

Số: 941/QĐ-UBND

Hương Trà, ngày 28 tháng 7 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500  
dự án Siêu thị tại phường Hương Văn, thị xã Hương Trà**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 29 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 7 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật quy hoạch;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 7 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 649/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;*

*Căn cứ Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2023 của UBND tỉnh về việc bổ sung, điều chỉnh Quy hoạch phát triển thương mại tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Siêu thị tại phường Hương Văn, thị xã Hương Trà;*

*Căn cứ Quyết định số 709/QĐ-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;*

*Căn cứ Quyết định số 490/QĐ-UBND ngày 09 tháng 03 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thị xã Hương Trà;*

*Căn cứ Quyết định số 1612/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thị xã Hương Trà;*

*Căn cứ Quyết định số 1022/QĐ-UBND ngày 06/10/2017 của UBND thị xã Hương Trà phê duyệt quy hoạch phân khu Trung tâm phường Hương Văn, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2017 - 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 24/10/2022 của UBND thị xã Hương Trà về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Trung tâm phường Hương Văn, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2017 - 2030;*

*Căn cứ Công văn số 2105/SXD-QHKT ngày 14/6/2023 của Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế về việc tham gia ý kiến phương án tổng mặt bằng dự án Siêu thị tại phường Hương Văn, thị xã Hương Trà;*

*Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 1111/TTr-QLĐT ngày 27/7/2023 và Báo cáo thẩm định số 1110/TĐ-QLĐT ngày 27 tháng 7 năm 2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Siêu thị tại phường Hương Văn, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Siêu thị tại phường Hương Văn, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới:**

- Vị trí khu đất: Khu đất thuộc Tổ dân phố Giáp Nhất, phường Hương Văn, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế, có ký hiệu DTM1 thuộc Quy hoạch phân khu Trung tâm Phường Hương Văn giai đoạn 2017-2030 được UBND thị xã Hương Trà phê duyệt tại Quyết định số 1022/QĐ-UBND ngày 06/10/2017 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 24/10/2022.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Tây - Bắc: Giáp Quảng trường thị xã;

+ Phía Đông - Bắc: Giáp đường QL1A;

+ Phía Đông - Nam: Đường quy hoạch 16,5m;

+ Phía Tây - Nam: Giáp Nhà Văn hóa trung tâm thị xã;

**3. Quy mô đất đai:** khoảng 5.750 m<sup>2</sup>

**4. Tính chất:** Đầu tư xây dựng tòa nhà thương mại bao gồm siêu thị kinh doanh tổng hợp, cửa hàng cho thuê, khu ẩm thực, các hoạt động giải trí và tiện ích thương mại, dịch vụ khác.

**5. Mục tiêu:**

- Cụ thể hoá và từng bước hoàn thiện các định hướng phát triển không gian đô thị, góp phần hoàn chỉnh hệ thống kết cấu hạ tầng theo định hướng của Thị xã Hương Trà.

- Kết nối hài hòa về hệ thống kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng cũng như tương lai chung của khu vực và các vùng phụ cận.

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

**6. Quy hoạch tổng mặt bằng dự án:**

**6.1. Nội dung cơ bản của Quy hoạch tổng mặt bằng:**

a) Diện tích đất phù hợp quy hoạch sử dụng đất: 5.750 m<sup>2</sup>.

b) Công suất thiết kế: Khu siêu thị, dịch vụ với quy mô không quá 03 tầng.

c) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Tạo không gian mua sắm cho người dân địa phương. Cung cấp các dịch vụ thiết yếu.

d) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Đảm bảo tuân thủ Quy hoạch phân khu Trung tâm Phường Hương Văn giai đoạn 2017-2030 đã được UBND thị xã Hương Trà phê duyệt tại Quyết định số 1022/QĐ-UBND ngày 06/10/2017 và

phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 24/10/2022, khu đất có chức năng sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ với một số thông số quy hoạch chính như sau:

- Diện tích xây dựng: 3.235,7 m<sup>2</sup>;
- Số tầng: 1 tầng, Chiều cao công trình: ≤14m;
- Mật độ xây dựng: 56%;

