

Số: /QĐ-UBND

Thanh Thủy, ngày 12 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị sinh thái tại xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy (thuộc Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn)
Địa điểm: Nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;
Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
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 Quy định chi tiết một số điều Luật Kiến trúc;
Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

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

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1745/QĐ-TTg ngày 30 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 1304/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1305/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 2907/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 của UBND tỉnh về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái tại xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy (thuộc Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn);

Căn cứ Quyết định số 889/QĐ-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị sinh thái Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy (thuộc khu đô thị sinh thái Thanh Toàn);

Căn cứ Quyết định số 72/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2025 của UBND thành phố Huế về việc Ban hành Quy định phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-UBND ngày 06 tháng 8 năm 2025 của UBND phường Thanh Thủy về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ Quy hoạch, Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị sinh thái tại xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy (thuộc Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn) Địa điểm: nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2025 của UBND phường Thanh Thủy về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị sinh thái tại xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy (thuộc Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn) Địa điểm: nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Neragroup tại Tờ trình số 345/TTr-NERA ngày 06/11/2025 về phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị sinh thái tại xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy (thuộc Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn) Địa điểm: nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế và Báo cáo kết quả thẩm định số 62a/BC-KT, HT&ĐT ngày 23/10/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về Kết quả thẩm định Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị sinh thái tại xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy (thuộc Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn) Địa điểm: nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt “Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị sinh thái tại xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy (thuộc Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn) Địa điểm: nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế” với những nội dung chính như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị sinh thái tại xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy (thuộc Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn) Địa điểm: nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế.

2. Ranh giới, phạm vi:

Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc phạm vi hành chính phường Thanh Thủy, thành phố Huế. Có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Sông Cù;
- Phía Tây giáp: Một phần Khu E – Đô thị mới An Vân Dương;

- Phía Nam giáp: Đường Tố Hữu nối dài đi sân bay Phú Bài;
- Phía Đông giáp: Kênh sinh thái quy hoạch.

3. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô đất đai: Khoảng 56,686 ha.
- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 3.496 người.

4. Tính chất:

Là một trong những khu đô thị mới, khu đô thị sinh thái với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ; đầy đủ các chức năng như phát triển đa dạng loại hình nhà ở, thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí, giáo dục đào tạo, công viên khu ở, công trình công cộng,... giữ vai trò bổ trợ chức năng cho đô thị hiện hữu và góp phần giải quyết nhu cầu ở của cộng đồng.

5. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng phát triển khu vực phát triển mới khu trung tâm thành phố Huế, cụ thể phân khu Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn đã được UBND tỉnh (nay là UBND thành phố Huế) phê duyệt. Hình thành một khu đô thị sinh thái kết hợp thương mại dịch vụ nhằm khai thác tiềm năng thế mạnh, tạo ra một hình mẫu phát triển đô thị của khu vực. Đóng góp tích cực cho cộng đồng địa phương nhu cầu về nhà ở và dịch vụ đô thị, dịch vụ hạ tầng cho đô thị đồng bộ.

- Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị sinh thái tại xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy (thuộc Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn) nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế làm cơ sở cho việc khai thác và sử dụng đất có hiệu quả, làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý quy hoạch xây dựng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật... phân khu chức năng phù hợp với quy hoạch.

- Khai thác lợi thế về vị trí địa lý, cảnh quan thiên nhiên sẵn có của khu vực để tạo ra một khu đô thị sinh thái đạt hiệu quả khai thác sử dụng đất, cảnh quan, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương

6. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại chức năng	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đơn vị ở		300.773,9	53,06
1	Đất ở		142.291,7	25,10
1.1	Liên kề	LK	82.297,6	14,52
1.2	Biệt thự đơn lập	BT	30.953,8	5,46
1.3	Đất biệt thự song lập	SL	29.040,3	5,12
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		61.401,1	10,83

STT	Loại chức năng	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
2.1	Đất thể dục thể thao	TT	8.782,1	1,55
2.2	Đất văn hóa	VH	5.010,0	0,88
2.3	Đất y tế	YT	680,0	0,12
2.4	Cây xanh đơn vị ở	CX	46.929,0	8,28
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HT	18.175,4	3,21
4	Giao thông đơn vị ở (lộ giới ≤ 16m)		78.905,7	13,92
II	Đất đô thị		236.867,0	41,79
1	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	74.489,5	13,14
2	Đất cây xanh đô thị	CX	49.343,1	8,71
3	Đất giáo dục	GD	28.392,3	5,01
4	Đất bãi đỗ xe	BX	12.590,0	2,22
5	Đất giao thông cấp đô thị (lộ giới ≥ 16m)		72.052,1	12,71
III	Đất khác		29.219,1	5,15
1	Sông, suối, kênh, rạch	SON	29.219,1	5,15
TỔNG			566.860,0	100,00

