

Hương Trà, ngày 21 tháng 8 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình và giải pháp hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư hạ tầng Khu dân cư xen ghép tổ dân phố 7, phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;
Căn cứ Quyết định số 63/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch – kiến trúc xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;
Căn cứ Văn bản số 1573/UBND-VP ngày 29 tháng 4 năm 2020 của UBND thị xã Hương Trà về việc kiểm tra, rà soát, bổ sung kế hoạch sử dụng đất, tạo quỹ đất đấu giá trong năm 2020 và các năm tiếp theo trên địa bàn phường Tứ Hạ;
Căn cứ Công văn số 2111/SXD/QHKT ngày 21/7/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế về việc tham gia ý kiến về phương án tổng mặt bằng dự án hạ tầng kỹ thuật khu dân cư xen ghép tổ dân phố 7, phường Tứ Hạ;
Căn cứ Tờ trình số 429/TTr-QLDA ngày 23 tháng 7 năm 2020 của UBND phường Tứ Hạ về việc thẩm định và phê duyệt phương án Tổng mặt bằng Dự án: Hạ tầng Khu quy hoạch xen ghép tổ dân phố 7, phường Tứ Hạ;
Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 853/BC-QLĐT ngày 18 tháng 8 năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc và giải pháp hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư hạ tầng Khu dân cư xen ghép tổ dân phố 7, phường Tứ Hạ với những nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư xen ghép tổ dân phố 7, phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô:

- Vị trí: tổ dân phố 7, phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Phạm vi ranh giới cụ thể như sau: Phía Bắc, phía Nam, phía Đông và phía Tây tiếp giáp khu dân cư hiện hữu.
- Quy mô: Đất đai khoảng 0,2734ha.

3. Mục tiêu và tính chất của khu vực lập quy hoạch:

Chính trạng điểm dân cư hiện trạng theo quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt; tạo nguồn thu từ tiền sử dụng đất trên địa bàn để tái đầu tư chỉnh trang hạ tầng đô thị, nâng cao chất lượng sống của khu ở hiện trạng.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

- Cơ cấu sử dụng đất: Đất ở khoảng 50% – 55%; đất giao thông kết hợp HTKT (kể cả cây xanh) khoảng 45% - 50%.

- Chỉ tiêu sử dụng đất: Đất ở $\geq 25m^2$ /người; đất giao thông kết hợp HTKT $\geq 15m^2$ /người;

- Mật độ xây dựng thuần tối đa đối với từng lô đất ở nội suy theo bảng 2.8 của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01/2019/BXD;

- Hệ số sử dụng đất: 1,5 ÷ 2,5 lần, tối đa 4 lần.

- Chiều cao và số tầng: Nhà ở liên kế cao tối đa 20m; ≤ 4 tầng;

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Chuẩn bị kỹ thuật: San nền đảm bảo thoát nước mặt và cao độ chung khu vực;

+ Giao thông: Thiết kế phù hợp yêu cầu đường trong đô thị, cấp nội bộ và thuộc nhóm nhà ở, vào nhà; các thông số tính toán phù hợp quy định hiện hành; độ dốc dọc tối đa 3,5%; độ dốc ngang $\geq 2\%$. Kích thước góc vát tính từ điểm giao nhau với lộ giới các tuyến đường căn cứ theo bảng 1, mục 5.3 – Yêu cầu về tầm nhìn của Tiêu chuẩn TCVN 9411-2012.

+ Điện áp đầu nối, phân phối đạt tiêu chuẩn sử dụng năng lượng điện từ ngắn hạn đến dài hạn (110 - 450 kWh/người); phụ tải tính toán từ 55 đến 150 KW/1000 người. Chiều sáng đường phố tuân thủ các chỉ số tương ứng theo quy định tại bảng 1 và bảng 2 của Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-7:2016/BXD.

+ Cấp nước đảm bảo $Q = 100$ l/người. ngày.đêm ÷ 150l/người.ngày.đêm.

