

Số: 504 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 22 tháng 02 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu phức hợp  
Thủy Vân giai đoạn 1, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương,  
tỉnh Thừa Thiên Huế**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm 2015;

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 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 1231/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1 thuộc Khu B - đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 2581/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu phức hợp Thủy Vân - giai đoạn 1, thuộc Khu B - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 149/TĐ-SXD ngày 03 tháng 02 năm 2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chính như sau:

**1. Phạm vi nghiên cứu:** Khu đất nghiên cứu Quy hoạch chi tiết thuộc địa bàn xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy; thuộc Khu B - đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế; có giới hạn như sau:

a) Phía Bắc giáp đường quy hoạch lộ giới 19,5m và 15,5m.

b) Phía Nam giáp đường quy hoạch lộ giới 60,0m và 36,0m.

c) Phía Đông giáp đường quy hoạch lộ giới 19,5m.

d) Phía Tây giáp đường quy hoạch lộ giới 100,0m và 36,0m.

2. Quy mô đất đai: 34,71 ha.

3. Tính chất: Là khu phức hợp phục vụ nhu cầu của dân cư đô thị, bao gồm các công trình công cộng, dịch vụ thương mại và các loại hình nhà ở; được kết nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hiện đại về tổ chức không gian cảnh quan.

4. Bố cục quy hoạch kiến trúc:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Theo Quy hoạch đã được phê duyệt			Theo Quy hoạch điều chỉnh		
		Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	CC	30.819	8,88	CC	28.826	8,30
2	Đất dịch vụ thương mại	DV	20.363	5,87	DV	22.572	6,50
3	Đất giáo dục	TH	6.159	1,77	TH	6.159	1,77
4	Đất ở		157.473	45,37		155.296	44,74
a	Đất chung cư cao tầng	HB	40.394	11,64	HB	32.177	9,27
b	Đất nhà ở liên kế	CL	61.072	17,59	LK	28.991	8,35
c	Đất nhà ở liên kế vườn	BT	56.007	16,14	LKV	83.376	24,02
d	Đất nhà phố thương mại	-	-	-	OTM	10.752	3,10
5	Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao	CX	39.137	11,28	CX	33.530	9,66
6	Đất giao thông - Bãi đỗ xe		93.149	26,84		100.717	29,02
	<b>Tổng cộng</b>		<b>347.100</b>	<b>100</b>		<b>347.100</b>	<b>100</b>

b) Phân khu chức năng: Việc điều chỉnh quy hoạch trên cơ sở đảm bảo đầy đủ các khu chức năng như quy hoạch đã được phê duyệt; đồng thời bổ sung, điều chỉnh vị trí một số khu chức năng cho phù hợp.

- Khu công trình giáo dục có ký hiệu TH: được giữ nguyên vị trí và quy mô, có diện tích 6.159m<sup>2</sup>.

- Khu công trình công cộng có tổng diện tích 28.826m<sup>2</sup> bao gồm: lô CC1 có diện tích 10.275m<sup>2</sup>, giữ nguyên vị trí và diện tích theo quy hoạch đã phê duyệt; lô CC3 và lô CC4 gộp lại thành lô CC2, có diện tích 18.551m<sup>2</sup>.

- Khu dịch vụ thương mại (ký hiệu DV): các khu DV1 (diện tích 7.898m<sup>2</sup>), lô DV2 (diện tích 9.627m<sup>2</sup>) được giữ nguyên vị trí và quy mô; lô DV4 được giữ nguyên vị trí và mở rộng diện tích từ 1.412m<sup>2</sup> thành 2.432m<sup>2</sup>; bổ sung khu DV3 có diện tích 847m<sup>2</sup> và khu DV5 có diện tích 1.768m<sup>2</sup> ở phía Bắc và phía Nam khu quy hoạch.

- Các khu vực xây dựng chung cư cao tầng (ký hiệu HB): Khu HB1 được giữ nguyên vị trí và quy mô, diện tích 8.848m<sup>2</sup>; khu HB2 và khu BT6 (đất nhà vườn biệt thự) được gộp lại thành khu HB2, diện tích 10.051m<sup>2</sup>; khu HB3 và khu HB4 gộp lại thành khu HB3, có diện tích 13.278m<sup>2</sup> được bố trí ở phía Nam của khu quy hoạch.

- Các khu vực xây dựng nhà ở: Tạo lập những loại hình nhà ở đa dạng, phong phú nhằm đáp ứng tối đa nhu cầu của các đối tượng khách hàng; bố trí các khu vực xây dựng nhà phố thương mại tiếp giáp với các trục đường 60m và 100m, các khu vực xây dựng nhà ở liên kế và liên kế vườn được tổ chức theo từng cụm dọc theo các tuyến giao thông.

