

Số: 297 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 03 tháng 02 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu phường
Phú Hậu- Phú Hiệp - Phú Cát, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 649/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

Căn cứ Quyết định số 1330/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu phường Phú Hậu – Phú Hiệp – Phú Cát, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 63/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 09 năm 2016 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch - kiến trúc xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2797/TĐ-SXD ngày 09 tháng 9 năm 2020 và nội dung báo cáo bổ sung tại Tờ trình số 166/TTr-SXD ngày 15 tháng 01 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu phường Phú Hậu – Phú Hiệp – Phú Cát, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu phường Phú Hậu – Phú Hiệp – Phú Cát, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Phạm vi ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch nằm về phía Đông Bắc của thành phố Huế, có diện tích khoảng 265ha thuộc phạm vi ranh giới hành chính của phường Phú Hậu (117ha), Phú Hiệp (95 ha) và Phú Cát (53 ha), có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp sông Hương và huyện Phú Vang;
- Phía Nam giáp sông Hương;
- Phía Đông giáp sông Hương và Cồn Hến phường Võ Dạ;
- Phía Tây giáp sông Đông Ba và Kinh Thành Huế.

3. Quy mô:

a) Quy mô đất đai: Diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 265ha.

b) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: 33.164 người.
- Dân số quy hoạch: đến năm 2030: 38.000 người.

4. Tính chất:

- Là khu vực đô thị phía Đông Bắc của thành phố Huế, bao gồm các khu dân cư chỉnh trang kết hợp xây dựng mới với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và các khu chức năng khác bổ sung cho khu vực trung tâm đô thị.

- Là khu vực bảo vệ không gian cảnh quan đô thị, bảo tồn các di tích lịch sử văn hóa, phát huy và khai thác các giá trị nhà ở truyền thống, các lợi thế về du lịch của khu vực.

- Là khu vực hình thành không gian cảnh quan cây xanh công viên, không gian sông nước nối liền sông Đông Ba và Sông Hương.

5. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đề án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 649/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2014.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch, định hướng phát triển không gian và hạ tầng kỹ thuật đô thị nhằm khai thác tối đa lợi thế của khu vực, đảm bảo gắn kết hài hòa với không gian đô thị của toàn khu vực.

- Đáp ứng nhu cầu về phát triển công trình công cộng, dịch vụ, du lịch, nhu cầu ở mới, tạo nguồn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để khai thác hợp lý quỹ đất đô thị.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập, quản lý các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

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

a) Cải tạo nâng cấp khu dân cư hiện trạng bằng các biện pháp tăng cường và hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Kết nối hài hòa giữa các khu dân cư hiện trạng và khu vực phát triển mới.

b) Tạo dựng không gian đô thị:

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

- Cải tạo cảnh quan, tạo thêm các giá trị cảnh quan đặc sắc cho khu đô thị, xây dựng khu đô thị với cấu trúc độc đáo, đáp ứng linh hoạt các nhu cầu đầu tư phát triển đô thị. Giữ gìn, tôn tạo cảnh quan môi trường thiên nhiên.

- Tạo dựng cấu trúc không gian đô thị, các vùng cảnh quan, các khu trung tâm của đô thị, hệ thống không gian mở của đô thị, các hướng nhìn chính và các điểm nhấn trong không gian của đô thị.

c) Phát huy và khai thác các giá trị di tích lịch sử văn hóa và các thế mạnh của địa phương để phát triển du lịch bền vững.

