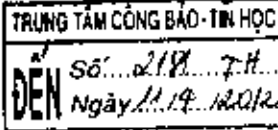


Số: 1052/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 10 tháng 4 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng (Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000) phường Bắc Hồng, phường Nam Hồng, thị xã Hồng Lĩnh



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10/12/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng và Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt qui hoạch xây dựng; Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008; Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008; Quyết định số 15/2008/QĐ-BXD ngày 17/11/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Định mức chi phí quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1726/QĐ-UBND ngày 15/6/2009 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và dự toán khảo sát địa hình, quy hoạch chi tiết xây dựng hai phường Bắc Hồng và Nam Hồng thị xã Hồng Lĩnh (Tỷ lệ 1/2.000);

Xét đề nghị của UBND thị xã Hồng Lĩnh tại Tờ trình số 120/TTr-UBND ngày 20/9/2011 về việc xin thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phường Bắc Hồng, phường Nam Hồng (tỷ lệ 1/2.000);

Theo báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại văn bản số 46/SXD-KTQH ngày 10/4/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng Phường Bắc Hồng, phường Nam Hồng (Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000) với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng phường Nam Hồng, phường Bắc Hồng thị xã Hồng Lĩnh.
2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân thị xã Hồng Lĩnh.
3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần NEWLIFE tư vấn thiết kế và đầu tư.
4. Vị trí, quy mô, ranh giới quy hoạch

a) Vị trí: Khu đất nghiên cứu nằm ở trung tâm thị xã Hồng Lĩnh, phạm vi thuộc ranh giới gồm hai phường Bắc Hồng, Nam Hồng.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp : Phường Đức Thuận.
- Phía Nam giáp: Xã Thuận Lộc, phường Đậu Liêu.
- Phía Tây giáp: Phường Đức Thuận, xã Thuận Lộc.
- Phía Đông giáp: Phường Đậu Liêu.

c) Quy mô:

- Diện tích quy hoạch : **1.125,65** ha.
- Dân số:

TT	Hạng mục	Hiện trạng	Quy hoạch
			Năm 2025
	Dân số hai phường Bắc Hồng, Nam Hồng (1000người)	16,2	30-35
	Dân số được đô thị hóa từ các xã lân cận		8
	Tỷ lệ tăng trung bình từ năm 2011-2015 là 2,5% năm (tăng tự nhiên 0,8%; tăng cơ học 1,7%).		

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

a) Tính chất: Là khu trung tâm chính trị, văn hóa- xã hội, thương mại dịch vụ và dân cư, là đầu mối giao thông và trung chuyển hàng hóa quan trọng của tỉnh.

b) Mục tiêu: Làm căn cứ để quản lý quy hoạch, xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị, đảm bảo phát triển theo hướng văn minh hiện đại, bảo vệ môi trường xanh, sạch, đẹp, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng.

- Cơ cấu lại hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế xã hội, đảm bảo ổn định và phát triển bền vững.

6. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ%	Mật độ XD %	Tầng cao TB
01	Đất công trình công cộng và dịch vụ TM	63,40	5,60	25-30	3-6
02	Đất công trình văn hoá	14,57	1,25	30-35	1-2
03	Đất y tế	2,30	0,20	25-30	2-3
04	Đất trường học	25,72	2,20	25-30	2-3
05	Đất cơ quan	29,75	2,64	25-30	2-3
06	Đất ở hiện trạng cải tạo	190,42	16,50	30-40	2-3
07	Đất ở biệt thự , nhà vườn	83,93	7,30	25-35	2-4
08	Đất tôn giáo, di tích	0,62	0,05	20-30	1-2
09	Đất cây xanh công viên, thể dục thể thao...,	205,24	18,10		
10	Đất đô thị du lịch sinh thái	397,12	34,10	5-7	1
11	Đất công nghiệp	18,67	1,65	25-30	1
12	Đất bãi đỗ xe	2,08	1,55		
13	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối	0,98	0,87		
14	Đất nghĩa trang	2,16	0,19		

15	Đất dự trữ phát triển	21,47	1,90		
	<i>Diện tích đất xây dựng các khu chức năng</i>	<i>1.058,43</i>	<i>94,10</i>		
	<i>Diện tích đất giao thông</i>	<i>67,22</i>	<i>5,90</i>		
	Tổng cộng	1.125,65			

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Không gian kiến trúc quy hoạch kết hợp hài hoà và đồng bộ giữa hai khu vực:

+ Khu vực hiện có: Cải tạo nâng cấp và bổ sung cơ sở hạ tầng.

