

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Phường Hương Xuân, 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 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 17/6/2009; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 (luật 2019);

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của bộ Xây dựng, Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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 26/11/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định về phân công, phân cấp và uỷ quyền công tác quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 24/5/2021 về việc phê duyệt Nhiệm vụ và Quyết định số 2432/QĐ-UBND ngày 06/10/2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt, điều chỉnh một số nội dung nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hương Xuân, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 674-TĐ-SXD ngày 07/3/2023 của Sở Xây dựng về Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hương Xuân thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế,

UBND thị xã Hương Trà tổ chức lập Quy hoạch phân khu phường Hương Xuân (tỷ lệ 1/2000), thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế. Nội dung đề 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 đề án Quy hoạch phân khu phường Hương Xuân (tỷ lệ 1/2000), thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế (*đính kèm hồ sơ thiết kế đề án và các văn bản liên quan*) với những nội dung sau:

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

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

a) Phạm vi nghiên cứu: Toàn bộ phân khu phường Hương Xuân được xác định theo ranh giới quy hoạch chung Thành phố Huế được duyệt tại Quyết định số 108/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ ngày 26/1/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 theo đó phạm vi ranh giới nghiên cứu được xác định toàn bộ ranh giới phường.

b) Ranh giới lập quy hoạch: Giới hạn trong phạm vi hành chính phường có ranh giới:

- Phía Đông: giáp xã Hương Toàn, phường Hương Chữ;
- Phía Tây: giáp phường Hương Văn;
- Phía Nam: giáp xã Hương Bình;
- Phía Bắc: giáp xã Quảng Phú, xã Quảng Thọ huyện Quảng Điền.

c) Diện tích lập quy hoạch: khoảng 1.500,5ha.

d) Quy mô dân số:

- Dân số quy hoạch đến năm 2030: Khoảng 8.500 người.
- Dân số quy hoạch đến năm 2045: Khoảng 10.520 người.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là quy hoạch tổng thể trên phạm vi toàn bộ ranh giới phường.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

- Chỉ tiêu dân số đến năm 2045: khoảng 10.520 người.
- Chỉ tiêu đất đai và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn QCVN 01/2021, Quyết định số 108/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ ngày 26/1/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065.

5. Quy hoạch sử dụng đất

| Stt | Loại đất | Ký hiệu đất | Diện tích (ha) | | Chỉ tiêu theo đồ án PK | Chỉ tiêu theo NVQH | Chỉ tiêu theo QHC; (QCVN) |
|-----|--------------------------------------|-------------|----------------|---------------|------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| | | | Ngắn hạn | Dài hạn | | | |
| | Quy hoạch Phân khu Hương xuân | | 1500.5 | 1500.5 | 10520 | | |
| 1 | Đất làng xóm dân cư nông thôn | LX | 216.5 | 216.5 | 205.8 | | |
| 2 | Đất nhóm nhà ở mới (xen cây) | NO | 18.8 | 18.8 | 78.6 | 60-80 | 55-100 |
| 3 | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ | HH | 9.2 | 12.1 | | | |
| 4 | Đất y tế | YT | 0.15 | 0.15 | | 1 trạm (tối thiểu 500m ²) | đạt |
| 5 | Đất Văn hóa | VH | 5.76 | 7.06 | 6.7 | 7-8 | đạt |
| 6 | Đất khu thể dục thể thao | TT | 4.4 | 4.4 | 4.2 | 0.8 | đạt |
| 7 | Đất giáo dục | GD | 5 | 5 | 4.8 | 1.9 | đạt |
| 8 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | X,CV | 7.6 | 29 | 27.6 | 5-7m ² / người | 5-7m ² / người |
| 9 | Đất cây xanh sử dụng hạn chế | XCL | 11.5 | 11.5 | 10.9 | | |
| 10 | Đất sản xuất công nghiệp | CN | 58.7 | 58.7 | | | |
| 11 | Cơ quan, trụ sở | CQ | 0.6 | 0.6 | 0.6 | đất công cộng | |
| 12 | Đất khu Dịch Vụ | TMDV | 6.4 | 32.8 | | tối thiểu 1 chợ | |
| 13 | Đất du lịch | DL | 32.8 | 32.8 | | | |
| 14 | Đất tôn giáo di tích | TIN | 0.5 | 0.5 | | | |
| 15 | Đất an ninh | AN | 0.2 | 0.2 | | | |
| 16 | Đất Quốc Phòng | QP | 42.9 | 42.9 | | | |
| 17 | Đất giao thông | GT | 160.99 | 160.99 | 153.0 | 18-25m ² /người | 18-25m ² /người |
| 18 | Bãi đỗ xe | PS | 3.9 | 5.4 | 5.1 | >3,5m ² /người | |
| 19 | Đất Nghĩa trang | NT | 14.1 | 2 | | | |
| 20 | Hạ tầng kỹ thuật khác | HT | 13.3 | 13.3 | | | |
| 21 | Đất nông nghiệp | NN | 420.7 | 292.8 | | | |
| 22 | Đất Lâm nghiệp | LN | 287 | 287 | | | |
| 23 | Đất mặt nước | MN | 179.5 | 179.5 | | | |

