

Số: 1612/QĐ-UBND

Vũng Áng, ngày 03 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư phường Kỳ Thịnh tại tổ dân phố Trường Sơn, thị xã Kỳ Anh (nay là tổ dân phố Trường Sơn, phường Vũng Áng), tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 24 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 ngày 6 tháng 2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 706/QĐ-TTg ngày 07 tháng 6 năm 2018 về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2035; số 106/QĐ-TTg ngày 26/01/2024 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc đình chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Nghị quyết số 55/NQ-HĐND ngày 16 tháng 12 năm 2021 của HĐND tỉnh về thông qua Đề án Bồi thường, hỗ trợ GPMB tạo quỹ đất thu hút đầu tư tại Khu kinh tế Vũng Áng;

Căn cứ Quyết định số 62/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND tỉnh Quy định một số nội dung về 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 195/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2017 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp, dịch vụ phụ trợ phía Tây Nam đường tránh Quốc lộ 1, Khu kinh tế Vũng Áng, tỷ lệ 1/2000; số 411/QĐ-UBND ngày 17 tháng 02 năm 2022 về việc điều chỉnh cục bộ Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông; số 1869/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2022 về việc điều chỉnh cục bộ Bản đồ quy hoạch mặt bằng sử dụng đất Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp, dịch vụ phụ trợ phía Tây Nam đường tránh Quốc lộ 1, Khu kinh tế Vũng Áng, tỷ lệ 1/2000; số 916/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2025 về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư phường Kỳ Thịnh tại tổ dân phố Trường Sơn, thị xã Kỳ Anh, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ các Văn bản của UBND tỉnh: số 3626/UBND-XD ngày 13 tháng 7 năm 2023 về việc lập quy hoạch các Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Kỳ Anh; số 6834/UBND-KT₁ ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc lập quy hoạch chi tiết khu tái định cư phường Kỳ Thịnh tại tổ dân phố Trường Sơn, thị xã Kỳ Anh, tỷ lệ 1/500; số 7158/UBND-GT₁ ngày 19 tháng 9 năm 2025 về việc đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, thực hiện một số dự án trên địa bàn tỉnh; số 7282/UBND-KT₁ ngày 24 tháng 9 năm 2025 về việc tập trung thực hiện một số nội dung liên quan đến các dự án trọng điểm tại Khu kinh tế Vũng Áng.

Căn cứ Văn bản của các Sở ngành: Xây dựng (Văn bản số 5236/SXD-QHKT₆ ngày 08/10/2025), Nông nghiệp và Môi trường (Văn bản số 5954/SNNMT-QLĐĐ ngày 06/10/2025), Công Thương (Văn bản số 2648/SCT-QLNL ngày 07/10/2025), Khoa học và Công nghệ (Văn bản số 2863/SKHCN-CĐS ngày 07/10/2025), Văn hóa Thể thao và Du lịch (Văn bản số 2637/SVHTTDL-QLVH ngày 08/10/2025), Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh (Văn bản số 3435/BCH-TM ngày 06/10/2025), Công an tỉnh (Văn bản số 3544/CAT-ANKT ngày 08/10/2025), Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh (Văn bản số 1931/KKT-THXD ngày 06/5/2025) về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư phường Kỳ Thịnh tại tổ dân phố Trường Sơn, thị xã Kỳ Anh (nay là tổ dân phố Trường Sơn, phường Vũng Áng), tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 19-TB/ĐU ngày 24/9/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy phường;

Xét đề nghị của Ban QLDA đầu tư xây dựng công trình Giao thông và Phát triển đô thị tỉnh tại Tờ trình số 726/TTr-BGTĐT ngày 28/10/2025; Thông báo kết

qua thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư phường Kỳ Thịnh tại tổ dân phố Trường Sơn, thị xã Kỳ Anh (nay là tổ dân phố Trường Sơn, phường Vũng Áng), tỷ lệ 1/500; số 01/TB-HĐTĐ ngày 03/11/2025 của Hội đồng thẩm định Quy hoạch; Báo cáo kết quả thẩm định số 86/BC-KT,HT&ĐT ngày 03/11/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư phường Kỳ Thịnh tại tổ dân phố Trường Sơn, thị xã Kỳ Anh (nay là tổ dân phố Trường Sơn, phường Vũng Áng).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư phường Kỳ Thịnh tại tổ dân phố Trường Sơn, thị xã Kỳ Anh (nay là tổ dân phố Trường Sơn, phường Vũng Áng) với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư phường Kỳ Thịnh tại tổ dân phố Trường Sơn, thị xã Kỳ Anh (nay là tổ dân phố Trường Sơn, phường Vũng Áng), tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban QLDA đầu tư xây dựng công trình Giao thông và Phát triển đô thị tỉnh.

