

Số: /QĐ-UBND Hà Tĩnh, ngày tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án
Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ, nhà ở Sông Đông tại phường
Thạch Linh, 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; 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; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 15/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ xây dựng ban hành 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 quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019;

Căn cứ Quyết định số 2140/QĐ-UBND ngày 31/7/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 2686/QĐ-UBND ngày 18/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ, nhà ở Sông Đông tại phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Trung tâm Phát triển Quỹ đất và Kỹ thuật địa chính tại Tờ trình số 430/TTr-PTQĐ ngày 27/9/2021; Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Văn bản số 409/BC-SXD ngày 11/10/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ, nhà ở Sông Đông, tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật địa chính.

3. Vị trí, ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch:

a) Vị trí, quy mô, ranh giới quy hoạch

- Vị trí, quy mô:

Diện tích lập quy hoạch: 63.442m², tại phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc giáp đường Vũ Quang.

+ Phía Nam giáp sông Cầu Đông.

+ Phía Đông giáp sông Cầu Đông.

+ Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng.

4. Tính chất và mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

a) Mục tiêu

- Cụ thể hoá đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Điều chỉnh quy hoạch để bố trí quỹ đất nhà ở xã hội theo Nghị định số 49/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ, nhà ở Sông Đông theo quy định; Đáp ứng về nhu cầu nhà ở, đất ở, thương mại dịch vụ của người dân và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

b) Tính chất

Là khu nhà ở kết hợp với thương mại dịch vụ hỗn hợp.

5. Nội dung, lý do điều chỉnh quy hoạch

- Bổ sung 20% diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội trong tổng diện tích đất ở thuộc đồ án theo quy định của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 1/4/2021 của Chính phủ.

- Qua quá trình khảo sát, kiểm tra cắm mốc theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt có một số mốc cụ thể: Mốc số 13, 14, 15, 16, 27, 28, 29, 30 của khu vực lập quy hoạch nằm vào trong hàng rào hiện trạng và vườn cây của các hộ dân hiện hữu nên điều chỉnh lại vị trí các mốc trên cho phù hợp với hiện trạng.

- Điều chỉnh một số nội dung về hạ tầng kỹ thuật để phù hợp với nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và để phù hợp với thực tế.

6. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Tỷ lệ	Mật độ xây dựng	Tầng cao
		(m ²)	(%)	(%)	Tầng
I	Đất ở	36.185,8	57,04		
1	Đất ở biệt thự	7.207,1	11,36	40-65	2-5
2	Đất ở liền kề	21.729,4	34,25	70-80	2-5
3	Đất nhà ở xã hội	7.249,3	11,43	40-50	5-11
II	Đất công cộng đơn vị ở	3.990,7	6,28		
1	Đất công cộng	886,7	1,39	30-40	1
2	Đất thương mại dịch vụ	3.104,0	4,89	40-65	2-5
III	Đất cây xanh - TDTT	3.569,4	5,63		
IV	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	19.696,1	31,05		
	Tổng	63.442	100		

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

* Quy hoạch hệ thống giao thông bố trí theo bảng sau:

Bảng tổng hợp các tuyến đường giao thông

TT	Mặt cắt	Chiều rộng mặt cắt ngang (m)			
		Lòng đường	Hè đường	Phân cách	Lộ giới
1	Mặt cắt 1 - 1	12,0	3,0x2	2,0	20,0
2	Mặt cắt 2 - 2	6,0	3,0x2	0	12,0
3	Mặt cắt 3 - 3	6,0	3,0+2,0	0	11,0
4	Mặt cắt 4 - 4	6,0	3,0+1,0	0	10,0

* Cốt không chế mạng lưới đường và chỉ giới xây dựng theo bản vẽ quy hoạch.

b) Chuẩn bị kỹ thuật san nền và thoát nước mưa

- Giải pháp san nền: hướng dốc nền thiết kế theo đường đồng mức trong lô đất để thoát ra cống thoát nước trên các tuyến đường ở xung quanh. Phạm vi ranh giới dự án sát phạm vi sông, đề xuất giải pháp kè ôp mái để giữ ổn định mái đất dự án.

- Thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước: Toàn bộ lưu vực thoát nước mưa của dự án sẽ được thu gom vào hệ thống cống trên các tuyến đường, sau đó thoát ra sông Cầu Đông.

+ Mạng lưới cống: Hiện trạng khu vực dự án có tuyến mương hở thoát nước của khu vực dân cư và 2 tuyến cống ngang đường BxH=80x80cm thoát nước vào khu vực dự án, để đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực dân cư hiện trạng và đường Vũ Quang, bố trí các tuyến cống D100cm hoàn trả cho các đoạn mương, cống BxH=80x80cm và thoát ra sông Cầu Đông.

c) Cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp bởi hệ thống điện trung thế 22kV của khu vực.

- Lưới điện trung thế: Thiết kế các tuyến cáp 22kV đi ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch, cấp điện đến các trạm biến áp hạ thế trong khu đất và kết nối với lưới điện trung thế xung quanh.

- Trạm biến áp: Xây dựng 03 Trạm hạ thế 22/0,4KV để cung cấp điện cho khu vực dự án.

- Lưới điện chiếu sáng: Sử dụng đèn LED. Cấp điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm.

d) Cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước từ đường ống D110 hiện có qua khu vực dự án.

- Hệ thống mạng lưới: Sử dụng hệ thống đường ống D50, D110 kết hợp cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy.

- Cấp nước chữa cháy: Nước chữa cháy lấy từ các họng cứu hỏa bố trí trên tuyến đường ống D110.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải đi riêng, nước thải sinh hoạt sau khi xử lý cục bộ tại các công trình qua bể tự hoại, sau đó thu gom vào hệ thống đường ống D250 và D400 chảy về Trạm xử lý nước thải của dự án có công suất khoảng 400m³/ngày, nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra nguồn tiếp nhận.

- Chất thải rắn: chất thải rắn phân loại tại nguồn và thu gom thường xuyên thông qua các thùng đựng rác có nắp đặt trên các tuyến đường quy hoạch.

g) Thông tin liên lạc

Nguồn cấp thông tin liên lạc theo Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt. Hệ thống đường dây bố trí ngầm. Các tuyến cáp chạy dọc theo các trục đường cấp đến các khu vực có nhu cầu sử dụng.

Điều 2. Giao trách nhiệm tổ chức thực hiện

Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật địa chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Hà Tĩnh thống nhất ban hành quy định quản lý quy hoạch theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và phối hợp với chính quyền địa phương liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại nơi công cộng để nhân dân được biết và theo dõi việc thực hiện.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành và thay thế Quyết định số 3582/QĐ-UBND ngày 23/10/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ, nhà ở Sông Đông, tỷ lệ 1/500.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Chủ tịch UBND thành phố Hà Tĩnh, Chủ tịch UBND phường Thạch Linh, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật địa chính và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Chánh VP, PCVP Nguyễn Duy Nghị;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu: VT, XD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Võ Trọng Hải