

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 2552 /QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 31 tháng 7 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị thương mại và dịch vụ Văn Yên, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh ban hành quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 578/QĐ-UBND ngày 22/02/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị thương mại và dịch vụ Văn Yên, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của UBND thành phố Hà Tĩnh tại Tờ trình số 64/TTr-UBND ngày 11/6/2019; của Sở Xây dựng tại Văn bản số 406/SXD-KTQH ngày 04/7/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị thương mại và dịch vụ Văn Yên, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Hà Tĩnh.

3. Tư vấn lập Quy hoạch: Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana.

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

a) Vị trí: Khu vực thuộc địa bàn phường Văn Yên và phường Tân Giang, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

b) Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc giáp sông Cụt và khu dân cư hiện trạng phường Tân Giang;

- + Phía Nam giáp đường Lê Khôi và dân cư hiện trạng phường Văn Yên;
- + Phía Đông giáp đường quy hoạch ven đê sông Rào Cái;
- + Phía Tây giáp đường Nguyễn Trung Thiên kéo dài.

c) Quy mô diện tích lập quy hoạch: 70,63ha.

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

a) Tính chất: Là một khu đô thị kiểu mẫu đồng bộ, có chất lượng cao, gắn kết hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể ven sông Rào Cái. Là điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan của thành phố Hà Tĩnh.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố Hà Tĩnh và vùng phụ cận; quy hoạch phân khu phường Văn Yên gắn với trung tâm thương mại thành phố Hà Tĩnh.

- Xây dựng khu đô thị, thương mại, dịch vụ có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Phát triển quỹ đất ở đô thị, đáp ứng nhu cầu của người dân, góp phần phát triển kinh tế - xã hội khu vực.

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

6. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
1	Đất công cộng	51.153	7,24		
1.1	Đất nhà văn hóa trung tâm tổ chức sự kiện	4.912	0,70	3	40
1.2	Đất nhà văn hóa khu ở	5.831	0,83	2	40
1.3	Đất trường học	17.817	2,52	2	40
1.4	Đất y tế	1.097	0,16	2	40
1.5	Đất công cộng hiện hữu	21.496	3,04		
2	Đất dịch vụ thương mại, hỗn hợp	22.010	3,12		
3	Đất ở	244.947	34,68		
3.1	Đất nhà ở liền kề	32.897	4,66		80
3.2	Đất nhà ở shophouse	35.462	5,02	5	80
3.3	Đất biệt thự đơn lập	19.391	2,75		55
3.4	Đất biệt thự song lập	11.366	1,61		65
3.5	Đất ở cao tầng	74.747	10,58	5-24	30
3.6	Đất dự phòng tái định cư	12.825	1,82		
3.7	Đất nhà ở xã hội	50.177	7,10		
3.8	Đất khu dân cư xen dăm	8.082	1,14		
4	Đất cây xanh, mặt nước, TĐTT, hành lang xanh	142.990	20,24		
4.1	Đất cây xanh không gian mở	67.935	9,62		
4.2	Đất TĐTT	13.535	1,92		5

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
4.3	Đất hành lang xanh	19.412	2,75		
4.4	Đất mặt nước	42.108	5,96		
5	Đất nghĩa trang chính trang, đài tưởng niệm	21.768	3,08		
6	Đất giao thông	220.948	31,28		
6.1	Đất giao thông	210.369	29,78		
6.2	Đất giao thông tĩnh	10.579	1,50		
7	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2.500	0,35		
	Tổng	706.315	100,00		

7. Bố cục quy hoạch

- Đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ và công trình công cộng: Bố trí tại trung tâm khu quy hoạch, dọc hai bên đường trục chính đô thị và các nút giao thông chính, giao thông thuận tiện.

- Đất ở: Bố trí phân bố đều trong khu vực quy hoạch và dọc theo các tuyến giao thông. Yêu cầu thiết kế kiến trúc công trình thống nhất về chiều cao, kiểu mái, màu sắc, khoảng lùi tạo sự đồng bộ cho tuyến phố.

+ Bố trí công trình chung cư cao tầng tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu vực tại nút giao chính phía Tây của đồ án.

+ Đất ở biệt thự: Bố trí bên trong lòng khu đô thị, cách xa các trục đường lớn đảm bảo không gian yên tĩnh, gắn liền với không gian cây xanh cảnh quan, mặt nước, mang lại cảm giác riêng tư, nghỉ ngơi. Khu biệt thự cao cấp gắn liền với cảnh quan, mặt nước bên trong đồ án kết nối với sông Rào Cái.

