

Số: *193* /TTTr-UBND

*Nghi Xuân, ngày 04 tháng 12 năm 2019*

**TỜ TRÌNH**

**V/v thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái  
Park City Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân; tỷ lệ 1/500**

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh;
- Sở Xây dựng Hà Tĩnh.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12, ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ 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; Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;

Căn cứ Nghị định số 100/NĐ-CP, ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng số QCVN 01:2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng 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; Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh 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 Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 830/UBND-QĐ ngày 01/4/2013 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Xuân An đến năm 2025, tầm nhìn 2030;

Căn cứ Quyết định số 2867/QĐ-UBND ngày 27/8/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Park City Xuân An tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân; tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 4406/UBND-XD ngày 21/6/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Park city Xuân An, huyện Nghi Xuân;

Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân kính đề nghị Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Park city Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân (tỷ lệ 1/500) với các nội dung sau:

## **I. THÔNG TIN CHUNG:**

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Park city Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân; Tỷ lệ: 1/500.

**2. Chủ đầu tư:** UBND huyện Nghi Xuân.

**3. Nhà thầu khảo sát, lập quy hoạch:** Công ty cổ phần ACG Việt Nam.

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

### *4.1. Vị trí, ranh giới*

Khu vực nghiên cứu lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị sinh thái Park City Xuân An, huyện Nghi Xuân thuộc địa giới hành chính thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

- Ranh giới nghiên cứu:

- Phía Bắc: Giáp các khu đất quy hoạch (đất ở Ký hiệu OT 1.2 và đất dự trữ phát triển ký hiệu DT08);

- Phía Nam: Giáp các khu đất quy hoạch (đất ở, đất cây xanh và đất công cộng);

- Phía Đông: Giáp khu đất quy hoạch (đất dự trữ phát triển ký hiệu DT7);

- Phía Tây: Giáp các khu đất quy hoạch (đất công cộng ký hiệu CC11 và đất cây xanh ký hiệu CX7).

### *4.2. Quy mô:*

- Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng 26,77ha

- Quy mô dân số quy hoạch: Khoảng 2.033 người.

## **II. NỘI DUNG QUY HOẠCH**

### **1. Tính chất, mục tiêu quy hoạch**

*1.1. Tính chất:* Là khu đô thị mới được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và nhu cầu ở của nhân dân địa phương, góp phần cụ thể hóa quy hoạch chung thị trấn Xuân An.

## 1.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Xuân An đến năm 2025, tầm nhìn 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Xây dựng một khu nhà ở sinh thái với hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đồng bộ. Góp phần nâng cao chất lượng, mỹ quan đô thị của khu vực, khai thác thế mạnh của địa phương để thúc đẩy phát triển kinh tế, cải thiện đời sống nhân dân. Đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu vực và đáp ứng yêu cầu quản lý, kêu gọi đầu tư, phát triển kinh tế địa phương.

- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 làm 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.

## 2. Quy hoạch sử dụng đất

Khu vực lập Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị sinh thái Park city Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 có tổng diện tích khoảng 267.700,0 m<sup>2</sup> được quy hoạch bao gồm các chức năng sử dụng đất như sau:

a. Đất công cộng đơn vị ở: (gồm các ô đất có kí hiệu từ CC.01 đến CC.04).

Tổng diện tích 5.385,7m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 2,01%. Chức năng là đất xây dựng công trình công cộng đơn vị ở, có tầng cao tối đa là 03 tầng; bao gồm các chức năng chính:

+ Club house, kí hiệu CC.01: Câu lạc bộ sinh hoạt cộng đồng và trung tâm thể thao với diện tích 3.500m<sup>2</sup>, gồm: bể bơi, phòng tập, hội trường lớn, quán café, sân tennis và các công trình tiện ích khác dành riêng cho các hoạt động vui chơi giải trí.

+ Trường mầm non, kí hiệu CC.02, có mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 3 tầng.

