

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH HÀ TĨNH  
Số: 3609/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Hà Tĩnh, ngày 04 tháng 11 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**  
**V/v phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu đô thị Thạch Quý, 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;  
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 xây dựng đô thị;  
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 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;  
Thực hiện Văn bản số 4192/UBND-XD ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh  
về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại phường Thạch Quý, thành  
phố Hà Tĩnh;  
Xét đề nghị của UBND thành phố Hà Tĩnh tại Tờ trình số 199/TTr-  
UBND ngày 03/10/2019; Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Văn  
bản số 659/SXD-KTQH ngày 10/10/2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**—

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung  
chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Thạch Quý, thành  
phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500.
2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Hà Tĩnh.
3. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu, lập quy hoạch
  - a) Vị trí: Tại khu đô thị Bắc thành phố Hà Tĩnh thuộc phường Thạch Quý,  
thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.
  - b) Ranh giới:
    - Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng và khu đất nông nghiệp;
    - Phía Nam giáp trường Ischool và khu dân cư hiện trạng;

- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp Trường Đại học Hà Tĩnh (Trường Tài chính - Kinh tế cũ) và khu dân cư hiện trạng.

c) Quy mô diện tích lập quy hoạch: 99.984 m<sup>2</sup>.

(Quy mô cụ thể có thể điều chỉnh trong quá trình lập đồ án quy hoạch để phù hợp với thực tế).

#### 4. Mục tiêu

- Cụ thể hóa định hướng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hà Tĩnh và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3926/QĐ-UBND ngày 09/10/2015.

- Cụ thể hóa định hướng quy hoạch phân khu xây dựng phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 21/6/2019.

- Hình thành khu đô thị, dịch vụ văn minh, hiện đại, đồng bộ, tạo môi trường sống ổn định, lâu dài.

- 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.

- Tạo cơ sở pháp lý để thực hiện đầu tư xây dựng khu đô thị theo đúng các quy định hiện hành.

- Là công cụ để quản lý và phát triển đô thị.

#### 5. Tính chất

Khu đô thị, dịch vụ hỗn hợp hiện đại, phát triển đô thị với các khu chức năng: Khu nhà ở, công viên cây xanh, dịch vụ, thương mại,

#### 6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng khu ở, phù hợp với điều kiện thực tế tại khu vực.

##### a) Về sử dụng đất:

TT	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất Thương mại - dịch vụ	15-20
3	Đất ở	33-45
4	Đất cây xanh, TDTT - Mặt nước	10-15
6	Đất giao thông	25-30

b) Hạ tầng kỹ thuật: Các chỉ tiêu về cấp điện, cấp nước, thoát nước và hạ tầng kỹ thuật khác: Tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu được nghiên cứu, tính toán, điều

chinh cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch để phù hợp với quy chuẩn quy hoạch và thực tiễn khu vực)

## 7. Yêu cầu nội dung lập quy hoạch

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

g) Khảo sát, tính toán hiện trạng giao thông, hạ tầng kỹ thuật khu vực lân cận để xây dựng phương án đấu nối phù hợp; tính toán phương án quy hoạch đảm bảo thoát nước mưa, phòng chống ngập úng cục bộ cho khu vực dự án và vùng lân cận.

h) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện quy hoạch;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

#### 8. Khối lượng công tác khảo sát địa hình

- Đường chuyền cấp 2, Máy toàn đạc điện tử: 5 điểm;

- Thủy chuẩn kỹ thuật, cấp đất đá II: 6 km;

- Đo vẽ bản đồ tỷ lệ 1/500, đồng mức 0,5m, địa hình cấp II: 12ha.

#### 9. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch

a) Thành phần bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000;

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có);

- Các bản vẽ thiết kế đô thị.

b) Thuyết minh

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị.

d) Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

e) Phụ lục kèm theo.

g) Đĩa CD lưu toàn bộ hồ sơ.

10. Kinh phí: Kinh phí liên quan đến công tác khảo sát địa hình, chi phí quy hoạch do UBND thành phố Hà Tĩnh huy động xã hội hóa theo quy định.

11. Tiến độ thực hiện: Không quá 06 tháng kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

**Điều 2.** 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 Quý và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Phó Văn phòng;
- Trung tâm TTCBTH;
- Lưu: VT, XD.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH

