



VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG THỪA THIÊN HUẾ

Địa chỉ: 03 Phạm Hồng Thái – Thành phố Huế  
Điện thoại: 84. 054. 3830703 – Fax: 84. 054. 3830703  
Email: [vqhd@thuathienhue.gov.vn](mailto:vqhd@thuathienhue.gov.vn)

# THUYẾT MINH TÓM TẮT

**QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2000) PHƯỜNG HƯƠNG VẤN  
THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ  
(Tài liệu lấy ý kiến cộng đồng dân cư)**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

\*\*\*\*\*

## THUYẾT MINH TÓM TẮT

QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2000) PHƯỜNG HƯƠNG VĂN  
THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ  
(Tài liệu lấy ý kiến cộng đồng dân cư)

CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ  
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ  
THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ

CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH  
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG



Thừa Thiên Huế, năm 2023

## Mục lục:

I. GIỚI THIỆU CHUNG: .....	4
I.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:.....	4
I.2. Mục tiêu:.....	6
II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG KHU VỰC XÂY DỰNG VÀ XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT: .....	6
II.1. Phạm vi lập quy hoạch:.....	6
II.2. Quy mô lập quy hoạch: .....	6
II.3. Hiện trạng sử dụng đất: .....	7
II.4. Hiện trạng về hạ tầng kỹ thuật: .....	8
II.5. Xác định sơ bộ các vấn đề cần giải quyết:.....	9
III. CÁC TIỀM ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ:.....	10
III.1. Quy mô và tính chất:.....	10
III.2. Các chỉ tiêu quy hoạch chính:.....	11
IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT: .....	12
IV.1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu vực nghiên cứu: .....	12
IV.2. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết toàn khu vực nghiên cứu: .....	13
V. QUY HOẠCH GIAO THÔNG: .....	17

# THUYẾT MINH TÓM TẮT

## QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2000) PHƯỜNG HƯƠNG VĂN THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

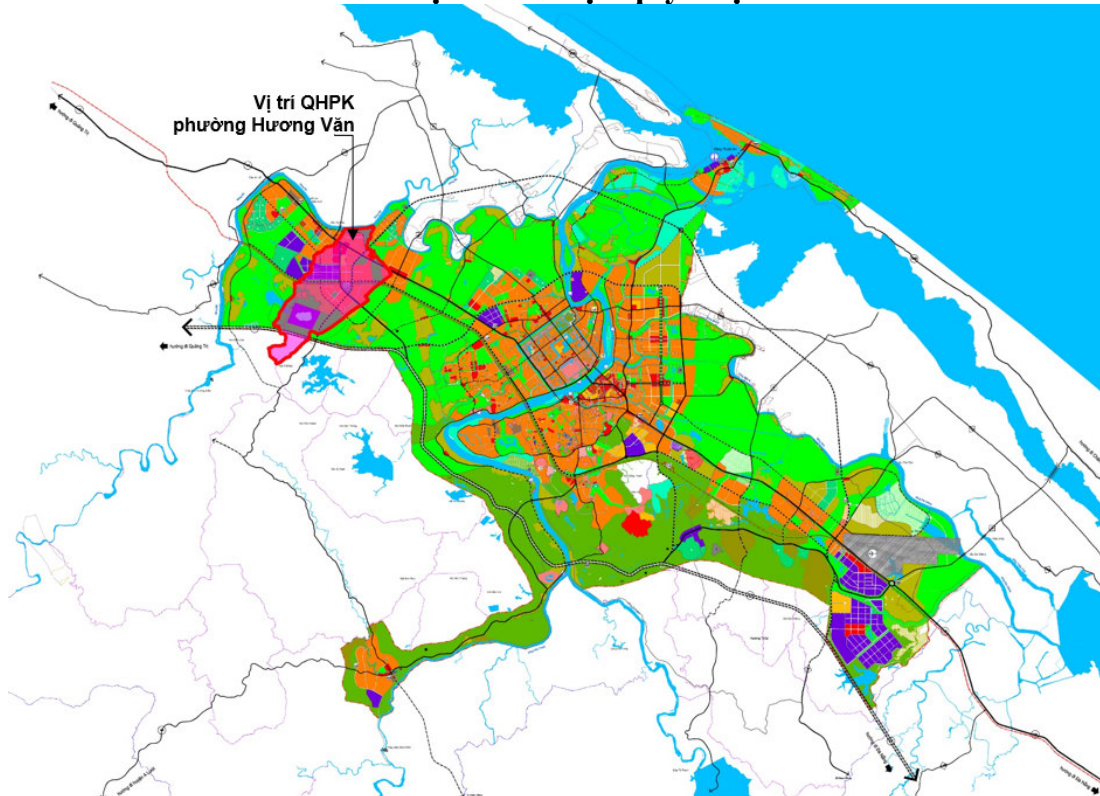
(Tài liệu lấy ý kiến cộng đồng dân cư)

