

Số: 1843 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 06 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị sinh thái Thanh Tiên, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 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 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ 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 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 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 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

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

Căn cứ Quyết định số 2186/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2020 của UBND tỉnh phê duyệt về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu đô thị sinh thái Thanh Tiên, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 892/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2022 và Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2022 của UBND tỉnh phê duyệt về việc điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị sinh thái Thanh Tiên, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2430/TTr-SXD ngày 04 tháng 7 năm 2024 và Báo cáo thẩm định số 2429/TĐ-SXD ngày 04 tháng 7 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị sinh thái Thanh Tiên, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi ranh giới: Thuộc phạm vi các xã Phú Mậu, Phú Dương và phường Phú Thượng, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông: giáp Quốc lộ 49 và ranh giới Khu C – Đô thị mới An Vân Dương;
- Phía Tây: giáp sông Hương;
- Phía Nam: giáp sông Hương và một phần phường Phú Thượng;
- Phía Bắc: giáp nhánh sông Phố Lợi và xã Phú Mậu.

2. Quy mô:

- Quy mô diện tích: Khoảng 515,0ha;
- Quy mô dân số:
 - + Dân số hiện trạng: khoảng 10.100 người.
 - + Dân số quy hoạch đến năm 2045: khoảng 18.000 người.

3. Tính chất:

- Là khu vực phát triển đô thị sinh thái có mật độ thấp nằm phía Bắc của thành phố Huế, bao gồm các khu dân cư chính trang gắn với các làng nghề truyền thống, các khu dân cư mới với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.
- Là khu vực bảo vệ cảnh quan sông nước, phát triển không gian cảnh quan đô thị sinh thái đặc thù.

4. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.
- Phát triển đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất, tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị sinh thái; Khai thác và phát huy các giá trị văn hóa, cảnh quan đặc trưng của khu vực, góp phần triển khai hiệu quả Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế.
- Tạo sự kết nối đồng bộ, liên vùng với các tuyến giao thông đối ngoại, các đồ án quy hoạch tiếp giáp đã và đang triển khai thực hiện, kết nối hài hòa giữa khu vực cũ và khu vực phát triển mới.
- Rà soát các quỹ đất dự kiến phát triển nhằm tạo nguồn lực để phát triển hạ tầng kỹ thuật, chỉnh trang đô thị; Thu hút đầu tư, phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch, sản xuất, nhu cầu ở mới..., tạo động lực phát triển kinh tế xã hội cho địa phương và toàn tỉnh.

- Rà soát, bổ sung và hoàn thiện hệ thống công trình công cộng, các thiết chế văn hoá, giáo dục, y tế, thể dục thể thao,...; Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội,... phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

- Làm cơ sở quản lý xây dựng, đất đai và triển khai các bước lập quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư xây dựng.

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

- Xây dựng phát triển không gian đô thị sinh thái Thanh Tiên theo hướng kiến tạo không gian đô thị sinh thái gắn với khai thác phát huy tiềm năng du lịch, dịch vụ làng nghề truyền thống tạo nên cảnh quan, không gian đặc trưng riêng cho đô thị.

- Bố trí hệ thống công trình dịch vụ thương mại đa dạng, chất lượng cao, gắn với tuyến đường Vành đai 2 và các đầu mối giao thông, trung tâm khu vực để tạo điều kiện tiếp cận thuận lợi cho người dân.

- Tăng cường, hoàn thiện các thiết chế công cộng đô thị và các kết nối về giao thông, hạ tầng đô thị thiết yếu, đảm bảo kết nối các không gian chức năng đô thị, tạo liên kết vùng.

- Phát triển các khu vực đô thị kết hợp các khu vực dân cư chính trang, tạo môi trường nhà ở chất lượng tốt có không gian cảnh quan đặc trưng.

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

a) Về khung tổ chức không gian: Không gian khu vực quy hoạch được hình thành bởi các thành phần chính sau:

- Hai khung trung tâm bao gồm: Khung trung tâm theo hướng Đông Tây là đường Vành đai 2 kết nối khu vực Hương Vinh và Khu C – Đô thị mới An Vân Dương; Khung trung tâm theo hướng Bắc Nam kết nối khu vực Phú Hậu – Đông Ba và khu vực Phú Mậu.

