

Số: /QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái Thiên Cầm tại thị trấn Thiên Cầm, huyện Cẩm Xuyên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ ban hành về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;*

*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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Thiên Cầm và vùng phụ cận, huyện Cẩm Xuyên, tỷ lệ 1/5000;*

*Căn cứ Quyết định số 4230/QĐ-UBND ngày 14/12/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch sinh thái Thiên Cầm tại thị trấn Thiên Cầm, huyện Cẩm Xuyên; tỷ lệ 1/500;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản số 465/BC-XD ngày 07/12/2021 (trên cơ sở đề xuất của UBND huyện Cẩm Xuyên tại Tờ trình số 3475/TTr-UBND ngày 01/11/2021, Văn bản số 3924/UBND-KT&HT ngày 06/12/2021).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái Thiên Cầm tại thị trấn Thiên Cầm, huyện Cẩm Xuyên với các nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái Thiên Cầm tại thị trấn Thiên Cầm, huyện Cẩm Xuyên.

**2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** UBND huyện Cẩm Xuyên.

**3. Nhà thầu khảo sát địa hình:** Công ty Cổ phần MB VIETTIN.

**4. Nhà thầu tư vấn lập Quy hoạch:** Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế ADA và cộng sự.

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

5.1. Vị trí: Tại thị trấn Thiên Cầm, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

5.2. Quy mô: 184,3 ha.

5.3. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp hành lang bãi biển Thiên Cầm;
- Phía Nam giáp hành lang quốc lộ 15B;
- Phía Đông giáp núi Cẩm Sơn;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng xóm Song Yên và đất lâm nghiệp.

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

6.1. Tính chất: Là khu ở dân cư của đô thị, khu du lịch, cây xanh thể dục thể thao, vui chơi giải trí với kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với quy hoạch chung đô thị.

6.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Thiên Cầm và vùng phụ cận, huyện Cẩm Xuyên, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 26/3/2020.

- Xác định quỹ đất cụ thể để xây dựng các công trình công cộng và quỹ đất ở mới cho đô thị thị trấn Thiên Cầm.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Làm cơ sở để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phát triển đô thị theo quy định.

## 7. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
1	Đất công cộng	107.498,0	5,83	1÷3	40	1,2
2	Đất cây xanh, TĐTT (Bao gồm sân golf, mặt nước)	797.637,0	43,28	1	5	0,05
3	Đất nhóm nhà ở	294.929,0	16,00			
3.1	Đất ở nhóm nhà ở liền kề	214.467,0	11,64	5	100	5
3.2	Đất ở nhóm nhà ở biệt thự	80.462,0	4,37	3	85	2,6
4	Đất thương mại dịch vụ	138.082,0	7,49	3÷20	70	7
5	Đất giao thông và đầu mối hạ tầng kỹ thuật	504.791,0	27,39			
5.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	9559,0	0,52	2	60	1,2
5.2	Bãi đỗ xe	30.479,0	1,65	1	5	0,05
5.3	Giao thông đối nội	349.844,0	18,98			
5.4	Giao thông đối ngoại	114.909,0	6,24			
	<b>TỔNG</b>	<b>1.842.937,0</b>	<b>100,00</b>			

## 8. Bố cục quy hoạch

- Khu khách sạn Resort nghỉ dưỡng, các công trình công cộng, vui chơi giải trí bố trí ở phía Đông Bắc khu Quy hoạch.

- Khu dân cư đô thị bố trí ở phía Tây Bắc, Tây Nam, Nam và Đông Nam khu quy hoạch.

- Khu sân Golf bố trí tại vị trí giữa khu quy hoạch.

## 9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### 9.1. Quy hoạch Giao thông.

Cốt không chế mạng lưới đường theo bản vẽ quy hoạch. Quy hoạch hệ thống giao thông tổng hợp theo bảng sau:

Stt	Mặt cắt	Chiều rộng mặt cắt ngang (m)			
		Mặt đường (m)	Hè đường (m)	Phân cách (m)	Nền đường (m)
1	1-1	2x11	5+5÷7	10	42,0÷44,0
2	2-2	2x9,5	5+14	3	41,0
3	3-3	2x10,5	4+4	3	32,0
4	4-4	2x7	5+5	3	27,0
5	5-5	2x7	4+4	2	24,0
6	6-6	2x7	5+5	0	24,0
7	7-7	10,5	4,75+4,75	0	20,0
8	8-8	11,0	4+4	0	19,0
9	9A-9A	9,0	4+4	0	17,0
10	9B-9B	9,0	4÷5+4÷5	0	17,0÷19,0

