

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

Số: **23** /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày **05** tháng **01** năm **2013**

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ T.T.HUẾ	
ĐẾN	Số: ... 17
	Ngày: 08/01
	Chuyên: Khu

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu vực đàn Nam Giao và vùng phụ cận, thành phố Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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 Thông tư số 17/2010/TT-BXD ngày 30 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch 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 21/2005/QĐ-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 54/2010/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2010 của UBND tỉnh 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 2194/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2009 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực đàn Nam Giao và vùng phụ cận, thành phố Huế;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại văn bản thẩm định số 1059/TĐ-SXD ngày 15 tháng 11 năm 2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực đàn Nam Giao và vùng phụ cận, thành phố Huế với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, ranh giới: Khu vực quy hoạch thuộc 3 phường: Trường An, Thủy Xuân và An Tây; Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường Đào Tấn.
- Phía Nam giáp ranh giới quy hoạch Trục Quốc lộ 1A - Tự Đức.
- Phía Đông giáp đường Đặng Huy Trứ và ranh giới quy hoạch Khu Trung tâm văn hoá Tây Nam thành phố Huế.
- Phía Tây giáp đường Trần Thái Tông và ranh giới quy hoạch Khu biệt thự thôn Thượng I (Công ty Cầu I Thăng Long).

2. Quy mô: Diện tích khu vực quy hoạch là 170ha.



3. Tính chất:

a) Là khu vực của thành phố Huế phát triển theo hướng bảo tồn, tôn tạo các giá trị cảnh quan của khu vực đàn Nam Giao và vùng phụ cận, là nơi có nhiều công trình kiến trúc văn hóa, lịch sử.

b) Là khu vực phát triển du lịch, dịch vụ và cơ sở hạ tầng xã hội và nhà ở.

4. Các chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản của đồ án:

a) Dân số:

- Hiện trạng: 11.500 người.

- Quy hoạch: 14.000 người

b) Đất đai:

- Diện tích đất đơn vị ở: $> 8\text{m}^2/\text{người}$

- Đất cây xanh công cộng trong đơn vị ở: $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$

- Đất công trình dịch vụ công cộng đô thị: $\geq 4\text{m}^2/\text{người}$

- Chỉ tiêu sử dụng đất các công trình giáo dục: $\geq 15\text{m}^2/\text{chỗ}$.

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: 750kWh/người/năm

- Cấp nước: 180lít/người/ngày.đêm

- Thoát nước thải: 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt

- Rác thải sinh hoạt: 1,3kg/người/ngày. Tỷ lệ thu gom: $\geq 95\%$

5. Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất di tích	DT	220.810	12,99
2	Đất công cộng	CC	33.140	1,95
3	Đất dịch vụ thương mại	DVTM	15.510	0,91
4	Đất giáo dục	GD	155.280	9,13
5	Đất tôn giáo	TG	62.640	3,68
6	Đất y tế	YT	46.020	2,71
7	Đất quân sự	QS	13.140	0,77
8	Đất ở		539.240	31,72
	<i>Đất ở chính trang</i>	<i>OCT</i>	<i>373.990</i>	<i>22,00</i>
	<i>Đất xung quanh vùng di tích</i>	<i>OCT</i>	<i>108.840</i>	<i>6,40</i>
	<i>Đất ở xen ghép</i>	<i>OXG</i>	<i>66.270</i>	<i>3,90</i>
	<i>Đất ở quy hoạch phân lô</i>	<i>OQH</i>	<i>67.730</i>	<i>3,98</i>
	<i>Đất ở chung cư</i>	<i>OCC</i>	<i>31.250</i>	<i>1,84</i>
9	Đất công viên cây xanh	CV-CX	124.690	7,33
10	Đất cây xanh cách ly vùng di tích	CX-CL	37.430	2,20
11	Đất mặt nước	MN	5.850	0,34
12	Đất giao thông	GT	446.250	26,25
	Tổng cộng		1.700.000	100,00

6. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

a) Phân khu chức năng:

- Khu vực các công trình di tích, tôn giáo, bao gồm: Khu di tích đàn Nam

Giao và các công trình di tích (chùa Ba Đồn, khu di tích lịch sử lưu niệm danh nhân Phan Bội Châu,...); công trình tôn giáo trong khu vực như: Tổ đình Tây Thiên, điện Linh Sơn, chùa Từ Hoá, chùa Phổ Tế, chùa Thiên Thai, chùa Đàm Hoa,...

