

Số: 788/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 26 tháng 3 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu phường Trung Lương và
phường Đức Thuận, thị xã Hồng Lĩnh (tỷ lệ 1/2000)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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 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 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; Thông tư 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 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/03/2008 của Bộ Xây dựng về việc "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 Trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng";

Căn cứ Quyết định số 18/2012/QĐ-UBND ngày 08/05/2012 của UBND tỉnh ban hành quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch 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 08/5/2013 của UBND tỉnh;

Căn cứ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Hồng Lĩnh giai đoạn 2005-2015, tầm nhìn đến năm 2025" đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 43/2007/QĐ-UBND ngày 22/10/2007;

Xét đề nghị của UBND thị xã Hồng Lĩnh tại Tờ trình số 235/TTr-UBND ngày 30/12/2014 về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000 hai phường Trung Lương và Đức Thuận, thị xã Hồng Lĩnh.

Theo Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Văn bản số 30/SXD-KTQH ngày 26/2/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu phường Trung Lương và phường Đức Thuận, thị xã Hồng Lĩnh (tỷ lệ 1/2000), với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu phường Trung Lương và phường Đức Thuận, thị xã Hồng Lĩnh (tỷ lệ 1/2000).

2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân thị xã Hồng Lĩnh.

3. Nhà thầu khảo sát, lập quy hoạch: Viện Quy hoạch – Kiến trúc xây dựng Hà Tĩnh.

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

4.1. Vị trí: Thuộc địa phận phường Trung Lương và phường Đức Thuận, thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

4.2. Quy mô: Quy mô lập quy hoạch: 1.250ha.

4.3. Ranh giới quy hoạch:

+ Phía Bắc giáp xã Xuân Lam, huyện Nghi Xuân;

+ Phía Nam giáp phường Bắc Hồng, thị xã Hồng Lĩnh;

+ Phía Đông giáp xã Xuân Lĩnh, huyện Nghi Xuân.

+ Phía Tây giáp xã Yên Hồ và xã Đức Thịnh, huyện Đức Thọ.

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

5.1. Tính chất: Là đô thị cửa ngõ phía Bắc của thị xã Hồng Lĩnh, quy hoạch xây dựng phường Trung Lương và phường Đức Thuận: Trung tâm thương mại dịch vụ, công cộng, dân cư, giáo dục đào tạo, phát triển, văn hóa thể thao...

5.2. Mục tiêu:

Cụ thể hóa Đồ án “Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Hồng Lĩnh giai đoạn 2005-2015, tầm nhìn đến năm 2025”; Làm cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch; phục vụ các nhu cầu về sử dụng đất: Phát triển sản xuất kinh doanh, công trình công cộng, thương mại, nhu cầu đất ở mới, tạo nguồn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho thị xã Hồng Lĩnh.

6. Cơ cấu sử dụng đất.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

Stt	Tên công trình	Ký hiệu	Diện tích(ha)	Tỷ lệ(%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất công cộng	CC	35.206	2.816	20-40	1-5
2	Đất ở	DO	294.223	23.538		
	Đất ở hiện trạng	OH	193.572		40	3
	Đất ở mới (B thực - L kê)	OM	100.651		40-80	3
3	Đất thương mại dịch vụ	TM	146.365	11.709	40	3-18
4	Đất công nghiệp	CN	17.675	1.414	40	2-3
5	Đất cây xanh	CX	120.523	9.642		
	Đất cây xanh CV, TDTT	CX	73.481		25	2

	Đất cây xanh cách ly	CX	47.042		0	0
6	Đất dự trữ phát triển	PT	139.491	11.159	40	3-7
7	Đất tôn giáo - di tích	DT	5.654	0.452	40	2
8	Đất cơ sở giáo dục	GD	57.006	4.560	40	5
9	Mặt nước	MN	57.375	4.590	0	0
10	Đất dịch vụ sinh thái	ST	19.329	1.546	25	2
11	Đất giao thông	GT	186.119	14.890		
12	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	127.133	10.171		
13	Đất đồi núi	DN	31.191	2.495		
14	Bãi trung chuyển rác	BR	3.398	0.272	30	2
15	Đất khác	DK	9.312	0.745		
	Tổng		1250.000	100.000		

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Không gian kiến trúc quy hoạch kết hợp hài hoà và đồng bộ giữa khu vực hiện trạng và khu vực phát triển quy hoạch mới.