- Ba khung cảnh quan bao gồm: Trục cây xanh mặt nước dọc theo sông Hương; Trục không gian dọc sông Phổ Lợi và khu vực dọc tuyến kênh đào mới.

b) Phân khu chức năng:

Trên cơ sở cấu trúc đô thị, điều kiện tự nhiên và tiềm năng phát triển của từng khu vực, quy hoạch được chia thành các phân khu như sau:

- Phân khu A (Quy mô khoảng 71,90 ha): Nằm về phía Tây Bắc của khu vực lập quy hoạch, tiếp giáp sông Hương và hói Mậu Tài; Là khu trung tâm hành chính Dương Nỗ, trung tâm giáo dục, văn hóa thể thao của khu vực, chính trang khu dân cư hiện hữu và phát triển các dịch vụ, công cộng đáp ứng nhu cầu phát

triển của khu vực.

- Phân khu B (Quy mô khoảng 108,70 ha): Nằm về phía Tây Nam của khu vực lập quy hoạch, tiếp giáp sông Hương; Là khu làng nghề truyền thống kết hợp dịch vụ du lịch, phát huy giá trị các di tích lịch sử văn hóa, các làng nghề như Làng hoa Tiên Nộn, làng giấy Thanh Tiên, tranh Làng Sinh,... phát triển du lịch cộng đồng, dành quỹ đất bố trí khu vực tổ chức sự kiện làng nghề dọc sông Hương.

- Phân khu C (Quy mô khoảng 157,30 ha): Nằm ở trung tâm của khu vực lập quy hoạch, tiếp giáp sông Hương ở phía Nam và sông Phở Lợi ở phía Đông; Là khu đô thị phát triển mới, bao gồm các trung tâm dịch vụ, du lịch, văn hóa, y tế... các khu ở biệt thự, các công trình cao tầng là điểm nhấn của đô thị. Tổ chức liên thông hệ thống sông ngòi đảm bảo thoát nước, bố trí các bến thuyền du lịch.

- Phân khu D (Quy mô khoảng 79,90 ha): Nằm về phía Đông Bắc của khu vực lập quy hoạch, tiếp giáp với nhánh sông Phở Lợi, đường Vành đai 2 và Quốc lộ 49; Là khu đô thị phát triển mới theo hướng nông thị, phát triển dịch vụ, trung tâm thương mại, khu du lịch, các khu ở cao cấp, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu và cảnh quan ven sông Phở Lợi.

- Phân khu E (Quy mô khoảng 97,20 ha): Nằm về phía Đông Nam của khu vực lập quy hoạch, tiếp giáp với sông Hương, sông Phở Lợi và Tỉnh lộ 10; Là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang (phần lớn thuộc phường Phú Thượng), các khu dân cư phát triển mới, khu du lịch ven sông, rà soát bổ sung hạ tầng đô thị.

c) Các trục không gian chủ đạo:

- Trục trung tâm của khu quy hoạch gắn liền với đường Vành đai 2 có lộ giới 40m, dọc theo hướng Đông Tây, kết nối khu vực trung tâm với Khu C – Đô thị mới An Vân Dương ở phía Đông và khu vực Hương Vinh ở phía Tây của khu vực quy hoạch thông qua cầu quy hoạch mới qua sông Hương.

- Trục trung tâm của khu quy hoạch theo hướng Bắc Nam kết nối từ phường Phú Hậu ở phía Nam khu vực lập quy hoạch thông qua cầu nối với đường Hồ Quý Ly, kết nối khu vực còn lại thuộc xã Phú Mậu ở phía Bắc khu vực quy hoạch.

- Các trục không gian cảnh quan dọc theo sông Hương, sông Phở Lợi và tuyến kênh đào mới được chỉnh trang, nâng cấp, bổ sung hệ thống công viên, đường dạo, hệ thống bến thuyền, tăng cường trồng cây xanh tạo cảnh quan.

d) Về không gian cảnh quan đặc trưng:

- Cảnh quan khu vực dọc sông Hương, sông Phở Lợi và tuyến kênh đào mới: Thiết lập không gian xanh, công viên dọc bờ sông, bổ sung hệ thống đường dạo, điện chiếu sáng, tăng cường trồng cây xanh tạo cảnh quan, bổ sung hệ

thống bến thuyền để khai thác du lịch; Phát triển các khu nhà ở có vườn, biệt thự sinh thái ven sông và các khu vực dự trữ phát triển. Hệ thống sông ngòi được thường xuyên nạo vét, khơi thông, mở rộng, hình thành các kênh nhân tạo và hồ cảnh quan (hồ điều hòa) theo giải pháp tuần hoàn, kết hợp chức năng thoát nước tự nhiên và tổ chức trồng cây xanh bảo vệ cảnh quan.

