

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **2106/QĐ-UBND**

Hà Tĩnh, ngày **29** tháng 7 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết
xây dựng Khu nhà ở đô thị trên khu đất 9,1 ha, tại khu đô thị Bắc
thành phố Hà Tĩnh (tỷ lệ 1/500)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Xây dựng số ngày 26/11/2003; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ - CP ngày 24/11/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng; 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;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của 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; 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 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 số 615/QĐ-UBND ngày 09/3/2011 và Quyết định số 460/QĐ-UBND ngày 06/2/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị trên khu đất 9,1ha tại Khu đô thị Bắc thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh;

Thực hiện Văn bản số 1656/UBND-XD1 ngày 24/4/2014 của UBND tỉnh về việc thực hiện dự án đầu tư của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị;

Xét đề nghị của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị tại Tờ trình số: 1402/TTr-HUD ngày 12/5/2014; của Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 109/SXD-KTQH ngày 03/7/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở đô thị trên khu đất 9,1 ha, tại Khu đô thị Bắc thành phố Hà Tĩnh (Tỷ lệ 1/500).

2. Chủ đầu tư: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị.

3. Nhà thầu lập quy hoạch và khảo sát: Công ty TNHH MSC Việt Nam.

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

a) Vị trí quy hoạch: Khu đô thị Bắc thành phố Hà Tĩnh.

b) Phạm vi ranh giới:

- Lô số 1:

+ Phía bắc giáp: Đường Nguyễn Huy Oánh;

+ Phía nam giáp: Đường La Sơn Phu Tử;

+ Phía tây giáp: Đường La Sơn Phu Tử kéo dài;

+ Phía đông giáp: Đường Lê Ninh;

- Lô số 2:

+ Phía bắc giáp: Đường Nguyễn Huy Oánh;

+ Phía nam giáp: Đường La Sơn Phu Tử;

+ Phía tây giáp: Đường Lê Ninh;

+ Phía đông giáp: Đường khu vực.

c) Quy mô:

- Diện tích khu đất nghiên cứu quy hoạch: 91.256m², bao gồm:

+ Lô số 1: Diện tích: 36.345m²; (trong đó: đất đã cấp cho Chi cục thuế thành phố: 4.789m², còn lại 31.556m²);

+ Lô số 2: Diện tích: 54.911m²;

- Đất quy hoạch xây dựng dự án là: 86.467m²

5. Tính chất, mục tiêu, lý do điều chỉnh quy hoạch:

a) Tính chất: Là khu nhà ở dân cư đô thị bao gồm: nhà ở chung cư cao tầng, nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề, kết hợp với thương mại, dịch vụ và hạ tầng xã hội.

b) Mục tiêu: Làm cơ sở để quản lý trật tự xây dựng nhà chung cư cao tầng, nhà ở biệt thự, nhà liền kề, kết hợp thương mại, dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng theo hướng kiến trúc đẹp, văn minh hiện đại, phát triển bền vững.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	DT lô đất (m ²)	MĐ XD	TC TB (tầng)	HSS ĐĐ (lần)	Tỷ lệ
Tổng diện tích nghiên cứu QH			91.256				100,00
A	Đất chi cục thuế (đã cấp)		4.789	23,61	4,32	1,02	5,25
B	Đất xây dựng khu dân cư		86.467				94,75
1	Đất ở xây mới		59.786				65,51
1.1	CT	Đất ở chung cư cao tầng	10.824				11,86
1.1.1	CT-01	Đất ở chung cư cao tầng	10.824	40,0	12,0	3,36	
1.2	BT	Đất ở dạng biệt thự	12.239				13,41
1.2.1	BT-01		7.052	40,0	3,0	1,20	
1.2.2	BT-02		5.187	40,0	3,0	1,20	
1.3	LK	Đất ở dạng liền kề	36.723				40,24
1.3.1	LK-01		4.868	75,0	3,0	2,25	
1.3.2	LK-02		4.311	75,0	3,0	2,25	
1.3.3	LK-03		4.121	75,0	3,0	2,25	
1.3.4	LK-04		5.075	75,0	3,0	2,25	
1.3.5	LK-05		3.360	75,0	3,0	2,25	
1.3.6	LK-06		2.915	75,0	3,0	2,25	
1.3.7	LK-07		3.366	75,0	3,0	2,25	
1.3.8	LK-08		4.053	75,0	3,0	2,25	
1.3.9	LK-09		4.654	75,0	3,0	2,25	
2	CTCC & CXTDTT	Đất CTCC & cây xanh + TDTT	3.552				3,89
2.1	CTCC & CXTDTT-01	Đất CTCC & cây xanh TDTT kết hợp dịch vụ	3.552	5,0	1,0	0,05	
3	Đất giao thông, bãi đỗ xe		23.129				25,35
3.1	Đất giao thông		19.606				
3.2	CX-P	Bãi đỗ xe	3.523	10,0	1,0	0,10	

7. Bố cục quy hoạch:

- Phía Tây đường Lê Ninh bố trí 2 khối nhà chung cư trên 12 tầng, khối nhà Chi cục thuế 7 tầng và các khu cây xanh TĐTT kết hợp bãi đỗ xe tạo, công trình quy mô lớn, kết hợp trục giao thông chính (đường đôi rộng 25,5m) trung tâm

khu đất từ Đông sang Tây tạo điểm nhấn không gian cảnh quan kiến trúc hiện đại, đẹp cho khu quy hoạch.