### I. GIỚI THIỆU CHUNG:

#### I.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

Hương Trà là thị xã đồng bằng của tỉnh Thừa Thiên Huế, là cửa ngõ phía Bắc của thành phố Huế, nằm ở trên tuyến giao thông quan trọng như Quốc lộ 1A, đường sắt Bắc - I am, đường Tránh phía Tây thành phố Huế. Cùng với thị xã Hương Thủy, Phú Vang tạo thành 3 cực của tam giác vệ tinh đô thị của thành phố Huế. Hương Trà có tổng diện tích tự nhiên 51.747,07 ha; dân số 117.308 người; mật độ dân số 226,86 người/km<sup>2</sup> (thống kê năm 2019). Trên địa bàn thị xã có bờ biển dài 7km, Quốc lộ 1A chạy qua dài 12km song song với tuyến đường sắt Bắc - I am, đường Tránh phía Tây thành phố Huế đi qua địa bàn dài 19km, có tuyến Quốc lộ 49A nối với các huyện miền núi A Lưới, Quốc lộ 49B nối các xã miền biển, các đường Tỉnh lộ 8A, 8B, Tỉnh lộ 4, Tỉnh lộ 16. Có 2 sông lớn: sông Bồ và sông Hương; phá Tam Giang rộng 700ha.

#### <Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch>



Phường Hương Văn nằm về phía Đông Bắc của thị xã Hương Trà, phía Đông và phía I am giáp phường Hương Xuân, phía Tây giáp phường Hương Vân, phía Bắc giáp phường Tứ Hạ và xã Quảng Phú huyện Quảng Điền. Toàn phường có diện

tích 1.416,93 ha, dân số 10.719 người (số liệu thống kê năm 2020). Theo định hướng phát triển của 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, khu vực phường Hương Văn cùng với các khu vực thuộc phường Tứ Hạ và phường Hương Xuân sẽ là vùng lõi trung tâm của đô thị thị xã Hương Trà, là đô thị phụ trợ 3 của đô thị trung tâm (bao gồm khu vực thành phố Huế hiện nay và khu đô thị mới An Vân Dương) có định hướng phát triển đô thị chính là tăng cường chức năng công nghiệp với trung tâm là khu công nghiệp Tứ Hạ; cung cấp dịch vụ công cộng cho khu vực thị xã Hương Trà. Ngoài ra, theo các định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Thừa Thiên Huế và thị xã Hương Trà, khu vực trung tâm của thị xã Hương Trà sẽ được dịch chuyển dần về phía phường Hương Văn nhằm khai thác vị thế về vị trí địa lý, khai thác tốt các lợi thế về giao thông và quỹ đất phát triển đô thị.

Trong những năm gần đây, khu vực phường Hương Văn đã được nhà nước ưu tiên đầu tư các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đặc biệt là hệ thống giao thông quốc gia như Quốc lộ 1A, đường tránh phía Tây thành phố Huế và đường sắt Bắc - Nam, ... sẽ là điều kiện thuận lợi tác động mạnh đến hướng phát triển của địa phương trong những năm tới.

Phường Hương Văn có tốc độ tăng trưởng cao về kinh tế và phát triển dân số. Trong thời gian vừa qua, UBND thị xã Hương Trà đã và đang từng bước triển khai lập các quy hoạch thành phần, các dự án quy hoạch chuyên ngành nhằm tạo cơ sở cho các dự án đầu tư xây dựng, tạo đà phát triển về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời nâng cao giá trị kinh tế đất, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Hiện tại, khu vực trung tâm phường Hương Văn đã được lập quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) với diện tích 182,0 ha (được UBND thị xã Hương Trà phê duyệt tại Quyết định số 1022/QĐ-UBND ngày 06/10/2017). Mục tiêu chính của đề án quy hoạch là định hình khu vực đô thị trung tâm, tạo cơ sở pháp lý để quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch tại khu vực trung tâm của phường. Ngoài ra, trong phạm vi phường Hương Văn còn có một số quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, thực hiện nhưng tỷ lệ lấp đầy quy hoạch chiếm tỷ lệ rất nhỏ, chủ yếu là phát triển các khu dân cư xây dựng mới nhằm tạo quỹ đất, góp phần chỉnh trang đô thị, tạo nguồn thu ngân sách để tái đầu tư tại địa phương và các khu vực tái định cư cho các hộ dân trong phạm vi giải phóng mặt bằng xây dựng một số khu vực trên địa bàn phường. Các khu vực quy hoạch chi tiết chưa được nghiên cứu một cách đồng bộ và mang tính tổng thể khu vực nên chưa khai thác hết tiềm năng và thế mạnh của địa phương trong sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội.

Bên cạnh đó, khu vực Tứ Hạ - Hương Văn được xác định là nơi tập trung các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của thị xã Hương Trà với các loại hình phát triển chủ đạo là công nghiệp xanh, công nghiệp sạch cũng như khai thác thế mạnh của địa phương về sản xuất vật liệu xây dựng. Hiện nay, ngoài khu công nghiệp Tứ Hạ bước đầu được hình thành theo quy hoạch, định hướng của thị xã Hương Trà trong tương lai sẽ hình

thành thêm các cụm công nghiệp, các khu vực tiêu thụ công nghiệp nhằm giải quyết các vấn đề về phát triển kinh tế, tăng lao động, xử lý ô nhiễm môi trường đối với các nhà máy, cơ sở sản xuất gần khu dân cư nên cần có bước nghiên cứu lập quy hoạch cụ thể để tạo cơ sở pháp lý từng bước giải quyết các vấn đề trên.