+ Khu vực phát triển mới: Xây dựng đồng bộ hạ tầng theo tiêu chuẩn đô thị hiện đại. Đáp ứng các yêu cầu phát triển đô thị bền vững lâu dài; Bố cục các khu chức năng chính sau:

- Trung tâm hành chính thị xã: Chuyển về khu vực phía Tây Nam, thuộc phường Nam Hồng, bố trí một số các cơ quan hành chính, các ban ngành của thị xã, Văn phòng đại diện, Trung tâm chuyển giao công nghệ, Quảng trường trung tâm, vườn hoa, trung tâm văn hóa, nhà ở biệt thự...

- Trung tâm thương mại dịch vụ: Được bố trí trên trục QL8A, QL1A và đường trục chính đô thị (70m) mới, gồm trung tâm giao dịch tài chính, ngân hàng, đầu mối phân phối hàng hoá lớn của Vùng, khách sạn, văn phòng đại diện v.v..

- Trung tâm văn hoá- thể thao, cây xanh, vui chơi giải trí:

+ Phía Bắc QL8A: Xây dựng công viên Trung tâm quy mô 70ha (hồ Đại Rai), trong đó xây dựng hoàn chỉnh các công trình thi đấu, luyện tập thể thao, các khu vui chơi giải trí phục vụ nhân dân thị xã, dân cư vùng phụ cận và khách tham quan du lịch.

+ Phía Nam QL8A: Xây dựng mới trung tâm văn hoá thể dục thể thao nằm phía Đông trục đường chính đô thị, tiếp giáp với trung tâm hành chính mới thị xã. Bố trí một số công trình thể thao, sân tập, công trình văn hoá, cây xanh vườn hoa,....

- Khu đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí,...: Xây dựng ở trên núi Hồng Lĩnh, hồ Thiên Tượng, hai bên sông Nhà Lê...

8. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông (KTH-07)

- Giao thông đối ngoại

+ Quốc lộ 1A mặt cắt 41m.

+ Quốc lộ 8 (Đường Trần Phú, Nguyễn Nghiễm) mặt cắt 35m

- Giao thông đô thị:

+ Trên cơ sở quy hoạch chung, điều chỉnh mặt cắt, nắn tuyến mở rộng một số tuyến đường đảm bảo các tiêu chuẩn về giao thông đô thị, có hệ thống thoát nước chạy dọc theo các trục đường, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững.

+ Xử lý kiến trúc tại các giao lộ đảm bảo thông thoáng và an toàn giao thông đô thị.

+ Mặt cắt Các tuyến đường mở rộng theo bảng sau:

TT	Tên đường	Quy hoạch				
		Chiều dài (km)	Lòng đường (m)	Dải phân cách (m)	Vĩa hè (m)	Lộ giới (m)
01	Đường Nguyễn Ái Quốc (QL1A địa phận phường Bắc Hồng)	2,1	2x11	4	2x7,5	41
02	Đường Quang Trung (QL1A địa phận phường Nam Hồng)	1,5	2x11	4	2x7,5	41
03	Đường 3/2	2,20	14	0	2x5,5	25
04	Đường Nguyễn Đồng Chi	3,85	14	0	2x5,5	25
05	Đường Ngô Đức Kế	1,1	8	0	2x3,5	15
06	Đường Cao Thắng	0,67	6,5	0	2x3,5	13,5
07	Đường Suối Tiên	1,51	8	0	2x3,5	15
08	Đường Minh Khai	0,40	8	0	2x3,5	15
09	Đ. Thiên Tượng - Suối Tiên	4,20	9	0	2x4,5	18
10	Đường Mai Thúc Loan	0,80	6	0	2x3	12
11	Đường Nguyễn Biểu	0,55	8	0	2x3,5	15
12	Đường Sĩ Hy Nhan	0,60	14	0	2x5,5	25
13	Đường Lê Duẩn	1,53	9	0	2x4,5	18
14	Đường Nguyễn Thiệp	2,35	9	0	2,4,5	18
17	Đường Phan Kính	4,30	2x15	5	2x10	55
18	Đường Ngọc Sơn	3,74	2x14	5	2x8,5	50
19	Đường Lê Hữu Trác	0,52	8	0	2x3,5	15
20	Đường Trường Chinh	0,78	8	0	2x3,5	15
21	Đường Đặng Dung	0,50	6	0	2x3	12
22	Đường Hoàng Xuân Hãn	0,61	5,5	0	2x3	11,5
23	Đ. Nguyễn Xuân Linh	0,65	9	0	2x3	15
24	Đường Nguyễn Huy Tự (Trục trung tâm)	0,78	2x12	10	2x12	58
25	Đường Phan Anh	1,21	6	0	2x3	12
26	Đường Viba Thiên Tượng	6,50	6	0	2x3	12
27	Đường Trần Phú + Nguyễn	3,5	2x10,5	3	2x5,5	35

