

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư phía Tây Nam Quốc lộ 1A, phường Tứ Hạ,  
thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;  
Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 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 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 khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về  
việc ban hành Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 63/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh  
Thừa Thiên Huế ban hành Quy định về phân công, phân cấp và uỷ quyền công tác quản lý  
quy hoạch – kiến trúc xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1868/QĐ-UBND ngày 03 tháng 9 năm 2009 của UBND tỉnh  
Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tứ Hạ,  
huyện Hương Trà đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 (nay là phường Tứ Hạ, thị xã  
Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế);

Căn cứ Quyết định số 649/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2014 của Thủ tướng Chính  
phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung của thành phố Huế đến năm 2030 và  
tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 734/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2019 của UBND thị xã  
Hương Trà về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân  
cư phía Tây Nam Quốc lộ 1A, phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Công văn số 2404/SXD-QHKT ngày 23 tháng 9 năm 2019 của Sở Xây dựng  
tỉnh Thừa Thiên Huế về việc góp ý nội dung Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Nam  
Quốc lộ 1A (CMT8), thuộc phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà;

Căn cứ Tờ trình số 712/TTr-QLDA ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Ban Quản lý dự  
án Đầu tư Xây dựng Khu vực thị xã Hương Trà đề nghị thẩm định, phê duyệt Quy hoạch  
chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây Nam Quốc lộ 1A, phường Tứ Hạ, thị xã  
Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 941/BC-QLĐT ngày  
28/10/2019 về Kết quả thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư  
phía Tây Nam Quốc lộ 1A, phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây Nam Quốc lộ 1A, phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây Nam Quốc lộ 1A, phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô:**

- Vị trí: Thuộc tổ 5 và tổ 6 phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;

- Phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Tây Bắc tiếp giáp đường định hướng quy hoạch chung 36m;

+ Phía Đông Nam tiếp giáp đường Trần Thánh Tông và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Đông Bắc tiếp giáp QL1A (CMT8) và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây Nam tiếp giáp hệ thống thủy lợi và đất nông nghiệp hiện trạng.

- Quy mô: Đất đai khoảng 19,6 ha; dân số khoảng 1.800 người;

**3. Mục tiêu và tính chất của khu vực lập quy hoạch:**

- Từng bước cụ thể hóa định hướng trở thành đô thị động lực của thành phố Huế và đồng thời đáp ứng nhu cầu xã hội, đảm bảo quản lý trong quá trình phát triển.

- Thuộc khu vực trung tâm thị xã, phù hợp các tiêu chí phát triển đô thị từ loại 4 trở lên. Kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông quốc gia; chỉnh trang và phát triển khu dân cư đô thị, đáp ứng được nhu cầu về đất ở và nhà ở hiện trạng.

**4. Đánh giá hiện trạng:**

Trên cơ sở phân tích và đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, đất xây dựng, dân số, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; nghiên cứu quy hoạch chung thị trấn Tứ Hạ mở rộng (cũ); quy hoạch chung thành phố Huế mở rộng và một số quy hoạch chi tiết trên địa bàn (Chương II của phần thuyết minh quy hoạch), việc hình thành một khu ở mở rộng và chỉnh trang là cần thiết, phù hợp quy hoạch đã được phê duyệt và những định hướng phát triển đô thị của địa phương

**5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:**

- Cơ cấu sử dụng đất:

+ Đất công cộng, dịch vụ: Khoảng 8% – 12%;

+ Đất các loại: Khoảng 45% – 55%;

+ Đất cây xanh công cộng: Khoảng 8% – 12%;

+ Đất giao thông kết hợp HTKT: Khoảng 25% - 35%.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất công cộng, dịch vụ: 1,5m<sup>2</sup>/người – 2m<sup>2</sup>/người;

+ Đất ở: 45m<sup>2</sup>/người - 55m<sup>2</sup>/người;

+ Đất cây xanh công cộng: 3m<sup>2</sup>/người - 5m<sup>2</sup>/người.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu: Chiếm 60%.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa đối với từng lô đất: Nhà ở liên kế từ 50% đến 84%; cụ thể đối với mỗi lô được nội suy theo QCXDVN 01/2008/BXD của Bộ Xây dựng; đất công cộng, thương mại, dịch vụ ... tối đa 45%; đất cây xanh và đất hạ tầng kỹ thuật ≤ 5%.

- Hệ số sử dụng đất: Trung bình 1,5 – 2,5 lần; tối đa 4 lần.

