

Số: 1327 /QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 08 tháng 5 năm 2012

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đô thị và Công viên hồ Ràng Ràng tại thị trấn Kỳ Anh, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh (tỷ lệ 1/500)

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng; 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 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 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị; Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3281/QĐ-UBND ngày 10/10/2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán khảo sát địa hình, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đô thị và Công viên hồ Ràng Ràng, thị trấn Kỳ Anh, huyện Kỳ Anh (tỷ lệ 1/500);

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần SPT tại Tờ trình số 01/TTr-SPT ngày 28/02/2012; của Sở xây dựng tại Báo cáo Kết quả thẩm định số 56/SXD-KTQH ngày 26/4/2012,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đô thị và Công viên hồ Ràng Ràng tại thị trấn Kỳ Anh, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh (tỷ lệ 1/500), với các nội dung sau:

- 1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đô thị và Công viên hồ Ràng Ràng tại thị trấn Kỳ Anh, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh (tỷ lệ 1/500).
- 2. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần SPT Hà Tĩnh.

**3. Nhà thầu lập quy hoạch:** Công ty cổ phần kiến trúc P.A.C.E.

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

a) Vị trí: Thuộc Khu phố Hưng Thịnh, thị trấn Kỳ Anh, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

b) Quy mô: Diện tích 1.154.962 m<sup>2</sup>.

c) Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc giáp: Ranh giới xã Kỳ Hưng,;

+ Phía Nam giáp: Đất đồi hoang;

+ Phía Tây giáp: khu dân cư thị trấn Kỳ Anh;

+ Phía Đông giáp: xã Kỳ Trinh và khu dân cư thị trấn.

**5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch**

a) Tính chất: Quy hoạch Khu đô thị mới hiện đại, văn minh, xây dựng đồng bộ và tổ chức quản lý quy hoạch đảm bảo yêu cầu về môi trường theo tiêu chí thân thiện và phát triển bền vững.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng phát triển không gian theo Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Kỳ Anh đến năm 2025.

- Đề xuất tổ chức không gian quy hoạch khu đô thị, kết nối không gian với các khu chức năng và phù hợp với tổng thể quy hoạch chung.

- Quy hoạch chi tiết, bố trí không gian quy hoạch xây dựng khu dân cư đô thị mới, đáp ứng nhu cầu phát triển các khu dân cư, dịch vụ trong khu ở mới; cải tạo quy hoạch khu dân cư hiện có và phục vụ công tác tái định cư tại chỗ; tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ cho khu đô thị mới, kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của thị trấn Kỳ Anh và các khu vực lân cận.

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

**6. Cơ cấu sử dụng đất**

Quy hoạch sử dụng đất bao gồm các loại chức năng sau:

**Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng diện tích</b>			<b>1.154.962</b>	<b>100.00</b>
<b>1</b>	<b>Đất Thương mại-Dịch vụ</b>		<b>32.903</b>	<b>2,85</b>
1.1	Đất nhà cao tầng	CT	4.606	0,40
1.2	Đất chợ mới	CM	28.297	2,45
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>		<b>9.948</b>	<b>0,86</b>
2.1	Đất nhà văn hoá	VH	7.062	0,61
2.2	Đất nhà trẻ	GD	2.886	0,25

<b>3</b>	<b>Đất ở</b>		<b>563.260</b>	<b>48,77</b>
3.1	Đất ở biệt thự		150.135	13,0
	Đất ở biệt thự	BT	72.901	6,31
	Đất ở biệt thự triển đồi	BTTĐ	47.911	4,15
	Đất ở biệt thự nhà vườn	BTNV	29.323	2,54
3.2	Đất ở chia lô	CL và CLĐB	162.899	14,10
3.3	Đất ở kết hợp thương mại	OVTM và OVTMĐB	16.911	1,47
3.4	Đất tái định cư	TĐC	10.652	0,92
3.5	Đất ở hiện hữu	ĐHH	222.663	19,28
<b>4</b>	<b>Đất Công viên hồ Ràng Ràng</b>		<b>152.464</b>	<b>13,2</b>
4.1	Hồ Ràng Ràng	HRR	48.077	4,16
4.2	Đất quảng trường	QT	14.233	1,23
4.3	Đất cây xanh	CX2	60.712	5,26
4.4	Đất dịch vụ	VCGT1	29.442	2,55
<b>5</b>	<b>Đất khác</b>		<b>72.986</b>	<b>6,32</b>
5.1	Đất cây xanh cách ly	CXCL	2.175	0,19
5.2	Đất cây xanh, TDTT	CX1	67.699	5,86
5.3	Đất công ty nước khoáng	CTNK	3.112	0,27
<b>6</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>323.401</b>	<b>28,00</b>

