

Số: 2894 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 30 tháng 11 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Thủy Dương  
và phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, 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 chính 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 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 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*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 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 về việc 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 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 thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 1946/QĐ-TTg ngày 27 tháng 11 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 232/QĐ-UBND ngày 23 tháng 01 năm 2009 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phú Bài đến năm 2025;*

*Căn cứ Quyết định số 1174/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2015 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2017 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu phường Thủy Dương và phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế;*

*Căn cứ Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung một số nội dung Nhiệm vụ quy hoạch phân khu phường Thủy Dương và phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế;*

*Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành 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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4461/TTr-SXD ngày 21 tháng 11 năm 2022 và Báo cáo thẩm định số 4434/TĐ-SXD ngày 18 tháng 11 năm 2022.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Thủy Dương và phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Thủy Dương và phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

**2. Phạm vi ranh giới:**

Toàn bộ ranh giới hành chính phường Thủy Dương và phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế, có phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy;
- Phía Nam giáp xã Thủy Bằng, thành phố Huế và xã Phú Sơn, thị xã Hương Thủy;
- Phía Đông giáp phường Thủy Châu, thị xã Hương Thủy;
- Phía Tây giáp các phường An Tây, An Cựu, An Đông, thành phố Huế.

**3. Quy mô:**

a) Quy mô đất đai:

- Diện tích tự nhiên: 4.075 ha (trong đó phường Thủy Dương có diện tích 1.250 ha và phường Thủy Phương có diện tích 2.825 ha);
- Đất xây dựng đô thị: Khoảng 2.175,29 ha; trong đó đất dân dụng khoảng 892,53 ha, đất ngoài dân dụng khoảng 1.282,76 ha.

b) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng (năm 2020): 31.568 người;
- Dân số quy hoạch đến năm 2030: khoảng 46.000 người.

#### **4. Tính chất:**

- Là các khu dân cư chính trang kết hợp xây dựng mới với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và các dịch vụ công cộng khác hỗ trợ cho thành phố Huế và khu vực thị xã Hương Thủy.
- Là khu vực lưu trú, du lịch và dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp.
- Là khu vực bảo tồn, tôn tạo cảnh quan thiên nhiên, không gian cảnh quan đô thị của khu vực.

#### **5. Mục tiêu:**

- Đẩy mạnh thực hiện Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;
- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 649/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2014 và điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1946/QĐ-TTg ngày 27 tháng 11 năm 2020.
- Phát triển đô thị, nâng cao hiệu quả năng lực và khai thác tối đa việc sử dụng đất đai, tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan, đáp ứng quỹ đất để phát triển sản xuất, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của thị xã Hương Thủy và 02 phường Thủy Dương, Thủy Phương; Đảm bảo sự phát triển ổn định, hợp lý, khai thác tối đa việc sử dụng quỹ đất trong từng giai đoạn ngắn hạn và dài hạn, đảm bảo an ninh quốc phòng và phát triển bền vững.
- 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, TDTT,... cấp đô thị và cấp khu ở.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng, lập quy hoạch chi tiết và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

#### **6. Các giải pháp phát triển không gian đô thị:**

- a) Cải tạo nâng cấp khu dân cư hiện trạng bằng các biện pháp tăng cường và hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; đồng thời giữ gìn cấu trúc làng xóm lâu đời; Kết nối hài hòa giữa các khu dân cư hiện trạng và khu vực phát triển mới.
- b) Tạo dựng không gian đô thị:

- Xây dựng khu đô thị phù hợp với xu thế phát triển bền vững với hình ảnh khu đô thị hoàn chỉnh, môi trường sống xanh sạch đẹp, hướng đến xây dựng đô thị thông minh.

- Xây dựng khu đô thị với cấu trúc độc đáo, đáp ứng linh hoạt các nhu cầu đầu tư phát triển đô thị.

c) Phát huy và khai thác các thế mạnh của địa phương để phát triển kinh tế - xã hội theo lộ trình phù hợp với tiềm lực và nhu cầu trước mắt cũng như lâu dài của khu vực lập quy hoạch.

d) Di dời nghĩa địa trong khu dân cư, cải tạo các quỹ đất chưa sử dụng để bổ sung các thiết chế văn hóa, công cộng, dịch vụ thương mại và phát triển đô thị.

