

Số:1634/TTr-UBND

Hương Trà, ngày 14 tháng 5 năm 2024

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
phường Hương Văn, 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 2744/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hương Văn, 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) phường Hương Văn, 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 ranh giới: Khu vực lập quy hoạch bao gồm toàn bộ ranh giới tự nhiên của phường Hương Văn. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp phường Tứ Hạ và xã Quảng Phú huyện Quảng Điền;
- Phía Đông và phía Nam giáp phường Hương Xuân;
- Phía Tây giáp phường Hương Vân.

2. Quy mô:

a) Quy mô đất đai: Diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 1.416,93 ha.

b) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: khoảng 10.720 người.
- Dự báo đến năm 2045 khoảng: 20.000 người.

3. Tính chất:

- Là khu vực trung tâm của đô thị Hương Trà, một phần cửa ngõ của khu vực trung tâm đô thị Thừa Thiên Huế được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Là khu vực xây dựng các công trình hành chính, y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao; các chức năng hỗ trợ cho khu trung tâm đô thị Hương Trà, công trình công cộng, dịch vụ thương mại, các khu dân cư chỉnh trang và đất xây dựng các khu ở mới.

- Là khu vực xây dựng các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và các khu đô thị dịch vụ công nghiệp phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương và khu vực lân cận.

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

4. Mục tiêu:

- Thực hiện Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, 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;

- Phát triển đô thị, nâng cao hiệu quả năng lực và khai thác tối đa hiệu quả sử dụng quỹ đất đai, tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan, góp phần hoàn thiện quy hoạch chung đô thị. Rà soát các quỹ đất dự kiến phát triển nhằm tạo nguồn lực để phát triển hạ tầng, chỉnh trang đô thị, phát triển sản xuất, công trình công cộng, thương mại, nhu cầu ở mới, tạo nguồn vốn đầu tư phát triển đáp ứng hạ tầng xã hội. Phát huy, khai thác hiệu quả các giá trị văn hóa, du lịch của khu vực;

- Rà soát, bổ sung và hoàn thiện hệ thống cơ cấu các công trình dịch vụ công cộng, các thiết chế văn hoá, giáo dục, y tế, thể dục thể thao, ... trên cơ sở phân khu chức năng phù hợp với định hướng quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của đô thị Hương Trà trong thời gian đến;

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng, lập quy hoạch chi tiết xây

dựng, lập các dự án đầu tư và kêu gọi đầu tư.

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

a) Cải tạo, nâng cấp khu dân cư hiện trạng, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; 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 với hình ảnh đô thị hoàn chỉnh bằng những khu chức năng thích hợp với điều kiện môi trường sống xanh - sạch - đẹp, hướng đến xây dựng đô thị thông minh.

- Cải tạo cảnh quan, tạo thêm các giá trị cảnh quan đặc sắc, xây dựng đô thị với cấu trúc độc đáo, đáp ứng linh hoạt các nhu cầu đầu tư phát triển đô thị. Giữ gìn, tôn tạo cảnh quan sông Bò và môi trường thiên nhiên.

- Tạo dựng cấu trúc không gian đô thị, các vùng cảnh quan, các khu trung tâm, hệ thống không gian mở, các hướng nhìn chính và các điểm nhấn trong không gian của đô thị.

c) Phát huy và khai thác các giá trị di tích lịch sử văn hóa và các thế mạnh của địa phương để phát triển du lịch bền vững.

d) Từng bước di dời 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 dân cư.

e) Tăng cường, hoàn thiện các kết nối về giao thông, hạ tầng thiết yếu đô thị và đảm bảo kết nối các không gian chức năng đô thị tạo liên kết vùng. Phát triển có kế hoạch, lộ trình, duy trì liên tục khả năng tăng trưởng, phát triển của đô thị.

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

a) Giải pháp tổ chức không gian:

Dựa trên cấu trúc đô thị, tiềm năng phát triển của từng khu vực, quy hoạch được chia thành 03 phân khu như sau:

- Phân khu A: Quy mô khoảng 560,69 ha, dân số khoảng 14.000 người. Là trung tâm hành chính, văn hóa, thể dục thể thao, dịch vụ thương mại cấp đô thị. Là khu vực dân cư chỉnh trang kết hợp phát triển các khu đô thị mới, dịch vụ du lịch và các khu ở cao cấp; Phát triển các loại hình dịch vụ logistics gắn với khai thác vị thế đầu mối giao thông khu vực; Phát huy và bảo vệ cảnh quan sông Bò, di tích văn hóa lịch sử đình làng Văn Xá.

