

Số: 1632 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 19 tháng 6 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Phường Hương Xuân, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

- Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;
Căn cứ 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 và tầm nhìn đến năm 2045;
Căn cứ Nghị Quyết số 06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Bộ Chính trị về Quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;
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 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và 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 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;
Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ xây dựng;
Căn cứ Quyết định số 1745/QĐ-TTg ngày 30 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về 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 tháng 01 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng về 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 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về Ban hành Quy định về việc Phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 66/2023/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 của Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 24 tháng 5 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hương Xuân, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 2432/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 Xuân, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quy chuẩn quy hoạch xây dựng và các văn bản pháp luật hiện hành khác có liên quan;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1948/TTr-SXD ngày tháng 5 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hương Xuân, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi ranh giới: Bao gồm toàn bộ diện tích đất của phường Hương Xuân, thị xã Hương Trà; Ranh giới cụ thể như sau:

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

2. Quy mô:

- Quy mô đất đai: Diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 1.503,2 ha
- Quy mô dân số:
- + Dân số hiện trạng: Khoảng 8.128 người.
- + Dân số quy hoạch đến năm 2045: Khoảng 10.520 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, 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. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến 2065;

- Phát triển đô thị, khai thác tối đa việc sử dụng đất đai, tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan. Rà soát các quỹ đất dự kiến phát triển nhằm tạo nguồn lực để phát triển hạ tầng, công trình công cộng, thương mại, các khu ở mới, chỉnh trang đô thị, phát triển hệ thống 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 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:

- Cải tạo, nâng cấp khu dân cư hiện trạng, từng bước hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối hài hòa giữa các khu dân cư hiện trạng và khu vực phát triển mới.

- Không gian đô thị:

+ Xây dựng khu đô thị phù hợp với xu thế phát triển bền vững với các khu chức năng phù hợp với điều kiện môi trường sống xanh - sạch - đẹp, hướng đến xây dựng đô thị thông minh.

+ Cải tạo không gian cảnh quan với cấu trúc đô thị bền vững, đáp ứng linh hoạt các nhu cầu đầu tư phát triển đô thị. Giữ gìn, tôn tạo cảnh quan sông Bồ và môi trường thiên nhiên.

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

- 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.

- Từng bước di dời các khu 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.

- Tăng cường, hoàn thiện các kết nối về giao thông, hạ tầng thiết yếu đô thị và kết nối các khu 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 04 phân khu như sau:

- Phân khu số 1: Quy mô diện tích khoảng 252,9 ha. Là khu vực bảo tồn, phát huy các giá trị không gian ở làng xóm, tín ngưỡng, phát huy giá trị của công trình nhà thờ Đặng Huy Trứ kết hợp với các không gian tín ngưỡng lân cận, hình thành khu vực có giá trị văn hóa, di tích bền vững, thu hút du lịch; Phát triển 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. Là khu vực 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. Là khu vực xen ghép các khu vực hỗn hợp thương mại dịch vụ, công cộng khu ở, bãi đỗ xe, phục vụ dân cư làng xóm và phát triển du lịch.

- Phân khu số 2: Quy mô diện tích khoảng 439,6 ha. Là khu vực xây dựng khu trung tâm hành chính, thương mại, dịch vụ với trục chính là tuyến Tỉnh lộ 8A (vành đai 3), Quốc lộ 1 (tuyến Lý Nhân Tông), Quốc lộ 1 (tuyến tránh phía Tây Huế)... thu hút đầu tư dịch vụ tại khu vực, xây dựng chợ mới trung tâm phường. Là khu vực xây dựng khu ở kết hợp thương mại dịch vụ phù hợp với yêu cầu phát triển lâu dài của một đô thị trung tâm phường. Là khu vực 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. Là khu vực bảo tồn và phát huy giá trị của khu di tích lịch sử văn hóa quốc gia Tháp Đôi Liễu Cốc, kết hợp với các không gian làng xóm, tín ngưỡng khu vực, phát huy giá trị di tích, lịch sử văn hóa khu vực.

- Phân khu số 3: Quy mô diện tích khoảng 240,4 ha. Là khu vực xác định đất công nghiệp; 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.

- Phân khu số 4: Quy mô diện tích khoảng 570,3 ha. Là khu vực phát triển du lịch hồ Thọ Sơn, 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. Là khu vực quy hoạch kiến trúc, chỉnh trang cảnh quan bảo tồn giá trị không gian văn hóa cộng đồng, tín ngưỡng; lựa chọn mô hình kiến trúc phù hợp, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên; chú ý đến công tác đảm bảo vệ sinh môi trường để giảm thiểu các tác nhân tiêu cực ảnh hưởng đến các khu vực khai thác và phát triển dịch vụ du lịch.

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: Bảo tồn, tôn tạo cấu trúc truyền thống của khu dân cư hiện trạng. Bổ sung hệ thống công trình dịch vụ, cây xanh, 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 dân cư 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 bố trí 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 sông, tăng giá trị cảnh quan khu quy hoạch.

b) Trục không gian chủ đạo:

- Trục Bắc Nam: bao gồm các tuyến Đường cao tốc Bắc Nam; Quốc lộ 1 (đường tránh nhánh phía Tây Huế); Đường Vành đai 2; Quốc lộ 1 (đường Lý Nhân Tông); Đường quy hoạch mới (QH01) từ xã Hương Toàn qua phường Hương Xuân; Trục quy hoạch Ven sông Bồ.

- Trục Đông Tây: bao gồm các tuyến Vành đai 3; Tuyến Tỉnh lộ 8 (cũ) từ nút giao Quốc lộ 49D về đến Quốc lộ 1 (đường tránh nhánh phía Tây Huế); Đường Trà Kệ kết nối với đường 12/5 đến sông Bồ; Tuyến dọc sông Bồ.

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

c) Kiến trúc cảnh quan:

- Công trình nhà ở:

+ Khu dân cư hiện trạng: 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, sân tập thể

dục thể thao, khu nghỉ ngơi và vui chơi, giải trí,... Cải tạo giao thông và bổ sung đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với khu dân cư mới.

+ Khu dân cư xây dựng mới: Tập trung tại các phân khu số 1, phân khu số 2, phân khu số 3, bao gồm nhà liên kế và nhà vườn, biệt thự được tổ chức theo các cụm không gian ở gắn với không gian xanh, khu công viên tạo không gian sinh thái trong khu dân cư.

- Các công trình dịch vụ, công cộng: Tập trung tại các phân khu số 1, phân khu số 1. Tổ chức các công trình điểm nhấn tại các giao lộ chính của khu vực, với kiến trúc hiện đại, phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước: Tổ chức hệ thống không gian xanh, sông hồ, kênh mương nhằm tạo giá trị cảnh quan khu quy hoạch.

7. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Hiện trạng		Quy hoạch đến năm 2045	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở	OHT, OM	62,49	4,16	271,50	18,06
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	0,00	0,00	11,50	0,77
3	Đất giáo dục	GD	4,66	0,31	5,10	0,34
4	Đất y tế	YT	0,17	0,01	0,15	0,01
5	Đất văn hóa	VH	0,44	0,03	6,18	0,41
6	Đất thể dục thể thao	TT	0,00	0,00	4,80	0,32
7	Đất cây xanh công cộng	CXCC	0,00	0,00	35,30	2,35
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	0,00	0,00	16,10	1,07
9	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	0,00	0,00	2,00	0,13
10	Đất sản xuất, kho bãi	SX	0,00	0,00	58,60	3,90
11	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,51	0,03	0,50	0,03
12	Đất dịch vụ (bao gồm chợ)	DV	2,70	0,18	35,20	2,34
13	Đất khu dịch vụ - du lịch	DL	0,00	0,00	33,00	2,20
14	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	DT	14,14	0,94	1,14	0,08
15	Đất an ninh	AN	0,12	0,01	0,20	0,01
16	Đất quốc phòng	QP	14,50	0,96	43,20	2,87
17	Đất giao thông	GT	77,67	5,17	129,58	8,62
18	Đất bãi đỗ xe	P	0,00	0,00	3,35	0,22
19	Đất nghĩa trang (bao gồm: nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng)	NT	96,18	6,40	1,50	0,10
20	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTK	6,89	0,46	13,20	0,88