## 7. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất toàn khu quy hoạch đến năm 2030

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>		<b>2.175,29</b>	<b>53,38</b>
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>892,53</b>	<b>21,90</b>
1	Đất nhóm ở		671,87	16,49
-	Đất ở chính trang	OCT	564,91	13,86
-	Đất ở mới	OMO	106,96	2,62
2	Đất công trình sự nghiệp		23,65	0,58
-	Đất y tế	DYT	0,37	0,01
-	Đất văn hóa	DVH	4,45	0,11
-	Đất giáo dục	DGD	15,13	0,37
-	Đất thể dục thể thao	DTT	3,70	0,09
3	Đất giao thông đối nội	DGT	129,25	3,17
4	Đất chợ	DCH	1,63	0,04
5	Đất công viên cây xanh	DCX	66,13	1,62
-	Đất cây xanh đô thị		45,10	1,11
-	Đất cây xanh đơn vị ở		21,03	0,52
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>1.282,76</b>	<b>31,48</b>
1	Đất trụ sở cơ quan	TSC	9,49	0,23
2	Đất an ninh, quốc phòng	CAN, CQP	413,25	10,14
3	Đất giao thông đối ngoại	DGT	208,23	5,11
4	Đất nghĩa trang	NTD	43,71	1,07
5	Đất thương mại dịch vụ	DTM	49,71	1,22
6	Đất bưu chính viễn thông	DBV	0,04	0,01
7	Đất công trình công cộng	DCC	8,74	0,22

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
8	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh, TTCN	SKC	19,60	0,48
9	Đất cụm công nghiệp	SKK	138,06	3,39
10	Đất khu dịch vụ	DTM	47,31	1,16
11	Đất sân golf	DTT	78,32	1,92
12	Trung tâm nghiên cứu, đào tạo	DGD	97,84	2,40
13	Đất tôn giáo	TON	7,28	0,18
14	Đất tín ngưỡng	TIN	15,99	0,39
15	Đất cây xanh chuyên đề	CXD	31,66	0,78
16	Đất cây xanh cách ly	CXL	60,00	1,47
17	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật		53,53	1,31
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	DHB	<i>12,21</i>	<i>0,30</i>
	<i>Đất năng lượng</i>	DNL	<i>41,32</i>	<i>1,01</i>
<b>B</b>	<b>Đất khác</b>		<b>1.899,71</b>	<b>47,10</b>
1	Đất mặt nước	MNC	129,75	3,18
2	Đất nông nghiệp	DNN	184,00	4,52
3	Đất lâm nghiệp	DLN	828,19	20,48
4	Đất dự trữ	DPT	672,76	16,83
5	Đất cây xanh sinh thái	CXST	85,01	2,09
	<b>Tổng cộng</b>		<b>4.075,00</b>	<b>100,00</b>

### 8. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

a) Tổ chức không gian: Không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực quy hoạch được thiết lập dựa trên nguyên tắc tôn tạo và khai thác cảnh quan, địa hình khu vực.

b) Phân khu chức năng: Dựa trên cấu trúc đô thị, tiềm năng phát triển của từng khu vực, phạm vi lập quy hoạch được chia thành các phân khu như sau:

- Phân khu số 1: Có phạm vi giới hạn từ phía Bắc Quốc lộ 1A đến hết ranh giới khu quy hoạch. Diện tích 818,5 ha, chiếm 20,1% tổng diện tích quy hoạch. Là khu vực dân cư chính trang kết hợp xây dựng mới; đồng thời hình thành các trung tâm về hành chính, văn hóa, thể dục thể thao, công viên cây xanh, hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở và cấp đô thị; Là vùng cảnh quan sinh thái nông nghiệp công nghệ cao kết hợp bảo vệ, tôn tạo không gian cảnh quan đô thị và là quỹ đất dự trữ phát triển đô thị trong tương lai.

