

Số: **2084**/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày **12** tháng **10** năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nhà ở An Đông, phường An Đông, thành phố Huế và một phần thuộc phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 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 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Chính phủ 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 Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế quy định 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 1275/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu nhà ở An Đông, phường An Đông, thành phố Huế và một phần thuộc phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 990/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2014 về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nhà ở An Đông, phường An Đông, thành phố Huế và một phần thuộc phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu nhà ở An Đông, phường An Đông, thành phố Huế và một phần thuộc 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 1198/TĐ-SXD ngày 26 tháng 8 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu nhà ở An Đông, phường An Đông, thành phố Huế và một phần thuộc phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi nghiên cứu:

- a) Phía Bắc: Giáp khu tái định cư và khu dân cư hiện hữu.
- b) Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu và Quốc lộ 1A.
- c) Phía Đông: Giáp đài phát sóng Thủy Dương và khu nhà ở xã hội.
- d) Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu.

2. Quy mô:

- a) Quy mô đất đai:

- Diện tích khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch: 16,2 ha.

- Diện tích thực hiện dự án: 13,5 ha (không bao gồm tuyến đường 26m và 24m).

- b) Quy mô dân số: khoảng 2.000 đến 4.000 người.

3. Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ngoài dự án khu nhà ở		25.978,0	
II	Đất thuộc dự án khu nhà ở		136.091,0	100,0
1	Đất ở		81.464,0	59,9
a	Đất ở liên kế vườn	LKV	27.817,5	20,4
b	Đất ở biệt thự		14.419,5	10,6
-	Đất ở biệt thự đơn lập	BTĐL	6.249,5	4,6
-	Đất ở biệt thự tứ lập	BTTL	8.170,0	6,0
c	Đất ở tái định cư	TĐC	3.034,0	2,2
d	Đất ở chung cư và dịch vụ thương mại	CT	4.686,0	3,4
đ	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	OHT	31.507,0	23,2
2	Đất giáo dục	DGD	1.879,0	1,4
3	Đất cây xanh mặt nước		14.330,5	10,5
a	Đất cây xanh	CX	6.452,5	4,7
b	Mặt nước	MN	7.878,0	5,8
4	Đất trạm xử lý nước thải	TXL	304,0	0,2
5	Đất giao thông		38.113,5	28,0
a	Đất giao thông khu nhà ở		37.766,5	27,75
b	Đất bãi đỗ xe		347,0	0,25
Tổng diện tích (I+II)			162.069,0	

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

- a) Các khu chức năng:

- Khu vực phía Đông của khu quy hoạch:

+ Điều chỉnh khu đất có chức năng là đất giáo dục, có diện tích khoảng 3.900m² và một phần khu đất có chức năng là đất ở liên kế vườn, đất ở tái định cư thành đất ở chỉnh trang nhằm hạn chế việc đền bù giải tỏa, hạn chế sự xáo trộn về đời sống sinh hoạt của người dân trong khu vực.

+ Tổ chức một số tuyến giao thông nội bộ trên cơ sở các tuyến giao thông đã được đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt, hình thành khu công viên cây xanh có diện tích 1.432m² trước các khu ở.

- Khu vực phía Tây – Bắc của khu quy hoạch: Đây là khu vực tập trung nhiều công trình tôn giáo, tín ngưỡng như nhà thờ họ Ngô, họ Nguyễn... và các khu dân cư sinh sống tương đối dày đặc được giữ nguyên hiện trạng. *

+ Điều chỉnh hướng tuyến và lộ giới tuyến đường quy hoạch AD-03 đoạn từ nút giao với đường quy hoạch 26m đến đường quy hoạch 24m.

+ Chuyển đổi chức năng khu đất hỗn hợp thương mại ký hiệu NHTM, diện tích 1.751m² thành đất giáo dục, diện tích 1.879m².

+ Các khu vực có chức năng là đất ở tái định cư ký hiệu TĐC, biệt thự song lập ký hiệu BTSL-02, biệt thự đơn lập ký hiệu BTĐL được điều chỉnh thành đất ở chỉnh trang.

+ Bố trí khu tái định cư trên tuyến đường quy hoạch AD-16, xen ghép trong khu dân cư thuộc địa bàn phường An Đông nhằm hạn chế việc di dời các hộ tái định cư từ địa bàn này sang địa bàn khác.