### 7. Bố cục quy hoạch

Không gian quy hoạch được tổ chức theo từng khu chức năng độc lập, bổ trợ lẫn nhau, phân cách bằng các trục giao thông và những khoảng cây xanh tự nhiên. Các công trình hạ tầng xã hội bố trí đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư trong khu vực. Đất xây dựng Khu dân cư đô thị và Công viên hồ Ràng Ràng có tổng diện tích là 1.154.962m<sup>2</sup>, trong đó:

- a) Đất công trình thương mại dịch vụ: Xây dựng trung tâm thương mại và chợ: 32.903 m<sup>2</sup>
- b) Đất công trình công cộng: Xây dựng nhà văn hoá, nhà trẻ: 9.948 m<sup>2</sup>
- c) Đất ở: Xây dựng nhà biệt thự, nhà chia lô, nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, nhà ở tái định cư và nhà ở hiện trạng: 563.260 m<sup>2</sup>
- d) Đất công viên: Xây dựng quảng trường và các dịch vụ: 152.464 m<sup>2</sup>
- e) Các loại đất khác: Bao gồm đất cây xanh cách ly, cây xanh TDTT và đất Công ty nước khoáng: 72.986 m<sup>2</sup>

f) Đất giao thông: 323.401 m<sup>2</sup>

### 8. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

a) Đất công trình công cộng (bao gồm đất xây dựng nhà trẻ, nhà văn hoá):

- Mật độ xây dựng: 30 ÷ 50%.

- Tầng cao: 2÷3 tầng.

b). Đất thương mại dịch vụ (bao gồm: Đất trung tâm thương mại, đất xây dựng chợ)

- Mật độ xây dựng: 50÷80%.

- Tầng cao: 3÷15 tầng.

c) Đất ở (Bao gồm đất biệt thự, đất ở chia lô, đất ở kết hợp thương mại, đất tái định cư, đất hiện hữu):

- Mật độ xây dựng: 30÷80%.

- Tầng cao: 1 ÷ 5 tầng.

d) Đất Công viên:

- Mật độ xây dựng: 0 ÷ 15%.

- Tầng cao: ≤ 01 tầng.

e) Đất khác (bao gồm đất cây xanh cách ly, cây xanh TĐTT..):

- Mật độ xây dựng: 0÷15%.

- Tầng cao: ≤ 01 tầng.

f) Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Mật độ xây dựng: 0÷15%.

- Tầng cao: ≤ 02 tầng.

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

a) Giao thông (Bản đồ KTH-06)

**Bảng thống kê mặt cắt chiều rộng mạng lưới giao thông**

TT	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)
		Via hè, lề đường	Giải phân cách	Mặt đường	
1	1-1	13,00 x 2	1,00	7,00 x 2	41,00
2	2-2	3,00 x 2	-	12,00	18,00
3	3-3	3,00 x 2	-	7,50	13,50
4	4-4	3,00 x 2	-	6,00	12,00
5	5-5		-	4,00	4,00

6	6-6	5,00 x 2	-	10,50	20,50
7	7-7	3,00 + 5,00	-	7,50	15,50
8	8-8	3,00 + 5,00	-	10,50	18,50
9	9-9	5,00 x 2	-	7,50	17,50

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

\* Chỉ giới xây dựng: Đối với nhà ở (nhà biệt thự, nhà chia lô, nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, nhà tái định cư và nhà ở hiện trạng) và chợ khoảng lùi xây dựng từ 1,5÷8m, đối với các công trình công cộng, thương mại dịch vụ là 10m theo bản vẽ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

b) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng- San nền (Bản đồ KTH-07)

- Cao độ san nền thấp nhất: +3,2m

- Cao độ san nền cao nhất: +22,5m

- Đối với khu vực đã xây dựng ổn định không bị ngập lụt, có cao độ hiện trạng xây dựng  $H \geq 3,2m$  giữ nguyên cao độ nền xây dựng hiện trạng, các công trình mới xây dựng trong khu vực này đạt cao độ xây dựng  $H \geq 3,2m$  tránh ảnh hưởng đến thoát nước chung của khu vực.