+ Nhà sinh hoạt cộng đồng, kí hiệu CC.03 và CC.04.

b. Đất cây xanh-TDĐT: (gồm các ô đất kí hiệu từ CX.01 đến CX.11)

Đất cây xanh đơn vị ở, bao gồm: Các vườn hoa, sân bãi TDĐT (sân thể thao cơ bản, bể bơi - nếu có, nhà tập đơn giản...) và các khu vui chơi giải trí phục vụ các lứa tuổi được xác định trên cơ sở tuân thủ các chỉ tiêu thuộc các đơn vị ở trong quy hoạch chung. Hệ thống cây xanh được xác định trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch chung thị trấn.

c. Đất nhóm nhà ở: Bao gồm đất ở, cây xanh, dịch vụ công cộng nhóm nhà ở, vườn hoa, đường nội bộ, sân chơi luyện tập TDĐT; Đất ở chủ yếu là đất ở thấp tầng (nhà ở liền kề, biệt thự, nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ), cụ thể:

+ Đất ở liền kề xây dựng mới (kí hiệu từ OM.01 đến OM.37) được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở liền kề, nhà ở liền kề kết hợp dịch vụ thương mại....đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

+ Đất ở biệt thự: Có tổng diện tích 15.464,9 m<sup>2</sup> (kí hiệu OM.38 ÷ OM.43)

- d. Đất giao thông và đầu mối hạ tầng kỹ thuật  
 - Có tổng diện tích 124.477,6m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 46,50%.

**Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất**

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
A	Dân số (người)	2.033	
1	Đất công cộng	5.385,7	2,01
2	Đất cây xanh, TĐTT (bao gồm mặt nước)	49.267,8	18,40
3	Đất nhóm nhà ở	88.568,9	33,09
3.1	Đất ở nhóm nhà ở xây dựng mới	73.104,0	27,31
3.2	Đất nhóm nhà ở biệt thự	15.464,9	5,78
4	Đất giao thông và đầu mối hạ tầng kỹ thuật	124.477,6	46,50
	<b>TỔNG</b>	<b>267.700</b>	<b>100,00</b>

**Bảng thống kê số liệu sử dụng đất**

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT	MẶT ĐỘ XD	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD	Dân số
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(lần)	(người)
1	Đất công cộng		5.385,7				
1.1	Club house	CC.01	2.726,3	60	3	1,8	
1.3	Trường mầm non	CC.02	2.048,7	40	3	1,2	
1.4	Nhà sinh hoạt cộng đồng	CC.03	305,9	40	2	0,8	
1.5	Nhà sinh hoạt cộng đồng	CC.04	304,8	40	2	0,8	
2	Đất cây xanh, TĐTT (bao gồm mặt nước)		49.267,8				
2.1	Cây xanh, TĐTT	CX.01	6.159,3	5	1	0,05	
2.2	Cây xanh	CX.02	326,1	5	1	0,05	
2.3	Cây xanh	CX.03	440,0	5	1	0,05	
2.4	Cây xanh	CX.04	307,3	5	1	0,05	
2.5	Cây xanh	CX.05	424,2	5	1	0,05	
2.6	Cây xanh	CX.06	355,5	5	1	0,05	
2.7	Công viên trung tâm	CX.07	26.240,3	5	1	0,05	
2.8	Cây xanh	CX.08	1.005,0	5	1	0,05	
2.9	Cây xanh	CX.09	12.776,3	5	1	0,05	
2.10	Cây xanh	CX.10	483,8	5	1	0,05	
2.11	Cây xanh	CX.11	750,0	5	1	0,05	
3	Đất nhóm nhà ở		88.568,9				2033
3.1	Đất ở nhóm nhà ở xây dựng mới		73.104,0				1863
3.1.1	Đất nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại	OM.01	3.389,4	70+90	3+4	2,8	14
3.1.2	Đất nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại	OM.02	1.540,0	70+90	3+4	2,8	30
3.1.3	Đất nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại	OM.03	1.380,9	70+90	3+4	2,8	24
3.1.4	Đất nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại	OM.04	1.820,0	70+90	3+4	2,8	35
3.1.5	Đất nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại	OM.05	2.416,0	70+90	3+4	2,8	46
3.1.6	Đất nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại	OM.06	715,5	70+90	3+4	2,8	11
3.1.7	Đất nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại	OM.07	2.207,3	70+90	3+4	2,8	38
3.1.8	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (phục vụ tái định cư)	OM.08	1.680,0	70+90	3+4	2,8	44