Nghiêm (Quốc lộ 8)					
--------------------	--	--	--	--	--

Bảng tổng hợp ký hiệu mặt cắt:

TT	Loại mặt cắt	Quy hoạch			
		Lòng đường (m)	Dài phân cách (m)	Vĩa hè (m)	Lộ giới (m)
01	Mặt cắt 1-1	2x15	18	2x11	70
02	Mặt cắt 2-2	2x12,5	10	2x10	55
03	Mặt cắt 3-3	2x16,5	3	2x10	56
04	Mặt cắt 4-4	2x15	5	2x10	55
05	Mặt cắt 5-5	2x14	5	2x8,5	50
06	Mặt cắt 6-6	2x10,5	4	2x8	41
07	Mặt cắt 6*-6*	2x10,5	3	2x5,5	35
08	Mặt cắt 7-7	16	0	2x9,5	35
09	Mặt cắt 8-8	14	0	2x5,5	25
10	Mặt cắt 9-9	7,5	0	2x5	17,5
11	Mặt cắt 9'-9'	7,5	0	2x3	13,5
12	Mặt cắt 10-10	5,5-6	0	2x3	11,5-12
13	Mặt cắt A-A	4	0	2x3	10

- Quy định về khoảng lùi tối thiểu của công trình:

Chiều rộng lộ giới(m)	Khoảng lùi nhà lô phố (m)	Khoảng lùi liền kề, biệt thự (m)	Khoảng lùi nhà công cộng (m)
< 6m	0	3	3
6-16	0	3	5
16-24	0	4,5	6
>24m	0	6	10

b) San nền và thoát nước mưa (KTH-08)

- San nền: Cao độ san nền khống chế cho khu vực thiết kế từ cao trình +3,2 m đến +21,97m; Độ dốc nền khu vực đắp khống chế $i_{\min} \geq 0,004$; Độ dốc đường khu vực sườn núi khống chế tối đa: $i_{\max} < 0,06$ theo hướng Đông - Tây.

Khu vực xây mới: Khu công nghiệp cao độ nền xây dựng $h_{\min} \geq +3,5\text{m}$; Khu vực nhà ở và các công trình xây dựng khác: $h_{\min} \geq 3,2\text{m}$; Khu vực công viên cây xanh cao độ nền $h_{\min} \geq +2,8\text{m}$.

- Thoát nước mưa: Hướng thoát nước cho khu vực bám theo địa hình có độ dốc theo hướng Đông - Tây, nước mưa được thu về các hố ga chạy theo hệ thống mương lớn và thoát ra ngoài. Độ dốc thoát nước $i \geq 0,5\%$

c) Cấp nước(KTH-10)

- Sử dụng hệ thống cấp nước tập trung cho hai phường Bắc Hồng và Nam Hồng.

- Sử dụng nguồn nước mặt của 3 hồ: Thiên Tượng, Đá Bạc, Khe Dọc là nguồn cung cấp nước sinh hoạt. Trong giai đoạn trước mắt, sử dụng nước hồ Thiên tượng, tương lai bổ sung nước từ hồ Khe Dọc và Đá Bạc.

- Tổng hợp nhu cầu sử dụng nước như sau (Quy mô dân số: 35.000 người).