7. Tổ chức không gian quy hoạch:

Các chức năng đô thị được bố trí kết hợp với các cụm công trình cao tầng đan xen trong tổng thể không gian xanh, mặt nước hình thành các không gian mở phù hợp theo Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế). Hệ thống cây xanh theo các dải, cụm cây xanh phân tán trong các nhóm ở đem lại hiệu quả tối đa trong sử dụng và đóng góp quan trọng cho cảnh quan kiến trúc đô thị, góp phần nâng cao điều kiện môi trường, vi khí hậu.

a. Các khu chức năng chính:

- Khu thương mại dịch vụ (Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê (Kinh doanh văn phòng), showroom, khách sạn (hoạt động du lịch), siêu thị, nhà hàng, ...);
- Khu đất ở (Đất ở liền kề, đất ở biệt thự đơn lập, đất ở biệt thự song lập);
- Khu đất cây xanh (công viên, vườn dạo, mặt nước);
- Đất Văn hóa;
- Đất y tế;

- Đất trường học;
- Đất thể dục thể thao;
- Khu đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông, bãi đỗ xe...

b. Phân khu chức năng:

Khu vực quy hoạch được phân thành 2 khu chức năng chính:

- Khu thương mại, dịch vụ và giáo dục: Khu vực nằm ở phía Nam phạm vi quy hoạch có ký hiệu TMDV-01 đến TMDV-32 và GD-01, là cửa ngõ của dự án.
- Khu ở và công viên trung tâm, văn hóa, y tế và các khu công viên, bãi đỗ xe, trong đó khu ở được phân thành khu ở liền kề và khu ở biệt thự: Khu vực nằm ở phía Bắc phạm vi quy hoạch có ký hiệu LK-01 đến LK-82, BT- 01 đến BT-14, SL-01 đến SL-08, TT-01, VH-01, YT-01 và BX-01, BX-02 và khu cây xanh, hạ tầng kỹ thuật khác.

8. Chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể:

a. Khu đất thương mại dịch vụ:

Khu đất thương mại dịch vụ (Ký hiệu TMDV-01 đến TMDV-32) bao gồm: Trung tâm thương mại, siêu thị, khách sạn, nhà hàng, trung tâm hội nghị, tiệc cưới, văn phòng cho thuê,... Các khu đất thương mại dịch vụ được bố trí tại khu vực cửa ngõ khu quy hoạch, mục đích tạo các điểm nhấn chính và tiếp cận dễ dàng tại các trục giao thông chính. Tổng diện tích đất thương mại dịch vụ: 74.489,5m².

- Đất thương mại dịch vụ (Ký hiệu TMDV-01 đến TMDV-24): gồm 24 lô đất, diện tích các lô đất khoảng từ 520,7m² đến 629,0m², mật độ xây dựng tối đa 45%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,35 lần, tầng cao tối đa 04 tầng.

- Đất thương mại dịch vụ (Ký hiệu TMDV-25 đến TMDV-29): gồm 05 lô đất, diện tích các lô đất khoảng từ 5.387,0m² đến 5.729,4m², mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần, tầng cao tối đa 04 tầng.

- Đất thương mại dịch vụ (Ký hiệu TMDV-30 đến TMDV-31): gồm 02 lô đất, diện tích các lô đất khoảng từ 5.771,2m² đến 7.826,2m², mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2 lần, tầng cao tối đa 09 tầng.

- Đất thương mại dịch vụ (Ký hiệu TMDV-32): gồm 01 lô đất, diện tích lô đất 19.669,7m², mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2 lần, tầng cao tối đa 15 tầng.

b. Khu đất ở:

- Khu đất ở liền kề (Gồm 83 khu – Ký hiệu từ LK-01 đến LK-83): Được bố trí phía Tây khu quy hoạch, tiếp giáp với các trục đường giao thông chính, đường giao thông nội khu. Tổng diện tích đất 82.297,6m², gồm 654 lô đất, diện tích các

lô đất khoảng từ 110,0m² đến 244,2m², mật độ xây dựng tối đa 85,0%, tầng cao 03 tầng và 01 tum.

