

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Khu vực Phú Sơn, thị xã Hương Thủy, thành phố Huế**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HUẾ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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 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 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 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 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 quyết số 175/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về việc thành lập thành phố Huế trực thuộc trung ương;

Căn cứ Quyết định số 376/QĐ-TTg ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch vùng Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Phú Sơn, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định về 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 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh 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 ban hành kèm theo Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2776/TTr-SXD ngày 16 tháng 6 năm 2025 và Báo cáo thẩm định số 1421/TĐ-SXD ngày 10 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Phú Sơn, thị xã Hương Thủy, thành phố 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 xã Phú Sơn; Cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp với phường Phú Bài, thị xã Hương Thủy;
- Phía Nam: Giáp với xã Dương Hòa, thị xã Hương Thủy;
- Phía Tây: Giáp với phường Thủy Bằng, quận Thuận Hoá;
- Phía Đông: Giáp với xã Thủy Phù, thị xã Hương Thủy và xã Lộc Bồn, huyện Phú Lộc.

2. Quy mô:

- Quy mô đất đai: Khoảng 3.323,64 ha (diện tích toàn xã Phú Sơn).
- Quy mô dân số:
- + Dân số hiện trạng: Khoảng 1.706 người.
- + Dân số dự kiến đến năm 2045: Khoảng 2.800 người.

3. Tính chất:

- Là khu vực phát triển đô thị mật độ thấp và khu dân cư chính trang có hệ thống hạ tầng đồng bộ, có chức năng hỗ trợ cho sự phát triển của phường Phú Bài, thị xã Hương Thủy và Khu công nghệ cao tại khu vực Lộc Bồn.
- Là khu vực phát triển các ngành lâm nghiệp, trang trại và du lịch sinh thái gắn với rừng, đồi núi và là đầu mối giao thông quan trọng kết nối với đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn.

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

a) Tổ chức không gian: Trên cơ sở khai thác các đặc trưng, tính chất của khu vực lập quy hoạch, khung tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan bao gồm:

- Hai trục không gian chủ đạo gồm trục Đông – Tây là đường vành đai 3 và trục Bắc – Nam là tỉnh lộ 7.
- Ba nhóm nhà ở được phân bố theo trục Đông - Tây gắn liền với các công viên cây xanh, thể dục thể thao và các thiết chế hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu phục vụ.
- Không gian cảnh quan đặc thù: Cảnh quan đồi núi, rừng, suối gắn liền với các khu vực phát triển du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm đặc trưng của khu quy hoạch.

b) Phân khu chức năng: Phạm vi quy hoạch được phân thành 3 nhóm nhà ở, cụ thể như sau:

- Khu vực 1: Là nhóm nhà ở nằm về phía Tây đường tỉnh lộ 7 đến hết ranh giới khu quy hoạch với quy mô diện tích khoảng 458 ha. Tổ chức sắp xếp, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng mật độ thấp và phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, các khu chăn nuôi tập trung trên cơ sở khai thác tiềm năng khu vực.
- Khu vực 2: Là nhóm nhà ở nằm ở trung tâm khu quy hoạch với các khu dân cư bố trí phân tán, dọc theo các trục giao thông chính của khu vực xen lẫn trong các khu vực sản xuất lâm nghiệp, khu vực phát triển du lịch sinh thái gắn với rừng, đồi núi, khu xử lý chất thải rắn tập trung, khu nghỉ trang tập trung với tổng quy mô diện tích khoảng 2.483,64 ha. Khu vực này kết nối thuận tiện với cao tốc Cam Lộ - La Sơn thông qua tỉnh lộ 15, đường vành đai 3.

- Khu vực 3: Là nhóm nhà ở nằm về phía Đông khu quy hoạch với quy mô diện tích khoảng 382 ha. Thực hiện chỉnh trang đô thị sinh thái gắn với phát triển sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và kết nối thuận tiện với khu vực Thủy Phù, thị xã Hương Thủy; khu vực Lộc Bồn thuộc huyện Phú Lộc.

c) Trục không gian chủ đạo:

- Đường vành đai 3 theo định hướng Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế được nâng cấp mở rộng, kết nối liên thông các địa bàn thuộc quận Thuận Hóa qua tỉnh lộ 15 đi cao tốc Cam Lộ - La Sơn và đi trung tâm thị xã Hương Thủy, Khu công nghệ cao thuộc địa bàn huyện Phú Lộc. Phát triển các chức năng đô thị dọc theo tuyến đường xen lẫn không gian cảnh quan rừng, đồi núi của khu vực.