- Chiều cao xây dựng: Biệt thự ≤ 3 tầng; nhà liên kế ≤ 5 tầng; đất công cộng, dịch vụ, thương mại... tối đa 9 tầng; đất cây xanh và đất hạ tầng kỹ thuật ≤ 01 tầng; mặt chính của nhà ở và công trình trong các ngõ (hẻm) có lộ giới ≤ 6 m cao không quá 4 tầng.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Mặt đường thiết kế theo yêu cầu của mặt đường đô thị với các thông số: Tải trọng tính toán 10 tấn; loại mặt đường A1; môđun đàn hồi yêu cầu Eyc = 1200 daN/cm<sup>2</sup>; tải

trọng trục 10 tấn. Các yêu cầu về vận tốc tính toán < 60 km/h; bề rộng làn ô tô thiết kế từ 3,5 đến 3,75m; bề rộng làn xe đạp 1,5m; bề rộng làn đi bộ 0,75m; độ dốc dọc đường  $I_{max} = 3,5\%$ ; độ dốc ngang đường 2%. Bán kính cong bó vỉa tại các vị trí giao nhau của đường phố tối thiểu phải đảm bảo 12,0m đối với đường phố cấp khu vực; từ 4,0m đến 6,0m đối với đường phố cấp nội bộ.

+ Cấp điện đảm bảo điện áp đề đầu nối, phân phối đạt tiêu chuẩn sử dụng điện từ ngắn hạn đến dài hạn 110- 450(kWh/người); phụ tải tính toán từ 55-150 (KW/1000 người).

+ Cấp nước đảm bảo  $Q = 100$  l/người. ngày.đêm - 150l/người.ngày.đêm.

+ Tiêu chuẩn thải nước sinh hoạt tính toán cho 1 người trong 1 ngày đêm lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt theo các giai đoạn quy hoạch của đô thị;

+ Vận tốc nước mặt thoát qua đường kính ống từ 300mm đến 400mm đạt 0,8m/s; đường kính từ 600mm đến 800mm đạt 0,95m/s; ống có đường kính từ 900mm đến 1200mm đạt 1,15m/s (các điểm đầu nối với hệ thống hiện trạng phải đảm bảo không ứ đọng do làm thay đổi vận tốc dòng chảy đã thiết kế ban đầu).

+ Mạng lưới công trình ngầm bố trí dọc theo mạng lưới các tuyến đường. Trong phạm vi phần đất giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng ưu tiên bố trí, đầu nối hạ tầng kỹ thuật từ ngoài hàng rào vào và các loại cáp ngầm. Khoảng cách an toàn theo chiều ngang và chiều đứng giữa các công trình ngầm và cây xanh theo quy chuẩn hiện hành.

- Các yêu cầu về thiết kế đô thị khác theo quy định hiện hành.

## 6. Nội dung quy hoạch:

### 6.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Trong tổng thể 19,6 ha của khu vực lập quy hoạch, tổ chức phân chia theo chức năng là một phần của một đơn vị ở gồm các loại đất công cộng, dịch vụ thương mại, đất ở mới và chỉnh trang, đất cây xanh - mặt nước, đất giao thông, bên bãi và hạ tầng kỹ thuật khác theo khu vực hợp lý nhằm phục vụ nhu cầu khu ở, phát triển nhà ở.

Các lô đất ở được bố trí liên kế thành từng dãy chủ yếu theo hướng Đông Bắc – Tây Nam và hướng Đông Nam – Tây Bắc rất thuận lợi để chọn hướng nhà, khắc phục được hướng nắng mùa hè sẽ không chiếu thẳng góc vào mặt chính diện của nhà nên các lô theo hướng này cũng thuận lợi để thiết kế về thông gió và chiếu sáng cho ngôi nhà.

Với ưu thế về không gian cảnh quan cây xanh và mặt nước tác động trực tiếp đến khu quy hoạch, kết hợp cải tạo chỉnh trang trực cây xanh cảnh quan, mặt nước dọc theo hệ thống thoát nước mặt nên rất phù hợp để tạo ra được những không gian đẹp, sinh động.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi quy hoạch.

