

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

**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**

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch 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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 18/2012/QĐ-UBND ngày 08/5/2012 của UBND tỉnh Hà Tĩnh ban hành Quyết 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 Hà Tĩnh 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 số 1076/QĐ-UBND ngày 12/4/2012 của UBND tỉnh 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 1773/QĐ-UBND ngày 30/6/2016 của UBND tỉnh về việc chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh (giai đoạn 1);

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long tại Văn bản số 058/2016/TTr-VPL-PTDA ngày 09/6/2016 về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Xuân An giai đoạn 1, tỷ lệ 1/500,

Sau khi xem xét hồ sơ và các tài liệu liên quan, Sở Xây dựng báo cáo kết quả thẩm định như sau:

PHẦN 1: THÔNG TIN CHUNG VỀ QUY HOẠCH

1. Tên dự án: Điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Xuân An giai đoạn 1, tỷ lệ 1/500.
2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long.
3. Nhà thầu lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn TTVN.
4. Vị trí, ranh giới, qui mô diện tích đất quy hoạch

và trực đường; vị trí các công trình ngầm.

4.2. Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Đề xuất bố cục quy hoạch, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch.

- Đề xuất khung thiết kế đô thị và mô tả các không gian trọng tâm của khu vực. Phân vùng cảnh quan, xác định các khu vực có giá trị, tiềm năng về cảnh quan cần có giải pháp quản lý bảo vệ.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm:

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

- Chuẩn bị kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất. Đề xuất các giải pháp thiết kế san nền, phương án thoát nước mưa.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (cấp nước, thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc): Xác định nhu cầu, nguồn và giải pháp thực hiện.

4.4. Đánh giá môi trường chiến lược:

Đánh giá hiện trạng môi trường. Phân tích, dự báo, đánh giá tác động tiêu cực, tích cực ảnh hưởng đến môi trường. Đề xuất các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động xấu đến môi trường. Lập kế hoạch giám sát, quản lý và quan trắc môi trường.

5. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch

5.1. Bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược tỷ lệ 1/500;
- Nội dung thiết kế đô thị thực hiện theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

5.2. Văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp và Thuyết minh tóm tắt.

4.1. Vị trí quy hoạch: Thuộc quy hoạch chi tiết khu đô thị Xuân An tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

4.2. Phạm vi ranh giới: Nằm phía Bắc của quy hoạch chi tiết khu đô thị Xuân An,

- Phía Bắc giáp: Quốc lộ 8B, dài khoảng 480m;
- Phía Nam giáp: Đường tỉnh 546, dài khoảng 635m;
- Phía Đông giáp: Đường dân sinh, dài khoảng 720m;
- Phía Tây giáp: Quốc lộ 8B.

4.3. Quy mô: Diện tích lập quy hoạch khoảng 27,32ha.

PHẦN 2: NỘI DUNG QUY HOẠCH VÀ THÀNH PHẦN HỒ SƠ

1. Mục tiêu lập quy hoạch

- 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.
- Kiến tạo một 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.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch

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.

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản của khu vực lập quy hoạch như sau:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch
1	Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch		
	- Mật độ xây dựng gộp	%	20÷25
	- Hệ số sử dụng đất	Lần	0,6÷0,8
	- Tầng cao trung bình	Tầng	3÷5
2	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
	- Cấp nước sinh hoạt	l/người-ngđ	150÷200
	- Cấp điện sinh hoạt	kW/hộ	≥3
	- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường	% lượng nước cấp	≥85

4. Các yêu cầu và nguyên tắc về tổ chức không gian, kiến trúc, kết nối hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Xác định các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất

- Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.
- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.
- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

PHẦN 3: KẾT LUẬN

Điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Xuân An giai đoạn 1, tỷ lệ 1/500, thể hiện đúng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, đảm bảo đủ điều kiện phê duyệt.

Kinh phí thanh quyết toán chi phí quy hoạch, khảo sát địa hình theo khối lượng thực tế hoàn thành được cấp có thẩm quyền phê duyệt./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Hà Tĩnh;
- UBND huyện Nghi Xuân;
- Cty CPĐT XD Đông Dương Thăng Long;
- Lãnh đạo Sở (b/c);
- Lưu: VT, KTQH.



Phạm Văn Tình