

Số: 2902/QĐ-UBND

Quảng Điền, ngày 21 tháng 11 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng dự án chỉnh trang  
kết hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư phía Nam  
UBND xã Quảng An, tỷ lệ 1/500**

**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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

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

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

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

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính  
phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

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

*Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ  
Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy  
hoạch đô thị;*

*Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021  
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;*

*Căn cứ Công văn số 492/UBND ngày 07 tháng 3 năm 2022 của UBND  
huyện về việc thống nhất chủ trương lập Quy hoạch tổng mặt bằng dự án chỉnh  
trang kết hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư phía Nam UBND xã  
Quảng An, tỷ lệ 1/500;*

*Căn cứ Công văn số 2057/SXD-QHKT ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Sở  
Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung về lập phương án tổng mặt bằng*

*dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;*

*Căn cứ Công văn số 2401/SXD-QHKT ngày 01 tháng 7 năm 2022 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến Quy hoạch tổng mặt bằng dự án chỉnh trang kết hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư phía Nam UBND xã Quảng An, tỷ lệ 1/500;*

*Căn cứ Báo cáo số 128/TĐQH-KT&HT ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc Báo cáo kết quả thẩm định Quy hoạch tổng mặt bằng dự án chỉnh trang kết hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư phía Nam UBND xã Quảng An, tỷ lệ 1/500.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng dự án chỉnh trang kết hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư phía Nam UBND xã Quảng An, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chủ yếu sau:

### **I. Thông tin chung**

**1. Tên quy hoạch:** Quy hoạch tổng mặt bằng dự án chỉnh trang kết hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư phía Nam UBND xã Quảng An, tỷ lệ 1/500.

**2. Chủ đầu tư:** UBND xã Quảng An.

**3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Công ty TNHH xây dựng Nhân Tín.

### **II. Nội dung đồ án quy hoạch**

#### **1. Phạm vi, ranh giới, quy mô, diện tích khu quy hoạch**

##### **a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch**

Khu đất lập quy hoạch thuộc thôn Mỹ Xá, xã Quảng An, có ranh giới như sau:

- Phía Tây Bắc: giáp với hói nước và UBND xã Quảng An.
- Phía Tây Nam: giáp với đường Tỉnh lộ 4.
- Phía Đông Bắc: giáp khu vực ruộng lúa.
- Phía Đông Nam: giáp với Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Quảng Điền và đất trồng lúa.

**b) Diện tích khu đất quy hoạch:** 1,92 ha.

#### **2. Mục tiêu quy hoạch**

- Nhằm cụ thể hóa quy hoạch xây dựng nông thôn mới của xã Quảng An.
- Quy hoạch chi tiết phân lô đất ở để khai thác có hiệu quả, tận dụng tối đa quỹ đất ở, đầu tư hạ tầng theo hướng đồng bộ, đảm bảo hài hòa với khu dân cư lân cận, góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội của địa phương.
- Góp phần cải tạo, chỉnh trang bộ mặt không gian kiến trúc, cảnh quan

trung tâm xã.

- Làm cơ sở pháp lý để đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

### **3. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan**

#### **3.1. Phương án bố trí tổng mặt bằng**

- Từ trục chính đường Tỉnh lộ 4 bố trí 03 tuyến đường đầu nối vuông góc và 01 tuyến song song với Tỉnh lộ 4 để làm các trục giao thông trong khu vực quy hoạch, bao gồm: Tuyến đường số (1) cặp hẻm nước có lộ giới quy hoạch 12,0m, tuyến đường số (2) và tuyến đường số (4) có lộ giới quy hoạch 13,5m, tuyến đường số (3) đoạn đi qua hàng rào Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có lộ giới quy hoạch 6,0m, tuyến đường số (3) đoạn đi qua khu dân cư có lộ giới quy hoạch 9,0m.

- Bố trí các dãy phân lô tiếp giáp các tuyến đường quy hoạch.

- Bố trí cây xanh xung quanh khuôn viên để làm hàng rào phân cách giữa khu vực quy hoạch với hẻm nước và đất ruộng phía sau khu đất, đồng thời tạo cảnh quan môi trường.

- Phía sau dãy nhà bố trí lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới hành lang kỹ thuật.

#### **3.2. Phân khu chức năng**

##### **a) Khu nhà ở liên kế**

- Tổng diện tích: 11.776 m<sup>2</sup>.
- Ký hiệu: A, B, C, D.
- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.
- Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- Lô đất có diện tích từ: 175 m<sup>2</sup> đến 413 m<sup>2</sup>.
- Quy định khoảng lùi như sau:
  - + Đối với tuyến Tỉnh lộ 4: Lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ.
  - + Đối với tuyến số 1, 2, 4: Lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.
  - + Đối với tuyến số 3: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- Độ vươn ban công tối đa:

<b>Chiều rộng lộ giới (m)</b>	<b>Độ vươn ra tối đa (m)</b>
12	0,9
>12-15	1,2
>15	1,4

##### **b) Khu cây xanh**

- Diện tích khu đất: 534 m<sup>2</sup>.
- Ký hiệu: CX.