- Phân khu số 2: Có phạm vi giới hạn từ phía Nam Quốc lộ 1A đến đường tránh phía Tây thành phố Huế, ranh giới Khu quần thể sân golf – làng du lịch sinh thái phong cảnh Việt Nam. Diện tích 906,7 ha, chiếm 22,2% tổng diện tích quy

hoạch. Là khu vực dân cư chính trang kết hợp xây dựng mới; Bổ sung, hoàn thiện các công trình hạ tầng xã hội, công viên cây xanh đáp ứng yêu cầu cải tạo chỉnh trang đô thị; Phát triển các loại hình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch sinh thái, dịch vụ hỗ trợ cho sân golf và trung tâm hành chính thị xã Hương Thủy.

- Phân khu số 3: Tiếp giáp phân khu số 2 đến hết ranh giới phía Nam khu vực quy hoạch. Diện tích 1.864,8 ha, chiếm 45,8% tổng diện tích đất quy hoạch. Là khu vực phát triển dịch vụ du lịch sinh thái, tiểu thủ công nghiệp, các khu dân cư hiện trạng, khu vực phát triển hạ tầng kỹ thuật đầu mối, logistics, đất quân sự, nghĩa trang, khu vực dự trữ phát triển và khu vực bảo vệ cảnh quan đồi núi.

- Phân khu số 4: Thuộc ranh giới Khu quần thể sân golf – làng du lịch sinh thái phong cảnh Việt Nam và nằm về phía Tây khu vực quy hoạch. Diện tích 485,0 ha, chiếm 11,9% tổng diện tích đất quy hoạch. Là khu quần thể sân golf - làng du lịch sinh thái phong cảnh Việt Nam để phục vụ cho các hoạt động thể thao, kinh doanh du lịch, dịch vụ vui chơi giải trí, nghỉ ngơi; đồng thời, góp phần tôn tạo cảnh quan Huế và vùng phụ cận.

c) Trục không gian chủ đạo, điểm nhấn không gian:

- Theo hướng Đông Tây: Là các tuyến đường bộ cao tốc Bắc Nam, đường Quốc lộ 1A, đường tránh phía Tây thành phố Huế, đường vành đai 3 (đường Trung Nữ Vương có đường sắt Bắc Nam chạy giữa, trên cao), đường quy hoạch lộ giới 26m, đường Tố Hữu nối dài đi sân bay Phú Bài.

- Giao thông theo trục Bắc Nam: Là các tuyến đường Tỉnh lộ 3, đường Tỉnh lộ 7, đường Phùng Quán, đường Thủy Dương – Thuận An.

- Các trục cảnh quan: Tuyến đường trục chính Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn. Tuyến từ Quốc lộ 1A kết nối đường Tố Hữu nối dài đi sân bay Phú Bài, đường Tỉnh lộ 7 nối dài, đường Văn Tiến Dũng nối dài, các trục cảnh quan hai bên hói Đường Bến và sông Lợi Nông.

- Hệ thống cây xanh kết hợp mặt nước được tạo dựng trên cơ sở cải tạo, chỉnh trang hệ thống mặt nước hiện có của khu vực lập quy hoạch như sông Lợi Nông, sông Vực, hói Đường Bến, hồ Châu Sơn, hồ thủy lợi góp phần cải tạo, chỉnh trang đô thị.

## **9. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:**

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

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

- Đối với khu ở chỉnh trang: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ tuân thủ theo bảng 2.8 của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD, tầng cao  $\leq 05$  tầng ( $\leq 20,0\text{m}$ ); Riêng chiều

cao đối với nhà ở dọc các tuyến đường ven sông Lợi Nông, sông Vực và nhà ở thuộc phân khu số 3, số 4 khi xây dựng mới có tầng cao  $\leq 03$  tầng ( $\leq 14,0\text{m}$ ).

- Đối với khu ở phát triển mới: Mật độ xây dựng gộp (brutto)  $\leq 60\%$ , tầng cao  $\leq 05$  tầng ( $\leq 20,0\text{m}$ ), hệ số sử dụng đất  $\leq 3$  lần; Riêng đối với chiều cao công trình chung cư có tầng cao  $\leq 09$  tầng; chiều cao nhà ở riêng lẻ phát triển mới dọc sông Lợi Nông, sông Vực và nhà ở thuộc phân khu số 3, số 4 có chiều cao  $\leq 03$  tầng ( $\leq 14,0\text{m}$ ).

