

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Khu vực Thủy Phù, 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 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 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 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 3108/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Thủy Phù, 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 2449/TTr-SXD ngày 29 tháng 5 năm 2025 và Báo cáo thẩm định số 999/TĐ-SXD ngày 21 tháng 3 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Thủy Phù, 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 Thủy Phù; Cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp sông Đại Giang và xã Lộc Bồn, huyện Phú Lộc;
- Phía Tây: Giáp xã Phú Sơn và phường Phú Bài, thị xã Hương Thủy;
- Phía Nam: Giáp xã Lộc Bồn, huyện Phú Lộc;
- Phía Bắc: Giáp Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài và xã Thủy Tân, thị xã Hương Thủy.

2. Quy mô:

- Quy mô đất đai: Khoảng 3.380,06 ha (diện tích toàn xã Thủy Phù).
- Quy mô dân số:
 - + Dân số hiện trạng: Khoảng 13.897 người;
 - + Dân số dự kiến đến năm 2045: Khoảng 18.000 người.

3. Tính chất:

- Là khu vực phát triển đô thị và khu dân cư chính trang có hệ thống hạ tầng đô thị đồng bộ, có chức năng hỗ trợ cho sự phát triển của Khu công nghiệp Phú Bài; Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài, đẩy mạnh phát triển dịch vụ logistics.
- Là đầu mối giao thông quan trọng với Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài, đường Quốc lộ 1A, đường Quốc lộ 1 – nhánh Tây Huế, tỉnh lộ 18, đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn; đường sắt Bắc Nam kết nối thuận tiện với các khu vực lân cận.

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

a) Tổ chức không gian: 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 Tây Bắc - Đông Nam (đường Nguyễn Tất Thành, Quốc lộ 1A), trục Đông Bắc - Tây Bắc (đường Quốc lộ 1 – nhánh Tây Huế, tỉnh lộ 15).

- Ba phân khu chức năng A, B, C được định hướng phát triển trên cơ sở phù hợp hiện trạng và tiềm năng khu vực.

- Không gian cảnh quan đặc thù: các khu vực hồ điều tiết, sông Đại Giang, sông Phù Bài, hồ Khe Lòi,...

b) Phân khu chức năng: Phạm vi quy hoạch được phân thành 03 vùng chức năng, cụ thể như sau:

- Khu A – Khu đô thị mới và khu dân cư chính trang nằm về phía Bắc đường Nguyễn Tất Thành, Quốc lộ 1A với quy mô khoảng 1.044 ha; là trung tâm hành chính, khu dân cư mới kết hợp chính trang khu dân cư hiện hữu, phát triển các dịch vụ hỗ trợ Cảng hàng không quốc tế Phú Bài.

- Khu B – Khu dân cư chính trang nằm về phía Nam đường Nguyễn Tất Thành, Quốc lộ 1A với quy mô khoảng 1.560,06 ha; là khu dân cư hiện hữu kết hợp sắp xếp, tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng để triển khai theo quy hoạch, phát triển các dịch vụ trên cơ sở khai thác giá trị đặc trưng của khu vực.

- Khu C – Khu công nghiệp và các chức năng hỗ trợ phát triển khu công nghiệp nằm về phía Tây Bắc của phạm vi lập quy hoạch, tiếp giáp phường Phú Bài với quy mô khoảng 776 ha; bao gồm Khu công nghiệp Phú Bài, các chức năng hỗ trợ phát triển khu công nghiệp, logistics, khu nghĩa trang tập trung,...

c) Các trục không gian chủ đạo:

- Trục Quốc lộ 1A hiện hữu được nâng cấp mở rộng, ưu tiên sắp xếp, bố trí các công trình công cộng, dịch vụ vận tải và chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu.

- Trục đường chính đô thị như đường Quốc lộ 1 - Nhánh Tây Huế, đường tỉnh lộ 18, đường tỉnh lộ 15 và tuyến đường nối Quốc lộ 1 - nhánh Tây Huế đi huyện Phú Lộc: Bố trí các công trình thương mại dịch vụ, dịch vụ kho bãi, dịch vụ vận tải, các khu dân cư, khu nhà ở công nhân, khu công nghiệp, nghĩa trang tập trung.

d) Về không gian mở, cảnh quan đặc trưng: Là các khu vực xung quanh sông hồ như sông Phú Bài, hồ Khe Lồi kết hợp các khu công viên đô thị, công viên chuyên đề, khu vực sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Bảo tồn, phát huy giá trị cảnh quan ven các sông hồ, tạo mỹ quan và tăng cường khả năng thoát lũ cho tổng thể khu vực, hình thành đô thị sinh thái gắn liền với không gian cây xanh, không gian mặt nước và tạo hình ảnh đặc trưng đô thị.

