

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Xuân An giai đoạn 1 tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

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 đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 18/2012/QĐ-UBND ngày 08/5/2012 của UBND tỉnh Hà Tĩnh quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND ngày 22/7/2013 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 18/2012/QĐ-UBND ngày 08/5/2012;

Căn cứ Quyết định 1076/QĐ-UBND ngày 12/4/2012 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Khu đô thị Xuân An, tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 08/7/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Xuân An giai đoạn 1 tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương - Thăng Long tại Văn bản số 12/2016/CV/ĐDTL ngày 11/8/2016; thẩm định của Sở Xây dựng tại Văn bản số 364/BC-SXD ngày 12/8/2016 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Xuân An giai đoạn 1 tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Xuân An giai đoạn 1 tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương - Thăng Long.

3. Đơn vị khảo sát và lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn TTVN.

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

a) Vị trí quy hoạch: Thuộc địa giới hành chính của thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh, nằm tại phía Bắc trong tổng thể đồ án Quy hoạch chi tiết

tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Xuân An đã được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt theo quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 12/4/2012.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp quốc lộ 8B;
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch đi Xuân Thành;
- Phía Đông: Giáp đất sản xuất nông nghiệp và đường đi bãi biển Xuân Thành;
- Phía Tây: Giáp đường QH dự kiến nối cầu Bến Thủy 2 và đất sản xuất nông nghiệp.

c) Quy mô diện tích điều chỉnh giai đoạn 1: 27,32ha.

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

a) Tính chất: Là khu nhà ở có chất lượng cao, tiện nghi, đa dạng, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ gắn liền với không gian xanh, dịch vụ nghỉ ngơi cao cấp.

b) Mục tiêu:

- Điều chỉnh quy mô, phân bố các lô đất xây dựng nhà ở, giảm mật độ xây dựng, tăng tỷ lệ công viên cây xanh, tạo các điểm nhấn cảnh quan đô thị.

- Xây dựng Khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ có tính gắn kết với tổng thể huyện Nghi Xuân và thành phố Vinh.

- Làm cơ sở để triển khai các bước đầu tư xây dựng tiếp theo theo quy định.

6. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu theo Bảng tổng hợp:

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích lô đất	Mật độ XD	Diện tích XD	Tầng cao	Diện tích sàn	Hệ số SDĐ
			(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(m ²)	(%)
<i>Tổng diện tích khu đất quy hoạch</i>			273.232	21,0	57.408	3,0	173.812	0,64
<i>I</i>	<i>Đất ở</i>		95.740	54,0	51.704	3,0	155.113	1,62
<i>A</i>	<i>Đất ở Biệt thự</i>	<i>BT</i>	55.306	35	19.357	3	58.071	1,05
1	Nhà ở biệt thự 1	BT-01	3.497	35	1.224	3	3.672	1,05
2	Nhà ở biệt thự 2	BT-02	13.536	35	4.738	3	14.213	1,05
3	Nhà ở biệt thự 3	BT-03	8.052	35	2.818	3	8.455	1,05
4	Nhà ở biệt thự 4	BT-04	7.650	35	2.678	3	8.033	1,05
5	Nhà ở biệt thự 5	BT-05	9.774	35	3.421	3	10.263	1,05
6	Nhà ở biệt thự 6	BT-06	2.091	35	732	3	2.196	1,05
7	Nhà ở biệt thự 7	BT-07	7.184	35	2.514	3	7.543	1,05
8	Nhà ở biệt thự 8	BT-08	3.522	35	1.233	3	3.698	1,05
<i>B</i>	<i>Đất ở Liên kề</i>	<i>LK</i>	40.434	80	32.347	3	97.042	2,40
1	Nhà ở liên kề 1	LK-01	1.471	80	1.177	3	3.530	2,40
2	Nhà ở liên kề 2	LK-02	3.550	80	2.840	3	8.520	2,40
3	Nhà ở liên kề 3	LK-03	1.471	80	1.177	3	3.530	2,40
4	Nhà ở liên kề 4	LK-04	1.923	80	1.538	3	4.615	2,40
5	Nhà ở liên kề 5	LK-05	2.063	80	1.650	3	4.951	2,40
6	Nhà ở liên kề 6	LK-06	2.780	80	2.224	3	6.672	2,40
7	Nhà ở liên kề 7	LK-07	2.661	80	2.129	3	6.386	2,40

