

Số: 172 /QĐ-UBND

Nghi Xuân, ngày 07 tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư nông thôn mới tại thôn Kỳ Tây, xã Cổ Đạm, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/5/2015; 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 Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐCP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng, Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng – QCVN 01:2021/BXD; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Hà Tĩnh số 22/2024/QĐ-UBND ngày 08/10/2024 về việc Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý kiến trúc, cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; số 502/QĐ-UBND ngày 20/02/2024 về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết Khu dân cư nông thôn mới tại thôn Kỳ Tây, xã Cổ Đạm, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Nghị quyết số 177/NQ-HĐND ngày 24/7/2024 của Hội đồng nhân dân huyện Nghi Xuân khóa XXI - kỳ họp thứ 19 về việc thông qua Quy hoạch chi tiết Khu dân cư nông thôn mới tại thôn Kỳ Tây, xã Cổ Đạm, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Nghi Xuân: số 5931/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Cổ Đạm, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030; Quyết định số 6247/QĐ-UBND ngày 05/12/2024 về việc phê duyệt Điều chỉnh nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết Khu dân cư nông thôn mới tại thôn Kỳ Tây, xã Cổ Đạm, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dịch vụ công ích và các điểm du lịch huyện (CIDL) tại Tờ trình số 90/TTr-CIDL ngày 10/12/2024; Báo cáo kết quả thẩm định của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Văn bản số 1041/BCTĐ-KT&HT ngày 18/12/2024; Ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng Hà Tĩnh tại Văn bản số 4308/SXD-QHKT₄ ngày 25/12/2024 và Văn bản số 258/CIDL-QHXD ngày 31/12/2024 của Ban CIDL giải trình một số nội dung có liên quan.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư nông thôn mới tại thôn Kỳ Tây, xã Cổ Đạm, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư nông thôn mới tại thôn Kỳ Tây, xã Cổ Đạm, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý dịch vụ công ích và các điểm du lịch huyện Nghi Xuân (Ban CIDL).

3. Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần tư vấn và xây dựng NT.

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

4.1. Vị trí: Thôn Kỳ Tây, xã Cổ Đạm, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

4.2. Ranh giới:

+ Phía Bắc giáp: Giáp đường trục xã TX02;

+ Phía Tây Nam: Giáp đường huyện ĐH.13;

+ Phía Đông Nam: Giáp đường trục xã TX01;

+ Phía Đông Bắc: Giáp đường trục thôn TT03.

4.3. Quy mô lập quy hoạch: 318.082,4 m² (31,81 ha).

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

5.1. Tính chất: Là điểm dân cư nông thôn có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với định hướng quy hoạch chung xã Cổ Đạm, quy hoạch vùng huyện Nghi Xuân.

5.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Cổ Đạm đến năm 2030 đã được phê duyệt, đồ án điều chỉnh quy hoạch vùng huyện Nghi Xuân.

- Hình thành khu dân cư nông thôn mới tại xã hiện đại, văn minh, phục vụ cho nhu cầu làm việc, ở, sinh hoạt của nhân dân xã Cổ Đạm và huyện Nghi Xuân.

- Làm cơ sở để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phát triển khu dân cư theo quy định, pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

6. Bố cục quy hoạch:

- Trên các cơ sở định hướng của đồ án quy hoạch chung xã Cổ Đàm đã được phê duyệt.

- Chọn hướng chính tiếp cận là hệ đường huyện ĐH-13, trục xã TX01, TX02.

- Bố trí khu cây xanh, thể dục thể thao tại vùng trung tâm của khu quy hoạch.