- Khu công trình công cộng:

+ Các khu vực giữ lại: Các trụ sở cơ quan hành chính, trường chuyên nghiệp, dạy nghề và các công trình dịch vụ.

+ Khu vực chuyển đổi: Khu vực được chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ đất cơ sở sản xuất kinh doanh thành đất công cộng, dịch vụ du lịch bao gồm: Công ty cổ phần Vận tải ô tô Dịch vụ tổng hợp, Công ty Đăng kiểm cơ giới đường bộ, Đội Thi công cơ giới.

- Khu dân cư:

+ Khu dân cư cải tạo, chỉnh trang bao gồm: Các khu vực nằm hai bên đường Điện Biên Phủ, Phan Bội Châu, Đào Tấn, Minh Mạng.

+ Khu dân cư mới: Khu biệt thự thuộc khu vực đường Chế Lan Viên, Đặng Huy Trứ nối dài và các khu đất phía Nam đèo Nam Giao. Khu đất đường Đào Tấn (thuộc dự án của Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế) và khu đất đường Trần Nhân Tông (thuộc dự án khu dân cư Huehomes) được xây dựng nhà chung cư nhiều tầng.

- Khu cây xanh - công viên: Khu vực công viên cây xanh tập trung kết hợp bãi đỗ xe phục vụ lễ hội bố trí tại khu vực phía Đông đèo Nam Giao.

b) Tổ chức không gian:

- Không gian đô thị được tổ chức hài hòa theo địa hình tự nhiên, không lấn át và che chắn tầm nhìn đến khu di tích đèo Nam Giao. Quy hoạch chủ yếu theo định hướng chỉnh trang, hạn chế giải toả dân cư trong khu vực.

- Khu vực quanh đèo Nam Giao: Chỉnh trang vị trí nút giao các tuyến đường Điện Biên Phủ, Lê Ngô Cát, Ngự Bình và Phan Bội Châu nhằm mở rộng tầm nhìn từ đường Điện Biên Phủ lên đèo Nam Giao. Tổ chức di dời, giải toả trong phạm vi bảo vệ các khu di tích; trùng tu các hạng mục công trình Thần Trù, Thần Khố thuộc di tích đèo Nam Giao. Khu vực quanh đèo Nam Giao và các trục chính gần đèo Nam Giao đi khu vực lăng tâm xây dựng các công trình tháp tầng.

- Khu dân cư chỉnh trang nằm hai bên đường Điện Biên Phủ, Phan Bội Châu, Đào Tấn, Minh Mạng khuyến khích xây dựng theo mô hình nhà ở kết hợp dịch vụ du lịch. Mở rộng đường ngõ xóm nhằm cải thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu ở. Tổ chức sắp xếp, tái định cư tại chỗ cho các hộ dân cư, dành quỹ đất để bố trí các sân thể dục thể thao, vườn hoa cho các nhóm nhà ở. Khuyến khích xây dựng nhà có vườn, hạn chế xây dựng nhà ở kiểu chia lô mật độ xây dựng cao.

- Khu vực công viên cây xanh: ưu tiên cho các hoạt động vui chơi giải trí, nghỉ ngơi và các dịch vụ có quy mô nhỏ. Tổ chức các vườn hoa, bể cảnh kết hợp với đường dạo.

c) Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Đối với khu di tích đèo Nam Giao: Các khu vực bảo vệ di tích bao gồm: khu vực I và khu vực II theo bản đồ khoanh vùng bảo vệ di tích đèo Nam Giao.



Khi xây dựng công trình trong khu vực này phải đảm bảo theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa.

- Đối với các công trình công cộng: Mật độ xây dựng $\leq 45\%$; tầng cao xây dựng ≤ 4 tầng.

- Đối với các công trình giáo dục: Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng; Riêng đối với công trình Trường Chính trị Nguyễn Chí Thanh: tầng cao xây dựng ≤ 5 tầng.

- Đối với các công trình y tế: Mật độ xây dựng $\leq 45\%$; tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng.

- Đối với các công trình dịch vụ thương mại: Mật độ xây dựng $\leq 45\%$; tầng cao xây dựng ≤ 2 tầng.