- Mật độ tối đa: 5%.
- Bố trí cây xanh trên vỉa hè vừa làm đẹp lối đi bộ, cây xanh bóng mát tạo không gian giải trí công cộng ngoài trời cho khu dân cư.

### c) Về sử dụng đất

**Bảng cơ cấu sử dụng đất**

Stt	Ký hiệu	Phân loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>LK</b>	<b>Đất ở</b>	<b>11.776</b>	<b>61,34</b>
	LK-01	Đất ở liên kế	3.385	
	LK-02	Đất ở liên kế	4.293	
	LK-03	Đất ở liên kế	2.088	
	LK-04	Đất ở liên kế	2.011	
<b>II</b>	<b>CX</b>	<b>Đất cây xanh thảm cỏ</b>	<b>534</b>	<b>2,78</b>
	CX-1	Đất cây xanh thảm cỏ	167	
	CX-2	Đất cây xanh thảm cỏ	177	
	CX-3	Đất cây xanh thảm cỏ	190	
<b>III</b>	<b>DGT</b>	<b>Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>6.701</b>	<b>34,91</b>
<b>IV</b>	<b>DDT</b>	<b>Đất dự trữ</b>	<b>186</b>	<b>0,97</b>
	<b>Tổng diện tích</b>		<b>19.177</b>	<b>100,0</b>

**Bảng thống kê diện tích các lô**

Stt	Ký hiệu	Kích thước	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>1</b>	<b>LK-01</b>	<b>Khu A</b>	<b>14</b>	
	A-01	21,1m x 27,2m (lô góc)	1	413
	A-02	7,0m x 28,5m	1	195
	A-03	7,0m x 29,8m	1	204
	A-04	7,0m x 31,2m	1	213
	A-05	7,0m x 32,5m	1	223
	A-06	12,0m x 32,5m	1	372
	A-07	12,0m x 25,0m	1	287
	A-08	7,0m x 25,0m	1	175
	A-09	7,0m x 25,0m	1	175
	A-10	7,0m x 25,0m	1	175
	A-11	7,0m x 25,0m	1	175

	A-12	7,0m x 25,0m	1	175
	A-13	7,0m x 25,0m	1	175
	A-14	11,5m x 25,0m (lô góc)	1	301
<b>2</b>	<b>LK-02</b>	<b>Khu B</b>	<b>17</b>	
	B-01	12,0m x 34,4m	1	382
	B-02	7,0m x 35,3m	1	244
	B-03	7,0m x 36,0m	1	250
	B-04	7,0m x 36,8m	1	255
	B-05	7,0m x 37,5m	1	260
	B-06	7,0m x 37,0m	1	265
	B-07	8,2m x 38,3m (lô góc)	1	270
	B-08	12,0m x 30,0m (lô góc)	1	347
	B-09	7,0m x 30,0m	1	210
	B-10	7,0m x 30,0m	1	210
	B-11	7,0m x 30,0m	1	210
	B-12	7,0m x 30,0m	1	210
	B-13	7,0m x 30,0m	1	210
	B-14	7,0m x 30,0m	1	210
	B-15	7,0m x 20,2m	1	196
	B-16	7,0m x 16,8m	1	185
	B-17	7,0m x 12,3m ( lô góc)	1	192
<b>3</b>	<b>LK-03</b>	<b>Khu C</b>	<b>11</b>	
	C-01	12,0m x 25,0m (lô góc)	1	287
	C-02	7,0m x 25,0m	1	175
	C-03	7,0m x 25,0m	1	175
	C-04	7,0m x 25,0m	1	175
	C-05	7,0m x 25,0m	1	175
	C-06	7,0m x 25,0m	1	175
	C-07	7,0m x 25,0m	1	175
	C-08	7,0m x 25,0m	1	175
	C-09	7,0m x 25,0m	1	175
	C-10	7,0m x 25,0m	1	175
	C-11	11,0m x 25,0m (lô góc)	1	226
<b>4</b>	<b>LK-04</b>	<b>Khu D</b>	<b>10</b>	
	D-01	12,3m x 23,0m (lô góc)	1	324
	D-02	7,0m x 25,0m	1	175

	D-03	7,0m x 25,0m	1	175
	D-04	7,0m x 25,0m	1	175
	D-05	7,0m x 25,0m	1	175
	D-06	7,0m x 25,0m	1	175
	D-07	7,0m x 25,0m	1	175
	D-08	7,0m x 25,0m	1	175
	D-09	7,0m x 25,0m	1	175
	D-10	12,0m x 25,0m (lô góc)	1	287
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>52</b>	<b>11.463</b>

