

Số: 2424 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 05 tháng 10 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000)
Khu vực Thủy Biều, 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 chính 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 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 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 quy định
chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ
Xây dựng về việc quy định 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 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 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 về việc 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 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ
Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và
quy hoạch đô thị;
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 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành 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;

Căn cứ Quyết định số 1928/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu khu vực Thủy Biều, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Kế hoạch số 164/KH-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2021 của UBND tỉnh về việc Kế hoạch tổ chức lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2021-2025;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3280/TTr-SXD ngày 09 tháng 9 năm 2022 và Báo cáo thẩm định số 3267/TĐ-SXD ngày 07 tháng 9 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Thủy Biều, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Thủy Biều, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Phạm vi ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch thuộc phạm vi ranh giới hành chính của phường Thủy Biều và một phần phường Phường Đúc, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc và phía Tây giáp sông Hương;
- Phía Nam giáp sông Hương, núi Bàu Hồ và đồi Vọng Cảnh;
- Phía Đông giáp đường Huyện Trần Công Chúa.

3. Quy mô:

a) Quy mô đất đai: Diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 509ha.

b) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: 10.738 người.
- Dân số quy hoạch: đến năm 2030: 15.000 người.

4. Tính chất:

- Là khu dân cư hiện trạng chỉnh trang kết hợp khu ở dân cư mới có hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; mở rộng và phát triển hệ thống trung tâm công trình công cộng, trường học, cơ quan hành chính, công viên, công trình thể dục thể thao đảm bảo phục vụ cộng đồng.

- Là khu vực nhà vườn kết hợp với phát triển mới gắn liền với các khu công viên, khu văn hóa, thể dục thể thao và phát triển các loại hình thương mại kết hợp du lịch nghỉ dưỡng mật độ thấp, gắn với các đặc điểm truyền thống địa phương.

5. Mục tiêu:

- Đẩy mạnh thực hiện Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10/12/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

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

- Phát triển đô thị, nâng cao hiệu quả năng lực và khai thác tối đa việc sử dụng quỹ đất, tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan, góp phần hoàn thiện quy hoạch chung thành phố. Đáp ứng quỹ đất để phát triển sản xuất, công trình công cộng, thương mại, nhu cầu ở mới, tạo nguồn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho thành phố. Phát huy, khai thác hiệu quả các giá trị văn hóa, du lịch của khu vực.

- Rà soát, bổ sung và hoàn thiện hệ thống cơ cấu các công trình dịch vụ công cộng, các thiết chế văn hoá, giáo dục, y tế, TDTT,... cấp thành phố và cấp khu ở. Đồng thời, xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội,... trên cơ sở phân khu chức năng phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của thành phố Huế.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý, kêu gọi thu hút đầu tư, đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương theo hướng dịch vụ thương mại; Làm căn cứ để triển khai lập các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định.

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 sông Hương và 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 phát triển dân cư.

7. Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Kí hiệu	Quy hoạch	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ		414,53	81,44
I	Đất ở đô thị		220,99	43,42
1	Đất làng xóm chính trang		193,53	38,02
1.1	Đất ở chính trang	OCT	140,58	27,62
1.2	Đất nhà vườn bảo tồn	ONV	52,94	10,40
2	Đất nhóm nhà ở mới	OQH	27,46	5,40
II	Đất chuyên dùng		107,67	21,15
1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp		4,09	0,80
1.1	Đất Y tế	DYT	0,34	0,07
1.2	Đất Giáo dục	DGD	3,33	0,65
	Đất trường Mầm non		0,77	0,15
	Đất trường Tiểu học		1,40	0,28
	Đất trường THCS		1,15	0,23
1.3	Đất trụ sở cơ quan	TCS	0,42	0,08
2	Đất cây xanh công viên, TDTT, mặt nước		36,61	7,19
2.1	Đất thể dục thể thao	DTT	2,99	0,59
2.2	Đất cây xanh công viên	CV	22,52	4,42
2.3	Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước cảnh quan	MNC	11,10	2,18
3	Đất công trình công cộng		19,30	3,79
3.1	Đất cơ sở kinh doanh, thương mại dịch vụ	TMDV	11,84	
-	Đất cơ sở kinh doanh, thương mại dịch vụ		11,51	2,26
-	Chợ		0,33	0,06
3.2	Đất văn hóa	DVH	7,46	1,47
4	Đất quốc phòng an ninh	DAN	0,16	0,03
5	Đất du lịch	DDL	47,52	9,34

TT	Loại đất	Kí hiệu	Quy hoạch	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
III	Đất tôn giáo, di tích		7,33	1,44
1	Đất tôn giáo, di tích	DDT	0,25	0,05
2	Đất tín ngưỡng	TIN	7,08	1,39
IV	Đất giao thông		78,54	15,43
1	Đất giao thông		74,67	14,67
2	Đất công trình đầu mối HTKT, bãi xe		3,87	0,76
B	ĐẤT KHÁC		94,47	18,56
V	Đất nông nghiệp Công nghệ cao	DNG	15,66	3,08
VI	Đất dự trữ phát triển đô thị	DPT	78,81	15,48
	Tổng cộng		509,00	100,00

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

a) 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 Cổ và các trục đường giao thông chính.