STT	Loại đất	Ký hiệu	Hiện trạng		Quy hoạch đến năm 2045	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
21	Đất sản xuất nông nghiệp	DNN	606,07	40,32	248,80	16,55
22	Đất lâm nghiệp	DLN	408,17	27,15	300,70	20,00
	<i>Rừng sản xuất</i>	<i>RSX</i>	<i>224,21</i>	<i>14,92</i>	<i>153,40</i>	<i>10,20</i>
	<i>Rừng phòng hộ</i>	<i>RPH</i>	<i>183,96</i>	<i>12,24</i>	<i>147,30</i>	<i>9,80</i>
	<i>Rừng đặc dụng</i>	<i>RDD</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
23	Đất nuôi trồng thủy sản	DTS	4,14	0,28	0,00	0,00
24	Đất chưa sử dụng	CSD	32,29	2,15	85,20	5,67
25	Mặt nước, hồ ao, sông suối, thủy lợi	MN	172,05	11,45	196,40	13,07
TỔNG CỘNG			1.503,20	100,00	1.503,20	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; 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:

- 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

+ Tầng cao:

* Đối với nhà ở hiện trạng: Tầng cao ≤ 05 tầng ($\leq 22,0\text{m}$). Riêng đối với nhà ở dọc tuyến Quốc lộ 1: tầng cao ≤ 06 tầng ($\leq 25,0\text{m}$).

* Đối với nhà ở khu dân cư mới: Tầng cao ≤ 06 tầng ($\leq 25,0\text{m}$).

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,8$ lần (Chỉ áp dụng cho nhà ở khu dân cư mới - hệ số cụ thể từng lô đất quy định tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch).

- Đối với đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (trong đó đất nhóm nhà ở tối đa không quá 15% tổng diện tích khu đất hỗn hợp):

+ Mật độ xây dựng gộp: $\leq 40\%$.

+ Tầng cao: ≤ 15 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 4,8$ lần.

(Chỉ tiêu mật độ, tầng cao, hệ số sử dụng đất công trình bố trí trong đất hỗn hợp phù hợp theo từng loại công trình đã quy định)

- Đối với đất dịch vụ, thương mại:
 - + Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$;
 - + Tầng cao: ≤ 10 tầng;
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 5,0$ lần.
- Đối với đất giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao:
 - + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$ (Riêng các khu vực hiện trạng cho phép $\leq 60\%$);
 - + Tầng cao: ≤ 5 tầng ($\leq 24,0m$);
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,0$ lần.
- Đối với đất trụ sở cơ quan, an ninh, quốc phòng:
 - + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$ (Riêng các khu vực hiện trạng cho phép $\leq 60\%$);
 - + Tầng cao: ≤ 5 tầng ($\leq 24,0m$);
 - + Hệ số sử dụng đất $\leq 2,0$ lần.
- Đối với đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp:
 - + Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$;
 - + Tầng cao: ≤ 3 tầng;
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,8$ lần.
- Đối với đất du lịch:
 - + Mật độ xây dựng: $\leq 25\%$;
 - + Tầng cao: ≤ 3 tầng ($\leq 14,0m$);
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,75$ lần.
- Đối với đất di tích, tôn giáo và tín ngưỡng:
 - + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
 - + Tầng 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.