I hằm phủ kín quy hoạch phân khu trên địa bàn thị xã Hương Trà, phát triển và hoàn thiện về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; khai thác quỹ đất một cách có hiệu quả, hợp lý, đồng bộ phát huy được tiềm năng, thế mạnh của địa phương; giải quyết các vấn đề về ô nhiễm môi trường, tránh đầu tư và xây dựng nhỏ lẻ, manh mún; tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý quy hoạch, xây dựng của chính quyền địa phương, cũng như tạo điều kiện thuận lợi trong xây dựng của người dân thì việc lập Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hương Văn với phạm vi quy hoạch là toàn bộ diện tích tự nhiên của phường, trên cơ sở mở rộng Quy hoạch phân khu Khu trung tâm phường Hương Văn đã được phê duyệt là điều hết sức cần thiết.

### **I.2. 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; đề án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tứ Hạ, huyện Hương Trà đến năm 2020 định hướng đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt và phù hợp với mục tiêu và định hướng phát triển kinh tế xã hội của thị xã Hương Trà.

- Định hướng phân khu chức năng, không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị loại IV.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng theo quy hoạch, thực hiện kêu gọi các nhà đầu tư, triển khai lập các quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư xây dựng công trình.

## **II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG KHU VỰC XÂY DỰNG VÀ XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT:**

### **II.1. Phạm vi lập quy hoạch:**

Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Hương Văn, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông và phía ắ am giáp phường Hương Xuân;
- Phía Tây giáp phường Hương Vân;
- Phía Bắc giáp phường Tứ Hạ và xã Quảng Phú huyện Quảng Điền.

### **II.2. Quy mô lập quy hoạch:**

- Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch là: 1.416,93 ha (Theo số liệu thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất phân theo đơn vị hành chính thị xã Hương Trà đến ngày 31/12/2022).

- Quy mô dân số (năm 2020): 10.719 người.

### II.3. Hiện trạng sử dụng đất:

a) Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất:

**<Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất phường Hương Văn>**

[Theo số liệu thống kê, kiểm kê định kỳ đến ngày 31/12/2022  
của Sở Tài nguyên và Môi trường]

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch (I+II)</b>	<b>1,416.93</b>	<b>100.00</b>
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>644.59</b>	<b>45.49</b>
1	Đất nhóm nhà ở	239.35	16.89
2	Đất y tế	0.26	0.02
3	Đất văn hóa	0.50	0.04
4	Đất thể dục thể thao	0.58	0.04
5	Đất giáo dục	3.45	0.24
-	<i>Đất trường THCS, tiểu học, mầm non</i>	<i>3.45</i>	<i>0.24</i>
6	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	45.48	3.21
7	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, SX VLXD	101.65	7.17
8	Đất đào tạo, nghiên cứu	0.60	0.04
9	Đất cơ quan, trụ sở	1.95	0.14
10	Đất khu dịch vụ	19.71	1.39
11	Đất di tích, tôn giáo	1.11	0.08
12	Đất an ninh	0.15	0.01
13	Đất quốc phòng	10.39	0.73
14	Đất giao thông	118.74	8.38
15	Đất nghĩa trang	86.65	6.12
16	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14.01	0.99
<b>II</b>	<b>Đất khác</b>	<b>772.34</b>	<b>54.51</b>
17	Đất sản xuất nông nghiệp	551.17	38.90
18	Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất)	147.53	10.41
19	Đất nuôi trồng thủy sản	7.18	0.51
20	Đất chưa sử dụng	20.88	1.47
21	Đất hồ, ao, đầm	14.53	1.03
22	Đất sông, suối, kênh, rạch	31.05	2.19

Tổng diện tích đất tự nhiên phường Hương Văn là: 1.416,93 ha. Trong đó:

- Diện tích đất xây dựng đô thị: 644,59 ha, chiếm tỷ lệ: 45,49% tổng diện tích đất tự nhiên.

- Diện tích đất nông nghiệp: 551,17 ha, chiếm tỷ lệ: 38,90% tổng diện tích đất tự nhiên.

- Diện tích đất phi nông nghiệp: 538,09 ha, chiếm diện tích 37,98% tổng diện tích đất tự nhiên.

- Diện tích đất chưa sử dụng: 20,88 ha, chiếm tỷ lệ: 1,47% tổng diện tích đất tự nhiên.

b) Đánh giá hiện trạng sử dụng đất:

- Quỹ đất phát triển đô thị còn nhiều, tập trung.