| STT              | Loại đất                        | Diện tích (ha) | Mật độ XD (%)                       | Tỷ lệ (%)     | Số tầng      |
|------------------|---------------------------------|----------------|-------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>I</b>         | <b>Đất ở</b>                    | <b>8.35</b>    | <b>50 - 84</b>                      | <b>42.6</b>   |              |
| 1                | Đất ở liền kế                   | 4.10           | nội suy theo QCXDVN 01/2008/BXD của | 20.9          | 2 - 5        |
| 2                | Đất ở biệt thự                  | 0.48           |                                     | 2.4           | 2 - 3        |
| 3                | Đất ở tái định cư               | 0.24           |                                     | 1.2           | 2 - 5        |
| 4                | Đất ở hiện trạng                | 3.54           |                                     | 18.1          | 2 - 5        |
| <b>II</b>        | <b>Đất trụ sở hiện trạng</b>    | <b>0.76</b>    | <b>45</b>                           | <b>3.9</b>    | <b>2 - 3</b> |
| <b>III</b>       | <b>Đất công cộng, DV đô thị</b> | <b>1.21</b>    | <b>45</b>                           | <b>6.2</b>    | <b>2 - 9</b> |
| 1                | Đất công cộng mới               | 0.86           | 45                                  | 4.4           |              |
| 2                | Đất cơ sở SXKD hiện hữu         | 0.34           | 45                                  | 1.8           |              |
| <b>IV</b>        | <b>Đất cây xanh - mặt nước</b>  | <b>1.83</b>    | <b>5</b>                            | <b>9.3</b>    | <b>1</b>     |
| <b>V</b>         | <b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>     | <b>0.50</b>    |                                     | <b>2.6</b>    | <b>1</b>     |
| <b>VI</b>        | <b>Đất giao thông</b>           | <b>6.94</b>    |                                     | <b>35.4</b>   |              |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                                 | <b>19.59</b>   |                                     | <b>100.00</b> |              |

## **6.2. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan quy hoạch.**

Tổng thể khu vực gồm các không gian chính như khu nhà ở biệt thự, ở liên kế (kể cả tái định cư); ở chính trang; khu cây xanh – mặt nước; khu công cộng – dịch vụ và công trình khác hiện hữu.

Tiếp cận thuận lợi với hai trục chính của đô thị là đường Cách mạng tháng Tám và đường Kim Trà; các tuyến mới, đường nội bộ được bố trí hợp lý và kết nối tuần hoàn nhau.

Phương án bố trí mặt bằng tổng thể phân lô đất ở gồm: 14 lô đất ở biệt thự, 372 lô đất ở liên kế (trong đó có 21 lô đất ở tái định cư); diện tích mỗi lô đảm bảo phù hợp với nhu cầu thực tế, chỉnh trang hiện trạng và quy định hiện hành. Cao 1 - 4 tầng, tối đa 5 tầng, khuyến khích các dạng nhà ở có mái ngói, đề xuất từ một số mẫu nhà để người dân tham khảo, lựa chọn xây dựng nhằm tạo tính đồng bộ trong khu quy hoạch.

- Đất ở liên kế: Diện tích khoảng 4,34ha, diện tích mỗi lô từ 88,65m<sup>2</sup> đến 212,09m<sup>2</sup>.

- Đất ở biệt thự: Diện tích khoảng 0,48ha, diện tích mỗi lô từ 294m<sup>2</sup> đến 512,5m<sup>2</sup>.

- Đất ở tái định cư: Diện tích khoảng 0,24ha, diện tích mỗi lô từ 78,33m<sup>2</sup> đến 221,96m<sup>2</sup>.

- Đất công viên cây xanh cảnh quan kết hợp bố trí một số điểm dừng đỗ xe nhằm tăng khả năng tiếp cận và giải quyết nhu cầu về trật tự đô thị. Đầu tư xây dựng một số điểm tiêu cảnh tạo điểm nhấn biểu hiện cho khu dân cư đô thị xanh, hiện đại. Tôn tạo, chỉnh trang những công trình hiện trạng; các công trình dịch vụ thương mại được bố trí khu vực trung tâm của khu quy hoạch, tạo công trình điểm nhấn nhằm tăng thêm tính phong phú và đa dạng cho một khu ở mới có chất lượng cuộc sống tốt, phù hợp cho công năng chính.

- Các công trình dịch vụ công cộng hiện hữu đã phù hợp nhu cầu cho khu ở chỉnh trang và mở rộng, kết nối được giao thông giữa đối nội và đối ngoại phục vụ nhu cầu của người dân lưu thông tuần hoàn với các trục đường Cách mạng tháng Tám, đường Kim Trà các tuyến mới khác trong khu vực.

- Các công trình hạ tầng xã hội hiện hữu đã phù hợp phạm vi ranh giới và bán kính phục vụ theo quy định.

