

Số: 1748 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 27 tháng 6 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hương Chữ, 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 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 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 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 363/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hương Chữ, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1666/TTr-SXD ngày 14 tháng 5 năm 2024 và Báo cáo thẩm định số 1635/TĐ-SXD ngày 13 tháng 5 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính của phường Hương Chữ, cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp phường Hương Toàn, thị xã Hương Trà.
- Phía Nam: giáp xã Hương Bình, thị xã Hương Trà; phường Hương Hồ, thành phố Huế.
- Phía Đông: giáp phường Hương An và An Hòa, thành phố Huế.
- Phía Tây: giáp phường Hương Xuân, thị xã Hương Trà.

2. Quy mô:

a) Quy mô đất đai: Diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 1.554,57 ha.

b) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: khoảng 9.566 người.
- Dân số quy hoạch đến năm 2045: khoảng 12.600 người.

3. Tính chất:

- Là khu vực trung tâm của thị xã Hương Trà, 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 khu vui chơi giải trí cấp đô thị, 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 tôn tạo cảnh quan thiên nhiên hồ Thọ Sơn, đỉnh Hòn Vượn, ...; Duy trì và mở rộng các hành lang xanh để phục vụ thoát lũ.

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, nâng cao hiệu quả và khai thác tối đa hiệu quả sử dụng quỹ đất, 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) Phát triển không gian công cộng và điểm nhấn cho đô thị trên các tuyến giao thông chính khu vực. Các không gian trọng tâm được chú trọng và tạo điểm nhấn bằng các trục không gian;

b) Tổ chức không gian quy hoạch toàn khu vực theo các hình thái không gian quy hoạch “Trục và lõi”. Các chức năng trong khu vực được tổ chức thành từng tuyến kết hợp các cụm;

c) Tăng cường hoàn thiện các kết nối về giao thông, hạ tầng đô thị thiết yếu và đảm bảo kết nối các không gian chức năng đô thị, tạo liên kết vùng;

d) Khai thác các không gian sinh thái, địa hình kết hợp mặt nước sông, hồ cảnh quan, không gian đặc trưng của khu vực để tổ chức các không gian dịch vụ, du lịch sinh thái;

đ) Phát huy các không gian xanh đảm bảo phát triển kinh tế nông nghiệp đa mục tiêu, tăng thêm giá trị của ngành nông nghiệp đi đôi với bảo vệ môi trường, lồng ghép các giải pháp thoát lũ và ứng phó với biến đổi khí hậu, đảm bảo phát triển bền vững;

e) Phát triển các khu vực đô thị kết hợp các khu vực dân cư chính trang có mật độ xây dựng thấp, tạo môi trường nhà ở chất lượng tốt có không gian cảnh quan đẹp, gần gũi thiên nhiên.

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

a) Về khung tổ chức không gian:

Khu vực lập quy hoạch được xác định là khu vực đô thị phức hợp. Không gian khu vực lập quy hoạch được hình thành bởi các thành phần chính sau:

- 05 phân khu được định hình bởi địa hình, hệ thống giao thông và các tính chất được quy định.

- 06 trục chính đô thị theo hướng Bắc-Nam; 05 trục chính đô thị theo hướng Đông-Tây.

- Các khu vực cảnh quan đặc trưng: Trục đường Hà Công; Các trục cảnh quan sông nước hai bên hói Bảy Xã; Cảnh quan dọc sông An Đô và hệ thống kênh mương quy hoạch; Cảnh quan đỉnh Hòn Vượn, hồ Thọ Sơn.

b) Về giải pháp tổ chức không gian:

Trên cơ sở cấu trúc đô thị, tiềm năng phát triển của từng khu vực, quy hoạch được chia thành 05 phân khu như sau:

- Phân khu A (Khu vực trung tâm): Quy mô khoảng 235,50 ha, dân số khoảng 6.400 người; Là khu vực trung tâm phường Hương Chũr được quy hoạch đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; Chính trang đô thị, hạn chế tác động đến các khu dân cư hiện hữu. Phát triển các mô hình du lịch sinh thái gắn với khai thác cảnh quan Bàu Sen.

