

Số: 950/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 10 tháng 5 năm 2016

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000)  
khu vực Hương Long, 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 Quy hoạch đô thị 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 lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng về việc Quy định hồ sơ của từng loại 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 54/2010/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2010 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế quy định về phân công, phân cấp và uỷ quyền công tác quy hoạch xây dựng – kiến trúc công trình trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 2671/QĐ-UBND ngày 02 tháng 12 năm 2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) khu vực Hương Long, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2215/TĐ-SXD ngày 18 tháng 12 năm 2015,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) khu vực Hương Long, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung sau:

**1. Phạm vi nghiên cứu:** Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Hương Long, thành phố Huế; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc, Tây giáp thị xã Hương Trà.
- Phía Nam giáp sông Hương.
- Phía Đông giáp phường An Hòa và phường Kim Long, thành phố Huế.

**2. Quy mô:**

- Đất đai: Diện tích khu vực quy hoạch là 708,77ha.
- Dân số:
  - Dân số hiện trạng: 12.000 người.
  - Dân số quy hoạch: 29.295 người.

**3. Tính chất:** Là khu vực đô thị bao gồm các khu dân cư được nâng cấp cải tạo, chỉnh trang kết hợp với phát triển mới gắn kết hài hòa với các khu công viên, thể dục thể thao, công trình dịch vụ công cộng, dịch vụ du lịch.



#### 4. Các chỉ tiêu cơ bản:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Diện tích đất đơn vị ở:  $\geq 8\text{m}^2/\text{người}$ .
- Đất cây xanh công cộng trong đơn vị ở:  $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$ .
- Đất công trình dịch vụ công cộng đô thị:  $\geq 4\text{m}^2/\text{người}$ .
- Chỉ tiêu sử dụng đất các công trình giáo dục:  $\geq 15\text{m}^2/\text{chỗ}$ .

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: 2.100 kWh/người/năm.
- Cấp nước: 150÷180 lít/người/ngày.đêm.
- Thoát nước thải: 80÷95% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
- Rác thải sinh hoạt: 1,3kg/người/ngày. Tỷ lệ thu gom rác thải sinh hoạt là 100%.

#### 5. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>		<b>253,03</b>	<b>35,70</b>
a	Đất ở chỉnh trang, hiện trạng	OH	172,10	24,27
b	Đất ở xây dựng mới			
	- Đất ở biệt thự, nhà vườn	OB	54,83	7,74
	- Đất ở liên kế	OL	14,85	2,10
c	Đất ở chung cư	OC	11,25	1,59
<b>2</b>	<b>Đất trụ sở cơ quan, văn phòng</b>	CQ	<b>3,73</b>	<b>0,53</b>
<b>3</b>	<b>Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp</b>		<b>62,27</b>	<b>8,79</b>
	Đất thương mại, dịch vụ	CC	62,27	8,79
<b>4</b>	<b>Đất công trình sự nghiệp và đất sử dụng vào mục đích công cộng</b>		<b>349,96</b>	<b>49,38</b>
a	Đất công trình giáo dục	SN	11,76	1,66
	- Đất trường mầm non	SN	2,42	0,34
	- Đất trường tiểu học	SN	3,29	0,46
	- Đất trường trung học cơ sở	SN	3,03	0,43
	- Đất trường trung học phổ thông	SN	3,02	0,43
b	Đất công trình văn hoá	SN	2,10	0,30
c	Đất công trình y tế	SN	10,00	1,41
d	Đất giao thông		143,43	20,24
đ	Đất công viên cây xanh – TDTT	CX	182,67	25,77
<b>5</b>	<b>Đất tôn giáo</b>	TG	<b>6,46</b>	<b>0,91</b>
<b>6</b>	<b>Đất tín ngưỡng</b>	TN	<b>0,55</b>	<b>0,08</b>
<b>7</b>	<b>Đất mặt nước</b>		<b>32,54</b>	<b>4,59</b>
<b>8</b>	<b>Đất dự trữ phát triển</b>		<b>0,23</b>	<b>0,03</b>
	<b>Tổng cộng</b>		<b>708,77</b>	<b>100,00</b>

## **6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan**

a) Phân khu chức năng: Khu quy hoạch được phân thành 03 vùng cảnh quan chính: Vùng phát triển đô thị mới, vùng dân cư cải tạo, chỉnh trang và vùng bảo tồn thiên nhiên và di tích; Với hệ thống các khu chức năng chính như sau:

- Khu vực cửa ngõ và trung tâm đô thị: bố trí ở phía Bắc, kết nối với đường vành đai 2 (đường Nguyễn Hoàng) và đường Nguyễn Văn Linh nối dài.