- Khu đất ở biệt thự đơn lập (Gồm 14 khu – Ký hiệu từ BT-01 đến BT-14): Được bố trí phía Đông khu quy hoạch, tiếp giáp với các trục đường giao thông chính, đường giao thông nội khu. Tổng diện tích đất 30.953,8m², gồm 96 lô đất, diện tích các lô đất khoảng từ 252,5m² đến 1.323,1m², mật độ xây dựng tối đa 64,8%, tầng cao 03 tầng.

- Khu đất ở biệt thự song lập (Gồm 8 khu – Ký hiệu từ SL-01 đến SL-08): Được bố trí phía Đông khu quy hoạch, tiếp giáp với các trục đường giao thông chính, đường giao thông nội khu. Tổng diện tích đất 29.040,3m², gồm 152 lô đất, diện tích các lô đất khoảng từ 180,0m² đến 242,4m², mật độ xây dựng tối đa 74,0%, tầng cao 03 tầng.

c. Đất giáo dục:

Đất giáo dục (Ký hiệu GD-01): Được bố trí phía Đông khu quy hoạch, tiếp giáp với các trục đường giao thông chính, đường giao thông nội khu. Tổng diện tích đất 28.392,3m², mật độ xây dựng tối đa 35,0%, tầng cao tối đa 04 tầng.

d. Công trình hạ tầng xã hội:

- Đất thể dục thể thao (Ký hiệu TT-01): Được bố trí phía Bắc khu quy hoạch, tiếp giáp với các trục đường giao thông nội khu. Tổng diện tích đất 8.782,1m², mật độ xây dựng tối đa 10,0%, tầng cao 01 tầng.

- Đất Văn hóa (Ký hiệu VH-01): Được bố trí phía Tây khu quy hoạch, tiếp giáp với các trục đường giao thông nội khu. Tổng diện tích đất 5.010,0m², mật độ xây dựng tối đa 40,0%, tầng cao 01 tầng.

- Khu y tế (Ký hiệu YT-01): Được bố trí phía Tây khu quy hoạch, tiếp giáp với các trục đường giao thông nội khu. Tổng diện tích đất 680,0m², mật độ xây dựng tối đa 40,0%, tầng cao 01 tầng.

- Đất công viên, khu cây xanh đơn vị ở (Ký hiệu từ CX-06 đến CX-13): Được bố trí tiếp giáp trục đường giao thông chính D3 và bao quanh các khu đất ở. Tổng diện tích khu đất 46.929,0m², mật độ xây dựng tối đa 5,0%, tầng cao 01 tầng.

- Đất hạ tầng khác (Ký hiệu từ HT-01 đến HT-22): Được quy hoạch tiếp giáp các khu đất ở. Tổng diện tích khu đất 18.175,4m².

e. Các khu chức năng khác:

- Bãi đỗ xe (Ký hiệu BX-01, BX-02): Được bố trí phía Bắc khu quy hoạch bố trí tiếp giáp với các trục đường giao thông nội khu. Tổng diện tích khu đất 12.590,0m², mật độ xây dựng tối đa 10,0%, tầng cao 01 tầng.

- Đất cây xanh đô thị (Ký hiệu từ CX-01 đến CX-05): Được bố trí phía Bắc và phía Đông khu quy hoạch. Tổng diện tích khu đất 49.343,1m².

- Đất sông, suối, kênh, rạch (Ký hiệu từ SON-01 đến SON-07): Được bố trí tại vị trí phân tách giữa khu thương mại dịch vụ, khu ở và dọc theo khu ở liền kề, biệt thự song lập. Tổng diện tích khu đất 29.219,1m².

f. Chỉ giới xây dựng:

- Đối với công trình nhà ở: Lùi $\geq 2,5$ m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường;

- Đối với công trình thương mại dịch vụ, trường học, công trình công cộng: lùi $\geq 6,0$ m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp. (Khuyến khích lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ)

9. Quy hoạch khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Các lô đất thương mại dịch vụ TMDV-01, TMDV-02, ... TMDV-32 được phép xây dựng tầng hầm hoặc tầng bán hầm để tăng tiện ích sử dụng và bãi đỗ xe phục vụ. Số tầng hầm tối đa 02 tầng.