đ) Kiến trúc, cảnh quan:

- Không gian kiến trúc, cảnh quan khu quy hoạch được hình thành trên cơ sở các yếu tố đặc trưng, phù hợp với điều kiện địa hình và cảnh quan khu vực, tuân thủ định hướng phát triển không gian của khu vực đô thị trung tâm theo Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế; đồng thời khai thác hiệu quả các tuyến giao thông chính của khu vực.

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

- + Khu dân cư hiện trạng: Giữ gìn, tôn tạo cấu trúc truyền thống của khu dân cư hiện trạng. Bổ sung hệ thống công trình dịch vụ, cây xanh, các sân luyện tập thể thao, các khu xen ghép để sắp xếp, bố trí lại dân cư. 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.

- + Khu dân cư xây dựng mới, bao gồm: Nhà liên kế được bố trí không gian xanh tối đa, tạo giá trị cảnh quan khu ở. Nhà vườn, biệt thự được tổ chức theo các cụm không gian ở gắn với không gian xanh, mặt nước, khu công viên tạo không gian sinh thái trong khu dân cư.

- + Hệ thống cây xanh, mặt nước: Tổ chức, phát triển các khu công viên, không gian xanh, mặt nước nhằm hình thành đô thị sinh thái và tăng cường khả năng thoát lũ cho tổng thể khu vực; thực hiện tôn tạo cảnh quan đặc trưng khu vực sông Phú Bài, sông Đại Giang, hồ Khe Lồi,... kết hợp khai thác, phát triển du lịch.

e) Công trình điểm nhấn: Bố trí tổ hợp công trình thương mại dịch vụ tại khu vực phát triển các chức năng bổ trợ cho Cảng hàng không quốc tế Phú Bài và tại trục giao thông đối ngoại đi huyện Phú Lộc làm các công trình điểm nhấn cho tổng thể khu quy hoạch.

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	OCT, OM	358,37	10,60	375,12	11,10
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	0,00	0,00	17,83	0,53
3	Đất giáo dục	GD	6,72	0,20	13,45	0,40
4	Đất y tế	YT	0,15	0,00	0,23	0,01
5	Đất văn hóa	VH	1,61	0,05	3,04	0,09
6	Đất thể dục thể thao	TT	2,46	0,07	6,20	0,18
7	Đất cây xanh công cộng	CXCC	0,00	0,00	42,61	1,26
8	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	56,55	1,67	190,15	5,63
9	Đất sản xuất, kho bãi	SX	540,57	15,99	540,57	15,99
10	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,56	0,02	1,28	0,04
11	Đất dịch vụ (bao gồm chợ)	TM	3,07	0,09	69,30	2,05
12	Đất khu dịch vụ - du lịch	DL	0,00	0,00	17,83	0,53
13	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	DT, TG, TN	17,61	0,52	17,32	0,51
14	Đất an ninh	AN	0,14	0,00	0,14	0,00
15	Đất quốc phòng	QP	0,00	0,00	3,95	0,12
16	Đất đường giao thông	GT	212,80	6,30	272,43	8,06
17	Đất bãi đỗ xe	P	0,00	0,00	4,55	0,13
18	Đất nghĩa trang	NT	76,46	2,26	74,79	2,21
19	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTK	19,90	0,59	27,42	0,81
20	Đất sản xuất nông nghiệp	DNN	916,49	27,11	693,95	20,53
21	Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất)	DLN	811,62	24,01	664,23	19,65
22	Đất nuôi trồng thủy sản	DTS	89,07	2,64	27,25	0,81
23	Đất chưa sử dụng	CSD	10,91	0,32	54,05	1,60
24	Mặt nước, hồ ao, sông suối, thủy lợi	MN	255,00	7,54	262,37	7,76
Tổng cộng			3.380,06	100	3.380,06	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), nhóm nhà ở trong khu đất hỗn hợp (ký hiệu HH):

+ 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 thực hiện theo Quy định quản lý được ban hành kèm theo.

+ Tầng cao xây dựng: ≤ 05 tầng ($\leq 22,0\text{m}$).

