

Số: 2927/QĐ - UBND

Hà Tĩnh, ngày 30 tháng 8 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết khu đô thị hai bên QL8C,  
thị trấn Thiên Cẩm, huyện Cẩm Xuyên, tỷ lệ 1/500**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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;

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 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh ban hành quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Thực hiện Văn bản số 2800/UBND-XD<sub>1</sub> ngày 06/5/2019 của UBND tỉnh về việc quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị hai bên Quốc lộ 8C tại thị trấn Thiên Cẩm;

Xét đề nghị của UBND huyện Cẩm Xuyên tại Tờ trình số 1543/TTr-UBND ngày 03/7/2019; Báo cáo thẩm định và đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản số 529/SXD-KTQH ngày 19/8/2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết khu đô thị hai bên QL8C, thị trấn Thiên Cẩm, huyện Cẩm Xuyên, tỷ lệ 1/500, với các nội dung sau:**

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết khu đô thị hai bên QL8C, thị trấn Thiên Cẩm, huyện Cẩm Xuyên, tỷ lệ 1/500.

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

3. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu, lập quy hoạch

a) Vị trí: Thị trấn Thiên Cẩm, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

b) Ranh giới:

+ Phía Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp hiện trạng.

+ Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng.

+ Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng.

+ Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp hiện trạng.

c) Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 48,3ha.

(Quy mô diện tích sẽ được xác định cụ thể, chính xác trong quá trình khảo sát, lập đồ án quy hoạch để phù hợp với thực tế).

#### 4. Mục tiêu

- Cụ thể hóa quy hoạch chung thị trấn Thiên Cầm và vùng phụ cận.

- Xây dựng khu đô thị có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, với không gian sống sinh thái, cao cấp, kết hợp với không gian du lịch cảnh quan, văn hóa, tâm linh các vùng phụ cận, phù hợp với cảnh quan, môi trường trong khu vực, kết nối thuận lợi với khu vực xung quanh và hỗ trợ dịch chuyển dân cư từ các khu vực cũ đến các khu ở mới.

- Phát triển quỹ đất ở đô thị, đáp ứng nhu cầu của người dân, góp phần phát triển kinh tế - xã hội khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý để lập hồ sơ, tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

#### 5. Tính chất

Là khu đô thị mới gắn với khu vực hành chính, thương mại và dịch vụ du lịch được quy hoạch đồng bộ gắn kết hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực. Là điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan của thị trấn Thiên Cầm.

#### 6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng khu ở, phù hợp với điều kiện thực tế tại khu vực.

##### a) Về sử dụng đất:

- Đất công trình công cộng đô thị: 7,0% ÷ 10%;

- Đất ở đô thị: 25% ÷ 30%;

- Đất cơ quan hành chính: 5,0% ÷ 10%;

- Đất cây xanh, công viên - thể dục thể thao: 15% ÷ 18%;

- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: ≤1,0%;

- Đất giao thông: 25% ÷ 35%;

- Đất dịch vụ, thương mại hỗn hợp: 4,0% ÷ 6,0%;

- Đất trường học: 1,0% ÷ 3,0%

b) Hạ tầng kỹ thuật: Các chỉ tiêu về cấp điện, cấp nước, thoát nước và hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu được nghiên cứu, tính toán cụ thể trong quá trình khảo sát, lập đồ án quy hoạch, đảm bảo hài hòa với kiến trúc cảnh quan, kết nối đồng bộ với hạ tầng chung của khu vực, phù hợp với các quy hoạch liên quan, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành).

#### 7. Yêu cầu nội dung lập quy hoạch:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch

chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất.

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có); mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm).

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật.

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng.

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cho khu vực quy hoạch.

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

8. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch

a) Thành phần bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.



- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có).
- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

b) Thuyết minh

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị.

d) Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

e) Phụ lục kèm theo.

g) Đĩa CD lưu toàn bộ hồ sơ.

9. Kinh phí: UBND huyện Cẩm Xuyên phối hợp với nhà tài trợ để đảm bảo về kinh phí tổ chức triển khai thực hiện.

10. Tiến độ thực hiện: Không quá 06 tháng kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Chánh Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện Cẩm Xuyên; Chủ tịch UBND thị trấn Thiên Cẩm và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PVP;
- Trung tâm TT-CB-TH;
- Lưu: VT, XD<sub>1</sub>.



**Trần Tiến Hưng**