- Phân khu B: Quy mô khoảng 400,77 ha, dân số khoảng 6.000 người. Là khu vực phát triển công nghiệp với các loại hình phát triển chủ đạo là công nghiệp xanh, công nghiệp sạch cũng như khai thác thế mạnh của địa phương về sản xuất vật liệu xây dựng; Hình thành khu công nghiệp Tứ Hạ giai đoạn 2 và cụm công nghiệp Hương Văn 1 đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương; Phát triển các khu ở mới kết hợp với các dịch vụ phục vụ khu công nghiệp; Là khu vực dân cư chỉnh trang kết hợp xây dựng các công trình có mật độ thấp hỗ trợ cảnh quan khu vực; Hình thành bến xe khách đầu mối phía Tây khu vực trung

tâm đô thị Thừa Thiên Huế trong tương lai nhằm khai thác thuận lợi giao thông nút tách nhập đường bộ cao tốc và đường vành đai 3.

- Phân khu C: Quy mô khoảng 455,47 ha. Là khu vực phát triển công nghiệp gắn hình thành các cụm công nghiệp Hương Văn 2, Hương Vân – Hương Văn và dịch vụ khai thác; khai thác tài nguyên khoáng sản mỏ đá vôi Văn Xá; xây dựng nghĩa trang nhân dân thành khu vực và nghĩa trang nhân dân cấp vùng; là vùng bảo vệ cảnh quan đồi núi Văn Xá. Không phát triển dân cư mới tại phân khu này.

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 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 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:

+ 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:

- Trục Đông - Tây: Là các tuyến cao tốc Cam Lộ - La Sơn, tuyến Quốc lộ 1A, tuyến quy hoạch với các lộ giới 40m và 43m.

- Trục Bắc - Nam: Là đường tránh phía Tây thành phố Huế, đường vành đai 3, tuyến Tỉnh lộ 16, tuyến Tỉnh lộ 8C, tuyến quy hoạch lộ giới 40m.

- Các trục cảnh quan: Đường ven sông Bồ, đường quy hoạch lộ giới 36m, các trục cảnh quan gắn với các dải xanh và hành lang thoát nước.

7. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Hiện trạng		Quy hoạch 2045	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở	OHT,OM	265,66	18,75	295,05	20,82

STT	Loại đất	Ký hiệu	Hiện trạng		Quy hoạch 2045	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	0,00	0,00	13,19	0,93
3	Đất giáo dục	GD	3,60	0,25	5,54	0,39
4	Đất y tế	YT	0,26	0,02	0,23	0,02
5	Đất văn hóa	VH	0,50	0,04	1,33	0,09
6	Đất thể dục thể thao	TT	0,49	0,03	11,07	0,78
7	Đất cây xanh công cộng	CXCC	0,00	0,00	33,92	2,39
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	0,00	0,00	25,67	1,81
9	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	0,00	0,00	40,13	2,83
10	Đất sản xuất, kho bãi	SX	43,63	3,08	190,13	13,42
11	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng	KS	101,65	7,17	81,00	5,72
12	Đất đào tạo, nghiên cứu	NC	0,60	0,04	0,00	0,00
13	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	1,95	0,14	7,80	0,55
14	Đất dịch vụ thương mại	TM	18,12	1,28	92,13	6,50
15	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	TG, TN	1,13	0,08	1,13	0,08
16	Đất an ninh	AN	0,15	0,01	0,18	0,01
17	Đất quốc phòng	QP	10,50	0,74	7,88	0,56
18	Đất đường giao thông	GT	110,64	7,81	199,08	14,05
19	Đất bãi đỗ xe	P	0,00	0,00	7,60	0,54
20	Đất nghĩa trang (nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng)	NT	86,65	6,12	51,42	3,63
21	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTK	0,00	0,00	6,60	0,47
22	Đất sản xuất nông nghiệp	DNN	527,77	37,25	81,91	5,78
23	Đất lâm nghiệp	DLN	166,40	11,74	102,65	7,24
	<i>Rừng sản xuất</i>	<i>RSX</i>	<i>166,40</i>	<i>11,77</i>	<i>102,65</i>	<i>7,24</i>
24	Đất nuôi trồng thủy sản	DTS	8,19	0,58	0,00	0,00
25	Đất chưa sử dụng	CSD	23,40	1,65	128,62	9,08
26	Mặt nước, hồ ao, sông suối, thủy lợi	MN	45,64	3,22	32,67	2,31
TỔNG CỘNG			1416,93	100,00	1416,93	100,00

8. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

a) Nguyên tắc chung: Quản lý các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trên cơ sở tuân thủ các chỉ tiêu được khống chế đối với từng ô đất được thể hiện ở Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; đồng thời sẽ được tiếp tục cụ thể hóa ở các đồ án quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được

phê duyệt.

b) Các yêu cầu về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể:

b1. Đối với nhóm nhà ở hiện trạng, chỉnh trang và nhà ở mới:

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$. Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhà ở hiện trạng, chỉnh trang và nhà ở khu dân cư mới được nội suy để xác định theo quy định cụ thể như sau:

Diện tích lô đất (m^2 /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

- Chiều cao:

+ Đối với nhà ở hiện trạng, chỉnh trang: Chiều cao ≤ 05 tầng ($\leq 22,0m$).

+ Đối với nhà ở khu dân cư mới: Chiều cao ≤ 06 tầng ($\leq 26,0m$).

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 3,6$ lần (*hệ số cụ thể từng lô đất quy định tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch*).

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

- Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$;

- Chiều cao: ≤ 09 tầng;

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 4,5$ lần.

b.3. Đối với công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao:

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;

- Chiều cao: ≤ 5 tầng ($\leq 24,0m$);

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,0$ lần.

b.4. Đối với trụ sở cơ quan, an ninh:

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;

- Chiều cao: ≤ 5 tầng ($\leq 24,0m$);

- 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: $\leq 60\%$;

- Chiều cao: ≤ 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: $\leq 40\%$;

- Chiều cao: ≤ 3 tầng ($\leq 14m$);

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,2$ lần.

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

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 ($\leq 6m$);

- 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 ($\leq 14\text{m}$);

- 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 ($\leq 6\text{m}$);

- 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 ($\leq 24\text{m}$);

+ 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 $\geq 6\text{m}$ 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 $\geq 19\text{m}$, 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 được phép xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (khuyến khích lùi $\geq 1\text{m}$ nhằm bảo vệ kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị). Cao độ trần của tầng hầm đối với phần nằm ngoài chỉ giới xây dựng không được cao hơn cao độ vỉa hè và phải có giải pháp bố trí cây xanh phù hợp. Riêng đối với công trình nhà ở thấp tầng, tầng hầm phải được xây dựng tuân thủ chỉ giới xây dựng.

đ) Quy định về hành lang bảo vệ kênh mương: Đối với khu vực hiện trạng có khe, mương thoát nước qua khu dân cư, căn cứ chiều rộng mương để xác định khoảng lùi như sau:

- Trường hợp $< 2,0\text{m}$: công trình xây dựng cách tim của khe, mương thoát nước $1,0\text{m}$;

- Trường hợp $\geq 2,0\text{m}$ và $< 2,5\text{m}$: cho phép trùng;

- Trường hợp $\geq 2,5\text{m}$ và $< 5,0\text{m}$: lùi $\geq 1,0\text{m}$;

- Trường hợp $\geq 5,0\text{m}$ và $< 7,5\text{m}$: lùi $\geq 3,0\text{m}$;

- Trường hợp $\geq 7,5\text{m}$: lùi $\geq 5,0\text{m}$.

e) 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 sử dụng đất và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được ban hành kèm theo.

g) Quy định chuyển tiếp:

- Đối với các dự án đã và đang 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 Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hương Vân được phê duyệt thì áp dụng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) đã được 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.

09. Về điều kiện tách thửa đất đối với khu ở chính trang:

Đảm bảo điều kiện về tách thửa theo quy định và đáp ứng yêu cầu về hạ tầng đô thị của khu vực.

10. 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, 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 không chế thấp nhất: + 3,5m.

+ Cao độ không chế cao nhất: + 26,0m.

- Khu vực hiện trạng: Bám sát địa hình hiện trạng, san lấp những khu vực trũng chưa xây dựng và một số vùng thấp trũng ngập úng nhưng phải đảm bảo hài hòa với địa hình hiện trạng, những khu dân cư hiện hữu thì nâng cốt nền công trình để hạn chế ngập lụt.

