

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)

Khu tái định cư Thủy Dương – Giai đoạn 3, phường Thủy Dương,

thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

ĐẾN Số: 5756
Ngày: 05/10/15
Chuyên:

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

CHỨC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

ĐẾN Số: 2487
Ngày: 7/10/2015
Chuyên: ban nhân dân ngày 26
Lưu hồ sơ

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Thông tư số 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 54/2010/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2010 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quy hoạch xây dựng - kiến trúc công trình trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1577/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2005 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt quy hoạch chung khu đô thị mới An Vân Dương, phía Đông thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 06 tháng 8 năm 2015 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Thủy Dương – Giai đoạn 3, phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1323/TĐ-SXD ngày 10 tháng 9 năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư Thủy Dương – Giai đoạn 3, phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch có ranh giới cụ thể như sau:

a) Phía Bắc và phía Đông: Giáp ruộng lúa;

b) Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu;

c) Phía Tây: Giáp khu tái định cư Thủy Dương - Giai đoạn 2 và đường Thủy Dương - Thuận An.

2. Quy mô: Diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch là 10,72ha.

3. Tính chất: Là khu dân cư xây dựng mới nhằm tạo quỹ đất phục vụ cho công tác tái định cư và bán đấu giá tạo nguồn thu ngân sách cho địa phương; được đầu tư đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo môi trường, nhằm nâng cao chất lượng sống cho dân cư trong khu vực và góp phần hoàn thiện bộ mặt kiến trúc đô thị.

4. Các chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản:

a) Dân số quy hoạch: khoảng 985 người.

b) Đất đai:

- Diện tích đất đơn vị ở: $> 8\text{m}^2/\text{người}$.

- 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: $\geq 4\text{m}^2/\text{người}$.

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: 2.100kWh/người/năm.

- Cấp nước: $\geq 180\text{lít}/\text{người}/\text{ngày.đêm}$.

- Thu gom nước thải: $\geq 80\%$ 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 (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở liên kế	LK	28.758,58	26,83
2	Đất ở biệt thự	BT	9.486,79	8,85
3	Đất ở kết hợp dịch vụ	ODV	5.472,63	5,11
4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	SN	8.135,00	7,60
5	Đất giao thông	GT	52.677,50	49,10
6	Đất hạ tầng kỹ thuật (thoát nước thải)	HT	2.669,50	2,50
	Tổng cộng		107.200,00	100,00

6. Tổ chức không gian, kiến trúc:

a) Tổ chức không gian:

- Khu quy hoạch được phân thành các khu chức năng chính: Khu ở xây dựng mới (gồm nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự, nhà ở kết hợp dịch vụ) và Khu xây dựng công trình sự nghiệp.

- Khu quy hoạch được giới hạn bởi các trục đường quy hoạch chính của Đô thị mới An Vân Dương, trong đó có trục đường 56m kết nối Khu A – Đô thị mới An Vân Dương đi trung tâm thị xã Hương Thủy. Các khu ở chia lô, công trình sự nghiệp xây dựng mới được bố trí dọc trục chính này và các trục đường nội bộ.

- Hình thức kiến trúc được thiết kế hiện đại, hài hoà với cảnh quan và môi trường sinh thái của khu vực. Sử dụng các vật liệu phù hợp tăng hiệu quả thẩm mỹ, bảo đảm tính an toàn, bền vững, thân thiện môi trường.

b) Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Mật độ xây dựng:

+ Khu ở liên kế: $\leq 75\%$;

+ Khu ở biệt thự: $\leq 50\%$;

- + Khu ở kết hợp dịch vụ: $\leq 60\%$;
- + Khu xây dựng công trình sự nghiệp: $\leq 40\%$;
- Chiều cao công trình:
- + Khu ở liên kế: ≤ 5 tầng;
- + Khu ở biệt thự: ≤ 3 tầng;
- + Khu ở kết hợp dịch vụ: Khu ODV-01: ≤ 6 tầng; Khu ODV-02: ≤ 7 tầng;
- + Khu xây dựng công trình sự nghiệp: ≤ 5 tầng;
- Chỉ giới xây dựng:
- + Đối với công trình nhà ở: Lùi $\geq 4,0m$ so với chỉ giới đường đỏ. Riêng công trình nhà ở kết hợp dịch vụ dọc trục đường quy hoạch lộ giới $56,0m$: Lùi $\geq 6,0m$ so với chỉ giới đường đỏ.
- + Đối với công trình sự nghiệp: Lùi $\geq 6,0m$ so với chỉ giới đường đỏ.

7. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ nền: Cao độ nền khu vực cao nhất là $+2,20m$, thấp nhất là $+2,15m$. Cao độ nền thiết kế từng ô phố được khống chế bởi các trục đường bao quanh có cao độ tại các nút giao. Độ dốc thiết kế san nền $0,05\%$. Hướng dốc nền toàn khu quy hoạch thấp dần về phía Đông và Đông Bắc.