- Đối với khu ở thuộc phạm vi Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn: Thực hiện theo đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn được phê duyệt.

- Đối với các khu nhà ở quy hoạch đã triển khai hoặc phê duyệt trước thời điểm phê duyệt quy hoạch phân khu: Tiếp tục quản lý các chỉ tiêu theo các quy hoạch đã được phê duyệt.

- Đất dịch vụ thương mại: Mật độ xây dựng gộp (brutto)  $\leq 60\%$ , tầng cao xây dựng  $\leq 05$  tầng, hệ số sử dụng đất  $\leq 3$  lần. Riêng đối với công trình dịch vụ thương mại được xác định là công trình điểm nhấn, mật độ xây dựng gộp (brutto)  $\leq 60\%$ , tầng cao xây dựng  $\leq 09$  tầng, hệ số sử dụng đất  $\leq 5,4$  lần.

- Đất khu dịch vụ: Mật độ xây dựng gộp (brutto)  $\leq 25\%$ , tầng cao xây dựng  $\leq 03$  tầng, hệ số sử dụng đất  $\leq 0,75$  lần.

- Đất giáo dục, y tế, văn hóa, TDTT, chợ, trụ sở cơ quan, công trình công cộng, trung tâm nghiên cứu đào tạo: Mật độ xây dựng gộp (brutto)  $\leq 40\%$  tầng cao xây dựng  $\leq 05$  tầng, hệ số sử dụng đất  $\leq 2$  lần. Riêng đối với các công trình thuộc phân khu số 1, tầng cao xây dựng  $\leq 03$  tầng, hệ số sử dụng đất  $\leq 1,2$  lần.

- Đất xí nghiệp, cơ sở sản xuất kinh doanh, cụm công nghiệp: Mật độ xây dựng gộp (brutto)  $\leq 50\%$ , tầng cao xây dựng  $\leq 05$  tầng, hệ số sử dụng đất  $\leq 2,5$  lần.

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng: Mật độ xây dựng gộp (brutto)  $\leq 40\%$ , tầng cao xây dựng  $\leq 03$  tầng, hệ số sử dụng đất  $\leq 1,2$  lần. Riêng các hạng mục công trình có tính chất điểm nhấn về chiều cao như tháp chuông,... tùy thuộc vào vị trí đề xuất cụ thể để các cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

- Đất an ninh, quốc phòng: Mật độ xây dựng gộp (brutto)  $\leq 25\%$ , tầng cao  $\leq 05$  tầng, hệ số sử dụng đất  $\leq 1,25$  lần. Riêng đất quốc phòng có ký hiệu CQP1.01, CQP1.02, CAN2 (công an phường Thủy Phương), mật độ xây dựng gộp (brutto)  $\leq 40\%$ , tầng cao  $\leq 05$  tầng, hệ số sử dụng đất  $\leq 2$  lần.

- Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao: Mật độ xây dựng gộp (brutto)  $\leq 05\%$ , tầng cao  $\leq 01$  tầng, hệ số sử dụng đất  $\leq 0,05$  lần.

- Đất khu nghĩa trang: Mật độ xây dựng gộp (brutto)  $\leq 05\%$ , tầng cao  $\leq 02$  tầng, hệ số sử dụng đất  $\leq 0,1$  lần.

- Đất khu công viên chuyên đề: Mật độ xây dựng gộp (brutto)  $\leq 25\%$ , tầng cao  $\leq 03$  tầng, hệ số sử dụng đất  $\leq 0,75$  lần.

- Đất sân golf: Mật độ xây dựng gộp (brutto)  $\leq 05\%$ , tầng cao  $\leq 03$  tầng, hệ số sử dụng đất  $\leq 0,15$  lần.

c) Chỉ giới xây dựng: Được thể hiện ở Bản đồ Quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; Cụ thể như sau:

- Đối với công trình nhà ở: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ đối với các tuyến đường đi qua các khu dân cư hiện trạng; Các tuyến đường đi qua các khu quy hoạch dân cư mới, các dự án đầu tư hạ tầng đã triển khai,... chỉ giới xây dựng tuân thủ theo quy hoạch, các quy định của dự án đầu tư hạ tầng đã được phê duyệt.

