

Số: /TTr-UBND

Nghi Xuân, ngày tháng 3 năm 2021

TỜ TRÌNH

**Về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án
Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - Du lịch - Dịch vụ Xuân Yên,
huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500**

Kính gửi:

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

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

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

Căn cứ Luật số 82/2015/QH13 ngày 25/06/2015 của Quốc hội về ban hành luật tài nguyên, môi trường biển và hải đảo;

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

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ ban hành về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/1/2011 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về Nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư 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;

Căn cứ Quyết định số 3754/QĐ-UBND ngày 03/12/2014 của UBND tỉnh về Quy hoạch phát triển hạ tầng viễn thông thụ động tại Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 4226/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị Hà Tĩnh giai đoạn 2016 – 2030.

Căn cứ Quyết định số 607/QĐ-UBND ngày 03/3/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 26 tháng 01 năm 2018 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc quy định hành lang bảo vệ đối với các tuyến đê cấp IV, cấp V và kè bảo vệ bờ sông, bờ biển trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 2711/QĐ-UBND ngày 12/09/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1904/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu vực du lịch – đô thị - thương mại ven biển Nghi Xuân – Lộc Hà đến năm 2040, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 20/2/2020 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - Du lịch - Dịch vụ Xuân Yên, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Thông báo số 2200/SXD-QHHT ngày 13/8/2020 của Sở Xây dựng Hà Tĩnh về việc kết luận cuộc họp ý tưởng các đồ án quy hoạch trên địa bàn huyện Nghi Xuân;

Căn cứ Văn bản số 2896/SXD-QHHT4 ngày 12/10/2020 của Sở Xây dựng về việc xin ý kiến các đồ án quy hoạch chi tiết các khu đô thị tại huyện Nghi Xuân;

Sau khi đã chỉ đạo đơn vị tư vấn tiếp thu, hoàn thiện đồ án quy hoạch chi tiết theo ý kiến góp ý, thẩm định của Sở Xây dựng và các sở, ngành liên quan và ý kiến góp ý của Bộ Tư lệnh Quân khu IV tại Văn bản số 291/BTL-TM ngày 02/02/2021; UBND huyện Nghi Xuân kính đề nghị Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - Du lịch - Dịch vụ Xuân Yên với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - Du lịch - Dịch vụ Xuân Yên, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500.
2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân.
3. Cơ quan tài trợ kinh phí và phối hợp tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T.
4. Vị trí, quy mô, ranh giới lập quy hoạch:

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Đô thị - Du lịch – Dịch vụ Xuân Yên, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 nằm ở xã Xuân Yên và Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

b) Quy mô diện tích: Khoảng 68,9 ha.

c) Phạm vi, ranh giới:

- + Phía Bắc: Giáp đất rừng và khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Đông: Giáp biển Đông;
- + Phía Nam: Giáp xã Xuân Thành.

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

a) Tính chất:

- Là khu đô thị - du lịch – dịch vụ có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu xây dựng;

- Là một khu đô thị mới, bao gồm các khu đất hỗn hợp (ở, du lịch, thương mại dịch vụ,...), các công trình công cộng và các công trình thương mại dịch vụ được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu nhà ở và sinh hoạt cho dân cư trong vùng.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu vực Du lịch – Đô thị - Thương mại ven biển Nghi Xuân - Lộc Hà đến năm 2040, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1904/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 và đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu du lịch Xuân Thành gắn với sân golf và các vùng phụ cận, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/2000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1623/QĐ-UBND ngày 17/06/2016.

- Khai thác lợi thế về cảnh quan, phát triển đô thị dịch vụ du lịch biển, du lịch văn hóa nhằm thu hút kêu gọi vốn đầu tư từ các doanh nghiệp địa phương, thúc đẩy phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội của khu vực.

- Đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường, phù hợp điều kiện kinh tế của địa phương, nâng cao đời sống của người dân địa phương đồng thời tăng sức cạnh tranh đô thị góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của huyện Nghi Xuân nói riêng và góp phần tạo động lực phát triển cho tỉnh Hà Tĩnh nói chung.

- Quy hoạch sử dụng đất linh hoạt, phù hợp với tình hình phát triển mới của khu vực, đồng thời làm nổi bật đặc thù “đô thị du lịch - dịch vụ biển” thông qua việc tổ chức, bố cục không gian khu đô thị.