### 6.2. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	TÊN CÔNG TRÌNH	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH XD (M <sup>2</sup> )	MẬT ĐỘ SDD (%)	TỈ LỆ (%)	TẦNG CAO
1	ĐẤT THƯƠNG MẠI	DTM	3.235,7	56,3	56,3	1
2	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	BĐX	1.311,8	5	22,8	≤1
4	ĐẤT ĐẤT CÂY XANH	CX	209,2	5	3,6	≤1
5	ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	HTKT	993,3	5	17,3	≤1
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>5.750,0</b>		<b>100,0</b>	

### 6.3. Tổ chức không gian, kiến trúc:

Tổng thể khu vực gồm các không gian công trình siêu thị, bãi đỗ xe và cây xanh cảnh quan bao quanh trong trình siêu thị.

- Đất giao thông nội bộ kết hợp HTKT bố trí dọc xung quanh công trình siêu thị nhằm giải quyết nhu cầu hạ tầng kỹ thuật cho dự án.
- Kiểu dáng kiến trúc công trình được thiết kế theo công năng và tuân thủ các quy chuẩn và quy định quản lý đã ban hành.
- Bố trí bãi đỗ xe đáp ứng nhu cầu sử dụng cho siêu thị và hệ thống cây xanh cảnh quan bao quanh công trình.

### 6.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

#### a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Khu đất thực hiện dự án đã được giải phóng mặt bằng và san nền theo Quyết định số 1709/QĐ-UBND ngày 15/11/2022 của UBND thị xã Hương Trà về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình: San nền khu vực thương mại, dịch vụ phường Hương Văn.

- Thoát nước mưa: Trong khu quy hoạch dự kiến xây dựng hệ thống công kết hợp mương thoát nước mưa dọc các lối đi và xung quanh khu vực tiếp giáp vỉa hè các tuyến đường để thu gom nước mưa tránh bị ú đọng và chảy tràn bề mặt. Bố trí các hố ga thu nước, các hệ thống công mương đảm bảo khoảng cách và kích thước theo tiêu chuẩn để thu gom nước mưa cho khu quy hoạch. Nước

mưa chảy trên mái của Siêu thị được thu gom bằng hệ thống thu nước mưa của bản thân công trình, sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa bên ngoài công trình. Nước mưa khu vực sân đường, bãi cỏ 1 phần tự thấm và phần còn lại tự chảy bề mặt tự nhiên theo độ dốc địa hình được thu gom và hệ thống thoát nước mưa dự kiến quy hoạch mới và sau đó được đầu nối ra bên ngoài hệ thống thoát nước mưa chung của đô thị.

b) Giao thông:

- Chỉ giới đường đỏ:

+ Đường QL1A (phía Đông - Bắc): Cách tim đường là 30,5 m (bao gồm đường gom 10,5 m).

+ Đường Quy hoạch (phía Đông - Nam): Cách tim đường là 8,25m;

- Chỉ giới xây dựng: Lùi  $\geq 4,5$ m so với chỉ giới đường đỏ đối với tất cả các tuyến đường.

c) Cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Cấp nước công cộng tối thiểu bằng 10% cấp nước sinh hoạt (cấp nước sinh hoạt khu đô thị  $\geq 180$ l/ng/ngđ):  $\geq 18$  Lít/người/ngày đêm.

+ Cấp nước tưới cây, rửa đường tối thiểu bằng 8% cấp nước sinh hoạt (cấp nước sinh hoạt khu đô thị  $\geq 180$ l/ng/ngđ):  $\geq 14,4$  Lít/người/ngày đêm.

+ Dự phòng: 20%.

- Nguồn nước: Đầu nối từ đường ống cấp nước hiện trạng của đô thị.

- Mạng lưới cấp nước: Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạch nhánh. Từ tuyến cấp nước địa phương đầu nối 1 tuyến ống chính D110 cấp nước cho khu quy hoạch được dẫn vào trạm bơm tăng áp đặt ở khu kỹ thuật của khu quy hoạch được phân phối theo tuyến ống cấp nước mạch nhánh và rẽ nhánh đến các khu vực chức năng công trình cần sử dụng nước sinh hoạt.