8	Nhà ở liền kề 8	LK-08	1.444	80	1.155	3	3.466	2,40
9	Nhà ở liền kề 9	LK-09	4.100	80	3.280	3	9.840	2,40
10	Nhà ở liền kề 10	LK-10	1.564	80	1.251	3	3.754	2,40
11	Nhà ở liền kề 11	LK-11	2.875	80	2.300	3	6.900	2,40
12	Nhà ở liền kề 12	LK-12	3.003	80	2.402	3	7.207	2,40
13	Nhà ở liền kề 13	LK-13	396	80	327	3	950	2,40
14	Nhà ở liền kề 14	LK-14	3.277	80	2.622	3	7.865	2,40
15	Nhà ở liền kề 15	LK-15	2.648	80	2.118	3	6.355	2,40
16	Nhà ở liền kề 16	LK-16	2.528	80	2.022	3	6.067	2,40
17	Nhà ở liền kề 17	LK-17	2.680	80	2.144	3	6.432	2,40
II	Đất công cộng	CC	5.879	50,0	2.940	4,5	13.349	2,27
1	Công trình TMDV	CC-01	4.980	50	2.490	5	12450	2,50
2	Công trình An ninh	AN	899	50	450	2	899	1,00
III	Đất cây xanh MN	CX	64.092	0,04	2.623	1,4	3.788	0,06
1	Cây xanh 1	CX-01	1.673	-	-	-	-	-
2	Cây xanh 2	CX-02	742	-	-	-	-	-
3	Cây xanh 3	CX-03	738	-	-	-	-	-
4	Cây xanh 4	CX-04	320	-	-	-	-	-
5	Cây xanh 5	CX-05	1.688	-	-	-	-	-
6	Cây xanh 6	CX-06	853	-	-	-	-	-
7	Cây xanh 7	CX-07	360	-	-	-	-	-
8	Cây xanh 8	CX-08	196	-	-	-	-	-
9	Cây xanh 9	CX-09	258	-	-	-	-	-
10	Cây xanh 10	CX-10	887	-	-	-	-	-
11	Cây xanh 11	CX-11	335	-	-	-	-	-
12	Cây xanh 12	CX-12	1.115	-	-	-	-	-
13	Cây xanh 13	CX-13	24	-	-	-	-	-
14	Cây xanh 14	CX-14	36	-	-	-	-	-
15	Cây xanh 15	CX-15	1.090	-	-	-	-	-
16	Công viên cây xanh 1	CX-CV1	24.049	5	1.202	1	1.202	0,05
17	Công viên cây xanh 2	CX-CV2	5.128	5	256	1	256	0,05
18	Hồ nước	MN	16.837	-	-	-	-	-
19	Cây xanh thể TDTT	CX-TD TT	7.763	15	1.164	2	2.329	0,30
IV	Đất GT, bãi đỗ xe	GT	104.120	-	-	-	-	-
V	Đất HTKT	HTKT	3.401	50	1.562	1	1.562	0,46

7. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Gồm 02 trục cảnh quan chính: Trục thứ nhất kết nối trực tiếp từ Quốc lộ 8B, nối với trục cảnh quan chính của đô thị tạo nên vùng lõi với công viên cây xanh, mặt nước phục vụ cho các hoạt động nghỉ ngơi thư giãn của dân cư trong đô thị. Trục thứ hai nối từ đường đi biển Xuân Thành, kết nối với trục chính giai đoạn 2 của dự án, kết nối vùng lõi cảnh quan của khu vực dự án đảm bảo người dân có thể tiếp cận một cách thuận tiện, dễ dàng.