Bố cục các khu chức năng chính như sau:

- Khu hiện trạng:

+ Quy hoạch định hướng không gian ở, cải tạo nâng cấp chỉnh trang và bổ sung các công trình hạ tầng kỹ thuật;

+ Xây dựng Cụm công nghiệp Trung Lương.

- Khu vực quy hoạch mới:

+ Các công trình công cộng, giáo dục, thương mại dịch vụ tổng hợp, bố trí dọc các tuyến Quốc lộ 1A, Quốc lộ 8A, đường 70m, đường 60m và đường 50m;

+ Trung tâm văn hoá - thể thao, công viên, cây xanh, vui chơi giải trí: Xây dựng công viên cây xanh TĐTT phía tây đường 60m, quy mô 37,894ha.

- Khu đất dự trữ phát triển, trước mắt đang sản xuất nông nghiệp.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Giao thông (Bản đồ QH-06)

Bảng thống kê mạng lưới giao thông

TT	Mặt cắt	Chiều rộng mặt cắt ngang (m)			
		Lòng đường (m)	Hè đường (m)	Giải phân cách (m)	Lộ giới (m)
1	Mặt cắt 1 - 1	12,0x2+7,0x2	8,0x2	10,0+(3,0x2)	70,0
2	Mặt cắt 2 - 2	10,5x2+7,5x2	4,5x2	(6,0x2)+3,0	60,0
3	Mặt cắt 3 - 3	11,5x2+5,0x2	7,5x2	5,0+(1,0x2)	55,0
4	Mặt cắt 4 - 4	7,5x2	8,5x2	18,0	50,0
5	Mặt cắt 5 - 5	10,5x2	9,0x2	2,0	41,0
6	Mặt cắt 6 - 6	16,0	9,5x2	0	35,0
7	Mặt cắt 7 - 7	14,0	5,5x2	0	25,0

TT	Mặt cắt	Chiều rộng mặt cắt ngang (m)			
		Lòng đường (m)	Hè đường (m)	Giải phân cách (m)	Lộ giới (m)
8	Mặt cắt 8 - 8	9,0	4,5x2	0	18,0
9	Mặt cắt 8A - 8A	10,5x2	5,5x2	3,0	35,0
10	Mặt cắt 9 - 9	7,0	3,5x2	0	14,0
11	Mặt cắt 10 -10	6,0	1,5x2	0	9,0
12	Mặt cắt 11 - 11	6,0	4,5x2	0	15,0
13	Mặt cắt 12 - 12	16,0	2,5x2	0	21,0
14	Mặt cắt 13 - 13	7,5	3,0x2	0	13,5
15	Mặt cắt 14 - 14	7,0+5,0	1,5x2+0,5x2	0	16,0

* Chỉ giới xây dựng được quy định, như sau:

- Đối với các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 1-1, 2-2, 12-12, chỉ giới xây dựng là 15,0m.

- Đối với các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 3-3, chỉ giới xây dựng là 10,0m.

- Đối với các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 4-4, 5-5, 8A-8A, chỉ giới xây dựng: 6,0m.

- Đối với các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 6-6, 7-7, 13-13, chỉ giới xây dựng: 4,5m.

- Đối với các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 8-8, 9-9, 11-11, chỉ giới xây dựng: 3,0m.

- Đối với tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 10-10, chỉ giới xây dựng: 2,0m.

* Công trình phục vụ giao thông:

- Xây dựng bãi đỗ xe tập trung tại khu ở và các không gian công cộng.