| Stt | Loại đất | Ký hiệu đất | Diện tích (ha) | | Chỉ tiêu theo đồ án PK | Chỉ tiêu theo NVQH | Chỉ tiêu theo QHC; (QCVN) |
|-----|------------|-------------|----------------|---------|------------------------|--------------------|---------------------------|
| | | | Ngắn hạn | Dài hạn | | | |
| 24 | Đất dự trữ | DT | 0 | 86.5 | | | |

6. Định hướng tổ chức không gian

a) Nguyên tắc kiểm soát không gian:

- Đảm bảo phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Hương Trà, Quy hoạch chung thành phố Huế đã được phê duyệt.

- Tổ chức không gian phát triển phát huy được tiềm năng khu vực, đồng bộ hóa quy hoạch chung, phát huy được giá trị.

- Toàn bộ khu vực phân khu phường Hương Xuân được chia thành 01 đơn vị ở trong đó chủ yếu xác định thành các vùng:

+ Vùng 1: Là khu vực đất làng xóm bảo tồn tôn tạo, tận dụng các không gian làng xóm, cảnh quan ven sông, cảnh quan đồng ruộng, các địa điểm văn hóa tín ngưỡng để kết hợp phát triển du lịch và dịch vụ.

+ Vùng 2: Là khu vực phát triển dân cư mật độ cao, các khu vực hỗn hợp, thương mại – dịch vụ, cơ quan hành chính, trung tâm thể dục thể thao, trung tâm giáo dục, xây dựng thành một khu vực đô thị ở đa năng.

+ Vùng 3: Xác định khu vực đất công nghiệp, xác định các vùng đất ở hiện trạng, nông nghiệp hiện hữu và dự trữ quỹ đất quy hoạch nhằm dự trữ cho định hướng các khu vực hỗ trợ công nghiệp: nhà ở, khu hỗn hợp dịch vụ, nhà ở chuyên gia...

+ Vùng 4: là khu vực phát huy cảnh quan hồ Thọ Sơn, kết hợp với dịch vụ công nghiệp, hình thành khu vực du lịch sinh thái hồ, khu vực dịch vụ hỗn hợp ăn uống,... xác định các quỹ đất quốc phòng, cách ly đường dây và cao tốc, nút giao cao tốc.

- Không gian, kiến trúc cảnh quan cần được kiểm soát chặt chẽ; xác định lộ trình, trình tự xây dựng để đảm bảo tính hài hòa, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phù hợp với từng giai đoạn phát triển theo kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Quy hoạch bổ sung các công trình theo cấp đơn vị ở, trong đó có bổ sung các công trình theo bán kính phục vụ từng nhóm dân cư hiện hữu, đảm bảo nâng cao chất lượng sinh hoạt của người dân khu vực.

- Quy định chi tiết về mật độ xây dựng, tầng cao của từng khu đất và các chỉ tiêu khác phải tuân thủ Quy định quản lý xây dựng đính kèm theo Quyết định này.

b) Các trục không gian chính

- Trục Bắc Nam:

+ Đường cao tốc Bắc Nam: định hướng đến năm 2030, giữ nguyên giai đoạn quy mô tuyến đã được đầu tư xây dựng hiện nay, với quy mô Bn = 33 m và hành lang bảo vệ tối thiểu mỗi bên 20 m;

+ Đường Quốc lộ 1 (đường tránh Huế) theo QHC đoạn qua Hương Xuân được duyệt mặt cắt 53m;

+ Đường quy hoạch mới từ Hương Chũ qua Hương Xuân về trung tâm thị xã Hương Trà (vành đai 3 cũ) mặt cắt 43m;

+ Đường quốc lộ 1 (Lý Nhân Tông) quản lý MC 40m-47m; Lộ giới xây dựng lùi so với CGDD 7M;

