

Số: 1584 /QĐ-UBND

Quảng Điền, ngày 30 tháng 6 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vĩnh, thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG ĐIỀN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ 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 số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;*

*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 việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan 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 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Kiến trúc;*

*Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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 đặc thù và quy hoạch xây dựng nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy định về 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 678/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2015 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế;*

*Căn cứ Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đối với khu vực phía Đông đường Nguyễn Vĩnh;*

*Căn cứ Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đối với cao độ khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vĩnh;*

*Căn cứ Công văn số 844/SXD-QHKT ngày 20 tháng 3 năm 2023 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến đối với đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vĩnh, thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền;*

*Căn cứ Quyết định số 2547/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2022 của UBND huyện Quảng Điền về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vĩnh, thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền;*

*Xét đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 80/BCTĐ-KT&HT ngày 29 tháng 6 năm 2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vĩnh thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền, với những nội dung chủ yếu như sau:

### 1. Ranh giới quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch thuộc Tổ dân phố Thủ Lễ Nam, thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông: giáp xã Quảng Phước.
- Phía Tây: giáp Tỉnh lộ 19 (đường Nguyễn Vĩnh).
- Phía Bắc: giáp đường Trần Trùng Quang.
- Phía Nam: giáp kênh thủy lợi và ruộng lúa.

### 2. Quy mô diện tích

Diện tích lập quy hoạch: **230.312,3 m<sup>2</sup>**.

### 3. Tính chất

Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vĩnh là khu dân cư mới, có đầy đủ các chức năng của một khu đô thị hoàn chỉnh, giữ vai trò bổ trợ chức năng cho đô thị hiện hữu.

### 4. Dân số khu vực lập quy hoạch

Tổng dân số quy hoạch: 2.800 người.

### 5. Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở</b>		<b>71.900,2</b>	<b>31,4</b>
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	51.253,9	22,4
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT	11.306,1	4,9
1.3	Đất nhà ở tái định cư	TDC	926,3	0,4
1.4	Đất nhà ở hiện trạng	OHT	8.413,9	3,7
<b>2</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>		<b>57.973,0</b>	<b>25,1</b>
2.1	Đất văn hóa	VH	887,5	0,4
2.2	Đất giáo dục	TH	3.495,1	1,5
2.3	Đất thể dục thể thao	TDTT	6.415,8	2,8
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	39.383,7	17,1
2.5	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	7.790,9	3,3
<b>3</b>	<b>Đất cơ quan, trụ sở</b>	<b>CQ</b>	<b>2.434,5</b>	<b>1,1</b>
<b>4</b>	<b>Đất tôn giáo, tín ngưỡng</b>	<b>TN</b>	<b>1.507,2</b>	<b>0,7</b>
<b>5</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>MN</b>	<b>14.994,0</b>	<b>6,5</b>
<b>6</b>	<b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HTKT</b>	<b>887,6</b>	<b>0,4</b>
<b>7</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>80.615,8</b>	<b>34,8</b>
7.1	Đất đường giao thông		73.476,2	31,9
7.2	Đất bãi đỗ xe	BX	7.139,6	2,9
	<b>Tổng</b>		<b>230.312,3</b>	<b>100,0</b>

### 6. Quy hoạch phân lô

Chọn mô-đun cho các lô đất xây dựng gồm 03 loại:

- Lô loại 1 (các lô đất có diện tích  $\leq 120 \text{ m}^2$ ): chủ yếu là theo các mô-đun lô: 6x15m, 6x16m, 6x8m và 6x20m.

- Lô loại 2 (các lô đất có diện tích từ  $>120 \text{ m}^2$ ): chủ yếu là theo các mô-đun lô: 6x22,5m, 7x18m, 7x19,5m.

- Lô loại biệt thự (các lô đất có diện tích  $\geq 250 \text{ m}^2$ ): chủ yếu là theo các mô-đun 15x18m.

Quy hoạch phân lô: hướng lô ưu tiên hướng về các trục đường theo hướng Đông Tây và hướng ra các công viên. Hạn chế hướng lô đất quay về hướng bất lợi Đông Bắc, Tây Nam.

### **7. Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc**

Trục chính của khu dân cư là đường quy hoạch lộ giới 28,0m vuông góc với đường Nguyễn Vịnh. Bố trí cổng chính tại đầu trục chính giao với đường Nguyễn Vịnh, tạo điểm nhấn, nhận diện khu đô thị mới.

Bố trí khu đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ là các Trung tâm thương mại, siêu thị mini, nhà hàng cà phê, trung tâm hội nghị, tiệc cưới,... tại khu vực trung tâm và hai điểm đầu, cuối của đường Trần Trùng Quang đoạn đi qua khu đô thị, làm điểm nhấn cho khu vực.