- Phân khu B (Khu vực cửa ngõ): Quy mô khoảng 331,28 ha, dân số khoảng 1.000 người; Là khu vực kết nối với Quốc lộ 1 và các khu vực phía Bắc của thị xã Hương Trà; Là khu vực dân cư chính trang, phát triển nông nghiệp sinh thái, bảo vệ cảnh quan nông nghiệp và hành lang thoát lũ khu vực.

- Phân khu C (Khu vực hỗ trợ phát triển 1): Quy mô khoảng 204,73 ha, dân số khoảng 1.200 người; Là khu vực phát triển tiêu thủ công nghiệp, sản xuất nông nghiệp sinh thái, công nghệ cao; Là khu vực khu dân cư chính trang kết hợp các khu ở mới; Khu vực có hành lang xanh đóng vai trò hỗ trợ thoát lũ đô thị.

- Phân khu D (Khu vực hỗ trợ phát triển 2): Quy mô khoảng 203,09 ha, dân số khoảng 3.500 người; Là khu vực dân cư hiện hữu, chính trang kết hợp nhà ở dịch vụ - hỗn hợp đáp ứng nhu cầu ở của người dân địa phương; Định hướng phát triển các mô hình du lịch sinh thái gắn với khai thác cảnh quan khu vực Bàu Tầm, Bàu Ruồng.

- Phân khu E (Khu vực bảo tồn cảnh quan thiên nhiên): Diện tích khoảng 579,97 ha, dân số khoảng 500 người; Là khu vực bảo vệ cảnh quan tự nhiên hồ Thọ Sơn, đỉnh Hòn Vượn và phát triển du lịch sinh thái; Khu vực xây dựng nghĩa trang nhân dân phường Hương Chữ.

c) Các trục không gian chủ đạo: Là không gian hình thành dọc theo các trục giao thông, cảnh quan quan trọng, đóng góp tạo dựng cảnh quan chính đô thị:

- Theo trục Bắc - Nam: Là các tuyến đường bộ cao tốc Cam Lộ - La Sơn, Quốc lộ 1, đường tránh phía Tây thành phố Huế, đường vành đai 2, các đường đường chính khu trung tâm, đường giáp hới Cừa.

- Theo trục Đông - Tây: Là các tuyến đường Tỉnh 8B, đường kết nối liên huyện Quảng Điền – Hương Trà – thành phố Huế, đường Hà Công, đường Quê Chữ - An Đô, đường La Chữ Nam - Triều Sơn Tây.

- Các trục cảnh quan: Trục đường Hà Công, các trục cảnh quan sông nước hai bên hới Bảy Xã, sông An Đô, hệ thống kênh mương quy hoạch.

d) Về không gian cảnh quan đặc trưng:

- Cảnh quan các khu vực hồ tự nhiên tại Bàu Sen, Bàu Tầm, Bàu Ruồng, hồ Thọ Sơn: Thiết lập vành đai xanh, gắn liền với các điểm du lịch sinh thái; Tiếp nối là các khu vực dân cư chính trang mật độ thấp, với phần lớn là đất vườn trồng cây lâu năm, tạo cảnh quan và bảo vệ môi trường.

- Cảnh quan hồ Thọ Sơn, đỉnh Hòn Vượn: Không gian cảnh quan hồ nước, kết hợp cảnh quan đồi núi bao quanh, phù hợp khai thác du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng; Du lịch trải nghiệm và cộng đồng; Tạo các tuyến đường đi bộ, xe đạp, leo núi và các điểm ngắm cảnh.

- Cảnh quan các khu vực dân cư hiện hữu, kết hợp cảnh quan nông nghiệp, mặt nước tại các khu vực hới Bảy Xã, Bàu Sen, Bàu Tầm, sông An Đô: Tôn tạo cảnh quan thôn xóm, khai thác các dịch vụ như: Homestay, Farmstay,... kết hợp du lịch

trải nghiệm; Phát triển nông nghiệp sạch, sinh thái,... tạo cảnh quan nông nghiệp.

- Khu vực tạo tầm nhìn: Tạo tầm nhìn thoáng theo trục cảnh quan từ hồ Thọ Sơn lên đỉnh Hòn Vượn. Không chế tầng cao khu vực xây dựng ≤ 03 tầng ($\leq 14m$).