+ Trục QH mới nối Hương Văn qua Hương Xuân (MC32m) về Hương Toàn, Hương Vinh

+ Trục Ven sông Bồ MC 19,5m

- Trục Đông Tây:

+ Trục Vành Đai 3 mới đoạn qua Hương Xuân từ tỉnh lộ 16 cũ nay là QL49D mới qua hồ Thọ Sơn kết nối về nút giao cao tốc, đi dọc ranh giới Hương Văn – Hương Xuân về Quốc lộ 1 và đi theo ĐT8A tới cầu Thanh Lương quản lý mặt cắt 36M;

+ Trục ĐT 8 (cũ) từ nút giao đường QL49D mới về tới đường QL1 (đường tránh) MC 36M;

+ Đường Trà Kệ nối từ QL1A qua ranh giới phía Bắc phường Hương Xuân (sông Bồ) kết nối với đường 12/5 đến sông Bồ quản lý mặt cắt 24m;

+ Tuyến đường dọc sông Bồ qua khu vực quy hoạch 1 quản lý mặt cắt 19,5m.

c) Phân khu chức năng

Toàn bộ Phân khu phường Hương Xuân xác định là 01 đơn vị ở và phân thành 04 khu chức năng:

- Khu 1: không gian bảo tồn làng xóm kết hợp phát triển du lịch.

+ Quy mô: khoảng 251,5 ha

+ Phạm vi ranh giới:

Phía Bắc: Giáp sông Bồ, ranh giới phường; Phía Nam: Đường hiện trạng và quy hoạch dọc hành lang thoát nước khu vực; Phía Tây: Giáp sông Bồ, ranh giới phường; Phía Đông: Giáp sông Bồ, ranh giới phường.

+ Định hướng phát triển: là khu vực Bảo tồn, phát huy các giá trị không gian ở làng xóm, tín ngưỡng

+ Phát huy cảnh quan ven sông, cồn nổi, các khu vực nông nghiệp ven sông, hình thành khu vực du lịch sinh thái điền dã, kết hợp du lịch không gian làng xóm hiện hữu.

+ Quy hoạch các không gian nông nghiệp hiện hữu thành các vùng nông nghiệp hữu cơ, nông nghiệp hiệu quả, bền vững, phục vụ du lịch.

+ Xen cấy các khu vực hỗn hợp, công cộng khu ở, bãi đỗ xe, phục vụ dân cư làng xóm và phát triển du lịch.

+ Xác định không gian hạ tầng kết nối theo quy hoạch chung, đảm bảo tiếp cận và phục vụ các tiện ích công cộng đô thị tại các không gian phát triển lân cận.

- Khu 2: không gian phát triển đô thị trung tâm

+ Quy mô: Khoảng 439,3 ha;

+ Phạm vi ranh giới:

Phía Bắc: giáp ranh giới phân vùng 1; Phía Nam: giáp đường tránh Huế (Quốc lộ 1A, P. Hương Văn); Phía Tây : giáp P.Hương Văn; Phía Đông: giáp P.Hương Toàn, Hương Chũ.

+ Định hướng phát triển:

+ Xây dựng khu trung tâm hành chính, thương mại, dịch vụ với trục chính là tỉnh lộ 8A, QL1 (đường tránh Huế), QL1 (Lý Nhân Tông), đường QH mới... thu hút đầu tư dịch vụ tại khu vực, xây dựng chợ mới trung tâm phường.

+ Xây dựng khu ở kết hợp thương mại dịch vụ hiện đại, tiện nghi, phù hợp với yêu cầu phát triển lâu dài của một đô thị trung tâm phường.

+ Xác định các khu vực đất hỗn hợp, công cộng, giáo dục dự trữ nhằm thu hút đầu tư, dự trữ quỹ đất công cộng để bố trí các công trình trụ sở, cơ quan hành chính cấp phường.

+ Quy hoạch kết nối các tuyến đường kết nối theo quy hoạch chung Huế và các quy hoạch phân khu phường lân cận đang được triển khai.

- Khu 3: phát triển công nghiệp, dự trữ quỹ đất phục vụ phát triển đô thị

+ Quy mô: khoảng 239,6 ha

+ Phạm vi ranh giới:

Phía Bắc: giáp đường tránh Huế (QUỐC LỘ 1A, P.Hương Văn); Phía Tây: giáp P.Hương Văn; Phía Nam giáp đường cao tốc Bắc Nam, P.Hương Chũ; Phía Đông: giáp P.Hương Chũ;

+ Định hướng phát triển: Xác định ranh giới khu vực đất Công Nghiệp theo định hướng quy hoạch chung thành phố Huế. Xác định các khu vực đất dân cư hiện hữu, vùng nông nghiệp hiện hữu, và dự trữ quỹ đất phát triển cho tương lai khu vực.