- Bố trí nhà ở thành 4 dạng gồm: khu nhà ở hiện trạng, khu nhà ở quy hoạch mới, khu nhà ở biệt thự, khu nhà ở xã hội.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)
I	Đất công cộng		16.478,7	5,18			
1	Đất trường học (trường liên cấp)	TH	13.642,5	4,29	20-40	1-3	0,2-1,2
2	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	SH	2.836,2	0,89	10-30	1-2	0,1-0,6
II	Đất xây dựng các chức năng khác		3.994,8	1,26			
1	Đất thương mại dịch vụ	TM	3.994,8	1,26	20-40	2-5	0,4-2,0
III	Đất ở		148.539,1	46,70			
1	Đất ở mới	OM	107.406,7	33,77	40-80	1-5	0,4-3,2
2	Đất ở biệt thự	BT	8.769,4	2,76	30-60	1-4	0,3-2,4
3	Đất ở hiện trạng	HT	6.426,5	2,02			
4	Đất nhà ở xã hội	XH	25.936,5	8,15	20-40	3-7	0,6-2,8
IV	Đất cây xanh, thể dục thể thao	CXTT	37.097,4	11,66	5,00	1	0,05
V	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		6.262,1	1,97			
VI	Đất giao thông		105.710,3	33,23			
	Tổng		318.082,4	100,00			

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Tuyến đường giao thông:

Stt	Mặt cắt	Mặt đường (m)	Hè đường (m)	Giải phân cách (m)	Lộ giới (m)
Đường đối ngoại					
1	MC 1-1	2x4,5	2x10,0	0,0	29,00

2	MC 3-3	2x4,5	2x4,5	0,0	18,00
3	MC 4-4	2x3,5	2x4,0	0,0	15,00
Đường nội bộ					
1	MC 2-2	2x7,0	2x4,0	4,0	26,00
2	MC 3-3	2x4,5	2x4,5	0,0	18,00
3	MC 4-4	2x3,5	2x4,0	0,0	15,00
4	MC 5-5	2x3,5	2x3,5	0,0	14,00

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền

- Cao độ các tim đường từ 4,20m đến 4,80m; cao độ quy hoạch của khu vực từ 4,30m đến 4,90m.

- Hướng san nền chính: San nền các lô đất dốc về các tuyến giao thông.

b. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước mưa và nước thải chảy theo hai hệ thống độc lập.

- Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế chia làm 2 lưu vực thoát nước chính, lưu vực 1 thoát ra đường trục xã TX02 phía Bắc khu quy hoạch, lưu vực 2 thoát về tuyến đường trục xã TX01 phía Nam khu quy hoạch, cả 2 hướng thoát nước đều thoát ra kênh thoát nước cầu Ngọc phía Đông khu quy hoạch, sau đó đổ vào kênh Mỹ Dương.

- Thoát nước mưa nội bộ: Các tuyến thoát nước dọc đường sử dụng mương B600(mm), B800(mm), B1000(mm), B1200(mm), B1500(mm). Các tuyến cống qua đường sử dụng cống hộp chịu lực có chiều dài phù hợp với chiều rộng đường giao thông.

8.3. Cấp nước

a. Nguồn nước:

- Giai đoạn đầu: Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch lấy từ hệ thống cấp nước từ nhà máy nước Xuân Mỹ (học công suất hiện trạng 7.000m³/ngày đêm; ngắn hạn 15.000m³/ngày đêm; dài hạn 25.000m³/ngày đêm), nguồn nước thô từ hồ Xuân Hoa.

- Giai đoạn sau: Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch lấy từ hệ thống cấp nước từ nhà máy nước Cổ Đạm (có công suất ngắn hạn 1.500m³/ngày đêm; dài hạn 5.000m³/ngày đêm), nguồn nước thô từ hồ Xuân Hoa.

b. Mạng lưới cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước phân phối được thiết kế mạng cành cây mạch vòng kết hợp.

- Mạng lưới cấp nước phân phối được tính toán theo phương pháp tính toán đương lượng đối với nhà ở, công trình công cộng.

- Đối với cấp nước chữa cháy: Đầu nối chung với hệ thống cấp nước phân phối trên các đường ống D110. Bố trí các họng chữa cháy tại các vị trí thông

thoáng, dễ nhận biết và thuận lợi cho xe chữa cháy. Bán kính phục vụ tối đa 150m.