Stt	Mặt cắt	Chiều rộng mặt cắt ngang (m)			
		Mặt đường (m)	Hè đường (m)	Phân cách (m)	Nền đường (m)
11	10A-10A	9,0	3+3	0	15,0
12	10B-10B	7,0	4+4	0	15,0
13	11A-11A	7,0	3÷4+3÷4	0	13,0÷15,0
14	11B-11B	7,0	3+3	0	13,0

### 9.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cao độ san nền từ +3,50m đến +6,30m, hướng san nền từ Tây Nam sang Đông Bắc.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thoát theo nguyên tắc tự chảy; hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với nước thải. Nước mưa sau khi thu vào các hố ga, nước mưa được thu gom qua hệ thống cống D600, D800, D1000, D1200, D1500, D2000 rồi thoát ra các cửa xả ra biển.

### 9.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ mạng lưới cấp nước theo quy hoạch chung.

- Mạng lưới cấp nước: Từ điểm đầu nối, nước được dẫn theo đường ống D200, rẽ nhánh theo các đường ống phân phối D160, D110, D50 dọc theo các tuyến đường đến các nơi có nhu cầu dùng nước.

- Cấp nước chữa cháy: Các họng chữa cháy bố trí trên các đường ống có đường kính  $\geq$  D110, tại các nút, tuyến giao thông để thuận tiện cho xe lấy nước để chữa cháy.

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

- Mạng lưới thoát nước thải: Nước thải tự chảy, tách biệt với hệ thống thoát nước mưa; nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, thu gom bằng hệ thống đường ống thoát nước thải chạy dọc các tuyến phố về các trạm xử lý nước thải của khu quy hoạch và được dẫn về Khu xử lý nước thải tập trung theo đồ án quy hoạch chung thị trấn Thiên Cẩm.

- Vệ sinh môi trường: chất thải rắn sẽ được phân loại ngay từ nơi thải ra, sau đó được thu gom bằng hệ thống thu gom chất thải rắn. CTR sau khi thu gom chuyển đến khu xử lý CTR tập trung.

### 9.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng

- Nguồn điện: Nguồn điện cung cấp cho khu đất quy hoạch từ lưới điện trong khu vực.

- Xây dựng 18 Trạm biến áp cho từng khu vực dự án; xây dựng mạng lưới điện chiếu sáng đường phố, chiếu sáng công cộng, cấp điện sinh hoạt đến từng hạng mục công trình của dự án.

- Lưới điện sinh hoạt, kinh doanh, chiếu sáng: Toàn bộ mạng lưới đường dây cấp điện sẽ được bố trí ngầm dưới đất để đảm bảo mỹ quan khu vực.

### 9.6. Quy hoạch thông tin, liên lạc

Tuyến cáp thông tin liên lạc được đầu nối từ hệ thống cáp khu vực, từ đây sẽ xây dựng tuyến cáp ngầm mới cấp đến cho khu vực dự án, phục vụ nhu cầu phát sinh trong tương lai.

### 9.7. Đánh giá môi trường chiến lược.

- Giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn: Trồng cây xanh và bảo vệ hệ thống mặt nước: Điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí. Các tuyến đường giao thông chính trong khu vực trồng cây xanh nhằm hạn chế bụi và tiếng ồn.

- Đối với môi trường nước: Thực hiện xử lý nước thải phát sinh theo từng khu chức năng. Sau khi xử lý sơ bộ tại các khu vực phát sinh, nước thải thoát ra hệ thống cống thu gom chung và đưa về trạm xử lý theo quy hoạch, xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định rồi thoát ra môi trường.

- Đối với môi trường đất: Sử dụng các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn. Bố trí các thùng đựng rác công cộng và vận chuyển đến bãi rác tập trung thường xuyên nhằm hạn chế tối đa ô nhiễm đến môi trường đất.

### **Điều 2.** Giao các Sở, ngành, địa phương và các đơn vị liên quan

1. Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Xuyên: Chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được phê duyệt; tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch; thực hiện cắm mốc giới quy hoạch theo đồ án quy hoạch được duyệt.

2. Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Xuyên, UBND thị trấn Thiên Cẩm thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai; tổ chức tuyên truyền vận động các cơ quan, đơn vị và nhân dân trên địa bàn tham gia quản lý và bảo vệ quy hoạch.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công thương, Giao thông vận tải, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Cẩm Xuyên; Chủ tịch UBND thị trấn Thiên Cẩm và Thủ trưởng các tổ chức, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Trung tâm CB-TH;
- Lưu: VT, XD<sub>1</sub>.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Võ Trọng Hải**