- Khu 4: Khu vực phát triển du lịch hồ Thọ Sơn kết hợp giữ gìn cảnh quan tự nhiên

+ Quy mô: khoảng 570,1ha;

+ Phạm vi ranh giới:

Phía Bắc: giáp đường cao tốc Bắc Nam; Phía Nam: giáp Hương Bình, Hương Chũ; Phía Tây: giáp Hương Bình; Phía Đông: giáp Hương Chũ.

+ Định hướng phát triển:

- Quy hoạch khu vực đồi núi ven hồ Thọ Sơn thành khu du lịch với mô hình du lịch điền dã, khai thác lợi thế không gian mặt nước, rừng sẵn có, phát triển hình thức kiến trúc thân thiện bền vững, hài hòa thiên nhiên.

- Quy hoạch chuyển đổi hình thức cây trồng từ trồng keo sang trồng cây ăn quả, cây dược liệu, cây rừng gỗ lớn, cây có hoa,... hình thành các khu vực có cảnh quan đa dạng phục vụ du lịch trải nghiệm, khám phá...

Tạo các điểm đón tiếp phục vụ du lịch, các dịch vụ vui chơi trên hồ, leo núi, cắm trại,... hỗ trợ tạo thành chuỗi kết nối với cụm du lịch sinh thái của sông Bò, và khai thác hỗ trợ các khu dịch vụ đô thị khu vực lân cận.

Cập nhật nút giao cao tốc, các tuyến đường dây điện, khu vực quốc phòng.

7. Định hướng tổ chức hạ tầng kinh tế - xã hội:

a) Trung tâm hành chính-chính trị: Trung tâm hành chính phường Hương Xuân giữ nguyên vị trí; cải tạo, chỉnh trang không gian kiến trúc cảnh quan khu vực.

b) Định hướng phát triển các công trình trường học, y tế

- Nâng cấp cải tạo các cơ sở giáo dục phổ thông theo các cấp học hiện có tại khu vực. Kêu gọi và bố trí quỹ đất giáo dục cho các cấp học tại các khu vực hỗn hợp, quy hoạch dân cư mới, thu hút đầu tư dự án tư nhân về giáo dục cho khu vực.

- Trạm y tế phường hiện hữu giữ nguyên, nâng cấp trụ sở; khuyến khích đầu tư các công trình y tế tư nhân tại các quỹ đất công cộng quy hoạch mới.

c) Định hướng phát triển công trình văn hóa, thể dục thể thao và công viên, cây xanh

- Hình thành Công viên, văn hóa, thể dục thể thao và quảng trường tại khu vực 2 quy mô khoảng 3,1 ha. Xây dựng các khu công viên nông nghiệp kết hợp dịch vụ ven sông.

- Cây xanh khu vực chia thành 02 loại, cây xanh trong dân dụng gồm: cây xanh đô thị (công viên đô thị, công viên đóng vai trò hành lang thoát nước), cây xanh đơn vị ở, với tổng quy mô S=29 ha, và cây xanh sử dụng hạn chế tại các khu vực đóng vai trò cách ly (đường dây cao thế, cao tốc, đường sắt, hành lang thoát nước) với tổng diện tích 11,5ha.

- Đất cây xanh khu ở được quy hoạch kết hợp với các khu vực nhà văn hóa, lõi các khu dân cư, tại các vị trí góc đường, xen cây trong khu dân cư hiện hữu tại các khu vực hợp lý.

- Đất cây xanh cách ly bao gồm các khoảng cách ly dành cho hạ tầng kỹ thuật, nghĩa trang, trạm điện, đường cao tốc, cụm công nghiệp..., trong khu vực quy hoạch cây xanh cách ly cấm, hạn chế xây dựng.

d) Định hướng phát triển nhà ở

- Duy trì các không gian ở làng xóm tại các khu vực. Hạn chế chia tách thửa đối với đất ở, quản lý chiều cao tầng và mật độ xây dựng theo quy định

quản lý của từng khu vực. Mở rộng quỹ đất ở xen cây tại các khu vực phù hợp theo quy hoạch.

- Phát triển nhà ở theo tiêu chí đô thị tại khu vực 2. Xác định các khu vực đất nhóm nhà ở mới và nhóm đất hỗn hợp theo quy hoạch nhằm kêu gọi và xúc tiến đầu tư.