Khu đất ở mới:

+ Bố trí các dãy nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ dọc theo đường Nguyễn Vịnh, và đường trục chính lộ giới 28,0 m, thuận tiện cho việc kinh doanh buôn bán, thuê làm văn phòng.

+ Các dãy nhà liền kề còn lại hướng ra các tuyến đường chính các khu công viên, công trình công cộng.

+ Bố trí khu ở biệt thự hướng ra khu vực công viên trung tâm và công viên cây xanh phía Nam, là khu vực có tầm nhìn đẹp, kết hợp với cảnh quan xung quanh tạo ra khu ở lý tưởng, đẳng cấp và hiện đại.

Đất cây xanh mặt nước, thể dục thể thao:

+ Bố trí các công viên cây xanh, thể dục thể thao phục vụ cho đơn vị ở và các công viên cây xanh dọc theo các sông, các kênh nước để tạo cảnh quan và không gian mở cho tiểu khu đô thị.

+ Bố trí khu đất thể dục thể thao nằm về phía Bắc, giáp đường Trần Trùng Quang, cùng với các khu đất xây dựng trường học, nhà văn hóa tạo ra cụm các công trình công cộng cho khu ở.

Bãi đỗ xe được bố trí dọc theo các tuyến giao thông lớn, các khu công viên cây xanh, kênh nước, đảm bảo đủ nhu cầu của khu dân cư.

\* Chỉ giới xây dựng

- Đối với đất thương mại dịch vụ, cơ quan trụ sở, công viên cây xanh, TĐTT, lùi  $\geq 6m$  đối với tất cả các trục đường.

- Đối với đất công trình giáo dục và văn hóa khu ở lùi  $\geq 4m$  đối với tất cả các trục đường.

- Đối với các khu ở biệt thự:

+ Lùi  $\geq 4m$  so với chỉ giới đường đỏ đối với tất cả các trục đường.

- Đối với các khu ở hiện trạng và liên kế:

+ Lùi  $\geq 5m$  so với chỉ giới đường đỏ đối với các lô đất ở liên kế đối với đường Nguyễn Vĩnh.

+ Lùi  $\geq 4m$  so với chỉ giới đường đỏ đối với các lô đất ở liên kế đối với đường Trần Trung Quang và đường quy hoạch D6.

+ Lùi  $\geq 0m$  so với chỉ giới đường đỏ đối với các đường còn lại.

\* Mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất

- Nhà ở liên kế:

+ Mật độ xây dựng gộp:  $\leq 90\%$ .

+ Tầng cao công trình:  $\leq 5$  tầng.

+ Hệ số sử dụng đất:  $\leq 4,5$  lần.

- Nhà ở biệt thự:

+ Mật độ xây dựng gộp:  $\leq 60\%$ .

+ Tầng cao công trình:  $\leq 3$  tầng.

+ Hệ số sử dụng đất:  $\leq 1,8$  lần.

- Nhà tái định cư:

+ Mật độ xây dựng gộp:  $\leq 90\%$ .

+ Tầng cao công trình:  $\leq 5$  tầng.

+ Hệ số sử dụng đất:  $\leq 4,5$  lần.

- Nhà ở hiện trạng:

+ Mật độ xây dựng gộp:  $\leq 90\%$ .

+ Tầng cao công trình:  $\leq 5$  tầng.

+ Hệ số sử dụng đất:  $\leq 4,5$  lần.

- Công trình văn hóa, thể dục thể thao, hạ tầng kỹ thuật:

+ Mật độ xây dựng gộp:  $\leq 40\%$ .

+ Tầng cao công trình:  $\leq 2$  tầng.

+ Hệ số sử dụng đất:  $\leq 0,8$  lần.

- Công trình giáo dục, cơ quan, trụ sở:

+ Mật độ xây dựng gộp:  $\leq 40\%$ .

+ Tầng cao công trình:  $\leq 4$  tầng.

- + Hệ số sử dụng đất:  $\leq 1,6$  lần.
- Công trình thương mại dịch vụ:
- + Mật độ xây dựng gộp:  $\leq 50\%$ .
- + Tầng cao công trình: 3-5 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất:  $\leq 2,5$  lần.