+ Đất nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại: Bố trí tại trục dọc tuyến đường chính trung tâm đồ án, có lợi thế về mặt thương mại.

+ Đất nhà ở liên-kề: Bố trí dọc theo các tuyến giao thông nội khu.

- Đất công viên, cây xanh, TĐTT, mặt nước: Bố trí ở phần lõi của các khu dân cư, phục vụ nhu cầu sinh hoạt cộng đồng của đơn vị ở.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

Cốt không chế mạng lưới đường theo bản vẽ quy hoạch.

Quy hoạch hệ thống giao thông tổng hợp theo bảng sau:

STT	Ký hiệu	Chiều rộng mặt cắt ngang (m)			
		Lòng đường	Hệ đường	Giải phân cách	Lộ giới
1	1 - 1	10,5 x 2	8,0 x 2	5,0	42,0
2	1A-1A	7,5 x 2	8,5 x 2	3,0	35,0
3	1B-1B	7,5 x 2	15,5 + 8,5	3,0	42,0
4	1C-1C	7,5 x 2	15,5 x 2	3,0	49,0
5	1D-1D	14,0	10,5 x 2		35,0
6	1E-1E	15,0	10,0 x 2		35,0
7	1F-1F	15,0	10,0 + 5,5		30,5

STT	Ký hiệu	Chiều rộng mặt cắt ngang (m)			
		Lòng đường	Hè đường	Giải phân cách	Lộ giới
8	2 - 2	10,5	6,0 x 2		22,5
9	3 - 3	7,5	5,25 + 7,5		20,25
10	4A-4A	7,5	3,0 + 7,5		18,0
11	4B-4B	7,5	5,25 x 2		18,0
12	5 - 5	7,5	3,75 x 2		15,0
13	6A-6A	7,5	3,0 x 2		13,5
14	6B-6B	7,5	5,0 + 1,0		13,5
15	7 - 7	7,5	2,75 x 2		13,0

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cao độ nền không chế: Lựa chọn cao độ san nền không chế trong khu vực quy hoạch là $H_{min} = +2,40m$. Khớp nối cao độ nền phù hợp với các tuyến đường hiện có quanh khu đô thị, cao độ khớp nối với các khu vực quanh quanh từ $+2,10m$ đến $+2,30m$ và vượt dốc về cao độ $+2,40m$ trong khu vực quy hoạch. Cao độ san nền thấp nhất: $H_{min} = 2,10m$ (khu vực tiếp giáp ở phía Bắc); Cao độ san nền cao nhất: $H_{max} = 2,75m$ (tại tuyến đường giao thông giáp sông Cụt). Cao độ mực nước hồ thiết kế $H_{tk} = +1,80m$. Cao độ mức nước hồ lớn nhất $H_{max} = +2,10m$. Độ dốc san nền tối thiểu $i=0,40\%$ để đảm bảo thoát nước mưa tự chảy. Hướng dốc san nền tuân thủ theo hướng dốc chung, tại các ô đất có độ dốc nhỏ thì cần phải làm dốc ra các hướng để đảm bảo $i \geq 0,4\%$ từ lô đất ra mép lô. Giải pháp san nền tuân thủ theo các cao độ không chế của các trục đường, có xem xét cao độ khu dân cư hiện trạng để đảm bảo việc tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư.

- Đào lòng hồ và các công trình kỹ thuật khác: Hệ thống hồ trong đô thị được thiết kế đảm bảo khả năng điều tiết nước mặt, chống ngập lụt và tạo cảnh quan cho khu đô thị. Tại vị trí hồ điều hòa thiết kế kè mềm để tạo cảnh quan cho khu vực và thân thiện môi trường.

Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng rẽ với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thành 6 lưu vực thoát nước chính. Nước mưa trong các lưu vực sau theo các ống nhánh sau đó vào các tuyến cống chính, theo cửa xả thoát vào hệ thống hồ đào. Toàn bộ nước mưa của khu vực được thu bằng các ga thu nước mưa trực tiếp ở mép đường, thông qua ống cống D300 đổ vào các ga thu thăm kết hợp, nước mưa được vận chuyển đi bằng các tuyến cống bê tông cốt thép D600 đến D1500 mm.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ trạm cấp nước chung của thành phố Hà Tĩnh. Đầu nối cấp nước từ đường ống D300 phía Tây dự án hiện đang hoạt động.

- Mạng lưới đường ống: Từ đường ống phân phối D300 dẫn nước từ trạm cấp nước chung của thành phố Hà Tĩnh cấp đến khu vực quy hoạch. Thiết kế các tuyến ống phân phối đường kính D110 -D160-D225 nối với nhau thành mạng vòng đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước. Các tuyến ống

dịch vụ đường kính D63 được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt.