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị hiện trạng đạt 601 m<sup>2</sup>/người, vượt so với định mức khoảng 210m<sup>2</sup>/người. Lý do là diện tích đất ở đô thị trong quy hoạch xây dựng được thống kê bằng tổng diện tích đất ở đô thị cấp theo hạn mức + diện tích đất trồng cây lâu năm xen ghép trong thửa đất ở (*ký hiệu ODT trong bản đồ GIS*). Đây là vấn đề thường gặp ở các đô thị chính trang có các khu vực dân cư làng xóm. Kiến nghị trong giải pháp quy hoạch, các khu vực dân cư chính trang này vẫn được giữ nguyên cấu trúc và hình thái theo hiện trạng nhưng phải đề xuất về quy định quản lý riêng nhằm giữ được bản sắc đặc trưng của khu vực. Riêng đối với các khu dân cư mới áp dụng định mức sử dụng đất theo quy định. Vì vậy, đối với đô thị phường Hương Văn, thị xã Hương Trà, đất xây dựng đô thị giai đoạn quy hoạch được xác định bằng như sau:

$$S_{qh} = S_{ht} + S_m \text{ (ha)}$$

Trong đó:

+ **S<sub>qh</sub>**: Diện tích đất xây dựng đô thị giai đoạn quy hoạch.

+ **S<sub>ht</sub>**: Diện tích đất xây dựng đô thị hiện trạng (đặc trưng riêng từng đô thị).

+ **S<sub>m</sub>**: Diện tích đất xây dựng đô thị tương ứng với dân số phát triển mới của đô thị, được xác định theo định mức.

- Đất nghĩa địa chiếm diện tích lớn, nằm xen lẫn trong khu dân cư gây ô nhiễm môi trường. Cần có giải pháp từng bước di dời để dành quỹ đất cho các mục đích phát triển đô thị và góp phần tôn tạo cảnh quan môi trường.

- Các quỹ đất công cộng, văn hóa, dịch vụ thương mại, cây xanh công viên, TDTT, giao thông chiếm tỷ lệ thấp, cần nghiên cứu lại quy mô đảm bảo nhu cầu phục vụ và phù hợp với các tiêu chuẩn quy hoạch.

#### **II.4. Hiện trạng về hạ tầng kỹ thuật:**

a) Giao thông:

\* Giao thông đối ngoại:

- Đường bộ:

+ Quốc lộ 1A đã được đầu tư mở rộng rất thuận lợi liên hệ với các đô thị lân cận. Chiều dài qua khu vực quy hoạch khoảng 2,63km. Hiện trạng tuyến đường đạt tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng nên đường rộng 20,5m, mặt đường rộng 19,5m bằng bê tông nhựa.



+ Đường tránh phía Tây thành phố Huế có chiều dài qua khu vực quy hoạch khoảng 3,13 km. Hiện trạng tuyến đường đạt tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng, nền đường rộng 12,0m, mặt đường rộng 11,0m bằng bê tông nhựa.

+ Tỉnh lộ 16 có chiều dài qua khu vực quy hoạch khoảng 3,8km. Hiện trạng tuyến đường đạt tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng, nền đường rộng 11,5m, mặt đường rộng 7,0m bằng bê tông nhựa, bê tông xi măng. ả hiện đoạn đã xuống cấp trầm trọng.

- Đường sắt:

+ Tuyến đường sắt Bắc-ả am qua khu vực quy hoạch có chiều dài khoảng 3,4km. Hiện trạng tuyến đường sắt loại khổ đường sắt 1,0m đoạn đi qua phường Hương Văn, thị xã Hương Trà có nhà ga Văn Xá chủ yếu phục vụ chuyên chở hàng hóa vật liệu xây dựng như: xi măng, gỗ...

+ Đường thủy: Có thể tiếp bằng đường sông qua hệ thống sông Bồ. Tuy nhiên, hiện vẫn chưa có bến liên vùng tại khu vực quy hoạch.

\* Giao thông đối nội: Hệ thống giao thông đối nội trong khu vực quy hoạch đang từng bước được hoàn thiện, nền đường nhựa hoặc bê tông từ 3,5m - 10,5m. ả ngoài ra còn có hệ thống đường xóm, đường hẻm bằng bê tông rộng 2,0m – 5,0m.

b) Thoát nước:

- Thoát nước mưa: Theo địa hình tự nhiên, qua hệ thống kênh mương đổ ra sông Bồ.

- Thoát nước thải: Chưa có hệ thống thoát nước thải riêng.

c) ả ngập lụt:

- Đô thị vẫn còn bị ngập lụt đặc biệt tại khu vực TDP Giáp ả hát, khu vực đường trung tâm mới của phường.

- Cần có giải pháp mở rộng kênh mương hở, hói 7 xã và hệ thống cống rãnh khu vực quy hoạch nhằm đáp bảo phát triển đô thị bền vững.

## **II.5. Xác định sơ bộ các vấn đề cần giải quyết:**

- Phân tích đánh giá hiện trạng quỹ đất xây dựng, trên cơ sở đó đề xuất cơ cấu sử dụng đất cho phù hợp với quy hoạch chung, trong đó lưu ý phù hợp với quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đang thực hiện (đang trình BXD thẩm định).

- Giải quyết vấn đề ngập lụt ở địa phương.

- Xác định cụ thể các yêu cầu của quy hoạch về sử dụng đất đai, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, xác định rõ chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu kiến trúc - quy hoạch cho từng ô đất xây dựng trong phạm vi nghiên cứu.

- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan cho khu quy

hoạch trên cơ sở gắn kết hài hoà với cảnh quan chung của khu vực. Khai thác lợi thế về tiềm năng, thế mạnh của địa phương, cảnh quan tự nhiên hiện có... tạo các điểm nhấn kiến trúc tại vị trí cửa ngõ, ngã giao nhau, vị trí có điểm nhìn đẹp.

- Phân tích đánh giá hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ cho khu đất nghiên cứu xây dựng. Tổ chức mạng lưới giao thông đảm bảo sử dụng thuận tiện về đối nội cũng như đối ngoại.

- Đưa ra phương thức tổ chức không gian phát huy tối đa các điều kiện hiện trạng tự nhiên, điều kiện xã hội của phường Hương Văn.

- Rà soát, đánh giá các quy hoạch chung liên quan. Đề xuất các điều chỉnh phù hợp với các điều kiện hiện trạng và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Đề xuất quy hoạch cụ thể các cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp mới trên địa bàn khu vực quy hoạch đáp ứng các yêu cầu về di dời các nhà máy, cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường trong diện bắt buộc phải di dời cũng như làm cơ sở kêu gọi các nhà đầu tư.

- Khu vực trung tâm phường Hương Văn tuy đã có được lập QHPK, nhưng trong giai đoạn này cần được rà soát, phân tích và điều chỉnh những thay đổi, vướng mắc trong quá trình thực hiện quy hoạch.

- Đề xuất các loại hình tạo động lực phát triển đô thị.

### **III. CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ:**

#### **III.1. Quy mô và tính chất:**

##### **a) Quy mô:**

- Quy mô đất đai: Toàn bộ diện tích tự nhiên thuộc phường Hương Văn có diện tích 1.416,93 ha.

- Quy mô dân số quy hoạch đến năm 2030: Khoảng 20.000 người.

##### **b) Tính chất:**

- Là khu vực đô thị trung tâm của thị xã Hương Trà, một phần cửa ngõ dẫn vào trung tâm thành phố Huế được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Là khu vực xây dựng các công trình hành chính, y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao; các chức năng hỗ trợ cho khu trung tâm thị xã, công trình công cộng, dịch vụ thương mại, các khu dân cư chính trang và đất xây dựng các khu ở mới.

- Là khu vực xây dựng các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, tiểu thủ

công nghiệp và các khu đô thị dịch vụ công nghiệp phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương và khu vực lân cận.

- Là khu vực bảo tồn, tôn tạo cảnh quan thiên nhiên, không gian cảnh quan đô thị của khu vực.

### III.2. Các chỉ tiêu quy hoạch chính:

Căn cứ các chỉ tiêu không chế theo các đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 649/QĐ-TTg ngày 06 tháng 05 năm 2014; Các quy định của “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD”, đồ án dự kiến các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu như sau (áp dụng cho đô thị loại IV):

- Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật chính đối với khu dân dụng:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1.1	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	
1.1.1	Đất ở hiện trạng	m <sup>2</sup> /người	Khoảng 80
1.1.2	Đất ở mới	m <sup>2</sup> /người	28 - 45
1.2	Đất công cộng	m <sup>2</sup> /người	6
1.3	Đất giao thông	%	≥18
1.4	Bãi đỗ xe	m <sup>2</sup> /người	3,5
1.5	Đất cây xanh, công trình TĐTT	m <sup>2</sup> /người	10
<b>2</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
2.1	ả hà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 người	50
		m <sup>2</sup> đất/ học sinh	10
2.2	Trường tiểu học	hs/1000 người	65
		m <sup>2</sup> đất/học sinh	10
2.3	Trường Trung học cơ sở	hs/1000 người	55
		m <sup>2</sup> đất/ học sinh	10
2.4	Trường Trung học phổ thông	hs/1000 người	40
		m <sup>2</sup> đất/ học sinh	10
2.5	ả hà văn hóa	ha/công trình	0,5
2.6	Trạm y tế	m <sup>2</sup> /trạm	500
2.7	Chợ	Công trình/đơn vị ở	≥1
2.8	Thể dục thể thao		
	- Sân chơi	m <sup>2</sup> /người	0.5
	- Sân luyện tập	m <sup>2</sup> /người	0,5
		ha/công trình	0,3
	- Trung tâm TĐTT	ha/công trình	3,0
<b>3</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
3.1	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	L/ng.ngđ	180 - 200
3.2	Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	W/người	450 - 700

3.3	Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ	% phụ tải điện sinh hoạt	40
3.4	Tiêu chuẩn thoát nước thải	% cấp nước SH	≥90
3.5	Lượng rác thải bình quân	kg/ng ngđ	1,3
3.6	Tỷ lệ thu gom	%	100
3.7	Mật độ giao thông đô thị	km/km <sup>2</sup>	8 -10

- Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật khác tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

#### IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

##### IV.1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu vực nghiên cứu:

##### Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất đến năm 2030>

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Quy hoạch đến năm 2030	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch (I+II)</b>		<b>1,416.93</b>	<b>100.00</b>
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>		<b>1169.85</b>	<b>82.56</b>
1	Đất nhóm nhà ở		277.91	19.61
-	<i>Nhóm nhà ở hiện trạng</i>	<i>OH</i>	<i>239.91</i>	<i>16.93</i>
-	<i>Nhóm nhà ở quy hoạch</i>	<i>OM</i>	<i>38.00</i>	<i>2.68</i>
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	50.32	3.55
3	Đất y tế	YT	0.26	0.02
4	Đất văn hóa	VH	1.02	0.07
5	Đất thể dục thể thao	TT	15.53	1.10
6	Đất giáo dục (trường THCS, tiểu học, mầm non)	GD	5.05	0.36
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXC	33.92	2.39
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXH	18.53	1.31
9	Đất cây xanh chuyên dụng	CXD	155.23	10.96
10	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	Cả	189.55	13.38
11	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất VLXD	KCS	81.00	5.72
12	Đất đào tạo, nghiên cứu	ĐT	0.44	0.03
13	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	8.19	0.58
14	Đất khu dịch vụ	DV	97.43	6.88
15	Đất di tích, tôn giáo	DDT	1.06	0.07
16	Đất an ninh	AẢ	0.18	0.01

17	Đất quốc phòng	QP	4.66	0.33
18	Đất giao thông		165.19	11.66
19	Đất bãi đỗ xe	P	7.66	0.54
20	Đất nghĩa trang	ả T	51.05	3.60
21	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HT	5.67	0.40
<b>II</b>	<b>Đất khác</b>		<b>247.08</b>	<b>17.44</b>
22	Đất sản xuất nông nghiệp	ả ả	83.49	5.89
23	Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất)	RSX	102.96	7.27
24	Đất dự trữ phát triển	DTP	27.79	1.96
25	Đất hồ, ao, đầm	Mả H	11.92	0.84
26	Đất sông, suối, kênh, rạch	Mả S	20.92	1.48

## **IV.2. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết toàn khu vực nghiên cứu:**

### **(1) Đất nhóm nhà ở:**

Diện tích: Khoảng 277,91ha. Trong đó:

- *Đất nhóm nhà ở hiện trạng:*

+ Diện tích: Khoảng 239,91 ha.

+ Dân cư làng xóm hiện trạng được cải tạo chỉnh trang, gìn giữ cấu trúc truyền thống hiện có. Quy hoạch cải tạo, nâng cấp mở rộng mặt cắt các tuyến đường hiện trạng, bổ sung đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp tiêu chí đô thị loại 4.

- *Đất nhóm nhà quy hoạch:*

+ Diện tích: Khoảng 38,00 ha.

+ Hình thành và phát triển các khu dân cư mới kiểu mẫu tạo dựng bộ mặt đô thị và đáp ứng nhu cầu ở mới của người dân, tái định cư, đồng thời khai thác hiệu quả quỹ đất và tạo dựng nguồn thu ngân sách cho địa phương.

### **(2) Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ:**

- Diện tích: 50,32 ha.

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ bố trí gồm các loại đất ở cao tầng, dịch vụ thương mại, khách sạn tạo điểm nhấn kiến trúc cho toàn bộ phạm vi quy hoạch.

- Tỷ lệ đất nhóm nhà ở chiếm 40%, tỷ lệ đất dịch vụ chiếm 60%.

### **(3) Đất y tế:**

- Diện tích: Khoảng 0,26 ha.

- Quy hoạch mới trạm y tế phường Hương Văn có diện tích 0,26 ha.

(Vị trí hiện tại quy hoạch thành đất khu dịch vụ đáp ứng yêu cầu phát triển)

#### **(4) Đất văn hóa, thể dục thể thao:**

- Diện tích đất văn hóa: Khoảng 1,02 ha.
- Diện tích đất thể dục thể thao: Khoảng 15,53 ha.

##### **\* Cấp đô thị:**

- Trung tâm văn hóa (0,85 ha) và quảng trường thị xã tại khu vực giao QL1A và đường tránh phía Tây thành phố Huế.

- Trung tâm thể dục thể thao: 6,36 ha.

##### **\* Cấp đơn vị ở:**

- Giữ lại hệ thống nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng cấp khu vực đã ổn định.

- Không quy hoạch thêm đất văn hóa cấp phường (vì đã hình thành nhà văn hóa phường trong khuôn viên trụ sở HĐND & UBND phường Hương Văn).

- Các khu vực sân chơi, sân luyện tập bố trí lồng ghép với công viên cây xanh tại các khu ở.

#### **(5) Đất giáo dục:**

- Diện tích: Khoảng 5,05 ha.

- Trường mầm non: Diện tích khoảng 1,87 ha. Gồm 02 cơ sở, trong đó:

+ Mở rộng trường mầm non Hương Văn 1 diện tích 0,70 ha.

+ Mở rộng trường mầm non Hương Văn 2 diện tích 1,17 ha.