- Đối với đất cây xanh sử dụng công cộng (các khu công viên cây xanh):
 - + Mật độ xây dựng gộp: $\leq 5\%$;
 - + Tầng cao: ≤ 1 tầng ($\leq 6m$);
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,05$ lần.
- Đối với đất cây xanh sử dụng hạn chế:
 - + Mật độ xây dựng gộp: $\leq 25\%$;
 - + Tầng cao: ≤ 3 tầng ($\leq 14m$);
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,75$ lần.
- 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: ≤ 1 tầng ($\leq 6m$);

- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,05$ lần.
- Đối với đất nghĩa trang:
 - + Mật độ xây dựng gộp: $\leq 5\%$;
 - + Tầng cao: ≤ 2 tầng;
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,1$ lần.
- Đối với đất công trình hạ tầng kỹ thuật:
 - + Bến xe:
 - * Mật độ xây dựng gộp: $\leq 40\%$;
 - * Tầng cao: ≤ 5 tầng ($\leq 24m$);
 - * Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,0$ lần.
 - + Trạm xử lý nước thải:
 - * Mật độ xây dựng gộp: $\leq 40\%$;
 - * Tầng cao: ≤ 2 tầng;
 - * Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,8$ lần.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Cao độ thiết kế không chế khu vực quy hoạch (các phân khu: số 1, số 2 và số 3): Thấp nhất là + 2,2m, cao nhất là + 20,0m.

- 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 giao thông:

- Giao thông đường bộ (mặt cắt các tuyến đường giao thông được xem xét cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng):

+ Đường cao tốc Bắc - Nam: có lộ giới 33,0m (3,75m + 11,25m + 3,0m + 11,25m + 3,75m).

+ Mặt cắt 1-1 (Quốc lộ 1: đường Lý Nhân Tông, đường tránh phía Tây Huế): có lộ giới 54,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 7,0m + 1,0m + 10,5m + 2,0m + 10,5m + 1,0m + 7,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

+ Mặt cắt 2-2 (tuyến Tỉnh lộ 8A): có lộ giới 36,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 8,0m + 5,0m + 8,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

+ Mặt cắt 3-3: có lộ giới 32,0m (5,5m + 1,5m (xe đạp) + 8,0m + 2,0m + 8,0m + 1,5m (xe đạp) + 5,5m).

+ Mặt cắt 4-4 (tuyến Quốc lộ 49D): có lộ giới 36,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 9,0m + 3,0m + 9,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

+ Mặt cắt 5-5 (đường vành đai 2): có lộ giới 43,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 11,5m + 5,0m (dải phân cách giữa bố trí đường sắt đô thị chạy trên cao) + 11,5m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

+ Mặt cắt 6-6: có lộ giới 24,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 9,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

+ Mặt cắt 7-7: có lộ giới 26,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 11,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

+ Mặt cắt 8-8: có lộ giới 15,0m (3,75m + 7,5m + 3,75m).

+ Mặt cắt 9-9: có lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

+ Mặt cắt 10-10: có lộ giới 16,0m (4,25m + 7,5m + 4,25m).

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

+ Mặt cắt 12-12: có lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

+ Mặt cắt 13-13: có lộ giới 19,5m (3,0m + 13,5m + 3,0m).

- Đường sắt: Đường sắt Bắc - Nam thực hiện theo Quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Giao thông đường thủy: Hoàn thành việc cải tạo, nâng cấp chỉnh trang, nạo vét sông Bò. Xây dựng các bến thuyền phục vụ du lịch địa phương.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng bãi đỗ xe tập trung tại khu vực trung tâm thương mại, dịch vụ, công viên của khu vực lập quy hoạch đảm bảo bán kính phục vụ và đáp ứng đầy đủ nhu cầu của người dân.

- Bến xe: Quy hoạch bến xe phía Tây giáp tuyến Tỉnh lộ 8A với quy mô khoảng 6,6 ha.

c) Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt:

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

+ Lưu vực 1: Hướng thoát nước trực tiếp ra sông Bò.

+ Lưu vực 2: Hướng thoát nước ra hói Bảy Xã, đổ về sông Bò.

- 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.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 5.400m³/ngđ.

- Nguồn nước: Lấy từ sông Bò, sông Hương. Nguồn cấp từ các nhà máy nước theo quy hoạch.