- Cấp nước chữa cháy: Đường ống cứu hỏa sử dụng ống cấp nước D110. Trên các trục đường ống cấp nước bố trí các họng cứu hỏa. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới từ 120m - 150m.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn cấp từ trạm 110/35/22kV Thạch Linh, trực tiếp cấp điện qua tuyến mạch vòng 22kV.

- Trạm biến áp: Các trạm biến áp sử dụng loại trạm xây hoặc trạm kios có màu sắc và giải pháp kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh. Các trạm biến áp đặt tại các trung tâm phân vùng phụ tải.

Lưới điện hạ áp: Lưới điện hạ thế đặt ngầm dẫn điện từ các trạm biến áp đến các tủ điện hạ áp và cấp cho công trình sử dụng điện. Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V-đi ngầm. Cấp chọn loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 0,6/1KV có tiết diện không nhỏ hơn 35mm², đi trong hào cáp sâu 0,7-1m.

- Cấp điện chiếu sáng: Nguồn cấp điện chiếu sáng từ trạm biến áp khu vực đến tủ điện chiếu sáng đặt trên hè hoặc khuôn viên cây xanh. Mạng lưới cáp chiếu sáng dùng cáp ngầm, lấy điện từ các tủ điện chiếu sáng theo từng khu vực.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng và lưu lượng thuê bao. Dung lượng các hộp cáp được lắp đặt theo các dãy nhà và công trình công cộng. Bố trí vị trí xây dựng các trạm thu phát sóng thông tin di động theo hướng trạm thân thiện môi trường, theo quy hoạch viễn thông thụ động, được sử dụng chung với hệ thống cống bê trong khu vực. Tuyến ống cáp cấp 1: thiết kế đi trong 2 ống uPVC D125 luồn cáp đi dưới hè đường của tuyến đường chính. Tuyến ống cáp cấp 2, cấp 3: đi trong 2 ống uPVC D 110 luồn cáp chuyên dụng đi dưới hè đường. Các tủ cáp viễn thông đặt trên hè đường hoặc trong các ô đất cây xanh.

f) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Cống thoát nước thải sử dụng cống tròn hoạt động theo nguyên tắc tự chảy. Nước thải được xử lý sơ bộ trong từng công trình sau đó chảy vào hệ thống thoát nước thải bên ngoài nhà và dẫn về trạm xử lý nước thải. Nước thải sau khi xử lý tại trạm xử lý nước thải tập trung đạt chuẩn theo báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt mới được xả ra môi trường. Cống thoát nước thải tự chảy đường kính D300 – D400mm.

- Vệ sinh môi trường: Trên các trục đường bố trí các vị trí thu gom rác, khoảng cách của các thùng rác từ 60m - 80m để người dân thuận tiện bỏ rác.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn: Trồng cây xanh tập trung hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí. Các tuyến đường giao thông chính trong khu vực trồng cây xanh nhằm hạn chế bụi và tiếng ồn.

- Đối với môi trường nước: Nước thải và nước mưa thu gom theo 2 hệ thống riêng biệt. Thực hiện xử lý nước thải sinh hoạt phát sinh theo từng hộ gia đình và từng khu chức năng. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn mới cho phép xả ra môi trường.

- Đối với môi trường đất: Sử dụng các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn được phân loại tại nguồn thành 2 loại (Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ) được thu gom hằng ngày. Bố trí các thùng thu công cộng có nắp đậy tại các trục đường, vườn hoa, khu thương mại dịch vụ, công trình công cộng. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến nhà máy xử lý rác để xử lý.

Điều 2. Giao trách nhiệm cho các cơ quan, đơn vị liên quan:

1. UBND thành phố Hà Tĩnh chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được duyệt; tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch; thực hiện cấm mốc giới quy hoạch theo đồ án quy hoạch được duyệt.

2. UBND thành phố Hà Tĩnh, UBND phường Văn Yên, UBND phường Tân Giang thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai; tổ chức tuyên truyền vận động các cơ quan, đơn vị và nhân dân trên địa bàn tham gia quản lý và bảo vệ quy hoạch.

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

Chánh Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Hà Tĩnh, Chủ tịch UBND phường Văn Yên, Chủ tịch UBND phường Tân Giang và Thủ trưởng các tổ chức, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Phó Văn phòng;
- Trung tâm TTCBTH;
- Lưu: VT, XD.

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



Đặng Quốc Vinh