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

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch sử dụng đất bao gồm các khu chức năng sau:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
1	Đất ở	215.251	31,25	43,06	4.999
1.1	Đất ở chính trang	20.919	3,04		279
1.2	Đất ở liền kề (tái định cư)	17.608	2,56		620
1.3	Đất ở liền kề (liền kề – nhà phố)	78.313	11,37		2.832
1.3.1	Đất ở liền kề	62.240	9,04		2.328
1.3.2	Đất ở nhà phố	16.073	2,33		504
1.4	Đất ở biệt thự	98.411	14,29		1.268
2	Đất du lịch & dịch vụ - ks	113.723	16,51		
3	Đất công trình dịch vụ công cộng	17.505	2,54	3,50	
3.1	Đất giáo dục	10.916	1,58	2,18	
3.2	Đất y tế	769	0,11	0,15	
3.3	Đất công trình văn hóa	2.087	0,30	0,42	
3.4	Đất công trình thương mại dịch vụ	3.733	0,54	0,75	
4	Đất cây xanh công viên- tdtv - mặt nước	103.363	15,01	20,68	
4.1	Đất cây xanh - tdtv	52.788	7,66	10,56	
4.2	Mặt nước	50.575	7,34		
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.407	0,78		
6	Đất giao thông	188.342	27,34		
6.1	Quảng trường	13.519	1,96		
6.2	Giao thông	174.823	25,38		
7	Đất bãi cát	19.523	2,83		
8	Đất rừng phòng hộ	25.585	3,71		
9	Đất tôn giáo	142	0,02		
Tổng		688.842	100,00		

7. Bố cục quy hoạch:

7.1. Phân khu chức năng:

- *Khu nhà ở*: Tổng diện tích đất ở 215.251m² chiếm 31,25% diện tích khu đất; bao gồm: Đất ở liền kề (tái định cư) với diện tích 17.608m² chiếm 2,56% bố trí phía Bắc của khu vực nghiên cứu; đất ở liền kề (liền kề - nhà phố) với diện tích 78.313m² chiếm 11,37% bố trí phía Tây và dọc theo trục đường cảnh quan chính của khu vực nghiên cứu; đất ở nhà biệt thự với diện tích 98.411m² chiếm 14,29% bố trí dọc theo kênh nước hiện trạng khu vực nghiên cứu.

- *Khu công trình dịch vụ công cộng, đất du lịch và dịch vụ - khách sạn*:

+ Đất du lịch – dịch vụ và khách sạn có diện tích 113.723m², chiếm 16,51% tổng diện tích khu đất.

+ Đất công trình dịch vụ công cộng có diện tích 17.505m², chiếm 2,54% tổng diện tích khu đất.

+ Đất cây xanh công viên, TĐTT – mặt nước có diện tích 103.363m², chiếm 15,01% tổng diện tích khu đất; trong đó: Diện tích mặt nước là 50.575m² chiếm 7,34% là hồ điều hòa và tạo cảnh quan cho khu vực, công viên cây xanh với diện tích 52.788m² chiếm 7,66% bao gồm khu cây xanh chủ đề, khu thể dục thể thao, khu dịch vụ, cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 5.407m², chiếm 0,78% tổng diện tích khu đất.

+ Đất rừng phòng hộ có diện tích 25.585m², chiếm 3,71% tổng diện tích khu đất.

+ Đất bãi cát có diện tích 19.523m², chiếm 2,83% tổng diện tích khu đất.

+ Đất giao thông: Diện tích 188.342m², chiếm 27,34% diện tích toàn khu; trong đó: diện tích quảng trường là 13.519m² chiếm 1,96%, diện tích giao thông là 174.823m² chiếm 25,38%.

+ Đất tôn giáo với diện tích 145m², chiếm 0,02% diện tích toàn khu.

- *Khu công viên trẻ em, khu công viên cây xanh, quảng trường:*

+ Quảng trường: Khu vực nghiên cứu có 3 hình thức quảng trường chính được bố trí tại khu vực trung tâm, gồm: Quảng trường đi bộ; Quảng trường sự kiện và Quảng trường biển.