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

7. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Nội dung	Ký hiệu	Quy hoạch đến năm 2030		
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	m ² /ng
I	Đất ở đô thị		1.176.896	44,4	31,0
1	Đất ở dân cư hiện trạng chỉnh trang	OH	664.899	25,1	
a	Phường Phú Cát	OH1	124.812	4,7	
b	Phường Phú Hiệp	OH2	358.827	13,5	
c	Phường Phú Hậu	OH3	181.260	6,8	
2	Đất ở dân cư hiện trạng kết hợp thương mại	OH-TM	262.741	9,9	
a	Phường Phú Cát	OH-TM1	94.262	3,6	
b	Phường Phú Hiệp	OH-TM2	71.186	2,7	
c	Phường Phú Hậu	OH-TM3	97.293	3,7	
3	Đất ở dân cư hiện trạng nhóm nhà ở	OH	101.373	3,8	
a	Đất ở dân cư hiện trạng nhóm nhà ở liền kề	OH-LK	76.664	2,9	
b	Đất ở dân cư hiện trạng nhóm nhà ở chung cư	OH-CC	24.709	0,9	
4	Đất nhóm nhà ở mới	NO	45.461	1,7	
a	Đất ở liền kề	NO-LK	38.713	1,5	
b	Đất nhà ở xã hội - chung cư	NO-CC	6.748	0,3	

5	Đất nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại	O-TM	102.422	3,9	
a	Đất nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại	O-TM	102.422		
II	Đất chuyên dùng	DCG	903.054	34,1	23,8
1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp		102.731	3,9	
a	Y tế	DYT	9.241	0,3	
b	Giáo dục	DGD	88.438	3,3	
c	Đất trụ sở cơ quan	TSC	5.052	0,2	
2	Đất cây xanh công viên, TDTT, mặt nước	CX-TDTT	717.045	27,1	
a	Đất thể dục thể thao	TDTT	71.616	2,7	1,88
b	Đất cây xanh công viên	CX	186.710	7,0	4,91
c	Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước cảnh quan	SON	458.719	17,3	12,07
3	Đất công trình công cộng	CCC	79.111	3,0	
a	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh - thương mại dịch vụ	CC-TM	63.136	2,4	
b	Đất công trình trình văn hóa	CC-VH	15.975	0,6	
4	Đất quốc phòng an ninh		4.167	0,2	
	Đất quốc phòng an ninh	ANQP	4.167	0,2	
III	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN	93.612	3,53	2,5
1	Đất tôn giáo	TON	62.655	2,36	
2	Đất tín ngưỡng	TIN	30.957	1,17	
IV	Đất giao thông	DGT	476.438	18,0	12,5
1	Đất giao thông đối nội	DGT	261.415	9,9	
2	Đất giao thông đối ngoại	DGT	204.085	7,7	
3	Đất bãi đỗ xe	BDX	10.938	0,4	
Tổng cộng			2.650.000	100,0	69,7

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

a) Phân khu chức năng:

Quy hoạch các khu chức năng đô thị, bao gồm:

- **Khu ở:**

+ *Khu dân cư hiện trạng cải tạo:* Bảo tồn cấu trúc hiện có, truyền thống của khu dân cư. Chú trọng hình thành và lưu giữ hệ sinh thái nhà vườn truyền thống, nhà vườn tiêu biểu. Giữ gìn những đặc trưng cơ bản trong khu phố cổ

gồm các mối quan hệ về không gian trong các công trình, dãy phố và hình thức kiến trúc, không gian xung quanh các công trình tôn giáo, tín ngưỡng, văn hóa. Bảo tồn kết hợp khai thác du lịch.

Bổ sung hệ thống công trình dịch vụ, hệ thống công trình hạ tầng công cộng, khu cây xanh nghỉ ngơi và vui chơi, nhà văn hóa khối xóm,...;

+ *Khu dân cư xây dựng mới*: Không gian kiến trúc khu dân cư được tổ chức hài hòa và làm tăng vẻ đẹp cảnh quan khu đô thị bằng sự kết hợp hài hòa giữa các loại hình nhà ở. Các đơn vị ở được phân biệt rõ ràng bởi mạng lưới đường giao thông chính đô thị và được tổ chức liên hệ với nhau theo các tuyến đường khu vực và liên khu vực.