- 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.

- 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:** Bao gồm khu vực giáp bờ sông Hương và đôn Bàu Hồ từ đường Bùi Thị Xuân ra đến sông Hương, quy mô khoảng 119,50 ha. Là khu vực bảo tồn cảnh quan bên bờ sông Hương, khu "Hành lang du lịch xanh" phát triển các khu du lịch sinh thái gắn với sông Hương và vùng gò đồi.

- **Phân khu số 2:** Phía Đông đường Bùi Thị Xuân đến phía Tây đường Ngô Hà, bao gồm làng Lương Quán và làng Nguyệt Biều; quy mô khoảng 156,50 ha. Là khu vực bảo tồn và phát huy giá trị nhà vườn truyền thống với đặc sản cây Thanh Trà, xây dựng cơ sở hạ tầng đáp ứng khai thác tốt du lịch khu vực.

- **Phân khu số 3:** Phía Đông đường Ngô Hà đến đường quy hoạch giáp cầu Long Thọ, phía bắc giáp đường Bùi Thị Xuân, phía Nam giáp đôn Bàu Hồ; quy mô khoảng 153,74 ha. Là khu vực dự trữ phát triển đô thị, chỉnh trang khu dân

cur hiện trạng kết hợp xây dựng mới, hình thành các trung tâm về dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, thể dục thể thao, công viên cây xanh, công viên văn hóa văn hóa đa năng; bổ sung đất văn hóa, giáo dục cấp phường đảm bảo các thiết chế về hạ tầng xã hội.

- **Phân khu số 4:** Phía Đông đường quy hoạch 16,5m (dọc kênh Long Thọ) đến giáp đường Huyền Trân Công Chúa, thuộc thôn Long Thọ và thôn Trường Đá; quy mô khoảng 79,24 ha. Là khu vực dân cư chỉnh trang kết hợp bảo vệ không gian kiến trúc cảnh quan, bảo tồn và phát huy giá trị các di tích lịch sử, xây dựng cơ sở hạ tầng đáp ứng khai thác tốt du lịch khu vực.

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

- Trục Đông – Tây: Kết nối xuyên suốt từ Bãi bồi Lương Quán đến khu trung tâm và đường Vành đai 3, tăng khả năng giao thông đối ngoại cho khu vực, liên kết khu chức năng đô thị với các khu đô thị xung quanh và kết nối trung tâm thành phố. Bao gồm 03 trục chính:

+ Trục đường Bùi Thị Xuân (lộ giới 19,5m);

+ Trục đường Lương Quán mở rộng (lộ giới 26,0m) kết hợp làn xe đạp nối đường Lê Ngô Cát (lộ giới 19,5m);

+ Trục đường quy hoạch mới lộ giới 36,0m nối từ khu vực Lương Quán đến đường Huyền Trân Công Chúa.

- Trục Bắc - Nam: Kết nối sông Hương đến khu vực đôn Bàu Hồ, trục chuyên tiếp phát triển giữa khu ở chỉnh trang, bảo tồn nhà vườn thanh trà với khu ở xây dựng mới, khu phát triển dịch vụ thương mại và du lịch của khu vực Thủy Biều.

- Trục cảnh quan chính: Cảnh quan bên sông Hương, sông Cổ và cảnh quan hồ, kênh trong khu quy hoạch.

c) Kiến trúc cảnh quan:

- Công trình nhà ở:

+ Giữ gìn các nhà vườn có giá trị, đặc trưng trong khu vực quy hoạch. Đối với nhà vườn Huế đặc trưng: Bảo tồn, tôn tạo nguyên trạng các giá trị về cấu trúc không gian, kiến trúc của công trình đã được xếp loại nằm trong danh sách nhà vườn Huế đặc trưng trên địa bàn thành phố Huế do UBND tỉnh phê duyệt. Các lô đất nằm trong danh sách nhà vườn Huế đặc trưng được phép xây dựng mới các công trình kiến trúc có kiểm soát về mật độ xây dựng, chiều cao, hình thức kiến trúc theo quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt nhằm phục vụ và phát huy giá trị nhà vườn Huế đặc trưng. Quy định quản lý xây dựng cụ thể tuân thủ theo quy định quản lý xây dựng nhà vườn Huế trên địa bàn thành phố Huế (theo Quyết định số 1766/QĐ-UBND ngày 22/3/2017 của UBND thành phố Huế) và các quy hoạch khác có liên quan.

