

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ**

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

Số: **2512** /QĐ-UBND

Hương Trà, ngày **27** tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**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**

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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 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 Kế hoạch số 341/KH-UBND ngày 16/9/2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về thực hiện dự án Khu đô thị mới phường Hương Văn, thị xã Hương Trà;

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

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 1425/TTr-QLĐT ngày 25/12/2023 và Báo cáo thẩm định số 1824/TĐ-QLĐT ngày 25 tháng 12 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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 với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: 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.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

Quy hoạch phân khu trung tâm phường Hương Văn, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế có diện tích 182 ha gồm khu số 1 (68,20 ha), phân khu số 2 (54,28 ha) và phân khu số 3 (59,52ha). Cụ thể điều chỉnh cục bộ về quy mô ranh giới, kí hiệu các ô đất như sau:

- Phân khu số 1:

+ Ranh giới điều chỉnh 1: quy mô 1,09 ha.

+ Ranh giới điều chỉnh 2: quy mô 5,45 ha.

+ Ranh giới điều chỉnh 3: quy mô 5,95 ha.

+ Ranh giới điều chỉnh 4: quy mô 1,64 ha.

- Phân khu số 2 và số 3: Giữ nguyên không điều chỉnh quy mô, ranh giới vị trí các ô đất chức năng.

Tổng diện tích điều chỉnh cục bộ: 14,13 ha.

3. Mục tiêu, lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong phân khu 1, hình thành Khu đô thị mới tại phường Hương Văn, thị xã Hương Trà đồng bộ về mặt hạ tầng kỹ thuật, hạ

tăng xã hội, kiến trúc cảnh quan, đảm bảo các tiện ích gắn liền với các không gian công cộng như Quảng trường, Nhà văn hóa trung tâm thị xã, hệ thống các trung tâm thương mại, các khu công viên cây xanh, các công trình thể thao...

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

5.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

Trên cơ sở đồ án quy hoạch phân khu đã phê duyệt có điều chỉnh cục bộ sử dụng đất như sau:

a) Ranh giới điều chỉnh 1:

Điều chỉnh đất ở, đất dịch vụ thương mại, đất giao thông thành quỹ đất nhóm nhà ở (bao gồm các công trình nhà ở có không gian công cộng sử dụng chung như vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ).

Bảng so sánh sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

Stt	Theo QH phê duyệt (Tại QĐ số 1022/QĐ-UBND ngày 06/10/1017)			Theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch			Tăng /giảm (+/-)
	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích(ha)	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích(ha)	(ha)
A	Ranh giới điều chỉnh 1		1,09	Ranh giới điều chỉnh 1		1,09	0
1	Đất ở		0,40	Đất nhóm Nhà ở	O-1	1,09	+0,69
	<i>Liên kế</i>	OLK 1	<i>0,40</i>				
2	Đất dịch vụ, thương mại	DTM 2	0,56				-0,56
3	Đất giao thông		0,13				-0,13

b) Ranh giới điều chỉnh 2:

Điều chỉnh các ô đất ở gồm đất xây dựng chung cư, đất nhà ở liền kề, một phần ô đất đất ở kết hợp thương mại; đất cây xanh và đất giao thông thành: Đất nhóm nhà ở (bao gồm các công trình nhà ở có không gian công cộng sử dụng chung như vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ), đất khu dịch vụ, đất y tế, đất bãi đỗ xe cấp đơn vị ở, đất giao thông (tính đến đường phân khu vực).

Bảng so sánh sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

Stt	Theo QH phê duyệt (Tại QĐ số 1022/QĐ-UBND ngày 06/10/1017)	Theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch	Tăng / giảm (+/-)
-----	--	-------------------------------------	-------------------------

