

Số: 4180/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 04 tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới tại tổ dân phố 9 và 10, thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà; tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; Quyết định 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/2/2020 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2806/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 3754/QĐ-UBND ngày 22/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề cương nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới tại tổ dân phố 9 và 10, thị trấn Thạch Hà, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của UBND huyện Thạch Hà tại Tờ trình số 2388/TTr-UBND ngày 04/11/2020;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 655/BC-SXD ngày 19/11/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới tại tổ dân phố 9 và 10, thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500, với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới tại tổ dân phố 9 và 10, thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Thạch Hà.

3. Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần tư vấn và xây dựng Hà Tĩnh.

4. Vị trí, quy mô, ranh giới quy hoạch

a) Vị trí: Tại tổ dân phố 9 và 10, thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp và quy hoạch đất ở;
- Phía Nam giáp đất ở hiện trạng, đất công trình công cộng và cây xanh;
- Phía Đông giáp đất ở hiện trạng và đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng.

c) Quy mô lập quy hoạch: 388.534,5m².

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

a) Tính chất: Là khu đô thị mới, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu xây dựng đô thị.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu thị trấn Thạch Hà được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2806/QĐ-UBND ngày 07/10/2016.

- Nâng cao hiệu quả năng lực, khai thác tối đa việc sử dụng các quỹ đất phát triển đô thị. Tạo bộ mặt cảnh quan đô thị văn minh, hiện đại, phù hợp với truyền thống dân tộc.

- Làm cơ sở pháp lý để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phát triển đô thị theo quy định và thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch.

6. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất:

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	HS SDD tối đa (lần)
I		Đất ở	126.347,23	32,52			
I.1	LK	Đất ở liên kế	111.558,58	28,71	5	80	4,0
I.2	BT	Đất biệt thự	14.788,65	3,81	4	65	2,6
II		Đất công cộng (NVH)	2.453,30	0,63	1	30	0,3

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	HS SDB tối đa (lần)
II.1	CC-01	Đất nhà văn hóa 1	1.242,00	0,32	1	30	0,3
II.2	CC-02	Đất nhà văn hóa 2	1.211,30	0,31	1	30	0,3
III	DV	Đất dịch vụ thương mại	14.321,49	3,69	9	50	4,5
IV	GD	Đất giáo dục	11.782,16	3,03	2	30	0,6
V	CX	Đất công viên, cây xanh, hồ điều hòa	38.729,23	9,97			
V.1	CX-01	Khu công viên cây xanh trung tâm	15.504,61	3,99			
V.2	CX-02	Khu công viên cây xanh trung tâm	6.315,26	1,63			
V.3	CX-03	Khu tiểu công viên cây xanh	2.612,68	0,67			
V.4	CX-04	Khu tiểu công viên cây xanh	2.338,60	0,60			
V.5	CX-05	Đất cây xanh cảnh quan	589,39	0,15			
V.6	CX-06	Đất cây xanh cảnh quan	1.064,45	0,27			
V.7	CX-07	Đất cây xanh cảnh quan	1.238,89	0,32			
V.8	CX-08	Đất cây xanh cảnh quan	798,75	0,21			
V.9	CX-09	Đất cây xanh cảnh quan	1.912,52	0,49			
V.10	CX-10	Đất cây xanh cảnh quan	2.189,99	0,56			
V.11	CXT-01	Cây xanh TDDT TDP	2.152,93	0,55			
V.12	CXT-02	Cây xanh TDDT TDP	2.011,16	0,52			
VI		Đất xây dựng HTKT	2.333,45	0,60			
VI.1	HTKT	Đất khu xử lý nước thải	1.704,78	0,44			
VI.2	R	Đất trạm trung chuyển CTR	628,67	0,16			
VII		Đất giao thông	192.567,64	49,56			
VII.1	GT	Đường giao thông	183.236,41	47,16			
VII.2	P1	Đất công trình phục vụ giao thông 1	701,03	0,18			
VII.3	P2	Đất công trình phục vụ giao thông 2	701,03	0,18			
VII.4	P3	Đất công trình phục vụ giao thông 3	4.449,05	1,15			
VII.5	P4	Đất công trình phục vụ giao thông 4	2.348,12	0,60			
VII.6	P5	Đất công trình phục vụ giao thông 5	566,00	0,15			
VII.7	P6	Đất công trình phục vụ giao thông 6	566,00	0,15			
		Tổng cộng	388.534,50	100,00			

7. Bố cục quy hoạch

Không gian các công trình chức năng được bố trí với các giải pháp quy hoạch như sau:

- Tổ chức các tuyến đường đầu nối từ Quốc lộ 1A, với ba đường trục chính vào khu vực quy hoạch theo hướng Tây Nam - Đông Bắc, tuân thủ mạng giao thông của quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Trên cơ sở đó tổ chức hệ thống giao thông dạng ô cờ để tiếp cận thuận lợi đến các chức năng của khu vực.

- Khu vực quy hoạch được tổ chức thành các không gian chủ đạo như sau:

+ Khu vực phía Đông Bắc và Tây Nam: Bố trí khu đất ở liên kết.

+ Khu vực phía trung tâm: Bố trí đất dịch vụ, giáo dục, khu biệt thự, các công viên cây xanh, tiểu công viên, ...

+ Khu xử lý nước thải được bố trí phía Đông.

+ Đất nhà văn hóa được bố trí phía Đông Bắc và Tây Nam của khu đất và gần các vườn hoa.