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT	MẶT ĐỘ XD	TÀNG CAO	HỆ SỐ SDD	Dân số
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(lần)	(người)
3.1.9	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.09	1.295,0	70+90	3+4	2,8	37
3.1.10	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.10	1.615,0	70+90	3+4	2,8	44
3.1.11	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.11	2.235,0	70+90	3+4	2,8	63
3.1.12	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.12	1.658,6	70+90	3+4	2,8	44
3.1.13	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.13	973,3	70+90	3+4	2,8	22
3.1.14	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.14	1.424,5	70+90	3+4	2,8	41
3.1.15	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.15	803,9	70+90	3+4	2,8	22
3.1.16	Đất nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại	OM.16	1.401,4	70+90	3+4	2,8	27
3.1.17	Đất nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại	OM.17	1.411,3	70+90	3+4	2,8	27
3.1.18	Đất nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại	OM.18	2.248,0	70+90	3+4	2,8	43
3.1.19	Đất nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại	OM.19	2.099,9	70+90	3+4	2,8	56
3.1.20	Đất nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại	OM.20	2.964,3	70+90	3+4	2,8	51
3.1.21	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.21	2.331,0	70+90	3+4	2,8	67
3.1.22	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.22	4.234,5	70+90	3+4	2,8	115
3.1.23	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.23	1.297,9	70+90	3+4	2,8	37
3.1.24	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.24	1.304,1	70+90	3+4	2,8	37
3.1.25	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.25	4.043,0	70+90	3+4	2,8	104
3.1.26	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.26	1.268,0	70+90	3+4	2,8	41
3.1.27	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.27	2.553,0	70+90	3+4	2,8	41
3.1.28	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.28	2.573,9	70+90	3+4	2,8	81
3.1.29	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.29	1.292,9	70+90	3+4	2,8	81
3.1.30	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.30	2.585,9	70+90	3+4	2,8	81
3.1.31	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.31	2.585,9	70+90	3+4	2,8	81
3.1.32	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.32	1.852,8	70+90	3+4	2,8	59
3.1.33	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.33	1.852,8	70+90	3+4	2,8	59
3.1.34	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.34	1.852,8	70+90	3+4	2,8	59
3.1.35	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.35	2.065,4	70+90	3+4	2,8	67
3.1.36	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.36	2.065,4	70+90	3+4	2,8	67
3.1.37	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM.37	2.065,4	70+90	3+4	2,8	67
<b>3.2</b>	<b>Đất nhóm nhà ở biệt thự</b>		<b>15.464,9</b>			<b>1,8</b>	<b>170</b>
3.2.1	Đất nhóm nhà ở biệt thự	OM.38	1.292,9	60	3	1,8	19
3.2.2	Đất nhóm nhà ở biệt thự	OM.39	1.264,0	60	3	1,8	19
3.2.3	Đất nhóm nhà ở biệt thự	OM.40	2.825,2	60	3	1,8	30
3.2.4	Đất nhóm nhà ở biệt thự	OM.41	3.312,7	60	3	1,8	30
3.2.5	Đất nhóm nhà ở biệt thự	OM.42	3.432,6	60	3	1,8	37
3.2.6	Đất nhóm nhà ở biệt thự	OM.43	3.337,5	60	3	1,8	37
<b>4</b>	<b>Đất giao thông và đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>124.477,6</b>				
4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật		431,5	40	1	0,4	
4.2	Bãi đỗ xe	P	348,0				
4.3	Đường giao thông		123.698,1				
	<b>TỔNG</b>		<b>267.700,0</b>				