- Khu vực xây mới: Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp. Khi xây dựng phát triển tại các khu vực ruộng trũng cần có giải pháp nâng cao độ nền hài hòa với khu vực xây dựng hiện có.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Bao gồm 2 lưu vực chính, hướng thoát về sông Bồ.

+ Lưu vực 1: Hướng thoát nước hồ Cù, đổ về sông Bồ.

+ Lưu vực 2: Hướng thoát nước ra hói 7 xã, đổ về sông Bồ.

- Khu vực hiện trạng cải tạo: Thoát nước chung, từng bước cải tạo thành hệ thống nửa riêng, tách nước thải về trạm xử lý.

- Khu vực xây mới: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, chế độ tiêu thoát tự chảy.

c) Quy hoạch giao thông:

- Mặt cắt 1-1 (*Đường bộ cao tốc Bắc – Nam, đoạn Cam Lộ - La Sơn có quy mô 6 làn xe*): Lộ giới 33,0m (0,75m + 3,0m + 11,25m + 3,0m + 11,25m + 3,0m + 0,75m).

- Mặt cắt 2-2 (*Quốc lộ 1: đường Lý Nhân Tông, đường Kim Phụng*): Lộ giới 54,0m (6,0m + 7,5m + 1,0m + 11,5m + 2,0m + 11,5m + 1,0m + 7,5m + 6,0m).

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 43,0m (8,5m + 10,5m + 5,0m + 10,5m + 8,5m).

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 43,0m (8,5m + 10,5m + 5,0m (dải phân cách giữa bố trí đường sắt đô thị chạy trên cao) + 10,5m + 8,5m).

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 40,0m (7,0m + 10,5m + 5,0m + 10,5m + 8,5m).

- Mặt cắt 5'-5': Lộ giới 40,0m (7,0m + 10,5m + 5,0m (dải phân cách giữa bố trí đường sắt đô thị chạy trên cao) + 10,5m + 8,5m).

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 36,0m (6,5m + 10,5m + 2,0m + 10,5m + 6,5m).

- Mặt cắt 7-7: Lộ giới 31,0m (3,0m + 1,5m + 10,0m + 2,0m + 10,0m + 1,5m + 3,0m).

- Mặt cắt 8-8: Lộ giới 26,0m (4,5m + 1,5m + 14,0m + 1,5m + 4,5m).

- Mặt cắt 8'-8': Lộ giới 26,0m (3,0m + 7,5m + 5,0m (dải phân cách giữa có đường sắt đô thị chạy trên cao) + 7,5m + 3,0m).

- Mặt cắt 9-9: Lộ giới 24,0m (3,5m + 1,5m + 14,0m + 1,5m + 3,5m).

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

- Mặt cắt 11-11: Lộ giới 16,5m (3,0m + 10,5m + 3,0m).

- Mặt cắt 12-12: Lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

- Đối với các đường kiệt hiện trạng trong khu dân cư còn lại: tối thiểu 5,5m.
- Đối với đường đi bộ; xe đạp: Các tuyến đường chính khu vực có lộ giới $\geq 23,0\text{m}$ hoặc trục cảnh quan tổ chức bố trí làn dành cho người đi xe đạp; Xây dựng các tuyến đường kết hợp với không gian xanh, không gian công cộng tạo nên cảnh quan đô thị văn minh, hiện đại.

c2. Giao thông đường thủy: Quy hoạch 01 bến thuyền du lịch tại vị trí cuối đường Thuận Thiên ra sông Bồ.

c3. Công trình giao thông:

- Bến xe khách đầu mỗi phía Tây đô thị trung tâm và dịch vụ kèm theo (giáp đường vành đai 3): Diện tích 6,63 ha (trong đó phạm vi thuộc phường Hương Văn có diện tích 5,60 ha).

- Bãi đỗ xe: Diện tích khoảng 7,60 ha (chỉ tiêu 3,8 $\text{m}^2/\text{người}$, phù hợp với nhiệm vụ là $>3,5\text{m}^2/\text{người}$).

d) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 8.800 $\text{m}^3/\text{ngđ}$. Nước cung cấp cho nhu cầu sinh hoạt lấy theo tiêu chuẩn cấp nước cho đô thị loại I, cấp cho 100% dân số với chỉ tiêu: 180 lít/người.ngđ. Các nhu cầu dùng nước khác tính toán theo tiêu chuẩn quy định.

- Nguồn nước: Lấy từ sông Bồ, sông Hương. Nguồn cấp từ các nhà máy nước Tứ Hạ, nhà máy nước Hương Vân, nhà máy nước Quảng Tế 1, nhà máy nước Quảng Tế 2, nhà máy 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.