8.4. Cấp điện

a. Nguồn cấp: Đầu nối từ hệ thống đường dây trung thế lộ tuyến 377-E18.11 hiện trạng chạy qua khu vực quy hoạch, có năm tuyến và định hướng đi ngầm theo các tuyến giao thông.

b. Trạm biến áp:

- Xây mới 6 trạm biến áp mới cấp điện cho khu quy hoạch.
- Toàn bộ mạng lưới đường dây trung áp bố trí đi ngầm, hạ áp và hệ thống chiếu sáng khác để đảm bảo mỹ quan khu vực.

c. Hệ thống chiếu sáng:

- Hệ thống cáp ngầm đi trong hào cáp ngầm.
- Chiếu sáng cho khu vực quy hoạch được phân thành nhiều khu vực nhỏ mỗi khu dùng một hệ thống điều khiển riêng.

d. Hệ thống điện sinh hoạt:

- Sử dụng cáp điện ngầm đi trong mương cáp ngầm.
- Sử dụng các tủ phân phối điện sinh hoạt đặt ngoài trời chứa 6 công tơ.
- Hệ thống điện sinh hoạt đặt sẵn các ống chờ đến các hộ dân.

8.5. Hạ tầng viễn thông thụ động

a. Nguồn cấp:

- Nguồn cấp từ tuyến cáp chính chạy trên các tuyến đường huyện, từ tuyến cáp chính có các tuyến nhánh về tủ phối.
- Hệ thống cáp quang đi ngầm trong hào kỹ thuật dùng chung, cáp đến các hộp cáp thuê bao trong khu vực quy hoạch.

b. Mạng internet:

- Sử dụng mạng băng thông rộng, phát triển theo phương thức mạng nội hạt và mạng không dây.

c. Mạng di động:

- Sử dụng các trạm thu phát sóng hiện tại ở các khu vực lân cận và xây dựng 01 cột đa năng thân thiện môi trường để phát triển trạm thu phát sóng thông tin di động (BTS) dùng chung hạ tầng; đảm bảo tính ổn định thông tin di động trong khu vực.

8.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

a. Thoát nước thải: Khu vực quy hoạch sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước sẽ được thu gom theo hệ thống cống riêng biệt về 02 trạm xử lý nước thải và được xử lý trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

b. Chất thải rắn

- Phân loại tại nguồn thành 2 loại: Chất thải rắn vô cơ được định kì thu gom và chất thải rắn hữu cơ được thu gom hàng ngày.

- Khu vực công cộng sẽ đặt các thùng chứa CTR ở những điểm dọc hai bên các tuyến đường, khu vực công cộng. Chất thải rắn sẽ được thu gom và vận chuyển đến Nhà máy xử lý chất thải rắn tại xã Hồng Lộc (huyện Thạch Hà).

Điều 2. Ban Quản lý dịch vụ công ích và các điểm du lịch huyện (đại diện cơ quan tổ chức lập quy hoạch), phòng Kinh tế và Hạ tầng (cơ quan thẩm định, tham mưu) chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật, Ủy ban nhân dân huyện và cơ quan thanh tra, kiểm tra về tính chính xác đối với thông tin, số liệu báo cáo, nội dung thẩm định, sự phù hợp với các quy định pháp luật và các kiến nghị, đề xuất tại các Văn bản trình, thẩm định nêu trên.

Điều 3. Giao Ban Quản lý dịch vụ công ích và các điểm du lịch huyện chủ trì, phối hợp với phòng Kinh tế và Hạ tầng tham mưu Ủy ban nhân dân huyện ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được phê duyệt; tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và thực hiện cấm mốc giới theo đồ án quy hoạch được duyệt; 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 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành;

Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Nông nghiệp và PTNT, Văn hóa và Thông tin; Trưởng ban Ban Quản lý dịch vụ công ích và các điểm du lịch huyện và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TT Huyện ủy, TT HĐND huyện (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Hiếu