- Trường tiểu học: Diện tích khoảng 1,88 ha. Gồm 02 cơ sở, trong đó:

+ Quy hoạch mới trường tiểu học Hương Văn 1 bên cạnh trường mầm non Hương Văn 1, có diện tích 0,75 ha. Trường tiểu học Hương Văn 1 hiện nay giáp khu vực đường tránh phía Tây thành phố Huế quy hoạch chuyển đổi thành đất khu dịch vụ đáp ứng yêu cầu phát triển và khai thác vị thế thuận lợi giao thông đối ngoại.

+ Mở rộng trường tiểu học Hương Văn 2 diện tích 1,13 ha.

#### **(6) Đất cây xanh, mặt nước:**

- Cây xanh sử dụng công cộng:

+ Diện tích khoảng 33,92 ha.

+ Quy hoạch mới các khu công viên cây xanh thể dục thể thao tại các trung tâm các phân khu và trong các nhóm nhà ở đáp ứng yêu cầu vui chơi giải trí, thể dục thể thao của dân và chỉ tiêu đất cây xanh đô thị.

- Cây xanh sử dụng hạn chế: Diện tích khoảng 8,53ha.

- Cây xanh chuyên dụng:

+ Diện tích khoảng 155,23 ha.

+ Là dải cây xanh trong phạm vi hành lang an toàn mỏ đá vôi Hương Văn, lưới điện, dọc các mương thoát nước, nghĩa trang, KCẢ , CẢ ả ; dải cây xanh bảo vệ cảnh quan sông Bồ, hệ thống kênh mương hồ cảnh quan.

***(Hành lang an toàn mỏ đá vôi Hương Văn là 300m theo quy định tại Thông tư 32/2019/TT-BCT ngày 21/11/2019 của Bộ Công Thương ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn trong sản xuất, thử nghiệm, nghiệm thu, bảo quản, vận chuyển, tiêu hủy, vật liệu nổ công nghiệp và bảo quản tiền chất thuốc nổ)***

- Mặt nước (bao gồm mặt nước sông, hồ, kênh, mương):

+ Diện tích đất hồ, ao, đầm: Khoảng 11,92 ha.

+ Diện tích đất sông, suối, kênh, rạch: Khoảng 20,923 ha.

+ Liên kết hệ thống mặt nước liên hoàn các phân khu. Hình thành các hồ điều hòa tăng cường khả năng thoát nước đô thị. Hệ thống mặt nước đô thị vừa có chức năng tạo cảnh quan, cải tạo điều kiện vi khí hậu và tăng cường khả năng thoát nước đô thị.

+ Hướng thoát nước theo địa hình đổ về phía sông Bồ và qua đường tránh phía Tây thành phố Huế và hệ thống hói 7 xã.

+ Mở rộng và hình thành mương thoát nước hở (khẩu độ muwong 14m) để thu nước từ vùng cao Tứ Hạ đổ về khu vực Giáp ả hất qua đường tránh và Quốc lộ 1A ra khu vực hói bảy xã đổ về sông Bồ.

+ ả ạo vét và mở rộng hói bảy xã.

- Không gian mở: Là các khu vực mặt nước sông Bồ, mặt nước các hồ cảnh quan, điều hòa; vùng không gian xanh tập trung tại khu vực các công viên đô thị, công viên chuyên đề, các lối công viên cây xanh khu vực dân cư.

### **(7) Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi:**

- Diện tích: Khoảng 188,95 ha. Trong đó:

#### **\* Khu công nghiệp Tứ Hạ:**

- KCẢ Tứ Hạ giai đoạn 1 đã được UBả D tỉnh phê duyệt QHCT 1/500 với quy mô 126,7 ha.

- Mở rộng KCẢ Tứ Hạ giai đoạn 2 để hình thành KCẢ Tứ Hạ có quy mô diện tích 250 ha theo Quyết định số 962/QĐ-TTg ngày 19/6/2014 của Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế.

\* **Cụm công nghiệp Hương Văn 1:** Quy mô khoảng 35 ha tại khu vực giao đường vành đai 3 (mới) và trục cảnh quan nội dài.

\* **Cụm công nghiệp Hương Văn 2:** Quy mô khoảng 24,3 ha tại khu vực giáp đường tỉnh 16 (trong đó phạm vi thuộc phường Hương Văn khoảng 12,5 ha).

*(Các CCN phù hợp với Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh phương án phát triển cụm công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2021-2030)*

**(8) Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất VLXD:**

- Diện tích: Khoảng 81 ha.

**(9) Đất đào tạo, nghiên cứu:**

- Diện tích: Khoảng 0,44 ha.

- Giữ lại vị trí, quy mô, chức năng các công trình: Trung tâm dạy nghề thị xã Hương Trà.

**(10) Cơ quan, trụ sở:**

- Diện tích: Khoảng 8,192 ha.

- Các cơ quan hành chính cấp thị xã, cấp phường dọc tuyến đường Quốc lộ 1A chuyển đổi chức năng thành đất dịch vụ thương mại để tạo quỹ đất kêu gọi đầu tư.

- Việc xây dựng các cơ quan hành chính mới cấp thị xã theo lộ trình dần chuyển dịch tập trung về khu vực khu trung tâm phường Hương Văn.