- Tầng hầm, tầng bán hầm có chỉ giới xây dựng lùi ≥ 3 m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp. Cao độ trần của tầng hầm, bán 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.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Giải pháp san nền: Tuân thủ định hướng về cao độ khống chế nền xây dựng của đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn, xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được UBND tỉnh (nay là UBND thành phố Huế) phê duyệt tại Quyết định số 1304/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2023; Tôn trọng địa hình và cảnh quan của khu quy hoạch kết hợp các giải pháp bảo vệ môi trường nhằm hạn chế tác động, ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực lân cận.

- Cao độ thiết kế: Thấp nhất +2,50m, cao nhất +3,20m đối với các tim đường trong phạm vi quy hoạch. Cao độ san nền các ô đất dốc từ giữa ra xung quanh, đảm bảo tiếp cận thuận tiện với hệ thống giao thông khu vực.

b. Quy hoạch thoát nước mặt:

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

- Giải pháp thoát nước:

+ Lựa chọn hệ thống thoát nước riêng. Hướng thoát phân tán theo hệ thống thu nước dọc trên các tuyến đường thoát ra kênh trong khu quy hoạch và thoát ra sông Cùng, sông Như Ý. Dùng mạng lưới đường ống theo kiểu phân tán, tuyến cống có đường kính D600 - D1500mm.

+ Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật bao gồm: Hồ ga thu nước mưa trực tiếp, ga thăm, ga thu thăm kết hợp, khoảng cách các giếng đảm bảo phù hợp thu nước hai bên đường.

+ Xây dựng, nạo vét các kênh, mương, lòng sông chảy qua khu vực để tăng khả năng thoát nước mưa.

+ Mở rộng hành lang xanh tối đa dọc theo hệ thống kênh, mương, lòng sông để tăng khả năng thoát lũ cho tổng thể khu vực.

c. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông nội bộ:

+ Đường D3 (Mặt cắt 1-1, 1A-1A) có lộ giới 26,0m (4,5m + 1,5m (làn xe đạp) + 6,0m + 2,0m (giải phân cách) + 6,0m + 1,5m (làn xe đạp) + 4,5m).

+ Đường N1, N3, N5-1, N5-2, LK-N2, LK-N3, LK-N4, LK-N5, D7 (Mặt cắt 2-2) có lộ giới: 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

+ Đường LK-D4 (Mặt cắt 2-2, 2A-2A, 2B-2B) có lộ giới: 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

+ Đường LK-D2 (Mặt cắt 2A-2A) có lộ giới: 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

+ Đường LK-D3 (Mặt cắt 2B-2B) có lộ giới: 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

+ Đường N2, BT-D1, BT-D2, BT-D3, BT-N1, BT-N2, BT-N3, BT-N4, LK-D1, LK-D5 (Mặt cắt 3-3) có lộ giới: 14,5m (3,5m + 8,5m + 3,5m).

+ Đường N2, N5-3 (Mặt cắt 4-4) có lộ giới: 24,0m (4,5m + 3,0m (làn xe đạp) + 9,0m + 3,0m (làn xe đạp) + 4,5m).

+ Đường D2, D4, N4 (Mặt cắt 5-5, 5A-5A) có lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

+ Đường LK-N1 (Mặt cắt 6-6) có lộ giới: 27,7m (3,0m + 5,5m + 2,0m + 6,7m (giải phân cách) + 2,0m + 5,5m + 3,0).

- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe tập trung ở phía Bắc khu quy hoạch kết hợp các điểm đỗ xe gắn liền với các khu công viên, điểm xanh được bố trí phân tán trong phạm vi khu quy hoạch.

d. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 1.870 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Tuyến ống cấp nước D160 HDPE tại tổ Vân Thê Đập, phường Thanh Thủy, thành phố Huế.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Mạng đường ống kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước cứu hỏa.

+ Mạng lưới cấp nước được thiết kế sử dụng hỗn hợp giữa mạng lưới vòng và mạng cụt. Các ô mạng lưới có cấu tạo độc lập với nhau, mỗi ô gồm: đường ống phân phối, đường ống dịch vụ và đồng hồ khách hàng.

+ Hệ thống mạng lưới truyền dẫn và phân phối chính trong khu vực được thiết kế đảm bảo cấp nước đến từng đối tượng sử dụng và khớp nối thuận tiện với khu vực xung quanh.

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Bố trí họng cứu hỏa trên tuyến ống cấp nước có đường kính $\geq$ DN110, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa tối đa 150m, đảm bảo áp lực, lưu lượng theo quy chuẩn kỹ thuật và quy định hiện hành.

e. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực quy hoạch: khoảng 13.750 KVA.

