

Số: *178* /QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày *10* tháng 6 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng  
xã Thạch Đồng, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/2.000**

**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 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 số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

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 3926/QĐ-UBND ngày 09/10/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hà Tĩnh và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 3180/QĐ-UBND ngày 31/10/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề cương nhiệm vụ, dự toán khảo sát địa hình, lập quy hoạch phân khu xây dựng xã Thạch Đồng, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/2000;

Xét đề nghị của UBND thành phố Hà Tĩnh tại Tờ trình số 52/TTr-UBND ngày 02/5/2019; của Sở Xây dựng tại Văn bản số 272/SXD-KTQH ngày 23/5/2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng xã Thạch Đồng, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/2.000 với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng xã Thạch Đồng, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/2.000.

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

3. Tư vấn lập quy hoạch: Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia - Bộ Xây dựng.

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

a) Vị trí: Toàn bộ ranh giới hành chính của xã Thạch Đồng, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

b) Quy mô diện tích: 339,71ha.

c) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp xã Thạch Môn.
- Phía Nam giáp xã Thạch Hưng.
- Phía Đông giáp sông Rào Cái.
- Phía Tây giáp phường Thạch Quý.

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

a) Tính chất:

- Là đơn vị ở kết hợp (xây dựng mới và chỉnh trang) với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đáp ứng nhu cầu phát triển mở rộng thành phố Hà Tĩnh về phía Đông.

- Là khu chức năng đô thị cấp phường với khu dân cư đô thị kết hợp dịch vụ du lịch, gắn kết hài hòa với không gian xanh ven sông trên cơ sở bảo vệ, phát huy cảnh quan sông Rào Cái.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hà Tĩnh và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng hợp lý quỹ đất. Tạo động lực phát triển đô thị phía Đông thành phố Hà Tĩnh, góp phần xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang cảnh quan đô thị văn minh.

- Đáp ứng nhu cầu về phát triển đô thị, công trình công cộng, thương mại, đất ở cho thành phố.

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

6. Nội dung quy hoạch

a) Cơ cấu sử dụng đất

Cơ cấu sử dụng đất theo các khu chức năng

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Khu 1: Khu dân cư hiện trạng, cải tạo, xen cây	69,97	20,60
2	Khu 2: Khu dân cư phát triển mới	125,64	36,98
3	Khu 3: Khu hỗn hợp sinh thái, nông nghiệp và cụm TTCN	144,11	42,42
	Tổng cộng	339,71	100,00

**Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

TT	Loại đất	Hiện trạng		Quy hoạch	
		Diện tích (ha)	%	Diện tích (ha)	%
	Tổng diện tích đất quy hoạch	339,71	100,00	339,71	100,00
	Đất xây dựng đô thị	77,62	22,85	219,28	64,55
	Đất khác	262,09	77,15	120,44	35,45
A	Đất xây dựng đô thị	77,62	100,00	219,28	100,00
A1	Đất các công trình trong đơn vị ở	60,63	78,11	143,15	65,28
A1.1	Đất Đơn vị ở	48,6	62,61	94,60	43,14
1	Đất ở hiện trạng cải tạo	48,60	62,61	46,25	21,09
2	Đất ở xây mới			48,35	22,05
A1.2	Đất các công trình công cộng	2,41	3,10	12,77	5,83
1	Đất công trình giáo dục	1,19	1,53	5,29	2,41
	- Đất trường mầm non	0,49	0,63	1,64	0,75
	- Đất trường tiểu học	0,70	0,90	1,78	0,81
	- Đất trường THCS	0,00	-	1,86	0,85
2	Đất công trình dịch vụ	0,32	0,41	1,91	0,87
3	Đất công trình văn hoá	0,49	0,63	0,96	0,44
4	Đất công trình y tế	0,13	0,17	0,36	0,17
5	Đất trụ sở làm việc	0,28	0,36	4,25	1,94
A1.3	Đất cây xanh- TDTT khu ở	1,67	2,15	8,93	4,07
A1.4	Đất giao thông nội bộ	7,95	10,24	26,85	12,25
A2	Đất các công trình ngoài đơn vị ở	16,99	21,89	76,12	34,72
A2.1	Đất công trình công cộng ngoài đơn vị ở	0,00	-	11,45	5,22
1	- Đất thương mại dịch vụ	0	-	11,45	5,22
A2.2	Đất cơ quan	0,09	0,12	0,09	0,04
A2.3	Đất công viên cây xanh	0,00	-	18,07	8,24
A2.4	Đất tôn giáo	0,52	1,07	0,58	0,26
A2.5	Đất tiêu thụ công nghiệp	4,5		4,50	2,05
A2.6	Đất du lịch sinh thái			13,60	6,20
A2.7	Đất giao thông	11,88		27,82	12,69
B	Đất khác	262,09		120,44	
B.1	Đất Dự trữ phát triển			44,88	
B.2	Đất nghĩa trang	7,92		0,00	
B.3	Đất nông nghiệp (Ruộng lúa, trồng màu,...)	172,16		38,01	
B.4	Đất khác	25,19		0,00	
B.5	Đất nuôi trồng thủy sản	7,49		5,82	
B.6	Đất lò mổ	0,15		0,30	
B.7	Đất ngập nước	5,04		2,62	
B.8	Mặt nước riêng	44,14		28,80	

b) Bố cục quy hoạch

Toàn bộ khu vực quy hoạch phân thành 3 khu chức năng chính như sau:

Khu 1: Khu dân cư hiện trạng chỉnh trang và xen cây, quy mô 69,97ha. Bao gồm các khu vực dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang, khu dân cư xây dựng xen cây, công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở, cây xanh sân chơi TDTT đơn vị ở, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được thiết kế đồng bộ. Ngoài ra trong khu vực còn có rất nhiều các công trình công cộng của trung tâm xã như: UBND xã, trạm y tế, công an, khu công viên, TDTT....

Khu 2: Khu dân cư đô thị phát triển mới, quy mô 125,64ha. Khu dân cư đô thị mới nằm về phía Tây của khu vực nghiên cứu bao gồm: khu dân cư xây dựng mới với đa dạng loại hình nhà ở (nhà ở xã hội cao tầng, nhà vườn, biệt thự, nhà ở liên kế...), công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở, cây xanh sân chơi TDTT đơn vị ở, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được thiết kế đồng bộ. Ngoài ra trong khu vực còn có các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp thành phố và khu công viên trung tâm thành phố.

Khu 3: Khu hỗn hợp, sinh thái, nông nghiệp và TTCN, quy mô 144,11ha. Khu vực dọc sông Rào Cái quy hoạch thành vùng cảnh quan sinh thái và hồ điều hoà của thành phố. Phát triển các dịch vụ du lịch sinh thái ven sông. Giữ lại khu sản xuất nông nghiệp, phù hợp với quy hoạch chuyên canh nông nghiệp của thành phố. Duy trì cụm công nghiệp Thạch Đồng. Bố trí hành lang xanh dọc kênh T8 giúp kết nối không gian xanh của công viên thành phố ra phía bờ sông Rào Cái.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông:

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

Bảng tổng hợp mặt cắt ngang mạng lưới giao thông

STT	Mặt cắt	Bề rộng (m)			Chi giới đường đỏ
		Mặt đường	Hè đường	Phân cách	
1	MC 1 - 1	7,0x2	7,5x2	3,0+2,5x2	52,0
2	MC 2 - 2	10,5x2	8x2	5,0	42,0
3	MC 3 - 3	14,0	10,5x2	-	35,0
4	MC 4 - 4	10,5	6,0x2	-	22,5
5	MC 5 - 5	9,0	4,5x2	-	18,0
6	MC 6 - 6	7,0	4,0x2	-	15,0
7	MC 7 - 7	6-7,5	(2-3)x2	-	10,0-13,5

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Cao độ nền xây dựng khống chế  $H_{\min} \geq +2,5m$ . Đối với các khu vực cao độ nền  $>+2,5m$  giữ nguyên nền hiện trạng chỉ tạo mặt bằng nền xây dựng công trình. Khu vực còn lại san nền theo các lô đất, tạo hướng dốc chủ yếu theo hướng dốc địa hình và dốc về phía các trục đường giao thông, từ đó nước được thu vào hệ thống thoát nước mưa đặt dưới vỉa hè. Độ dốc nền đắp nhỏ nhất  $I_{\min} \geq 0,004$ .

- Thoát nước mưa: Được phân ra 02 lưu vực chính

+ Lưu vực 1: Phía Bắc đường Ngô Quyền, khu vực dự kiến phát triển hướng thoát chính ra hồ điều hòa rồi thoát ra sông Rào Cái qua cống K11.

+ Lưu vực 2: Phía Nam Ngô Quyền, khu vực dân cư hiện trạng và khu vực dự kiến phát triển hướng thoát chính là ra hồ điều hòa và kênh T8, sau đó thoát ra sông Rào Cái qua trạm bơm có công suất 30.000 m<sup>3</sup>/h.

+ Hệ thống: Dùng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn cho khu vực xây mới. Khu dân cư hiện trạng dùng hệ thống hỗn hợp (nửa riêng).

+ Kết cấu: Sử dụng cống hộp bê tông cốt thép B600-B1200. Ga thu, ga thăm xây gạch trát vữa xi măng.

#### c) Cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn cấp cho xã Thạch Đồng từ nhà máy nước Bộc Nguyên.

- Hệ thống cấp nước:

+ Tuyến ống cấp 1: Tuyến ống D160 nằm trên đường Ngô Quyền nâng cấp lên D400. Bổ sung tuyến ống D300 nằm trên đường Mai Thúc Loan theo định hướng cấp nước cho thành phố Hà Tĩnh đến năm 2030.

+ Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo mạng vòng kết hợp cành cây. Đường ống dẫn nước có đường kính từ Ø50÷Ø150.

+ Các họng cứu hoả được bố trí trên các đường ống cấp nước ≥Ø100mm, tại các ngã 3, ngã 4... để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Họng cứu hoả thiết kế nổi.

#### d) Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn điện: Cấp điện trực tiếp cho khu vực từ trạm 110kV Thạch Linh và trạm 110kV Thạch Khê dự kiến xây dựng.