- Xây dựng 01 bến xe tại khu vực cửa ngõ phía bắc khu đô thị, diện tích dự kiến 5,78ha

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật - San nền và thoát nước mưa (Bản đồ QH-07)

a) San nền: Cao độ san nền chung không chế từ +2,85m đến +15,00m.

- Đối với khu vực xây mới:

+ Khu công nghiệp cao độ nền xây dựng nhỏ nhất $H_{min} \geq +3,5m$.

+ Khu vực nhà ở và các công trình xây dựng khác: $H_{min} \geq +3,0m$.

+ Khu vực công viên cây xanh cao độ nền nhỏ nhất $H_{min} \geq +2,8m$.

- Đối với khu vực cải tạo:

+ Khu TTCN Trung Lương đã được xây dựng khi cải tạo có thể tôn nền cục bộ lên $\geq +3,0m$.

+ Với những khu vực có mật độ xây dựng thấp có cao độ nền $< 2,8m$, dự kiến tôn nền lên cao trình tối thiểu 3,0m.

+ Với những khu vực có mật độ xây dựng cao, có nền > 3,5m, không bị ngập úng cục bộ, được giữ nguyên nền hiện trạng.

b) Thoát nước mặt.

- Hệ thống: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng. Sử dụng kết cấu cống D600, D800, D1000, D1200, D1400 và mương B500, B600, B800, B1000, B1200. Đối với khu vực triển núi sử dụng rãnh thoát nước.

- Hướng thoát: Chia thành 3 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Nằm ở phía Tây Quốc lộ 1A. Trục tiêu chính là các tuyến rãnh thoát nước chạy dọc chân núi, thu nước rồi chảy về Trạm bơm Lam Hồng, sau đó đổ ra hệ thống kênh tiêu T1 chạy dọc đê La Giang và chảy ra sông Minh.

+ Lưu vực 2: Nằm giữa trục Quốc lộ 1A và trục đường vành đai có mặt cắt rộng 60m. Trục tiêu chính là tuyến kênh tiêu T2 chạy dọc trục đường có mặt cắt rộng 60m, trong hành lang an toàn lưới điện 220kV.

+ Lưu vực 3: Nằm phía Tây trục đường vành đai có mặt cắt rộng 60m. Trục thoát nước chính của lưu vực là hệ thống kênh rạch hiện trạng được cải tạo, hồ điều hòa theo quy hoạch và sông Minh.

8.3. Quy hoạch cấp điện (Bản đồ QH-08)

- *Nguồn điện:* Theo đồ án quy hoạch chung thị xã Hồng Lĩnh nguồn điện cấp cho phường Trung Lương và Đức Thuận được cấp từ trạm 110KV Đò Trai có công suất 2x25MVA

- *Lưới điện:*

+ Mạng lưới 22KV đi theo các trục đường chính trong khu vực có lộ giới >50,0m được bố trí đi ngầm, cấp cho các khu vực khác sẽ bố trí đi trên không.

+ Tuyến đường dây 35KV hiện có trước mắt vẫn giữ nguyên nhưng trong tương lai sẽ chuyển sang vận hành 22KV.

+ Đường dây 0,4KV bố trí đi trên không, sử dụng cột bê tông li tâm cao 11m và cáp vặn xoắn ABC: Đối với đường trục chính, sử dụng cáp ABC(4x120); Đối với trục đường nhánh, sử dụng cáp ABC(4x70).

- *Trạm lưới 22/0,4KV.*

Các trạm biến áp 22/0,4KV dùng trạm xây hoặc trạm ki ốt trọn bộ. Trạm biến áp dùng loại 3 pha với các gam máy 250KVA, 400KVA, 750KVA.

- *Lưới chiếu sáng*

+ Trục đường có dải phân cách ở giữa, tuyến chiếu sáng bố trí đi trên dải phân cách, dùng loại đèn 2 nhánh chiếu sáng 2 bên đường. Đường dây chiếu sáng bố trí đi ngầm sử dụng cáp XLPE(4X25).

+ Các trục đường khác trong khu vực, tuyến chiếu sáng bố trí đi nổi.

