

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Khu vực Thủy Tân, 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 Quyết số 06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 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 2571/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 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 Tân, 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 2548/TTr-SXD ngày 06 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH

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

- Phía Bắc: Giáp Sông Đại Giang, phường Thủy Lương;
- Phía Nam: Giáp xã Thủy Phù;
- Phía Đông: Giáp sông Đại Giang;
- Phía Tây: Giáp phường Thủy Lương.

2. Quy mô:

a) Quy mô đất đai:

- Ranh giới nghiên cứu quy hoạch: khoảng 756,13 ha (diện tích toàn xã Thủy Tân).

- Ranh giới lập quy hoạch: khoảng 459,62 ha (không bao gồm phạm vi ranh giới Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài được thực hiện theo quy hoạch do cấp có thẩm quyền phê duyệt).

b) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng khoảng 4.731 người.
- Dân số quy hoạch đến 2045 khoảng 6.000 người.

3. Tính chất:

- Là khu dân cư chính trang với hệ thống hạ tầng đô thị đồng bộ kết hợp phát triển khu vực dân cư mới, hỗ trợ cho việc di dời, giải phóng mặt bằng mở rộng Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài và các dự án khác trên địa bàn,...s; đồng thời bổ sung các chức năng phụ trợ, kết nối với cảng hàng không.

- Là khu vực giữ gìn, khai thác cảnh quan sông Đại Giang, phát triển du lịch kết hợp với hoạt động sản xuất nông nghiệp.

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 đường tỉnh lộ 26 (từ đường Võ Xuân Lâm đi huyện Phú Vang), tỉnh lộ 27B kết nối từ phường Thủy Lương đến khu vực Thủy Tân.

- Ba phân khu chức năng được định hướng phát triển trên cơ sở phù hợp hiện trạng của mỗi khu vực.

- Không gian cảnh quan đặc thù: cảnh quan sông Đại Giang và không gian nông nghiệp tiếp giáp Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài.

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

- Khu A – Là đơn vị ở nằm về phía Bắc khu quy hoạch, tiếp giáp ranh giới phía Bắc Quy hoạch Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài với quy mô khoảng 433,8 ha. Tổ chức sắp xếp, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng, bố trí các khu vực tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng mở rộng Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài và các dự án khác trên địa bàn,... theo quy hoạch được phê duyệt; nâng cấp hệ thống hạ tầng đô thị đồng bộ đảm bảo kết nối thuận tiện với khu vực phường Thủy Lương.

- Khu B – Là khu vực thuộc phạm vi Quy hoạch Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài với quy mô khoảng 296,51 ha. Khu vực này được triển khai thực hiện theo Quy hoạch Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Khu C – Là nhóm ở hiện hữu nằm về phía Nam khu quy hoạch, tiếp giáp ranh giới phía Nam Quy hoạch Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài với quy mô khoảng 25,82 ha. Tổ chức sắp xếp, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng; bố trí quỹ

đất an ninh theo định hướng Quy hoạch chung và kết nối thuận tiện với hệ thống hạ tầng đô thị khu vực Thuỷ Phù.

c) Trục không gian chủ đạo:

- Đường tỉnh lộ 26 được nâng cấp mở rộng, kết nối liên thông các địa bàn Thuỷ Lương, Thuỷ Tân và đi huyện Phú Vang. Bố trí nhà ga đường sắt đô thị theo định hướng Quy hoạch chung và chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng, các khu dân cư mới (bố trí tái định cư các hộ dân bị ảnh hưởng khi xây dựng Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài).

- Đường tỉnh lộ 27B là trục ven sông Đại Giang kết hợp khai thác giá trị cảnh quan đặc trưng khu vực để phát triển dịch vụ - du lịch.

d) Về không gian mở, cảnh quan đặc trưng: Là khu vực quảng trường, không gian cảnh quan ven sông Đại Giang; không gian xanh, không gian mặt nước gắn với khu vực sản xuất nông nghiệp.

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 Thuỷ Lương, khu vực Thuỷ Phù, thị xã Hương Thuỷ và khu vực Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài.

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

+ Khu ở:

* Khu dân cư hiện trạng: Gìn giữ cấu trúc của khu dân cư hiện trạng. Tôn tạo, bổ sung hệ thống công trình dịch vụ, cây xanh, các sân luyện tập thể thao, các khu tái định cư, 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 phục vụ sắp xếp dân cư và chỉnh trang đô thị được gắn với không gian xanh, mặt nước, các khu công viên tạo không gian sinh thái trong khu dân cư.