Các quảng trường đều đảm bảo view nhìn, hướng nhìn cảnh quan đẹp; có tính kết nối với không gian cây xanh và các công trình điểm nhấn lân cận.

+ Khu công viên trẻ em: Tổ chức khu vực vui chơi cho trẻ em ở nhiều độ tuổi với các khu trò chơi trong nhà cũng như ngoài trời đa dạng, kết hợp cùng các khu vực ăn uống, cà phê và nơi tổ chức các hoạt động tập thể, chương trình vào các dịp lễ dành cho thiếu nhi. Các loại hình trò chơi dành cho trẻ em nhằm mục đích khuyến khích trẻ vận động, học tập, tăng tính cộng đồng.

+ Khu công viên cây xanh mặt nước, khu thể dục thể thao: Khu thể dục thể thao kết hợp nằm trong công viên là nơi để mọi người có thể tập luyện, sinh hoạt các câu lạc bộ thể dục thể thao hoặc tổ chức các hoạt động thể thao ngoài trời. Trong khu vực thể dục thể thao, lắp đặt những dụng cụ tập thể dục thể thao đơn giản, thông dụng và thích hợp cho người dân đến sử dụng. Dành không gian riêng cho những hoạt động thể thao yêu cầu sân bãi. Các hạng mục xây dựng gồm: Sân bóng đá mini; sân cầu lông; sân tennis; xà ngang, dụng cụ tập thể dục ngoài trời; Khu vực tập dưỡng sinh.

7.2. Định hướng về không gian quy hoạch:

Trên cơ sở ý tưởng cấu trúc lưu thông, các vấn đề bất cập, hiện trạng và thực tế xây dựng tại khu vực, đề xuất định hướng về phân khu chức năng như sau:

Khu vực bố trí nhà ở chính trang: Lựa chọn khu vực tập trung đông dân cư và dễ dàng tiếp cận với các tuyến đường kết nối với các khu vực chức năng khác ngoài đô thị.

Khu vực bố trí nhà tái định cư: Bố trí tái định cư tại chỗ và tập trung gần các khu nhà ở chính trang cho toàn bộ dân cư giải tỏa trong khu vực quy hoạch. Ưu tiên khu vực trống, dễ triển khai thi công trong đợt đầu, tính toán nhu cầu diện tích vừa đủ để bố trí tại khu vực phía Bắc; loại hình: nhà liền kề.

Khu vực cây xanh công viên: Gồm toàn bộ mặt nước, các phần đất giáp kênh nước và quỹ đất dải ven biển rộng phía Đông để hình thành các khu đất công viên thể dục thể thao, không gian mở, không gian resort mật độ thấp.

Phần mặt nước bố trí phát triển theo hình thái tự nhiên của khu vực quy hoạch và cải tạo mở rộng bao bọc xung quanh các khu vực biệt thự, hình thành nên một khu vực cảnh quan mặt nước hài hòa với cấu trúc đô thị mới được hình thành.

Không gian động: Được bố trí ở trung tâm của đô thị, gồm: Trục đi bộ, quảng trường trung tâm, quảng trường biển các dịch vụ công cộng, khu chăm sóc sức khỏe, khu trải nghiệm được liệu khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao, khu hoạt động đội nhóm...các không gian này hình thành nên trục xương sống chính của cả đô thị và tạo nên sự năng động cho một đô thị biển.

Không gian tĩnh: Được bố trí ngăn cách giữa không gian động và khu dân cư trong khu vực nhằm tạo khoảng không gian riêng cho hai khu vực mang tính chất khác nhau. Bao gồm các khu vực cảnh quan công viên, vườn hoa tạo không gian xanh cho công viên, góp phần tạo lập cảnh quan đẹp cho khu vực.

Khu vực công cộng: xây dựng mới trường liên cấp (mẫu giáo, cấp một, cấp hai), ngoài ra bố trí khu dịch vụ công cộng tại các khu vực dân cư để phục vụ nhu cầu thường nhật của người dân.

Khu vực phía đông khu vực nghiên cứu ưu tiên phát triển cao tầng, tính chất đất du lịch, nghỉ dưỡng.

8. Chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật:

a) Đất ở:

+ Nhà ở chính trang – tái định cư:

- Mật độ xây dựng tối đa: 80%;

- Tầng cao: 1 ÷ 5 tầng.

+ Nhà ở liền kề (liền kề - kết hợp thương mại)

- Mật độ xây dựng tối đa: 80%;

- Tầng cao: 1 ÷ 5 tầng.

+ Nhà ở biệt thự:

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%;

- Tầng cao: 1 ÷ 3 tầng.

b) Đất công trình công cộng, công trình giáo dục, văn hóa:

+ Công trình giáo dục: trường liên cấp (3 cấp học: mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở)

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

- Tầng cao: 1 ÷ 5 tầng.

+ Công trình văn hóa: Nhà văn hóa

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

- Tầng cao: 1 ÷ 5 tầng.

+ Công trình y tế:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

- Tầng cao: 1 ÷ 2 tầng.

c) Đất cây xanh TĐTT, công viên cảnh quan vui chơi giải trí:

- Mật độ xây dựng: 1% ÷ 5%;

- Tầng cao: 1 tầng.

d) Đất thương mại, dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%;

- Tầng cao: 1 ÷ 15 tầng.

e) Đất du lịch:

- Mật độ xây dựng: 30% ÷ 60%;

- Tầng cao: 1 ÷ 15 tầng.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

Thống kê mặt cắt chiều rộng mạng lưới giao thông

TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường (m)			Tổng diện tích (m ²)
					Mặt đường	Via hè	Dải phân cách	
A	Đường chính khu vực	1-1	813	35	21	7 x 2		28.455
B	Đường khu vực		1.530					31.041
		2-2	1.167	21	11	5 x 2		24.507
		3-3	363	18	6	6 x 2		6.534
C	Đường nội bộ		8.036					98.324
		4-4	344	17.5	7.5	5 x 2		6.020
		5-5	7.692	12	6	3 x 2		92.304
D	Đường cảnh quan	6-6	663	36	14	4 x 2	14	23.868
	Bù trừ giao lộ							-6.831
	Tổng		10.379					174.857

Ghi chú: Phần diện tích giao thông chỉ tính trong phạm vi ranh quy hoạch

* Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được:

- Tổng diện tích đất giao thông đường đô thị: 17,49 ha.
- Tỷ lệ đất giao thông là 25,38% so với diện tích ranh.
- Tổng chiều dài đường là 10,379 km, đạt mật độ 15,11 km/km².

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

* Cao độ san nền:

Độ dốc nền thấp nhất: $I_{nền\ min} \geq 0,003$.

Cao độ xây dựng toàn khu vực được khống chế bởi hệ thống cao độ tại các nút giao thông.

Độ dốc dọc đường: $I_{min} = 0,003$, $I_{ngang\ đường} = 0,02$.

Những tuyến đường có độ dốc dọc < 0,002 cần thiết kẻ rãnh rãnh cưa hoặc tạo rãnh biên để đảm bảo thoát nước mưa tốt nhất.

* Thoát nước mưa:

Lựa chọn thiết kế hệ thống thoát nước mưa tách riêng với hệ thống thoát nước thải; hướng thoát chính của khu quy hoạch chủ yếu là thoát ra hệ thống kênh tiêu mới và hiện hữu sau đó theo hệ thống này thoát ra biển.

Chia khu vực thành nhiều lưu vực nhỏ để thoát nước nhanh ra hệ thống mạng lưới kênh tiêu nước cho khu vực, cũng như giảm chiều sâu chôn cống và độ sâu chôn cống.

Mạng lưới thoát nước mưa thiết kế bằng các cống tròn BTCT D400-D1500, các tuyến đường có lòng đường nhỏ hơn 10m cống thoát nước bố trí một bên đường, bên đối diện bố trí hố thu và cống bằng đường D400. Các tuyến đường có lòng đường rộng trên 10m được bố trí cống ở hai bên đường.

Khoảng cách các hố ga thu nước được bố trí với khoảng cách 20-30m.