+ Đối với khu vực bồn hoa, công viên cây xanh hình thức chiếu sáng dùng đèn chùm, đèn nắm, đèn trang trí.

+ Bóng đèn cao áp sử dụng bóng đèn Hermer công suất 150W và đèn Saphir cho các tuyến.

8.4. Quy hoạch cấp nước (Bản đồ QH-09)

- *Nguồn nước:* Theo quy hoạch cấp nước cho thị xã Hồng Lĩnh đến năm 2025, trước mắt khu vực nghiên cứu được cấp từ Nhà máy nước Trung Lương, nguồn nước từ hồ Khe Dọc và Nhà máy nước Thiên Tượng. Hệ thống cấp nước xây mới hoàn toàn, các tuyến ống cấp nước cấp 1 sau:

Tuyến ống cấp nước cấp 1: Ø200mm và tuyến Ø150mm dự kiến nằm trên các trục đường chính đi qua khu vực.

- Mạng lưới cấp nước

Mạng lưới cấp nước phân phối thiết kế theo mạng cành cây mạch vòng kết hợp. Nước cấp cho khu vực lấy từ các điểm đầu nối mạng lưới cấp nước phân phối với mạng lưới cấp nước cấp 1. Chọn vật liệu ống cấp nước bằng thép khi đường kính ống bằng 50mm, 80mm và bằng gang khi đường kính ống bằng 100mm, 150mm, 200mm.

- Cấp nước chữa cháy:

Nước chữa cháy được lấy trực tiếp từ mạng cấp nước sinh hoạt thông qua các họng chữa cháy bố trí trên các ống cấp nước kích thước $\geq \text{Ø}100\text{mm}$. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa từ 100m - 150m trước các trung tâm thương mại, đô thị; các công trình cần thiết kế hệ thống chữa cháy cục bộ theo tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy cho từng loại công trình.

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

a) Thoát nước thải:

- Nước thải từ các công trình phải xử lý qua các bể xử lý (hoặc bể tự hoại đối với khu vệ sinh) sau đó theo hệ thống cống thoát nước thải chung chảy về khu xử lý chung của khu vực lập quy hoạch. Xây dựng 02 khu xử lý nước thải: Khu xử lý số 1 công suất $800\text{m}^3/\text{ngđ}$ đặt tại Khu TTCN Trung Lương và Khu xử lý số 2 công suất $5000\text{m}^3/\text{ngđ}$ đặt tại khu vực hồ điều hòa.

- Hệ thống mạng lưới: Lựa chọn $D \geq 300\text{mm}$ dùng ống BTCT, $D < 300\text{mm}$ dùng ống nhựa.

- Nước thải Cụm công nghiệp Trung Lương: Xây dựng trạm xử lý công nghiệp tập trung số 1 công suất $800\text{m}^3/\text{ngđ}$. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn loại B của TCVN 5945-2005 rồi đổ ra kênh.

- Nước thải y tế:

Bệnh viện Hồng Lĩnh trong thời gian tới, toàn bộ nước thải của khu vực bệnh viện sẽ được thu gom và xử lý bằng hệ thống riêng.

b) Xử lý chất thải rắn:

- Thu gom và vận chuyển: Chất thải phân loại tại nguồn, sau đó được thu gom, chuyển về khu xử lý CTR.

- Dự kiến trong phạm vi lập quy hoạch sẽ xây dựng 02 bãi trung chuyển CTR tập trung: Bãi trung chuyển số 1 quy mô 2,758ha tại khu vực cạnh Cụm công nghiệp Trung Lương, phía sau bến xe theo quy hoạch; Bãi trung chuyển số 2 quy mô 0,64ha tại khu vực gần cầu Đò Trai.

- Chất thải rắn nguy hại y tế phải được xử lý bằng lò đốt đạt yêu cầu về vệ sinh môi trường.

c) Nghĩa trang: Khoanh vùng các nghĩa trang cũ bằng hệ thống cây xanh cách ly, không cho tiếp tục mở rộng, tiến tới đóng cửa và di dời các nghĩa trang cũ về nghĩa trang khu vực Công Khánh, phường Đâu Liêu.

