chung, dự án giao thông quốc gia liên quan. Cụ thể:

- Đường sắt:

- Đường sắt Bắc – Nam hiện hữu: Căn cứ Nghị định số 56/2018/NĐ-CP ngày 16/4/2018 của Chính phủ quy định về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt, phạm vi bảo vệ hai bên đường sắt theo phương ngang đối với nền đường đào, nền đường đắp là 05 mét tính từ chân nền đường đắp hoặc mép đỉnh nền đường đào.

- Đường bộ:

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 100,0m (Đường bộ cao tốc Cam Lộ - La Sơn).
- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 31,0m(đường Trần Văn Trà...)
- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 24m (đường Trần Hữu Độ).
- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 19,5m.
- Mặt cắt 5-6: Lộ giới 16,5m.
- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 13,5m
- Mặt cắt 7-7: Lộ giới 40,0m (đường vành đai 3, đường sắt chạy giữa, trên cao).
- Mặt cắt 8-8: Lộ giới 36,0m (TL6, tuyến vành đai III).
- Bãi đỗ xe được bố trí tại các điểm đậu đỗ xe bố trí phù hợp bán kính phục vụ.

- Đường thủy:

- Bến thuyền nhỏ dọc sông Bồ tại các vị trí bến thuyền hiện trạng phục vụ du lịch và một số bến thuyền mới tại các tuyến đường dọc sông Bồ.

- d) Quy hoạch cấp nước:**

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 180 l/ng.ngđ. Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 20.750m³/ngđ.

- Nguồn nước: Sử dụng từ Nhà máy nước 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 $\geq \varnothing 100\text{mm}$, 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: 2Kw/hộ. Các nhu cầu dùng điện khác tính toán theo tiêu chuẩn quy định. Tổng nhu cầu cấp điện 8500KVA.

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

- Mạng điện: Lưới 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.

- Dùng cáp ngầm trong khu ở mới và các khu trung tâm. Xây dựng mới 17 trạm biến 400-560kVA-22/0,4Kv. phân bố rải rác trong khu vực quy hoạch. Đồng thời nâng tải các trạm biến áp tại các vị trí hiện tại để có nhu cầu phụ tải phù hợp với quy mô dân số và các chức năng sử dụng khu vực lập quy hoạch. Tổng công suất các trạm biến áp khu quy hoạch là 9000KVA.

- 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, vệ sinh môi trường và nghĩa trang:**

- Thoát nước thải:

- + 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 (CS 10000-18000m³/ngđ) để xử lý đạt yêu cầu xả thải.

- + Mạng lưới đường ống: Tuyến cống nhánh có đường kính D200-300mm, tuyến cống gom chính có đường kính D300-400 mm. Dự kiến xây dựng 2 trạm bơm.

- Vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu rác thải là 1,2 kg/người ngày, tỷ lệ thu gom 100%. 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).

- Nghĩa trang: Toàn bộ các khu nghĩa trang nhân dân cũ phải được đóng cửa, trong giai đoạn tương lai khi có điều kiện thì phải được di dời về nghĩa trang của khu vực. Các nghĩa trang cần di dời sẽ được chuyển về khu nghĩa trang chung của khu vực tại thị xã Hương Trà.

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, với đề án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn thị xã Hương Trà.

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.

h) Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Bảo vệ môi trường nguồn nước: 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, kênh thoát nước đã được quy hoạch; 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, kênh, mương.

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

- Nhà vệ sinh công cộng: 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 đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường.

8. 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: Trần Văn Trà, Trần Trung Lập, Hoàn Kim Hoán, Nguyễn Hồng, Đinh Nhật Dân, trục cảnh quan 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, trường học,...

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

Trên đây là những nội dung chính của đồ án Quy hoạch phân khu phường Hương Vân (tỉ lệ 1/2000), thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế. UBND thị xã Hương Trà kính đề nghị Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt để làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng và phát triển đô thị./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để báo cáo);
- TT.HĐND thị xã;
- Ban QLDA ĐTXD khu vực;
- Phòng QLĐT, TNMT, TCKH;
- VP: CVP và CVKT;
- UBND phường Hương Vân;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Duy Hùng