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Các họng cứu hỏa được bố trí trên các đường ống cấp nước $\geq \text{Ø}100\text{mm}$, 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.

e) Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu phụ tải khu vực nghiên cứu thiết kế khoảng: 52.260kVA.

- 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 185 mm^2 . 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.

g) 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 8.100 $\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- + 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 10000-18000 $\text{m}^3/\text{ngđ}$) để xử lý đạt yêu cầu xả thải.

+ Hệ thống thu gom nước thải tại khu vực nghiên cứu là hệ thống nửa riêng và hệ thống riêng.

+ Đối với khu vực dân cư hiện có, nước thải sinh hoạt xử lý cục bộ qua bể tự hoại, sau đó chảy vào hệ thống thoát nước nửa riêng và thu gom về trạm xử lý.

+ Khu vực xây dựng mới, xây dựng hệ thống nước thải riêng hoàn toàn.

- Xử lý chất thải rắn: Chỉ tiêu rác thải là 1,3kg/người.ngđ, tỷ lệ thu gom 100%. Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định.

- Nghĩa trang: Các khu nghĩa địa hiện có định hướng khoanh vùng để đóng cửa và từng bước di dời về các khu nghĩa trang tập trung theo quy hoạch. Hình thành và mở rộng nghĩa trang nhân dân phường Hương Văn khoảng 25 ha (hiện trạng khoảng 4,7 ha) và nghĩa trang nhân dân cấp vùng khoảng 30 ha (tại khu vực núi Thế Đại, giáp Hương Văn, Hương Vân và Hương Bình).

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 bể dưới vỉa hè dọc theo hệ thống giao thông.

11. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Bảo vệ môi trường nguồn nước:

- Sông, hồ, khe, kênh trong khu quy hoạch được cải tạo, bảo vệ; tổ chức, cá nhân không được lấn chiếm, xây dựng mới các công trình, nhà ở trên mặt nước hoặc trên bờ tiếp giáp mặt nước hồ, khe, kênh đã được quy hoạch; hạn chế tối đa việc san lấp hồ trong đô thị, khu dân cư.

- Không được đổ đất, đá, cát, sỏi, chất thải rắn, nước thải chưa qua xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường và các loại chất thải khác vào nguồn nước mặt của sông, hồ, ao, kênh, mương.

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

c) Xử lý chất thải rắn: 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.

d) 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.

đ) 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 QCXDVN 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.

12. Các dự án ưu tiên đầu tư:

Để thực hiện và quản lý có hiệu quả quy hoạch cần phân kỳ đầu tư, ưu tiên các dự án đầu tư cần thiết để làm động lực phát triển đô thị có hiệu quả. Việc phân kỳ đầu tư và lộ trình thực hiện các dự án chiến lược được thể hiện cụ thể như sau: Cấm mốc thực địa theo quy hoạch được phê duyệt; Triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết các khu vực; Hoàn thiện cơ chế, chính sách thu hút vốn đầu tư các khu vực trung tâm hành chính, công cộng; Kêu gọi, thu hút đầu tư đẩy mạnh phát triển các ngành nghề như dịch vụ thương mại, logistics, du lịch, công nghiệp tiểu thủ công nghiệp.

- Phân kỳ đầu tư giai đoạn 1:

- + Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung.
- + Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung và chuẩn bị mặt bằng cho các khu trung tâm, thương mại, dịch vụ, y tế, giáo dục, thể dục thể thao...
- + Xúc tiến đầu tư các dự án thành phần, kêu gọi đầu tư các dự án Hạ tầng kỹ thuật (khu công nghiệp Tứ Hạ, các cụm công nghiệp Hương Văn 1, Hương Văn 2, Hương Văn – Hương Vân); thương mại dịch vụ, logistics; phát triển khu đô thị mới phường Hương Văn, khu đô thị tại phường Hương Văn – Hương Xuân, khu dân cư đô thị phường Hương Văn.

- Phân kỳ đầu tư giai đoạn 2:

- + Tiếp tục xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội
- + Tiếp tục xây dựng dựng hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- + Thực hiện rà soát tổng thể khu đô thị, điều chỉnh phù hợp với thực tiễn phát triển và cơ hội đầu tư dự kiến trong tương lai.

Các nội dung của đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hương Văn, 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) phường Hương Văn, 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**