- Đối với công trình công cộng, thương mại, dịch vụ và các công trình khác: Chỉ giới xây dựng lùi  $\geq 6m$  so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

Ngoài ra, đối với công trình có chiều cao  $\geq 19m$ , ngoài tuân thủ quy định nêu trên cần đối chiếu theo Bảng 2.7 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD để xác định chỉ giới xây dựng phù hợp:

Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	$\geq 28$
<19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
$\geq 22$	0	0	0	6

**10. Về điều kiện tách thửa đất đối với khu ở chỉnh trang:** Đảm bảo điều kiện về tách thửa theo quy định và đáp ứng yêu cầu về hạ tầng đô thị của khu vực.

### **11. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Giải pháp san nền: Về cơ bản tuân thủ định hướng về cao độ không chế nền xây dựng và hệ thống thoát nước mưa của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; phù hợp với nền hiện trạng đã xây dựng ổn định trong khu vực.

- Cao độ thiết kế:

+ Khu vực xây dựng mới phía Đông Bắc cao độ thiết kế: +2,2m đến +3,5m.

+ Các khu dân cư chỉnh trang có cao độ thiết kế bám sát điều kiện địa hình hiện trạng.



+ Các khu vực đồi núi phía Tây Nam, khu vực rừng cây, hồ đập, mặt nước cao độ thiết kế giữ nguyên theo điều kiện địa hình tự nhiên.

b) Thoát nước mưa:

- Mạng lưới thoát nước được tổ chức trên vỉa hè của các tuyến đường với các công trình hoàn chỉnh trên mạng lưới bao gồm cửa thu nước, giếng thăm, giếng thu.

- Giải pháp thoát nước:

+ Lựa chọn hệ thống thoát nước riêng. Hướng thoát nước chính là theo hướng Đông Bắc và Đông Nam chảy vào hồ thủy lợi và khe suối trong khu vực từ đây dẫn về hạ lưu qua cánh đồng Thanh Lam và chảy về sông Lợi Nông; Hướng thoát thứ hai theo hướng Tây Nam chảy vào các khe suối tự nhiên thoát về sông Hương. Dùng mạng lưới đường ống theo kiểu phân tán. Kết cấu sử dụng công ly tâm bê tông cốt thép D600 – D1800.

+ Mở rộng kênh mương hiện trạng, mở rộng lòng sông, tổ chức các hồ điều hòa và mở rộng hành lang xanh dọc theo hệ thống mặt nước trong khu quy hoạch, vừa tạo cảnh quan đô thị, vừa tăng cường khả năng thoát lũ cho tổng thể khu vực.

c) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1-1 (đường bộ cao tốc Bắc Nam): Lộ giới 100,0m (theo dự án đường bộ cao tốc được phê duyệt).

+ Mặt cắt 2-2 (đường Quốc lộ 1A): Lộ giới 36,0m (6,0m + 10,5m + 3,0m + 10,5m + 6,0m).

+ Mặt cắt 3A-3A (đường tránh phía Tây thành phố Huế): Lộ giới 56,0m (6,0m + 7,5m + 2,5m + 10,5m + 3,0m + 10,5m + 2,5m + 7,5m + 6,0m).

+ Mặt cắt 3B-3B (đường Tránh phía Tây thành phố Huế, đoạn đi qua cụm công nghiệp Thủy Phương): Lộ giới 100,0m (1,5m + 7,5m + 1,5m + 17,5m + 7,5m + 2,5m + 10,5m + 3,0m + 10,5m + 2,5m + 7,5m + 17,5m + 1,5m + 7,5m + 1,5m).

+ Mặt cắt 4-4 (đường Tỉnh lộ 3, đoạn từ đường tránh phía Tây thành phố Huế đến đường Tổ Hữu nối dài đi sân bay Phú Bài) có lộ giới: 36,0m (6,0m + 10,5m + 3,0m + 10,5m + 6,0m).

+ Mặt cắt 5-5 (đường Tỉnh lộ 7): Lộ giới 31,0m (4,5m + 10,5m + 1,0m + 10,5m + 4,5m).

+ Mặt cắt 6-6 (đường Võ Văn Kiệt, đường Thủy Dương – Thuận An): Lộ giới 44,0m (6,0m + 11,0m + 10,0m + 11,0m + 6,0m).