- Các điểm dừng đỗ xe được bố trí với diện tích hợp lý, vị trí thuận tiện cho sử dụng, trong khu công trình công cộng và khu công viên cây xanh.

- Điểm thu gom rác cho khu dân cư và khu vực lân cận bố trí hợp lý trong khu cây xanh và khu đất công cộng.

- Kiểu dáng kiến trúc, chức năng sử dụng đất các công trình được thiết kế theo công năng sử dụng; tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định quản lý đã ban hành.

## **6.3. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.3.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:**

- San đắp nền bảo đảm thoát nước mặt, giao thông thuận lợi và an toàn. Tuân theo quy định về độ dốc tim đường, nút giao cắt đường (theo bảng 46 điều 8.24 của tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 4449: 1987 - Tiêu chuẩn thiết kế Quy hoạch xây dựng đô thị).

- Khi xác định cao độ thiết kế mặt nền đô thị phải bảo đảm yêu cầu sau đây:

+ Tận dụng đến mức tối đa địa hình thiên nhiên, bảo vệ lớp đất màu, cây xanh, thảm cỏ hiện có. Thoát nước mặt nhanh nhưng không để mặt đất bị rửa trôi, xói mòn, đặc biệt là khu vực nước đổ ra sông Bò. Hạn chế đến mức tối đa khối lượng đào đắp đất.

+ Sau khi san nền không để gây ra hiện tượng đất trượt, lún, dâng cao mực nước ngầm. San nền cần bám vào cao độ hiện trạng khu vực, đảm bảo thoát nước cho khu vực.

- Căn cứ theo bản đồ hiện trạng khu vực, xác định hướng thoát nước chính của khu quy hoạch là theo hướng từ Đông Bắc sang Tây Nam và Đông Nam.
- Phù hợp cao độ không chệch các tuyến đường và cao độ thiết kế san nền từng khu vực.
- Khi san nền cần đào bóc lớp hữu cơ và kết hợp tận dụng lại để trồng cây xanh.
- Hệ thống thoát nước mặt và nước thải sinh hoạt thoát độc lập với nhau, trường hợp nước thải sinh hoạt từ các hộ dân sau khi xử lý đảm bảo quy định về chất lượng nước thải và muốn đầu nối vào hệ thống thoát nước mặt phải có sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan quản lý theo phân cấp.

### 6.3.2. Quy hoạch giao thông:

Các tuyến giao thông trong khu vực đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa trong và ngoài khu vực quy hoạch, giữa các khu chức năng với nhau, đảm bảo các chỉ tiêu, tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật. Điểm đỗ xe bố trí gần các công trình công cộng và trong các khu cây xanh, công viên.

Đầu nối giao thông đối ngoại liền kề từ CMT8 (QL1A) với trục Kim Trà, với các trục 24m và 36m.

Có 17 tuyến giao thông, với tổng chiều dài các tuyến giao thông giới hạn trong khu quy hoạch có mặt đường bề rộng từ 7,5m trở lên khoảng 4,29km; rộng 5,5m khoảng 0,22km và rộng 5m khoảng 0,17km; 01 trục thoát hiểm 4m dài khoảng 60m; cụ thể bao gồm 6 loại mặt cắt như sau:

- Mặt cắt 1 – 1:  $B = 24,0m = 6,0 + 14,0 + 6,0$  (m);
- Mặt cắt 2 – 2:  $B = 16,5m = 3,0 + 10,5 + 3,0$  (m);
- Mặt cắt 3 – 3:  $B = 13,5m = 3,0 + 7,5 + 3,0$  (m);
- Mặt cắt 4 – 4:  $B = 11,0m = 2,75 + 5,5 + 2,75$  (m);
- Mặt cắt 5 – 5:  $B = 5,0m = 0,0 + 5,0 + 0,0$  (m);
- Mặt cắt 6 – 6:  $B = 4,0m = 0,0 + 4,0 + 0,0$  (m);
- Mặt cắt C – C:  $B = 36,0m = 6,0 + 10,5 + 3 + 10,5 + 6$  (m);

### 6.3.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt:

Trên cơ sở hiện trạng khu vực; biểu đồ cường độ mưa tại Thừa Thiên Huế. Giải pháp san nền, giao thông, đối chiếu tiêu chuẩn ngành: TCVN 7957 - 2008: Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế; quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành có liên quan. Giải pháp thiết kế quy hoạch đề xuất phù hợp các nội dung sau:

- Hệ thống thoát nước được xây dựng mới, đảm bảo vệ sinh môi trường cho khu vực, hệ thống thoát nước được xây dựng đồng bộ theo hệ thống thoát nước chung.
- Mạng lưới thoát nước mặt khu vực được vạch tuyến dựa trên nguyên tắc sao cho nước mặt thoát một cách nhanh nhất. Mạng lưới thoát nước mặt phân bố đều trong khu vực, gắn kết với hệ thống sông ngòi hiện trạng.
  - Hướng thoát nước chính của khu vực là theo hướng Tây Nam – Đông Bắc.
  - Nước trên bề mặt được dẫn thoát qua hệ thống cống BTCT đặt dọc theo hè đường với đường kính D400mm – D1000mm. Khoảng cách giữa các hố ga từ 25m - 50m.
  - Bố trí hợp lý 01 trạm xử lý nước thải trước khi thải ra sông Bồ nhằm đảm bảo thoát nước của khu vực một cách nhanh chóng (trạm xử lý và cửa xả thải là ra hẻm Kim Trà trước khi đổ vào sông Bồ.
  - Nước thải sinh hoạt của các hộ gia đình và khu vực công cộng dịch vụ cần được đưa vào bể xử lý theo quy định trước khi thải ra hệ thống cống thoát nước chung.
  - Đối với hệ thống mương thủy lợi hiện trạng trong phạm vi quy hoạch được chuyển đổi, cải tạo lại để đảm bảo nhu cầu sử dụng ổn định sau khi hình thành khu dân cư.

- Hạ lưu hói Kim Trà chọn phương án xây mương hở, xây kè chắn đất tạo cảnh quan thông thoáng, hợp lý cho hai bờ kè.

#### 6.3.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Trên cơ sở hiện trạng, khu vực quy hoạch đã có hệ thống ống nhựa HDPE đường kính  $D = 200\text{mm}$  dọc đường CMT8;  $D = 75$ ,  $D = 90\text{mm}$  dọc đường Kim Trà và các tuyến đường ngõ phố hiện trạng.

Căn cứ tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 33: 2006 "Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế" ngày 17/03/2006 của Bộ Xây dựng. Thông tư số 10/TT-LB ngày 31/12/1994 của liên bộ Nội vụ- Xây dựng hướng dẫn cấp nước chữa cháy đô thị; các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế hiện hành có liên quan.

Giải pháp thiết kế quy hoạch đề xuất phù hợp nhu cầu (*xem phụ lục đính kèm*):

- Mạng lưới đường ống bố trí theo mạng lưới kết hợp mạch vòng, có tính đến sự phát triển các khu dân cư lân cận trong tương lai. Tuyến ống chính cấp nước  $D160\text{mm}$  và  $D110\text{mm}$ , các tuyến ống nhánh  $D90\text{mm}$ ;  $D63\text{mm}$ . Hạng cứu hỏa được bố trí 07 cái với bán kính phục vụ  $<120\text{m}$ .

#### 6.3.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng công cộng:

Hiện trạng, khu quy hoạch chưa có hệ thống cấp điện và chiếu sáng công cộng;

Căn cứ tính toán gồm hệ thống nguồn cấp kết nối mở rộng từ hệ thống hiện trạng; tiêu chuẩn 11 TCN 19: 1984 - Quy phạm trang bị điện, hệ thống đường dây dẫn điện; TCVN 5828: 1984 - Đèn chiếu sáng đường phố – yêu cầu kỹ thuật; TCVN 4088: 1985 - Quy phạm an toàn lưới điện trong xây dựng; TCVN 4758: 1989 - Tiêu chuẩn kỹ thuật về nối đất và nối không các thiết bị; Các tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành; các tiêu chuẩn liên quan đến bảo vệ môi trường sinh thái và mỹ quan.

Giải pháp thiết kế:

- Nguồn cung cấp kết nối với từ đường dây 22KV hiện trạng qua khu vực quy hoạch.
- Xây dựng mới 2 TBA 22KV/0,4- 630KVA tại công viên cây xanh. Xây dựng đường dây hạ thế 0.4KV đi ngầm dọc theo tuyến đường để cấp điện sinh hoạt.
- Xây dựng hệ thống chiếu sáng đồng bộ đảm bảo quy chuẩn; trị số điện trở của trang bị nối đất yêu cầu  $\leq 10\Omega$ ; trong khu quy hoạch xây dựng hệ thống cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng đi ngầm nhằm đảm bảo mỹ quan cho khu vực. Chiếu sáng dùng loại đèn LED - 150W; dây chiếu sáng đi ngầm. Đèn hoạt động tự động 2 chế độ được điều khiển theo tử điều khiển chiếu sáng. Cấp chiếu sáng các tuyến đường: Cấp B; độ rọi trung bình trực chính  $1,2\text{CD}/\text{m}^2$ ; các trục nội bộ  $0.4 - 0.6\text{CD}/\text{m}^2$ .