- Không gian ở: Có cấu trúc hiện đại, khang trang sạch đẹp kết nối với các không gian cây xanh mặt nước, các công trình dịch vụ công cộng phục vụ dân sinh.

- Không gian Công cộng, Dịch vụ: Bố trí tại trung tâm của dự án, gần với công viên cây xanh, đảm bảo bán kính phục vụ tối thiểu.

- Không gian cây xanh khu ở: Gắn với trục cảnh quan chính và các tuyến giao thông nội bộ tạo thành một tổng thể liên hoàn với mô hình khu nhà ở tiện nghi, thân thiện.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch hệ thống giao thông

- Quy mô các tuyến đường theo Bảng tổng hợp:

TT	Mặt cắt	Quy mô			Lộ giới (m)	Tổng chiều dài (m)
		Mặt đường (m)	Phân cách (m)	Via hè (m)		
1	1 - 1	2x11,5	3	2 x 8	42,00	387,52
2	1A - 1A	2 x 7.5	5	2 x 8	36,00	635,21
3	2 - 2	2x10,5	2	2x6	35	489,29
4	9 - 9	2 x 3.75	-	4 + 5	16,50	733,16
5	3 - 3	2 x 7.5	5	2 x 7	34,00	118,25
6	4 - 4	2 x 7.5	5	2 x 7	34,00	196,78
7	5 - 5	2 x 5.25	-	2 x 7	24,50	101,21
8	6 - 6	3.75 + 8	-	2 x 4	20,50	918,29
9	7 - 7	2 x 3.75	-	2 x 4	15,50	918,28
10	8 - 8	2 x 3.75	-	2 x 4	15,50	1.951,13

- Khoảng lùi công trình: Đối với công trình công cộng và nhà ở biệt thự là 05m; đối với công trình nhà ở liền kề là 03m.

b) Chuẩn bị kỹ thuật – san nền và thoát nước mưa

* San nền:

- Cao độ tim đường thiết kế đối với các tuyến đường từ +4,4m đến +5,2m.

- Khối lượng san nền: Diện tích đào nền 0.00 m²; diện tích đắp nền 162.858,21 m²; khối lượng đào nền: 0.00 m³; khối lượng đắp nền 165.873,2 m³; chiều dài kè hồ 861,07 m.

* Thoát nước mưa:

+ Lưu vực: Gồm 3 lưu vực. Lưu vực phía Tây và phía Đông của dự án nước mưa được thu từ các tuyến nội bộ và đổ ra khu vực thoát nước chung của thị trấn theo các tuyến đường chính. Lưu vực phía Tây Nam khu vực được dẫn về hồ điều hòa trước khi thoát ra khu vực thoát nước chung.

+ Hệ thống thoát nước mưa: Bố trí hệ thống cống chôn ngầm dưới vỉa hè và lòng đường, có hướng thoát trùng với hướng dốc của san nền. Hệ thống cống sử dụng cống bê tông cốt thép có đường kính D300 ÷ D1500 và bố trí các giếng thăm, giếng thu theo quy định.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước: 1.142,14 m³/ngày-đêm.

- Nguồn nước: Lấy từ đường ống D300 hiện có trên đường An Viên Mỹ Thành và nước được cấp vào tại 1 điểm đầu nối.

- Hệ thống cấp nước: Sử dụng mạng lưới mạch vòng, đầu nối từ tuyến ống D300 hiện hữu; hệ thống đường ống sử dụng ống HDPE có đường kính D50 ÷ D110 bố trí đi ngầm dọc theo các trục giao thông; ống qua đường được bảo vệ bằng ống lồng thép đen.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt. Bố trí họng lấy nước chữa cháy D100 đặt cách nhau 120m.

d) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

** Thoát nước thải*

- Tổng lưu lượng nước thải là 446,26(m³/ngày-đêm); Hệ thống thoát nước thải bằng ống HDPE, đường kính D300mm chôn ngầm với chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m tính từ mặt đất đến đỉnh cống và không quá 4m tính đến đáy cống;

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch thoát nước mưa - san nền. Nước thải từ các hộ gia đình trong dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống được xây dựng ở các tiểu khu, sau đó đổ vào hệ thống đường cống thoát nước theo quy hoạch chung của thị trấn Xuân An.