- Khu trung tâm công cộng:

+ *Khu trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị*: Khu trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị được quy hoạch về phía Bắc khu vực nghiên cứu nằm trong không gian của các đường chính như đường Nguyễn Gia Thiều, đường Hồ Quý Ly quy hoạch mới. Các công trình thương mại được tổ chức theo giải pháp tạo không gian quảng trường hội tụ hướng tâm của quần thể công trình trên quảng trường điểm nút giao thông chính đô thị. Trong đó công trình như trung tâm thương mại mới,... đóng vai trò chủ đạo về hình khối của toàn cụm, phối hợp với các công trình khác tạo điểm nhấn toàn khu đô thị;

+ *Khu cửa ngõ và trục chính đô thị*: Quy hoạch nằm về phía Bắc kết nối hướng vào đô thị từ đường Nguyễn Gia Thiều và đường Hồ Quý Ly quy hoạch mới. Khu vực cửa ngõ quy hoạch các công trình bao gồm: Không gian quảng trường, cây xanh, vui chơi giải trí gắn với hồ nước lớn, biểu tượng cửa ngõ đô thị, cổng vào đô thị, bãi đỗ xe, cụm công trình đa năng điểm nhấn cửa ngõ;

+ *Khu trung tâm hành chính phường*: Các khu trung tâm phường ở các vị trí kết nối thuận tiện về giao thông đảm bảo nhu cầu của người dân;

+ *Hệ thống hạ tầng xã hội*: Các công trình công cộng hạ tầng xã hội phục vụ cho đơn vị ở được bố trí vào lõi các đơn vị ở trên cơ sở tính toán cân đối các khu dân cư trong khu vực nghiên cứu bao gồm: Trường học (THPT, THCS, tiểu học), mầm non, trạm y tế, nhà văn hóa, nhà lưu niệm, dịch vụ công cộng khu ở.

- Hệ thống cây xanh, thể dục thể thao và mặt nước:

+ Hệ thống cây xanh kết hợp mặt nước: Tạo dựng hệ thống cây xanh mặt nước trên cơ sở các mặt nước lớn hiện có như sông Hương, sông Đông Ba; đồng thời kết hợp với các hồ điều hòa, hồ cảnh quan được hình thành trong đô thị và hệ thống các kênh thoát nước xuyên suốt trong đô thị;

+ Cây xanh công viên, TDTT đô thị: Xây dựng công viên cây xanh, TDTT của đô thị về phía Bắc kết hợp với hồ điều hòa thoát nước mặt (những khu vực

còn quỹ đất). Các nghĩa trang lớn trong phường sau khi di dời sẽ cải tạo và xây dựng thành công viên, vườn hoa đô thị;

+ Các quảng trường đô thị được quy hoạch tại các vị trí có tính chất hội tụ giao lưu, thuận lợi về cảnh quan và giao thông. Quan tâm đến việc tạo điểm nhìn đẹp tại các quảng trường để đón các hướng nhìn từ phía sông và các trục đường chính.

b) Tổ chức không gian:

- Không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực quy hoạch được thiết lập dựa trên nguyên tắc chú trọng tôn tạo và phát huy những giá trị di tích lịch sử văn hóa và không gian hệ sinh thái nhà vườn đặc trưng, khai thác cảnh quan dọc theo hệ thống sông Hương, sông Đông Ba và các trục đường giao thông chính hiện có.

- Không gian cây xanh, mặt nước: Quy hoạch các tuyến đường ven sông và tạo các không gian xanh bảo vệ cảnh quan bờ sông. Xây dựng kè dọc sông kết hợp các dải cây xanh nhằm bảo vệ mặt nước, chống sạt lở và chống lấn chiếm thu hẹp mặt nước.