#### 6.3.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

Hiện trạng khu đất chỉ có hệ thống cáp quang đi ngang qua (dọc đường CMT8).

Căn cứ xác định quy mô hệ thống theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 33: 2011/BTTTT về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông do Bộ trưởng Bộ Thông tin và Truyền thông ban hành.

Nguồn cấp từ các trạm hiện có quanh khu vực, các tuyến cáp quang bố trí dọc các tuyến đường trong khu quy hoạch. Mạng lưới được xây dựng theo tuyến cáp quang nhánh ngầm dọc theo đường quy hoạch; bố trí số tủ cáp chuyển mạch MDF phù hợp nhu cầu. Mạng lưới cáp ngầm từ tủ cáp đến các thuê bao, vị trí và dung lượng tủ cáp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành về nguồn cấp và phương án đấu nối.

Hạ tầng viễn thông đáp ứng nhu cầu trên 95% dân số trong khu quy hoạch được phủ sóng thông tin di động và có trên 20 thuê bao Internet/100 dân (băng rộng cố định và băng rộng di động).

#### 6.3.7. Giải pháp thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

\* Thoát nước thải sau khi đã được xử lý đảm bảo các thông số quy định trước khi thải ra môi trường tự nhiên:

- Hướng thoát nước: Theo quy hoạch thoát nước mặt của khu vực và thải qua 01 cửa xả nước mặt nêu trên.

- Trước mắt khi chưa được đầu tư xây dựng đồng bộ toàn khu vực liên kế, để giải quyết thoát nước thải cho khu vực mỗi hộ dân, chủ sở hữu công trình phải đầu tư xây dựng hệ thống thu gom, xử lý trong phạm vi đất được sở hữu trước khi đưa vào hệ thống chung. Khuyến khích áp dụng công nghệ tiên tiến xây dựng Trạm xử lý nước thải cục bộ để giảm diện tích chiếm đất, ảnh hưởng cảnh quan và môi trường.

- Kết hợp xã hội hóa để đầu tư xây dựng các tuyến cống thoát, giếng kiểm tra tại các điểm chuyển hướng, giao nhau và trên dọc tuyến, khoảng cách giữa các giếng theo quy định dọc các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải để xử lý cục bộ.

\* Quản lý chất thải rắn: Xây dựng 01 điểm trung chuyển chất thải rắn theo quy định tại khu cây xanh công cộng; đối với công trình và từng khu nhà ở phải xây dựng hệ thống thu gom và phân loại rác đưa vào bể rác cho từng đơn nguyên; rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp theo giờ cố định bằng xe thu gom chung của khu vực. Tại các nơi công cộng, khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 50 m/1 thùng.

\* Nhà vệ sinh công cộng: Có thể xem xét nhu cầu thực tiễn để quyết định bổ sung đầu tư nhà vệ sinh công cộng tại khu vực đất cây xanh công cộng, quy mô diện tích của nhà vệ sinh công cộng sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển khai dự án.

\* Nghĩa trang: Sử dụng theo quy hoạch nghĩa trang hiện có của thành phố, của địa phương; trước mắt khu vực nghĩa địa liên kế phải được đóng cửa, không tiếp tục lấp đầy hoặc mở rộng quy mô, địa phương xây dựng kế hoạch để di chuyển theo quy hoạch. Các ngôi mộ hiện trạng tạm thời chỉnh trang khuôn viên hợp lý theo hướng tạo quỹ đất cây xanh các ly khu dân cư.

#### 6.3.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

Việc đánh giá tác động môi trường bao gồm việc nghiên cứu các yếu tố môi trường hiện tại và dự báo các yếu tố môi trường sau khi triển khai thực hiện quy hoạch. Việc xây dựng sẽ làm thay đổi diện mạo của khu vực do sự hình thành các dãy nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống công trình dịch vụ, công cộng. Quá trình tác động đến môi trường của quy hoạch được phân thành 2 giai đoạn: giai đoạn chuẩn bị, giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng (hệ thống HTKT, công trình) và giai đoạn khu đất đi vào hoạt động.

Tác động của môi trường sẽ được đánh giá riêng cho từng giai đoạn trên.