- Thoát nước mưa: Tại khu vực xây dựng mới, tổ chức mạng thoát nước mưa riêng. Hệ thống thoát nước mưa phải bảo đảm thoát nước mưa trên toàn lưu vực và đổ ra hệ thống thoát nước khu vực.

b) Giao thông:

Hệ thống giao thông trong khu vực đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa khu vực với bên ngoài, giữa các khu chức năng với nhau, đảm bảo các tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật. Bãi đỗ xe được bố trí gần các công trình sự nghiệp và kết hợp trong các công viên cây xanh của khu quy hoạch.

- Giao thông liên khu vực:

+ Đường quy hoạch số 6 (mặt cắt 1-1) có lộ giới $56,0m$ ($11m + 12,75m + 8,5m + 12,75m + 11m$).

- Giao thông nội bộ:

+ Đường quy hoạch số 8, 11 (mặt cắt 2-2) có lộ giới $18,5m$ ($4,0m + 10,5m + 4,0m$).

+ Đường quy hoạch số 1, 2 (mặt cắt 3-3) có lộ giới $15,5m$ ($4,0m + 7,5m + 4,0m$).

+ Đường quy hoạch số 3, 4, 7, 9, 10 (mặt cắt 4-4) có lộ giới $12,0m$ ($3,0m + 6,0m + 3,0m$).

+ Đường quy hoạch số 5 (mặt cắt 5-5) có lộ giới $10,5m$ ($2,5m + 5,5m + 2,5m$).

c) Cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: ≥ 180 lít/ngày đêm/người.

+ Nước công trình công cộng và dịch vụ: ≥ 2 lít/ m^2 sàn-ngày đêm.

+ Nước tưới vườn hoa, công viên: ≥ 3 lít/ m^2 -ngày đêm

+ Nước rửa đường: $\geq 0,5$ lít/ m^2 -ngày đêm.

- + Nước rửa đường: $\geq 0,5 \text{ lít/m}^2\text{-ngày đêm}$.
- Nguồn nước: Sử dụng đường ống cấp nước của thành phố.
- Mạng lưới đường ống trong khu vực quy hoạch được thiết kế mạng vòng nhánh cụt, bố trí theo các trục đường thuận tiện cho việc kết nối các công trình.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy công cộng, bố trí và thiết kế theo đúng tiêu chuẩn hiện hành.

d) Cấp điện:

- + Sinh hoạt: $2.100 \text{ kWh/người/năm}$.
- + Nhà ở thấp tầng: $> 3-5 \text{ kW/hộ}$.
- + Công cộng, dịch vụ: $\geq 20 \text{ W/m}^2 \text{ sàn}$.
- Nguồn điện: Từ hệ thống cấp điện của khu vực.
- Mạng điện tại các ô phố xây dựng mới: Lưới điện hạ thế, sử dụng cáp ngầm đi dọc theo các tuyến đường thuận tiện cho việc kết nối các công trình.
- Chiếu sáng công cộng: Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn, sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Các công trình phải xây bể tự hoại đúng quy cách; nước được lắng lọc qua bể tự hoại cùng với nước thải sinh hoạt khác đổ ra mương kín thoát vào hệ thống chung. Tiến tới toàn bộ nước thải thu gom và tập trung đầu nối vào hệ thống thoát nước thải trên trục đường Thủy Dương - Thuận An để dẫn về hệ thống xử lý nước thải của khu đô thị.
- Vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu rác thải là $1,3 \text{ kg/người/ngày}$, thu gom được 100%. Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định của khu vực.

e) Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống điện thoại, truyền hình, mạng internet,... được thiết kế theo yêu cầu sử dụng. Sử dụng cáp ngầm.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Nguồn nước: Các nguồn chất thải phải được xử lý đạt chỉ tiêu bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và yêu cầu của pháp luật Việt Nam trước khi thải vào các nguồn nước.

b) Không khí, tiếng ồn: Xây dựng kế hoạch phát triển hạ tầng đô thị hợp lý và đồng bộ kết hợp với áp dụng các biện pháp thi công tối ưu nhằm giảm thiểu bụi và tiếng ồn.

c) Các giải pháp thiết kế, thi công hệ thống thoát nước phải đảm bảo hợp lý giữa khu vực chính trang và khu vực xây dựng mới để hạn chế tối đa ngập úng nước.

Ngoài những quy định nêu trên, các quy định khác tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

9. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- a) Tổ chức cắm mốc giới quy hoạch.
- b) Đền bù giải phóng mặt bằng.
- c) Triển khai xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ, kế hoạch đầu tư.

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

1. Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị có trách nhiệm:

a) Tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

b) Lập kế hoạch triển khai các dự án theo quy hoạch được duyệt, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh; Sở Kế hoạch và Đầu tư và Sở Xây dựng.

c) Báo cáo định kỳ hàng quý về tiến độ thực hiện dự án, gửi Ủy ban nhân dân tỉnh và các ban, ngành liên quan.

e) Chuyển giao các bản vẽ quy hoạch được duyệt để các cơ quan liên quan thực hiện chức năng quản lý theo quy định (bao gồm các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; UBND thị xã Hương Thủy; UBND phường Thủy Dương).

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 chi tiết được phê duyệt phải báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết theo quy định.

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; Chủ tịch UBND thị xã Hương Thủy; Trưởng ban Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị; Chủ tịch UBND phường Thủy Dương và Thủ trưởng các đơn vị 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.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Cao