

Số: 1076/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 12 tháng 4 năm 2012

**QUYẾT ĐỊNH**

**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**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10/12/2003;

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

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản; ngày 19/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về phân loại đô thị;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng; Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008; Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008; Quyết định số 15/2008/QĐ-BXD ngày 17/11/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 29/3/2011 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và dự toán khảo sát địa hình, quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân (tỷ lệ 1/500);

Thực hiện Thông báo số 208/TB-UBND ngày 19/7/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh Võ Kim Cự tại cuộc họp nghe báo cáo định hướng Quy hoạch dự án khu đô thị mới tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển Đông Dương tại Tờ trình số 06/TTr-QHKT ngày 02/3/2012 về việc thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Khu đô thị mới Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân và Văn bản số 14/LĐ/2012 ngày 16/3/2012 giải trình chậm tiến độ quy hoạch;

Theo báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại văn bản số 36/SXD-KTQH ngày 19/3/2012,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Khu đô thị mới Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu đô thị mới Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân.

2. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đông Dương - Thăng Long - Mê Công.

3. Nhà thầu lập quy hoạch: Công ty TNHH NKB ARCHI Việt Nam.

4. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Hồng Linh.

5. Vị trí, quy mô, ranh giới quy hoạch:

a) Vị trí: Tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân.

b) Quy mô, diện tích: 119,02ha.

c) Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc giáp: Quốc lộ 8B;

+ Phía Nam giáp: Đường quy hoạch nối cầu Bến Thủy 2 và đất sản xuất nông nghiệp;

+ Phía Đông giáp: Đất sản xuất nông nghiệp;

+ Phía Tây giáp: Đường hiện có, trường trung học nông nghiệp, nông thôn và khu đất tái định cư.

6. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

a) Tính chất: Là Khu đô thị dịch vụ, thương mại và văn phòng cho thuê phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế xã hội của địa phương và của tỉnh.

b) Mục tiêu:

- Xây dựng hiện đại đồng bộ và quản lý đảm bảo tốt yêu cầu về môi trường theo tiêu chí thân thiện và phát triển bền vững.

- Đầu tư xây dựng khu đô thị mới;

- Xây dựng hình ảnh một khu đô thị sinh thái cửa ngõ phía Bắc của tỉnh với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ...

- Tạo lập môi trường sống, hoạt động nghỉ ngơi giải trí cho dân cư khu vực. Với hệ thống cây xanh cảnh quan, đan xen hòa quyện các khu chức năng của đô thị. Liên kết hài hòa tạo thành một chỉnh thể thống nhất.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

7. Cơ cấu sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất gồm các chức năng sau:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Khu chức năng	Diện tích (Ha)	Tỷ Lệ (%)
1	HC	Đất trụ sở hành chính	1,66	1,40
2	GD	Đất công trình giáo dục	2,81	2,36
3	YT	Đất công trình Y tế	0,37	0,31
4	VH	Đất công trình văn hóa	1,03	0,86
5	VC	Đất công trình vui chơi giải trí ( thể thao)	1,06	0,89
6	DV	Đất công trình dịch vụ thương mại	4,16	3,49

7	CX	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	21,06	17,69
8		Đất ở	42,97	36,10
	LK	- Đất nhà ở liên kế	21,71	
	BT	- Đất biệt thự sinh thái	13,55	
	CT	- Đất công trình cao tầng hỗn hợp (chung cư)	7,71	
9	KT	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	43,90	36,9
		<b>Tổng cộng</b>	<b>119,02</b>	<b>100.00</b>

8. Bố cục quy hoạch: Không gian quy hoạch được tổ chức theo từng khu chức năng độc lập hỗ trợ cho nhau, phân cách bằng các trục giao thông và những khoảng cây xanh tự nhiên. Các công trình hạ tầng xã hội bố trí đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư trong khu vực. Đất xây dựng Khu đô thị mới Xuân An có tổng diện tích là 119.02 ha, trong đó:

- Đất trụ sở hành chính (HC): 1,66ha.
- Đất công trình giáo dục (GD): 2,81ha.
- Đất công trình y tế (YT): 0,37ha.
- Đất công trình văn hoá (VH): 1,03ha.
- Đất công trình vui chơi giải trí (thể thao) (VC): 1,06ha.
- Đất công trình dịch vụ, thương mại (DV): 4,16ha.
- Đất công viên, cây xanh, mặt nước (CX): 21,06ha.
- Đất ở 42,97ha, bao gồm:
  - + Đất ở liên kế (LK): 21,71ha.
  - + Đất biệt thự sinh thái (BT): 13,55ha.
  - + Đất cao tầng hỗn hợp (chung cư): 7,71ha.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 0,5ha.
- Đất giao thông: 43,4ha.

9. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất Khu đô thị mới Xuân An:

a) Đất công cộng (bao gồm đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, trạm y tế, nhà văn hóa - Công trình thể thao):

- Mật độ xây dựng:  $30 \div 50\%$ .
- Tầng cao: 3÷4 tầng.

b) Đất dịch vụ thương mại (bao gồm: Các toà nhà trung tâm dịch vụ thương mại hỗn hợp, chợ truyền thống...)

- Mật độ xây dựng:  $40 \div 50\%$ .
- Tầng cao: 3 tầng trở lên, trong đó: Đất công trình cao tầng hỗn hợp, tầng cao tối thiểu 15 tầng chiếm 17,95% diện tích đất ở.

c) Đất ở (bao gồm đất biệt thự, đất ở chia lô, đất cao tầng hỗn hợp):

- Mật độ xây dựng:  $20 \div 80\%$ .
- Tầng cao: 3,5 ÷ 25 tầng.

d) Đất cây xanh, thể thao:



- Mật độ xây dựng:  $0 \div 5\%$ .
- Tầng cao:  $\leq 01$  tầng.
- e) Đất hạ tầng kỹ thuật:
- Mật độ xây dựng:  $20 \div 25\%$ .
- Tầng cao:  $\leq 02$  tầng.
- g) Đất xây dựng bãi đỗ xe:
- Mật độ xây dựng:  $5 \div 10\%$ .
- Tầng cao:  $\leq 01$  tầng.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông (Bản đồ QH-06A;QH-06B)

Bảng thống kê mặt cắt ngang mạng lưới giao thông

TT	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)
		Vĩa hè, lề đường	Phân cách, cây xanh cách ly	Mặt đường	
1	1 - 1	8,00 x 2	5,00	10,50 x 2	42,00
2	2 - 2	8,00 x 2	24,00	15,00 x 2	70,00
3	3 - 3	8,00 x 2	5,00	7,50 x 2	36,00
4	3A-3A	3,00 x 2	11,00	7,50 x 2	32,00
5	3B-3B	8,00 x 2	15,00	7,50 x 2	46,00
6	4 - 4	8,00 x 2	5,00	17,5 x 2	56,00
7	5 - 5	4,25 x 2	5,00	11,25 x 2	36,00
8	6 - 6	5,00 x 2	-	5,50 x 5	21,00
9	7 - 7	3,00 x 2	-	3,75 x 2	13,50
10	7A-7A	4,00 x 2	-	3,75 x 2	15,50
11	8 - 8	3,00 + 2,50	5,00	7,5+5,0+6,0	29,00
12	9 - 9	-	-	7,50	7,50

- Cốt không chế mạng lưới đường theo bản vẽ quy hoạch.
- Chỉ giới xây dựng: Theo bản vẽ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (QH-06B).
- Đối với tuyến đường trục chính: khoảng lùi xây dựng cho các công trình cao tầng, công trình công cộng là 6m, khoảng lùi xây dựng đối với nhà ở biệt thự, nhà ở thương mại, và các công trình công cộng là 3 m; đối với nhà liền kề chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

b) Chuẩn bị kỹ thuật - San nền (Bản đồ QH-07A)

- Cao độ san nền:
- + Các khu đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ, đất công trình công cộng, hạ tầng xã hội, đất xây dựng nhà ở cao độ san nền được thiết kế chi tiết theo từng lô đất.