- Điểm nhấn trung tâm đô thị là các tuyến đường Nguyễn Gia Thiều và tuyến đường Hồ Quý Ly. Dựa trên cấu trúc đô thị, tiềm năng phát triển của từng khu vực, quy hoạch được chia thành các phân khu như sau:

+ **Phân khu số 1:** Khu vực trung tâm của phường Phú Hậu và Phú Hiệp bám theo tuyến đường Hồ Quý Ly, quy mô 70,31 ha, chiếm 26,60% tổng diện tích đất. Đây là khu vực Phát triển mới thuộc khu Trung tâm Phường Phú Hiệp và Phú Hậu theo hướng phát triển lớn cho các dự án đô thị tương lai, trong mối kết nối thuận tiện với các khu vực xung quanh. Đồng thời, hình thành các trung tâm về dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, công viên cây xanh, văn hóa, giáo dục cấp phường đảm bảo các thiết chế về hạ tầng xã hội, nhu cầu đa dạng của cư dân đối với khu trung tâm Phường.

+ **Phân khu số 2:** Khu vực trung tâm của 03 phường trải dài 02 bên tuyến đường Nguyễn Chí Thanh, quy mô 73,66 ha, chiếm 27,86% tổng diện tích đất. Đây là khu vực dân cư chính trang và có kết hợp thương mại tại khu vực 02 bên đường Nguyễn Chí Thanh và đường Nguyễn Bình Khiêm; bảo tồn các di tích lịch sử, văn hóa tôn giáo – tín ngưỡng, xây dựng cơ sở hạ tầng đáp ứng khai thác tốt về thương mại dịch vụ.

+ **Phân khu số 3:** Khu vực phía Bắc khu quy hoạch bao quanh hệ thống sông Hương và sông Đông Ba, quy mô 69,39 ha, chiếm 26,25% tổng diện tích đất. Là khu vực dân cư chính trang kết hợp khai thác dịch vụ về du lịch, phát triển cảnh quan cây xanh và dịch vụ phía bờ sông Hương và sông Đông Ba.

+ **Phân khu số 4:** Khu vực trải dài 02 bên tuyến phố Bạch Đằng và Chi Lăng, quy mô 51,00 ha, chiếm 19,29% tổng diện tích đất. Là khu vực dân cư cần

được bảo tồn khu phố cổ Gia Hội - Chợ Dinh và khu phố cổ Bạch Đằng - bờ Bắc sông Đông Ba. Bảo tồn các di tích, nhà thờ và công trình lịch sử khác trong khu dân cư, tạo thành các khu vực và các tuyến đường lịch sử, với quy hoạch bảo tồn phù hợp để giữ gìn bản sắc truyền thống, xây dựng cơ sở hạ tầng đáp ứng khai thác tốt về du lịch.

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

- Trục Bắc Nam: Tuyến Bắc Nam kết nối khu vực dân cư hiện có và khu dân cư phát triển mới, đồng thời nối kết với các tuyến giao thông đối ngoại của thành phố. Ngoài trục chức năng giao thông còn có trục không gian cảnh quan của khu trung tâm đô thị mới;

- Trục Đông - Tây nhằm liên kết khu chức năng đô thị với các khu đô thị xung quanh. Hệ thống giao thông khu vực: hình thành nên các tuyến không gian chủ đạo trong các khu chức năng, được tổ chức với vỉa hè rộng và trồng cây bóng mát theo từng chủ đề để tạo môi trường cảnh quan hấp dẫn;

- Trục cảnh quan chính: cảnh quan bên sông Hương và cảnh quan các kênh dẫn nước trong khu quy hoạch.

d) Kiến trúc cảnh quan:

- Công trình nhà ở: Giữ gìn các nhà vườn có giá trị. Các công trình xen ghép có kiến trúc phù hợp với kiến trúc nhà vườn truyền thống. Nhà ở xây dựng mới hài hòa với kiến trúc khu vực.

- Công trình công cộng: Xây dựng các công trình cao tầng tại các giao lộ có kiến trúc đa hướng, ưu tiên hướng chính hướng ra các trục giao thông hoặc vị trí có cảnh quan đẹp. Kiến trúc hiện đại kết hợp khai thác các yếu tố phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương.