+ Điều chỉnh và mở rộng khu công viên cây xanh có ký hiệu CX-08, diện tích 1.061m² thành khu CX4 có diện tích 2.772m².

- Đối với khu vực tiếp giáp với khu tái định cư Đông Nam Thủy An: Điều chỉnh khu vực có chức năng đất ở liền kề thương mại, ký hiệu LKTM-01, LKTM-02 và khu cây xanh, ký hiệu CX-07 thành đất ở liền kề vườn. Trên cơ sở đó điều chỉnh, tổ chức lại các tuyến giao thông trong khu ở hợp lý.

- Khu vực tiếp giáp với phía Tây tuyến đường 26m: điều chỉnh khu cây xanh, ký hiệu CX-05; khu biệt thự tứ lập ký hiệu BTTL-03 thành đất ở biệt thự đơn lập.

b) Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan không có sự thay đổi lớn về mặt tổng thể. Điều chỉnh quy hoạch trên cơ sở các trục không gian chính theo quy hoạch đã được phê duyệt như tuyến đường quy hoạch 26m, tuyến đường quy hoạch AD-02 kết nối các khu chức năng của khu quy hoạch theo hướng Đông – Tây.

- Bố trí các khu công viên cây xanh trong các khu ở, xen ghép trong các khu dân cư nhằm tạo được sự thông thoáng cũng như cải thiện môi trường cảnh quan của khu vực.

- Giữ nguyên hướng tuyến kênh thoát nước đi qua khu quy hoạch, tổ chức các tuyến đường ven kênh nhằm khai thác quỹ đất có hiệu quả cũng như tránh tình trạng lấn chiếm (trong khu chỉnh trang) và đảm bảo cảnh quan môi trường.

- Ưu tiên bố trí nhà ở kiểu biệt thự thấp tầng theo các trục đường liên khu vực nhằm giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích cây xanh tạo sự thông thoáng trên các tuyến đường này.

c) Về quy hoạch phân lô: phương án điều chỉnh quy hoạch (gồm có 304 lô) không làm tăng cơ cấu phân lô theo quy hoạch đã được phê duyệt (gồm có 399 lô).

d) Quy định về kiến trúc:

TT	Chức năng khu đất	Ký hiệu	Các chỉ tiêu quy hoạch		
			Mật độ XD (%)	Chi giới XD (m)	Chiều cao tối đa (m)
1	Chung cư cao tầng + dịch vụ	CT	40	≥10	65
2	Đất ở liên kế vườn	LKV	80	≥3	22
3	Biệt thự tứ lập	BTTL	60	≥4	19
4	Biệt thự đơn lập	BTĐL	50	≥4	19
5	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	OHT	80	0	25
6	Đất ở tái định cư	TĐC	80	0	25
7	Đất giáo dục	ĐGD	40	≥6	22

5. Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Cao độ thiết kế san nền từ +2,35m ÷ +2,65m; thiết kế thấp dần từ Quốc lộ 1A ra phía sông Lợi Nông phù hợp với cao độ các trục đường 24m và 26m, có tính toán kết nối hợp lý với khu dân cư hiện trạng và các khu quy hoạch khác đang thực hiện ở khu vực.

- Thoát nước mưa: Tổ chức mạng lưới thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt riêng. Nước mưa thu về hệ thống ống bố trí dưới vỉa hè thoát ra kênh Cống Bạc và sông Lợi Nông. Phương án thoát nước được nghiên cứu đầu nối với các hệ thống thoát nước hiện có nhằm tránh ngập cục bộ trong các khu dân cư hiện hữu đồng thời đảm bảo kỹ thuật, hiệu quả kinh tế.

b) Giao thông: Điều chỉnh một số trục đường giao thông để phù hợp với một số nội dung điều chỉnh quy hoạch phân lô.

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1-1: lộ giới 26,0m (4,5m + 7,5m + 2,0m + 7,5m + 4,5m).

+ Mặt cắt 1*-1*: lộ giới 30,0m (4,5m + 7,5m + 2,0m + 7,5m + 4,0m (bãi đỗ xe) + 4,5m).

+ Mặt cắt 2-2: lộ giới 24,0m (4,5m + 15,0m + 4,5m).

- Giao thông nội bộ:

+ Mặt cắt 3-3: lộ giới 11,5m (2,75m + 6,0m + 2,75m).