- Quỹ đất nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư được bố trí trong từng dự án cụ thể theo các quy định.

e) Định hướng phát triển hệ thống thương mại dịch vụ, du lịch

- Ưu tiên phát triển hệ thống thương mại dịch vụ, du lịch trên quỹ đất ven sông Bồ, khu vực hồ Thọ Sơn.

- Định hướng quy hoạch chợ trung tâm phường kết hợp với Khu phố chợ tại khu vực 2, đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư khu vực.

f) Định hướng phát triển nông lâm nghiệp

Bảo tồn quỹ đất nông nghiệp với diện tích khoảng 292,8ha dọc theo các hành lang xanh thoát nước. Cấm san nền để xây dựng công trình nhằm đảm bảo yêu cầu thoát lũ.

Quản lý quỹ đất nông nghiệp kết hợp với đất ở nhằm duy trì cảnh quan nông nghiệp làng xóm.

Duy trì quỹ đất lâm nghiệp với diện tích khoảng 287 ha, chuyển đổi hình thức cây trồng thành trồng gỗ lớn, các loại cây tán lớn, ăn quả phù hợp thổ nhưỡng, khuyến khích xen canh các loại cây dưới tán rừng, hình thành các khu vực rừng có giá trị lâu dài có khả năng kết hợp và phát triển du lịch.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

a.1) Giao thông đối ngoại:

- Đường sắt Bắc Nam: Hướng tuyến theo quy hoạch tỉnh, lộ giới quản lý theo nghị định 56/2018/NĐ-CP:

- Phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn đường sắt theo phương ngang đối với nền đường không đào, không đắp tính từ mép ngoài của ray ngoài cùng trở ra mỗi bên $8,6m=(5,6+3)m$.

- Phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn đường sắt theo phương ngang đối với nền đường đào, nền đường đắp được xác định như sau: $(5+3)=8m$ tính từ chân nền đường đắp hoặc mép đỉnh nền đường đào; $(3+3)=6m$ tính từ mép ngoài rãnh dọc hay mép ngoài rãnh đỉnh của nền đường hoặc mép ngoài của công trình phòng hộ, gia cố đối với nền đường có rãnh dọc hay rãnh đỉnh, có công trình phòng hộ, gia cố của nền đường.

- Đường sắt đô thị: Theo điều chỉnh quy hoạch chung TP Huế có tuyến đường sắt đô thị chạy theo đường Vành Đai 2, được thể hiện trên bản vẽ tại mặt cắt (15-15).

- Đường Cao tốc: Nền đường rộng 33m, lộ giới quản lý được xác định từ mép ngoài cùng của nền đường bộ (chân mái đường đắp hoặc mép ngoài của rãnh dọc tại các vị trí không đào không đắp hoặc mép đỉnh mái đường đào) ra mỗi bên 20m.

- Đường bộ:

+ Đường Lý Nhân Tông (QL1A): Quản lý lộ giới 40,0m (3,5+3,5+0,5+10+5+10+0,5+3,5+3,5)m, (mặt cắt 1-1).

+ Đường QL1A (Đường tránh phía Tây TP Huế): Quản lý lộ giới 53,0m (5+8+3+8+5+8+3+8+5)m.

+ Đường QL49D: Quản lý lộ giới 36,0m (6+9,5+5+9,5+6)m, (mặt cắt 7-7).

+ Đường tỉnh lộ 8A (Vành Đai 3): Quản lý lộ giới 36,0m (3,5+3,5+0,5+8+5+8+0,5+3,5+3,5)m, (mặt cắt 2-2).

+ Đường Vành Đai 2: Quản lý lộ giới 43,0m (6+12,5+6,0+12,5+6)m, (mặt cắt 15-15).

a.2) Giao thông đô thị:

* Đường trục chính đô thị:

- Đường Lý Nhân Tông (QL1).

- Đường QL1 (Đường tránh phía Tây TP Huế).

- Đường tỉnh lộ 8A (Vành Đai 3).

- Đường Vành Đai 2.

* Đường liên khu vực:

- Đường QL49D.

- Đường phía Đông khu công nghiệp: Quản lý lộ giới 26m (6+14+6)m (mặt cắt 14-14).

- Đường QH1: Quản lý lộ giới 26m (4+1,5+8+5+8+1,5+4)m (mặt cắt 3-3).

* Đường chính khu vực:

- Đường phía Nam Khu công nghiệp: Quản lý lộ giới 36m (4+11,5+5+11,5+4)m (mặt cắt 16-16).