- Bố trí khu ở dạng biệt thự, hai bên trục giao thông chính (đường đôi rộng 25,5m) từ đông sang tây, với mật độ xây dựng thấp kết hợp với không gian các trục đường chính và khu chung cư cây xanh thể dục thể thao công trình công cộng cấp khối phố.

- Bố trí các khu ở liền kề tiếp giáp các mặt đường: Nguyễn Huy Oánh; La Sơn Phu Tử; Đường Lê Ninh; đường phía đông và phía tây khu đất. Các khu liền kề được xây dựng xong phần thô theo mẫu thiết kế thống nhất, quản lý kiến trúc mặt đứng các tuyến phố.

- Bố trí các công trình Y tế, Hội quán, Câu lạc bộ, Nhà trẻ được ở tầng đế của các khối chung cư cao tầng, kết hợp với các dịch vụ công cộng, thương mại khác. Ngoài ra bố trí xây dựng Hội quán 1 tầng tại khu công trình công cộng, cây xanh thể dục thể thao trước tòa nhà chung cư khi chưa xây dựng được nhà chung cư.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông (Bản đồ QH-07):

Cao độ khống chế các tuyến bản đồ giao thông theo bản đồ quy hoạch.

Bảng tổng hợp mặt cắt chiều rộng mạng lưới giao thông

Loại đường	Chiều rộng (m)			Lộ giới
	Mặt đường	Vĩa hè	Giải PC	
Mặt cắt 1-1	2x5,5	2x5,0	4,5	25,5
Mặt cắt 2-2	11,0	2x7,0		25,0
Mặt cắt 3-3	5,5	2x3,0		11,5

Chỉ giới xây dựng được quy định như sau:

TT	Loại đường	Khoảng lùi liền kề, biệt thự (m)	Khoảng lùi nhà công cộng và chung cư (m)
1	Mặt cắt 1-1	3	
2	Mặt cắt 2-2	3	6
3	Mặt cắt 3-3	3	6

- Công trình phục vụ giao thông:

+ Bố trí hệ thống bãi đỗ xe công cộng tại khu vực trung tâm nhà chung cư kết hợp khu cây xanh, thể dục thể thao.

b) Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa (QH-09)

- San nền: Cao độ san nền không chế cho khu vực thiết kế từ cao trình +3,15m đến +3,50m độ dốc san nền 0,4%. Phần san nền cục bộ theo từng lô đất, dốc về 4 phía đường xung quanh.

- Thoát nước mặt: + Hệ thống mạng lưới thoát nước mưa là các tuyến ống đặt dưới lòng đường dùng ống BTCT, có đường kính D400-D600.

+ Bố trí các hố ga thu nước lòng đường, lắp các tấm chắn rác. Khoảng cách giữa các hố ga được bố trí là $L_g=40m$

+ Độ dốc thoát nước dọc $\geq 0,05\%$.

+ Phân lưu vực thoát nước mưa: Nước mưa trên toàn bộ diện tích khu vực nghiên cứu được thoát vào tuyến công hợp B=2,0m thoát ra theo kênh T4A rồi chảy ra sông Cày.

c) Cấp nước (Bản đồ QH-08)

- Nguồn nước: Nguồn nước được lấy từ hệ thống cấp nước của Khu đô thị Bắc thành phố Hà Tĩnh. Đường ống cấp nước từ D80 – D100 theo quy hoạch chung đã được duyệt.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Mạng lưới được sử dụng là mạng cụt cấp nước cho sinh hoạt, cứu hỏa và các nhu cầu khác. Ống cấp chính dùng ống nhựa HDPE D80-D100. Chiều sâu chôn ống cấp nước từ 0,3-0,5m so với mặt vỉa hè, những đoạn qua đường được đặt trong đường ống bảo vệ.

+ Các ống nhánh cấp nước được dùng ống HDPE D50-D63. Van được chọn là kiểu đặt ngay trong đất không cần hố van. Dưới các phụ kiện van, tê, cút... của tuyến ống chính cần đặt các gối đỡ bê tông. Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả cách nhau 120-150m/trụ.

+ Trên mạng lưới cấp nước ở những vị trí cao nhất cần đặt các van xả khí DN25, ở vị trí thấp nhất cần đặt các van xả cặn.

d) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường (Bản đồ QH-10)

- Hệ thống nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải sử dụng cống thoát nước và mương thu nước đặt dọc vỉa hè. Từ các hộ dân nước thải được thu vào các tuyến mương xây gạch B=300, tấm đan BTCT kín, độ dốc đáy mương 0,33%.

+ Các tuyến ống thoát nước thải chính đi dọc vỉa hè dùng các ống tròn BTCT. Các hố ga nước thải bố trí khoảng cách $l=20m-25m$.