+ Đất nhà phố thương mại có ký hiệu OTM1 đến OTM6, tổng diện tích 10.752m<sup>2</sup>.

+ Đất nhà ở liên kế có ký hiệu LK1 đến LK9, tổng diện tích 28.991m<sup>2</sup>.

+ Đất nhà ở liên kế vườn có ký hiệu LKV1 đến LKV24, tổng diện tích 83.376m<sup>2</sup>.

- Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao có ký hiệu từ CX1 đến CX18, tổng diện tích 33.530m<sup>2</sup> được bố trí rải rác trong các nhóm nhà ở.

c) Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:

- Điều chỉnh quy hoạch trên cơ sở các trục không gian chính theo quy hoạch đã được phê duyệt như tuyến đường quy hoạch 60m, 100m. Đây là hai tuyến giao thông chính đô thị được kết hợp với các tuyến giao thông liên khu vực tạo nên mối liên kết giao thông thuận lợi giữa khu quy hoạch với các khu chức năng khác của đô thị.

- Các công trình công cộng, dịch vụ thương mại được bố trí xung quanh nút giao giữa đường quy hoạch 60m và 100m nhằm tạo sự thuận lợi trong công năng sử dụng cũng như tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu đô thị.

- Công trình giáo dục được nâng cấp mở rộng về quy mô diện tích nhằm đáp ứng nhu cầu cho người dân tại khu vực này.

- Các khu ở thấp tầng bao gồm các dãy nhà ở thương mại, nhà ở liên kế và nhà ở liên kế vườn được tổ chức kết hợp với các khu công viên cây xanh được liên kết với nhau bởi hệ thống giao thông linh hoạt nhằm tạo không gian kiến trúc cảnh quan sinh động, mang đặc trưng riêng cũng như đáp ứng yêu cầu của một khu đô thị hiện đại, hài hoà với cảnh quan và môi trường sinh thái của khu vực.

- 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.

d) Các chỉ tiêu về kiến trúc quy hoạch:

- Đất công trình công cộng:

+ Mật độ xây dựng: ≤ 35 %.

+ Chiều cao công trình: ≤ 5 tầng.

+ Chỉ giới xây dựng: lùi ≥ 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất dịch vụ thương mại:

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40 %.

+ Chiều cao công trình: ≤ 15 tầng.

+ Chỉ giới xây dựng: lùi ≥ 6m so với chỉ giới đường đỏ.



- Đất giáo dục:
  - + Mật độ xây dựng:  $\leq 30\%$ .
  - + Chiều cao công trình:  $\leq 3$  tầng.
  - + Chỉ giới xây dựng: lùi  $\geq 6m$  so với chỉ giới đường đỏ.
- Đất chung cư cao tầng:
  - + Mật độ xây dựng:  $\leq 35\%$ .
  - + Chiều cao công trình: 9-15 tầng.
  - + Chỉ giới xây dựng: lùi  $\geq 6m$  so với chỉ giới đường đỏ.
- Đất nhà ở liên kế:
  - + Mật độ xây dựng:  $\leq 80\%$ .
  - + Chiều cao công trình: 2-5 tầng.
  - + Chỉ giới xây dựng:
    - \* Đối với các tuyến đường có lộ giới 36m và 60m: lùi  $\geq 6m$  so với chỉ giới đường đỏ.
    - \* Đối với các tuyến đường còn lại: lùi  $\geq 4m$  so với chỉ giới đường đỏ.
- Đất nhà phố thương mại:
  - + Mật độ xây dựng:  $\leq 80\%$ .
  - + Chiều cao công trình: 2-5 tầng.
  - + Chỉ giới xây dựng:
    - \* Đối với các tuyến đường có lộ giới 100m và 60m: lùi  $\geq 6m$  so với chỉ giới đường đỏ.
    - \* Đối với các tuyến đường còn lại: lùi  $\geq 2,5m$  so với chỉ giới đường đỏ.
- Đất ở liên kế vườn:
  - + Mật độ xây dựng:  $\leq 60\%$ .
  - + Chiều cao công trình: 2-3 tầng.
  - + Chỉ giới xây dựng:
    - \* Đối với các tuyến đường có lộ giới 36m và 60m: lùi  $\geq 6m$  so với chỉ giới đường đỏ.
    - \* Đối với các tuyến đường còn lại: lùi  $\geq 3m$  so với chỉ giới đường đỏ.
- \* Đối với các lô đất thuộc khu LKV1, LKV12, LKV13: lùi 3,0m ÷ 5,0m so với chỉ giới đường đỏ; sử dụng không gian mở (không được xây dựng công, hàng rào và che chắn xung quanh khu đất).
- \* Đối với các lô đất thuộc khu LKV14, LKV15, LKV16, LKV17: lùi 3,0m ÷ 7,0m so với chỉ giới đường đỏ; sử dụng không gian mở (không được xây dựng công, hàng rào và che chắn xung quanh khu đất).