TT	Chỉ tiêu tính toán	Đơn vị	Khối lượng
1	Tỷ lệ cấp nước	%	95
2	Tiêu chuẩn cấp nước	l/người/ng.đêm	120
3	Nhu cầu nước sinh hoạt	m ³	4200
4	Nước công cộng (= 20% Qsh)	m ³	840
5	Nước tưới cây rìa đường (= 10% Qsh)	m ³	420
6	Nước công nghiệp địa phương	m ³	6000
7	Dự phòng, rò rỉ (= 20% (Qsh + Qcc+Qcn+Qtc))	m ³	2292
8	Nhu cầu cho trạm xử lý = 5% (Qsh + Qcc+Qcn+Qtc +Qdp)	m ³	573
	Cộng Q ngày	m ³ / ngày	14325
	Hệ số Kngày max = 1,2		17190
	Làm tròn	m ³ / ngày	18000

- Nhà máy nước hồ Thiên Tượng, công suất giai đoạn đầu

$Q = 5.000 \text{ m}^3/\text{ngđêm}$, về lâu dài nâng công suất $Q = 10.000 \text{ m}^3/\text{ng}$

đêm.

+ Ống dẫn nước tự chảy: Từ cao trình + 55m khe Cầu Đôi về nhà máy bằng ống thép $\Phi 300$ dày 10, dài 520m.

+ Ống dẫn nước từ trạm bơm cấp I tại đập Cầu Đôi lên nhà máy nước bằng thép $\Phi 200$, dày 8, gồm 2 ống đặt song song với nhau. Tổng chiều dài bằng 1km.

- Nhà máy nước hồ Đá Bạc: $Q = 18.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ đêm để cung cấp thêm cho hai phường và toàn thị xã.

Tuyến ống nước thô được xây dựng là ống thép tráng kẽm có độ dài khoảng 0,5 km, có đường kính $\Phi = 200$. Vị trí nhà máy nước: Đặt ở khu vực hồ Đá Bạc cao trình 28 m.

d) Cấp điện (KTH-09)

- Tính toán phụ tải điện: Tổng nhu cầu dùng điện của 2 phường là 23,55MVA .

- Nguồn điện: Xây dựng mới trạm biến áp 110/35/22kV Đò Trai đặt cạnh trạm 35/6kV Đò Trai. Công suất của trạm đợt đầu là 1x25MVA.

- Lưới điện trung áp:

+ Dỡ bỏ toàn bộ lưới 6kV hiện trạng, giữ lại lưới 35kV để tương lai cung cấp điện cải tạo đưa vào vận hành lưới điện 22kV.

+ Từ trạm 110kV Đò Trai xây dựng 2 tuyến 22kV mạch kép cung cấp cho khu vực thiết kế. Lưới 22kV mới cung cấp điện cho khu vực.

- Lưới chiếu sáng:

+ Các tuyến giao thông bố trí như sau: Đường có mặt cắt >10,5m bố trí 2 tuyến chiếu sáng 2 bên đường; Đường có mặt cắt <10,5 m bố trí chiếu sáng

mặt bên đường. Hình thức chiếu sáng đường dùng đèn cao áp sodium công suất 250W-220V

+ Đối với khu vực bồn hoa, công viên cây xanh hình thức chiếu sáng dùng đèn chùm, đèn nấm, đèn trang trí.

c) Thoát nước thải, vệ sinh môi trường và quản lý nghĩa trang (KTH-11)

- Khu vực phía Bắc Q1 8A: Thu gom bằng hệ thống công riêng về các trạm xử lý SH1 công suất 5000m³/ngày, thoát ra sông Minh.

- Khu vực phía Nam Q1 8A: Thu gom bằng hệ thống công riêng về các trạm xử lý SH2, công suất 5000m³/ngày, thoát ra sông Minh.

- Cụm CN Nam Hồng Lĩnh: Xây dựng trạm xử lý nước thải riêng đúng tiêu chuẩn, tách biệt với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đô thị.

- Hệ thống cống thoát nước bao gồm các cỡ đường kính D300, D400 và D500 (đối với cống thoát nước tự chảy) và D150 đối với cống thoát nước áp lực, kết cấu cống được làm bằng BTCT.