+ Mặt cắt 4-4: lộ giới 12,0m (3,0m + 6,0m + 3,0m).

+ Mặt cắt 5-5: lộ giới 11,25m (2,75m + 6,0m + 2,5m).

+ Mặt cắt 6-6: lộ giới 11,5m (2,5m + 6,0m + 3,0m).

+ Mặt cắt 7-7: lộ giới 11,25m (2,75m + 6,0m + 2,5m).

+ Mặt cắt 8-8: lộ giới 8,0m (2,5m + 5,5m + 0,0m).

+ Mặt cắt 9-9: lộ giới 5,0m (0,0m + 5,0m + 0,0m).

+ Mặt cắt 10-10 (đường trong khu tái định cư): lộ giới 7,5m (0,0m + 5,5m + 2,0m).

c) Cấp nước:

- Chỉ tiêu:

+ Cấp nước sinh hoạt: ≥180 lít/người-ngđ.

+ Cấp nước công cộng: >10% SH.

+ Cấp nước tưới cây rửa đường: >8% SH.

- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống cấp nước của thành phố chạy dọc Quốc lộ 1A.
- Mạng lưới: Được thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng nhánh cụt cấp nước cho sinh hoạt, cứu hỏa và các nhu cầu khác. Bố trí các họng cứu hỏa theo đúng quy định phòng cháy chữa cháy.

d) Cấp điện:

- Chỉ tiêu:

+ Nhà ở thấp tầng: >3-5 kW/hộ.

+ Chung cư: >3-5 kW/hộ.

+ Công trình công cộng, dịch vụ thương mại: >30w/m² sàn xây dựng.

+ Trường học, nhà trẻ mẫu giáo: 0,1-0,2 kW/học sinh.

- Nguồn điện: Lấy từ lưới điện của thành phố Huế.

- Mạng điện:

+ Đường dây 22kV: Bố trí đi ngầm dọc theo các tuyến đường.

+ Lưới điện hạ thế sử dụng cáp đi ngầm dọc theo các tuyến đường.

+ Dự kiến bố trí 3 trạm biến áp 22/0,4 kV thuộc khu vực. Bán kính phục vụ theo quy định.

- Chiếu sáng công cộng: Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn, sử dụng đèn tiết kiệm điện. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng tiến tới đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải chung của thành phố. Các công trình phải xây bề tự hoại đúng quy cách. Nước thải của các công trình cần được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại, lắng lọc trước khi đổ vào hệ thống thoát nước thải chung.

- Thu gom và xử lý chất thải rắn: Chỉ tiêu rác thải 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.

e) Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống cáp, hộp nối được lắp đặt đồng bộ. Mạng lưới cáp bố trí ngầm dưới vỉa hè theo hệ thống giao thông.

6. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

a) Đền bù giải phóng mặt bằng.

b) Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo tiến độ dự án đã được phê duyệt.

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

1. Công ty cổ phần đầu tư An Dương phối hợp với Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế và các cơ quan, chính quyền địa phương liên quan thực hiện các công việc sau:

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

b) Thực hiện các thủ tục liên quan về đất đai và triển khai đầu tư dự án theo đúng quy định.

2. Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh, UBND thành phố Huế, UBND thị xã Hương Thủy và các đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm giải quyết các thủ tục và hỗ trợ, đôn đốc Công ty cổ phần đầu tư An Dương thực hiện dự án.

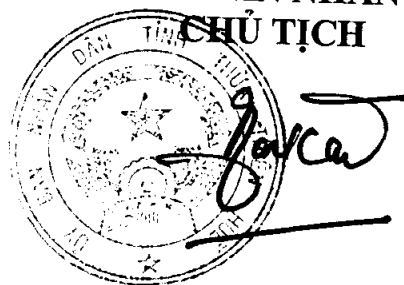
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, thay thế Quyết định số 1275/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu nhà ở An Đông, phường An Đông, thành phố Huế; Quyết định số 990/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2014 về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nhà ở An Đông, phường An Đông, thành phố Huế và một phần phường Thủy Dương thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế. Các nội dung khác tại Quyết định số 1860/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định các khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu nhà ở An Đông, phường An Đông thành phố Huế không trái với Quyết định này vẫn giữ nguyên.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Huế; Chủ tịch UBND thị xã Hương Thủy; Trưởng ban Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư An Dương 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.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Cao