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 2,8$ lần (*chỉ áp dụng cho nhà ở thuộc khu vực phát triển mới và khu đất hỗn hợp, được quy định cụ thể tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch*).

- Đất dịch vụ (ký hiệu TM), đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (ký hiệu HH): Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$; tầng cao xây dựng ≤ 09 tầng ($\leq 36\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 6,0$ lần (*chỉ tiết các ô đất hỗn hợp được quy định cụ thể tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch*). Riêng công trình điểm nhấn (ký hiệu 1-TM3-6 và 2-TM3-6) có các chỉ tiêu về mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$; tầng cao xây dựng ≤ 15 tầng ($\leq 60\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 9,0$ 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), quốc phòng (ký hiệu QP): Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$ (riêng các khu vực hiện trạng cho phép $\leq 60\%$); tầng cao xây dựng ≤ 05 tầng ($\leq 22\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 2,0$ lần (riêng các khu vực hiện trạng cho phép $\leq 3,0$ lần).

- Đối với công trình tôn giáo (ký hiệu TG) và tín ngưỡng (ký hiệu TN), 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 các hạng mục công trình có tính chất điểm nhấn về chiều cao như tháp chuông,... (thuộc phạm vi đất tôn giáo, tín ngưỡng) tùy thuộc vào vị trí đề xuất cụ thể để các cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

- Đối với đất cây xanh sử dụng công cộng (ký hiệu CXCC), cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly, bảo vệ cảnh quan,... 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 (riêng chiều cao công trình điểm nhấn được xem xét theo phương án kiến trúc phù hợp với công năng sử dụng và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận); hệ số sử dụng đất $\leq 0,75$ lần.

- Đối với khu nghĩa 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 $\leq 30\text{m}$.

- 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.

- Đối với công trình di tích: thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

- 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.

- Đối với Khu công nghiệp Phú Bài và khu vực thuộc phạm vi Quy hoạch Cảng hàng không quốc tế Phú Bài được thực hiện theo các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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: Nhà biệt thự lùi $\geq 4,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ; công trình nhà ở kết hợp kinh doanh, nhà liên kế cho phép 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).

- 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, nhà ở cao tầng được phép xây dựng tối đa 02 tầng hầm; các công trình khác tối đa 01 tầng hầm (bao gồm cả tầng bán hầm). Riêng công trình điểm nhấn được phép tối đa 04 tầng 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, kênh, mương, hồ; Quy định về tách

thửa: Thực hiện theo Quy định quản lý 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 với từng khu vực. Cao độ khống chế các tuyến đường tối thiểu từ +3,0m đến +20,0m. Tại các khu vực có cao độ nền thấp trũng có giải pháp nâng cao độ nền hài hòa với các khu vực xung quanh.

+ Đối với khu vực dân cư chỉnh 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.

+ Đối với phạm vi Khu công nghiệp Phú Bài: Thực hiện theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đê kè trong khu vực: Bố trí kè ven hồ, kênh thoát nước để chống sạt lở, bố trí mặt bằng kè không được lấn chiếm dòng chảy, kết cấu kè đảm bảo cảnh quan cho khu vực, tăng cường phủ xanh, tôn tạo cảnh quan môi trường.

a.2) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Hướng thoát nước chung của khu vực từ Nam đến Bắc về phía Tây Bắc khu quy hoạch và thoát ra sông Phú Bài, Đại Giang.

- Các lưu vực thoát nước: Phạm vi quy hoạch được phân làm 04 lưu vực, cụ thể như sau:

+ Lưu vực 1: Nằm về phía Nam đường Quốc lộ 1A (thuộc thôn 6, thôn 9 và thôn 7) với diện tích khoảng 290 ha. Nước thoát hướng ra sông Phù Bài (nhánh sông từ hồ Ba Cửa), đổ vào hồ điều tiết, qua các cống ngang trên đường Quốc lộ 1A rồi thoát ra sông Phú Bài, Đại Giang.

+ Lưu vực 2: Nằm về phía Tây Bắc khu quy hoạch, tiếp giáp với phường Phú Bài với diện tích khoảng 1.213,06 ha. Nước hướng ra hai nhánh của sông Phù Bài (nhánh sông từ hồ Ba Cửa và nhánh sông từ hồ Khe Lờ) qua các cống ngang trên đường Quốc lộ 1A rồi hướng ra sông Đại Giang.