3. Đơn vị tư vấn: Liên danh Viện Quy hoạch - Kiến trúc Xây dựng Hà Tĩnh - Công ty Cổ phần tư vấn và xây dựng Đại Phú Hưng.

4. Thành phần hồ sơ:

TT	Tên bản vẽ	Ký hiệu	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và 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-02A	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	QH-02B	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-03A	1/500
5	Bản đồ quy hoạch chia lô	QH-03B	1/500
6	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	QH-04	1/500
7	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH-05	1/500
8	Bản đồ quy hoạch Chuẩn bị kỹ thuật	QH-06	1/500
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng	QH-07	1/500

TT	Tên bản vẽ	Ký hiệu	Tỷ lệ
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước	QH-08	1/500
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn	QH-09	1/500
12	Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động	QH-10	1/500
13	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-11	1/500
14	Thiết kế đô thị	QH-12	

5. Vị trí, quy mô, ranh giới quy hoạch

a) Vị trí: Tổ dân phố Trường Sơn, phường Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh.

b) Quy mô: Diện tích lập quy hoạch 246,68ha.

c) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp đất dịch vụ hỗn hợp và cây xanh;
- Phía Nam giáp đất dự trữ và cây xanh;
- Phía Đông giáp đất dự trữ và công nghiệp;
- Phía Tây giáp đất dự trữ và công nghiệp.

6. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

a) Tính chất: Là khu vực đất ở và các khu chức năng phụ trợ với hệ thống hạ tầng đồng bộ, đáp ứng nhu cầu tái định cư các dự án trên địa bàn phường Vũng Áng và khu vực lân cận.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp, dịch vụ phụ trợ phía Tây Nam đường tránh Quốc lộ 1, Khu Kinh tế Vũng Áng, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

- Làm cơ sở để đầu tư xây dựng đồng bộ và hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn phường Vũng Áng và khu vực lân cận, đáp ứng nhu cầu đất ở của người dân; quản lý xây dựng theo quy hoạch.

7. Quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)
----	-----------------------	-----------------------------	-----------	----------------------	---------------------------	------------------------

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)
1	Đất nhà ở	674.058,8	27,32	80,0	5,0	4,0
2	Đất văn hóa	17.540,7	0,71	30,0	2,0	0,6
3	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	77.631,4	3,15	40,0	3,0	1,2
4	Đất thể dục thể thao	27.581,3	1,12	5,0	1,0	0,1
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	56.821,5	2,30	5,0	1,0	0,1
6	Đất cây xanh chuyên dụng	480.015,9	19,46	5,0	1,0	0,1
7	Đất thương mại	70.944,8	2,88	50,0	5,0	2,5
8	Đất CTSX công nghiệp, TTCN, kho tàng	169.165,0	6,86	60,0	9,0	5,4
9	Đất công trình dịch vụ	24.625,6	1,00	35,0	7,0	2,5
10	Đất bãi đỗ xe	22.243,9	0,90			
11	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	105.227,1	4,27			
12	Mặt nước	213.821,0	8,67			
13	Đất khác (đất di tích, tôn giáo, nhà thờ họ)	8.062,7	0,33	70,0	2,0	1,4
14	Đất giao thông	519.105,8	21,03			
Tổng		2.466.845,5	100,00			

b) Quy hoạch đất ở:

TT	Tổ dân phố	Nhu cầu bố trí đất ở (lô đất)			Nhà thờ hộ	Quy hoạch diện tích đất ở (m ²)				
						Hộ gốc				Dự phòng
		Tổng số	Hộ gốc	Dự phòng	180- 200 (m2)	180	200	300	400	180
I	Đất nhà ở TĐC	1.435	1.131	304	30	237	217	407	270	304
1	Cảnh Trường	448	349	99	7	64	71	130	84	99
2	Trường Phú	418	327	91	13	54	66	121	86	91
3	Trường Yên	339	260	79	10	80	40	84	56	79
4	Trường Sơn	230	195	35	-	39	40	72	44	35
II	Đất nhà ở dự trữ phát triển	1.044	-	-	-	169	417	295	163	-
Tổng cộng		2.479	1.131	304	30	406	634	702	433	304

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

TT	Loại đường	Mặt cắt	Mặt đường (m)	Via hè (m)	Giải phân cách (m)	Tổng bề rộng (m)
1	Đường trục chính đô thị	MC 1-1	34,5	15,0	11,0	60,50
2	Đường liên khu vực	MC 2-2	15,0	15,0	-	30,00
		MC 3-3	15,0	12,0	-	27,00
3	Đường chính khu vực	MC 4-4	11,25	12,0	-	23,25
		MC 5-5	11,50	10,0	-	21,50
		MC 6-6	9,0	9,0	-	18,00
4	Đường khu vực	MC 7-7	7,5	8,0	-	15,50
5	Đường phân khu vực	MC 8-8	7,5	6,0	-	13,50

b) Cấp nước

- Nguồn nước: Đầu nối cấp nước với đường ống cấp nước từ đường ống D200 ở phía Bắc đường QL 1 cách khu quy hoạch khoảng 500m.
- Mạng lưới:

+ Mạng lưới cấp nước phân phối được thiết kế mạng cành cây mạch vòng kết hợp. Các tuyến ống cấp nước được chôn ngầm, khi đường ống đi qua đường, được luồn qua các ống thép chịu lực.