- Chữa cháy: Nước chữa cháy nếu có trường hợp cháy xảy ra sẽ sử dụng nước lấy từ trụ chữa cháy được bố trí giáp tuyến QL1A.

**Bảng tính toán nhu cầu dùng nước khu quy hoạch**

STT	Thành phần	Quy mô phục vụ (m <sup>2</sup> )	Tiêu chuẩn	Lưu lượng
1	Tưới cây, vườn hoa	24.488	5l/m <sup>2</sup>	122.44
2	Rửa sân đường, bãi xe	22.646	1l/m <sup>2</sup>	22,65
3	Dự phòng		20%Qtổng	57,45

	<b>Tổng</b>			<b>202,53</b>
--	-------------	--	--	---------------

Công suất cấp nước khu quy hoạch: 202,53m<sup>3</sup>/ng.đ

d) Cấp điện, chiếu sáng

- Chỉ tiêu cấp điện cộng cộng tối thiểu bằng 50% cấp điện sinh hoạt (cấp điện sinh hoạt khu đô thị là 2100 KWh/người/năm):  $\geq 1050$  KWh/người/năm.
- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng sân đường, bãi xe: 2w/m<sup>2</sup>
- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng công viên, vườn hoa: 1w/m<sup>2</sup>
- Dự phòng 20%.

#### **Bảng tính toán nhu cầu cung cấp điện**

STT	Phụ tải	Nhu cầu sử dụng	Chỉ tiêu cấp điện	Công suất (kw)
1	Cấp điện công trình	1.000 người	0,044kw/người	43,75
2	Chiếu sáng sân đường, bãi xe	2.305,1	2w/m <sup>2</sup>	4,61
3	Chiếu sáng vườn hoa	209,2	1 w/m <sup>2</sup>	1,09
4	Dự phòng		20%	9,89
	<b>Tổng</b>			<b>59,34</b>

- Tổng công suất tính toán : 59,34KW

- Tổng công suất biểu kiến : 69,8 KVA

- Nguồn cấp điện dự kiến cho của khu quy hoạch được đấu nối từ đường dây quy hoạch chung của thị xã. Ngoài ra, dự kiến sử dụng đèn chiếu sáng bãi xe của khu quy hoạch là còn có tấm pin điện năng lượng mặt trời để tiết kiệm điện và bảo vệ môi trường.

- Mạng lưới phân phối điện trong khu quy hoạch là mạch nhánh hạ thế chạy ngầm dọc xung quanh ranh đất cấp điện chiếu sáng khu quy hoạch.

- Các loại đèn chiếu sáng dự kiến cho khu quy hoạch:

+ Đèn trụ chiếu sáng cao khoảng 3,5m;

+ Đèn trụ dùng pin năng lượng mặt trời chiếu sáng bãi xe cao khoảng 8-10m;

+ Các loại đèn pha chiếu cây, chiếu cỏ, chiếu sáng công trình, chiếu sáng nghệ thuật;

+ Các loại đèn trụ thấp, đèn âm dẫn lối đi dạo.

e) Quy hoạch thoát nước bản, thu gom chất thải rắn:

\* Quy hoạch thoát nước bản:

- Dự kiến khách mua sắm sẽ sử dụng nhà vệ sinh trong khu siêu thị.

- Chỉ tiêu và nhu cầu thoát nước thải:

+ Chỉ tiêu thoát nước thải tính theo chỉ tiêu cấp nước với lưu lượng nước thải thu gom  $\geq 80\%$  lưu lượng cấp nước;

+ Tổng nhu cầu thoát nước thải là: 162m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Mạng lưới thoát nước thải:

+ Thiết kế quy hoạch hệ thống mương với nắp đan có rãnh hoặc đục lỗ;

+ Nước thải của công trình công cộng cần được xử lý cục bộ bằng bể xử lý, bể tự hoại, đúng quy cách trước khi được thu gom đầu nối vào hệ thống thoát nước.

\* Thu gom chất thải rắn:

- Rác thải được thu gom 100% với chỉ tiêu dự kiến 0,2 kg/người.ngày.

- Quy mô sử dụng dự kiến: có thể lên tới 1.000 khách vào ngày thường.