- Các công trình di tích lịch sử văn hoá đã được xếp hạng trong khu vực được bảo tồn, tôn tạo theo quy định. Các công trình tiếp giáp với khu vực đất di tích được khống chế tầng cao xây dựng, nhà có mái dốc, khai thác ngôn ngữ kiến trúc truyền thống, màu sắc hài hòa với không gian cảnh quan khu vực.

9. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

a) Các khu ở bao gồm:

- Đối với nhà thuộc khu dân cư chính trang:

+ Mật độ xây dựng thuần (net-to) quy định theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ²)	≤80	80- 100	100- 150	150- 200	200- 300	>300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50

+ Chiều cao: ≤ 03 tầng (≤14,0m);

+ Điều kiện tách thửa: thửa tách mới và thửa còn lại có diện tích ≥100 m² (trong đó kích thước cạnh mặt tiền ≥5m, kích thước cạnh tiếp giáp với cạnh mặt tiền ≥7,5m).

- Đối với các công trình nhà ở dọc 02 bên trục đường Chi Lăng và đường Bạch Đằng đoạn từ cầu Gia Hội đến cầu Đông Ba (thuộc phân khu số 4):

+ Giữ nguyên mật độ xây dựng gộp (brutto) như hiện nay, hạn chế xây dựng công trình xen cây. Tận dụng các khu vực trống, đất chưa sử dụng trong lõi ô phố để tổ chức không gian cây xanh sân vườn trong các nhóm nhà ở. Tạo không gian sinh hoạt cộng đồng trong khu dân cư.

+ Đối với loại nhà còn bảo lưu kết cấu mái cổ, mặt tiền và khung nhà có ít nhiều thay đổi thì từng bước sửa chữa, cải tạo, phục hồi theo xu hướng giữ gìn những đặc trưng cơ bản, không gian kiến trúc và khai thác các giá trị kiến trúc - cổ truyền thống;

+ Đối với loại nhà xây dựng mới, chỉnh trang, thiết kế hình thức kiến trúc tương tự các công trình đầu thế kỷ XX hoặc công trình theo xu hướng kiến trúc - cổ truyền thống; Kiến trúc công trình xây dựng mới không lấn át không gian khu phố cổ và xung quanh các khu vực có công trình tín ngưỡng, di tích, văn hóa.

+ Chiều cao: ≤ 03 tầng ($\leq 14,0\text{m}$);

+ Mật độ xây dựng thuần (net-to): tối đa 75%.

- Đối với nhà ở hiện trạng chỉnh trang kết hợp thương mại (thuộc phân khu số 2):

+ Mật độ xây dựng thuần (net-to) quy định theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m²)	≤ 80	80- 100	100- 150	150- 200	200- 300	>300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50

+ Chiều cao: ≤ 05 tầng ($\leq 22,0\text{m}$);

+ Điều kiện tách thửa: thửa tách mới và thửa còn lại có diện tích $>100\text{ m}^2$ (trong đó kích thước cạnh mặt tiền $\geq 5\text{m}$, kích thước cạnh tiếp giáp với cạnh mặt tiền $\geq 7,5\text{m}$).

- Đối với nhóm nhà ở mới (ký hiệu NO thuộc phân khu số 1):

+ Mật độ xây dựng $\leq 80\%$;

+ Chiều cao: ≤ 4 tầng ($\leq 18\text{m}$);

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 3,2$;

- Đối với nhà ở kết hợp thương mại (ký hiệu OTM thuộc phân khu số 1):

+ Mật độ xây dựng $\leq 80\%$;

+ Chiều cao: ≤ 6 tầng ($\leq 24\text{m}$);

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 4,8$.

- Đối với nhà ở chung cư:

+ Mật độ xây dựng $\leq 60\%$;

+ Chiều cao: ≤ 6 tầng ($\leq 24\text{m}$);

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 3,6$.

b) Đất trụ sở cơ quan, giáo dục, văn hóa và đất công trình công cộng:

- Đối với đất trụ sở cơ quan, đất an ninh quốc phòng (trụ sở công an): Chiều cao: ≤ 5 tầng ($\leq 22\text{m}$); Hệ số sử dụng đất $< 2,25$; Mật độ xây dựng $\leq 60\%$.

