

Số: /QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Công viên trung tâm và Khu đô thị Lam Hồng Garden Park City tại các phường Nam Hà, Văn Yên và Đại Nài, thành phố Hà Tĩnh, 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ 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 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;

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh và Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh về việc Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3926/QĐ-UBND ngày 09/10/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hà Tĩnh và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 397/QĐ-UBND ngày 30/01/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Công viên trung tâm và Khu đô thị Lam Hồng Garden Park City tại phường Nam Hà, Văn Yên và Đại Nài, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của UBND thành phố Hà Tĩnh tại Tờ trình số 89/TTr-UBND ngày 09/7/2021; Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Văn bản số 306/BC-SXD ngày 13/7/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Công viên trung tâm và Khu đô thị Lam Hồng Garden Park City tại các phường Nam Hà, Văn Yên và Đại Nài, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Hà Tĩnh.

3. Vị trí, ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch:

3.1. Vị trí quy hoạch: tại các phường Nam Hà, Văn Yên và Đại Nài, thành phố Hà Tĩnh.

3.2. Ranh giới:

- Phía Bắc giáp Kênh T8 và dân cư hiện trạng.
- Phía Nam giáp đường Hoàng Xuân Hãn, đường quy hoạch Nguyễn Trung Thiên kéo dài và khu dân cư hiện trạng.
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng.
- Phía Đông giáp đường quy hoạch ven sông Rào Cái.

3.3. Quy mô lập quy hoạch: 262,04ha, trong đó:

- Phường Văn Yên : khoảng 93,52ha.
- Phường Nam Hà: khoảng 18,77ha.
- Phường Đại Nài: khoảng 149,75ha.

(Quy mô lập quy hoạch lớn hơn so với nhiệm vụ được UBND tỉnh phê duyệt để làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch)

4. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

4.1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố Hà Tĩnh và vùng phụ cận.
- Xây dựng khu đô thị có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với các tiện ích: công viên, cây xanh, thể dục thể thao, du lịch, dịch vụ sinh thái...
- Phát triển quỹ đất ở đô thị, đáp ứng nhu cầu khác của người dân, góp phần phát triển kinh tế - xã hội khu vực.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4.2. Tính chất

Là khu đô thị, khu công viên có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, chất lượng cao gắn kết hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể ven sông Rào Cái, với các tiêu chí sinh thái, thân thiện và hiện đại.

5. Quy hoạch sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	1.178.567,22	44,98		
1	Đất ở	513.225,35	19,59		
	- Đất ở nhà phố	120.631,78	4,60	80	5
	- Đất ở biệt thự	100.604,24	3,84	60	3
	- Đất ở chung cư	157.704,52	6,02	40	32
	- Đất nhà ở xã hội	103.037,31	3,93	50	5
	- Đất nhà ở tái định cư	24.564,10	0,94	80	4
	- Đất nhà ở hiện trạng	6.683,40	0,26	70	4
2	Đất công trình công cộng đơn vị ở	79.293,23	3,03		
	- Đất giáo dục	53.693,10	2,05	40	4
	+ Đất trường mầm non	17.237,64	0,66		2
	+ Đất trường tiểu học	12.302,09	0,47		3
	+ Đất trường THCS	10.426,67	0,40		4
	+ Đất trường Liên cấp TH-THCS-THPT	13.726,70	0,52		4
	- Đất nhà văn hoá	10.406,78	0,40	40	3
	- Đất y tế	6.424,97	0,25	40	3
	- Đất thương mại dịch vụ	8.768,38	0,33	60	9
3	Đất cây xanh - TDTT đơn vị ở	86.599,40	3,30		
	- Đất cây xanh công viên	57.074,76	2,18	5	1
	- Đất cây xanh TDTT	29.524,64	1,12	25	1
4	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	499.449,24	19,06		
	- Đất hạ tầng kỹ thuật	34.355,87	1,31	40	3
	- Đất bãi xe	17.613,45	0,67		
	- Đất giao thông	447.479,92	17,08		
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	1.441.815,40	55,02		
1	Đất công trình công cộng đô thị	63.211,88	2,41	40	3

2	Đất du lịch (biệt thự nghỉ dưỡng)	23.248,35	0,89	50	2
3	Đất cây xanh - TDTT đô thị	1.024.851,47	39,11	25	1
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	129.311,88	4,93	30	2
5	Đất tôn giáo	12.930,01	0,49	40	4
6	Đất nghĩa trang	17.271,54	0,66		
8	Đất cây xanh cách ly	9.869,88	0,38		
9	Mặt nước	161.120,39	6,15		
C	Tổng cộng	2.620.382,62	100,00		

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông

Bảng tổng hợp mặt cắt hệ thống giao thông

TT	Mặt cắt	Lộ giới (m)				
		Chiều rộng	Vĩa hè trái	Mặt đường	Vĩa hè phải	Dải phân cách
A	Cấp khu vực					
1	Mặt cắt 1-1	42,0	8,0	2x10,5	8,0	5,0
2	Mặt cắt 2-2	26,0	5,0	2x7,0	5,0	2,0
3	Mặt cắt 3-3	35,0	10,5	2x7,0	10,50	0,0
4	Mặt cắt 4-4	26,0	6,0	2x7,0	6,0	0,0
5	Mặt cắt 7-7	18,0	5,5	2x3,5	5,5	0,0
6	Mặt cắt 8-8	18,0	5,25	2x3,75	5,25	0,0
7	Mặt cắt 10-10	18,0	3,75	2x5,25	3,75	0,0
B	Cấp nội bộ					
1	Mặt cắt 5-5	5,5	0,0	5,5	0,0	0,0
2	Mặt cắt 6-6	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0
3	Mặt cắt 9-9	15,0	4,0	2x3,5	4,0	0,0
4	Mặt cắt 11-11	12,0	3,0	2x3,0	3,0	0,0
5	Mặt cắt 12-12	8,0	1,0	2x3,0	1,0	0,0