- + Cao độ nền thiết kế thấp nhất là +4.50m.
- + Cao độ san nền cao nhất là +6.00m.
- Hướng dốc và độ dốc san nền.
- Độ dốc san nền dao động từ  $0,4\% \geq i \geq 0$  hướng dốc nền được thiết kế với chênh cao các đường đồng mức  $\Delta H = 0.05m$ , theo 1 lưu vực thoát nước chính dựa trên nguyên tắc đảm bảo thoát nước nhanh, với chiều dài đường thoát nước ngắn nhất, tập trung thu nước về các trục đường giao thông chính bao quanh lô đất (với hệ thống rãnh thoát nước, giếng thăm, giếng thu và cống dọc theo đường) mạng lưới đường trong khu vực thiết kế với độ dốc dọc từ  $0,0 \div 0.4\%$ .

c) Cấp nước (Bản đồ QH-07B)

- Nguồn nước: Khu vực thiết kế sử dụng nước lấy từ hệ thống cấp nước chung của huyện thông qua đường ống D300 được cấp từ nhà máy nước Xuân Hoa.

- Mạng lưới cấp:

- + Mạng lưới được sử dụng là mạng vòng cấp nước liên tục cho sinh hoạt, cứu hỏa và các nhu cầu khác. Hệ thống cấp nước phân phối được kết nối từ đường ống cấp nước chính theo quy hoạch chung của khu vực sau đó cung cấp đến các điểm tiêu thụ.

- + Đường ống nằm ở vỉa hè các trục đường chính để phân phối nước cho các điểm dùng nước.

- + Hệ thống ống cấp dùng ống HDPE  $\Phi 40 \div \Phi 63$ , để thuận tiện trong thi công, bố trí các hố van không chế tại các điểm kết nối với hệ thống ống chính, trên mạng bố trí các trụ cứu hỏa với cự ly trung bình 150m/1trụ. Bố trí một trạm bơm tăng áp và bể dự phòng tại khu vực HTKT, Trên mạng lưới cấp nước ở những vị trí cao nhất đặt các van xả khí DN25, ở vị trí thấp nhất đặt các van xả cạn.

d) Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn (Bản đồ QH-07D)

- Thoát nước thải

- + Mạng lưới thoát nước thải: Sử dụng cống tròn BTCT, D300. Bố trí hai bên vỉa hè đường giao thông. Các hố ga kích thước từ  $600 \times 600mm \div 800 \times 800mm$  bố trí trên mạng lưới cống thoát nước bản tại vị trí thay đổi ~~đường kính~~ thay đổi đường kính, độ dốc. Tuỳ theo kích cỡ đường kính ống thoát để bố trí khoảng cách hố ga hợp lý.

- + Hệ thống thoát nước thải trong khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước hỗn hợp. Khu vực xây dựng mới là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo tiêu chuẩn môi trường tại trạm xử lý sẽ thoát vào hệ thống thoát nước mưa, xả ra nguồn tiếp nhận.

- Xử lý chất thải rắn và môi trường: Chất thải rắn được thu gom chuyển về bãi trung chuyển chất thải trong Khu đô thị, sau đó đưa tới bãi rác chung của khu vực bằng ô tô ép rác chuyên dụng. Bố trí thùng rác có nắp đậy  $2m^3$  đặt tại các điểm đông dân cư. Trên các trục đường đặt các thùng rác nhỏ  $0,2m^3$ ,  $0,4m^3$  bán kính phục vụ 100m.



e) Thoát nước mưa (Bản đồ QH -07C)

- Mạng lưới thoát nước mưa trong khu vực xây dựng mới bằng hệ thống cống BTCT, D400÷1500mm.

- Các tuyến cống thoát nước mưa ngoài việc đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực nghiên cứu còn đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực lân cận.

- Xây dựng mới hệ thống hồ đảm bảo yêu cầu thoát nước, giảm đắp nền, đồng thời tạo cảnh quan khu vực.

- Khu quy hoạch nằm trong lưu vực sông Lam ở phía Bắc và phía Nam; Xây dựng các tuyến mương nối với sông Lam và hệ thống hồ, ao hiện có. Về lâu dài nghiên cứu giải pháp thoát nước đồng bộ với hệ thống các hồ đầu mối và trạm bơm tiêu thoát nước ra sông Lam khi cần.

- Độ dốc dọc thoát nước được lựa chọn theo địa hình từ 0,0÷0,4% .

- Thiết kế hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, bao gồm hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

- Giải pháp thu nước mưa được chọn là các hố ga và giếng thu trực tiếp thu nước lòng đường, được đặt bằng các tấm ghi gang, chịu lực.