- Đối với đất ở cải tạo, chỉnh trang: Mật độ xây dựng $\leq 75\%$; Tầng cao xây dựng ≤ 4 tầng.

- Đối với khu dân cư xung quanh vùng di tích: Mật độ xây dựng $\leq 75\%$; Tầng cao xây dựng ≤ 2 tầng.

- Đối với khu ở xây dựng mới:

+ Nhà chung cư nhiều tầng: Mật độ xây dựng $\leq 60\%$; Tầng cao xây dựng từ 6 - 8 tầng ($\leq 28m$).

+ Đất ở xen ghép: Mật độ xây dựng $\leq 75\%$; Tầng cao xây dựng ≤ 4 tầng.

- Đối với khu công viên - cây xanh: Mật độ xây dựng $\leq 5\%$; Tầng cao xây dựng ≤ 01 tầng.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Thiết kế san nền các khu chức năng theo hướng san nền cục bộ từng công trình, tránh đào đắp nhiều để khai thác tốt các điều kiện địa hình tự nhiên và cảnh quan khu vực.

+ Khu vực phía Bắc đường Lê Ngô Cát, đường Phan Bội Châu và khu chung cư Trường An: có địa hình đồi thoải, cao độ tự nhiên biến thiên từ +9,80m đến +21,90m, hướng dốc chính đổ về phía Bắc.

+ Khu vực phía Đông Bắc đường Tam Thai và đường Ngự Bình: có địa hình đồi thoải đổ về hai phía Đông Bắc và Đông Nam. Cao độ tự nhiên từ đỉnh đồi đến sườn đồi biến thiên từ +10,20m đến +21,70m, cao độ tự nhiên khu vực trũng và khe suối biến thiên từ +8,70m đến +10,20m, hướng dốc chính đổ về phía Đông Nam.

+ Khu vực phía Tây Nam đường Tam Thai và phía Nam đường Lê Ngô Cát: cao độ tự nhiên từ đỉnh đồi đến sườn đồi biến thiên từ +8,10m đến +24,90m, cao độ tự nhiên khu vực trũng từ +5,90m đến +8,10m, hướng dốc chính đổ về phía Tây Nam.

- Thoát nước mưa: Tổ chức hệ thống thoát nước mưa theo từng khu vực, hướng thoát về phía Nam phường Trường An, kênh Nam Sông Hương và khu vực Bàu Vá.

b) Giao thông:

- Đường Minh Mạng, đường Ngự Bình, đường Đào Tấn và đường quy hoạch số 1 (mặt cắt 1-1) có lộ giới 26,0m (6,0m + 14,0m + 6,0m).

- Đường Tam Thai và đường quy hoạch số 2 (mặt cắt 2-2) có lộ giới 19,5m (3,0m + 13,5m + 3,0m).
- Đường quy hoạch số 3 (mặt cắt 3-3) có lộ giới 21,0m (4,5m + 10,5m + 4,5m).
- Đường Lê Ngô Cát, đường Trần Thái Tông và đường quy hoạch số 4 (mặt cắt 4 - 4) có lộ giới 19,5m (3,0m + 13,5m + 3,0m).
- Đường Phan Bội Châu (mặt cắt 5-5) có lộ giới 18,0m (4,5m + 9,0m + 4,5m).
- Đường Đặng Huy Trứ và đường Nam Giao (mặt cắt 6 - 6) có lộ giới 17,0m (4,5m + 8,0m + 4,5m).
- Đường quy hoạch số 5 (mặt cắt 7-7) có lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).
- Đường quy hoạch số 6 (mặt cắt 8-8) có lộ giới 12,0m (3,0m + 6,0m + 3,0m).
- Đường Chế Lan Viên (mặt cắt 9-9) có lộ giới 10,0m (2,5m + 5,0m + 2,5m).
- Đường quy hoạch số 7 (mặt cắt 10-10) có lộ giới 9,0m (1,5m + 6,0m + 1,5m).
- Đường quy hoạch số 8 (mặt cắt 11-11) có lộ giới 6,0m.
- Đường Điện Biên Phủ (mặt cắt 12-1) có lộ giới 18,5m (4,0m + 10,5m + 4,0m); Riêng đoạn từ Trường Chính trị Nguyễn Chí Thanh đến khu vực huấn luyện Bộ đội biên phòng (mặt cắt 12-2) có lộ giới 22,25m (4,0m + 10,5m + 3,0m + 4,75m) và đoạn qua khu vực Trường Trung học Nghiệp vụ giao thông vận tải, Công ty cổ phần Vận tải ô tô và Trung tâm Kiểm định xe ô tô Thừa Thiên Huế (mặt cắt 12-3) có lộ giới 26,0m (4,75m + 3,0m + 10,5m + 3,0m + 4,75m).

c) Cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước:
- + Trước mắt: 150 lít/người/ngày.đêm.
- + Dài hạn: 180 lít/người/ ngày.đêm.
- + Các nhu cầu dùng nước khác tính toán theo tiêu chuẩn quy định.
- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống cấp nước thành phố Huế.
- Mạng lưới: Đường ống trong khu quy hoạch được thiết kế mạng vòng nhánh cụt, bố trí dọc các trục đường thuận tiện cho việc kết nối.
- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Bố trí đúng quy định về tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy; các họng cứu hoả được bố trí đảm bảo khoảng cách theo quy định.

d) Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt:
- + Đợt đầu: 1.100 kWh/người.năm.
- + Dài hạn: 2.100 kWh/người.năm.
- Chỉ tiêu phụ tải điện sinh hoạt:
- + Đợt đầu: 450 W/người.
- + Dài hạn: 700 W/người.
- + Các nhu cầu dùng điện khác tính toán theo tiêu chuẩn quy định.
- Nguồn điện: từ trạm biến áp 110/22kV Ngự Bình.
- Lưới điện:
- + Lưới trung áp xây dựng tuyến cáp nổi treo trên cột bê tông cốt thép dọc các tuyến đường và xây dựng tuyến cáp ngầm băng qua các đường chính để cấp điện cho khu vực. Nguồn điện ngầm lấy từ tuyến 22kV từ TBA 110kV. Cáp ngầm 22kV dùng loại XLPE.



+ Lưới hạ thế: Chọn cấp điện áp 380/220V. Tại các tuyến giao thông chính dùng cáp ngầm XLPE chôn trực tiếp dưới đất dẫn đến các hộ tiêu thụ.

- Chiếu sáng công cộng: Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn, sử dụng đèn cao áp.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải và thoát nước mưa chung. Các công trình phải xây bê tông đúng quy cách. Nước thải của công trình cần được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại, lắng lọc trước khi đổ vào hệ thống chung. Nước thải sẽ được thu gom đầu nối vào hệ thống thoát nước thải đô thị.

- Vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu rác thải là 1,0 - 1,2 kg/người/ngày, thu gom được 90 - 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 cáp, hộp nối được lắp đặt đồng bộ; mạng lưới cáp bố trí ngầm dưới vỉa hè dọc theo hệ thống giao thông.

8. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

a) Triển khai xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật thiết yếu tại khu vực theo quy hoạch được phê duyệt.

b) Chinh trang các khu ở; giải tỏa các hộ gia đình nằm trong khoanh vùng bảo vệ di tích.

c) Từng bước di dời nghĩa địa về các khu quy hoạch nằm trong hệ thống nghĩa trang nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

d) Xây dựng và hoàn thiện các công trình: Trường Cao đẳng văn hóa nghệ thuật; Bệnh viện Y học cổ truyền; Trường Chính trị Nguyễn Chí Thanh.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giao trách nhiệm các cơ quan liên quan thực hiện các công việc sau:

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các địa phương, đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Huế và các sở, ban, ngành liên quan thực hiện chức năng quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng công trình theo đúng quy định.

3. Nghiêm cấm việc thay đổi đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Các nội dung điều chỉnh, thay đổi so với quy hoạch chi tiết được phê duyệt phải báo cáo UBND tỉnh Thừa Thiên Huế xem xét giải quyết theo quy định.

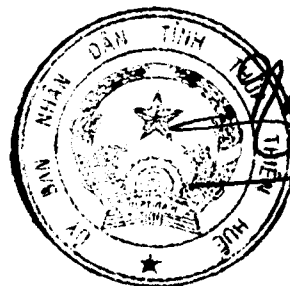
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Giám đốc Trung tâm Bảo tồn di tích Cố đô Huế; Chủ tịch UBND thành phố Huế; Chủ tịch UBND các phường: Trường An, Thủy Xuân, An Tây 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: CVP, các PCVP và các CV;
- Lưu VT, XD(2).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Cao