- Đường tỉnh lộ 7 là trục Bắc – Nam liên kết các khu vực sản xuất nông nghiệp, trang trại của khu quy hoạch với các địa bàn phường/xã thuộc thị xã Hương Thủy.

d) Về không gian mở, cảnh quan đặc trưng: Là khu vực đồi, núi, rừng với hệ thống hồ, suối tự nhiên của khu vực; được giữ gìn và phát huy giá trị cảnh quan nhằm phát triển các chức năng đô thị phù hợp với điều kiện tự nhiên khu vực.

đ) Kiến trúc, cảnh quan:

- Không gian kiến trúc, cảnh quan khu quy hoạch được hình thành trên cơ sở phù hợp với địa hình và cảnh quan khu vực, gắn kết chặt chẽ với hệ thống hạ tầng đô thị khu vực Phú Bài, thị xã Hương Thủy, thành phố Huế.

- Tổ chức không gian các khu chức năng đô thị:

+ Khu ở: Tôn tạo cấu trúc của khu dân cư hiện trạng. Bổ sung hệ thống công trình dịch vụ, cây xanh, các sân luyện tập thể thao đảm bảo bán kính phục vụ. Nâng cấp hệ thống giao thông hiện trạng và bổ sung đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với khu dân cư mới, các khu tái định cư phục vụ sắp xếp dân cư và chỉnh trang đô thị được gắn với không gian cảnh quan đồi núi của khu vực.

+ Khu dịch vụ - thương mại; dịch vụ du lịch: Phát triển trên cơ sở khai thác ưu thế về vị trí, giá trị cảnh quan của khu quy hoạch.

+ Khu công viên cây xanh, mặt nước: Phát triển các khu công viên kết hợp giữ gìn không gian xanh, mặt nước của khu vực.

+ Khu hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị: Phát triển nghĩa trang tập trung, khu xử lý chất thải rắn tập trung cấp đô thị, phục vụ chung cho đô thị.

e) Công trình điểm nhấn: Bố trí tổ hợp công trình thương mại dịch vụ tại khu đất có ký hiệu 2-TM1-1, vị trí tiếp giáp với tỉnh lộ 15 thuộc trung tâm của khu quy hoạch làm công trình điểm nhấn cho tổng thể khu vực.

5. 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	OM, OCT	201,30	6,06	202,45	6,09
2	Đất giáo dục	GD	0,92	0,03	1,65	0,05
3	Đất y tế	YT	0,31	0,01	0,41	0,01
4	Đất văn hóa	VH	0,31	0,01	0,61	0,02
5	Đất thể dục thể thao	TT	0,67	0,02	0,69	0,02
6	Đất cây xanh công cộng	CXCC	0,00	0,00	5,14	0,15
7	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	0,00	0,00	54,02	1,63
8	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng	KS	17,57	0,53	17,64	0,53
9	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,35	0,01	0,35	0,01
10	Đất dịch vụ (bao gồm chợ)	TM	0,29	0,01	8,56	0,26
11	Đất khu dịch vụ - du lịch	DL	0,00	0,00	22,49	0,68
12	Đất tín ngưỡng	TN	2,20	0,07	2,13	0,06
13	Đất an ninh	AN	0,00	0,00	0,24	0,01
14	Đất đường giao thông	GT	64,48	1,94	138,70	4,17
15	Đất bãi đỗ xe	P	0,00	0,00	0,74	0,02
16	Đất nghĩa trang	NT	0,09	0,00	138,30	4,16
17	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTK	48,15	1,45	71,16	2,14
18	Đất sản xuất nông nghiệp	DNN	197,27	5,94	289,98	8,72
19	Rừng sản xuất	RSX	2.645,01	79,58	2.273,09	68,39
20	Rừng phòng hộ	RPH	59,13	1,78	59,13	1,78
21	Đất nuôi trồng thủy sản	DTS	18,71	0,56	0,00	0,00
22	Đất chưa sử dụng	CSD	30,86	0,93	0,00	0,00
23	Mặt nước, hồ ao, sông suối, thủy lợi	MN	36,02	1,08	36,16	1,09
Tổng cộng			3.323,64	100	3.323,64	100

6. 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 và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt; đồng thời sẽ được tiếp tục cụ thể hóa ở các đồ án quy hoạch chi tiết.