+ Tiêu chuẩn thu gom nước thải sinh hoạt đảm bảo $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt; theo điều kiện thực tiễn để xác định hệ thống thoát nước cho phù hợp. Trước khi xả nước thải vào hệ thống chung phải xử lý đảm bảo các quy định hiện hành về môi trường. Hệ thống thoát nước mặt đảm bảo không ứ đọng gây ngập úng đặc biệt tại các khu vực đầu nối với hệ thống hiện trạng; hệ thống hạ tầng ngầm và cây xanh đảm bảo khoảng cách an toàn theo chiều ngang và chiều đứng. Chất thải rắn được thu gom, tập kết đảm bảo yêu cầu quản lý.

- Các yêu cầu quản lý khác thực hiện theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trên địa bàn thị xã Hương Trà và các quy định hiện hành.

5. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc và giải pháp hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Về tổng mặt bằng sử dụng đất:

Trong tổng thể của khu vực lập quy hoạch khoảng 0,2734ha; tổ chức phân chia theo chức năng sử dụng chính cho khu ở; bao gồm đất ở liên kế; đất giao thông kết hợp HTKT.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất trong phạm vi dự án.

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tỷ lệ (%)	Số tầng
1	Đất ở liên kế các loại	0.146	nội suy theo quy định	53.4	2 - 4
2	Đất giao thông kết hợp HTKT	0.127		46.6	1
TỔNG CỘNG		0.273		100.0	

5.2. Phương án kiến trúc.

Tổng thể khu vực chủ yếu là nhà ở liên kế, công trình giao thông kết nối các trục ngõ phố hiện trạng rộng 8m, hạ tầng kỹ thuật thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước mặt và công trình khác.

Phương án phân lô đất ở có diện tích phù hợp quy định và nhu cầu thực tiễn; kết hợp chỉnh trang hiện trạng và phù hợp quy định hiện hành. Chiều cao nhà $\leq 16\text{m}$ và 2 - 4 tầng.

- Đất giao thông nội bộ kết hợp HTKT bố trí cây xanh dọc 02 bên đường nhằm giải quyết nhu cầu về quản lý trật tự xây dựng đồng thời tạo cảnh quan cho một khu ở mới có chất lượng cuộc sống tốt, phù hợp nhu cầu.

- Các công trình hạ tầng xã hội hiện hữu quanh khu vực dự án đảm bảo phù hợp bán kính phục vụ theo quy định.

- Kiểu dáng kiến trúc nhà ở thiết kế theo công năng và tuân thủ các quy chuẩn và quy định quản lý hiện hành.

5.3. Giải pháp hạ tầng kỹ thuật:

5.3.1. Về chuẩn bị kỹ thuật:

- San lấp nền bảo đảm thoát nước mặt trong phạm vi dự án và lưu vực hiện hữu, lưu thông thuận lợi và an toàn. Tuân theo quy định về độ dốc thoát nước mặt khu dân cư.

- Các cao độ thiết kế mặt nền phù hợp các yêu cầu sau: Tận dụng đến mức tối đa địa hình tự nhiên. Thoát nước mặt nhanh. Hạn chế tối đa khối lượng đào bốt lớp hữu cơ và di chuyển đi nơi khác; tận dụng lại để trồng cây xanh. Xác định hướng thoát chính và kết nối hệ thống thoát nước dọc đường Trần Quốc Tuấn hiện trạng.

5.3.2. Về giao thông:

Tuyến đường nội bộ mới khoảng 120m, tiếp cận giao thông thuận lợi với hai trục đường ngõ phố hiện hữu (Đinh Bộ Lĩnh và Lý Thái Tông); đảm bảo yêu cầu bề rộng tối thiểu ($B = 8\text{m} = 1,5\text{m} + 5\text{m} + 1,5\text{m}$), các chỉ tiêu và tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật.