- Nguồn cấp điện: Được lấy từ đường dây điện khu vực. Ngoài ra, để đảm bảo cung cấp điện liên tục và ổn định, nguồn điện cung cấp cho khu đô thị sẽ được cấp thêm từ các trạm điện khác.

- Trạm biến áp phân phối: Xây dựng các trạm biến áp đảm bảo phân phối cho toàn dự án.

- Lưới điện:

+ Quy hoạch tuyến cáp ngầm cách điện XLPE/PVC/DSTA/PVC, bố trí cáp đi ngầm dưới hè đường, lòng đường.

+ Từ các trạm biến áp cấp điện chiếu sáng công cộng (chiếu sáng cảnh quan và đường).

- Chiếu sáng: Khuyến khích sử dụng loại đèn LED có công suất, chủng loại phù hợp theo yêu cầu kỹ thuật. Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn sử dụng đèn tiết kiệm điện, toàn bộ tuyến cáp chiếu sáng bố trí cáp đi ngầm.

f. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Tổng nhu cầu xử lý nước thải của khu quy hoạch khoảng 956 m³/ngđ.

+ Hệ thống thoát nước thải tách biệt hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi thu gom được dẫn ra hệ thống thoát nước theo quy hoạch trên đường Tô Hữu nối dài trước khi dẫn về trạm xử lý của thành phố, xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định trước khi xả ra môi trường.

+ Mạng lưới đường ống: Tuyến công có đường kính D300 – D500mm. Bố trí hố ga thu, ga thăm trên tuyến, đặt khoảng cách theo quy định.

- Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

+ Chỉ tiêu rác thải là 1,3 kg/người-ng.đ, tỷ lệ thu gom 100%. Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo đúng quy định, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

+ Giải pháp xử lý: Bố trí các thùng lưu chứa chất thải rắn có phân loại chất thải rắn thành chất thải rắn vô cơ và hữu cơ với khoảng cách giữa hai thùng lưu chứa không quá 100m. Chất thải rắn được xe thu gom, vận chuyển và xử lý tại khu xử lý CTR tập trung Phú Sơn, phường Phú Bài.

+ 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 theo đúng quy định.

g. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc dự kiến của toàn khu vực là 1.724 lines tín hiệu.

- Mạng lưới đường ống luồn cáp: Xây dựng tuyến đường ống ngầm. Các đường cáp được luồn trong các ống D110 chôn ngầm dưới vỉa hè và dưới lòng đường;

- Trạm BTS ưu tiên lắp dựng tại khu đất cây xanh sử dụng công cộng và đất cây xanh cảnh quan, các công trình cao tầng, ưu tiên xây dựng trạm BTS loại A1a, A1b và trạm BTS thân thiện với môi trường.

11. Thiết kế đô thị:

a. Công trình điểm nhấn:

Bố trí công trình điểm nhấn của toàn khu quy hoạch tại khu đất thương mại dịch vụ có ký hiệu TMDV-32 với mật độ xây dựng $\leq 40\%$, tầng cao ≤ 15 tầng, hệ số sử dụng đất ≤ 02 lần đảm bảo tuân thủ theo các chỉ tiêu của đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b. Cốt nền, chiều cao tầng:

- Cốt nền nhà:

+ Đối với nhà ở liền kề: Cốt nền nhà $\leq 0,45\text{m}$ so với vỉa hè.

+ Đối với nhà ở biệt thự: Cốt nền nhà $\leq 0,75\text{m}$ so với vỉa hè.

+ Đối với công trình trong khu cây xanh, công trình trong bãi đỗ xe: Cốt nền nhà $\leq 0,45\text{m}$ so với cao độ san nền xây dựng tại vị trí công trình.

+ Đối với các công trình còn lại: Cốt nền nhà $\leq 1,2\text{m}$ so với vỉa hè.

- Chiều cao tầng các công trình trong khu quy hoạch tuân thủ quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

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

- Về hình khối:

+ Các công trình nhà ở liền kề được xây dựng theo từng khối, có hình thức mặt đứng thống nhất, tạo tính sang trọng cho khu đô thị.

+ Các công trình nhà ở dạng biệt thự được bố trí riêng rẽ kết hợp trồng cây xanh xen kẽ, tạo nên không gian sinh thái đô thị.