- Đối với khu vực ruộng trũng phía Bắc, có cao độ hiện trạng  $H < 3,2m$  khi xây dựng cần tôn nền đến cao độ từ +3,2m đến +3,6m tùy từng khu vực (xem bản vẽ KTH 07-san nền). Độ dốc nền thiết kế:  $0,4\% \leq I \leq 2,0\%$

- Đối với vùng gò đồi thấp phía Tây Nam và Đông Nam khu vực thiết kế, nền hiện trạng không bị ngập lụt và có độ dốc nền địa hình khá lớn sử dụng giải pháp san gạt cục bộ, cao độ thiết kế dựa vào cao độ tự nhiên nhằm giảm tối đa chi phí đầu tư. Độ dốc nền thiết kế:  $1,5\% \leq I \leq 3,0\%$

- Hướng dốc san nền về phía các trục đường giao thông từ đó nước được thu vào hệ thống thoát nước mưa đặt dưới vỉa hè.

+ Độ dốc dọc đường nhỏ nhất  $i = 0,0\%$ , độ dốc dọc lớn nhất  $i = 3,9\%$

+ Độ dốc ngang lòng đường và lề đường  $i = 2\%$

+ Độ dốc hè đường  $i = 2\%$

c) Cấp nước (Bản đồ KTH-09)

\* Nguồn nước: Sử dụng mạng lưới đường ống cấp nước theo quy hoạch chung xây dựng thị trấn Kỳ Anh. Có đường kính D150mm chạy dọc 2 bên quốc lộ 1A và đi qua khu vực nghiên cứu. Đây là nguồn nước từ nhà máy nước Vũng Áng. Các đường ống đầu nối vào đường ống quy hoạch chung có đường kính D100mm

\*. Mạng lưới cấp:

Sử dụng mạng vòng và mạng đường ống nhánh (dạng cành cây) để đảm bảo an toàn cho hệ thống cấp nước. Đường kính ống có đường kính từ D32mm÷D150mm. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,5m, ống qua đường độ sâu chôn ống không được nhỏ hơn 0,7m. Hồ van dự kiến xây dựng tại các điểm nút có đường kính D100mm. Các điểm nối với đường ống D80mm lắp đặt van ty để quản lý, điều tiết nước và sửa chữa cục bộ.

d) Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn (Bản đồ KTH-11)

\* Thoát nước thải

- Mạng lưới thoát nước thải: Sử dụng công tròn BTCT đường kính D200 bố trí hai bên vỉa hè đường giao thông; các hố ga bố trí trên mạng lưới công thoát nước thải tại vị trí thay đổi hướng, thay đổi đường kính, độ dốc.

- Quy hoạch thiết kế xây dựng thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải được gom từ công trình công cộng, các cụm nhà ở, sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại được thu về tuyến công D200 chạy dọc theo đường, sẽ được đưa vào mạng lưới thoát nước thải chảy về 09 trạm xử lý nước thải của khu vực quy hoạch.

\* Xử lý chất thải rắn và môi trường

Chất thải rắn của khu vực được thu gom về bãi trung chuyển chất thải, sau đó đưa tới khu xử lý tập trung của huyện Kỳ Anh. Chất thải rắn của thị trấn được xử lý chung với chất thải rắn Khu kinh tế Vũng Áng đã được phê duyệt, quy mô 30ha.

Bố trí thùng rác có nắp đậy  $2m^3$  đặt tại các điểm đông dân cư. Trên các trục đường đặt các thùng rác nhỏ  $0,2 m^3$ ,  $0,4 m^3$ , bán kính phục vụ  $100 \div 200m$ .

e) Thoát nước mưa (Bản đồ KTH -08)

Hệ thống thoát nước : Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt.

Lưu vực và hướng thoát nước: Toàn bộ khu đô thị, bao gồm 2 lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực 1: Lưu vực phía Tây-Bắc:

+ Nước mưa từ trên các khu vực núi cao theo hướng dốc nền địa hình thoát xuống các tuyến công rồi xả xuống hồ điều hòa số 1.

+ Hướng thoát nước: nước mưa từ trục tiêu kết hợp cảnh quan theo công thoát nước ra sông ở phía Bắc.

- Lưu vực 2 (Lưu vực phía Đông Nam): Nước mưa từ trên các khu vực có cao độ xây dựng nền cao thoát theo hướng dốc san nền về các tuyến công rồi xả xuống hồ điều hòa số 2. Sau đó nước mưa sẽ thoát ra trục tiêu thuộc cánh đồng Côn Gây.

f) Cấp điện (Bản đồ KTH-10)

\* Nguồn điện:

- Sử dụng đường dây 22KV được lấy từ trạm biến áp 110/35/22KV Kỳ Anh và lưới điện 35(22)KV chạy qua.