+ Đất công trình phục vụ giao thông bố trí xen kẽ tại các vườn hoa, xây xanh cảnh quan của khu đô thị.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cao độ san nền thấp nhất +2,50; cao độ san nền cao nhất +3,84m; hướng dốc chính từ phía Tây Nam sang phía Đông Bắc khu đất.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thoát theo nguyên tắc tự chảy và các công thoát nước trên các tuyến đường đổ ra hệ thống thoát nước tại cống sông Vách Nam theo định hướng thoát nước Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

b) Giao thông:

Bảng tổng hợp mặt cắt hệ thống giao thông:

TT	Hạng mục	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)
		Lòng đường	Via hè	Phân cách	
1	Mặt cắt 1-1	2x10,5	2x6	2	35
2	Mặt cắt 2-2	10,5	2x6	-	22,5
3	Mặt cắt 3-3	9	2x4,5	-	18
4	Mặt cắt 4-4	7,5	2x4	-	15,5
5	Mặt cắt 5-5	7,5	4+2,5	-	14

c) Cấp nước

- Nguồn cấp nước: Được lấy từ mạng lưới cấp nước thông qua tuyến ống phân phối D110 hiện trạng chạy trên via hè Quốc lộ 1.

- Mạng lưới đường ống: Từ hai điểm đầu nổi nước được dẫn trong đường ống D110 và rẽ nhánh theo các đường ống phân phối D63, D50 nằm trên vỉa hè các tuyến đường cấp nước đến các nơi có nhu cầu dùng nước.

- Cấp nước chữa cháy: Hạng cứu hoả D110 được bố trí nổi, gần ngã 3 ngã 4 và dọc các tuyến đường chính. Khoảng cách trung bình giữa hai trụ cứu hoả là 120m.

d) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh trong nhà ở, nhà công cộng được xử lý qua bể tự hoại trước khi xả vào cống thoát nước thải chung. Sau đó đổ về khu xử lý kỹ thuật của khu vực đặt ở khu quy hoạch, tại đây nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định rồi mới đổ ra nguồn tiếp nhận tại vị trí được chọn.

- Vệ sinh môi trường: Bố trí thùng rác công cộng tập trung trên từng tuyến phố, sau đó được thu gom bằng hệ thống thu gom chất thải rắn của khu dân cư. Chất thải rắn sau khi thu gom chuyển đến khu xử lý chất thải rắn theo quy hoạch chung.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện:

+ Cấp nguồn 1: Từ đường dây 22kV thuộc xuất tuyến đường dây 476E18.1 sau trạm 110kV Thạch Linh hiện có phía Đông khu quy hoạch dự án. Đầu nối tại cột 34A (xây dựng mới) giữa khoảng cột số 34 và 35 đường dây 476E18.1. Tại vị trí cột đầu nối lắp hệ thống đo đếm trung áp, hạ cấp ngầm trung áp 22kV cấp cho toàn bộ phụ tải khu quy hoạch.

+ Cấp nguồn 2: Từ đường dây cáp ngầm 22kV thuộc xuất tuyến đường dây 474E18.1 sau trạm 110kV Thạch Linh hiện có phía Tây Nam khu quy hoạch dự án. Đầu nối tại cột 44 (hiện trạng) đường dây 474E18.1. Tại vị trí cột đầu nối lắp hệ thống đo đếm trung áp, hạ cấp ngầm trung áp 22kV cấp cho toàn bộ phụ tải khu quy hoạch.

- Trạm biến áp: Xây dựng 8 trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch.

- Từ trạm biến áp phụ tải cấp đến các tủ công tơ, tủ phân phối bằng các tuyến cáp ngầm hạ áp. Lưới điện hạ áp 0,4kV trong khu vực nghiên cứu đi ngầm.

- Cấp điện chiếu sáng: Mạng lưới đường dây chiếu sáng công cộng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt. Được điều khiển bằng các tủ điều khiển. Cột đèn chiếu sáng đường sử dụng cột thép, khoảng cách các cột đèn 30m đến 35m.

f) Thông tin liên lạc:

Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu quy hoạch lấy tuyến cáp chính theo quy hoạch phân khu chạy theo đường Đồng Văn Năng kéo dài và đường quy hoạch 22,5m. Từ các tủ cáp sẽ xây dựng tuyến cáp trục mới cấp đến cho các khu

vực trong khu quy hoạch. Tùy theo nhu cầu sử dụng của tầng phụ tải sẽ sử dụng các loại cáp có dung lượng khác nhau. Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng cáp truyền hình sẽ được các nhà đầu tư thứ cấp nghiên cứu đầu tư ở giai đoạn sau, nhưng trên cơ sở phải căn cứ theo hệ thống tuyến và ống kỹ thuật giai đoạn này đã thiết kế, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

Điều 2. Giao trách nhiệm cho các cơ quan, địa phương, đơn vị liên quan:

1. UBND huyện Thạch Hà: Chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng thống nhất ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được duyệt; tổ chức công bố công khai đồ án; phối hợp với chính quyền địa phương liên quan thực hiện cắm mốc giới quy hoạch theo đồ án quy hoạch được duyệt.

2. Sở Xây dựng, UBND huyện Thạch Hà, UBND thị trấn Thạch Hà theo chức năng, nhiệm vụ thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai theo đúng quy định hiện hành; tổ chức tuyên truyền vận động các cơ quan, đơn vị và nhân dân trên địa bàn tham gia quản lý và bảo vệ môi trường.

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

Chánh Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Thạch Hà; Chủ tịch UBND thị trấn Thạch Hà và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- PVP Nguyễn Duy Nghị;
- Trung tâm TT-CB-TH;
- Lưu: VT, XD₁.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Tiến Hưng