**(11) An ninh, quốc phòng:**

- Diện tích đất an ninh: Khoảng 0,18 ha

- Diện tích đất quốc phòng: Khoảng 4,66 ha

- Trụ sở công an phường hiện tại chuyển về mặt sau trụ sở HĐĐ D&UB&D phường hiện tại, Vị trí cũ giáp quốc lộ 1A chuyển đổi thành đất khu dịch vụ.

**(12) Khu dịch vụ:**

- Diện tích: Khoảng 118,55 ha. Bao gồm:

- Chợ: Quy hoạch chợ Hương Văn giáp quốc lộ 1A có diện tích khoảng 1,37 ha.

**- Dịch vụ thương mại, logistics:**

+ Diện tích: 96,06 ha.

+ Phát triển theo mô hình phân tán, bố trí quỹ đất dành cho các trung tâm thương mại tại các khu vực nút giao lộ chính, thuận tiện giao thương hàng hóa.

+ Chuyển đổi chức năng các trụ sở cơ quan, hành chính cấp thị xã, cấp phường dọc tuyến Quốc lộ 1A thành quỹ đất dịch vụ thương mại thuận lợi kêu gọi đầu tư, khai thác hiệu quả giá trị quỹ đất và tạo dựng bộ mặt đô thị.

+ Định hướng phát triển dịch vụ logistics tại các khu vực thuận lợi tiếp cận giao thông đối ngoại khu vực: giáp đường tránh phía Tây thành phố Huế, đường tỉnh 16, các KCẨ, CCẨ trên địa bàn.



### (13) Di tích, tôn giáo:

- Diện tích: Khoảng 1,06 ha.

*(Bảng thống kê chi tiết chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật các khu chức năng xem phụ lục kèm theo)*

### V. QUY HOẠCH GIAO THÔNG:

Hệ thống khung giao thông chính khu vực trung tâm thị xã tuân thủ định hướng của các quy hoạch chung liên quan. Cụ thể:

\* Giao thông đô thị:

- Mặt cắt 1-1: Cao tốc Bắc – ã am tuân thủ theo định hướng phát triển đường bộ cao tốc. Hành lang an toàn 100m.

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 40,0m (*Quốc lộ 1A đoạn qua phường Hương Văn, đường tránh phía Tây thành phố Huế*): 3,5m + 3,5m + 0,5m + 10,5m + 4,0m + 10,5m + 0,5m + 3,5m + 3,5m.

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 56,0m (đường vành đai 3 mới, đoạn mở rộng có đường gom): 5,0m + 8,5m + 2,0m + 10,5m + 5,0m + 10,5m + 2,0m + 8,5m + 7,0m.

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 43,0m: 8,5m + 10,5m + 5,0m + 10,5m + 8,5m. Đối với mặt cắt 4'-4', dải phân cách giữa bố trí đường sắt đô thị.

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 40,0m: 7,0m + 10,5m + 5,0m + 10,5m + 8,5m. Đối với mặt cắt 5'-5', dải phân cách giữa bố trí đường sắt đô thị.

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 36,0m: 6,5m + 10,5m + 2,0m + 10,5m + 6,5m.

- Mặt cắt 7-7: Lộ giới 31,0m: 3,0m + 1,5m + 10,0m + 2,0m + 10,0m + 1,5m + 3,0m.

- Mặt cắt 8-8: Lộ giới 26,0m: 4,5m + 1,5m + 14,0m + 1,5m + 4,5m.

- Mặt cắt 8'-8': Lộ giới 26,0m: 3,0m + 7,5m + 5,0m (dải phân cách giữa có đường sắt đô thị chạy trên cao) + 7,5m + 3,0m.

- Mặt cắt 9-9: Lộ giới 24,0m: 3,5m + 1,5m + 14,0m + 1,5m + 3,5m.

- Mặt cắt 10-10: Lộ giới 19,5m: 3,0m + 1,5m + 10,5m + 1,5m + 3,0m.

- Mặt cắt 11-11: Lộ giới 16,5m: 3,0m + 10,5m + 3,0m.

- Mặt cắt 12-12: Lộ giới 13,5m: 3,0m + 7,5m + 3,0m.

- Đường xe đạp: bố trí dọc theo các tuyến đường chính khu vực với bề rộng 3m, có dải phân cách hoặc hàng rào phân cách với phần đường dành cho xe cơ giới (theo chi tiết bản vẽ mặt cắt ngang). Với các tuyến liên khu vực phần đường dành cho xe đạp và xe cơ giới được phân cách bằng vạch sơn liền.

- Đối với các tuyến giao thông vào nhóm nhà ở thuộc khu dân cư hiện trạng, các đường kiệt có lộ giới  $\geq 5\text{m}$ , xác định theo tim đường hiện trạng, bán kính tối thiểu theo bó vỉa  $\geq 3\text{m}$ .

\* Bãi đỗ xe: Diện tích 7,66 ha..

\* Hình thành bến xe khách phía Tây tại khu vực đường vành 3, đoạn giữa nút tách nhập đường cao tốc Bắc ả am và đường tránh phía Tây thành phố Huế.