- Đường nối từ Hương Chữ với nút N57: Quản lý lộ giới 26m (6+14+6)m (mặt cắt 14-14).

- Đường Trà Kệ: Quản lý lộ giới 24m (6+12+6)m (mặt cắt 4-4).

- Đường 19 Tháng 5: Quản lý lộ giới 24m (6+12+6)m (mặt cắt 4-4).

- Đường nối từ Đường Lý Nhân Tông nối với đường Ven Sông: Quản lý lộ giới 24m (6+12+6)m (mặt cắt 4-4).

* Đường khu vực:

- Đường Đặng Huy Tá – Đường Ven Sông: Quản lý lộ giới 19,5m (4,5+10,5+4,5)m (mặt cắt 12-12).

- Bao gồm các tuyến đường có mặt cắt:

- + Mặt cắt 5-5: $19,5m(3+13,5+3)m$
- + Mặt cắt 6-6: $16,5m(3+10,5+3)m$
- + Mặt cắt 12-12: $19,5m(4,5+10,5+4,5)m$
- + Mặt cắt 11-11: $26m(6+14+6)m$
- + Mặt cắt 17-17: $16m(4,25+7,5+4,25)m$

* Đường phân khu vực:

- Bao gồm các tuyến đường có mặt cắt:

- + Mặt cắt 8-8: $15m(3,75+7,5+3,75)m$
- + Mặt cắt 9-9: $13,5m(3+7,5+3)m$

a.3) Bến Bãi:

* Bãi đỗ xe: Quy hoạch các bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 5,45ha.

* Bến xe: Theo Điều chỉnh QHC TP Huế có Bến xe Phía Tây 1 giáp đường ĐT8A với quy mô khoảng 6,6ha.

b. San nền và thoát nước mặt:

b.1) San nền:

- Cao độ nền của khu vực tuân thủ theo quy hoạch cao độ nền của “Quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050” đã phê duyệt. Theo đó:

- Cốt nền tối thiểu trong khu vực thấp nhất là: +2,20m

- Đối với khu vực dân cư hiện trạng, chỉnh trang cốt đường phải đảm bảo tính tiếp cận với cốt nền nhà hiện trạng trung bình, đảm bảo cho người dân khi chỉnh trang lại nhà tiếp cận được với cốt đường; đảm bảo thoát nước liên tục không ngập úng cục bộ trong các khu vực hiện hữu.

- Đê kè trong khu vực: Bố trí kè ven sông Bồ, các khu vực xây dựng mới gia cố kè xung quanh để chống sạt lở, bố trí mặt bằng kè không được lấn chiếm dòng chảy tự nhiên, kết cấu kè đảm bảo kiến trúc cho khu vực, tôn tạo cảnh quan môi trường.

b.2) Thoát nước mặt:

Bên trong khu vực có các khu vực trũng thấp có nhiệm vụ là nơi chứa và tiêu thoát nước, các khu vực này được xác định là các hành lang thoát nước, phần lớn diện tích này là đất nông nghiệp, kênh mương nằm xen kẽ trong các khu vực dân cư hiện hữu.

Tạo các hành lang thoát nước theo điều kiện hiện trạng tự nhiên hướng về các cống hiện trạng trên trục đường QL1A.

Khu vực quy hoạch tạo thành hành lang thoát nước theo điều kiện hiện trạng tự nhiên hướng về các cống hiện trạng trên trục đường QL1A và đường Lê Đức Thọ, khu vực dọc theo con suối đường Trần Văn Trung đảm bảo tính thông suốt liên tục của hành lang thoát nước đến sông Bồ

c) Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Xây mới 12 trạm biến áp, công suất 250KVA, 400KVA, 630kVA... tùy vào điều kiện thực tế và nhu cầu phụ tải sử dụng điện nhằm đáp ứng đầy đủ nhu cầu dùng điện sinh hoạt, công cộng khu vực quy hoạch. Các khu vực đất công nghiệp: tùy quy mô của từng nhà máy, chủ đầu tư cần làm việc với Điện lực để có giải pháp cấp điện phù hợp.

- Tuyến 500kV; 220kV; 110kV trong khu vực quy hoạch: giữ nguyên hiện trạng.

- Tuyến 22kV xây mới được chôn ngầm dọc theo lề đường đến cấp điện cho trạm biến áp phân phối 22/0.4kV. Sử dụng cáp ngầm trung thế cấp cho trạm biến áp xây dựng mới.