### **5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:**

- a) Chuẩn bị kỹ thuật:
  - San nền: Tạo độ dốc về phía các trục đường bao quanh của mỗi khu đất. Cao độ nền thiết kế san nền được khống chế tại nút giao các trục đường là 2,10m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất là +1,92m; cao nhất là +2,25m.
  - Thoát nước mưa: Tổ chức mạng thoát nước mưa riêng. Hệ thống thoát nước mưa phải đảm bảo thoát nước trên toàn lưu vực và đổ ra hệ thống kênh mương ở phía Đông và phía Bắc khu quy hoạch.
- b) Giao thông: Điều chỉnh các tuyến giao thông nội bộ để phù hợp với một số nội dung điều chỉnh quy hoạch phân lô. Trên cơ sở đảm bảo liên hệ thuận

tiện với bên ngoài, giữa các khu chức năng với nhau, đảm bảo các tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật. Các bãi đỗ xe được bố trí thuận tiện, phù hợp.

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 1-1: lộ giới 100m [(11,0m+7,5m+3,0m+9,0m+11,0m)x2+17,0m].

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 2-2: lộ giới 60m [(6,0m+10,5m+6,0m)x2+15,0m].

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 3-3: lộ giới 36m (6,0m+10,5m+3,0m+10,5m+6,0m).

- Giao thông nội bộ:

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 4-4: lộ giới 30,5m (10,0m + 10,5m + 10,0m).

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 5-5: lộ giới 29,5m (9,5m + 10,5m + 9,5m).

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 6-6: lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 7-7: lộ giới 15,5m (4,0m + 7,5m + 4,0m).

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 8-8: lộ giới 20,4m (3,0m + 6,0m + 2,4m + 6,0m + 3,0m).

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 9-9: lộ giới 15,5m (4,0m + 7,5m + 4,0m).

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 10-10: lộ giới 14,5m (3,0m + 7,5m + 4,0m).

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 11-11: lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 12-12: lộ giới 13,0m (3,0m + 7,0m + 3,0m).

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 13-13: lộ giới 12,0m (3,0m + 6,0m + 3,0m).

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 14-14: lộ giới 10,0m (2,0m+6,0m+2,0m).

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 15-15 (đường vào nhóm nhà ở): lộ giới 6,0m.

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 16-16: lộ giới 23m (4,0m + 15m + 4,0m).

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 17-17: lộ giới 18,5m (4,0m + 10,5m + 4,0m).

c) Cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt:  $\geq 180$  lít/ngày đêm/người.

+ Nước công trình công cộng và dịch vụ:  $\geq 2$  lít/m<sup>2</sup> sàn-ngày đêm.

+ Nước tưới vườn hoa, công viên:  $\geq 3$  lít/m<sup>2</sup>-ngày đêm.

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

- Nguồn nước: Sử dụng từ đường ống cấp nước của khu vực.

- Mạng lưới đường ống trong khu vực quy hoạch được thiết kế mạng vòng nhánh cụt, bố trí dọc theo các tuyến đường thuận tiện cho việc kết nối các công trình.

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Bố trí đúng theo tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy. Các họng cứu hỏa được bố trí đảm bảo khoảng cách theo quy định.

d) Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Sinh hoạt: 2.100KWh/người/năm.

+ Công cộng, dịch vụ  $\geq 20$  W/m<sup>2</sup>sàn.

- Nguồn điện: Từ hệ thống cấp điện của khu vực. Đầu tư xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 22kV/0,4; công suất của trạm được tính toán cụ thể khi triển khai thiết kế dự án.



- Mạng điện: 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 đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của toàn khu đô thị.

- Vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu rác thải là 1,3kg/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.

**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 kế hoạch và phân kỳ đầu tư 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 Apec Land Huế 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 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 Apec Land Huế triển khai thực hiện dự án.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, thay thế Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1 thuộc Khu B - đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;

**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 thị xã Hương Thủy; Trưởng ban Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh; Giám đốc Công ty Cổ phần Apec Land Huế 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 và các CV: ĐC, GT;
- Lưu VT, XD.



**Nguyễn Văn Cao**<sup>6</sup>