+ Khu dịch vụ ven sông Đại Giang: thực hiện tôn tạo cảnh quan khu vực ven sông Đại Giang nhằm khai thác, phát triển du lịch, dịch vụ kết hợp quảng trường ven sông hình thành không gian du lịch đặc trưng của khu vực.

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

e) Công trình điểm nhấn: Bố trí tổ hợp công trình thương mại dịch vụ tại các khu đất có ký hiệu TM1, TM4 có vị trí tiếp giáp với không gian xanh của khu vực làm 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 (%)
A	Khu vực lập quy hoạch		459,62	100,0	459,62	100,0
1	Đất nhóm nhà ở	OCT, OM	39,41	8,57	54,66	11,89
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	0,00	0,00	2,21	0,48
3	Đất giáo dục	GD	0,95	0,21	2,01	0,44
4	Đất y tế	YT	0,23	0,05	0,21	0,05
5	Đất văn hóa	VH	0,44	0,10	2,83	0,62
6	Đất thể dục thể thao	TT	2,58	0,56	3,57	0,78
7	Đất cây xanh công cộng	CXCC	0,00	0,00	6,23	1,36
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	0,00	0,00	6,69	1,46
9	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,29	0,06	0,93	0,20
10	Đất dịch vụ thương mại	TM	0,33	0,07	3,20	0,70
11	Đất khu dịch vụ - du lịch	DL	0,00	0,00	62,24	13,54
12	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	DT, TG, TN	6,10	1,33	8,78	1,91
13	Đất an ninh	AN	0,18	0,04	4,75	1,03
14	Đất quốc phòng	QP	0,00	0,00	2,33	0,51
15	Đất đường giao thông	GT	30,90	6,72	55,39	12,05
16	Đất bãi đỗ xe	P	0,00	0,00	2,59	0,56
17	Đất nghĩa trang (nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng)	NT	19,20	4,18	0,15	0,03
18	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTK	0,00	0,00	10,81	2,35
19	Đất sản xuất nông nghiệp	DNN	305,19	66,40	174,69	38,01
20	Đất nuôi trồng thủy sản	DTS	5,72	1,24	0,00	0,00
21	Đất chưa sử dụng	CSD	1,70	0,37	11,66	2,54
22	Mặt nước, hồ ao, sông suối, thủy lợi	MN	46,40	10,10	43,69	9,51
B	Khu vực Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài		296,51		296,51	
1	Diện tích khu vực đã được giao đất		63,54		296,51	
2	Diện tích khu vực quy hoạch Cảng hàng không chưa được giải phóng mặt bằng (chi tiết hiện trạng sử dụng đất thể hiện tại Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan – QH02)		232,97			
Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch (A + B)			756,13		756,13	

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 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*).

- Đất dịch vụ thương mại (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 ≤ 9 tầng ($\leq 36\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 6,0$ lần). Riêng công trình điểm nhấn (ký hiệu TM1, TM4) 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), trụ sở cơ quan (ký hiệu CQ), an ninh (ký hiệu AN), quốc phòng (ký hiệu QP): Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; tầng cao xây dựng ≤ 05 tầng ($\leq 22\text{m}$); hệ số sử dụng đất $\leq 2,0$ 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): 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), đất cây xanh sử dụng hạn chế (công viên chuyên đề - ký hiệu CXHC), đất thể dục thể thao (ký hiệu TT): 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 (Nghĩa trang liệt sĩ – 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 có chiều cao xây dựng $\leq 25\text{m}$ và phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

- 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 (ký hiệu DT): 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 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, công trình 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 03 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.

- 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 tìm đường tối thiểu từ +2,2m đến +6,8m (riêng khu nhà ga đường sắt đô thị tối đa +11,6m). Tại các khu vực có cao độ nền thấp trũng 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.

+ Đối với khu vực sản xuất nông nghiệp, tiếp tục duy trì theo cao độ hiện trạng nhằm tạo không gian thoát lũ cho tổng thể khu vực.

+ Đối với phạm vi Quy hoạch Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài: Thực hiện theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đề kè trong khu vực: Bố trí kè dọc hành lang chứa nước, thoát lũ, ven hồ, ven sông Đại Giang, 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 Tây Nam đến Đông Bắc khu quy hoạch và thoát ra sông Đại Giang.