- Khu dân cư:

+ Khu đất ở hiện trạng, chỉnh trang bao gồm: các khu vực dân cư đã ổn định, chủ yếu tập trung ở phía Nam khu quy hoạch và khu vực gần sông Bạch Yến.

+ Khu đất ở xây dựng mới bao gồm: các khu vực nằm ở phía Tây Bắc khu quy hoạch, phía Tây đường Nguyễn Hoàng (nối dài) và đường quy hoạch (mặt cắt 2-2 có lộ giới 36,0m, mặt cắt 3-3 có lộ giới 27,0m và mặt cắt 5-5 có lộ giới 19,5m).

- Khu công trình công cộng bao gồm: Các trụ sở cơ quan, văn hoá, y tế, giáo dục và các công trình thương mại, dịch vụ.

- Khu cây xanh – công viên: Khu cây xanh sinh thái núi Bắp và núi Vô Vi, khu cây xanh cảnh quan dọc sông Hương và các khu công viên cây xanh được bố trí trong các khu chức năng.

- Khu bảo tồn, phát huy giá trị văn hóa chùa Thiên Mụ.

b) Tổ chức không gian:

- Không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực quy hoạch được hình thành trên cơ sở các yếu tố đặc trưng của khu vực, khai thác hiệu quả các tuyến giao thông chính hiện có. Các phân khu chức năng được bố trí đảm bảo liên kết bằng các hệ thống giao thông kết nối.

- Khu dân cư chỉnh trang khuyến khích xây dựng theo mô hình nhà ở kết hợp dịch vụ du lịch. Mở rộng đường ngõ xóm nhằm cải thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu ở. Tổ chức sắp xếp, tái định cư tại chỗ cho các hộ dân cư, dành quỹ đất để bố trí các sân thể dục thể thao, vườn hoa cho các nhóm nhà ở. Khuyến khích xây dựng nhà có vườn, hạn chế xây dựng nhà ở kiểu chia lô mật độ xây dựng cao.

- Sông Bạch Yến và các khe nước hiện trạng được chỉnh trang, nạo vét nhằm đảm bảo thoát nước cho toàn khu vực, đồng thời tạo môi trường cảnh quan. Hai bên hệ thống khe bố trí kè chắn kết hợp các dải, thảm cây xanh nhằm bảo vệ mặt nước và chống sạt lở.

- Khu vực công viên cây xanh: ưu tiên cho các hoạt động vui chơi giải trí, nghỉ ngơi và các dịch vụ có quy mô nhỏ. Tổ chức các vườn hoa, bể cảnh kết hợp với đường dạo.

- Các công trình di tích lịch sử văn hoá đã được xếp hạng cũng như các công trình đình, chùa, miếu và một số nhà thờ họ tộc được bảo tồn, tôn tạo theo đúng quy định.

- Hệ thống trung tâm của khu quy hoạch: Các trung tâm cấp phường, các khu ở với hệ thống các công trình dịch vụ thiết yếu, công trình hạ tầng xã hội như trường học, vườn hoa,... đảm bảo bán kính phục vụ.

- Hệ thống trục không gian được hình thành theo các trục giao thông chính:

+ Các tuyến đường Nguyễn Hoàng (nổi dài), Nguyễn Văn Linh (nổi dài), Nguyễn Phúc Nguyên và đường quy hoạch (có lộ giới 36,0m) tạo thành các trục cảnh quan chủ đạo của khu quy hoạch đồng thời là trục giao thông chính đô thị kết nối khu vực dân cư hiện có và khu dân cư phát triển mới, kết nối khu vực với các khu vực xung quanh.

d) Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Đối với khu ở:

+ Nhà ở hiện trạng chỉnh trang, nhà ở liên kế: tầng cao xây dựng  $\leq 04$  tầng; mật độ xây dựng (net-tô)  $\leq 80\%$ .