Các khu vực kênh tiêu bằng đường sử dụng cống hộp (bxh) loại 2mx2m, 2.5mx2m, 2x(2.5x2), 3x(2.5x2) tùy từng vị trí chôn dưới lòng đường để đảm bảo thông liền và thoát nước.

c) Cấp nước:

* Chỉ tiêu cấp nước: Phạm vi cấp nước tính toán cho khu vực đã được quy hoạch với quy mô dân số khoảng 4.999 người, chỉ tiêu cấp nước được áp dụng theo TCXDVN 33-2006 như sau:

Nước sinh hoạt (QSH ngày max)	: 100 l/ng-ngày.
Khách sạn, nhà nghỉ	: 120 l/phòng-ngày.
Nghỉ dưỡng cao cấp	: 250 l/phòng-ngày.
Trường mầm non	: 100 l/cháu-ngày.
Trường học	: 25 l/học sinh-ngày.
Nước dùng để tưới cây	: 3,0 l/m ² .

Cơ quan, công trình công cộng : 2 l/m²-sàn.

Nước thất thoát rò rỉ : 15% tổng nhu cầu dùng nước

Hệ số dùng nước không điều hòa ngày K ngày= 1,2.

Lưu lượng cấp nước chữa cháy q=10 l/s theo TCVN 2622 – 1995, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng 1 lúc là 1 đám cháy.

* Mạng lưới: Hệ thống cấp nước của khu quy hoạch lấy từ đường ống cấp nước hiện hữu D160 trên đường khu vực ở phía Đông khu quy hoạch; Hệ thống cấp nước khu quy hoạch được đấu nối với tuyến ống D160 tại hai vị trí (xem chi tiết trên bản vẽ cấp nước).

d) Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

* Phụ tải điện: Tổng nhu cầu dùng điện là: 16.141 kW.

* Nguồn điện: Nguồn lấy từ đường dây trung thế 22kV dẫn từ trạm 110kV Nghi Xuân. Dùng trụ tiếp địa để hạ ngầm dây trung thế, sau đó dẫn các tuyến cáp trung thế 22kV đi ngầm đến các trạm biến áp 22/0.4kV.

* Lưới điện:

Trạm biến áp: Căn cứ phụ tải tính toán và việc phân tải trên bản vẽ, bố trí 28 trạm biến áp công suất trạm loại 100-160-250-320-400-560-630-750-800-1000-1250-và 1600kVA/22/0,4kV để cung cấp nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch.

Trạm hạ áp sử dụng loại đài sen (1 cột) đặt ngoài trời;

Vị trí đặt trạm: Trạm được đặt trên phần cây xanh để đảm bảo thẩm mỹ cho khu vực quy hoạch. Trạm biến áp có điện áp vào là 22kV và điện áp ra là 0.4kV, bán kính phục vụ của trạm dưới khoảng 300m.

Mạng trung thế: Sử dụng tuyến trung thế 22kV kéo ngầm từ vị trí đấu nối về các trạm biến áp của khu quy hoạch. Tuyến trung thế 22kV đi ngầm được sử dụng dây đồng tiết diện 50÷240mm² luôn trong ống HDPE D105/80 xoắn chịu lực.

Mạng lưới hạ thế: Từ trạm biến áp xây dựng mới các tuyến hạ thế đi ngầm theo các trục đường để cung cấp cho các lô nhà trong khu quy hoạch.

Mạng lưới điện phân phối cho khu quy hoạch được bố trí theo dạng hình tia.

Cáp ngầm hạ thế được luôn trong ống nhựa và chôn trong đất dưới lòng đường và vỉa hè.

Bố trí các tủ phân phối điện tại các công trình công cộng và giữa hai nhà để thuận tiện cho việc cung cấp điện. Mỗi tủ phân phối có thể chứa từ 4 đến 8 đồng hồ điện cung cấp cho 4 đến 8 nhà.

* Mạng lưới chiếu sáng:

Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 08 tủ chiếu sáng lấy điện từ các trạm biến áp T3-320 kVA, T13-560kVA, T15-400kVA, T6-630kVA và T17-400KVA; vị trí đặt tủ gần trạm biến áp.

Lựa chọn phương án thiết kế chiếu sáng ngầm để tăng mỹ quan toàn dự án.

Sử dụng trụ đèn STK cao từ 7m-12m tùy thuộc vào bề rộng của lòng đường. Khoảng cách giữa các đèn từ 25m-40m. Dây dẫn: Sử dụng cáp đồng bọc XLPE/PVC 0,6/1KV luồn trong ống PVC chôn trong đất.

Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led), sử dụng các hệ thống điều khiển chiếu sáng công cộng theo công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng. Để giảm chi phí trả tiền điện, chọn chiếu sáng 2 chế độ, từ 17 giờ đèn sáng toàn bộ 100% & sau 22 giờ đèn chỉ sáng 50% lắp đặt.

e) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

* Chỉ tiêu: Lưu lượng nước thải được lấy bằng 100% nước cấp.

* Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

Cống thoát nước thải sử dụng công HDPE đường kính D300.

Tại các công trình, nhà vệ sinh phải có bể tự hoại để xử lý sơ bộ nước thải trước khi xả vào cống thoát nước thải chung của toàn khu vực quy hoạch để đảm bảo vệ sinh môi trường. Tiến hành nạo vét định kỳ hố ga thoát nước thải.

Độ dốc đối với cống thoát nước thải D300 là 0,33%. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,5m, độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống đặt dưới lòng đường là 0,7m (tính đến đỉnh cống).

Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

* Quản lý chất thải rắn và môi trường đô thị:

Chỉ tiêu xử lý chất thải rắn: 1,3 Kg/người/ngày.

Toàn bộ chất thải rắn được phân loại tại nguồn, thu gom hàng ngày, sau đó chuyển đến khu xử lý tập trung; Tỷ lệ thu gom đạt 100%.

Chất thải rắn phát sinh:

+ Các loại rác như bao bì (giấy, nhựa, thủy tinh), thực phẩm dư thừa,... phát sinh chủ yếu từ quá trình sinh hoạt của người dân trong khu vực. Chất thải rắn sinh hoạt có tải lượng hữu cơ cao, dễ phân hủy và nhanh chóng gây mùi hôi nên phải được thu gom xử lý nhanh chóng.

Hệ thống thu gom:

+ Tại các nơi tập trung đông người, khu dịch vụ, công viên,... bố trí các thùng thu gom rác với cự ly phù hợp để thuận tiện cho việc bỏ rác của người dân, khách du lịch và việc thu gom của Công ty dịch vụ môi trường đô thị.

+ Việc thu gom rác trong các khu dân cư thực hiện theo mô hình xã hội hóa. UBND huyện Nghi Xuân đã có chủ trương chuyển đổi phương tiện, thời gian thu gom, đảm bảo an toàn giao thông, vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị.

+ Rác thải được thu gom, đưa về bãi trung chuyển, phân loại và ép rác. Sau đó được Công ty dịch vụ môi trường vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của Huyện để xử lý.

f) Thông tin liên lạc:

Nguồn thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch sẽ được lấy từ hệ thống thông tin hiện hữu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn xã Xuân Yên và Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh đi ngầm cải tạo trên tuyến đường khu vực.

Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong hệ thống cống bể. Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn để đảm bảo cung cấp dịch vụ viễn thông như thuê bao điện thoại cố định, internet, truyền hình kỹ thuật số... Quy hoạch hạ tầng mạng truyền hình cáp đi chung với hệ thống cống bể ngầm, tủ cáp phân phối của mạng thuê bao cố định để các doanh nghiệp viễn thông và truyền hình cáp triển khai cung cấp dịch vụ trong dự án.

Hệ thống cáp quang được sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của Nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực.

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - Du lịch – Dịch vụ Xuân Yên, tỷ lệ 1/500 đã hoàn thành; các giải pháp nghiên cứu của đồ án đã đáp ứng được mục tiêu và yêu cầu đề ra về các vấn đề chính: Tổ chức được không gian kiến trúc cảnh quan, có khả năng khai thác thuận lợi và hợp lý quỹ đất xây dựng; Tạo được môi trường hoạt động du lịch mới của huyện Nghi Xuân; Tạo được bộ mặt kiến trúc hiện đại, phong phú bền vững, từng bước tạo điều kiện cho huyện Nghi Xuân có kế hoạch thực hiện thu hút đầu tư xây dựng và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

UBND huyện Nghi Xuân kính đề nghị Sở Xây dựng thẩm định và trình UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt đồ án để có căn cứ thực hiện các bước tiếp theo theo quy định hiện hành./.

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hải Nam