## **8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **8.1. Giao thông**

- Giao thông đối ngoại:
- + Mặt cắt 1-1: đường Nguyễn Vĩnh, lộ giới 32,0m (4,5+10,5+2,0+10,5+4,5).
- + Mặt cắt 4-4: đường Trần Trùng Quang, lộ giới 16,5m (4,5+7,5+4,5).
- Giao thông đối nội:
- + Mặt cắt 2-2: lộ giới 28,0m (4,5+8,5+2,0+8,5+4,5).
- + Mặt cắt 3-3: lộ giới 19,5m (4,5+10,5+4,5).
- + Mặt cắt 5-5: lộ giới 13,5m (3,0+7,5+3,0).

### **8.2. San nền**

Chuẩn bị kỹ thuật: tuân thủ theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt.  
 Hướng dốc san nền từ khu vực trung tâm về 4 phía.

### **8.3. Thoát nước mưa**

Tổ chức hệ thống thoát nước mưa theo từng khu vực, hướng thoát về phía sông và kênh nước nằm về phía Đông và phía Nam.

### **8.4. Thoát nước thải**

Lựa chọn hệ thống mạng lưới: sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

Mạng lưới đường ống: sử dụng đường ống thu gom đường kính D300-D400 đặt trong phạm vi vỉa hè. Hồ ga đặt cách nhau 20-30m.

Nước thải sinh hoạt trong các công trình trước khi xả ra hệ thống thoát nước bên ngoài phải qua xử lý cục bộ bằng bể tự hoại có ngăn lọc, sẽ được thu gom qua các tuyến ống thoát nước thải đưa về trạm xử lý tập trung.

Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải cục bộ cho khu quy hoạch, vị trí đặt trạm ở khu công đất cây xanh nằm về phía Đông Nam của khu đất lập quy hoạch, đảm bảo công suất cho toàn khu vực này. Nước thải sau xử lý phải đảm bảo đạt Cột A theo quy định mới được xả ra nguồn tiếp nhận.

### **8.5. Cấp nước**

Nguồn nước: cấp từ Nhà máy nước Tứ Hạ.

Mạng lưới: Đường ống cấp nước trong khu quy hoạch được thiết kế mạng vòng. Mạng lưới đường ống sử dụng đường ống HDPE đường kính từ D75-

D160 đặt dưới vỉa hè cách bó vỉa 0,3-1,0m. Độ sâu đặt ống  $h > 0,7\text{m}$  tính từ đỉnh ống đến mặt đường;

Vị trí đầu nối: Dự kiến vị trí đầu nối từ tuyến ống cấp nước hiện trạng D160 trên đường Nguyễn Vĩnh về phía Tây của khu đất, đoạn đi qua khu vực quy hoạch.

Dự kiến tổng cộng nhu cầu sử dụng nước là khoảng  $900 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ . Trong đó: nước sinh hoạt  $504,0 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ ; nước cấp cho khu công cộng, dịch vụ  $50,4 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ ; nước tưới cây, rửa đường  $40,3 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ ; dự phòng (15%)  $89,2 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ ; nước cấp PCCC  $216,0 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

### **8.6. Cấp điện**

- Cấp điện:

+ Nguồn đầu nối: xuất tuyến từ đường dây trung thế 22kV chạy dọc đường Trần Trùng Quang.

+ Dự kiến lắp 06 trạm biến áp với tổng công suất 4.460kVA.

+ Lưới điện 22kV xây dựng mới được thiết kế đi cáp ngầm trong đất bó vỉa trên vỉa hè.

+ Cấp sử dụng cáp ngầm theo quy định.

- Chiếu sáng:

+ Hệ thống đèn chiếu sáng được bố trí theo cấp đường, chiều rộng đường phù hợp với quy hoạch.

+ Nguồn điện 0,4kV được bố trí đi ngầm, sử dụng cáp ngầm.

### **8.7. Xử lý chất thải rắn**

Xử lý chất thải rắn: hệ thống thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn tuân theo các quy định hiện hành về quản lý chất thải rắn, chất thải sau khi được thu gom sẽ được vận chuyển về bãi rác tập trung của huyện tại xã Quảng Lợi.

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, yêu cầu Phòng Kinh tế và Hạ tầng, thực hiện các công việc sau:

1. Tổ chức công bố công khai quy hoạch và thực hiện cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

2. Cập nhật cơ sở dữ liệu hiện trạng và đồ án quy hoạch đã được phê duyệt vào cơ sở dữ liệu GIS Hue theo quy định tại Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 08/7/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định thu thập, cập nhật, quản lý, tích hợp, khai thác và sử dụng dữ liệu dùng chung trên địa bàn tỉnh và các quy định khác có liên quan.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện; Trưởng các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính-Kế hoạch; Chủ tịch UBND thị trấn Sịa và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 4;
- Sở Xây dựng; (để báo cáo)
- Thường vụ Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- VP: LĐ+CVKT;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Lê Ngọc Bảo**