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật

a) Giải pháp san nền: cao độ xây dựng toàn khu vực không chế bởi hệ thống cao độ tại các nút giao thông từ +2,16m ÷ +2,82m.

b) Thoát nước mưa: hệ thống thoát nước mưa thiết kế tách riêng với hệ

thống thoát nước thải, sử dụng hệ thống cống tròn D600, D800, D1000 và hệ thống cống hộp B400÷B1200, cống hộp kích thước BxH=(3000x3000), cống hộp nx(BxH)=2x(3000x3000) và nx(BxH)=2x(4000x4000). Nước mưa thoát theo nguyên tắc tự chảy thoát ra hệ thống kênh tiêu T18, các mương nước cảnh quan và sau đó theo hệ thống thoát nước mưa thoát ra sông Rào Cái tại 03 vị trí cống qua đê hiện hữu.

6.3. Cấp nước

- Nguồn nước: lấy từ nhà máy nước Bộc Nguyên công suất 24.000 m³/ngđ theo hệ thống tuyến ống cấp nước hiện có trên đường 26/03. Xây dựng mới bể chứa nước sạch và trạm bơm tăng áp công suất dự kiến Q = 6.943 m³/ngđ để dự trữ và cung cấp nước đầy đủ cho các công trình trong khu vực dự án.

- Mạng lưới đường ống: sử dụng mạng lưới vòng, kết hợp với mạng lưới cắt, bố trí tuyến ống D100÷D350 dọc các tuyến đường và cấp nước cho dự án.

- Cấp nước chữa cháy: hạng cứu hoả bố trí nổi trên hệ thống đường ống >D110mm. Cự ly cách nhau trung bình giữa hai trụ cứu hoả là 150m.

6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải: nước thải sinh hoạt sau khi xử lý cục bộ tại các công trình qua bể tự hoại, sau đó thu gom vào hệ thống đường ống D300÷D400mm chảy về Trạm xử lý nước thải chung của khu vực có công suất khoảng 9.500m³/ngđ, sử dụng cống HDPE đường kính D500mm để chịu lưu lượng cho khu vực lân cận. Nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra nguồn tiếp nhận.

- Chất thải rắn: chất thải rắn phân loại tại nguồn và thu gom thường xuyên thông qua các thùng đựng rác có nắp đặt trên các tuyến đường quy hoạch. Chất thải rắn sau khi thu gom chuyển đến khu xử lý chất thải rắn theo quy hoạch chung của thành phố Hà Tĩnh.

6.5. Cấp điện:

- Nguồn cấp: nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch là trạm biến áp 110/22kV Hà Tĩnh với quy mô 40MVA-110/35/22kV (theo quy hoạch phát triển điện lực sẽ đóng điện vào năm 2021) đặt tại thành phố Hà Tĩnh.

- Giải pháp thiết kế:

+ Xây dựng mới 3 tuyến trung thế ngầm 22KV cấp điện cho khu từ trạm biến áp 110/22KV Hà Tĩnh kéo đến.

+ Định hướng xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 22/0,4 kV cấp điện cho nhu cầu sinh hoạt, dịch vụ thương mại, du lịch và chiếu sáng đường giao thông trong khu quy hoạch.

+ Các tuyến hạ thế 0,4KV cấp cho các công trình sử dụng loại cáp đồng 0,4 KV có vỏ bọc cách điện nhựa không cháy – nhựa tổng hợp đi ngầm, ứng với công suất từng loại phụ tải để dùng các loại cáp tương ứng.

- Chiếu sáng công cộng: sử dụng đèn LED. Cấp điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm.

6.6. Thông tin liên lạc:

Nguồn thông tin liên lạc lấy từ hệ thống hiện hữu cấp bởi các dịch vụ viễn thông trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh. Các tuyến cáp đi ngầm chạy dọc theo các trục đường cấp đến các khu vực có nhu cầu sử dụng. Tùy theo nhu cầu sử dụng, bố trí các loại cáp có dung lượng khác nhau. Để đảm bảo các kết nối di động có thể hoạt động được, các mạng di động dự kiến trang bị một số trạm BTS di động thân thiện môi trường đặt tại khu công viên cây xanh trong khu quy hoạch.

Điều 2. Giao trách nhiệm tổ chức thực hiện

UBND thành phố Hà Tĩnh chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng thống nhất ban hành quy định quản lý quy hoạch theo đề án quy hoạch phân khu được phê duyệt và phối hợp với chính quyền địa phương liên quan tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại nơi công cộng để nhân dân được biết và theo dõi việc thực hiện.

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

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, Giáo dục và Đào tạo, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông, Chủ tịch UBND thành phố Hà Tĩnh, Chủ tịch UBND các phường: Đại Nài, Văn Yên, Nam Hà và 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;
- PCVP Nguyễn Duy Nghị;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu: VT, XD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Võ Trọng Hải