+ Nhà ở biệt thự, nhà vườn: tầng cao xây dựng  $\leq 03$  tầng; mật độ xây dựng (net-tô)  $\leq 55\%$ .

+ Khu chung cư: tầng cao xây dựng tối đa  $\leq 12$  tầng, mật độ xây dựng thuần (net-tô)  $\leq 40\%$

- Đối với các công trình thương mại, dịch vụ: tầng cao xây dựng tối đa  $\leq 05$  tầng, mật độ xây dựng thuần (net-tô)  $\leq 50\%$ ; riêng tại các vị trí điểm nhấn của khu vực quy định tầng cao xây dựng tối đa  $\leq 15$  tầng, mật độ xây dựng thuần (net-tô)  $\leq 45\%$ .

- Đối với công trình trụ sở cơ quan, văn phòng: tầng cao xây dựng tối đa  $\leq 05$  tầng, mật độ xây dựng thuần (net-tô)  $\leq 50\%$ ; riêng tại các vị trí điểm nhấn của khu vực quy định tầng cao xây dựng tối đa  $\leq 12$  tầng, mật độ xây dựng thuần (net-tô)  $\leq 40\%$ .

- Đối với công trình giáo dục: tầng cao xây dựng tối đa  $\leq 03$  tầng; mật độ xây dựng thuần (net-tô)  $\leq 40\%$ .

- Đối với công trình y tế, văn hóa: tầng cao xây dựng tối đa  $\leq 03$  tầng, mật độ xây dựng thuần (net-tô)  $\leq 40\%$ ; riêng đối với công trình trung tâm văn hóa phía Tây và phòng khám đa khoa tầng cao xây dựng tối đa  $\leq 05$  tầng.

- Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng: tầng cao xây dựng được căn cứ theo hiện trạng sử dụng, quy mô công trình và phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực; mật độ xây dựng thuần (net-tô)  $\leq 40\%$ .

- Đối với khu công viên - cây xanh: tầng cao xây dựng tối đa  $\leq 01$  tầng, mật độ xây dựng thuần (net-tô)  $\leq 05\%$ .

### **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a) Cao độ 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  $\geq +3,0m$ .

+ Đối với khu vực hiện trạng: Khi xây dựng các công trình mới phải phù hợp với cao độ tương ứng xung quanh, tận dụng địa hình đảm bảo cao độ không chế nền xây dựng  $\geq +3,0m$ .

+ Đối với khu vực xây dựng mới: Đảm bảo tuân thủ cao độ không chế nền xây dựng  $\geq +3,0\text{m}$  và có các giải pháp về ổn định nền, ổn định mái dốc, tôn trọng địa hình tự nhiên. Đối với các khu vực địa hình dốc có thể chia thành các thềm bậc, san gạt cục bộ theo dãy nhà, quy mô công trình.

b) Thoát nước mưa:

- Tổ chức hệ thống thoát nước mưa theo từng khu vực, hướng thoát theo địa hình về các khe, kênh tự nhiên đổ ra sông Bạch Yến và sông Hương.

- Khu vực nghiên cứu chia làm 3 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Nằm phía Bắc khu quy hoạch, hướng thoát nước mưa thoát trực tiếp ra Hói 5 Xã và hồ cảnh quan khu vực.

+ Lưu vực 2 (trong đó có các lưu vực nhỏ ký hiệu là 2, 3, 4, 5, 6 và 8): thuộc lưu vực thoát nước của sông Bạch Yến. Nước mưa một phần thoát vào hồ cảnh quan rồi thoát ra sông Bạch Yến qua hệ thống mương dẫn, một phần thoát trực tiếp ra sông Bạch Yến qua hệ thống công thoát nước.

+ Lưu vực 3 (ký hiệu lưu vực 7): Nằm ở phía Nam khu quy hoạch, hướng thoát ra sông Hương.

- Mạng lưới: phân tán theo các lưu vực, hình nhánh cây.

c) Giao thông:

- Đường Nguyễn Hoàng (nổi dài) (mặt cắt 1-1) có lộ giới 43,0m (6,0m + 10,5m + 10,0m + 10,5m + 6,0m) và dự kiến kết hợp với đường sắt trên cao.