+ Mặt cắt 7-7 (đường Tổ Hữu nối dài đi sân bay Phú Bài): Lộ giới 60,0m (6,0m + 10,5m + 4,0m + 19,0m + 4,0m + 10,5m + 6,0m).

+ Mặt cắt 8A-8A (đường Trung Nữ Vương, vành đai 3 đoạn từ đường Võ Văn Kiệt đến đường Tỉnh lộ 3 có đường sắt chạy giữa trên cao): Lộ giới 36,0m (4,5m + 10,5m + 6,0m + 10,5m + 4,5m).

+ Mặt cắt 8B-8B (đường Trung Nữ Vương, vành đai 3 đoạn không có đường sắt trên cao): Lộ giới 36,0m (4,5m + 10,5m + 6,0m + 10,5m + 4,5m).

- Giao thông đôi nội:

+ Mặt cắt 9-9 (trục cảnh quan trung tâm): Lộ giới 56,0m (11,0m + 12,75m + 8,5m + 12,75m + 11,0m).

+ Mặt cắt 10-10: Lộ giới 36,0m (6,0m + 10,5m + 3,0m + 10,5m + 6,0m).

+ Mặt cắt 11-11: Lộ giới 31,0m (4,5m + 10,5m + 1,0m + 10,5m + 4,5m).

+ Mặt cắt 12-12: Lộ giới 26,0m (4,5m + 7,5m + 2,0m + 7,5m + 4,5m).

+ Mặt cắt 13-13: Lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

+ Mặt cắt 14-14: Lộ giới 16,5m (4,5m + 7,5m + 4,5m).

+ Mặt cắt 15-15: Lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

- Đường xe đạp: bố trí dọc theo các tuyến đường chính khu vực với bề rộng 3m, có dải phân cách hoặc hàng rào phân cách với phần đường dành cho xe cơ giới (theo chi tiết bản vẽ mặt cắt ngang). Với các tuyến liên khu vực phần đường dành cho xe đạp và xe cơ giới được phân cách bằng vạch sơn liền.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng các khu vực bãi đỗ xe tại các vị trí thích hợp như khu trung tâm công cộng, khu dịch vụ du lịch, khu thể dục thể thao, khu quảng trường, công viên cây xanh. Tổng diện tích 12,21 ha.

- Cầu đô thị: Bố trí 02 cầu vượt Quốc lộ 1A trong phạm vi quy hoạch gồm cầu vượt Thủy Dương hiện có và 01 cầu vượt Quốc lộ 1A tại đường Tỉnh lộ 3.

- Đường sắt:

+ Đường sắt Bắc – Nam hiện trạng: Tiếp tục nâng cấp, hiện đại hóa theo Quy hoạch phát triển giao thông vận tải đường sắt Việt Nam.

+ Đường sắt đô thị xây dựng mới: Có hướng tuyến trùng với đường Trung Nữ Vương và đường Vành đai 3, chạy giữa và nằm ở trên cao.

+ Đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam: Hướng tuyến qua địa phận tỉnh Thừa Thiên Huế đoạn đi qua 2 phường Thủy Dương và phường Thủy Phương song song với đường dây điện 500KV về phía Nam. Chiều dài đoạn qua khu vực quy hoạch khoảng 5,8km.

d) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 20.750 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ 3 nhà máy nước sau: NMN Lộc Bồn (xây dựng mới, công suất 30.000 m<sup>3</sup>/ngđ), NMN Phú Bài (đã có, công suất 1.800 m<sup>3</sup>/ngđ), NMN Quảng Tế 2 (đã có, công suất 82.500 m<sup>3</sup>/ngđ).

- Mạng lưới: Mạng lưới cấp nước chính được thiết kế mạng vòng. Mạng lưới cấp nước phân phối được thiết kế mạng kết hợp.

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

đ) Cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện 44.600KVA.

- Nguồn điện: Được lấy từ các trạm biến áp trung gian 110kV Sợi Huế (E8) 16KVA, trạm biến áp trung gian 110kV Phú Bài 2\*25KVA, trạm biến áp trung gian khu công nghiệp 110kV Phú Bài 2\*25KVA.