- Mạng lưới: Đường ống trong khu quy hoạch được thiết kế mạng vòng, nhánh cụt, bố trí dọc các trục đường.

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Các họng cứu hỏa được bố trí trên các đường ống cấp nước có đường kính $\geq 100\text{mm}$, tại các ngã 3, ngã 4,... để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Họng cứu hỏa được thiết kế nổi. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa là 150m.

đ) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Tổng nhu cầu phụ tải điện sinh hoạt: Khoảng 6.790 kVA. Xây mới 12 trạm biến áp phục vụ cấp điện sinh hoạt với tổng công suất 6.900 kVA.

- Nguồn điện: Lấy từ 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 các trạm hạ thế, dây AC, AV. Dùng cáp ngầm trong khu ở mới và các khu trung tâm.

- Chiếu sáng công cộng: Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn, sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng có hiệu suất chiếu sáng cao.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Tổng nhu cầu xử lý nước thải của khu quy hoạch khoảng 4.000m³/ngđ. Nước thải sau khi thu gom định hướng dẫn về Trạm xử lý Hương Trà (công suất 10.000-20.000m³/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.

g) 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.

10. 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. 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 QCVN 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.

11. Các dự án ưu tiên đầu tư:

Để thực hiện và quản lý có hiệu quả quy hoạch cần phân kỳ đầu tư, ưu tiên các dự án đầu tư cần thiết để làm động lực phát triển đô thị có hiệu quả. Việc phân kỳ đầu tư và lộ trình thực hiện các dự án chiến lược được thể hiện cụ thể như sau: 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,...

+ Xúc tiến đầu tư các dự án thành phần, kêu gọi đầu tư các dự án Hạ tầng kỹ thuật; thương mại dịch vụ, logistics; phát triển khu dân cư, phát triển khu đô thị mới phường Hương Văn, khu đô thị tại phường Hương Văn – Hương Xuân, dịch vụ du lịch (khu vực hồ Thọ Sơn).

- Phân kỳ đầu tư giai đoạn 2:

+ Tiếp tục xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội

+ Tiếp tục xây 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.

Điều 2. Trên cơ sở đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt, giao trách nhiệm các cơ quan liên quan thực hiện các công việc sau:

1. Sở Xây dựng, UBND thị xã Hương Trà và các Sở, ban, ngành liên quan thực hiện chức năng quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng công trình theo phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh và các quy định pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn phường Hương Xuân phải đảm bảo tuân thủ quy hoạch này và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch ban hành kèm theo Quyết định này.

2. Nghiêm cấm việc thay đổi đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Các nội dung điều chỉnh, thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt phải được UBND

thị xã Hương Trà tổng hợp, trình Sở Xây dựng rà soát thẩm định trước khi báo cáo UBND tỉnh Thừa Thiên Huế xem xét, giải quyết.

3. UBND thị xã Hương Trà:

- Tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện; đồng thời chuyển giao các hồ sơ quy hoạch được duyệt để các cơ quan liên quan thực hiện chức năng quản lý theo quy định (bao gồm: Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Sở Văn hóa và Thể thao, UBND phường Hương Xuân).

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, tính pháp lý đối với các nội dung, số liệu, bản đồ trong hồ sơ Quy hoạch này; Bảo đảm phù hợp, đồng bộ, thống nhất với các quy hoạch có liên quan.

4. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hương Xuân, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

5. Các công trình, dự án đang được rà soát, xử lý theo các Kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán và thi hành các bản án (nếu có) thuộc phạm vi đồ án quy hoạch chỉ được triển khai thực hiện sau khi đã thực hiện đầy đủ các nội dung theo Kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán, bản án (nếu có) và được cấp có thẩm quyền chấp thuận, bảo đảm phù hợp các quy định pháp luật và các quy định khác có liên quan.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa và Thể thao; Chủ tịch UBND thị xã Hương Trà và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- CVP và các PCVP;
- Lưu: VT, XT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Phương