- Đường Nguyễn Văn Linh (nổi dài) và đường quy hoạch (mặt cắt 2-2) có lộ giới 36,0m (6,0m + 10,5m + 3,0m + 10,5m + 6,0m).

- Đường quy hoạch (mặt cắt 3-3) có lộ giới 27,0m (6,0m + 15,0m + 6,0m).

- Đường Nguyễn Phúc Nguyên, đường Sư Vạn Hạnh và đường quy hoạch (mặt cắt 4-4) có lộ giới 23,0m (4,5m + 14m + 4,5m).

- Đường quy hoạch (mặt cắt 5-5) có lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

- Đường Lý Nam Đế và đường quy hoạch (mặt cắt 6-6) có lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

- Đường kiệt hiện trạng: đường kiệt thông có lộ giới  $\geq 4,5\text{m}$  và kiệt cụt có lộ giới  $\geq 3,0\text{m}$ .

- Các công trình phục vụ giao thông: Giao thông tĩnh được bố trí nằm trên trục đường, các khu trung tâm đô thị, khu công cộng, khu vui chơi giải trí, đáp ứng nhu cầu của bản thân công trình và khu vực.

d) Cấp nước:

+ Giai đoạn đầu: 150 lít/người/ngày.đêm.

+ Giai đoạn dài hạn: 180 lít/người/ngày.đêm.

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

- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống cấp nước thành phố Huế.

- 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 hỏa được bố trí đảm bảo khoảng cách theo quy định.

đ) 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.

- Nguồn điện: Nguồn điện từ hệ thống cấp điện xuất tuyến từ trạm biến áp 110kV Huế 2 (E7); dự kiến nâng công suất lên 2x63MVA.

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: mạng điện sẽ được cải tạo và xây dựng mới 2 tuyến 22kV mạch kép cung cấp cho khu vực thiết kế.

+ Lưới điện hạ thế, sử dụng cáp ngầm dọc theo các tuyến giao thông trong khu vực xây dựng đô thị mới và bố trí nổi trong khu dân cư hiện trạng.

- 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.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Từng bước xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống nước mưa, đảm bảo tự chảy. Nước thải của các công trình cần được xử lý cục bộ đúng quy cách, tiến tới thu gom đầu nối vào hệ thống thoát nước thải thành phố tương lai.

- 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 của khu vực.

g) Hệ thống thông tin liên lạc: 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.

## **8. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

a) Bảo vệ môi trường nguồn nước:

- Sông, 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 sông, hồ, khe, kênh đã được quy hoạch; hạn chế tối đa việc san lấp hồ trong khu vực.

- Không được đổ đất, đá, cát, sỏi, chất thải rắn và nước thải chưa qua xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường vào nguồn nước mặt của hồ, ao, kênh, mương.

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 bến xe và các nơi công cộng khác phải bố trí các nhà vệ sinh công cộng tại các vị trí thích hợp.

Ngoài những quy định nêu trên, các quy định khác tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01:2008/BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và QCVN 07:2010/BXD ngày 05 tháng 02 năm 2010 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

#### **9. Các dự án ưu tiên đầu tư:**

a) Triển khai xây dựng các tuyến giao thông chính bao gồm: đường Nguyễn Hoàng (nổi dài), Nguyễn Văn Linh (nổi dài) và các trục giao thông chính trong khu vực.

b) Cải tạo tuyến 35KV hiện có thành 22KV đi trạm trung gian An Hòa; Nâng cấp một số tuyến cấp điện, cấp nước cho các khu dân cư hiện có.

c) 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 thể dục thể thao, trường học,...

d) Lập các quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) nhằm cụ thể hóa các nội dung của đồ án này.

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giao trách nhiệm cơ quan liên quan thực hiện các công việc sau:

1. UBND thành phố Huế phối hợp đơn vị tư vấn hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

2. UBND thành phố Huế chuyển giao các bản vẽ quy hoạch được duyệt đến các cơ quan liên quan (bao gồm: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông Vận tải, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Huế, UBND phường Hương Long).

3. Sở Xây dựng, UBND thành phố Huế, UBND phường Hương Long và các Sở, ban, ngành liên quan thực hiện chức năng 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.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành 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, Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Công Thương; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Huế; Chủ tịch UBND phường Hương Long 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;
- VP: LĐ;
- Lưu VT, XD, ĐC, GT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Cao**