+ Các công trình nhà ở mới khuyến khích xây dựng có kiến trúc phù hợp với kiến trúc nhà vườn truyền thống, hài hòa với cảnh quan khu vực.

- **Công trình công cộng:** Xây dựng các công trình điểm nhấn tại các giao lộ, 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.

- **Công trình di tích:**

+ Các công trình di tích lịch sử văn hoá đã được xếp hạng trong khu vực (gồm Hồ Quyền, Điện Voi Ré, di tích khảo cổ Thành Lôi,...) và công trình có giá trị lịch sử, kiến trúc tiêu biểu (gồm đình làng Lương Quán, lò vôi nhà máy xi măng Long Thọ, mộ tổ và nhà thờ ông tổ nghề đúc đồng,...) được bảo tồn, tôn tạo theo quy định, đồng thời tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực xung quanh như tăng cường quy hoạch 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.

9. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

a) Các khu ở bao gồm:

Nhà thuộc khu dân cư chính trang:

- Các nhà vườn thuộc danh mục nhà vườn Huế đặc trưng thực hiện theo Quy định quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị nhà vườn Huế đặc trưng trên địa bàn thành phố Huế;

- Đối với các công trình nhà ở khu vực nhà vườn Thanh Trà đặc trưng và thuộc làng Nguyệt Biều, Lương Quán và nhà ở hiện trạng chính trang khác:

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

Diện tích lô đất (m²)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

+ Chiều cao: ≤ 03 tầng (≤ 14,0m);

Khu nhà ở mới:

- Đối với nhà ở tái định cư, nhà ở liền kề:

+ Mật độ xây dựng ≤ 80%;

+ Chiều cao: ≤ 4 tầng (≤ 18m);

+ Hệ số sử dụng đất ≤ 3,2 lần;

- Đối với nhà ở biệt thự, nhà vườn:

- + Mật độ xây dựng $\leq 60\%$;
- + Chiều cao: ≤ 3 tầng ($\leq 14\text{m}$);
- + Hệ số sử dụng đất $\leq 1,8$ lần;
- Đối với nhà ở kết hợp thương mại:

- + Mật độ xây dựng $\leq 80\%$;
- + Chiều cao: ≤ 5 tầng ($\leq 22\text{m}$);
- + Hệ số sử dụng đất $\leq 4,0$ lần.

- Đối với nhà ở chung cư:

- + Mật độ xây dựng $\leq 60\%$;
- + Chiều cao: ≤ 5 tầng ($\leq 22\text{m}$);
- + Hệ số sử dụng đất $\leq 3,0$ lần.

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

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
- Chiều cao: ≤ 3 tầng ($\leq 14\text{m}$);
- Hệ số sử dụng đất $< 1,2$ lần;
- Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

c) Đất thương mại, dịch vụ:

- Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$; Riêng khu đất ký hiệu TMDV.13 và TMDV.14: $\leq 60\%$.

- Chiều cao: ≤ 5 tầng ($\leq 22\text{m}$).
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,5$ lần.
- Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

d) Công trình dịch vụ du lịch:

- Mật độ xây dựng: $\leq 25\%$. Riêng các khu dịch vụ du lịch đường Lương Quán $\leq 30\%$.

- Chiều cao: ≤ 3 tầng ($\leq 14\text{m}$).
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,75$ lần.
- Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ; Lùi $\geq 25\text{m}$ so với mép bờ sông Hương.

e) Khu vực các công trình tôn giáo và tín ngưỡng:

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
- Chiều cao: ≤ 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.

f) 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:
- + Mật độ xây dựng: $\leq 5\%$;
- + Chiều cao: ≤ 01 tầng ($\leq 6m$);
- + Hệ số sử dụng đất $< 0,05$ lần.
- Đối với đất thể dục thể thao và khu vui chơi giải trí:
- + Mật độ xây dựng: $\leq 15\%$;
- + Chiều cao: ≤ 02 tầng ($\leq 12m$);
- + Hệ số sử dụng đất $\leq 0,3$ lần.
- + Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ.

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

- Mật độ xây dựng: $\leq 20\%$ (tùy thuộc công nghệ của từng loại công trình hạ tầng kỹ thuật);
- Chiều cao xây dựng: ≤ 2 tầng ($\leq 12m$).