- Cảnh quan làng nghề truyền thống: Khu vực Tiên Nộn và Thanh Tiên với các công trình di tích, văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng và làng nghề truyền thống lâu đời (như nghề Hoa giấy Thanh Tiên) được giữ gìn, tôn tạo; các khu dân cư hiện hữu được chỉnh trang tạo bộ mặt đô thị; bổ sung các quảng trường văn hóa lễ hội, không gian trưng bày triển lãm làm nghề truyền thống.

e) Kiến trúc cảnh quan:

- Công trình nhà ở:

+ Các khu vực dân cư hiện trạng được tổ chức, sắp xếp chỉnh trang để đồng bộ về không gian và cơ sở hạ tầng kỹ thuật, khuyến khích nhà ở có vườn, mật độ thấp, sử dụng mái ngói, hài hòa cảnh quan khu vực.

+ Các khu ở mới được tổ chức theo hình thái không gian phù hợp đặc điểm địa hình cảnh quan của khu vực. Hình thành các không gian trọng tâm và các cụm công trình điểm nhấn trong trung tâm các khu chức năng và các khu vực ven sông và ven các trục đường chính để tổ chức không gian hấp dẫn, sinh động cho khu vực quy hoạch. Kiến trúc nhà ở theo hướng hiện đại, thích ứng biến đổi khí hậu, hài hòa cảnh quan sinh thái tự nhiên.

- Công trình dịch vụ, công cộng: Định hướng xây dựng các công trình dịch vụ cao tầng dọc theo tuyến trục chính Bắc Nam thuộc phân khu C, làm điểm nhấn chung cho toàn đô thị. Kiểm soát công trình xây dựng theo hướng thấp tầng, mật độ thấp chung cho các khu vực khác. Thiết kế công trình hài hòa cảnh quan tự nhiên, phù hợp khí hậu địa phương, chống chịu gió bão.

- Công trình di tích:

+ Các công trình di tích lịch sử văn hoá đã được xếp hạng: Được bảo tồn, tôn tạo theo Luật Di sản văn hoá. Các công trình có giá trị lịch sử, kiến trúc tiêu biểu (lăng mộ, đình, chùa,...) được tổ chức quản lý theo quy định. Ngoài ra, tăng cường cây xanh cảnh quan và điểm dịch vụ làm tăng giá trị di tích.

+ Các công trình tiếp giáp với khu vực đất di tích có giá trị lịch sử, kiến trúc tiêu biểu được khống chế tầng cao xây dựng, khuyến khích xây dựng nhà có mái dốc, ngôn ngữ kiến trúc truyền thống, màu sắc hài hòa với không gian cảnh quan khu vực.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước: Bảo vệ tối đa hệ sinh thái cảnh quan tự

nhiên của khu vực. Thực hiện các giải pháp phát triển kinh tế xã hội kết hợp với bảo vệ môi trường để giữ gìn các giá trị cảnh quan hiện có.

7. 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		152,34	29,58	184,76	35,88
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng</i>	<i>OHT</i>	<i>152,34</i>	<i>29,58</i>	<i>144,78</i>	<i>28,11</i>
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	<i>OM</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>39,98</i>	<i>7,76</i>
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	0,00	0,00	11,29	2,19
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	<i>OM</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1,69</i>	<i>0,33</i>
	<i>Đất dịch vụ</i>	<i>DV</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>9,60</i>	<i>1,86</i>
3	Đất giáo dục	GD	2,88	0,56	8,89	1,73
	<i>Trường mầm non</i>	<i>MN</i>	<i>1,15</i>	<i>0,22</i>	<i>2,12</i>	<i>0,41</i>
	<i>Trường tiểu học</i>	<i>TH</i>	<i>1,73</i>	<i>0,34</i>	<i>1,54</i>	<i>0,30</i>
	<i>Trường THCS</i>	<i>THCS</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>2,81</i>	<i>0,55</i>
	<i>Trường THPT</i>	<i>THPT</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>2,42</i>	<i>0,47</i>
4	Đất y tế	YT	0,13	0,03	0,53	0,10
5	Đất văn hóa	VH	0,46	0,09	1,64	0,32
6	Đất thể dục thể thao	TT	0,00	0,00	1,49	0,29
7	Đất cây xanh công cộng	CXCC	0,00	0,00	20,77	4,03
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	0,00	0,00	6,63	1,29
9	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	0,00	0,00	18,63	3,62
10	Đất đào tạo, nghiên cứu	NC	0,29	0,06	0,29	0,06
11	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,25	0,05	0,25	0,05
12	Đất dịch vụ (bao gồm chợ)	DV	2,30	0,45	29,36	5,70
13	Đất khu dịch vụ - du lịch	DL	0,00	0,00	2,33	0,45
14	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	DT, TG, TN	5,15	1,00	5,15	1,00
15	Đất đường giao thông	GT	30,11	5,85	85,97	16,69
16	Đất bãi đỗ xe	P	0,00	0,00	6,12	1,19
17	Đất nghĩa trang	NT	40,10	7,79	0,00	0,00
18	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTK	0,00	0,00	3,59	0,70
19	Đất nông nghiệp (nông nghiệp sạch ứng dụng công nghệ cao)	DNN	205,78	39,96	0,00	0,00
20	Đất nuôi trồng thủy sản	DTS	1,12	0,22	0,00	0,00
21	Đất dự trữ phát triển	DPT	8,04	1,56	38,79	7,53
22	Mặt nước, hồ ao, sông suối, thủy lợi	MN	66,05	12,83	88,52	17,19
TỔNG CỘNG			515,00	100,00	515,00	100,00