### 3.3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

#### a) Giao thông

- Tuyến đường Tỉnh lộ 4 có lộ giới 31,0m. Chỉ giới xây dựng 4,0m.
- Tuyến số 1: Có lộ giới quy hoạch 12,0m. Mặt cắt (1-1): (3,0m + 6,0m + 3,0m), chỉ giới xây dựng phía khu dân cư 3,0m.
- Tuyến số 2 và 4: Có lộ giới quy hoạch 13,5m. Mặt cắt (2-2): (3,0m + 7,5m + 3,0m), chỉ giới xây dựng 3,0m.
- Tuyến số 3:
  - + Đoạn qua khu dân cư có lộ giới quy hoạch 9,0m. Mặt cắt (3-3): (3,0m + 6,0m + 0,0m).
  - + Đoạn qua Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có lộ giới quy hoạch 6,0m. Mặt cắt (4-4): (0,0m + 6,0m + 0,0m).

#### b) Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền:
  - + San nền ngang cao độ mặt đường Tỉnh lộ 4: 4,93m.
  - + San nền tạo bề mặt đảm bảo khả năng thoát nước, phù hợp với cao độ mặt đường hiện trạng và đấu nối xung quanh.
  - + Trong các lô đất, hướng dốc san nền được đổ dồn ra các tuyến đường bao quanh, độ dốc san nền trong các lô dao động từ 0,2%-0,4%, san nền bằng hệ số đầm chặt K=0,9.
- Thoát nước mưa:
  - + Hệ thống thoát nước mưa đi chung với hệ thống nước thải.
  - + Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống bê tông ly tâm có D=600mm trên vỉa hè theo các trục đường, hướng thoát nước đổ ra hói.
  - + Trên mạng lưới đường cống bố trí 40 hố ga, tổng chiều dài 582m.

#### c) Cấp điện

- Nguồn điện: Được đấu nối từ trạm biến áp bên cạnh UBND xã Quảng An. Đấu nối cấp điện hạ thế 0,4kV tại đường dây hạ thế hiện có.

- Xây dựng mới tuyến đường dây hạ thế 0,4kV có chiều dài khoảng 324,9m sử dụng cáp vặn xoắn LV-ABC-4x70 đi trên cột bê tông li tâm 10,5m cấp điện cho khu dân cư mới.

#### **d) Cấp nước**

- Nguồn nước do Xí nghiệp cấp nước Hương Điền cung cấp, được đầu nối từ mạng lưới cấp nước của xã (đường ống DN150) thông qua tuyến cấp nước chính dọc đường Tỉnh lộ 4, dẫn nối đến các tuyến đường trong khu quy hoạch. Cấp nước cho các lô đất là các tuyến ống D50-100mm.

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt được đầu nối với tuyến ống HPDE dọc theo các đường quy hoạch bằng ống HPDE đường kính 75mm đến 110mm.

- Mạng lưới đường ống cấp nước bố trí mạng lưới cụt.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 25 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Cấp nước chữa cháy: Bố trí 2 họng cứu hỏa trong khu vực dân cư (có thẩm duyệt PCCC riêng).

#### **e) Thoát nước thải, thu gom và xử lý chất thải rắn**

- Thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải trong khu dân cư được quy hoạch đi chung với hệ thống thoát nước mưa.

+ Lưu lượng tính toán bình quân theo tiêu chuẩn  $q=150l/người/ngày\ đêm$ .

+ Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân được thải ra từ hai phía, phía được thu gom vào hệ thống mương bê tông B=400mm, trên các tuyến mương thoát nước bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước và phía thoát theo hướng dốc ra ruộng.

+ Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi với số lượng 17 hố.

- Thu gom và xử lý chất thải rắn:

Chất thải rắn được thu gom, sau đó sẽ tập trung đến các điểm trung chuyển, từ đó đưa về khu vực bãi rác chung của huyện để xử lý.

#### **g) Thông tin liên lạc**

- Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các hộ dân sống trong khu vực quy hoạch.

- Từ hệ thống thông tin liên lạc đã được đầu tư, đầu nối thông qua các tủ cáp thông tin khu vực cung cấp cho các lô đất quy hoạch.

(Có các bản đồ quy hoạch kèm theo)

#### **4. Tổ chức thực hiện**

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Quảng Điền.

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng.

**Điều 2.** Trên cơ sở Quy hoạch được duyệt, UBND huyện giao trách

nhiệm cho các cơ quan, đơn vị liên quan triển khai thực hiện các nội dung công việc, cụ thể như sau:

1. UBND xã Quảng An tổ chức công bố và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

2. Các phòng ban chuyên môn phối hợp hỗ trợ UBND xã Quảng An lập dự án chi tiết, các hoạt động, giải pháp liên quan đến lĩnh vực phụ trách để thực hiện thành công các mục tiêu của Quy hoạch.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực 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 chính và Kế hoạch, Nông nghiệp và PTNT, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện; Chủ tịch UBND xã Quảng An; Giám đốc Công ty TNHH xây dựng Nhân Tín và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND huyện;
- VP: LĐ+CVKT;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Lê Ngọc Bảo**