

Số: /QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực Hồ điều hòa Nhật Tân,
phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 126/QĐ-TTg ngày 30/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư Dự án “Hạ tầng ưu tiên và phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu thành phố Hà Tĩnh”, vay vốn ADB;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ 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 22/2024/QĐ-UBND ngày 08/10/2024 của UBND tỉnh 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;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 3926/QĐ-UBND ngày 09/10/2015 về việc phê duyệt 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; số 108/QĐ-UBND ngày 10/01/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ 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; số 2140/QĐ-UBND ngày 31/7/2017 về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/2000; số 222/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết Khu vực hồ điều hòa Nhật Tân, phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản thẩm định số 172/SXD-QHKT₆ ngày 26/6/2025 (trên cơ sở đề xuất của UBND thành phố Hà Tĩnh tại Tờ trình số 115/TTr-UBND ngày 23/6/2025);

Thực hiện Kết luận của UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 30/6/2025 (Thông báo số 360/TB-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực Hồ điều hòa Nhật Tân, phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực Hồ điều hòa Nhật Tân, phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Hà Tĩnh.

3. Cơ quan lập quy hoạch: Liên danh Công ty cổ phần A4-IPURD.

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

a) Vị trí: Phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

b) Quy mô: 318.131,60m².

c) Phạm vi và ranh giới:

+ Phía Bắc giáp sông Đông và dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam giáp đất quy hoạch trường học và khu hạ tầng kỹ thuật;

+ Phía Tây giáp đất dự trữ phát triển và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Đông giáp đường quy hoạch 18m và khu dân cư hiện trạng.

5. Mục tiêu, tính chất quy hoạch:

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa 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; Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thạch Linh (nay là phường Trần Phú), thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch đô thị, đầu tư xây dựng, đất đai và đẩy nhanh tiến độ phê duyệt dự án “Hạ tầng ưu tiên và phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu thành phố Hà Tĩnh” theo quy định.

b) Tính chất: Khu vực hồ điều hòa, công viên cây xanh đô thị kết hợp dịch vụ sinh thái và khu dân cư gắn với cảnh quan khu vực.

6. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ diện tích (%)
1	Đất ở liền kề	12.134,25	52,0-78,0	5	3,6; 3,7; 3,9	3,81
2	Đất dịch vụ du lịch	27.819,48	20,0	5	1,0	8,74
3	Đất cây xanh công cộng	15.898,53	5,0	1	0,05	5,00
4	Đất mặt nước	75.058,90	-	-	-	23,59
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	9.894,77	30,0	3	0,9	3,11
6	Đất quảng trường, bãi đỗ xe	9.772,90	10,0	1	0,1	3,07
7	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	60.400,15	-	5	-	18,99
8	Đất nhà văn hóa	869,13	40	3	1,2	0,27
9	Đất đường dạo quanh hồ	5.337,96	-	-	-	1,68
10	Đất mái kè, taluy	6.342,63	-	-	-	1,99
11	Đất giao thông	94.602,90	-	-	-	29,75
	Tổng Cộng	318.131,60				100,00

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

STT	Mặt cắt	Mặt đường (m)	Hè đường (m)	Dải phân cách (m)	Lộ giới (m)
1	MC 1-1	2x7,0	2x10,5		35,00
2	MC 2-2	2x4,5	2x4,5		18,00
3	MC 3-3	2x7,5	4x2+3,25x2	14,5	44,00
4	MC 4-4	2x3,75	2x3,75		15,00
5	MC 5-5	2x3,0	2x3,75		13,50

6	MC 6-6	2x3,5	2x3,0		13,00
7	MC 7-7	2x4,0	3,0+3,0		14,00
8	MC 8-8	2x3,5	2x2,0		11,00

Bố trí 04 bãi đỗ xe diện tích $9.772,9\text{m}^2$ trong phạm vi lập quy hoạch. Tổng diện tích đất giao thông: $94.602,9\text{m}^2$; tỷ lệ đất giao thông: 29,75%.

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

7.2. Quy hoạch san nền

Tuân thủ theo định hướng quy hoạch phân khu đã duyệt $H_{xd} \geq + 2,80\text{m}$. Hướng dốc san nền chính dốc vào hồ điều hòa và các tuyến đường giao thông.

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Thiết kế hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn (nước mưa chảy riêng với nước thải).

- Hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống có kích thước D600 - D1000mm chạy dọc các tuyến đường giao thông. Hướng thoát nước chủ đạo về phía hồ trong khu vực quy hoạch. Khu vực đường dạo quanh hồ bố trí xẻ rãnh, thoát nước trực tiếp từ mặt đường xuống hồ.

- Xây dựng hệ thống bờ kè hồ, cống điều tiết qua đê và trạm bơm tiêu nước công suất dự kiến $15.000\text{m}^3/\text{h}$.

7.4. Cấp điện và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện: khoảng 1.303 kVA.

- Nguồn cấp: lấy từ trạm biến áp 110kV/35/22kv Thạch Linh thông qua hệ thống đường dây 22kV hiện trạng.

- Đường dây trung thế: Sử dụng cấp điện áp 22kv đi ngầm theo các trục giao thông.