- Đối với đất giáo dục, đất văn hóa và y tế: Chiều cao: ≤ 3 tầng ($\leq 14\text{m}$); Hệ số sử dụng đất $< 1,35$ lần; Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$. Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ. Riêng trường THPT Gia Hội ≤ 5 tầng.

c) Đất thương mại, dịch vụ:

- Mật độ xây dựng thuần (net-to): $\leq 60\%$;

- Chiều cao xây dựng: ≤ 6 tầng ($\leq 25\text{m}$). Riêng khu đất ký hiệu DTM 16, DTM 17 chiều cao xây dựng 6-10 tầng ($\leq 36\text{m}$).

d) Khu vực các công trình tôn giáo và tín ngưỡng (ký hiệu TON, TIN):

- Mật độ xây dựng thuần (net-to): $\leq 40\%$;

- Chiều cao xây dựng: ≤ 3 tầng ($\leq 14\text{m}$). Riêng các hạng mục công trình có tính chất điểm nhấn về chiều cao như tháp chuông,... tùy thuộc vào vị trí cụ thể sẽ được xem xét trong tổng thể khu vực.

e) Khu cây xanh công viên, khu vui chơi giải trí và thể dục thể thao:

- Đối với đất cây xanh, công viên dọc các sông: Chiều cao: ≤ 01 tầng; Hệ số sử dụng đất $< 0,5$; Mật độ xây dựng: $\leq 5\%$.

- Đối với đất cây xanh, khu vui chơi giải trí: Chiều cao: ≤ 02 tầng (hoặc $\leq 12\text{m}$); Hệ số sử dụng đất $\leq 0,5$; Mật độ xây dựng: $\leq 15\%$.

- Đối với đất thể dục thể thao: Chiều cao từ 2 tầng đến ≤ 05 tầng; Hệ số sử dụng đất $< 0,9$; Mật độ xây dựng: $\leq 25\%$.

g) Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

- Mật độ xây dựng: $\leq 20\%$ (phải phù hợp với công nghệ của từng loại công trình hạ tầng kỹ thuật);

- Chiều cao xây dựng: ≤ 2 tầng (hoặc $\leq 12\text{m}$).

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

Thiết kế san nền các khu chức năng theo hướng san nền cục bộ từng công trình, tránh đào đắp nhiều để khai thác tốt các điều kiện địa hình tự nhiên và cảnh quan khu vực. Cao độ nền xây dựng tối thiểu là $+2,8\text{m}$, tối đa là $+3,1\text{m}$.

b) Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa với đầy đủ các thành phần và chức năng của hệ thống thoát nước mưa đô thị. Nước mưa dọc các trục đường giao

thông được tổ chức thu nước tại các cửa thu nước ngay trên bó vỉa của đường giao thông qua lưới chắn rác chảy vào tuyến cống.

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

- Giải pháp thoát nước: Dựa vào nền địa hình hiện trạng và thiết kế, toàn khu vực nghiên cứu chia làm 02 lưu vực thoát nước chính, để giảm kích thước cống và độ sâu chôn cống, phân chia thành các lưu vực nhỏ:

- + Lưu vực 1: Thuộc lưu vực Sông Hương bao gồm phần đất ven sông và khu vực ven đường Chi Lăng, Nguyễn Chí Thanh đổ ra phía Đông và từ đường Nguyễn Gia Thiều đổ ra phía Bắc. Căn cứ vào các tuyến đường hiện trạng hướng từ Tây sang Đông để chia các lưu vực nhỏ: đường Nguyễn Du, Nguyễn Bình Khiêm, Hồ Xuân Hương, Cao Bá Quát, Nguyễn Gia Thiều và khu vực phía Đông Bắc;

- + Lưu vực 2: Thuộc lưu vực sông Đông Ba ở phía Tây và sông Hương ở phía Bắc. Phân thành 03 lưu vực nhỏ: thoát ra sông Hương theo hướng Bắc (từ đường Hồ Quý Ly và Nguyễn Gia Thiều); thoát ra sông Đông Ba ở hướng Tây (Cao Bá Quát, Ngô Kha, Phùng Khắc Khoan); Thoát ra sông Đông Ba ở hướng Tây Nam (Bạch Đằng, Hồ Quý Ly nổi dài).