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

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

+ Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở hiện trạng, chỉnh trang và nhà ở khu dân cư mới thực hiện theo Quy định quản lý được ban hành kèm theo.

+ Tầng cao xây dựng: ≤ 04 tầng ($\leq 18\text{m}$).

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,8$ lần (*chỉ áp dụng cho nhà ở thuộc khu vực phát triển mới*).

- Đất dịch vụ (ký hiệu TM): Mật độ xây dựng gộp $\leq 50\%$; tầng cao xây dựng ≤ 07 tầng ($\leq 28\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 3,5$ lần. Riêng công trình điểm nhấn (ký hiệu 2-TM1-1) có chỉ tiêu mật độ xây dựng gộp $\leq 50\%$; tầng cao xây dựng ≤ 10 tầng ($\leq 36\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 5,0$ 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), trụ sở cơ quan (ký hiệu CQ), an ninh (ký hiệu AN): Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; tầng cao xây dựng ≤ 04 tầng ($\leq 18\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 1,6$ lần.

- Đối với công trình tín ngưỡng (ký hiệu TN), đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTK): Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng ($\leq 14\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần. Riêng khu xử lý chất thải rắn Phú Sơn (ký hiệu 2-HTK2, 2-HTK3, 2-HTK6): Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$; tầng cao xây dựng ≤ 05 tầng ($\leq 22\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 3,0$ lần.

- Đối với đất cây xanh sử dụng công cộng (ký hiệu CXCC), cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly ký hiệu CXCD): Mật độ xây dựng gộp $\leq 05\%$; tầng cao xây dựng ≤ 01 tầng ($\leq 06\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần.

- Đất khu dịch vụ - du lịch (ký hiệu DL): Mật độ xây dựng gộp $\leq 25\%$; tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng ($\leq 14\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 0,75$ lần.

- Đối với khu nghỉ trang (ký hiệu NT): Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$; tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng ($\leq 10\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 1,0$ lần; Riêng hạng mục tượng đài, bảo tháp có chiều cao xây dựng $\leq 30\text{m}$.

- Đất sản xuất nông nghiệp (ký hiệu DNN – khu trang trại, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao): Mật độ xây dựng gộp $\leq 50\%$; tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng ($\leq 10\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 1,0$ lần.

- Đối với bãi đỗ xe (ký hiệu P): Mật độ xây dựng gộp $\leq 10\%$; tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng ($\leq 10\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 0,2$ lần.

- Chiều cao công trình ngoài tuân thủ về chiều cao tối đa theo quy định

nêu trên phải đồng thời đảm bảo độ cao tĩnh không công trình theo quy định hiện hành; tổ chức lấy ý kiến Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu để được chấp thuận chiều cao tĩnh không cho phép xây dựng công trình trong quá trình tổ chức lập và phê duyệt các quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng theo quy định đối với các trường hợp có yêu cầu bắt buộc.

c) Chỉ giới xây dựng: Được thể hiện ở Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; Cụ thể:

- Đối với công trình nhà ở:

+ Nhà ở riêng lẻ trong khu vực chỉnh trang: Chỉ giới xây dựng cho phép trùng chỉ giới đường đỏ; Đối với các tuyến đường có yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, yêu cầu chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ được thể hiện cụ thể ở bản đồ kèm theo.

+ Đối với lô đất xây dựng nhà ở trong khu vực quy hoạch xây dựng mới: được quy định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc.

- Đối với các công trình còn lại: Lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ (khuyến khích lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ).

d) Quy định về tầng hầm:

- Đối với các công trình công cộng, trụ sở cơ quan, giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ được phép xây dựng tối đa 02 tầng hầm; các công trình khác tối đa 01 tầng hầm (bao gồm cả tầng bán hầm).

- Tầng hầm được phép xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (khuyến khích lùi $\geq 01\text{m}$ 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. Riêng đối với công trình nhà ở thấp tầng, tầng hầm phải được xây dựng tuân thủ chỉ giới xây dựng.

