

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN NGHI XUÂN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: /UBND-KTHT

Nghi Xuân, ngày tháng 4 năm 2021

V/v báo cáo giải trình một số nội dung đề án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị - dịch vụ - du lịch Xuân Yên, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 và Quy hoạch chi tiết Khu đô thị du lịch Xuân Đan - Xuân Phổ, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500

Kính gửi:

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

Thực hiện nội dung Văn bản số 97/TB-UBND ngày 05/4/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Thông báo Kết luận giao ban Ủy ban nhân dân tỉnh ngày 02 tháng 4 năm 2021; Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân báo cáo, giải trình một số nội dung liên quan đến đề án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị - dịch vụ - du lịch Xuân Yên, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 và Quy hoạch chi tiết Khu đô thị du lịch Xuân Đan - Xuân Phổ, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 cụ thể như sau:

1. Về việc bố trí quy hoạch chia lô các ô đất 5x18m; 5x20m:

Hiện nay, sau khi cầu Cửa Hội bắc qua sông Lam nối 2 tỉnh Nghệ An - Hà Tĩnh được thông xe đã góp phần hoàn thiện tuyến đường bộ ven biển Nghệ An - Hà Tĩnh và cải thiện hệ thống giao thông giữa hai bờ sông Lam, đồng thời trực tiếp thúc đẩy nhanh sự phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của toàn bộ dải ven biển Nghi Xuân, tạo động lực để thu hút dân cư từ các khu vực lân cận đến sinh cơ, lập nghiệp trên địa bàn huyện Nghi Xuân nên nhu cầu về đất ở và nhà ở tại khu vực này đang ngày càng gia tăng.

Các đề án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị - dịch vụ - du lịch Xuân Yên, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 và Quy hoạch chi tiết Khu đô thị du lịch Xuân Đan - Xuân Phổ, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 không chỉ quy hoạch các mẫu nhà liên kế với kích thước chia lô 5x20m, 5x18m mà còn quy hoạch nhiều mẫu nhà với kích thước chia lô khác (nhà liên kế 6x20m, 7x20m; nhà ở biệt thự 15x20m... và các công trình hỗn hợp). Việc bố trí quy hoạch nhiều mẫu nhà có kích thước phong phú, linh hoạt sẽ góp phần mang lại nhiều sự lựa chọn cho người dân với các điều kiện kinh tế khác nhau có cơ hội được tiếp cận dự án, phù hợp với sự đa dạng của phân khúc thị trường bất động sản hiện nay.

Ngoài ra tỷ lệ đất ở và đất hỗn hợp trong cả hai đề án quy hoạch trên đều ở mật độ thấp (23,14% đối với khu đô thị - du lịch Xuân Đan và 31,25% với khu đô thị-dịch vụ-du lịch Xuân Yên). Quỹ đất còn lại chủ yếu bố trí cho các không gian phúc lợi như công trình công cộng, dịch vụ, du lịch, công viên cây

xanh,...Do vậy, đối với các khu vực có tổ chức các nhà liên kế mặt tiền 5m thì người dân vẫn được tiếp cận các không gian phúc lợi công cộng đầy đủ, hợp lý.

2. Về quy mô mặt cắt đường khu nhà ở chỉ rộng 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 3mx2m):

Trong các đồ án đã phân cấp đường giao thông theo từng cấp như đường giao thông đối ngoại, đường giao thông đối nội (đường khu vực, đường phân khu vực và đường nhóm nhà ở). Với kích thước mặt cắt đường 12m là kích thước mặt cắt nhỏ nhất, đây là tuyến đường phục vụ nhóm nhà ở, chủ yếu là đường tiếp cận vào từng nhà có lưu lượng và tốc độ giao thông thấp. Theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình giao thông (QCVN 07-4:2016/BXD), tại mục Mục 2.2, bảng 3 cho phép cấp đường nhóm nhà ở nhỏ nhất là 7m, do vậy với quy mô mặt cắt đường bố trí trong các đồ án quy hoạch là hoàn toàn phù hợp với quy chuẩn hiện hành.

3. Về bố trí khu vực quay xe 12mx12m:

Việc một số nút đường giao thông nội bộ được thiết kế nút vuông kích thước 12x12m được xử lý cục bộ trong đồ án quy hoạch do phương án bố trí diện tích bãi quay xe dạng không phải vòng xuyên được quy định tối thiểu là 12mx12m, nhằm tối đa hóa diện tích sử dụng, đáp ứng yêu cầu tối thiểu diện tích bãi quay xe không phải vòng xuyên (tại mục 2.2 đường đô thị, quy định đối với các phố cụt, theo QCVN 07-4:2016/BXD).

Trên đây là báo cáo, giải trình một số nội dung của đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị - dịch vụ - du lịch Xuân Yên, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 và Quy hoạch chi tiết Khu đô thị du lịch Xuân Đan - Xuân Phổ, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500, Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt các đồ án quy hoạch nêu trên làm cơ sở để Chủ đầu tư triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hải Nam