	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	(ha)
B	Ranh giới điều chỉnh 2		5,45	Ranh giới điều chỉnh 2		5,45	0
1	Đất ở		3,88	Đất nhóm nhà ở		3,87	-0,01
a	Chung cư	OCC2 OCC3	2,68		O-2	2,95	
b	Liên kết	OLK2 OLK3	0,95		O-3	0,92	
c	Ở kết hợp dịch vụ	OTM2	0,25				
2				Đất khu dịch vụ	DV	0,31	+0,31
3				Đất y tế	DTY	0,26	+0,26
4	Đất cây xanh	CX-5	0,30				-0,30
5				Đất bãi đỗ xe	P-01	0,28	+0,28
6	Đất giao thông		1,27	Đất giao thông		0,73	-0,54

c) Ranh giới điều chỉnh 3:

Điều chỉnh các ô đất ở gồm đất xây dựng chung cư, đất nhà ở liên kết, đất ở kết hợp dịch vụ; đất dịch vụ thương mại và đất giao thông thành:

+ Đất nhóm nhà ở bao gồm các công trình nhà ở có không gian công cộng sử dụng chung như vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ...

+ Đất dịch vụ thương mại;

+ Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: trong đó quy định tỷ lệ đất nhóm nhà ở chiếm tối đa 60% diện tích ô đất, còn lại là dịch vụ.

+ Đất bãi đỗ xe: bố trí bãi đỗ xe cho cấp đơn vị ở.

+ Đất giao thông: tính đến các đường phân khu vực.

Bảng so sánh sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

Stt	Theo qh phê duyệt (Tại QĐ số 1022/QĐ-UBND ngày 06/10/1017)			Theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch			Tăng / giảm (+/-)
	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	(ha)
C	Ranh giới điều chỉnh 3		5,95	Ranh giới điều chỉnh 3		5,95	0

Stt	Theo qh phê duyệt (Tại QĐ số 1022/QĐ-UBND ngày 06/10/1017)			Theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch			Tăng / giảm (+/-)
	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	(ha)
1	Đất ở		2,19	Đất nhóm Nhà ở		1,12	-1,07
a	Chung cư	OCC1	1,21		O-4	0,69	
b	Liên kế	OLK5; OLK6	0,76		O-5	0,43	
c	Ở kết hợp Dịch vụ	OTM7	0,22				
2	Đất dịch vụ, thương mại	DTM4	2,10	Đất dịch vụ, thương mại	DTM-4	0,66	-1,44
3				Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	2,47	+2,47
4	Đất bãi đỗ xe			Đất bãi đỗ xe	P-02	0,12	+0,12
5	Đất giao thông		1,66	Đất giao thông		1,58	-0,08

d) Ranh giới điều chỉnh 4:

Điều chỉnh 03 ô đất gồm: đất ở liên kế OLK 04, đất y tế DYT, đất công trình công cộng (trụ sở, cơ quan) DCC-03 và đất giao thông thành đất khu dịch vụ.

Bảng so sánh sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

Stt	Theo QH phê duyệt (Tại QĐ số 1022/QĐ-UBND ngày 06/10/1017)			Theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch			Tăng /giả m (+/-)
	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	(ha)
D	Ranh giới điều chỉnh 4		1,64	Ranh giới điều chỉnh 4		1,64	0
1	Đất ở		0,41	Đất khu dịch vụ	DV-02	1,64	
a	Liên kế	OLK04	0,41				-0,41
2	Đất y tế	DYT	0,29				-0,29
3	Đất công trình công cộng (trụ	DCC3	0,81				-0,81

	sở, cơ quan)				
4	Đất giao thông		0,13		-0,13

e) Tổng hợp sử dụng đất các ranh giới điều chỉnh cục bộ

Bảng tổng hợp so sánh sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

STT	Loại đất	Theo qh phê duyệt (Tại QĐ số 1022/QĐ-UBND ngày 06/10/1017)		Theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch		Tăng /giảm (+/-)
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	(ha)
1	Đất ở		6,88	Đất nhóm nhà ở	6,08	-0,80
a	Chung cư	OCC 1 OCC 2 OCC 3	3,89	O-1; O-2; O-3; O-4; O-5;		
b	Liên kết	OLK 1 OLK 2 OLK 3 OLK 4 OLK 5 OLK 6	2,52			
c	Ở kết hợp dịch vụ	OTM 2 OTM 7	0,47			
2	Đất dịch vụ, thương mại	DTM 2 DTM 4	2,66	DTM-4	0,66	-2,00
3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ			HH	2,47	+2,47
4	Đất khu dịch vụ			DV-01 DV-02	1,95	+1,95
5	Đất công trình công cộng (trụ sở, cơ quan)	DCC 3	0,81			-0,81
6	Đất cây xanh	CX 5	0,30			-0,30
7	Đất y tế	DYT	0,29	DYT	0,26	-0,03
8	Đất bãi đỗ xe			P-01 P-02	0,40	+0,40
9	Đất giao thông		3,19		2,31	-0,88
	Tổng hợp điều chỉnh		14,13		14,13	0,0