10. Về điều kiện tách thửa đất đối với khu ở:

a) Đối với khu ở chính trang:

- Đối với nhà vườn đặc trưng: Việc tách thửa tuân thủ theo quy định quản lý xây dựng nhà vườn Huế trên địa bàn thành phố Huế.
- Đối với nhà ở thuộc khu dân cư chính trang:
 - + Đối với nhà ở hiện trạng (từ đường Bùi Thị Xuân đến sông Hương): tuân thủ quy định quản lý đồ án quy hoạch chi tiết hai bờ sông Hương;
 - + Đối với nhà ở hiện trạng (phía Tây từ đường Huyền Trân Công Chúa đến trục Bắc Nam 36m: thửa được hình thành sau khi tách có diện tích $\geq 100 m^2$ (trong đó kích thước cạnh mặt tiền $\geq 5m$, kích thước cạnh tiếp giáp với cạnh mặt tiền $\geq 15m$);
 - + Đối với nhà ở hiện trạng thuộc làng Nguyệt Biều: thửa được hình thành sau khi tách có diện tích $\geq 500 m^2$ (trong đó kích thước cạnh mặt tiền $\geq 10m$, kích thước cạnh tiếp giáp với cạnh mặt tiền $\geq 15m$);
 - + Riêng đối với dân cư hai bên sông Cồ thuộc làng Nguyệt Biều và toàn bộ làng Lương Quán, thửa được hình thành sau khi tách có diện tích $\geq 1.000 m^2$ (trong đó kích thước cạnh mặt tiền $\geq 10m$, kích thước cạnh tiếp giáp với cạnh mặt tiền $\geq 15m$).

b) Đối với khu ở phát triển mới:

Đối với khu ở phát triển mới: gồm nhà ở liền kề và nhà vườn, biệt thự xây mới (thuộc khu vực phát triển mới), thực hiện theo yêu cầu cụ thể của các đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, cụ thể:

- + Nhà ở liền kề, shophouse: diện tích tối thiểu từ 120m²;
- + Nhà ở biệt thự: diện tích tối thiểu từ 200m².

c) *Đối với nhà ở tái định cư*: Thực hiện theo quy định hạn mức tái định cư được phê duyệt.

11. 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 khống chế cho toàn khu vực lập quy hoạch từ +3,0 m đến +22,5 m (có thể chống được lũ tiểu mãn ở tần suất P=5%). Riêng đối với khu dân cư hiện trạng, cao độ nền theo hiện trạng, cao độ nền xây dựng tối thiểu là +2,8m, tối đa là +3,1m.

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 3 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1 (khu vực làng Lương Quán);

+ Lưu vực 2 (khu vực làng Nguyệt Biều);

+ Lưu vực 3 (khu vực phía Đông khu quy hoạch) là hệ thống thoát nước hoàn toàn riêng biệt.

- Hướng thoát nước toàn khu vực: Hướng thoát chung thoát về hướng Tây Bắc ra sông Hương qua một số cống băng đường Bùi Thị Xuân.

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

c) Giao thông:

- Mạng lưới giao thông đô thị gồm: Giao thông đối ngoại (đường Bùi Thị Xuân, đường Lương Quán nối dài, đường quy hoạch cảnh quan Đông - Tây) và giao thông đối nội với mặt cắt ngang như sau:

+ Mặt cắt 1-1 (trục chính đô thị, bố trí đường đi xe đạp riêng): Lộ giới 36,0m (3,5m + 2,5m + 10,5m + 3m + 10,5m + 2,5m + 3,5m).

+ Mặt cắt 2-2 (trục kết nối trung tâm thành phố, bố trí đường đi xe đạp riêng): Lộ giới 26,0m (3,0m+1,5m+7,5m+2,0m + 7,5m+1,5m+3,0m).

+ Mặt cắt 3-3 (đường Lương Quán kết hợp đường đi xe đạp): Lộ giới 26,0m (2,5m +4,0m + 4,5m + 10,5m + 4,5m).

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

+ Mặt cắt 5-5 (đường Ngô Hà, đường kết nối liên khu vực): Lộ giới 16,5m (4,5m +7,5m + 4,5m).

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

+ Mặt cắt 7-7 (đường Huyền Trân Công Chúa và trục kết nối trung tâm thành phố đoạn qua làng Lương Quán, bố trí đường đi xe đạp riêng): Lộ giới 19,5m (3,0m +1,5m +10,5m +1,5m + 3,0m).

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

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

+ Mặt cắt 10-10: Lộ giới 12,0m (3,0m +6,0m + 3,0m).

