

Số: 1909/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 21 tháng 6 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Hàm Nghi  
tại thành phố Hà Tĩnh và huyện Thạch Hà, 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 các 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 2340/QĐ-UBND ngày 06/8/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Hàm Nghi tại thành phố Hà Tĩnh và huyện Thạch Hà, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Ban quản lý quy hoạch xây dựng - Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1252/SXD ngày 06/6/2019; Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Văn bản số 328/SXD-KTQH ngày 10/6/2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Hàm Nghi tại thành phố Hà Tĩnh và huyện Thạch Hà, tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng Hà Tĩnh.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty CP Tư vấn phát triển đô thị Việt Nam.

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

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Thạch Linh, phường Hà Huy Tập, thành phố Hà Tĩnh và xã Thạch Tân, xã Thạch Đài, huyện Thạch Hà.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Tây Bắc giáp khu dân cư phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh;
- Phía Đông Bắc giáp khu dân cư phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh và hành lang kênh N19;
- Phía Đông Nam giáp hành lang kênh N19;
- Phía Tây Nam giáp khu dân cư xã Thạch Tân, xã Thạch Đài, huyện Thạch Hà.

c) Quy mô diện tích lập quy hoạch: 1.492.754m<sup>2</sup>.

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

a) Tính chất: Là khu nhà ở đô thị có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố Hà Tĩnh và vùng phụ cận.
- Xây dựng khu đô thị kiểu mẫu tại Hà Tĩnh, có cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại, cảnh quan môi trường chất lượng cao, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, tạo điểm nhấn cho thành phố Hà Tĩnh và khu vực phụ cận.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc lựa chọn nhà đầu tư, 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 quy hoạch và chỉ tiêu quy hoạch:*

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>1.474.903,0</b>	<b>98.8</b>		
<b>1</b>	<b>Đất cơ quan hành chính</b>	<b>98.678,0</b>	<b>6.6</b>	<b>40</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Đất bệnh viện</b>	<b>15.775,7</b>	<b>1.1</b>	<b>40</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Trường trung học phổ thông</b>	<b>25.177,3</b>	<b>1.7</b>	<b>40</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh, TDTT, mặt nước đô thị</b>	<b>152.248,7</b>	<b>10.2</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
<b>5</b>	<b>Đất giao thông thành phố, khu vực, bãi đỗ xe</b>	<b>336.543,5</b>	<b>22.5</b>		
<b>6</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>846.479,8</b>	<b>56.7</b>		
a	Đất công cộng đơn vị ở	39.886,1	2.7	40	6
b	Đất trường học	127.652,9	8.6	40	5
c	Đất cây xanh đơn vị ở	46.287,6	3.1	5	1
d	Đất giao thông	42.274,5	2.8		
e	Đất nhóm ở	590.378,8	39.5		
	<i>Đất nhà ở thấp tầng</i>	<i>255.441,0</i>		90	3-4
	<i>Đất nhà ở cao tầng</i>	<i>66.792,5</i>		37	38

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	86.933,7			
	<i>Đất nhà ở tái định cư</i>	26.127,5			
	<i>Đất làng xóm hiện có</i>	4.888,4			
	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	155.084,2			
<b>II</b>	<b>Các loại đất khác trong phạm vi dân dụng</b>	<b>11.320,8</b>	<b>0.8</b>		
<b>1</b>	<b>Đất hỗn hợp</b>	<b>11.320,8</b>	<b>0.8</b>	<b>40</b>	<b>27</b>
<b>III</b>	<b>Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng</b>	<b>6.530,2</b>	<b>0.4</b>		
<b>1</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>6.530,2</b>	<b>0.4</b>	<b>40</b>	<b>1</b>
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>	<b>1.492.754</b>	<b>100.0</b>		

## 7. Bố cục quy hoạch

a. Đất cơ quan hành chính: Có diện tích 98.678m<sup>2</sup>, bố trí tại phía Nam khu vực quy hoạch, tiếp giáp với đường quy hoạch 70m. Khu vực này bố trí trung tâm hành chính tỉnh với mật độ xây dựng 40%, tầng cao 5-10 tầng, hệ số sử dụng đất 2,0-4,0 lần.

b. Đất xây dựng bệnh viện: Có diện tích 15.775,7m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất 2,0 lần, bố trí tại trung tâm khu vực quy hoạch, tiếp giáp với đường quy hoạch 70m thuận lợi cho hướng tiếp cận của người dân.

c. Đất cây xanh, TDTT thành phố (bao gồm mặt nước): Có tổng diện tích 152.248,7m<sup>2</sup> chiếm 10,2% tổng diện tích khu vực quy hoạch. Trong đó, công viên thành phố được tổ chức xung quanh hồ điều hoà, cùng các công trình công cộng dịch vụ tạo ra một khu tiện ích công cộng tiện lợi, dễ dàng cho cư dân tiếp cận. Khu công viên kết nối với hệ thống vườn hoa khu ở bên trong tạo ra một quần thể không gian xanh, mở với cảnh quan đẹp mắt cho dự án.