5.2. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Về hệ thống hạ tầng giao thông:

+ Ranh giới điều chỉnh 1: Không thể hiện tuyến giao thông nội bộ (lộ giới 12,0m) bên trong ranh giới. Đường nội bộ trong nhóm nhà ở sẽ được tổ chức trong giai đoạn lập đồ án chi tiết tỷ lệ 1/500.

+ Ranh giới điều chỉnh 2: điều chỉnh, bổ sung tuyến giao thông bên trong ranh giới có mặt cắt 7-7 có lộ giới: 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m). Đường nội bộ trong nhóm nhà ở không thể hiện, sẽ được tổ chức trong giai đoạn lập đồ án chi tiết tỷ lệ 1/500.

+ Ranh giới điều chỉnh 3: điều chỉnh, bổ sung giao thông trong ranh giới có mặt cắt 7-7 có lộ giới: 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m) và mặt cắt 3-3 có lộ giới: 26 m (4,5m + 7,5m + 2m + 7,5m + 4,5m). Đường nội bộ trong đất nhóm nhà ở, đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ không thể hiện, sẽ được tổ chức trong giai đoạn lập đồ án chi tiết tỷ lệ 1/500.

+ Ranh giới điều chỉnh 4: Không thể hiện tuyến giao thông nội bộ (lộ giới 13,5m) bên trong ranh giới.

b) Về hệ thống hạ tầng khác gồm quy hoạch hệ cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc:

- Phần quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc,... trên cơ sở tuân thủ giữ nguyên các giải pháp, chỉ tiêu, các điểm đầu nối hạ tầng của đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 1022/QĐ-UBND ngày 06/10/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã Hương Trà.

- Cập nhật các tuyến đường ống hạ tầng kỹ thuật theo giao thông điều chỉnh trong các ranh giới điều chỉnh cục bộ.

- Bổ sung tính toán nhu cầu cấp nước và thoát nước thải cho toàn bộ đồ án Quy hoạch phân khu Trung tâm phường Hương Văn, thị xã Hương Trà do trước đó đồ án chưa nêu rõ công suất. Cụ thể tính toán bổ sung như sau:

+ Nhu cầu dùng nước lớn nhất của đô thị đến năm 2030 (10.000 người): 3500 m³/ ngày.đêm;

+ Tổng lưu lượng thoát nước thải tính bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước, ngoại trừ lượng nước thất thoát rò rỉ và lượng nước tưới cây rửa đường. Nhu cầu thoát nước thải lớn nhất của đô thị đến năm 2030 (10.000 người): 3200 m³/ ngày.đêm.

Điều 2. Trên cơ sở điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt, Ban QLDA ĐTXD phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện các công việc sau:

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

- Cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch vào trong hồ sơ quy hoạch đã phê duyệt để đảm bảo tính thống nhất;

- Tổ chức lập và trình phê duyệt, ban hành điều chỉnh, bổ sung Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu Trung tâm phường Hương Văn;

- Phối hợp với UBND phường Hương Văn và các cơ quan liên quan để tổ chức quản lý quy hoạch, trật tự xây dựng, sử dụng đất đảm bảo theo quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các nội dung khác của Quyết định số 1022/QĐ-UBND ngày 06/10/2017 của UBND thị xã không trái với Quyết định này vẫn giữ nguyên.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND & UBND thị xã; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên & Môi trường, Quản lý đô thị, Kinh tế; 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.

ban

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Duy Hùng