17/03/2014

### 3. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị

3.1. Các yêu cầu chung: Bản đồ quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan có tính định hướng, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Quá trình triển khai lập Dự án đầu tư công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (*mật độ xây dựng, tầng cao,...*) và các yêu cầu đã không chế tại bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, Quy định quản lý theo Quy hoạch được duyệt, các yêu cầu của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành liên quan.

#### 3.2. Các yêu cầu cụ thể:

##### a. Tổ chức không gian kiến trúc:

Dựa trên hiện trạng sử dụng đất, định hướng phát triển Trung tâm Thị trấn, định hướng phát triển không gian khu đô thị được xác định như sau:

Phát triển theo hướng là khu đô thị sinh thái với không gian xanh và mặt nước lớn, hệ thống công viên trung tâm sẽ là lõi của khu đô thị. Lấy khung giao thông bao bọc toàn khu đô thị, chọn hướng tiếp cận phù hợp an toàn tạo điểm nhấn cho toàn khu. Phát triển nhà ở theo các dự án đô thị xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

c. Khu vực điểm nhấn kiến trúc: Được tổ chức tại khu vực cửa ngõ, điểm giao nhau giữa các tuyến phố chính, dọc tuyến đường trung tâm. Tại đây bố trí các công trình công cộng, có hình thức kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan khu vực.

##### d. Yêu cầu về công trình:

- Quy mô đất xây dựng công trình, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và khoảng lùi xây dựng công trình tại các ô đất tuân thủ Quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành. Các công trình xây dựng tầng hầm phải đảm bảo ranh giới xây dựng tầng hầm không vượt quá chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất đã được xác định trong quy hoạch chi tiết; tổ chức lối lên xuống tầng hầm thuận tiện, đảm bảo yêu cầu về vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ và thoát nạn khi có sự cố theo quy định.

- Trong khuôn viên ô đất của từng công trình đảm bảo diện tích đỗ xe, cũng như các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp tiêu chuẩn, phục vụ cho bản thân công trình và khu vực theo quy định.

- Các công trình công cộng đơn vị ở, trường học phải đảm bảo diện tích cây xanh, sân chơi theo quy định; có hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng sử dụng và không gian cảnh quan khu vực. Tường rào bao quanh công trình có hình thức kiến trúc thoáng, không che chắn tầm nhìn, đảm bảo các yêu cầu về công tác PCCC, thoát người, lối đi cho người tàn tật tiếp cận sử dụng,... Đảm bảo yêu cầu giao thông tại khu vực lối vào chính công trình trường học được an toàn và thông suốt.

- Đối với các công trình nhà ở hiện có được phép giữ lại cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch cần đảm bảo thống nhất theo một số kiểu mẫu, có tầng cao, mái và màu sắc thống nhất trong một dãy nhà. Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật

liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình. Thống nhất cao độ và chiều cao các tầng nhà đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các dãy nhà, tuyến phố. Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ô văng và các chi tiết kiến trúc (gờ, phào, chỉ,..) phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và toàn khu vực.

Mật độ xây dựng, tầng cao công trình tuân thủ khống chế tại đồ án quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở liền kề. Khuyến khích mật độ xây dựng thấp, tầng tối đa diện tích sân vườn, hình thức công trình kiến trúc truyền thống.