d. Đất công cộng đơn vị ở: Có tổng diện tích 39.886,1m<sup>2</sup>, chiếm 2,7% tổng diện tích nghiên cứu, mật độ xây dựng 40%, tầng cao 1-5, hệ số sử dụng đất 1,2-2,0 lần. Các công trình công cộng đơn vị ở tổ chức thành các trung tâm trên cơ sở nhóm chức năng (thương mại, dịch vụ, văn hóa, giải trí, y tế...) phục vụ cho nhóm nhà ở và sinh hoạt cộng đồng, bố trí gắn kết các trục cảnh quan kết nối tạo ra các không gian sinh hoạt, cộng đồng cho đơn vị ở.

e. Đất trường học: Bố trí phân bố đều trong các khu vực trong khu quy hoạch, bao gồm:

- Đất trường phổ thông trung học: Có tổng diện tích 25.177,3m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất 2,0 lần, bố trí phía Tây khu vực quy hoạch.

- Trường liên cấp Albert Einstein đã xây dựng: Bố trí phía Bắc dự án.

- Trường trung học cơ sở: Tổng diện tích 26.058,2m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất 2,0 lần.

- Trường tiểu học: Có tổng diện tích 25.366,4m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất 2,0 lần.

- Trường mầm non: Có tổng diện tích 42.760,5m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

g. Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở: Có tổng diện tích đất khoảng 46.287,6m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 5%, tầng cao 1 tầng.

h. Đất nhóm nhà ở: Có tổng diện tích 590.378,8m<sup>2</sup>. Bao gồm các loại đất như đất nhà ở thấp tầng (Nhà ở biệt thự, nhà ở nhà vườn, nhà ở liên kế, nhà dịch vụ thương mại kết hợp ở); nhà ở cao tầng, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư.

+ Đất ở biệt thự: Bố trí bên trong lòng 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. Mật độ xây dựng 70%-75%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất 2,1-2,3 lần.

+ Đất nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại: Bố trí tại trục cảnh quan chính của đô thị với đặc trưng riêng, tạo điểm nhấn trục cảnh quan với mật độ xây dựng 75%- 90%, tầng cao 4 tầng, hệ số sử dụng đất 3,0-3,4 lần.

+ Đất nhà ở liên kế: Bố trí phía sau các dãy nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại với mật độ xây dựng 75%-90%, tầng cao 4 tầng, hệ số sử dụng đất 3,0-3,6 lần.

+ Đất ở cao tầng: Bố trí dọc theo đường Hàm Nghi, là khu vực xây dựng công trình nhà cao tầng tạo điểm nhấn cho không gian kiến trúc cảnh quan toàn đô thị, với chỉ tiêu tương ứng đảm bảo khai thác hiệu quả kinh tế của dự án và kết nối với các khu chức năng lân cận. Các công trình với chiều cao từ 25 đến 38 tầng (không tính tầng kỹ thuật và tầng mái), mật độ xây dựng 23,6-37%, hệ số sử dụng đất 5,7-14,1 lần. Khối đế có các chức năng thương mại, dịch vụ, văn phòng; xây dựng tầng hầm đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho dân cư của dự án và các chức năng kỹ thuật hạ tầng khác, quy mô tầng hầm tùy thuộc vào quy mô cụ thể của các ô đất và giải pháp, công nghệ đỗ xe dự kiến áp dụng.

+ Đất nhà ở xã hội: Bao gồm nhà ở xã hội cao tầng và nhà ở xã hội thấp tầng, diện tích 86.933,7m<sup>2</sup> đảm bảo tỷ lệ theo quy định.

+ Đất ở tái định cư: Bố trí phía Bắc khu vực quy hoạch tiếp giáp với khu vực dân cư hiện trạng, đáp ứng nhu cầu tái định cư trong khu vực quy hoạch.

+ Đất làng xóm hiện có: Thực hiện cải tạo chỉnh trang khu vực đất dân cư hiện trạng với tổng diện tích 4888,4 m<sup>2</sup>.

k. Đất hỗn hợp: Có diện tích 11320,8m<sup>2</sup>, bố trí tại nút giao thông đường Hàm Nghi và đường quy hoạch 70m. Xây dựng công trình cao 27 tầng tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho đô thị, với các chức năng thương mại dịch vụ công cộng, thương mại, văn phòng.

## 8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cao độ san nền của khu vực quy hoạch từ +2,85m đến +4,0m. Hướng dốc chính từ trục đường Hàm Nghi dốc về 2 hướng, phía Bắc và phía Đông Nam. San nền theo từng lô đất với giới hạn lô là chỉ giới đường đỏ các đường giao thông. San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ chênh cao 2 đường đồng mức là 0,05m, dốc khoảng 0,2%-0,4%; san nền theo dạng mui rùa, dốc từ trung tâm các lô hướng về các phía của đường giao thông xung quanh đối với các lô có cao độ 4 góc tương đồng, đối với các lô cao độ các góc không đồng đều san nền từ góc cao về góc thấp. Giải pháp san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các tim trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực 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.