+ Lưu vực 3: Lưu vực nằm về phía Nam đường Quốc lộ 1A (thuộc thôn 4, thôn 8a và thôn 8b) với diện tích khoảng 815 ha. Nước mưa thoát theo sông Phù Bài (nhánh từ hồ Khe Lờ) qua cống ngang trên đường Quốc lộ 1A rồi hướng ra sông Đại Giang.

+ Lưu vực 4: Nằm về phía Bắc đường Quốc lộ 1A, tiếp giáp sông Đại Giang với diện tích khoảng 1.062 ha. Nước mưa hướng ra các mương tiêu hiện trạng rồi hướng ra sông Đại Giang.

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 Nguyễn Tất Thành, tỉnh lộ 15): Lộ giới 36,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 9,0m + 3,0m + 9,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

- Mặt cắt 2-2 (đường Quốc lộ 1A đoạn từ nút giao đường Quốc lộ 1 - nhánh Tây Huế đến sông Phù Bài): Lộ giới 40,0m có bố trí 01 làn đường bên phía Đông Bắc (4,5m + 10,0m + 2,0m + 10,0m + 2,0m + 7,0m + 4,5m).

- Mặt cắt 2'-2' (đường Quốc lộ 1A đoạn từ sông Phù Bài đi huyện Phú Lộc): Lộ giới 54,0m (5,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m + 2,0m + 11,5m + 2,0m + 11,5m + 2,0m + 6,0m + 1,5m (xe đạp) + 5,0m).

- Mặt cắt 3-3 (đường Quốc lộ 1 - nhánh Tây Huế): Lộ giới 56,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m + 2,0m + 11,5m + 2,0m + 11,5m + 2,0m + 6,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

- Mặt cắt 4-4 (đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn): Lộ giới 33,0m (3,75m + 11,25m + 3,0m + 11,25m + 3,75m).

- Mặt cắt 5-5 (đường tỉnh lộ 18): Lộ giới 48,0m (10,5m + 1,5m (xe đạp) + 10,5m + 3,0m + 10,5m + 1,5m (xe đạp) + 10,5m).

- Tổ chức các nút giao khác mức tại đường Quốc lộ 1 - nhánh Tây Huế với đường Nguyễn Tất Thành và đường tỉnh lộ 15 với đường cao tốc; chi tiết các nút giao được nghiên cứu cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

* Giao thông đô thị:

- Mặt cắt 1-1 (đường nối từ Quốc lộ 1 – nhánh Tây Huế đi huyện Phú Lộc): Lộ giới 36,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 9,0m + 3,0m + 9,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

- Mặt cắt 6-6 (đường từ tỉnh lộ 15 vào Khu công nghiệp Phú Bài): Lộ giới 61,5m (7,0m + 11,25m + 25,0m + 11,25m + 7,0m).

- Mặt cắt 7-7: Lộ giới 31,0m (4,5m + 1,5m (xe đạp) + 7,5m + 0,5m (dải an toàn) + 3,0m + 0,5m (dải an toàn) + 7,5m + 1,5m (xe đạp) + 4,5m).

- Mặt cắt 8-8: Lộ giới 26,0m (4,5m + 1,5m (xe đạp) + 14,0m + 1,5m (xe đạp) + 4,5m).

- Mặt cắt 9-9: Lộ giới 24,5m (4,5m + 1,5m (xe đạp) + 12,5m + 1,5m (xe đạp) + 4,5m).

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

- Mặt cắt 11-11: Lộ giới 17,5m (4,5m + 8,5m + 4,5m).

- Mặt cắt 12-12: Lộ giới 16,5m (3,0m + 10,5m + 3,0m).

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

b.2) Đường sắt:

- Đường sắt Bắc - Nam: Thực hiện theo Quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Các nút giao đường bộ, đường sắt được nghiên cứu cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

- Bố trí quỹ đất dự phòng làm nhà ga đường sắt đô thị (khi đảm bảo điều kiện) tại khu đất hỗn hợp (ký hiệu 1-HH1 và 1-HH2) dọc đường Nguyễn Tất Thành.

b.3) Đường hàng không: Thực hiện theo Quy hoạch Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b.4) Bãi đỗ xe:

- Bố trí các bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 4,55 ha, được phân bố tại nhiều khu vực công cộng, trung tâm thương mại, dịch vụ, công viên,... trên phạm vi lập quy hoạch đảm bảo bán kính phục vụ và đáp ứng đầy đủ nhu cầu của người dân.