- Vệ sinh môi trường:

+ Chất thải rắn: Theo tính toán đến năm 2025, khối lượng rác thải sinh hoạt 75 tấn/ngày đêm, tương đương 27.375 tấn/năm. Rác thải y tế 660 tấn/năm, trong đó có khoảng 20% chất thải nguy hiểm. Các chất thải rắn y tế phải được phân loại ngay tại nguồn và xử lý bằng lò đốt chuyên dụng. Rác thải công nghiệp: Theo tính toán đến năm 2025 rác thải là 1,2 tấn /ngày đêm. Chất thải rắn phải được thu gom, tập kết, phân loại đưa đến bãi xử lý tập trung.

+ Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom về bãi xử lý chất thải rắn. Trong quá trình thu gom tiến hành công tác phân loại sơ bộ chất thải rắn thành 2 loại: Chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ.

+ Khu xử lý CTR khu vực tại khu vực núi Xuân Viên, huyện Nghi Xuân, diện tích 30 ha.

+ Tổng khối lượng chất thải rắn cần thu gom trong ngày của hai phường khoảng 100,2 tấn/ngày;

- Nghĩa trang của thị xã hiện nay nằm trong khu vực nội thị, định hướng di dời đến khu nghĩa trang Nhà Cao thuộc phường Đạ Liêu (nghĩa trang hiện có khoảng 3 ha), mở rộng với diện tích 12 ha.

9. Đánh giá tác động môi trường chiến lược (KTH-12)

Môi trường nước: Lượng nước thải tính toán đến năm 2025 là 9.228m³/ngày đêm. Nước thải công nghiệp là 1.020m³/ngày đêm. Nguồn ô nhiễm nước tiềm năng là nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt. Vì vậy phải quản lý tốt hệ thống thoát nước và xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn để không gây ô nhiễm nguồn nước.

Xây dựng quy hoạch tổng thể khai thác hợp lý tài nguyên môi trường: khoáng sản, nước, đất v.v... Di chuyển các xí nghiệp gạch ngói, cơ khí... gây ô nhiễm nặng ra khỏi khu dân cư. Bảo vệ và xây dựng mới các công trình văn hóa nhằm bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa lịch sử địa phương.

10. Các dự án ưu tiên đầu tư

a) Huy động nguồn lực để xây dựng đồng bộ mạng lưới đường giao thông trong khu vực, đặc biệt là các tuyến giao thông đối ngoại, đường trục chính đô thị. Tập trung hoàn thiện các hạng mục xây dựng hạ tầng đô thị về cấp nước, thoát nước cụ thể:

- Xây dựng tuyến đường 70m, trục trung tâm đô thị, các tuyến đường Lê Hữu Trác, Phan Kính, Ngọc Sơn tạo thành hệ trục xương sống cho hệ thống giao thông trong toàn khu vực.

- Xây dựng khu trung tâm hành chính đô thị, công viên trung tâm hồ Đại Rai. Đầu tư xây dựng Khu đô thị du lịch sinh thái Suối Tiên, Khu du lịch tâm linh núi Thiên Tượng.

- Các dự án ưu tiên khác có ảnh hưởng lớn, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội thị xã Hồng Lĩnh.

Điều 2. Giao trách nhiệm cho các cơ quan liên quan:

1. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với UBND thị xã Hồng Lĩnh thống nhất ban hành quy định quản lý quy hoạch theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt,


2. UBND thị xã Hồng Lĩnh phối hợp với chính quyền các địa phương liên quan 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 được biết và theo dõi việc thực hiện. Triển khai cắm mốc chỉ giới xây dựng theo đồ án quy hoạch đã được duyệt, đồng thời thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai theo phân khu chức năng, quản lý các mốc giới xây dựng 2 phường Nam Hồng và Bắc Hồng theo đúng quy định hiện hành. Triển khai xây dựng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu chức năng đô thị và tập trung huy động mọi nguồn lực để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đồ án quy hoạch đã được duyệt.

3. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính hàng năm cân đối, bố trí lồng ghép các nguồn vốn ưu tiên đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội thị xã Hồng Lĩnh theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương, Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Thông tin Truyền Thông Chủ tịch UBND thị xã Hồng Lĩnh và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT-XD;
- VB: Giấy và điện tử



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



Lê Đình Sơn