+ Các công trình thương mại, dịch vụ được bố cục hợp khối tạo không gian lớn, hiện đại và đặc trưng riêng (đặc biệt công trình điểm nhấn).

- Hình thức kiến trúc chủ đạo là kiến trúc hiện đại; kiến trúc mái dốc kết hợp mái bằng.

- Màu sắc chủ đạo toàn khu dùng màu sáng, phối hợp theo tông màu hài hòa với cảnh quan tự nhiên khu vực, màu điểm nhấn chỉ được dùng theo mảng nhỏ hoặc điểm chỉ trang trí... tạo dựng hình ảnh khu đô thị xanh kiểu mẫu.

d. Hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường: Được bố trí tập trung kết hợp phân tán trong phạm vi quy hoạch cùng với hệ thống cây xanh theo các trục giao thông nhằm tạo dựng không gian xanh cho tổng thể khu đô thị. Điểm nhấn cảnh quan khu quy hoạch là công viên trung tâm kết hợp các không gian mở ven sông, ven hệ thống kênh mương của khu vực và các công viên khu ở được thiết kế và triển khai đồng bộ bao gồm đường đi bộ, đường dạo, tiểu cảnh, chỗ nghỉ ngơi, các kiến trúc nhỏ, tác phẩm nghệ thuật tạo hình, biển chỉ dẫn, sân thể thao, bãi đỗ xe,...

12. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường trong quá trình tổ chức triển khai quy hoạch được duyệt.

- Bảo vệ địa hình, cảnh quan: Tôn trọng địa hình tự nhiên khu vực; xây dựng kè, có biện pháp chống sạt lở ven sông, ven kênh mương và tăng cường trồng cây xanh, tôn tạo cảnh quan ven sông, ven kênh thoát nước kết hợp thường xuyên khơi thông, nạo vét lòng sông, lòng kênh nhằm vừa tạo cảnh quan đô thị, vừa tăng cường khả năng thoát lũ cho tổng thể khu vực.

- Bảo vệ môi trường nước: Nước thải phải được xử lý đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường và yêu cầu của pháp luật Việt Nam trước khi xả ra các nguồn nước.

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

- Xử lý chất thải rắn: Bố trí các thùng rác tại các vị trí thích hợp. Chất thải rắn sinh hoạt hàng ngày phải được thu gom vận chuyển đến khu vực tập kết rác chung của khu vực trước khi được đưa đến khu vực xử lý chất thải rắn Phú Sơn.

Chất thải nguy hại phát sinh được thu gom riêng, lưu kho chứa chất thải nguy hại và được đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo đúng quy định.

- Bố trí nhà vệ sinh công cộng tại các khu dịch vụ thương mại, công viên tập trung, các bãi đỗ xe và các khu vực công cộng.

- Thực hiện Đánh giá tác động môi trường theo quy định Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản pháp luật liên quan khác theo quy định trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

13. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Tổ chức giải phóng mặt bằng khu vực lập quy hoạch, ưu tiên đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Xây dựng các nhóm nhà ở theo quy hoạch, góp phần hình thành khu đô thị đồng bộ, đáp ứng nhu cầu phục vụ của cộng đồng dân cư khu vực.

- Đầu tư các hạng mục theo kế hoạch, tiến độ dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND phường, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và các phòng, đơn vị có liên quan thực hiện chức năng quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng công trình theo phân công, phân cấp và các quy định pháp luật hiện hành liên quan.

2. Công ty Cổ phần Tập đoàn Neragroup triển khai các nội dung sau:

- Hoàn chỉnh hồ sơ và phối hợp UBND phường, phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan được biết và 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 Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Văn Hóa và Thể Thao, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển đô thị thành phố, UBND phường Thanh Thủy).

- Lập hồ sơ cắm mốc theo quy hoạch chi tiết được duyệt và tổ chức thực hiện cắm mốc ngoài thực địa;

- Cùng với đơn vị tổ chức tư vấn lập quy hoạch chịu hoàn toàn trách nhiệm về nguồn gốc, tính xác thực của số liệu, tài liệu được thu thập và công bố trong nội dung quy hoạch, các phần việc do mình thực hiện theo quy định của pháp luật.

3. Các nội dung điều chỉnh, thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt phải được tổng hợp, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng HĐND và UBND; Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Văn hoá - Xã hội; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn

Neragroup và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng thành phố Huế (b/c);
- CT và các PCT UBND phường;
- VP: LĐ+CVPT;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Khang