- Trạm biến áp: Bố trí 02 trạm biến áp 22/0,4kV-160kVA phục vụ cho khu dân cư hiện trạng và khu vực đất ở mới, 01 trạm 22/0,4kV-560kVA phục vụ cho khu vực trạm bơm và 01 trạm 22/0,4kV-250kVA phục vụ khu vực xử lý nước thải. Đối với các khu vực đất dịch vụ du lịch bố trí trạm riêng theo nhu cầu.

- Đường dây hạ thế và lưới điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm.

7.5. Hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: khoảng $374,0\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước: Từ nhà máy nước Bộc Nguyên thông qua hệ thống ống cấp nước phân phối cấp nước đến khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt: Mạng lưới cấp nước mạch vòng kết hợp các nhánh kết nối; tiết diện đường kính D110, D63.

+ Cấp nước phòng cháy, chữa cháy: Sử dụng chung với tuyến ống cấp nước sản xuất có đường kính D110. Trụ cứu hỏa được thiết kế nổi, đặt tại các ngã ba, ngã tư giao thông và nằm trên vỉa hè, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa không quá 150 (m), áp lực tại các đầu hòng là 10m.

+ Sử dụng nguồn nước của hồ để tưới cho phân cây xanh cảnh quan.

- Vật liệu được sử dụng là ống và phụ kiện HDPE. Tuyến đường ống được chôn ngầm.

7.6. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải của khu vực quy hoạch: khoảng 180,0 m³/ngđ.

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng: Nước thải được thu gom, xử lý sơ bộ từ các nguồn phát sinh và dẫn về trạm xử lý nước thải số 2, công suất 3.000m³/ngđ (nằm tại khu vực phía Đông Bắc) và trạm xử lý số 3, công suất 4.000m³/ngđ (nằm tại khu vực phía Tây Nam) theo quy hoạch phân khu đã phê duyệt.

- Mạng lưới thu gom nước thải có tiết diện cống D250 - D400. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT sẽ thoát vào hồ điều hòa.

b) Quản lý chất thải rắn

- Tổng lượng chất thải rắn: khoảng 1,2 tấn/ngđ.

- Chất thải rắn được phân loại, thu gom hằng ngày và tập kết tại ô đất hạ tầng kỹ thuật của trạm xử lý nước thải sau đó tiếp tục được phân loại và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn chung của thành phố để xử lý.

7.7. Thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu cấp thông tin liên lạc: khoảng 150 thuê bao.

- Nguồn cấp: Từ trung tâm viễn thông của thành phố đến.

- Quy hoạch các tủ cáp trong khu vực quy hoạch, lấy tín hiệu thông tin từ trung tâm viễn thông của thành phố. Từ tủ cáp các tuyến cáp thông tin được dẫn đến các khu vực chức năng trong khu vực quy hoạch và cấp đến từng đối tượng sử dụng thông tin.

7.8. Giải pháp bảo vệ môi trường

Đánh giá, dự báo tác động đến môi trường. Đề xuất các biện pháp giảm thiểu thiên tai, ô nhiễm đến môi trường nước, không khí, kiểm soát ô nhiễm do chất thải rắn,... trong khu vực quy hoạch.

8. Danh mục bản vẽ phê duyệt có Phụ lục kèm theo.

Điều 2. UBND thành phố Hà Tĩnh (cơ quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch), Sở Xây dựng (cơ quan thẩm định, đề xuất) chịu trách nhiệm toàn diện

trước pháp luật, UBND tỉnh và cơ quan thanh tra, kiểm tra về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, giải trình, nội dung thẩm định, sự phù hợp với các quy định pháp luật của kiến nghị, đề xuất tại các Văn bản trình, thẩm định nêu trên.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao UBND phường Thành Sen (sau sắp xếp) ban hành Quy định quản lý đồ án quy hoạch; chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai 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.

2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan hướng dẫn UBND thành phố Hà Tĩnh, UBND phường Thành Sen (sau sắp xếp) triển khai thực hiện theo đúng quy định; kịp thời báo cáo, đề xuất UBND tỉnh các nội dung liên quan.

3. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND phường Thành Sen (sau sắp xếp) rà soát, cập nhật, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (nếu có) để đảm bảo đồng bộ, thống nhất với quy hoạch xây dựng.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Công Thương, Khoa học và Công nghệ, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Hà Tĩnh; Chủ tịch UBND phường Thành Sen (sau sắp xếp) và Thủ trưởng các cơ quan, 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;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu: VT, XD.

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

Trần Báu Hà

Phụ lục
DANH MỤC CÁC BẢN VẼ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025 của UBND tỉnh)

Stt	Tên bản vẽ	Ký hiệu	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	1/500
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 hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	QH-03	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-04	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	QH-05	1/500
6	Bản vẽ thiết kế đô thị	QH-06	-
7	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH-07	1/500
8	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước	QH-08	1/500
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải	QH-09	1/500
10	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa	QH-10	1/500
11	Bản đồ quy hoạch năng lượng và chiếu sáng	QH-11	1/500
12	Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động	QH-12	1/500
13	Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường ống, đường dây	QH-13	1/500