- Lưới điện:

+ Lưới trung thế 35kV hiện có đi từ trạm 110kV Thạch Linh đoạn qua khu vực 1 phần được dỡ bỏ, 1 phần được điều chỉnh nắn tuyến đảm bảo cảnh quan, an toàn lưới điện; đồng thời được hạ ngầm và vận hành cấp điện áp 22kV.

+ Lưới trung thế 22kV: Xây mới tuyến cáp ngầm 22kV từ trạm 110kV Thạch Linh đến cấp điện cho các trạm phân phối trong khu vực, kết nối với tuyến cáp hiện trạng được cải tạo để tạo thành một mạch vòng. Sử dụng cáp lõi đồng bọc cách điện, chôn trực tiếp trong đất, sâu từ 0,8-1m, đoạn qua đường chôn sâu từ 1m trở lên được luồn trong ống thép chịu lực.

+ Lưới hạ thế 0,4kV: Toàn bộ mạng lưới 0,4kV bố trí đi ngầm, chôn trực tiếp trong đất, độ chôn sâu từ 0,7-1m, đoạn qua đường chôn sâu hơn 1m và được luồn trong ống nhựa chịu lực siêu bền.

+ Các trạm biến áp lưới 22/0,4kV dùng trạm xây, trạm 1 cột hoặc trạm kios trọn bộ. Trạm được đặt tại trung tâm phụ tải điện các khu vực với bán kính phục vụ từ 250÷300m.

- Chiếu sáng đô thị:

+ Hệ thống chiếu sáng đảm bảo độ rọi cũng như mỹ quan, tạo điểm nhấn

cho đô thị. Hệ thống chiếu sáng hạ ngầm bằng cáp XLPE.

+ Đường dây chiếu sáng trong khu dân cư kết hợp với tuyến 0,4kV cấp điện cho sinh hoạt. Nguồn điện cấp cho lưới chiếu sáng trong khu dân cư từ các trạm 22/0,4kV cấp điện cho sinh hoạt.

e) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Thoát nước thải:

+ Hệ thống: Dùng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn đối với khu vực xây dựng mới. Khu dân cư hiện trạng sử dụng hệ thống hỗn hợp (nửa riêng).

+ Mạng lưới công xây dựng bằng bê tông cốt thép với hệ thống giếng thăm đồng bộ. Các tuyến công thu gom nước thải dùng ống HDPE có đường kính D300 - D400 mm, ống có áp lực kích thước D200 mm.

+ Xây dựng 2 trạm bơm tăng áp số 25 công suất 1.500 m<sup>3</sup>/ngđ, trạm bơm 26 công suất 3.000 m<sup>3</sup>/ngđ, bơm chuyển tiếp vào tuyến công D400mm về các trạm bơm số 24, số 9 và trạm xử lý nước thải số 2 công suất 14.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

+ Chất thải rắn: Chất thải rắn được phân loại tại nguồn thải và thu gom theo tiêu chuẩn. Bố trí các thùng thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy, tại các khu nhà ở với cự ly ≤100m. Toàn bộ CTR sẽ được thu gom về khu xử lý CTR tập trung hiện nay tại xã Cẩm Quan, huyện Cẩm Xuyên để xử lý.

+ Nghĩa trang: Giai đoạn đầu tiếp tục sử dụng nghĩa trang tập trung của xã. Lập dự án đóng cửa và di dời các ngôi mộ nằm trong khu vực phát triển đô thị. Giai đoạn dài hạn tập trung về nghĩa trang tại xã Bắc Sơn (huyện Thạch Hà), đóng cửa các nghĩa trang hiện trạng, trồng cây xanh làm nơi thăm viếng.

f) Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Cấp bởi các doanh nghiệp dịch vụ viễn thông.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Từ tủ cáp các tuyến cáp thuê bao kéo đến các hộp cáp của từng nhóm nhà ở và từng công trình công cộng, dịch vụ và hỗn hợp dẫn đến các hộ thuê bao. Tất cả các tuyến cáp đi ngầm dưới vỉa hè trong bể cáp theo tiêu chuẩn ngành và được luồn 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.

- Bố trí 1 điểm phục vụ bưu chính trên địa bàn.

g) Đánh giá môi trường chiến lược

- Giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn: Trồng cây xanh cách ly và bảo tồn hệ thống mặt nước, điều hòa vi khí hậu, 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: Thực hiện xử lý sơ bộ nước thải phát sinh theo từng khu chức năng. Sau khi xử lý tại các khu vực nước thải đưa ra hệ thống công thu gom chung và đưa về trạm xử lý theo quy hoạch.

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

8. Đối với những khu vực thuộc các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh phê duyệt trước đây (trục đường Nam Cầu Cày đến Cầu Thạch Đồng,...) có nội dung khác với đồ án quy hoạch này thì thực hiện theo đồ án quy hoạch này.

**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 xã Thạch Đồng 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 xã Thạch Đồng 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;
- PVP Nguyễn Duy Nghi;
- Trung tâm TTCBTH;
- Lưu: VT, XD.



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Đặng Quốc Khánh