- Tuyến 0,4kV xây mới đi ngầm được chôn ngầm dọc theo lề đường đến cấp điện cho các phụ tải. Dây dẫn sử dụng cáp ngầm. Tiết diện cáp phù hợp với phụ tải từng tuyến và phụ kiện đồng bộ.

- Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo mỹ quan đô thị và mật độ chiếu sáng theo quy định. Toàn bộ các trục đường trong khu vực được bố trí hệ thống chiếu sáng, được lấy nguồn từ trạm biến áp xây mới. Tuyến chiếu sáng xây mới đi ngầm. Dây dẫn sử dụng cáp ngầm. Tiết diện cáp phù hợp với phụ tải từng tuyến và phụ kiện đồng bộ. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn led. Để sử dụng tiết kiệm và hiệu quả, cũng như cho tuổi thọ của đèn: các tuyến chiếu sáng được lắp đặt hệ thống điều khiển bằng 3 chế độ.

d) Cấp nước sinh hoạt:

+ Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy cấp nước Quảng Tế 1,2,3 (công suất 317.500m³/ngày)

- Dự báo khối lượng cấp nước: 5.620,0 m³/ngày đêm.

- Mạng lưới cấp nước được đấu nối với tuyến ống cấp nước chính từ tuyến đường Quốc Lộ 1A có đường kính là 2xD200 (mm) là điểm đấu nối cung cấp nước chính cho khu vực.

- Các đường ống cấp nước chính trong khu vực là loại ống HDPE có đường kính D110, D160 kết nối thành mạng vòng để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục, các đường ống phân phối có đường kính D63 đấu nối đến từng công trình, hộ dân.

- Chất liệu đường ống sử dụng ống HDPE PN8-PN12,5 đoạn qua đường PN16 để có độ bền cao, chịu áp lực lớn.

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy: kết hợp tận dụng các sông hồ, ao để dự trữ nước chữa cháy; phải đảm bảo có đủ lượng nước dự trữ tại mọi thời điểm và có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước.

e) Về thoát nước thải và vệ sinh môi trường và nghĩa trang:

- Dự báo khối lượng nước thải năm 2030: 3.513 m³/ngày đêm.

- Đối với nước thải sinh hoạt: Đối với khu dân cư hình thành mới trong khu

vực nội thị sẽ xây dựng hệ thống thoát nước riêng (nước mưa và nước thải sinh hoạt riêng).

+ Đối với các khu dân cư còn lại trong khu vực nội thị đã có hệ thống thoát nước chung, xây dựng hệ thống công bao, giếng tách để thu gom nước thải về trạm xử lý.

+ Đối với những vị trí cao độ thấp, độ sâu chôn ống lớn, tiến hành lắp đặt trạm bơm để bơm về trạm xử lý.

+ Hệ thống công thoát nước thải theo sơ đồ sau:

Bể tự hoại → công thu nước thải → Trạm bơm → Trạm xử lý nước thải.

- Từng khu công nghiệp, cụm công nghiệp trong khu vực xây dựng hệ thống thoát nước riêng. Toàn bộ nước thải công nghiệp sẽ được xử lý cục bộ tại mỗi nhà máy đạt quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp; sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải công nghiệp tập trung trước khi thải ra môi trường.

- Từng khu du lịch, nghỉ dưỡng trong khu vực xây dựng hệ thống xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn trước khi thải ra môi trường.

- Vệ sinh môi trường:

+ Phân loại chất thải rắn tại nguồn bao gồm chất thải rắn vô cơ và hữu cơ để giảm chi phí thu gom và xử lý.

+ Rác thải sinh hoạt được tiến hành tổ chức thu gom trên các trục đường giao thông chính, sử dụng các thùng rác công cộng để thu gom rác thải sinh hoạt, lắp đặt các thùng thu gom rác thải sinh hoạt trên các hè phố, các thùng thu gom có nắp đậy để bảo đảm vệ sinh môi trường, khoảng cách tối thiểu của các thùng thu gom 100m-150m.

Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển bằng xe cơ giới đến nhà máy đốt rác phát điện Phú Sơn, Thị xã Hương Thủy.

- Nghĩa trang: Mò mã mới đưa vào nghĩa trang tập trung của khu vực nghĩa trang Hương Văn - tỉnh Thừa Thiên Huế. Toàn bộ các khu nghĩa trang nhân dân cũ phải thực hiện đóng cửa, trong giai đoạn tương lai khi có điều kiện thì phải được di dời về nghĩa trang của khu vực.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Tăng cường công tác chỉnh trang đô thị, đặc biệt chú trọng đến công tác đầu tư hạ tầng, vệ sinh môi trường trong các khu dân cư hiện trạng; xây dựng hệ thống tiêu thoát nước đô thị phù hợp theo từng giai đoạn phát triển;

- Phát triển đô thị phải đồng bộ với giải pháp hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật;

- Định kỳ đánh giá và đề xuất các giải pháp hạn chế các tác động về môi trường đô thị trong quá trình phát triển.