đ) Kiến trúc cảnh quan:

- Công trình nhà ở:

+ Khu dân cư hiện trạng chỉnh trang: Bảo tồn cấu trúc hiện có, giữ gìn hệ sinh thái làng truyền thống; Bổ sung hệ thống công trình dịch vụ, khu cây xanh nghỉ ngơi và vui chơi; Nâng cấp hệ thống giao thông và bổ sung đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với các khu vực.

+ Khu dân cư xây dựng mới bao gồm nhà liên kế, nhà vườn và nhà 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.

- Công trình dịch vụ, công cộng: Xây dựng các công trình điểm nhấn tại các giao lộ, ưu tiên hướng tiếp cận các trục giao thông hoặc vị trí có cảnh quan đẹp. Kiến trúc xanh, hiện đại, sinh thái kết hợp khai thác các yếu tố phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước: Tổ chức, bảo vệ không gian xanh với các đường dọc theo các con sông, hồ, khe nước làm tăng 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	OCT,OM	187,94	12,09	206,21	13,26
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	0,00	0,00	7,87	0,51
3	Đất giáo dục	GD	7,20	0,46	7,49	0,48
4	Đất y tế	YT	0,29	0,02	0,25	0,02
5	Đất văn hóa	VH	0,73	0,05	5,08	0,33
6	Đất thể dục thể thao	TT	0,56	0,04	2,92	0,19
7	Đất cây xanh công cộng	CXCC	0,00	0,00	39,26	2,53
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	0,00	0,00	42,20	2,71
9	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	0,00	0,00	12,86	0,83
10	Đất sản xuất, kho bãi	SX	0,00	0,00	10,65	0,69

STT	Loại đất	Ký hiệu	Hiện trạng		Quy hoạch đến năm 2045	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
11	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,61	0,04	0,59	0,04
12	Đất dịch vụ thương mại	TM	4,41	0,28	21,18	1,36
13	Đất khu dịch vụ - du lịch	DL	0,00	0,00	118,50	7,62
14	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	DT,TG	1,89	0,12	2,11	0,14
15	Đất an ninh	AN	0,00	0,00	0,25	0,02
16	Đất đường giao thông	GT	85,13	5,48	142,50	9,17
17	Đất bãi đỗ xe	P	0,00	0,00	4,09	0,26
18	Đất nghĩa trang (nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng)	NT	114,28	7,35	21,67	1,39
19	Đất sản xuất nông nghiệp	DNN	599,43	38,56	383,29	24,66
20	Đất lâm nghiệp	DLN	439,73	28,29	381,21	24,52
	<i>Rừng sản xuất</i>	<i>RSX</i>	<i>329,09</i>	<i>21,17</i>	<i>245,30</i>	<i>15,78</i>
	<i>Rừng phòng hộ</i>	<i>RPH</i>	<i>110,64</i>	<i>7,12</i>	<i>135,91</i>	<i>8,85</i>
21	Đất nuôi trồng thủy sản	DTS	3,72	0,24	0,00	0,00
22	Đất chưa sử dụng	CSD	10,06	0,65	32,92	2,12
23	Mặt nước, hồ ao, sông suối, thủy lợi	MN	85,10	5,47	111,47	7,17
TỔNG CỘNG			1554,57	100,00	1554,57	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 không 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:

- Đối với nhóm nhà ở hiện trạng, chỉnh trang (ký hiệu OCT) và nhà ở mới (ký hiệu OM):

+ 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 bảng 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 ≤ 04 tầng (≤ 18,0m);

* Đối với nhà ở khu dân cư mới: Chiều cao ≤ 05 tầng (≤ 22,0m).

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 2,4 lần (*Chỉ áp dụng cho nhà ở khu dân cư mới - hệ số cụ thể từng lô đất quy định tại bản đồ Quy hoạch sử dụng đất và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch*).

- Đối với công trình dịch vụ, thương mại (ký hiệu TM), công trình hỗn hợp (ký hiệu HH):

+ Mật độ xây dựng: ≤ 50%;

+ Chiều cao: ≤ 09 tầng (≤ 38,0m);

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 4,0 lần.

- Đối với trụ sở cơ quan (ký hiệu CQ), an ninh, quốc phòng (ký hiệu AN):

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40% (Riêng các khu vực hiện trạng cho phép ≤ 60%);

+ Chiều cao: ≤ 05 tầng (≤ 22,0m);

+ Hệ số sử dụng đất ≤ 2,0 lần.