- Thoát nước mưa: Hệ thống công thoát nước mưa bằng cống tròn bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn đường kính D400 đến D2000, cống hộp BxH=2,0m x 2,0m và BxH=3,0m x 2,0m. Khu quy hoạch bao gồm 03 lưu vực thoát nước chính, bao gồm:

+ Lưu vực 01 (một phần lưu vực phía Tây Bắc khu quy hoạch): Nước mưa được thu gom vào các tuyến cống D600mm-D1500mm và BxH=2,0x2,0m xây dựng dọc các tuyến đường, thoát ra sông Cầu Đông.

+ Lưu vực 02 (một phần lưu vực phía Tây Bắc và lưu vực phía Đông Bắc, từ đường Hàm Nghi về phía Bắc khu quy hoạch): Nước mưa thu gom vào các tuyến cống D600mm-D1800mm và BxH=2,0x2,0m xây dựng dọc các tuyến đường quy hoạch thoát về tuyến kênh hở theo quy hoạch phân khu trên tuyến đường 44m ở phía Bắc.

+ Lưu vực 03 (toàn bộ khu vực từ đường Hàm Nghi về phía Đông, Nam khu quy hoạch): Nước mưa được thu gom vào các tuyến cống D600mm-D2000mm, BxH=2,0x2,0m và 3,0x2,0m xây dựng dọc các tuyến đường quy hoạch thoát về hệ thống hồ cảnh quan phía Đông dự án.

### c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ Nhà máy nước Công ty cấp nước Hà Tĩnh, thông qua các đường ống truyền dẫn D300 nằm trên đường Hàm Nghi.

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới cấp nước phân phối thiết kế mạng mạch vòng kết hợp và mạng hở. Sử dụng hệ thống ống nhựa HDPE đường kính từ D50 đến D400.

- Cấp nước chữa cháy: Đường ống cứu hỏa sử dụng ống HDPE D110. Trên các trục đường ống cấp nước bố trí các họng cứu hỏa. Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới đường ống cấp nước được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới từ 100m -150m.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp được lấy nguồn từ đường điện trung áp 22kV trên đường Hàm Nghi.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới các trạm biến áp kios đấu nối tiếp phục vụ cho từng khu vực của dự án.

- Lưới điện áp 22kV: Cấp điện trung áp sử dụng cáp ngầm dọc theo các đường nội khu dân cư có tiết diện CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC (3x240) mm<sup>2</sup>.

- Lưới điện hạ áp 0,4kV: Lưới điện hạ áp trong khu vực quy hoạch được sử dụng cáp ngầm XLPE dọc theo các trục đường chính dẫn đến tủ điện rồi phân phối đến các phụ tải điện. Khoảng cách bố trí các tủ điện phù hợp với từng loại tủ 6, 9 hay 12 công tơ. Mạng lưới điện 0,4 kV sử dụng cáp ngầm XLPE với tiết diện từ 3x50+25mm<sup>2</sup> đến 3x90+75mm<sup>2</sup>.

- Cấp điện chiếu sáng: Sử dụng loại bóng đèn Led lắp trên cần đèn chữ L. Khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 25-35m. Toàn bộ cấp chiếu sáng sử dụng loại dây có tiết diện CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC (4x16) mm<sup>2</sup> được luồn trong ống nhựa xoắn bảo hộ được chôn ngầm trên đường, đoạn qua đường được luồn trong ống thép.

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

- Thoát nước thải: Sử dụng hệ thống thoát nước thải theo phương pháp tự chảy riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống thoát nước thải được thu gom qua hệ thống cống D315 và D400 về hệ thống xử lý nước thải của dự án. Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải theo báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt mới thoát ra ngoài.

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

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu dân cư được lấy trên mạng lưới thông tin liên lạc trên tuyến đường Hàm Nghi. Cấp thông tin liên lạc được chôn ngầm dưới vỉa hè và được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE luồn cáp. Các đoạn qua đường luồn trong ống thép đen chịu lực.

h) 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, địa phương, đơn vị liên quan:

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Hà Tĩnh, huyện Thạch Hà ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được duyệt.

2. UBND thành phố Hà Tĩnh, UBND huyện Thạch Hà tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định.

3. UBND thành phố Hà Tĩnh, UBND huyện Thạch Hà, UBND phường Thạch Linh, UBND phường Hà Huy Tập, UBND xã Thạch Đài, UBND xã Thạch Tân thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai theo đúng quy định hiện hành; tổ chức tuyên truyền vận động các cơ quan, đơn vị và nhân dân trên địa bàn tham gia quản lý, thực hiện 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 Thạch Linh, Chủ tịch UBND phường Hà Huy Tập, Chủ tịch UBND huyện Thạch Hà, Chủ tịch UBND xã Thạch Đài, Chủ tịch UBND xã Thạch Tân 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 Nghị;
- Trung tâm TTCBTH;
- Lưu: VT, XD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**(Đã ký)**

**Đặng Quốc Khánh**