* Vệ sinh môi trường: Tổng rác thải khu vực quy hoạch: 2,125 tấn/ngày-đêm; chất thải rắn sau khi được thu gom về các bãi tập kết chất thải chung của khu đô thị sẽ được chuyển đi xử lý tại Khu xử lý chất thải rắn của địa phương.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nhu cầu sử dụng điện: Tổng công suất điện yêu cầu của toàn khu vực là 1.976,9 kW;

- Nguồn điện: Dự kiến lấy nguồn điện cho dự án từ đường dây 22kV chạy dọc theo đường An Viên Mỹ Thành gần khu vực quy hoạch. Từ điểm đầu 22kV cáp được hạ ngầm đi vào khu vực dự án cấp cho các trạm biến áp trong khu vực.

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV, mạng cáp ngầm có kết cấu mạch nhánh kết hợp với hình tia.

+ Toàn bộ tuyến cáp trung thế hạ ngầm, sử dụng cáp ngầm bảo vệ cách điện bằng PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dọc, được ký hiệu là cáp 22kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Toàn bộ mạng cáp trung thế được luồn trong ống nhựa vụn xoắn HDPE D195/150 đặt trong đất.

+ Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế gồm các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các điểm hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà; lưới hạ thế dùng cáp Cu/PVC/XLPE/DSTA/PVC – 0,6/1kV được luồn trong ống của hệ thống hào cáp kỹ thuật đặt trong đất. Đoạn cáp qua đường cáp được chôn ở độ sâu theo quy phạm trang bị điện và được bảo vệ tránh các tác động cơ học.

- Chiếu sáng công cộng: Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ trạm biến áp T1 và T3. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh

quan cho khu vực. Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng một bên, hai bên và đèn trang trí ở giữa.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu: 500 thuê bao.
- Nguồn cấp: Cấp bởi các doanh nghiệp dịch vụ viễn thông.
- Giải pháp thiết kế: Sử dụng hệ thống cáp quang cho toàn khu vực. Quy hoạch mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh; hệ thống tuyến cáp sử dụng cáp quang đi ngầm dưới vỉa hè hoặc lòng đường; cáp chôn sâu tối thiểu 0,6m – 0,8m.

h) Đánh giá môi trường chiến lược

- Các biện pháp khắc phục, giảm thiểu tác động tiêu cực của dự án đến môi trường: Phân tuyến giao thông phù hợp, lắp đặt đầy đủ hệ thống biển báo; tưới nước giảm bụi và giảm nhiệt cho mặt đường; trồng cây xanh ven đường, trong khu vực công trình công cộng - dịch vụ và khu nhà ở. Thực hiện tốt việc phân loại và thu gom rác thải hàng ngày bằng các phương tiện chuyên dụng.

- Thực hiện chương trình giám sát môi trường: Giám sát chất lượng không khí bằng cách đặt 01 điểm giám sát tại khuôn viên dự án; tần suất giám sát tối thiểu 6 tháng/1 lần; giám sát chất lượng nước thải sinh hoạt bằng cách đặt 02 điểm giám sát tại điểm cuối của bể tự hoại của các nhà vệ sinh và điểm cuối của bể tự hoại xử lý nước khu vực quán bar, nhà hàng; tần suất giám sát tối thiểu 6 tháng/1 lần.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương - Thăng Long (Chủ đầu tư) phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Nghi Xuân và các cơ quan liên quan hoàn chỉnh Quy định quản lý quy hoạch xây dựng theo đồ án quy hoạch được duyệt để ban hành theo đúng quy định; tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại nơi công cộng; cắm mốc giới quy hoạch theo đồ án quy hoạch được duyệt.

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 nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Nghi Xuân và Thủ trưởng các tổ chức, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, XD.

Gửi: VB giấy (18b) và điện tử.



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đặng Quốc Khánh