- Đối với công trình giáo dục (ký hiệu GD), y tế (ký hiệu YT), văn hóa (ký hiệu VH), thể dục thể thao (ký hiệu TT):

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40% (Riêng các khu vực hiện trạng cho phép ≤ 60%);

+ Chiều cao: ≤ 03 tầng (≤ 14,0m; Riêng các công trình thể thao ≤ 16,0m);

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 1,2 lần;

- Đối với công trình công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho bãi (ký hiệu SX):

+ Mật độ xây dựng: ≤ 60%;

+ Chiều cao: ≤ 03 tầng (≤ 14,0m);

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 1,8 lần.

- Đối với công trình dịch vụ - du lịch (ký hiệu DL):

+ Mật độ xây dựng: ≤ 25%;

+ Chiều cao: ≤ 03 tầng (≤ 14,0m);

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 0,75 lần.

(Riêng khu vực đỉnh Hòn Vượn: mật độ xây dựng ≤ 5%; Chiều cao ≤ 11m)

- Đối với công trình tôn giáo và tín ngưỡng (ký hiệu TG):

- + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
- + Chiều cao: ≤ 03 tầng ($\leq 14,0\text{m}$);
- + 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 công trình di tích (ký hiệu DT): thực hiện theo quy định quản lý về di tích.

- Đối với các công trình trong khu vực công viên cây xanh (ký hiệu CXCC, CXHC, CXCD):

- + Mật độ xây dựng gộp: $\leq 5\%$;
- + Tầng cao xây dựng: ≤ 01 tầng ($\leq 6,0\text{m}$);
- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,05$ lần.

- Đối với khu nghĩa trang (ký hiệu NT):

- + Mật độ xây dựng gộp: $\leq 5\%$;
- + Tầng cao xây dựng: ≤ 02 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,1$ lần.

- Đối với bến xe, bãi đỗ xe (ký hiệu P):

- + Mật độ xây dựng gộp: $\leq 5\%$;
- + Tầng cao xây dựng: ≤ 02 tầng ($\leq 10\text{m}$);
- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,2$ 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:

- Đối với đất xây dựng công trình công cộng, công trình sự nghiệp, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao: lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ; Riêng đối với các công trình tiếp giáp tuyến giao thông có lộ giới $\leq 13\text{m}$ quy định chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với đất xây dựng công trình dịch vụ thương mại (ký hiệu TM), đất hỗn hợp (ký hiệu HH), đất dịch vụ - du lịch (ký hiệu DL), đất công nghiệp, kho bãi (ký hiệu SX):

+ Các công trình tiếp giáp các tuyến giao thông có lộ giới $\geq 31\text{m}$: lùi $\geq 10,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ;

+ Các công trình tiếp giáp các tuyến giao thông có lộ giới $< 31\text{m}$: lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với công trình nhà ở (ký hiệu OCT, OM):

+ Nhà ở riêng lẻ trong khu vực chính trang (ký hiệu OCT): Đối với công

trình nhà ở tại các khu vực dân cư hiện trạng đã ổn định, áp dụng các quy định hiện có về chỉ giới xây dựng của khu vực; Đối với công trình nhà ở tại các khu vực dân cư hiện trạng chịu ảnh hưởng bởi việc mở mới hoặc mở rộng đường hiện trạng: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với lô đất xây dựng nhà ở trong khu vực quy hoạch xây dựng mới (ký hiệu OM): Đối với lô đất xây dựng công trình nhà ở liền kề: Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 4,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ $\geq 13,5\text{m}$; Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ $< 13,5\text{m}$. Đối với công trình nhà ở kết hợp kinh doanh (shophouse): Chỉ giới xây dựng được trùng chỉ giới đường đỏ (được quy định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc).

+ Công trình nhà ở thuộc các khu vực lập quy hoạch chi tiết, lập dự án mới: Quá trình nghiên cứu quy hoạch chi tiết, dự án có quy định cụ thể trên cơ sở phù hợp với không gian kiến trúc quy hoạch đô thị đồng bộ các tuyến đường, khu vực xung quanh.

- Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng (ký hiệu TG): lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ. Khuyến khích lùi nhiều hơn so với quy định.

- Đối với công trình di tích (ký hiệu DT): thực hiện theo quy định quản lý về di sản.