- Sử dụng cống D600 - D2000. Ga thu, ga thăm đổ bê tông xi măng.

c) Giao thông:

- Mặt cắt 1-1 (đường Nguyễn Gia Thiều): Lộ giới 36,0m (6,0m+10,5m+3,0m+10,5m+6,0m).

- Mặt cắt 2-2 (đường Hồ Quý Ly): Lộ giới 26,0m (6,0m+14,0m+6,0m).

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 16,0m (3,0m+7,0m+6,0m).

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

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

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

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

- Mặt cắt 8-8 (đường Tô Hiến Thành): Lộ giới 11,5m (4,5m + 5,5m + 3,0m).

- Mặt cắt 9-9 (tuyến đường quy hoạch mới dọc sông Hương đoạn từ đường Cao Bá Quát đến đường Chi Lăng): Lộ giới 10,5m (2,5m + 5,5m + 2,5m).

- Mặt cắt 10-10: Lộ giới 9,5m (2,0m + 5,5m + 2,0m).

- Các tuyến đường nội bộ cải tạo, mở rộng các tuyến đường bê tông hiện trạng trong các khu dân cư cũ từ 6,0m (mặt cắt 12-12) – 8,0m (mặt cắt từ 11-11).

- Bãi đỗ xe: Xây dựng các khu vực bãi đỗ xe tại các khu trung tâm công cộng, khu dịch vụ du lịch, khu thể dục thể thao, khu quảng trường, công viên cây xanh.

- Cầu đô thị: Xây dựng mới cầu mới qua sông Hương và sông Đông Ba, gồm:

+ 02 cầu mới qua sông Đông Ba (tại vị trí đường Phùng Khắc Khoan với đường Bạch Đằng và vị trí cuối tuyến đường quy hoạch 26m (đường Hồ Quý Ly nối dài đến đường Bạch Đằng).

+ 02 cầu mới qua sông Hương (tại vị trí đường Hồ Quý Ly nối qua Phú Mậu và cầu qua Cồn Hến).

- Bến thuyền: Xây dựng chỉnh trang các bến hiện trạng và bổ sung mới các bến thuyền dọc các sông Đông Ba, sông Hương phục vụ nhu cầu du khách và người dân.

d) Cấp nước:

- Nước cung cấp cho nhu cầu sinh hoạt của dân lấy theo tiêu chuẩn cấp nước cho khu đô thị loại I, cấp cho 100% dân số: 180 lít/người.ngđ. Các nhu cầu dùng nước khác tính toán theo tiêu chuẩn quy định. Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 6.000m³/ngđ.

- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống cấp nước chung của thành phố (Nhà máy nước Vạn Niên và Nhà máy nước Quảng Tế); đầu nối các tuyến ống D300mm đã có trên đường Chi Lăng, Bạch Đằng, Nguyễn Gia Thiều. Đồng thời, lắp mới tuyến ống D500mm lấy từ tuyến cấp nước chính chạy trên đường quốc lộ 49, qua cầu chợ Dinh đầu với tuyến D300mm hiện có trên đường Nguyễn Gia Thiều, cấp cho toàn bộ khu quy hoạch; Lắp mới tuyến ống cấp nước của khu vực D200 - D300mm chạy trên các tuyến đường Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Bình Khiêm, Hồ Quý Ly, Phùng Khắc Khoan, Ngô Kha, Hoàng Văn Lịch.