+ Hệ thống chữa cháy được sử dụng chung với đường ống cấp nước sinh hoạt.

+ Tại những điểm đầu nối đường ống phức tạp, bố trí các hố van chặn tuyến để dự phòng cho trường hợp sửa chữa khi có sự cố.

- Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,50m, ống qua đường xe chạy độ sâu chôn ống không được nhỏ hơn 0,7m.

- Các tuyến ống phải đi phía trước nhà và có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước.

c) Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, thoát riêng với hệ thống thoát nước thải, hoạt động theo chế độ tự chảy.

- Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, khu vực quy hoạch được phân chia thành các lưu vực nhỏ đảm bảo thu và thoát nước thuận lợi.

- Nước mưa được thu gom thông qua hệ thống các tuyến mương rồi thoát ra các kênh, khe suối hiện có.

d) Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Giải pháp thu gom xử lý nước thải:

+ Tất cả các công trình đều phải có bể tự hoại hợp quy cách. Nước thải được thu gom từ các công trình sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải chung sau đó thoát về trạm xử lý tập trung của khu vực.

+ Chiều sâu chôn cống đảm bảo tối thiểu 0,7m và tối đa khoảng 4m tính tới đỉnh cống.

+ Trạm xử lý nước thải: Công suất xử lý lấy bằng 100% lượng cấp nước sinh hoạt. Công trình XLNT bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi.

- Chất thải rắn sinh hoạt: Phân loại tại nguồn thành 3 loại gồm chất thải rắn có khả năng tái chế, chất thải rắn dễ phân huỷ, chất thải rắn khó phân huỷ và không có khả năng tái chế. Bố trí các thùng thu gom CTR có nắp đậy tại các khu vực phát sinh nguồn CTR sau đó được thu gom chuyển đến khu xử lý CTR của khu vực.

e) Cấp điện

- Nguồn điện: Di dời đường dây trung thế 35kV ra khỏi khu quy hoạch, bố trí đường dây trung thế xây dựng mới theo phương án đi nổi và xây dựng mới tuyến 35kV từ trục chính đến cấp điện cho khu quy hoạch. Điểm đầu nối cấp nguồn 35kV là tại vị trí cột số 116, đường dây 372 E18.5 đi dọc đường QL1 cạnh khu quy hoạch.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 35/0,4kV cấp điện cho khu quy hoạch.

- Toàn bộ lưới điện xây dựng mới, dự kiến được đi trên cột bê tông ly tâm dọc một bên trục đường giao thông (đồng bộ với phương án cấp điện trong khu vực), khoảng cách các cột đảm bảo độ võng cáp và lực kéo theo yêu cầu điện lực.

- Xây dựng mới tuyến chiếu sáng đường giao thông, sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DASTA/PVC luồn ống nhựa chịu lực đi trong hào cáp ngầm, đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led 120-150W, lắp đặt trên cột thép mạ kẽm nhúng nóng.

g) Thông tin liên lạc

- Cáp mạng được đi trên không trên cột điện bê tông ly tâm của hệ thống điện sinh hoạt.

- 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 kỹ thuật giai đoạn này đã thiết kế, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Đề nghị Ban QLDA đầu tư xây dựng công trình Giao thông và Phát triển đô thị tỉnh:

- Phối hợp, thực hiện ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt; tổ chức cắm mốc ranh giới, công bố công khai và bàn giao hồ sơ được duyệt thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai theo đúng quy định hiện hành.

- Báo cáo cấp có thẩm quyền về phương án đầu tư hạ tầng tái định cư nhằm kịp thời phục vụ công tác giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm trên địa bàn.

2. Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị theo chức năng, nhiệm vụ theo dõi, tham mưu triển khai thực hiện theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Chánh Văn phòng HĐND-UBND phường; Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Văn hóa - Xã hội; Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng công trình Giao thông và Phát triển đô thị tỉnh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Sở Xây dựng (để b/c);
- Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh;
- Thường trực ĐU, HĐND phường;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Lưu: VT, KT, HT & ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thế Anh