- Quy hoạch bố trí 36 trạm biến áp với tổng công suất là 14.947 KVA để cấp điện cho các phụ tải điện trong khu vực nghiên cứu.

\* Mạng lưới đường dây:

- Lưới điện cao thế: Mạng lưới cao thế 110Kv cấp cho trạm 110/35/22Kv chạy qua khu dân cư và công viên được treo trên cột thép thân đơn, có xà đỡ với chiều cao và khoảng cách an toàn điện được tuân thủ nghiêm ngặt theo nghị định 106/2005/NĐ-CP về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp.

- Lưới trung thế: Mạng dây trung thế cấp điện cho cả khu sử dụng cáp đồng chôn ngầm với kích thước của cáp từ 95-240mm<sup>2</sup> được bọc cách điện.

- Lưới hạ thế:

+ Mạng lưới 0,4KV được xây dựng mới bố trí đi ngầm. Lưới 0,4 kV tổ chức theo mạng hình tia và mạch vòng dùng cáp ngầm chống thấm dọc CU/XPLE/DSTA/PVC có tiết diện từ 100 + 120mm<sup>2</sup>.

+ Nguồn cấp đến các tải tiêu thụ của từng khu vực bằng cáp đồng bọc ống HDPE chôn ngầm trong đất, với những đoạn đi ngang qua đường giao thông thì được luồn trong ống thép hoặc qua hệ thống hào cáp.

- Lưới chiếu sáng:

+ Chiếu sáng đường sử dụng loại đèn cao áp SODIUM 250W/220V, khoảng cách giữa các cột đèn từ 30m ÷ 40m . Đèn được lắp trên cột thép côn liền cần mạ kẽm nhúng nóng, cao 8 ÷ 10m.

+ Cấp điện cho hệ thống đèn chiếu sáng sử dụng cáp ngầm CU/XPLE/PVC-3x16+1x10mm<sup>2</sup>.

+ Toàn bộ các đường cáp trục này được đi ngầm trong hào cáp và luồn trong ống HDPE đi ngầm. Đoạn đi qua đường được luồn trong ống thép.

+ Lưới chiếu sáng được liên kết giữa các trạm biến áp nhằm đảm bảo chiếu sáng liên tục khi có trạm biến áp nào đó bị sự cố.

+ Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động được trang bị cho từng khu vực.

g) Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Bưu điện huyện Kỳ Anh.

- Mạng lưới cáp và tủ cáp:

Từ tủ cáp các tuyến cáp thuê bao được kéo đến các hộp cáp của từng nhóm nhà và từng công trình cao tầng để từ đó dẫn đến các hộ thuê bao, với dung lượng khoảng 6.120 số. Tất cả các tuyến cáp đều đi ngầm dưới vỉa hè, 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.

**Điều 2:** Giao trách nhiệm cho các cơ quan

1. UBND huyện Kỳ Anh:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng thống nhất nội dung, ban hành quy định quản lý quy hoạch xây dựng theo đồ án quy hoạch được phê duyệt; tổ chức giới thiệu rộng rãi quy hoạch này trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại các nơi công cộng để nhân dân biết và theo dõi việc thực hiện; phối hợp với Chủ đầu tư và chính quyền địa phương thực hiện việc cắm mốc chỉ giới xây dựng theo đồ án đã được phê duyệt.

- Thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, quản lý các mốc chỉ giới xây dựng 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 và bảo vệ quy hoạch; đồng thời triển khai xây dựng quy hoạch chi tiết các khu chức năng, tập trung huy động mọi nguồn lực để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

2. Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần SPT): Trên cơ sở Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, phối hợp chính quyền địa phương để công bố công khai quy hoạch, lập hồ sơ dự án đầu tư, trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt; tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp các sở, ngành liên quan tham mưu bố trí lồng ghép các nguồn vốn để ưu tiên đầu tư các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được phê duyệt;

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký;

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Kỳ Anh, Chủ tịch UBND thị trấn Kỳ Anh; Giám đốc Công ty Cổ phần SPT và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

*Nơi nhận:*

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT. UBND tỉnh;
- Các đ/c Phó VP/UBND;
- Lưu: VT, TM<sub>1</sub>, XD, XD<sub>1</sub>.

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



Lê Đình Sơn