- Các lưu vực thoát nước: Phạm vi quy hoạch được phân làm 03 lưu vực, cụ thể như sau:

+ Lưu vực 1: Nằm về phía Đông Bắc khu quy hoạch, tiếp giáp sông Đại Giang với diện tích khoảng 89,38 ha. Nước thoát theo hai hướng chính gồm hướng ra vùng sản xuất nông nghiệp, một phần hướng ra sông Đại Giang.

+ Lưu vực 2: Nằm ở trung tâm khu quy hoạch, tiếp giáp với ranh giới phía Bắc phạm vi Quy hoạch Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài với diện tích khoảng 313,25 ha, hướng ra vùng sản xuất nông nghiệp rồi ra sông Đại Giang.

+ Lưu vực 3: Nằm ở phía Nam khu quy hoạch, tiếp giáp với ranh giới phía Nam phạm vi Quy hoạch Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài với diện tích khoảng 25,82 ha. Nước thoát qua hệ thống kênh mương thuộc phạm vi khu vực Thủy Phù rồi hướng ra sông Đại Giang.

b) Quy hoạch 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 tỉnh lộ 26 đoạn từ ga đường sắt đô thị đến cầu vượt sông Đại Giang): Lộ giới 36,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 8,0m + 5,0m + 8,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

- Mặt cắt 1A-1A (đường tỉnh lộ 26 đoạn đầu tuyến đến ga đường sắt đô thị) kết hợp đường sắt đô thị trên cao: Lộ giới 40,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 10,0m + 5,0m + 10,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m).

- Mặt cắt 2-2 (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).

- Mặt cắt 3-3 (đường Trần Hoàn – tỉnh lộ 10E): Lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

- Mặt cắt 4-4 (đường tỉnh lộ 27B): 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).

* Giao thông đô thị:

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

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

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 24,5m (4,5m + 1,5m (xe đạp) + 12,5m + 1,5m (xe đạp) + 4,5m).

- Mặt cắt 7-7: Lộ giới 30,0m (3,0m + 7,5m + 2,0m + 5,0m (kênh hở) + 2,0m + 7,5m + 3,0m).

- Mặt cắt 8-8: 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.

- Đường sắt và nhà ga đường sắt đô thị: Thực hiện theo Quy hoạch chuyên ngành được phê duyệt.

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) Đường thủy: Xây dựng bến thuyền gắn liền với tuyến đường thủy dọc sông Đại Giang phục vụ phát triển du lịch, dịch vụ ven sông.

b.5) Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 2,59 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.

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 5.000 m³/ngđ (không bao gồm nhu cầu cấp nước đối với phạm vi Quy hoạch Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài).

- Nguồn nước: nhà máy cấp nước Phú Bài, nhà máy cấp nước Vạn Niên.

- 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 5,5 MVA (không bao gồm nhu cầu phụ tải cấp điện đối với phạm vi Quy hoạch Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài).

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

- Trạm biến áp 22/0,4kV: Xây mới 07 trạm biến áp (công suất 250KVA, 400KVA, 630KVA,...) đáp ứng nhu cầu phụ tải sử dụng điện cho sinh hoạt, công cộng trong phạm vi khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới gồm: 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, xử lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Thoát nước thải:

+ Tổng nhu cầu nước thải phát sinh: khoảng $3.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

+ 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 $D200 \div D300 \text{ mm}$, đường cống áp lực có kích thước $D200$ và các trạm bơm chuyển tiếp đưa về xử lý tập trung tại trạm xử lý nước thải Hương Thủy nằm ở khu vực Thủy Lương theo định hướng Quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt.

- Quy hoạch xử lý chất thải rắn:

+ Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng $8,6 \text{ tấn}/\text{ngđ}$.

+ 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: 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 trên đường Thuận Hóa.

- 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 bê 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, tiến 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:

a) 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.

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

c) 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.

d) 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 quảng trường, 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.

- 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, khai thác hiệu quả quỹ đất nông nghiệp thuộc phạm vi quy hoạch.

+ 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, các khu dân cư, dịch vụ - du lịch, dịch vụ thương mại, công viên chuyên đề,...

+ Đầu tư xây dựng các khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện quy hoạch và mở rộng Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài.

- 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 Nhà ga đường sắt đô thị.

+ Nghĩa địa hiện trạng trong khu vực được khoanh vùng, đóng cửa, từng bước di dời đến nghĩa trang nhân dân tập trung, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất và cảnh quan đô thị.

+ 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 Tân, 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 Tân, 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 Tân 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