

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Số: *2738* /QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày *14* tháng 9 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở, dịch vụ
thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, 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 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 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 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 18/2012/QĐ-UBND ngày 08/5/2012
của UBND tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 2236/UBND-XD ngày 23/4/2018 của UBND tỉnh về
việc thống nhất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng mở rộng thị trấn
Đức Thọ tại lô đất C7 và C10; Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 11/6/2018
của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu nhà ở, dịch
vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của UBND huyện Đức Thọ tại Tờ trình số 2277/TTr-UBND
ngày 06/9/2018; Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Văn bản số
490/SXD-KTQH ngày 07/9/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở, dịch vụ thương mại
thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỷ lệ 1/500 với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn
Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỷ lệ 1/500.
2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Đức Thọ.
3. Nhà thầu khảo sát, lập Quy hoạch: Công ty CP Tư vấn Kiến trúc đô thị
Hà Nội.

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

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ; thuộc khu đất ký hiệu C7, C7-N44, C7-N47, C10 trong phân khu K2 theo đồ án quy hoạch chung mở rộng thị trấn Đức Thọ.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch 19,5m;
- Phía Nam giáp Quốc lộ 8;
- Phía Đông giáp Ga Yên Trung và hành lang đường sắt Bắc - Nam;
- Phía Tây giáp đường Yên Trung và nhà khách Sông La.

c) Quy mô diện tích lập quy hoạch: 11,71ha.

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

a) Tính chất: Là khu nhà ở đô thị và thương mại dịch vụ có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung mở rộng thị trấn Đức Thọ.
- Xây dựng khu nhà ở, dịch vụ thương mại mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp quy hoạch được duyệt. Phát triển quỹ đất ở đô thị, đáp ứng nhu cầu khác 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 (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao
1	Đất thương mại dịch vụ	28.303	24,2	40-70	2-12
2	Đất công cộng đơn vị ở	3.096	2,6	50	3
3	Đất ở liền kề	36.803	31,4	70-80	2-5
4	Đất cây xanh	4.663	4,0	5	1
5	Đất giao thông	44.277	37,8		
	Tổng	117.142	100		

7. Bố cục quy hoạch

- Đất thương mại dịch vụ: Bố trí tại 2 khu vực có lợi thế về mặt thương mại: Khu vực góc ngã tư đường Yên Trung và Quốc lộ 8 bố trí công trình thương mại cao tầng tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu vực; Khu vực phía trước ga Yên Trung bố trí công trình thương mại dịch vụ phục vụ ga Yên Trung và phục vụ nhu cầu của người dân thị trấn Đức Thọ.

- Đất ở: Bố trí dọc đường Yên Trung và dọc theo các tuyến giao thông nội khu. 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.

- Đất cây xanh và công trình công cộng đơn vị ở: Gồm 2 khu 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	Hè đường	Giải phân cách	Lộ giới
1	1 - 1	9 x 2	5 x 2	14,75	42,75
2	2 - 2	8 x 2	5 x 2	10	36,00
3	3 - 3	16	5 x 2	0,0	26,00
4	4 - 4	15	5 x 2	0,0	25,00
6	5 - 5	11,5	3 + (3 đến 5)	0,0	17,5 đến 19,5
7	6 - 6	9,5	3x2	0,0	15,5
8	7 - 7	7,5	3x2	0,0	13,5

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cao độ san nền của khu vực quy hoạch từ +4,7m đến +5,10m. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng Đông Bắc - Tây Nam. Giải pháp san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các 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: Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống dọc đường và thoát về tuyến mương dọc đường Yên Trung. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D600; D800. Nền tuyến mương thủy lợi hiện trạng bằng tuyến mương thủy lợi khẩu độ BxH=1,5mx1,5m bố trí ở phía Bắc khu đất quy hoạch.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống cấp nước D150 nằm trên đường Yên Trung phía Tây khu đất theo quy hoạch chung thị trấn Đức Thọ.

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới cấp nước phân phối thiết kế mạng mạch vòng kết hợp và mạng hờ. Sử dụng hệ thống ống nhựa HDPE đường kính từ D50 đến D160.

- 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 hoả trên mạng lưới từ 100m - 150m.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Từ đường dây trung áp 22KV hiện trạng, lộ 471 xuất tuyến từ trạm 110kv Thạch Linh công suất (63+40)MVA-110/35/22KV.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 4 trạm biến áp kios đầu nổi tiếp phục vụ cho từng khu vực của dự án 750 kVA đến 2x1600 kVA.

- Lưới điện áp 35KV: Cấp điện trung áp sử dụng cáp ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu dân cư có tiết diện CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC (3x240) mm².

- Lưới điện hạ áp 0,4KV: Tuyến điện hạ áp 0,4KV cấp cho ga Yên Trung một phần cắt ngang qua khu đất quy hoạch được nắn chỉnh hoàn trả về phần hành lang cách ly đảm bảo hoạt động của ga Yên Trung. Lưới điện hạ áp trong khu vực quy hoạch được sử dụng cáp ngầm XLPE với tiết diện từ 3x50+25mm² đến 3x90+75mm² dọc theo các trục đường chính dẫn đến tủ điện rồi phân phối đến các phụ tải điện.

- 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 cáp chiếu sáng sử dụng loại dây có tiết diện CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC (4x16) mm² 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:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom thông qua hệ thống cống bê tông cốt thép D300 và D400 rồi dẫn vào trạm xử lý nước thải cục bộ giáp ga Yên Trung, nước thải sau khi được xử lý hợp vệ sinh đạt tiêu chuẩn xả thải mới được thoát vào hệ thống thoát nước mưa.

- Vệ sinh môi trường: Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng cần xây dựng hệ thống đổ rác từ trên tầng cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên, xe chở rác sẽ thu rác trực tiếp từ bể rác hoặc thu gom do ban quản lý công trình chịu trách nhiệm. Trên các trục đường, vườn hoa, khu thương mại dịch vụ, công trình công cộng bố trí đặt các thùng rác có nắp đậy để người dân thuận tiện bỏ rác.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu quy hoạch lấy từ mạng lưới thông tin liên lạc từ host thị trấn Đức Thọ qua đường Yên Trung phía Tây khu đất. Cấp thông tin liên lạc được chôn ngầm dưới vỉa hè và được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE luồn cáp.

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, đơn vị liên quan:

1. UBND huyện Đức Thọ chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thị trấn Đức Thọ 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 huyện Đức Thọ, UBND thị trấn Đức Thọ 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 UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Đức Thọ, Chủ tịch UBND thị trấn Đức Thọ và Thủ trưởng các cơ quan, 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 UBND tỉnh Nguyễn Duy Nghi;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu: VT, XD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đặng Quốc Khánh