đ) Quy định về hành lang bảo vệ sông suối, kênh, mương, hồ; Quy định về tách thửa: Thực hiện theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu.

e) Quy định chuyên tiếp:

- Đối với các dự án đã triển khai hoặc đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết trước thời điểm đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt thì áp dụng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo thực tế dự án đã triển khai hoặc thực hiện theo Quy hoạch chi tiết đã phê duyệt.

- Đối với các chỉ tiêu quy hoạch chưa được quy định tại các dự án, đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt thì được áp dụng theo đồ án quy hoạch phân khu.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

a.1) Quy hoạch san nền:

- Cao độ khống chế:

+ Khu vực xây dựng mới: Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp, cao độ phù hợp từng khu vực. Cao độ khống chế các tuyến đường tối thiểu từ +32,80m đến +45,00m. Tại các khu vực có cao độ nền thấp trũng cục bộ cần có giải pháp nâng cao độ nền hài hòa với các khu vực xung quanh.

+ Đối với khu vực dân cư chính trang, cơ bản theo cao độ nền hiện trạng, chỉ tiến hành san gạt cục bộ khi cần thiết, đồng thời không làm ảnh hưởng đến hướng thoát nước chung của khu vực. Từng bước tôn nền các khu vực thấp trũng thường xuyên bị ngập lũ đến cao độ cao hơn mực nước ngập tính toán tối thiểu 0,3m ÷ 0,5m.

a.2) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát chung của khu vực theo địa hình tự nhiên và hướng ra khe Chơn, Khe Lự, Khe Đá Mài, Khe Song và các khe tự thủy trong khu quy hoạch.

- Các lưu vực thoát nước: Phân chia lưu vực theo dạng phân tán nhằm thoát nhanh và giảm thiểu kích thước mương, cống; trong đó gồm 3 lưu vực chính, tương ứng với 3 nhóm nhà ở (khu vực 1, 2, 3 của khu quy hoạch), cụ thể:

+ Lưu vực 1: Nước mưa hướng ra khe Chơn và khe Lự.

+ Lưu vực 2: Nước mưa hướng ra khe Sòng và khe Đòn.

+ Lưu vực 3: Nước mưa hướng ra khe Đá Mài và các khe tự thủy.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

b.1) Giao thông đường bộ (Mặt cắt ngang các tuyến giao thông được xem xét cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng):

* Giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt 1-1 (đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn): Lộ giới 33m (3,75m + 11,25m + 3,0m + 11,25m + 3,75m).

- Mặt cắt 2-2 (đường vành đai 3, tỉnh lộ 15 đi Thủy Phù): Lộ giới 36,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 9,0m + 3,0m + 9,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

- Mặt cắt 3-3 (tỉnh lộ 7, tỉnh lộ 15 đi huyện Phú Lộc): Lộ giới 31,0m (10,0m (hành lang bảo vệ) + 1,5m + 8,0m + 1,5m + 10,0m (hành lang bảo vệ)).

- Mặt cắt 4-4 (tỉnh lộ 25): Lộ giới 26,0m (4,5m + 1,5m (xe đạp) + 14,0m + 1,5m (xe đạp) + 4,5m).

* Giao thông đô thị:

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 36,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 9,0m + 3,0m + 9,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 26,0m (4,5m + 1,5m (xe đạp) + 14,0m + 1,5m (xe đạp) + 4,5m).

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 20,5m (5,0m + 10,5m + 5,0m).

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

- Mặt cắt 7-7: Lộ giới 15,5m (4,0m + 7,5m + 4,0m).
- Mặt cắt 8-8: Lộ giới 16,5m (4,5m + 7,5m + 4,5m).
- Mặt cắt 9-9: Lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