- Mạng lưới: Đường ống trong khu quy hoạch được thiết kế mạng vòng nhánh cụt, bố trí dọc các trục đường thuận tiện cho việc kết nối.

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Bố trí đúng quy định về tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy; các họng cứu hoả được bố trí đảm bảo khoảng cách theo quy định.

e) Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt:

+ Giai đoạn đầu: 1.100kWh/ người.năm.

+ Giai đoạn dài hạn: 2.100kWh/ người.năm.

- Chỉ tiêu phụ tải điện sinh hoạt:

+ Giai đoạn đầu: 450W/người.

+ Giai đoạn dài hạn: 700W/người.

+ Các nhu cầu dùng điện khác tính toán theo tiêu chuẩn quy định.

+ Tổng nhu cầu phụ tải giai đoạn đầu khoảng 8.650 KVA; giai đoạn dài hạn khoảng 14.665 KVA.

- Nguồn điện: Nguồn điện được cấp từ tuyến 22KV của Trạm biến áp 110KV Huế 2 (An Hòa).

- Mạng điện: Lưới điện trong khu quy hoạch là lưới điện hạ thế dùng cáp vặn xoắn đặt theo các tuyến đường để đảm bảo cảnh quan, thuận tiện cho việc kết nối các công trình.

Dùng cáp ngầm trong các khu ở mới và các các trục đường Chi Lăng, Bạch Đằng, Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Gia Thiều, Hồ Quý Ly.

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

g) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Đối với khu cũ hiện trạng: Xây dựng hệ thống thoát nước nửa riêng, có công bao thu gom nước thải. Nước thải được dẫn về trạm xử lý nước thải của thành phố.

+ Đối với các khu mới: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng. Nước thải sau khi thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải của thành phố.

+ Mạng lưới đường ống và hướng thoát nước thải: Nước thải thu gom theo hệ thống công bao dưới các đường dọc sông Hương và sông Đông Ba.

Hệ thống công bao có nhiệm vụ, gom nước thải về trạm xử lý của thành phố để xử lý đạt tiêu chuẩn, trước khi xả ra môi trường.

- Vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu rác thải là 1,3 kg/người ngày, tỷ lệ thu gom 100%. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Hương Bình, thị xã Hương Trà.

h) Hệ thống thông tin liên lạc:

Phát triển công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm viễn thông (hầm, hào, tuynel, cống, bể, ống) gắn kết với quy hoạch phát triển giao thông, với đề án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn thành phố Huế.

11. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Bảo vệ môi trường nguồn nước:

- Hồ, khe, kênh trong khu quy hoạch được cải tạo, bảo vệ; tổ chức, cá nhân không được lấn chiếm, xây dựng mới các công trình, nhà ở trên mặt nước hoặc trên bờ tiếp giáp mặt nước hồ, khe, kênh đã được quy hoạch; 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 hồ, ao, kênh, mương, rạch.

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

c) Xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về các khu xử lý chất thải rắn ở phía Bắc và phía Nam thành phố Huế.

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

Ngoài những quy định nêu trên, các nội dung khác tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2019/BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và QCVN 07:2016/BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

12. Các dự án ưu tiên đầu tư:

a) Đầu tư xây dựng công viên dọc bờ sông Hương theo quy hoạch.

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

c) Đầu tư xây dựng các khu quy hoạch mới và triển khai xây dựng các tuyến giao thông chính; Các dự án đầu tư chiến lược: Cầu nối qua Phú Mậu, cầu nối qua sông Đông Ba, đường Hồ Quý Ly,... và các trục giao thông chính trong khu vực.

d) Các dự án đầu tư khai thác quỹ đất và tạo quỹ đất tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội địa phương.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công thương, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Nông nghiệp và phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Huế; Chủ tịch UBND các phường Phú Hậu, Phú Hiệp, Phú Cát và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP;
- Lưu VT, QHXT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phan Ngọc Thọ