- Công trình nhà ở, hỗn hợp cao tầng có hình thức kiến trúc hiện đại, thống nhất về phong cách, màu sắc công trình, vật liệu hoàn thiện phù hợp với chức năng sử dụng công trình, hài hòa với cảnh quan khu vực. Tổ chức cây xanh, sân vườn gắn với giao thông nội bộ trong khu đất để tạo cảnh quan kiến trúc, đảm bảo các yêu cầu về giao thông và công tác PCCC, thoát người,... Các công trình cao tầng cần đảm bảo khoảng cách, khoảng lùi xây dựng tuân thủ Quy chuẩn xây dựng; không bố trí tường rào bao quanh để tạo không gian mở hoạt động khu vực.

- Cổng, tường rào công trình phải đảm bảo hài hòa, thống nhất mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng chức năng, khu vực.

#### e. Yêu cầu về cây xanh:

- Hệ thống cây xanh sử dụng cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu của khu vực, tuân thủ Quy hoạch hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa và hồ thành phố thị trấn.

- Có giải pháp trồng cây xanh trên các tuyến phố hợp lý, đảm bảo phù hợp với chiều rộng các tuyến đường, không làm hạn chế tầm nhìn, đóng góp vào cảnh quan kiến trúc trên trục đường, không ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Hệ thống cây xanh trong vườn hoa công viên:

+ Tận dụng không gian trong đô thị để trồng cây tạo thêm nhiều mảng xanh, góp phần cải tạo cảnh quan và điều hòa vi khí hậu cho đô thị. Kết hợp hài hòa giữa các loại cây: Cây bóng mát, cây trang trí, cây xanh thảm, cây cắt xén... và có thể kết hợp các công trình kiến trúc tiểu cảnh gắn với hồ phun nước nhỏ hoặc suối tràn, thác nước nhỏ, công trình dịch vụ thương mại quy mô nhỏ đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng.

- Trong khu nhà ở bố trí có một số vườn hoa nhỏ xen kẽ làm nơi vui chơi giải trí- TDTT cho người dân.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.

#### g. Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:

- Sử dụng công nghệ tiên tiến, tiết kiệm năng lượng, đồng thời bố trí hệ thống chiếu sáng công trình để tăng cảnh quan đô thị theo QCVN 09:2017 và quy định hiện hành. Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.

- Các trang thiết bị đô thị được xây dựng và lắp đặt đồng bộ, đồng nhất trên đường, sắp đặt theo cụm, hạn chế tối đa ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị.

- Bố trí các nhà vệ sinh công cộng quy mô nhỏ, kết hợp bố trí tại các khu cây xanh, vườn hoa, bãi đỗ xe, trục phố chính, khu hỗn hợp, nhà ở cao tầng, công trình công cộng,... với hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa với không gian cảnh quan, có hướng tiếp cận từ bên ngoài thuận tiện cho người sử dụng để phục vụ cộng đồng, xây dựng văn hóa văn minh đô thị.

- Nhà chờ xe bus và các điểm đỗ dừng xe sử dụng mẫu thiết kế chung của Thành phố.

- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải, điều hoà, thông gió, thông tin liên lạc, các thiết bị thu phát tín hiệu, miệng xả ống khói, ống thông hơi..., liên quan tới công trình xây dựng cần đảm bảo phù hợp Quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành, đảm bảo tạo môi trường mỹ quan đô thị xanh sạch đẹp.

h. Yêu cầu về biển hiệu, quảng cáo:

- Tuân thủ theo Luật Quảng cáo, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời QCVN 17:2013/BXD và các quy định có liên quan.

- Các biển báo, chỉ dẫn, ký hiệu trên hệ phố phải đảm bảo không ảnh hưởng tới an toàn giao thông.

### **3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

#### **3.1. Giao thông:**

Theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Xuân An đã được phê duyệt, mạng lưới giao thông trong khu vực nghiên cứu dự án được chia thành các cấp:

- Đường đối ngoại: Đường tỉnh 546 (mặt cắt 1-1) chạy dọc ranh giới phía Nam dự án, quy mô mặt cắt ngang quy hoạch là 36m gồm: Lòng đường: 2x7,5m; vỉa hè: 2x8m = 16m; Phân cách giữa 5m.