8. 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 không chế đối với từng ô đất được thể hiện tại bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; đồng thời sẽ được tiếp tục cụ thể hóa ở các đồ án quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

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

- Đối với nhóm công trình nhà ở hiện trạng, chỉnh trang (OHT) và nhà ở mới (OM):

+ 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 được nội suy để xác định theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m^2 /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

+ Chiều cao: ≤ 05 tầng ($\leq 22,0m$). Riêng khu vực tiếp giáp bờ sông Hương, sông Phở Lợi chiều cao ≤ 03 tầng ($\leq 14,0m$);

+ Hệ số sử dụng đất trung bình: $\leq 2,5$ lần (*hệ số cụ thể từng lô đất quy định tại bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch*);

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 3,0m$ so với chỉ giới đường đỏ đối với các khu ở mới (OM); Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ đối với nhà ở hiện trạng, chỉnh trang (OHT).

- Đối với công trình dịch vụ (DV), công trình hỗn hợp nhà ở và dịch vụ (HH):

+ Mật độ xây dựng gộp: $\leq 40\%$. Riêng các khu vực đất có diện tích $\leq 2000m^2$ cho phép $\leq 60\%$;

+ Chiều cao: ≤ 20 tầng ($\leq 80,0m$);

+ Hệ số sử dụng đất: Quy định cụ thể tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch;

+ Tỷ lệ các loại đất bên trong khu đất hỗn hợp được quy định cụ thể tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt;

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 10m$ so với chỉ giới đường đỏ đối với công trình có chiều cao ≥ 9 tầng; Lùi $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ đối với công trình có chiều cao < 9 tầng.

- Đối với trụ sở cơ quan (CQ), an ninh (AN), quốc phòng (QP):

+ Mật độ xây dựng gộp: $\leq 40\%$. Riêng các khu hiện trạng cho phép $\leq 60\%$;

- + Chiều cao: ≤ 5 tầng ($< 22,0\text{m}$);
- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,0$ lần.
- Đối với công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao (GD, YT, VH, TT):
 - + Mật độ xây dựng gộp: $\leq 40\%$. Riêng các khu hiện trạng cho phép $\leq 60\%$;
 - + Tầng cao: ≤ 05 tầng ($\leq 22,0\text{m}$);
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,0$ lần;
 - + Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.
 - Đối với công trình dịch vụ - du lịch (DL):
 - + Mật độ xây dựng gộp: $\leq 25\%$;
 - + Tầng cao: ≤ 5 tầng ($\leq 22\text{m}$); Riêng khu vực tiếp giáp bờ sông Hương, sông Phở Lợi chiều cao < 03 tầng ($< 14,0\text{m}$);
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,2$ lần;
 - + Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.
 - Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng (TG, TN):
 - + Mật độ xây dựng gộp: $\leq 40\%$;
 - + Tầng cao: ≤ 03 tầng ($\leq 14,0\text{m}$); Riêng các hạng mục công trình có tính chất điểm nhân dạng tháp,...tùy thuộc vào vị trí đề xuất cụ thể để các cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định;
 - + Hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần;
 - + Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.
 - Đối với đất cây xanh công cộng (CXCC), cây xanh chuyên dụng (CXCD), cây xanh sử dụng hạn chế (CXHC):
 - + Mật độ xây dựng gộp: $\leq 5\%$;
 - + Tầng cao: ≤ 01 tầng ($\leq 5,0\text{m}$);
 - + Hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần;
 - + Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.
- c) Quy định về tầng hầm:
 - Đối với các công trình dịch vụ, du lịch được phép xây dựng tối đa 02 tầng hầm, các loại 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 $\geq 1\text{m}$ 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, bán hầm phải được xây dựng tuân thủ chỉ giới xây dựng.