- Đối với các công trình trong khu vực công viên cây xanh (ký hiệu CXCC, CXHC, CXCD): lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các công trình bến xe, bãi đỗ xe (ký hiệu P): Tùy thuộc vào giải pháp công nghệ các công trình hạ tầng kỹ thuật; Khuyến khích lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Ngoài ra, đối với công trình có chiều cao $\geq 19\text{m}$, ngoài tuân thủ các 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.

d) Quy định về tầng hầm:

- Đối với các thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng được phép xây dựng tối đa 02 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.

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

- Trường hợp $< 2,0\text{m}$: hành lang bảo vệ cách tim của kênh, mương $\geq 1,0\text{m}$.

- Trường hợp $\geq 2,0\text{m}$ và $< 2,5\text{m}$: hành lang bảo vệ trùng với mép kênh, mương.

- Trường hợp $\geq 2,5\text{m}$ và $< 5,0\text{m}$: hành lang bảo vệ lùi $\geq 1,0\text{m}$ so với mép kênh, mương.

- Trường hợp $\geq 5,0\text{m}$ và $< 7,5\text{m}$: hành lang bảo vệ lùi $\geq 3,0\text{m}$ so với mép kênh, mương.

- Trường hợp $\geq 7,5\text{m}$: hành lang bảo vệ lùi $\geq 5,0\text{m}$ so với mép kênh, mương.

9. 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 khống 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.

+ 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.

- Cao độ thiết kế:

+ Phân khu A: Cao độ nền thiết kế khống chế từ +3,05 đến +3,50m.

+ Phân khu B: Cao độ nền thiết kế khống chế từ +3,25 đến +4,00m.

+ Phân khu C: Cao độ nền thiết kế khống chế từ +3,50 đến +8,05m.

+ Phân khu D: Cao độ nền thiết kế khống chế từ +4,75 đến +8,05m.

+ Phân khu E: Các khu vực xây dựng trên sườn đồi núi bám sát địa hình tự nhiên hạn chế đào đắp gây sạt lở.

b) Quy hoạch giao thông: (Mặt cắt các tuyến đường giao thông được xem xét cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng)

b.1) Giao thông đối ngoại – liên khu vực:

- 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 + 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 3-3 (đường Vành đai 2): Lộ giới 43,0m (7,0m + 1,5m (xe đạp) + 10,5m + 5,0m + 10,5m + 1,5m (xe đạp) + 7,0m).

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 36,0m (5,0m + 1,5m (xe đạp) + 10,5m + 2,0m + 10,5m + 1,5m (xe đạp) + 5,0m).

- Mặt cắt 5-5 (bao gồm đường Vành đai 2): Lộ giới 32,0m (3,0m + 1,5m (xe đạp) + 10,5,0m + 2,0m + 10,5,0m + 1,5m (xe đạp) + 3,0m).

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 27,0m (5,0m + 1,5m (xe đạp) + 14,0m + 1,5m (xe đạp) + 5,0m).

- Mặt cắt 7-7 (bao gồm Tỉnh lộ 12C, 8B): Lộ giới 26,0m (4,5m + 1,5m (xe đạp) + 14,0m + 1,5m (xe đạp) + 4,5m).

- Mặt cắt 8-8: Lộ giới 24,0m (3,5m + 1,5m (xe đạp) + 14,0m + 1,5m (xe đạp) + 3,5m).

b.2) Giao thông đô thị:

- Mặt cắt 9-9: Lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

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

- Mặt cắt 11-11: Lộ giới 15,0m (3,75m + 7,5m + 3,75m).

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

b.3) Bãi đỗ xe: Tổng diện tích 4,09 ha. Xây dựng các khu vực bãi đỗ xe tại các vị trí thích hợp như khu trung tâm công cộng, khu dịch vụ, khu thể dục thể thao, khu quảng trường, công viên cây xanh.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 4.420 m³/ngđ.

- 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 có đường kính >100mm, 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.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu phụ tải điện sinh hoạt: Khoảng 8.820 kVA. Xây mới 07 trạm biến áp phục vụ cấp điện sinh hoạt với tổng công suất khoảng 6.560 kVA (hiện trạng có 15 trạm biến áp với tổng công suất 2.260 kVA).

- Nguồn điện: Được lấy từ các trạm biến áp khu vực Huế II (E7).