+ Toàn bộ nước thải từ các hộ dân, các chung cư, các công trình công cộng, dịch vụ... của dự án thu về tuyến cống D300 chạy dọc tuyến đường Lê Ninh chảy về trạm bơm số 1 Phường Bắc Hà theo quy hoạch chung đã được duyệt.

- Chất thải rắn:

+ Rác thải của các hộ được các hộ dân được tập kết theo địa điểm quy định trên các tuyến phố, và được vận chuyển đến nhà máy xử lý chung của thành phố.

d) Cấp điện (Bản đồ QH-11)

- Nguồn điện lấy từ lưới điện 22KV của thành phố Hà Tĩnh. Điểm đầu nối do Điện lực Hà Tĩnh chỉ định. Đường cáp cấp điện trong khu vực quy hoạch sử dụng cáp ngầm 24KV chôn trực tiếp trong đất.

- Hệ thống đường dây:

+ Đường cáp trung thế 22KV trong khu vực quy hoạch dùng cáp ngầm 24KV chôn trực tiếp trong đất dọc theo vỉa hè đặt ở độ sâu 0,7m, phía trên và dưới bao một lớp cát đen, trên lớp cát đen đặt một lớp gạch bảo vệ cơ học cho cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp, tiếp đó lấp đất mịn, lưới ny lông bảo hiệu cáp rộng 0,5m đặt cách mặt đất tự nhiên 0,2m. Đoạn cáp qua đường luồn trong ống chuyên dụng, đặt ở độ sâu 1m.

+ Trạm biến áp: Bố trí 01 Trạm biến áp 2x1250KVA – 2x630KVA - 22/0,4 KVA để cấp điện cho chung cư, công trình nhỏ, thấp tầng và chiếu sáng đường phố. Đối với các toà nhà cao tầng bố trí thêm máy phát dự phòng được đặt ngay trong tầng 1 của toà nhà.

- Lưới điện hạ thế:

+ Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V gồm: các tuyến cáp ngầm 1KV xuất phát từ các đầu ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà. Vị trí các tủ điện tổng phân phối điện hạ áp cho các khu nhà bố trí theo nguyên tắc: gần đường, thuận tiện cho việc thi công và quản lý. Tủ điện tổng phân phối điện hạ thế loại kín, chống ẩm đặt ngoài trời có thể cố định trên bệ bê tông đặt trên hè hoặc gắn vào tường đầu hồi các khu nhà.

+ Toàn bộ lưới hạ thế dùng cáp Cu/PVC/XLPE/DSTA/PVC – 1KV - chôn ngầm dưới đất ở độ sâu tối thiểu 0,7m. Ở các vị trí qua đường, cáp được luồn trong ống thép chôn ở độ sâu 1m, ở những nơi có số lượng cáp đi trên cùng 1 tuyến >6 sợi cáp được luồn trong block bê tông đặt ngầm dưới đất.

+ Tuyến cáp hạ thế đi dọc theo các tuyến đường phố. Các nhà ở liền kề, biệt thự và các hộ tiêu thụ điện có các công tơ đo điện riêng, lắp tập trung tại các tủ điện bố trí trên vỉa hè tại đầu lô của mỗi khu lô nhà.

- Chiếu sáng công cộng (QH-12): Chiếu sáng đường phố dùng cáp ngầm, đèn sodium cao áp, thủy ngân.

- Đèn đường bố trí theo phương án chiếu sáng 2 bên đối với các trục đường có chiều rộng $\geq 24m$, bố trí chiếu sáng một bên với các tuyến đường còn lại.

- Hệ thống thông tin liên lạc (QH-13):

Nguồn được cung cấp từ viễn thông Hà Tĩnh thông qua các tuyến cáp thông tin liên lạc xây dựng mới 2 tủ cáp với dung lượng từ 400 - 500 số mỗi tủ. Tất cả các tuyến cáp đi ngầm dưới vỉa hè, trong các ống PVC chuyên dụng.

e) Đánh giá môi trường chiến lược (QH-15).

Xác định nguồn gây tác động và môi trường bị tác động (tác động đến môi trường xã hội, môi trường nước, môi trường đất, không khí tiếng ồn...), từ đó có các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nhằm hạn chế tới mức tối đa những ảnh hưởng xấu đến môi trường trong khu vực quy hoạch và khu vực lân cận; có chính sách ưu đãi nhà đầu tư áp dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, công nghệ tiên tiến để bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm. Khuyến khích người dân sử dụng các phương tiện giao thông sử dụng nguyên liệu thân thiện môi trường; có chế tài giám sát và quản lý tác động tới môi trường; tuyên truyền vận động mọi người tham gia bảo vệ môi trường.

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

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Hà Tĩnh, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị thống nhất nội dung và ban hành quy chế quản lý quy hoạch theo Đồ án quy hoạch được duyệt.

2. Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị 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 quy hoạch theo đồ án được duyệt, đồng thời thực hiện quản lý quy hoạch. Chủ đầu tư tổ chức thực hiện dự án khu nhà ở đô thị trên khu đất 9,1 ha, tại khu đô thị Bắc thành phố Hà Tĩnh theo đúng tiến độ yêu cầu.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Hà Tĩnh; Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, XD.



Lê Đình Sơn