- Bố trí bến xe cấp đô thị với quy mô khoảng 5,02 ha tại khu vực cửa ngõ ở nút giao đường Nguyễn Tất Thành và đường tỉnh lộ 18.

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 8.500 m³/ngđ (không bao gồm nhu cầu cấp nước thuộc phạm vi Khu công nghiệp Phú Bài).

- Nguồn nước: Trạm điều áp Phú Bài, nhà máy nước Lộc Bồn.

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

- 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 ao, 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 14MVA (không bao gồm nhu cầu phụ tải cấp điện đối với Khu công nghiệp Phú Bài).

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ 2 xuất tuyến 22kV trạm 110kV – Khu công nghiệp Phú Bài 2 (2x40MVA).

- Trạm biến áp 22/0,4kV: Xây dựng mới các trạm biến áp (công suất 250kVA; 400kVA; 630kVA,...) đáp ứng nhu cầu phụ tải sử dụng điện sinh hoạt, công cộng trong phạm vi khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới gồm: Lưới điện 22kV đi ngầm dọc theo các tuyến đường từ trạm biến áp 110kV đến cấp điện cho trạm biến áp phân phối 22/0,4kV; Lưới điện 0,4kV đi ngầm dọc theo các tuyến 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, xử lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Thoát nước thải:

+ Tổng nhu cầu nước thải sinh hoạt phát sinh: khoảng 5.500 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 mưa riêng và gom về trạm xử lý.

+ Nước thải sinh hoạt được thu gom bằng các đường cống có kích thước D200 ÷ D500 mm, đường cống áp lực có kích thước D200 ÷ D250 mm và các trạm bơm chuyển tiếp đưa về xử lý tập trung tại trạm xử lý trong phạm vi ranh giới quy hoạch theo Quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt.

+ Nước thải khu công nghiệp: Phạm vi khu công nghiệp Phú Bài, được bố trí trạm xử lý nước thải riêng, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn về môi trường trước khi thoát ra sông Phù Bài.

- Quy hoạch xử lý chất thải rắn:

+ Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 24 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. Tỷ lệ thu gom 100%, chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về nhà máy rác thải Phú Sơn để xử lý theo quy định.

- Nghĩa trang: Đầu tư nghĩa trang nhân dân tập trung theo quy hoạch được phê duyệt. Nghĩa địa hiện trạng trong khu vực được khoanh vùng, đóng cửa, từng bước di dời đến nghĩa trang nhân dân tập trung.

e) 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.

- 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; bố trí ngầm trong hệ thống cống bể dưới vỉa hè dọc theo hệ thống giao thông.

- 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 và đảm bảo hành lang bảo vệ lòng sông, lòng hồ; 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 khu vực.

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

- 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.

- 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, phát triển đô thị, công nghiệp, logistics.

- Phân kỳ đầu tư giai đoạn đến năm 2030:

+ Triển khai lập các quy hoạch chi tiết thành phần.

+ Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị và chỉnh trang đô thị, tổ chức thoát nước mặt đô thị.

+ 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, kêu gọi đầu tư các dự án Hạ tầng kỹ thuật, phát triển đô thị, các khu dân cư, các khu vực sử dụng đất hỗn hợp, dịch vụ thương mại, logistics (các đô thị dịch vụ hỗ trợ cho sự phát triển Cảng hàng không quốc tế Phú Bài, khu dịch vụ và nhà ở phục vụ công nhân Khu công nghiệp Phú Bài, trung tâm logistics, khu thương mại dịch vụ, khu du lịch hồ Khe Lồi,...).

+ Đầu tư xây dựng các khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện quy hoạch.

- 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, triển khai đầu tư Bến xe phía Nam trung tâm thành phố.

+ Hoàn thiện Khu đô thị dịch vụ Cảng hàng không quốc tế Phú Bài.

+ Đầu tư nghĩa trang nhân dân tập trung theo quy hoạch được phê duyệt. Nghĩa địa hiện trạng trong khu vực được khoanh vùng, đóng cửa, từng bước di dời đến nghĩa trang nhân dân tập trung.

+ Thực hiện rà soát tổng thể khu đô thị, khai thác các quỹ đất chưa sử dụng, 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 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 Thủy Phù, 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 Thủy Phù, 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 Thủy Phù 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;
- CVP, các PCVP UBND thành phố;
- Lưu: VT, QHXT.

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

Hoàng Hải Minh