b.2) Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 0,74 ha, được phân bố tại các khu vực tập trung dân cư, khu vực công cộng, dịch vụ,... trên phạm vi lập quy hoạch đảm bảo bán kính phục vụ và đáp ứng đầy đủ nhu cầu của người dân.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt và các nhu cầu thiết yếu phục vụ đô thị khoảng 1.260 m³/ng.đ (bao gồm nước tưới cây rửa đường, nước sinh hoạt, dự phòng).
- Nguồn nước: Lấy từ nhà máy cấp nước Vạn Niên 3 thông qua tuyến ống chính D225 trên tỉnh lộ 7.
- Mạng lưới: Mạng lưới cấp nước chính có đường kính D110-D160mm được thiết kế mạng vòng, kết hợp với mạng nhánh đảm bảo cung cấp nước liên tục cho khu vực quy hoạch.
- Cấp nước phòng cháy chữa cháy: Bố trí các họng chữa cháy trên các tuyến đường ống chính có kích thước $D > 100\text{mm}$; bán kính phục vụ đặt cách nhau khoảng 100m đối với các khu trung tâm, nơi tập trung đông dân cư và các công trình công cộng; bán kính không quá 150m đối với các khu vực còn lại. Ngoài ra, tận dụng nguồn nước mặt tại các suối, khe, hồ nhằm cung cấp lượng nước cứu hỏa kịp thời khi có sự cố xảy ra.

d) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu phụ tải điện sinh hoạt, công cộng khu vực quy hoạch khoảng 3,3MVA.
- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ xuất tuyến 22kV-47-E6.
- Trạm biến áp: Bố trí trạm 500kV, 220kV, 110kV Hương Thủy theo định hướng quy hoạch chuyên ngành được duyệt. Xây dựng mới 08 trạm biến áp 22/0,4kV (công suất 6x400kVA và 2x250kVA) đáp ứng nhu cầu phụ tải sử dụng điện cho sinh, công cộng trong phạm vi khu vực quy hoạch.
- Mạng lưới: Đường dây 500kV, 220kV, 110kV phù hợp với định hướng quy hoạch chuyên ngành được duyệt; Lưới điện 22kV đi ngầm dọc theo lề đường từ trạm 110kV đến cấp điện cho trạm biến áp phân phối 22/0,4kV; Lưới điện 0,4kV đi ngầm dọc theo lề đường đến cấp điện cho các phụ tải.
- Lưới điện chiếu sáng đảm bảo mỹ quan đô thị, tuyến chiếu sáng đi ngầm, đèn chiếu sáng sử dụng đèn led. Hệ thống chiếu sáng công cộng được thiết kế theo tiêu chuẩn, sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng có hiệu suất chiếu sáng cao.

đ) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu nước thải phát sinh khoảng 655 m³/ngđ.
- Đối với khu dân cư hình thành mới, xây dựng hệ thống thoát nước thải

riêng. Đối với các khu dân cư hiện có, nước thải sinh hoạt xử lý cục bộ qua bể tự hoại, sau đó chảy vào hệ thống thoát nước nử riêng và gom về trạm xử lý.

- Nước thải sinh hoạt được thu gom bằng các đường cống có kích thước D200 ÷ D300 mm đưa về xử lý tại 04 trạm xử lý nước thải được bố trí phân tán theo các nhóm nhà ở nhằm xử lý toàn bộ nước thải phát sinh của khu quy hoạch.

e) Quy hoạch xử lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Xử lý chất thải rắn:

+ Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 3,7 tấn/ngđ.

+ Phân loại chất thải rắn tại nguồn bao gồm chất thải rắn vô cơ và hữu cơ để giảm chi phí thu gom và xử lý. Chất thải rắn phát sinh trong phạm vi quy hoạch được thu gom 100% và vận chuyển về nhà máy rác thải Phú Sơn để xử lý theo quy định.

+ Xây dựng Khu xử lý chất thải rắn tập trung Phú Sơn công suất giai đoạn đầu 600 tấn/ngđ; tiếp tục nâng công suất cho giai đoạn hoàn thiện nhằm xử lý rác cho khu vực quận Thuận Hoá, quận Phú Xuân, thị xã Hương Thủy, thị xã Hương Trà, huyện Phú Vang, huyện Phú Lộc.

- Nghĩa trang:

+ Xây dựng Khu nghĩa trang nhân dân phía Nam mới tại khu vực Phú Sơn (quy mô khoảng 100 ha) và tiếp tục mở rộng quy mô diện tích nhằm đáp ứng nhu cầu phục vụ mai táng của cộng đồng dân cư.

+ Thực hiện di dời các mộ rải rác trong khu dân cư đến Khu nghĩa trang tập trung theo quy hoạch.

g) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp thông tin liên lạc được lấy từ mạng lưới cáp gốc của quốc gia chạy dọc Quốc lộ 1A thông qua mạng lưới chạy dọc tỉnh lộ 15.

- 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 ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị. Hệ thống cáp, hộp nối được lắp đặt đồng bộ.