- Khoảng cách hố ga trên các tuyến thoát nước mưa được bố trí phụ thuộc vào đường kính từng tuyến theo hướng thoát hợp lý.

g) Cấp điện (Bản đồ QH-07E, QH-07F)

- Nguồn điện: Cấp nguồn từ 21 trạm hợp bộ xây mới (Công suất từ 250KVA ÷ 1600KVA). Hiện tại khu vực xung quanh khu vực quy hoạch nguồn điện được lấy từ trạm biến áp 35/0,4KV của thị trấn. Tuyến đường dây 35KV theo Quốc lộ 8B đầu nối từ trạm biến áp Hà Tĩnh là nguồn cung cấp chủ yếu cho khu đô thị.

- Lưới điện: Hệ thống điện trong khu vực được thiết kế xây dựng mới hoàn toàn.

- Cấp ngầm hạ áp: Xây dựng tuyến cáp ngầm hạ áp cấp nguồn cho các tủ điện phân phối.

- Trạm biến áp 22/0,4KV trong khu quy hoạch:

- + Kết cấu trạm biến áp: Trạm kín kiểu hợp bộ đặt trên bệ đỡ.

- + Tiếp địa: Thiết kế cọc tia hỗn hợp điện trở tiếp đất nhỏ hơn 10Ω.

- Lưới điện hạ thế: Cấp nguồn chiếu sáng đi ngầm trong ống nhựa chịu lực HDPE D40 trong các mương cáp dọc theo các tuyến đường tới các cửa cột. Dây nguồn từ bảng điện cửa cột lên đèn sử dụng dây đồng bọc PVC tiết diện 2x2,5mm<sup>2</sup>.

- Hệ thống chiếu sáng

- + Nguồn cấp và đóng mở đèn dùng tủ điều khiển chiếu sáng chuyên dụng. Tủ điều khiển chiếu sáng được lắp bên ngoài trạm điện của khu vực. Chế độ điều khiển hệ thống đèn đường trong khu vực sử dụng tủ điều khiển đèn đường chuyên dụng.

+ Xây dựng tuyến chiếu sáng trên các trục đường, sử dụng cột thép tròn côn, đế gang, bóng cao áp ánh sáng vàng.

h) Thông tin liên lạc (QH-07G)

- Nguồn cấp: Nguồn cấp bởi bưu điện tỉnh.

- Mạng lưới cấp và tủ cấp:

Từ tủ cấp các tuyến cáp thuê bao được kéo đến các hộp cáp của từng nhóm nhà và từng công trình cao tầng để từ đó dẫn đến các hộ thuê bao, với dung lượng khoảng 6000 số. Tất cả các tuyến cáp đều đi ngầm dưới vỉa hè, trong các ống PVC chuyên dùng. Tại các vị trí cắt ngang đường, ngoài ống PVC bảo vệ chuyên dùng, các tuyến cáp được tăng cường bằng các ống thép hoặc đặt trong các tuyến tuynel kỹ thuật.

**Điều 2. Giao trách nhiệm cho các cơ quan liên quan:**

1. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với UBND huyện Nghi Xuân thống nhất ban hành quy định quản lý quy hoạch theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt,

2. UBND huyện Nghi Xuân phối hợp với chính quyền các địa phương liên quan tổ chức giới thiệu rộng rãi quy hoạch này trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại các nơi công cộng để nhân dân được biết và theo dõi việc thực hiện. Triển khai cắm mốc chỉ giới xây dựng theo đồ án quy hoạch đã được duyệt, đồng thời thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai theo phân khu chức năng, quản lý các mốc giới xây dựng Khu đô thị Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân theo đúng quy định hiện hành.

3. Liên danh Công ty Cổ phần Đông Dương - Thăng Long - Mê Công khẩn trương triển khai lập dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Xuân An theo đồ án quy hoạch đã được duyệt và phải có cam kết tiến độ hoàn thành toàn bộ dự án đưa vào khai thác sử dụng trước 30/6/2015.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương, Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Thông tin Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Nghi Xuân, Giám đốc Liên danh Công ty Cổ phần Đông Dương - Thăng Long - Mê Công và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:*

- Như Điều 3;

- Lưu: VT-XD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT.CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Đình Sơn**