8.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc (Bản đồ QH-11)

- *Nguồn cấp*: Nguồn cấp từ tuyến cáp quang quốc gia chạy dọc theo Quốc lộ 1A do Viễn thông Hà Tĩnh quản lý.

- *Mạng lưới cáp*:

+ Ống đựng tuyến cáp (đường ống + hố ga cáp) bố trí đi ngầm.

+ Các tuyến cáp chạy dọc theo các trục đường, cáp đến các khu vực có nhu cầu sử dụng.

+ Đầu tư xây dựng mới các tuyến cống ngầm trong khu vực tất cả các tuyến cống ngầm có dung lượng 2 - 4 ống PVC đường kính 50x3mm và 112x5mm đi trong rãnh kỹ thuật trên hè đường.

+ Tuyến cáp chính đầu nối với hệ thống thông tin liên lạc của khu vực sử dụng tuyến cống ngầm đường kính 112x5mm. Tại vị trí cống cáp qua đường sử dụng ống nhựa PVC chịu lực có đường kính 112x5mm, dày 6,8mm; chôn sâu \geq 1,0m.

8.7. Đánh giá tác động môi trường chiến lược (Bản đồ QH-13)

- Tác động đến môi trường nước: Nguồn ô nhiễm nước tiềm năng gồm nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt. Vì vậy phải quản lý tốt hệ thống thoát nước và xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn để không gây ô nhiễm nguồn nước.

- Tác động môi trường không khí, tiếng ồn: Ô nhiễm không khí, tiếng ồn do gia tăng mật độ giao thông, xây dựng, khu buôn bán, thương mại... quy hoạch và xây dựng các khu cây xanh, trồng cây đô thị có tác dụng điều hòa vi khí hậu khu vực như: Giảm nhiệt độ không khí, tăng độ ẩm, cải thiện chế độ gió, tạo cân bằng sinh thái, môi trường...

8.8. Các dự án ưu tiên đầu tư

Tập trung xây dựng đồng bộ mạng lưới đường giao thông trong khu vực, đặc biệt là các tuyến giao thông đối ngoại, đường chính đô thị:

- Xây dựng tuyến đường 70m, đường 60m, đường song trạng, trục trung tâm đô thị tạo thành hệ trục xương sống cho hệ thống giao thông trong toàn khu vực.

- Đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp Trung Lương, Bến xe cửa ngõ phía Bắc.

- Các dự án ưu tiên khác có ảnh hưởng lớn, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội toàn đô thị.

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan:

1. UBND thị xã Hồng Lĩnh chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng thống nhất nội dung và ban hành quy định quản lý quy hoạch xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

2. UBND thị xã Hồng Lĩnh phối hợp với chính quyền 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 để nhân dân biết, theo dõi và thực hiện; tổ chức việc cắm mốc chỉ giới xây dựng theo đồ án quy hoạch được phê duyệt. Triển khai lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu chức năng đô thị và có các giải pháp tập trung huy động nguồn lực để đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đồ án quy hoạch đã được duyệt.

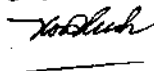
3. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính hàng năm cân đối, bố trí lồng ghép các nguồn vốn ưu tiên đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội thị xã Hồng Lĩnh để xây dựng thị xã Hồng Lĩnh theo quy hoạch đã được phê duyệt.

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

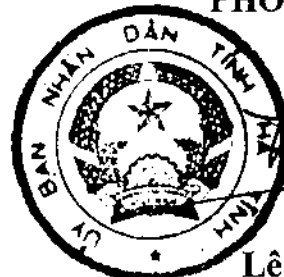
Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND thị xã Hồng Lĩnh và thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo – tin học tỉnh;
- Lưu: VT, XD.
- Gửi: VB giấy và điện tử.



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Đình Sơn