d) Quy định về hành lang bảo vệ sông, kênh, mương:

- Quy định hành lang bảo vệ sông Hương, sông Phổ Lợi: $\geq 10\text{m}$ tính từ mép bờ sông đối với các khu vực xây dựng đô thị, khu đất du lịch; $\geq 20\text{m}$ tính từ mép bờ sông đối với các khu du lịch, công viên chuyên đề, vùng nông nghiệp.

- Đối với khu vực có sông, kênh, mương nước chảy qua khu dân cư, căn cứ chiều rộng kênh, mương để xác định hành lang bảo vệ kênh, mương như sau:

+ Trường hợp $< 2,0\text{m}$: hành lang bảo vệ cách tim của sông, kênh, mương $\geq 1,0\text{m}$.

+ Trường hợp $\geq 2,0\text{m}$ và $< 2,5\text{m}$: hành lang bảo vệ trùng với mép sông, kênh, mương.

+ Trường hợp $\geq 2,5\text{m}$ và $< 5,0\text{m}$: hành lang bảo vệ lùi $\geq 1,0\text{m}$ so với mép sông, kênh, mương.

+ Trường hợp $\geq 5,0\text{m}$ và $< 7,5\text{m}$: hành lang bảo vệ lùi $\geq 3,0\text{m}$ so với mép sông, kênh, mương.

+ Trường hợp $\geq 7,5\text{m}$: hành lang bảo vệ lùi $\geq 5,0\text{m}$ so với mép sông, kênh, mương.

đ) Quy định chuyển tiếp:

- Đối với các dự án đã và đang triển khai hoặc đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500), hoặc được phê duyệt phương án tổng mặt bằng trước thời điểm Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị sinh thái Thanh Tiên được phê duyệt thì áp dụng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) đã được duyệt (nếu phù hợp).

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

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền theo địa hình tự nhiên, khu vực quy hoạch có cao độ lớn nhất $+3,45\text{m}$ và thấp nhất $+1,50\text{m}$.

- Sử dụng các giải pháp để hạn chế tối đa khối lượng đất đắp nền nhưng vẫn đảm bảo độ dốc thoát nước và độ dốc mặt bằng xây dựng các công trình trong khu vực thiết kế. Nền xây dựng công trình phải cao hơn nền đường bao quanh, độ dốc nền tối thiểu bằng 0,4%;

- Có biện pháp bảo vệ bằng các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác như: xây dựng kè, tường chắn,...

b) Quy hoạch giao thông: (Mặt cắt các tuyến đường được tiếp tục xem xét cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng)

b.1) Giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt 1-1 (Tuyến đường Vành đai 2, dải phân cách bố trí đường sắt đô thị) có lộ giới 40,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 10,5m + 4,0m + 10,5m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m) ;

- Mặt cắt 2-2 (Trục trục chính đô thị theo hướng Bắc Nam, kết nối phường Phú Hậu) có lộ giới 36,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 9,0m + 3,0m + 9,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m);

b.2) Giao thông đô thị:

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 26,0m (4,0m + 1,5m (xe đạp) + 7,0m + 1,0m + 7,0m + 1,5m (xe đạp) + 4,0m);

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 26,0m (6,0m + 1,5m (xe đạp) + 11,0m + 1,5m (xe đạp) + 6,0m);

- 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 16,5m (3,0m + 10,5m + 3,0m);

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

b.3) Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe phân tán trong khu vực quy hoạch đảm bảo bán kính phục vụ với tổng diện tích khoảng 6,12ha.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 6.945m³/ngđ.

- Nguồn nước: Lấy từ NMN Quảng Tế 2 và NMN Vạn Niên.

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

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

d) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Nhu cầu phụ tải cấp điện cho khu vực khoảng 14.500KVA.

- Nguồn điện: Lấy từ TBA 110Kv Huế 3 và 110Kv Huế 4.

- Lưới điện:

+ Lưới trung thế đi ngầm.

