

Số: /QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị thương mại  
dịch vụ Nam Sông Lam, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12; 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 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 15/5/2021 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 Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh về việc Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; Quyết định 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/2/2020 về việc điều chỉnh Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định số 831/UBND-QĐ ngày 01/4/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Xuân An đến năm 2025, tầm nhìn 2030; Quyết định số 943/QĐ-UBND ngày 13/3/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh; Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 06/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân;*

*Thực hiện Văn bản số 3984/UBND-XD ngày 24/06/2021 của UBND tỉnh về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - Thương mại dịch vụ Nam Sông Lam tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân;*

*Căn cứ Quyết định số 2837/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị thương mại dịch vụ Nam Sông Lam, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 1466/QĐ-UBND ngày 23/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị thương mại dịch vụ Nam Sông Lam, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản thẩm định số 337/SXD-QHHT<sub>4</sub> ngày 31/10/2023 (trên cơ sở đề xuất của UBND huyện Nghi Xuân tại Tờ trình số 4246/TTr-UBND ngày 27/9/2023; sau khi tổng hợp ý kiến các sở, ngành liên quan); ý kiến thống nhất của các Thành viên UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 06/11/2023 (Thông báo số 487/TB-UBND ngày 08/11/2023 của UBND tỉnh).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị thương mại dịch vụ Nam Sông Lam, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị thương mại dịch vụ Nam Sông Lam, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Nghi Xuân.

3. Nhà thầu khảo sát xây dựng và lập quy hoạch: Viện Quy hoạch - Kiến trúc xây dựng Hà Tĩnh.

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

4.1. Vị trí: Tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

4.2. Quy mô: 212.496 m<sup>2</sup> (21,25ha);

4.3. Phạm vi ranh giới:

- + Phía Bắc: Giáp đường đê sông Lam;
- + Phía Nam: Giáp đường Nguyễn Nghiễm và khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Đông: Giáp đường đê sông Lam và khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây: Giáp đường Xô Viết Nghệ Tĩnh.

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

a) Tính chất: Là khu đô thị phát triển đồng bộ, hiện đại, chất lượng cao.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Xuân An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 và cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân đã được phê duyệt.

- Khai thác giá trị cảnh quan của khu vực ven Sông Lam, tạo dựng khu ở chất lượng cao, có hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và đồng bộ với đa dạng loại hình nhà ở, phù hợp với nhiều đối tượng và nhu cầu thị trường, tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho thị trấn Xuân An và góp phần nâng cao chất lượng đời sống Nhân dân trong khu vực lập quy hoạch, cũng như trong toàn thị trấn và khu vực lân cận.

- Phát huy hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại địa phương, phục vụ công tác quản lý quy hoạch xây dựng, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình thu hút đầu tư xây dựng các khu đô thị mới có hạ tầng đồng bộ, văn minh hiện đại, góp phần chỉnh trang đô thị và xây dựng thị trấn Xuân An xứng tầm với tiềm năng phát triển và vai trò đô thị cửa ngõ của tỉnh Hà Tĩnh.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt.

#### 6. Bố cục quy hoạch:

Không gian các công trình chức năng được bố trí với các giải pháp quy hoạch như sau:

- Các khu chức năng được bố trí theo các định hướng của đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Công trình thương mại dịch vụ là điểm nhấn kiến trúc cảnh quan của khu đô thị được bố trí phía Tây Bắc khu quy hoạch.

- Các công trình trường học, văn hóa được bố trí tại trung tâm khu đô thị.

- Các dãy nhà biệt thự được bố trí khu vực phía Bắc khu quy hoạch.

- Các dãy nhà liền kề được bố trí dọc các tuyến đường của khu quy hoạch.

#### 7. Quy hoạch sử dụng đất

**Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất**

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Mật độ XD	Tầng cao	Tỷ lệ
		(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(%)
<b>1</b>	<b>Đất xây dựng nhà ở</b>	<b>69.457</b>			<b>32,7</b>
1.1	Đất nhà liền kề	36.998	70-80	1-5	17,4
1.2	Đất ở biệt thự	12.106	60-70	1-3	5,7
1.3	Đất ở làng xóm đô thị hóa	20.353			9,6
<b>2</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>	<b>44.799</b>			<b>21,1</b>
2.1	Đất văn hóa	5.092	25-40	1-2	2,4
2.2	Đất giáo dục	5.775	25-40	1-3	2,7
2.3	Đất cây xanh công cộng	27.765			13,1
2.4	Đất thương mại dịch vụ	6.167	25-40	15-17	2,9
<b>3</b>	<b>Đất đường giao thông</b>	<b>91.438</b>			<b>43</b>
<b>4</b>	<b>Bãi đỗ xe</b>	<b>2,224</b>			<b>1,0</b>
<b>5</b>	<b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>232</b>			<b>0,1</b>
<b>6</b>	<b>Đất khác</b>	<b>4.346</b>			<b>2,0</b>
6.1	Hồ nước	2.718			1,3
6.2	Kênh, rạch	1.628			0,8