- Đường chính khu vực: Tuyến đường chính khu vực chạy dọc ranh giới phía Tây khu quy hoạch, kết nối vào ĐT 546 được định hướng theo quy hoạch 36m (mặt cắt 1'-1') gồm: Lòng đường: 2x7,5m; vỉa hè: 2x8,5m = 17m; Phân cách giữa 4m.

- Tuyến đường chính khu vực ở trung tâm cửa ngõ khu quy hoạch, kết nối vào ĐT 546 được định hướng theo quy hoạch 35m (mặt cắt 2-2) gồm: Lòng đường: 2x10,5m; Vĩa hè: 2x6m = 12m; Phân cách giữa 2m.

- Đường khu vực: Tuyến đường khu vực mặt cắt 3-3; lộ giới quy hoạch 21,0 gồm: Lòng đường: 11m; Vĩa hè: 2x5m = 10m

- Tuyến đường khu vực mặt cắt 4-4; lộ giới quy hoạch 24,0 gồm: Lòng đường: 2x7,5m; Vĩa hè: 2x3m = 6m; Phân cách 3m.



- Đường nội bộ: Tuyến đường nội bộ mặt cắt 5-5; lộ giới quy hoạch 15,5 gồm: Lòng đường: 7,5m; vỉa hè:  $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$ .

- Tuyến đường nội bộ mặt cắt 6-6; lộ giới quy hoạch 13,5 gồm: Lòng đường: 7,5m; vỉa hè:  $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$ .

- Tuyến đường nội bộ mặt cắt 7-7; lộ giới quy hoạch 12,0 gồm: Lòng đường: 6,0m; vỉa hè:  $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$ .

Bãi đỗ xe: Quy hoạch 01 bãi đỗ xe với diện tích bãi đỗ xe  $348\text{m}^2$ .

### 3.2. Quy hoạch san nền, thoát nước:

#### a. Thoát nước mưa:

- Hướng dốc chung địa hình và theo Quy hoạch chung thị trấn Xuân An, nền địa hình dốc theo hướng Đông Nam - Tây Bắc; Dốc từ Đường tỉnh 546 về phía Tây Bắc.

- Nước mưa được thu gom qua hệ thống hố ga thu nước, được gom lại bằng các tuyến cống D600 – D1000 rồi thoát vào hệ thống thoát nước theo quy hoạch chung thị trấn Xuân An.

- Xây dựng 01 hồ điều hòa có chức năng tạo không gian cảnh quan và điều tiết nước cho khu vực.

#### b. San nền:

Cao độ san nền tuân thủ theo đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Xuân An đã phê duyệt; Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc mái nền thiết kế  $i \geq 0,004$ , đảm bảo thoát nước tự chảy.

Cao độ nền khu quy hoạch  $H_{\min} = 4,80\text{m}$ ;  $H_{\max} = 4,50\text{m}$ .

### 3.3. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn cấp nước: Theo quy hoạch chung thị trấn Xuân An nguồn nước cấp cho khu vực từ nhà máy nước Nhà máy nước hồ Xuân Hoa, công suất hiện tại  $7.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$  thông qua tuyến ống phân phối D350 hiện có chạy dọc theo ĐT 546.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối D350mm theo mạng vòng để đảm bảo cấp nước tới từng ô đất khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy.

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước dịch vụ D50mm-D160mm dọc các tuyến đường quy hoạch và đấu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối.

+ Xây dựng các họng cứu hỏa đấu nối với các đường ống cấp nước đường kính  $\geq \text{D}100\text{mm}$ , khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định, các họng cứu hỏa sẽ được thiết kế riêng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Các công trình công cộng được thiết kế hệ thống cấp nước cứu hỏa riêng, được thực hiện trong giai đoạn sau.