+ Mặt cắt 11-11: Lộ giới 10,5m (2,0m +5,5m + 3,0m).

+ Đối với các đường kiệt hiện trạng trong khu dân cư: tối thiểu 3,5m.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng các khu vực bãi đỗ xe tại các vị trí thích hợp như khu trung tâm công cộng, khu dịch vụ du lịch, khu thể dục thể thao, khu quảng trường, công viên cây xanh. Tổng diện tích 3,87 ha.

- Bến thuyền: Quy hoạch 05 bến thuyền du lịch tại các vị trí:

+ Khu vực sông Hương tại Long Thọ phục vụ du lịch các di tích Hồ Quyền, Điện Voi Ré, Thành Lò;

+ Khu vực quảng trường ven sông Hương;

+ Khu vực không gian Trịnh Công Sơn;

+ Khu vực dọc sông Hương phục vụ các khu du lịch ven sông;

+ Bến thuyền phục vụ khách du lịch thuộc khu vực sông Cổ.

- Cầu đô thị: Nâng cấp cầu Long Thọ, bố trí 02 cầu qua sông Cổ trên đường Lương Quán và 03 cầu cảnh quan trên các trục giao thông trong khu dân cư.

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 4.800m³/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 hiện trạng D400 trên đường Bùi Thị Xuân và D280 trên đường Ngô Hà.

- 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: 1.500 kWh/người.năm.

- Chỉ tiêu phụ tải điện sinh hoạt: 450 W/người. Các nhu cầu dùng điện khác tính toán theo tiêu chuẩn quy định.

- Nguồn điện: Nguồn điện được lấy từ trạm biến áp trung gian Trạm biến áp trung gian 110Kv Huế I (E6) 2x40MVA tại Vạn Niên, phường Thủy Biều, thành phố Huế. Hạ cấp trung thế 22KV, hạ thế 0,4KV đi nổi trên các cột BTLT hiện tại thành đi ngầm trên tuyến Bắc Nam 36m và đường quy hoạch Lương Quán nổi dài.

- 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 khu ở mới và các khu trung tâm. Xây dựng mới 15 trạm biến áp (công suất 24/0,4KVA) phân bố rải rác trong khu vực quy hoạch. Đồng thời nâng tải các trạm biến áp tại các vị trí hiện tại để có nhu cầu phụ tải phù hợp với quy mô dân số và các chức năng sử dụng khu vực lập quy hoạch.

- 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.

f) Thoát nước thải, vệ sinh môi trường và nghĩa trang:

- Thoát nước thải:

Đối với khu cũ hiện trạng: hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước nửa riêng có cống bao thu gom nước thải, nước thải được dẫn về trạm xử lý nước thải của thành phố đặt ở khu đô thị mới An Vân Dương.

Đối với khu mới: hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng, nước thải sau khi thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải của thành phố đặt ở khu đô thị mới An Vân Dương.

- Vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu rác thải là 1,3 kg/người ngày, tỷ lệ thu gom 100%. Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định. Trong giai đoạn đầu, chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Phú Sơn, thị xã Hương Thủy, về lâu dài chất thải rắn sinh hoạt sẽ được thu gom và vận chuyển để xử lý tại nhà máy xử lý rác thải sinh hoạt để xử lý theo quy định.

- Nghĩa trang: Không hình thành nghĩa trang trong khu vực quy hoạch. Nghĩa địa hiện có phải khoanh vùng, đóng cửa và từng bước di dời về các khu nghĩa trang thành phố theo quy hoạch.

g) Quy hoạch 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.

- Hệ thống thông tin liên lạc: 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.

12. 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 01:2021/BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 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.

13. Các dự án ưu tiên đầu tư:

a) Đầu tư xây dựng công viên, quảng trường lễ hội, tuyến đường cảnh quan dọc bờ sông Hương, sông Cồ 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: đường Bùi Thị Xuân, đường Lương Quán, trục cảnh quan 26m kết nối đường Lê Ngô Cát,...; Các dự án đầu tư chiến lược: Cầu, bến thuyền,... và các trục giao thông chính trong khu vực. Đầu tư nạo vét, khơi thông sông Cồ, sông Hương qua khu quy hoạch nối tới Bàu Hồ và kênh dọc đường Long Thọ.

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.

e) Lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) cụ thể hóa các nội dung của đồ án quy hoạch phân khu Khu vực Thủy Biều.

f) Kêu gọi đầu tư các quỹ đất có thể khai thác dự án theo quy hoạch tại các khu vực Long Thọ, Lương Quán,...

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, Nông nghiệp và phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Huế; Chủ tịch UBND phường Thủy Biều 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**

Nguyễn Văn Phương