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Mật độ XD	Tầng cao	Tỷ lệ
		(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(%)
	<b>Tổng cộng</b>	<b>212.496</b>			<b>100,00</b>

## 8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 8.1 Quy hoạch giao thông:

TT	Hạng mục	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)
		Lòng đường	Vĩa hè	Phân cách	
1	1 - 1	3x2 + 9x2	2x6	3+1,5x2	42
2	2 - 2	15x2	2x5	-	40
3	3 - 3	11,5x2	2x5,5	3	37
4	4 - 4	10,5x2	2x6	2	35
5	5 - 5	5,25x2	5+(6,96÷3,34)	-	22,46÷18,84
6	6 - 6	5,25x2	2x5	-	20,50
7	7-7	3,5x2	2x4	-	15
8	8-8	13x2	2x8	-	42

\* Cao độ không chế mạng lưới đường và chỉ giới xây dựng theo bản vẽ quy hoạch.

### 8.2 Chuẩn bị kỹ thuật san nền và thoát nước mưa

- San nền: San nền cục bộ theo từng lô đất. Cao độ san nền không chế từ +4,5m đến +5,25m cho toàn khu.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa thiết kế đi riêng, sử dụng hệ thống cống D600 - D800 và B2.000 - B2.500. Nước mưa được thu gom và được kết nối vào hệ thống thoát nước mưa khu vực, sau đó đổ ra cống qua đê phía Tây Bắc khu quy hoạch.

### 8.3 Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ hệ thống cấp nước khu vực, nước lấy từ đường ống chạy dọc tuyến đường Nguyễn Nghiễm.

Giải pháp cấp nước: Từ điểm đầu nối nước được dẫn trong các đường ống chính D110 và rẽ nhánh theo các tuyến ống phân phối D50 phục vụ sinh hoạt.

- Cấp nước chữa cháy: Bố trí các trụ cứu hỏa trên hệ thống đường ống cấp nước đường kính D110, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa theo quy định.

### 8.4 Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện 35kV cung cấp cho khu đất quy hoạch được đầu nối từ lộ đường dây 372-E15.7; xây dựng mới 5 trạm biến áp hạ thế với tổng công suất trạm biến áp 1.500 KVA cấp điện cho khu vực thiết kế; đường dây trung thế, hạ thế, điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm.

- Hệ thống cấp điện chiếu sáng: Xây dựng các tuyến ngầm hạ thế dọc các

tuyến đường quy hoạch để cấp điện chiếu sáng. Nguồn cấp điện chiếu sáng lấy từ các trạm biến áp phân phối trong khu quy hoạch.

#### 8.5 Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước sẽ được thu gom theo hệ thống cống riêng biệt về các trạm xử lý nước thải và được xử lý theo quy định trước khi thoát ra hệ thống thoát nước khu vực.

- Chất thải rắn: Chất thải rắn được phân loại, thu gom đến các điểm tập kết và được xe chuyên dụng đưa tới khu xử lý rác thải.

#### 8.6 Thông tin liên lạc:

Dự kiến tuyến cáp chính cấp cho khu vực được lấy từ đường ống tín hiệu trên Quốc lộ 1; từ đây sẽ xây dựng tuyến cáp trục mới cấp đến cho khu vực, phục vụ nhu cầu phát sinh trong tương lai. Tùy theo nhu cầu sử dụng của tầng phụ tải, sẽ sử dụng các loại cáp có dung lượng khác nhau. Các tuyến cáp chạy dọc theo các trục đường cấp đến các khu vực có nhu cầu sử dụng.

**Điều 2.** UBND huyện Nghi Xuân (cơ quan tổ chức lập quy hoạch), Sở Xây dựng (cơ quan thẩm định, đề xuất) chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật, UBND tỉnh và cơ quan thanh tra, kiểm tra về tính chính xác của 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 UBND huyện Nghi Xuân chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng 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 và thực hiện cắm 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 UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Chủ tịch UBND huyện Nghi Xuân; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, XD, XD<sub>2</sub>.

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

**Trần Bá Hà**

**DANH MỤC CÁC BẢN VẼ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT***(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2023 của UBND tỉnh)*

<b>STT</b>	<b>Tên bản vẽ</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Tỷ lệ</b>
1	Sơ đồ vị trí, giới hạn khu đất	QH-01	
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	QH-02	1/500
3	Bản đồ đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	QH-03	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-04A	1/500
5	Bản đồ quy hoạch chia lô	QH-04B	1/500
6	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH-05	
7	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH-06	1/500
8	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	QH-07	1/500
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước	QH-08	1/500
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng	QH-09	1/500
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn	QH-10	1/500
12	Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động	QH-11	1/500
13	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-12	1/500
14	Bản vẽ thiết kế đô thị	QH-13	

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**