### 3.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Tuân thủ theo quy hoạch chung xây dựng thị trấn Xuân An đã phê duyệt, nguồn cấp cho dự án được đầu nối từ tuyến đường Tỉnh 546 phía Nam dự án.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22kV dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện đến các trạm biến áp phân phối.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc các tuyến đường quy hoạch và trong khuôn viên các khu đất để cấp điện đến các công trình.

+ Xây dựng mới 03 trạm biến áp phân phối để cấp điện cho khu quy hoạch.

+ Cấp điện chiếu sáng: Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc các tuyến quy hoạch và trong khuôn viên các khu đất để cấp điện chiếu sáng. Nguồn cấp điện chiếu sáng từ các trạm biến áp phân phối trong khu quy hoạch.

### 3.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Căn cứ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Xuân An đã được phê duyệt, dự kiến nguồn đầu nối thông tin cho dự án sẽ được đầu nối tại cửa ngõ phía Nam trên Đường Tỉnh 546.

- Xây dựng các tuyến cáp trục chính, phân phối, dịch vụ dẫn đến từng công trình. Tùy theo tính chất sử dụng của từng loại công trình, kích thước các tuyến công bề được thiết kế với kích thước khác nhau.

- Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng cáp truyền hình,... sẽ được các nhà đầu tư thứ cấp nghiên cứu đầu tư ở giai đoạn sau, nhưng trên cơ sở phải căn cứ theo hệ thống tuyến và ống kỹ thuật mà giai đoạn này đã thiết kế, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

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

#### a. Thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống công thoát nước thải riêng với thoát nước mưa. Quy hoạch mới trạm xử lý nước thải phía Bắc dự án với công suất 340 m<sup>3</sup>/ngày để xử lý toàn bộ nước thải sinh hoạt khu quy hoạch. Nước thải sau xử lý được thoát ra công thoát nước mưa.

- Mạng lưới thoát nước:

+ Xây dựng hệ thống rãnh thoát nước thải có B300 chạy sau các dãy nhà hoặc hệ thống cống D300 dọc hệ đường để thu gom nước thải các công trình nhà ở, công cộng. Nước thải sau đó được dẫn về các tuyến cống thoát nước thải kích thước D300mm dọc theo vỉa hè các tuyến đường quy hoạch để dẫn về trạm xử lý nước thải dự án.

+ Dọc tuyến cống thoát nước thải xây dựng các giếng kiểm tra tại các điểm chuyển hướng, giao nhau và dọc tuyến theo quy định. Vị trí các giếng thăm, ga thu sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng.

#### b. Vệ sinh môi trường:

- Tại các khu vực công cộng (cây xanh...) bố trí các điểm tập kết rác, nhà vệ sinh công cộng. Trên các trục đường chính bố trí các thùng rác công cộng, khoảng cách giữa các thùng rác theo quy định.

- Chất thải rắn được thu gom, tập kết tại điểm trung chuyển rác thải dự kiến tại phía Nam (cạnh trạm xử lý nước thải) và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập chung của khu vực để xử lý.

**3.7. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:**

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật không chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

**3.8. Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Xác định các vấn đề môi trường chính: Chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

- Đánh giá và dự báo tác động tới môi trường khu vực của các phương án quy hoạch, đặc biệt là các nội dung điều chỉnh.

- Tổng hợp, sắp xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

## **II. HỒ SƠ THIẾT KẾ TRÌNH**

- Các bản vẽ thiết kế quy hoạch, thuyết minh đồ án quy hoạch;

- Quyết định số 2867/QĐ-UBND ngày 27/8/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Park City Xuân An tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân; tỷ lệ 1/500;

- Hồ sơ năng lực của Công ty cổ phần ACG Việt Nam (tư vấn lập quy hoạch).

- Chứng chỉ hành nghề của Chủ nhiệm lập đồ án quy hoạch và các chủ trì chuyên ngành khác.

Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân kính đề nghị Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Park City Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân với các nội dung nói trên. /

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KT&HT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Hải Nam**