- Mạng điện: Lưới điện trong khu quy hoạch là lưới điện hạ thế dùng cáp vặn xoắn đặt theo các tuyến đường, chạy ngầm để đảm bảo cảnh quan, thuận tiện cho việc kết nối các công trình; Riêng đối với khu vực chính trang, từng bước chuyển từ đi nổi sang đi ngầm.

- Xây dựng mới 43 trạm biến áp 400kVA-22/0,4Kv phân bố phân tán trong khu vực quy hoạch; Đồng thời nâng tải các trạm biến áp tại các vị trí hiện tại để có nhu cầu phụ tải phù hợp với quy mô dân số và các chức năng sử dụng khu vực lập quy hoạch.

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

e) Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Tổng nhu cầu xử lý nước thải khoảng 10.300 m<sup>3</sup>/ngđ.

+ Hệ thống thoát nước thải tách biệt hệ thống thoát nước riêng. Nước thải sau khi thu gom được dẫn về Trạm xử lý 1, tại khu đô thị mới An Vân Dương để xử lý đạt yêu cầu xả thải.

+ Mạng lưới đường ống: Tuyến cống nhánh có đường kính D200-300mm, tuyến cống gom chính có đường kính D300-400 mm. Dự kiến xây dựng 3 trạm bơm.

- Vệ sinh môi trường:

+ Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 60,7 tấn/ngđ. Tỷ lệ thu gom 100%.

+ Giải pháp xử lý: Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định. Trong giai đoạn đầu, chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Phú Sơn, thị xã Hương Thủy, về lâu dài được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Hương Bình, thị xã Hương Trà để xử lý theo quy định (sau khi khu xử lý chất thải rắn Hương Bình, thị xã Hương Trà đi vào hoạt động).

g) Nghĩa trang: Thực hiện đóng cửa các nghĩa địa hiện trạng không phù hợp với quy hoạch, từng bước thực hiện di dời về nghĩa trang tập trung theo quy hoạch tại nghĩa trang Thủy Phương, nghĩa trang Thủy Phù.

h) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- 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, với đề án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn thị xã Hương Thủy.

- Hệ thống thông tin liên lạc: 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.

## **12. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

a) Bảo vệ môi trường nguồn nước:

- Hồ điều hòa, khe, kênh, sông 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, sông; hạn chế tối đa việc san lấp diện tích mặt nước 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.

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: Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về các khu xử lý chất thải rắn theo quy hoạch.

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 đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường.

## **13. Các dự án ưu tiên đầu tư:**

a) Triển khai xây dựng mới, nâng cấp các tuyến giao thông chính bao gồm: Đường Tỉnh lộ 3, đường Tỉnh lộ 7, đường Trưng Nữ Vương (đường vành đai 3), đường Tố Hữu nối dài đi sân bay Phú Bài và các trục giao thông chính trong khu vực.

b) Tổ chức giải phóng mặt bằng để triển khai theo quy hoạch được phê duyệt, phù hợp với tiến độ và nguồn lực triển khai thực hiện. Xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện tái định cư các hộ dân bị ảnh hưởng đến một phần các khu dân cư quy hoạch mới như OMO1, OMO2, Khu Hói cây Sen, Khu Hói Sai Thượng,....

c) Đầu tư xây dựng bổ sung một số công trình chức năng trong hệ thống các công trình hạ tầng xã hội của phường như: khu trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, trường học,...

d) Kêu gọi đầu tư các dự án theo quy hoạch được phê duyệt.

đ) Lập các quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) nhằm cụ thể hóa các nội dung của đồ án quy hoạch phân khu.

**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 Thủy 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.

2. UBND thị xã Hương Thủy 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 bản vẽ 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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, UBND thị xã Hương Thủy, UBND phường Thủy Dương, UBND phường Thủy Phương, Chi cục Văn thư lưu trữ tỉnh Thừa Thiên Huế).

3. Nghiêm cấm việc thay đổi đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Mọi sự điều chỉnh, thay đổi phải báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực 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, Du lịch, Công thương; Chủ tịch UBND thị xã Hương Thủy; Chủ tịch UBND phường Thủy Dương; Chủ tịch UBND phường Thủy Phương 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;
- VP: CVP và các PCVP;
- Lưu: VT, QHXT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Văn Phương**