+ Lưới hạ thế: sử dụng cáp ngầm XPLE dọc theo các tuyến giao thông.

- Trạm điện: Ngoài 7 trạm hiện hữu, xây mới 17 trạm biến áp.

- Điện 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. Hình thức trụ điện, kiểu đèn phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan khu vực.

đ) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước của khu vực: Thoát theo hướng phân tán về sông và hồ gần nhất. Nước mưa được thu gom theo hệ thống cống dọc các tuyến giao thông dẫn về các cửa xả thoát ra sông Hương, sông Phở Lợi và tuyến sông đào mới theo quy hoạch.

- Bố trí cống hai bên đường đối với các tuyến đường có bề rộng lòng từ 10,5m trở lên. Đối với các tuyến đường có bề rộng lòng nhỏ hơn 10,5m thì bố trí cống một bên và bố trí ga thu nước ở phía còn lại.

- Các tuyến thoát nước mưa sử dụng công ly tâm bê tông cốt thép D600-D1500, công hộp bê tông cốt thép với kích thước BxH=2m X 2m ÷ 3m X 3m.

e) Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải dự kiến khoảng 5.500m³/ngđ

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Nước thải sau khi thu gom định hướng dẫn về Trạm xử lý nước thải thành phố đặt tại khu đô thị mới An Vân Dương.

g) Quy hoạch chất thải rắn, nghĩa trang:

- Chất thải rắn: Chỉ tiêu rác thải là 1,3kg/người/ngày, tỷ lệ thu gom 100%. Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định của khu vực. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về nhà máy rác thải Phú Sơn để xử lý.

- Nghĩa trang: Khoanh vùng đóng cửa các nghĩa địa trong khu dân cư, khu vực dự kiến phát triển đô thị, tiến tới di dời về khu vực nghĩa trang tập trung theo quy hoạch.

h) Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

Bao gồm hệ thống mạng điện cố định, điện thoại di động, không dây, internet... 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.

12. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Bảo vệ môi trường nguồn nước:

- Thực hiện xử lý nước thải phát sinh theo từng khu chức năng. Sau khi xử lý tại mỗi khu, nước thải đưa ra hệ thống cống thoát nước thải chung và đưa về các trạm xử lý nước thải trong khu vực;

- 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 sông, hồ, kênh nước.

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 xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và QCVN 07:2023/BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

13. Các dự án ưu tiên đầu tư:

Để thực hiện và quản lý có hiệu quả quy hoạch cần phân kỳ đầu tư, ưu tiên các dự án đầu tư cần thiết để làm động lực phát triển đô thị có hiệu quả. Việc phân kỳ đầu tư và lộ trình thực hiện các dự án chiến lược được thể hiện cụ thể như sau:

- Giai đoạn đến 2030:

+ Tập trung phát triển và hoàn thiện cơ sở hạ tầng khung của khu vực quy hoạch (các tuyến giao thông đối ngoại đi qua trung tâm khu vực quy hoạch, bến thuyền du lịch).

+ Thực hiện các khu hạ tầng kỹ thuật phục vụ tái định cư.

+ Đầu tư xây dựng các khu công cộng đô thị, hạ tầng xã hội khai thác du lịch và phục vụ cộng đồng.

+ Đầu tư cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện có.

- Giai đoạn đến 2045: Đầu tư hoàn thiện toàn bộ khu quy hoạch.

(Giai đoạn thực hiện các dự án quy hoạch có thể thay đổi tùy thuộc vào điều kiện phát triển, nhu cầu thực tế và các chủ trương phát triển của địa phương)

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 thành phố Huế, Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị 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 tỉnh và các quy định pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên phạm vi khu quy hoạch phải đảm bảo tuân thủ quy hoạch này và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch ban hành kèm theo Quyết định này.

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 Sở Xây dựng tổng hợp, rà soát thẩm định trước khi báo cáo UBND tỉnh Thừa Thiên Huế xem xét, giải quyết.

3. Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị :

- Phối hợp UBND thành phố Huế tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, 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 Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Sở Văn hóa và Thể thao, UBND thành phố Huế).

- 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 đảm bảo phù hợp, đồng bộ, thống nhất 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 đô thị sinh thái Thanh Tiên, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên 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, 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 tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa và Thể thao; Chủ tịch UBND thành phố Huế; Giám đốc Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị 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 tỉnh;
- CVP và các PCVP;
- Lưu: VT, XT.

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

Hoàng Hải Minh