10. Giải pháp tổ chức tái định cư

- Đối với các hộ dân bị ảnh hưởng thì bố trí tái định cư tại chỗ theo quy

định của nhà nước.

- Đối với các hộ dân bị giải tỏa trắng còn lại, được sắp xếp, bố trí xen cư, tái định cư theo từng giai đoạn quy hoạch và từng dự án cụ thể.

11. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

a) Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Công tác quy hoạch: Lập quy hoạch chi tiết các khu vực đất ở mới, nhóm đất hỗn hợp; quy hoạch chi tiết các khu vực ven sông, khu du lịch; lập đề án bảo tồn, phát huy giá trị di tích cấp quốc gia Tháp đôi Liễu Cốc

- Các dự án phát triển đô thị:

+ Đô thị: Tiếp tục đầu tư hạ tầng khu vực trung tâm, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, quy hoạch mở rộng đường, kết nối các tuyến đường giữa các khu dân cư, hình thành các trục giao thông xuyên suốt khu vực đô thị; Thu hút đầu tư các công trình TMDV, giáo dục tại các quỹ đất quy hoạch.

+ Thương mại, dịch vụ, du lịch: Thu hút đầu tư Khu thương mại dịch vụ hỗn hợp tại khu cồn bãi ven sông; đất du lịch tại khu vực hồ Thọ Sơn. Các khu ở kết hợp thương mại dịch vụ dọc các trục đường chính đô thị.

+ Nông nghiệp: Đầu tư đường bê tông, kênh mương nội đồng; thu hút đầu tư/đầu tư Khu Nông nghiệp công nghệ cao. Cung cấp nguồn lực, thu hút đầu tư nông nghiệp bền vững, nông nghiệp chất lượng cao tại các khu vực hành lang xanh.

- Hạ tầng xã hội: Đầu tư xây dựng đạt chuẩn đô thị, đáp ứng các tiêu chí đô thị. Đầu tư xây dựng các công trình công cộng theo quy hoạch: Trường, chợ, công trình văn hóa công cộng cấp phường, cấp khối phố.

- Về giao thông: Nâng cấp, quản lý lộ giới các tuyến đường trục chính theo quy hoạch; đầu tư tuyến ven sông, các tuyến kết nối và liên thông với trung tâm thị xã và kết nối các phường lân cận; quản lý lộ giới và dần dần đầu tư các tuyến đường đôi nội đảm bảo mặt cắt theo quy hoạch.

- Chuẩn bị kỹ thuật: Quản lý chặt hành lang chứa, thoát lũ, đảm bảo không san nền tại các khu vực đã quy hoạch hành lang. Đầu tư mương thoát nước dọc ĐT 8, hệ thống cấp nước từ hồ Thọ Sơn đến các khu vực đồng lúa của phường.

- Chất thải rắn, nghĩa trang: Cắm mốc, khoanh vùng quản lý các khu nghĩa trang. Quy hoạch nghĩa trang mới tại khu vực quy hoạch phân vùng 3.

b) Nguồn lực

- Nguồn đầu tư phát triển hạ tầng cấp khu vực của tỉnh, Trung ương;

- Nguồn ngân sách thiết chế đô thị. Nguồn từ khai thác quỹ đất. Nguồn đầu tư từ khu vực ngoài ngân sách, các nguồn vốn ODA.

- Khuyến khích thu hút doanh nghiệp trong và ngoài nước (FDI) tham gia đầu tư cơ sở hạ tầng, phát triển kinh doanh, thương mại dịch vụ, đầu tư đổi mới công nghệ sản xuất, mở rộng sản xuất kinh doanh, thu hút vốn đầu tư cho sản xuất kinh doanh và nguồn nhân lực trên địa bàn.

Trên đây là những nội dung chính của đồ án Quy hoạch phân khu phường Hương Xuân (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 Thừa Thiên Huế phê duyệt để làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng và phát triển đô thị./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. HĐND thị xã;
- Chủ tịch, các PCT UBND thị xã;
- Ban QLDA ĐTXD khu vực;
- Phòng: QLĐT, TNMT, TCKH;
- UBND phường Hương Xuân;
- Văn phòng: CVP và CVKT;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Duy Hùng