- Mạng điện thoại di động phát triển công nghệ 4G/5G và tiếp tục triển khai mạng di động thế hệ mới, tiên tiến nhất. Đầu tư, xây dựng, phát triển hạ tầng băng rộng di động chất lượng cao. Ưu tiên xây dựng trạm BTS chất lượng cao và thân thiện với môi trường.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Bảo vệ môi trường nguồn nước:

+ Diện tích mặt nước theo định hướng 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; 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 của khu vực.

- Bảo vệ môi trường không khí: Bố trí trồng cây xanh hai bên đường, công viên, các điểm xanh; giữ gìn và phát huy quỹ đất rừng theo định hướng quy hoạch được phê duyệt.

- Nhà vệ sinh công cộng: Trên các trục phố chính, các khu dịch vụ thương mại, công viên, các bãi đỗ xe và các nơi công cộng khác phải bố trí các nhà vệ sinh công cộng.

- Ngoài những quy định nêu trên, các nội dung khác tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.

9. Các dự án ưu tiên đầu tư:

Việc phân kỳ đầu tư và lộ trình thực hiện các dự án chiến lược được thể hiện cụ thể như sau: Cấm mốc giới theo quy hoạch phân khu được phê duyệt; Triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết; Hoàn thiện cơ chế, chính sách thu hút vốn đầu tư các khu vực trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, khu công cộng, công viên cây xanh; Kêu gọi, thu hút đầu tư đẩy mạnh phát triển các ngành nghề như dịch vụ, thương mại, du lịch, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, trang trại.

- Phân kỳ đầu tư giai đoạn đến năm 2030:

+ Triển khai lập và hoàn thành các quy hoạch chi tiết.

+ Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị và chỉnh trang đô thị; ưu tiên triển khai các tuyến giao thông đối ngoại kết nối với các khu vực lân cận thuộc địa bàn thị xã Hương Thủy, quận Thuận Hóa và cao tốc Cam Lộ - La Sơn (đường tỉnh lộ 15, tỉnh lộ 7, đường vành đai 3 theo định hướng quy hoạch chung,...). Hoàn thiện Khu xử lý chất thải rắn Phú Sơn; triển khai Nghĩa trang nhân dân phía Nam thành phố Huế.

+ Xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu phục vụ cho phạm vi lập quy hoạch.

+ Xúc tiến đầu tư các dự án thành phần như khu thương mại dịch vụ, dịch vụ du lịch, khu nghĩa trang,...

+ Đầu tư xây dựng các khu tái định cư, các khu dân cư mới phục vụ sắp xếp dân cư, chỉnh trang đô thị.

- Phân kỳ đầu tư giai đoạn từ năm 2030 đến năm 2045:

+ 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 đô thị theo quy hoạch được phê duyệt.

+ 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 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 thành phố và các quy định pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi lập quy hoạch phải đảm bảo tuân thủ quy hoạch này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được ban hành kèm theo.

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 Thủy tổng hợp, trình Sở Xây dựng rà soát, thẩm định trước khi báo cáo UBND thành phố Huế xem xét, giải quyết theo quy định.

3. UBND thị xã Hương Thủy:

- Tổ chức công bố quy hoạch để các cơ quan, 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 Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương, UBND xã Phú Sơn, Chi cục Văn thư lưu trữ thành phố Huế).

- Tổ chức quản lý chặt chẽ việc phân lô tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong các khu vực đất nhóm nhà ở hiện trạng, đảm bảo không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực, tuân thủ các quy định pháp luật về đất đai; Tổ chức rà soát các quỹ đất nông nghiệp, đất nghĩa địa, đất bằng chưa sử dụng... trong khu vực đất nhóm nhà ở hiện trạng để ưu tiên đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng khu ở, đảm bảo diện tích bãi đỗ xe, các điểm xanh, vườn hoa, sân chơi nhóm ở, đường giao thông phục vụ PCCC,...

- 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 giữa các thành phần hồ sơ quy hoạch và 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) Khu vực Phú Sơn, thị xã Hương Thủy, thành phố 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 thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chủ tịch UBND thị xã Hương Thủy; Chủ tịch UBND xã Phú Sơn 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 thành phố;
- VP: CVP, các PCVP;
- Lưu: VT, QHXT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hoàng Hải Minh