Khi triển khai lập dự án đầu tư, Chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định 18/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14/2/2015 quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

Các phương án bảo vệ môi trường đối với Dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường:

- Lập kế hoạch và phương án giảm thiểu tác động xấu đến môi trường (đất, nước, tiếng ồn, đời sống của người dân,...) trong suốt quá trình thực hiện dự án.

- Có giải pháp thi công riêng đối với vị trí tiếp giáp các hộ dân khu vực tự cải tạo. Đảm bảo giảm thiểu thiệt hại do việc thi công dự án gây ra.

- Xây dựng kế hoạch và thực hiện giám sát môi trường trong suốt quá trình triển khai dự án theo quy định về môi trường. Trong quá trình thực hiện phải có kiểm tra, giám sát của nhân viên kiểm định môi trường để có biện pháp xử lý kịp thời, nhằm hạn chế ô nhiễm môi trường và làm cho môi trường sống tốt hơn.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ bảo vệ môi trường trong suốt thời gian triển khai công tác xây dựng của dự án và khi dự án đi vào hoạt động.

#### **6.4. Thiết kế đô thị**

\* Các công trình điểm nhấn: Các công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng và không gian cây xanh mặt nước tạo thành một chuỗi để vừa xử lý thoát nước mặt vừa chỉnh trang vừa kết nối không gian cho khu ở cũ và mới.

\* Xác định chiều cao xây dựng công trình: Nhà ở tối đa 05 tầng; công trình công cộng: 01 - 02 tầng; công trình dịch vụ thương mại: tối đa 09 tầng.

\* Khoảng lùi công trình, trên từng tuyến đường, nút giao thông:

- Đối với các trục đường đối ngoại (CMT8, Kim Trà, các trục mới 24m và 36m):

+ Các công trình công cộng, dịch vụ thương mại xây dựng dọc theo các trục đường này tuân thủ khoảng lùi 10m theo quy định. Đối với các công trình dịch vụ thương mại tại các góc giao giữa các trục đường chính: tối thiểu 6 m.

- Đối với các trục đường khác: Nhà ở riêng lẻ và biệt thự thực hiện theo Quy chế 475/QC-UBND ngày 06/3/2014 của UBND tỉnh và các quy định liên quan hiện hành

\* Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

- Khối tích công trình:

+ Khi thiết kế xây dựng công trình cần đặc biệt chú ý tới khối tích, khoảng lùi, tầng cao diện tích chiếm đất. Các công trình kiến trúc trên các trục không gian được thiết kế như một điểm nhấn và có ý nghĩa như điểm kết chặn trục đóng mở không gian. Các công trình trong khu đất công cộng, thương mại dịch vụ được hợp khối để tạo nên bộ mặt kiến trúc công trình mang tính điểm nhấn và tạo ra các không gian mở đón các hướng nhìn đồng thời tạo sự sắp xếp có tính trật tự hài hòa cho đô thị.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo:

+ Đối với các khu thương mại, dịch vụ, công trình có chức năng hỗn hợp: Hình thức kiến trúc hiện đại, có tính đặc trưng, chú trọng đến việc tổ hợp hình khối kiến trúc. Khuyến khích việc sử dụng có tính kết khối của các dãy nhà. Đối với kiến trúc nhà ở: Sử dụng một số mẫu nhà, kết hợp giữa nhà ở độc lập và tổ hợp song lập, dãy nhà có cùng công năng... nhằm tạo tính đồng đều cho chất lượng kiến trúc khu ở của đô thị. Sử dụng kiến trúc hiện đại có mái dốc. Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí và sử dụng các mảng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng.

- Đối với biển quảng cáo, bảng hiệu: Đối với nhà ở có kết hợp dịch vụ thương mại nhỏ thì thiết kế mẫu biển hiệu và vị trí đặt thống nhất, hài hòa với mặt đứng công trình.

\* Hệ thống cây xanh mặt nước và công viên nhỏ:

- Bố cục cây xanh công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của điều kiện vi khí hậu trong công trình.

- Tổ chức không gian xanh phải tận dụng, khai thác, lựa chọn thích hợp, phải kết hợp hài hòa với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: theo tuyến, theo điểm, theo diện rộng...



- Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp, không ảnh hưởng đến hoạt động TDDT của người dân khu vực. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng cho các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

- Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; cây thân mộc, dáng đẹp; cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu sắc phong phú; không có quả gây hấp dẫn côn trùng; cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu.

- Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hòa, có tính tương phản vừa có tính tương tự, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

- Kích thước chỗ trồng cây được quy định như sau: Cây hàng trên hè, hố để trồng có ô bao quanh thống nhất kích thước và cạnh tối thiểu 1,2m. Chúng loại cây và hình thái ô trồng phải đồng nhất trên tuyến đường, hình thành hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố.

- Đối với các tuyến đường trục chính nên trồng các loại cây có chiều cao 10-15m (khoảng cách cây trồng 12m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường 0,8m) hoặc loại cây có chiều cao >15m (khoảng cách cây trồng 15m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường 1 m); Đối với các tuyến đường còn lại nên trồng các loại cây có chiều cao <10m (khoảng cách cây trồng từ 4m đến 8m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường từ 0,6m) hoặc loại cây có chiều cao 10-15m (khoảng cách ô cây 12m, cách lề đường tối thiểu 0,8m);

- Tại một số công trình công cộng có mảng tường rộng, không gian thoáng..., có thể nghiên cứu, thiết kế bố trí trồng cây dây leo để tạo thêm nhiều mảng xanh cho đô thị, có khung với chất liệu phù hợp cho dây leo để bảo vệ công trình.

- Cây xanh được trồng cách các góc phố từ 5m - 8m tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất phù hợp theo góc vát và bán kính theo bó vỉa hè, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn và an toàn giao thông; cách các họng cứu hỏa trên đường 2m - 3m, cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga 1m - 2m.

\* Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:

- Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp cho các khu chức năng khác nhau.

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị.

## **6. Khái toán đầu tư hạ tầng thiết yếu:**

Tổng giá trị: **178 710 786 000 đồng.**

*(Một trăm bảy mươi tám tỷ, bảy trăm mười triệu, bảy trăm tám mươi sáu ngàn đồng).*

Trong đó:

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| - Chi phí xây lắp:         | 127 287 530 000 đồng; |
| - Chi phí Thiết bị:        | 994 406 000 đồng;     |
| - Chi phí quản lý:         | 2 475 841 000 đồng;   |
| - Chi phí tư vấn xây dựng: | 6 707 007 000 đồng;   |
| - Chi phí khác:            | 6 817 749 000 đồng;   |
| - Chi phí dự phòng:        | 14 428 253 000 đồng.  |
| - Chi phí GPMB:            | 20 000 000 000 đồng;  |

**Điều 2.** Phân công trách nhiệm cụ thể đối với một số công việc như sau:

- Phòng Quản lý Đô thị có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Chủ đầu tư tổ chức lập Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết phù hợp Quyết định này. Chủ trì phối hợp với Chủ đầu tư, UBND phường Tứ Hạ, tổ chức công bố quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân liên quan biết để thực hiện. Hướng dẫn Chủ đầu tư phát hành hồ sơ, cập nhật vào cơ sở dữ liệu GIS Huế để sử dụng hồ sơ đồng bộ, đảm bảo quy định.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường triển khai công tác cập nhật dữ liệu địa chính theo quy hoạch và tổ chức quản lý đất đai theo quy định; phối hợp các cơ quan liên quan để quản lý quy hoạch, triển khai lập các dự án đầu tư theo đúng quy hoạch đã phê duyệt.

- Chủ đầu tư tiếp tục phối hợp Phòng Quản lý Đô thị và UBND phường Tứ Hạ tổ chức lập, thẩm định và trình phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới theo quy hoạch để triển khai kịp thời. Giao chủ đầu tư - Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực thị xã Hương Trà triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định hiện hành.

- UBND phường Tứ Hạ tổ chức tuyên truyền, công khai và tổ chức quản lý quy hoạch theo thẩm quyền đảm bảo quy định của pháp luật.

- Căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ của ngành và lĩnh vực được phân công, các cơ quan liên quan khác có trách nhiệm phối hợp thường xuyên với Chủ đầu tư, UBND phường Tứ Hạ, phòng Quản lý Đô thị và phòng Tài nguyên - Môi trường để tổ chức thực hiện quy hoạch theo quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân Thị xã, Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực thị xã Hương Trà, các Trưởng phòng: Quản lý Đô thị, Tài Chính-Kế hoạch, Tài nguyên-Môi trường, Kinh tế; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất; Chủ tịch UBND phường Tứ Hạ và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như điều 4 của Quyết định;
- Th.trực Thị ủy; Th.trực HĐND;
- Chủ tịch và các PCT.UBND thị xã;
- Công thông tin điện tử;
- Chánh VP UBND thị xã;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**