- Mạng điện:

+ Đường trục chính đô thị: sử dụng cáp ngầm tiết diện $\geq 240\text{mm}^2$ hoặc đường dây nổi tiết diện $\geq 150\text{mm}^2$;

+ Đường nhánh: sử dụng cáp ngầm lõi đồng tiết diện $\geq 95\text{mm}^2$ hoặc đường dây nổi tiết diện $\geq 70\text{mm}^2$.

- 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.

đ) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Lưu vực thoát nước: Gồm 2 lưu vực chính, cụ thể:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Tây đường tránh Huế thoát vào khe An Đô, hói Bảy Xã đổ ra sông Bồ.

+ Lưu vực 2: Khu vực hạ du phía Đông Bắc đường tránh Huế thoát vào hói Bảy Xã, hệ thống kênh mương quy hoạch tiếp đến thoát vào sông Bồ ở hướng Đông Bắc.

- Hệ thống thoát nước:

+ Khu vực hiện trạng cải tạo: Thoát nước chung và 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.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu xử lý nước thải của khu quy hoạch khoảng $3.800\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế theo hệ thống thoát nước riêng. Nước thải sau khi thu gom dẫn về Trạm xử lý để xử lý.

- Hệ thống thu gom nước thải tại khu vực nghiên cứu là hệ thống nửa riêng và hệ thống riêng, cụ thể:

+ 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.

g) Quy hoạch chất thải rắn, nghĩa trang:

- Chất thải rắn:

+ Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng $19,0$ tấn/ngđ.

+ Chỉ tiêu rác thải là $1,3\text{kg}/\text{người.ngđ}$, tỷ lệ thu gom 100%.

+ Biện pháp xử lý: Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tại 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.

- 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 mới nghĩa trang nhân dân phường Hương Chữ tại khu vực vùng đồi núi Hương Chữ.

h) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Phát triển công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm viễn thông (hầm, hào, tuynel, công, bể, ống) gắn kết với quy hoạch phát triển giao thông, với đề án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Hệ thống cáp, hộp nối được lắp đặt đồng bộ; bố trí ngầm trong hệ thống cống bê 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.

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 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 công cộng; Kêu gọi, thu hút đầu tư đẩy mạnh phát triển các ngành nghề như dịch vụ thương mại, logistics, du lịch, tiểu thủ công nghiệp, sản xuất nông nghiệp công nghệ cao.

- Phân kỳ đầu tư giai đoạn 1:

+ Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung, chú trọng mở rộng, nạo vét và hình thành hệ thống kênh mương theo quy hoạch đảm bảo hành lang thoát lũ cho khu vực.

+ 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... Nâng cấp, mở rộng chợ La Chũ mới; Bảo tồn và nâng cấp di tích đình làng La Chũ trên cơ sở hoàn trả không gian chợ cũ cho di tích.

+ Xúc tiến đầu tư các dự án thành phần, kêu gọi đầu tư các dự án Hạ tầng kỹ thuật (cụm tiêu thụ công nghiệp, nghĩa trang nhân dân Hương Chũ); thương mại dịch vụ, logistics dọc Quốc lộ 1, đường Tránh phía Tây thành phố Huế; Phát triển khu dân cư kết hợp dịch vụ thương mại tạo bộ mặt đô thị khu vực giáp Quốc lộ 1, đường Vành đai 2 nối dài.

+ Kêu gọi đầu tư xây dựng khu vực dịch vụ du lịch sinh thái hồ Thọ Sơn, Bàu Sen, Bàu Tầm, Bàu Ruồng và hạ tầng phục vụ du lịch (bãi đỗ xe, giao thông tiếp cận phục vụ du lịch,...). Phát triển mô hình nông nghiệp hữu cơ, nông nghiệp công nghệ cao tại các khu vực hói Cừa, La Chũ, Quê Chũ kết hợp phát triển du lịch trải nghiệm, du lịch cộng đồng nhằm phát huy tiềm năng, thế mạnh của địa phương.

- Phân kỳ đầu tư giai đoạn 2:

+ Tiếp tục xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

+ Thực hiện rà soát tổng thể khu đô thị, khai thác các quỹ đất dự trữ, 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 Chũ 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 Chũ).

- 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 Chũ, 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
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hoàng Hải Minh