5.3.3. Về thoát nước mặt:

Hệ thống thoát nước mặt được xây dựng mới, đảm bảo thoát cục bộ cho khu dân cư, không bị ứ đọng nước, không ảnh hưởng đến các sở hữu liền kề. Hệ thống thoát được vạch tuyến dựa trên nguyên tắc thoát một cách nhanh nhất, phân bố đều trong khu vực.

4.3.4. Về cấp nước:

Trên cơ sở hiện trạng từ phía hai trục đường Đinh Bộ Lĩnh và Lý Thái Tông đã có hệ thống ống cấp nước chính với đường kính $D = 63\text{mm} - 90\text{mm}$ nên thuận lợi để đầu nối sử dụng đảm bảo theo tiêu chuẩn cấp nước.

4.3.5. Về cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp được kết nối từ hệ thống hiện hữu. Xây dựng hệ thống điện đồng bộ đảm bảo quy chuẩn; trị số điện trở của trang bị nối đất yêu cầu $\leq 10\Omega$; hệ thống cấp điện đảm bảo cho sinh hoạt và chiếu sáng công cộng. Chiếu sáng dùng loại đèn LED $\geq 90\text{W}$. Cấp vận xoắn ABC - (4 x 70). Đèn hoạt động tự động 2 chế độ được điều khiển theo tủ điều khiển chiếu sáng. Cấp chiếu sáng các tuyến đường: Cấp B; độ chói trung bình $L_{tb} \geq 0,75\text{cd/m}^2$.

4.3.6. Về thông tin liên lạc (nếu có đầu tư):

Xác định quy mô theo Quy chuẩn kỹ thuật QCVN 33: 2011/BTTTT về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông do Bộ trưởng Bộ Thông tin và Truyền thông ban hành.

Hạ tầng viễn thông đáp ứng nhu cầu theo quy mô dân số dự kiến, được phủ sóng thông tin di động và thuê bao Internet.

4.3.7. Về thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

* Do chưa có hệ thống xử lý và thải riêng đồng bộ nên chọn giải pháp thoát chung cùng hệ thống thoát nước mặt; mỗi chủ thể sử dụng đất phải xây dựng hệ thống thu gom, xử lý đảm bảo quy định trong phạm vi đất được sở hữu trước khi thải vào hệ thống chung. Nước thải chỉ được đưa vào hệ thống chung sau khi được xử lý có các thông số đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành.

* Quản lý chất thải rắn: Xác định 01 điểm trung chuyển hoặc bổ sung thùng đựng chất thải rắn theo quy định để thu gom và vận chuyển đến vị trí tập kết xử lý chung trên địa bàn.


Điều 2. Phân công trách nhiệm cụ thể đối với một số công việc như sau:

- Phòng Quản lý Đô thị chủ trì phối hợp với Chủ đầu tư tổ chức quản lý quy hoạch theo quy định hiện hành. Hướng dẫn Chủ đầu tư tổ chức công bố, công khai những nội dung đã phê duyệt cho các tổ chức, cá nhân liên quan biết để thực hiện.

- UBND phường Tứ Hạ tổ chức công bố, công khai và tiếp tục tổ chức tuyên truyền, quản lý các nội dung đã phê duyệt theo thẩm quyền.

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của ngành, lĩnh vực được phân công, các cơ quan, đơn vị liên quan thuộc thị xã có trách nhiệm phối hợp với Chủ đầu tư, UBND phường Tứ Hạ để cập nhập dữ liệu vào hệ thống GIS Huế và tổ chức thực hiện các nội dung đã phê duyệt đảm bảo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân Thị xã, Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực thị xã Hương Trà, các Trưởng phòng: Quản lý Đô thị, Tài nguyên-Môi trường, Tài Chính-Kế hoạch; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất; Chủ tịch UBND phường Tứ Hạ và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. 

Nơi nhận:

- Như điều 4 của Quyết định;
- Th.trực Thị ủy; Th.trực HĐND;
- Chủ tịch và các PCT.UBND thị xã;
- Công thông tin điện tử;
- Chánh VP UBND thị xã;
- Lưu VT.



Hà Văn Tuấn