- Tổng lượng rác thải lớn nhất: 0,2 tấn/ngày.đêm.

- Khu quy hoạch là Khu siêu thị, do vậy lượng khách vắng lại rất đông. Vì vậy, trong phạm vi cần bố trí các thùng chứa rác có W = 20 lít với dọc các lối đi khoảng cách 100 – 150 m một thùng.

- Rác thải trong khu sẽ được thu gom hàng ngày tại từng công trình chức năng bằng xe chuyên dụng và sau đó được vận chuyển về Khu xử lý rác thải tập trung của Tỉnh.

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

\* *Giai đoạn đầu tư xây dựng công trình:*

+ Cần cải tiến công nghệ phù hợp và biện pháp quản lý chặt chẽ ở từng bộ phận có thể giảm thiểu được số lượng lớn chất thải phát sinh, bao gồm: Thu gom rác sinh hoạt, chất thải rắn xây dựng đúng quy định; Dự toán chính xác khối lượng vật tư, vật liệu phục vụ cho dự án, giảm thiểu lượng dư thừa sau khi xây dựng công trình; Chọn điểm tập kết vật liệu phù hợp, cuối hướng gió, trên nền đất cao để tránh tình trạng thất thoát và thất thoát khi chưa sử dụng đến, có kế hoạch tập kết vật liệu hợp lý trong quá trình xây dựng.

+ Các biện pháp giảm thiểu tác động của khói bụi và nước thải phát sinh trong quá trình thi công: Nước thải từ các khu vực xây dựng sẽ được thu gom, xử lý trước khi thải vào nguồn tiếp nhận, đặc biệt dầu thải của các thiết bị thi công phải được thu gom triệt để.

+ Việc thu gom và xử lý chất thải trước khi thải ra ngoài môi trường là điều bắt buộc đối với khu vực xây dựng công trình. Trong dự án này việc thu gom và xử lý chất thải phải được thực hiện từ khi xây dựng đến khi đi bàn giao nhà và

quá tình tháo dỡ ngưng hoạt động để tránh gây ảnh hưởng đến hoạt động của trạm và môi trường khu vực xung quanh.

*\* Giai đoạn đưa dự án đi vào hoạt động:*

- Không khí: Lắp đặt biển chỉ dẫn ra vào khu vực dự án, không sử dụng còi, giảm tốc độ ...; xây dựng hệ thống giao thông, sân bãi đảm bảo quy chuẩn, thường xuyên duy tu bảo dưỡng; Sử dụng các phương tiện mới, thường xuyên bảo trì, bảo dưỡng phương tiện; Trồng nhiều cây xanh nhằm cải thiện môi trường trong khu vực dự án.

- Nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải riêng biệt; Nước thải sinh hoạt được thu gom, xử lý tập trung đạt QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt trước khi thải ra môi trường.

- Thu gom, xử lý chất thải rắn:

+ Chất thải rắn sinh hoạt: Bố trí thùng rác dọc các lối đi trong khuôn viên để thu gom rác, thuê đơn vị thu gom, vận chuyển, xử lý rác theo quy định.

+ Chất thải rắn từ hoạt động kinh doanh: Thu gom, phân loại rác đối với rác có khả năng tái chế thì bán phế liệu, đối với rác không có khả năng tái chế thì thuê đơn vị vận chuyển, xử lý rác theo quy định.

**Điều 2.** Trên cơ sở Quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt, Ban QLDA ĐTXD khu vực Hương Trà phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện các công việc sau:

- Tổ chức cắm mốc giới quy hoạch và công bố quy hoạch theo quy định hiện hành.

- Lập kế hoạch triển khai dự án theo quy hoạch được duyệt.

- Phối hợp với các cơ quan liên quan để tổ chức quản lý, sử dụng đất đảm bảo theo quy định hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 727/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2023 của UBND thị xã Hương Trà.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng HĐND & UBND thị xã; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế, Tài nguyên & Môi trường, Quản lý đô thị; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất; Giám đốc Ban QLDA ĐTXD khu vực thị xã; Chủ tịch UBND phường Hương Văn 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 thị xã;
- VP: CVP và các PCVP;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**