

Số: 31./CV-2018/ĐD-TL

Nghi Xuân, ngày 12...tháng...01...năm 2018

“V/v: Đề xuất điều chỉnh quy hoạch tuyến đường  
giáp dân tiếp giáp phía Đông dự án  
Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1)”

Kính gửi: - UBND Tỉnh Hà Tĩnh

- Sở Xây Dựng Tỉnh Hà Tĩnh

Căn cứ Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2013 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung Xây dựng Thị trấn Xuân An huyện Nghi Xuân đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 (Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng, Bản đồ định hướng phát triển giao thông);

Căn cứ Công văn số 157/SXD ngày 19 tháng 04 năm 2017 của Sở Xây Dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1);

Căn cứ Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 12 tháng 4 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh 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;

Căn cứ Quyết định số 5122/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2017 của UBND huyện Nghi Xuân về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB Dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1)(đợt 1);

Căn cứ bản đồ trích đo địa chính khu đất dự án;

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long báo cáo Quý cơ quan một số nội dung liên quan đến Quy hoạch dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) theo nội dung sau:

Theo Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 18/08/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) tỷ lệ 1/500 ranh giới của dự án tiếp giáp với 04 vị trí như sau:

- Phía Bắc: giáp quốc lộ 8B (phù hợp với quy hoạch chung);
- Phía Nam: giáp đường quy hoạch đi Xuân Thành (phù hợp với quy hoạch chung);
- Phía Tây: giáp đường 8B - đoạn Xuân An đi khu công nghiệp Gia Lách (phù hợp với quy hoạch chung);
- Phía Đông: giáp khu dân cư. Qua đối chiếu Quy hoạch giao thông của dự án tại Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 18/08/2016 và Bản đồ định hướng



phát triển giao thông Thị trấn Xuân An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt theo QĐ số 830/QĐ-UBND ngày 01/04/2013 thì tuyến đường giáp khu dân cư (Phía Đông của dự án) có điểm chưa phù hợp sau:

- + Theo Bản đồ định hướng phát triển giao thông Thị trấn Xuân An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030: tuyến đường này được quy hoạch rộng 35m, lòng đường rộng 2x10,5m, giải phân cách giữa đường rộng 2m, vỉa hè rộng 2x6m, tim đường nằm ngoài ranh giới dự án, cách ranh giới bình quân 2m.
- + Theo Quy hoạch tại Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 18/08/2016: tuyến đường này được quy hoạch rộng 16,5m (mép ngoài đường ăn theo mép ngoài đường bê tông hiện trạng): Lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè giáp dân rộng 5m, vỉa hè giáp Khu đô thị rộng 4m, tim đường quy hoạch nằm trong ranh giới dự án, cách ranh giới bình quân 4m. Ranh giới của đường nằm sát mép (bờ rào và cổng) đất dân sinh, theo quy hoạch chung còn phải mở rộng về phía dân sinh 19,5m.

Hiện nay dự án Khu đô thị Xuân An đã giải phóng mặt bằng xong 99,8% (còn 01 hộ chưa nhận tiền). Phía Công ty đã chi trả giải phóng mặt bằng, chuẩn bị cây cối, tạm ứng, thanh toán cho các nhà thầu số tiền trên 120 tỷ đồng. Dự án Khu đô thị mới Xuân An đã được phê duyệt chi tiết tỷ lệ 1/500, nên việc điều chỉnh quy hoạch dự án sẽ ảnh hưởng rất nhiều tới tiến độ, phát sinh chi phí ảnh hưởng tới hiệu quả của dự án... Sau khi phát hiện sự chưa phù hợp trên, Công ty đã làm việc với Phòng Kinh tế Hạ tầng, Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Nghi Xuân, Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xin được báo cáo và đề xuất một số nội dung sau.

- Theo quy hoạch chung tuyến đường giáp dân rộng 35m là định hướng lâu dài nhưng có một số điểm chưa phù hợp dẫn tới lãng phí nguồn lực ảnh hưởng tới các dự án khác cụ thể:
- + Theo hiện trạng tuyến đường trên dài khoảng 520m có mặt đường bê tông rộng 3m, có trên 40 hộ dân đang sinh sống và 230m là đất ruộng và nghĩa trang.
- + Theo quy hoạch Khu đô thị mới Xuân An thì khu vực tiếp giáp với tuyến đường này có một dãy nhà liền kề mặt trước hướng vào Khu đô thị phía sau là vỉa hè rộng 4m. Nên cơ bản các hộ dân trong Khu đô thị sẽ không tham gia giao thông trên tuyến đường này.
- + Cách tuyến đường trên 495m về phía Tây có đường Quốc lộ 8B quy hoạch rộng 42m là trục đường nối huyện Nghi Xuân với Quốc lộ 1 nên phần lớn các phương tiện khi vào huyện Nghi Xuân đều đi qua tuyến đường này.
- Để giải quyết những điểm chưa phù hợp trên, đảm bảo đúng quy hoạch đã được phê duyệt cho trước mắt cũng như lâu dài. Công ty đề xuất điều chỉnh tuyến đường trên xuống 27m (lòng đường 2x7,5m giải phân cách giữa đường 4m, vỉa hè 2x4m), tim đường lấy theo tim đường quy hoạch giao



thông Thị trấn (có bản vẽ chi tiết kèm theo), Công ty sẽ thi công trước nửa tuyến bao gồm: 7,5m lòng đường, 4m vỉa hè giáp khu đô thị, 2m giải phân cách giáp dân sẽ làm vỉa hè. Nếu được phê duyệt sẽ giải quyết sự chưa phù hợp trên như:

- + Có ngay tuyến đường rộng 7,5m lòng đường, 4m vỉa hè giáp khu đô thị, 2m giải phân cách giáp khu dân sinh, tạo cảnh quan đô thị và đảm bảo an toàn giao thông cho các hộ dân đang sinh sống dọc tuyến đường này.
- + Không phải lập dự án mới; không phát sinh thêm chi phí giải phóng mặt bằng và các chi phí khác phù hợp với Quy hoạch theo Quyết định 2328/QĐ-UBND ngày 28/06/2016.
- + Phù hợp với nhu cầu, sử dụng hiện tại và trong một thời gian dài. Việc mở rộng đường sau này sẽ không phải phá bỏ đường cũ tiết kiệm được kinh phí, thuận tiện cho việc thi công sau này.
- + Không ảnh hưởng lớn tới tổng thể của Quyết định 830/QĐ-UBND ngày 01/04/2013 của UBND Tỉnh Hà Tĩnh: Các trục đường chính tiếp giáp Dự án (Quốc lộ 8B, tỉnh lộ 546) vẫn giữ nguyên theo quy hoạch tổng thể.

Kính đề nghị UBND tỉnh Hà Tĩnh chỉ đạo các cơ quan tham mưu phối hợp xem xét và giải quyết nội dung đề xuất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long trong thời gian sớm nhất để Công ty đẩy nhanh tiến độ thi công hoàn thành các hạng mục đưa dự án vào khai thác đảm bảo tiến độ và hiệu quả đầu tư của dự án.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- UBND huyện Nghi Xuân (BC);
- HĐQT;
- Các P.TGD, P.KH-KT
- Lưu: VT;



