

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 500 /QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 18 tháng 02 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng Khu thương mại, du lịch, dịch vụ tổng hợp Nam Cẩm xuyên, huyện Cẩm Xuyên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 21/6/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19/6/2009;

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

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng; 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 đô thị;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng số QCVN 01:2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng; Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng quy định nội dung thể hiện bản vẽ trong nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 22/02/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán khảo sát địa hình, quy hoạch phân khu xây dựng Khu thương mại, du lịch, dịch vụ tổng hợp Nam Cẩm xuyên, tại xã Cẩm Trung và xã Cẩm Minh, huyện Cẩm Xuyên (Tỷ lệ 1/2.000);

Xét đề nghị của UBND huyện Cẩm Xuyên tại Tờ trình số 130/TTr-UBND ngày 21/12/2012 về việc thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng Khu thương mại, du lịch, dịch vụ tổng hợp Nam Cẩm xuyên, tại xã Cẩm Trung và xã Cẩm Minh huyện Cẩm Xuyên; Văn bản số 07/VQH-DA ngày 04/02/2013 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc xây dựng Hà Tĩnh về việc chậm tiến độ lập quy hoạch phân khu xây dựng Khu thương mại, du lịch, dịch vụ tổng hợp Nam Cẩm Xuyên;

Theo báo cáo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại văn bản số 06/SXD-KTQH ngày 21/01/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) xây dựng Khu thương mại, du lịch, dịch vụ tổng hợp Nam Cẩm Xuyên tại xã Cẩm Trung và

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) xây dựng Khu thương mại, du lịch, dịch vụ tổng hợp Nam Cẩm Xuyên.

2. Chủ đầu tư: UBND huyện Cẩm Xuyên.

3. Nhà thầu khảo sát lập quy hoạch: Viện Quy hoạch- kiến trúc xây dựng Hà Tĩnh.

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

a) Vị trí: Tại xã Cẩm Trung và xã Cẩm Minh, huyện Cẩm Xuyên.

b) Quy mô: Diện tích quy hoạch: 279ha.

c) Phạm vi, ranh giới quy hoạch:

- Phía Bắc giáp: Núi Voi và sông Rác;

- Phía Nam giáp: Tuyến đường điện 35KV;

- Phía Đông giáp: Núi Voi;

- Phía Tây giáp: Tuyến đường điện 35KV.

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

a) Tính chất: Là khu thương mại, du lịch, dịch vụ tổng hợp.

b) Mục tiêu:

- Xây dựng khu thương mại, du lịch, dịch vụ tổng hợp khang trang, hiện đại, thân thiện với môi trường, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, là khu du lịch, thương mại, dịch vụ phát triển phía Nam huyện Cẩm Xuyên.

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

6. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Cơ cấu đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất thương mại, dịch vụ đô thị đa chức năng	46,87	16,80
2	Đất thương mại dịch vụ	50,54	18,11
3	Đất dịch vụ thương mại quy mô nhỏ	43,36	15,54
4	Nhà ở đô thị	15,83	5,67
5	Bãi đỗ xe trung tâm	2,70	0,97
6	Cây xanh cảnh quan	14,34	5,14
7	Diện tích mặt nước	40,50	14,52
8	Đất bãi cát ven sông	6,22	2,23
9	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1,05	0,38
8	Diện tích giao thông	57,59	20,64
	Tổng	279,00	100,00

7. Bố cục quy hoạch

a) Khu phía Tây sông Rác (Khu A)

Với địa hình bằng phẳng, gần các khu dân cư cũ, tổ chức các tuyến giao thông vuông góc với Quốc lộ 1A, đường gom, đường ven sông, khai thác tối đa các lợi thế về cảnh quan, góc nhìn cho từng ô đất. Tại khu vực này bố trí các công trình thương mại dịch vụ quy mô vừa, xen kẽ các khu đất ở nhà song lập và nhà biệt thự.

b) Khu phía Đông sông Rác (Khu B)

Khu vực này bố trí các khu du lịch, thương mại, dịch vụ quy mô lớn và vừa. Những công trình quy mô càng lớn đặt về phía sông. Bố trí tuyến kênh để thoát nước mặt từ núi Voi với khoảng lưu không rộng để làm trục không gian cảnh quan liên kết với khu vực bên kia sông.

c) Khu phía Nam

Khu vực với quỹ đất hẹp, kéo dài dọc Quốc lộ 1A (AH1) bao gồm phía Đông và phía Tây sông Rác. Tổ chức đường gom đi sâu vào khu vực, bố trí các công trình du lịch, dịch vụ quy mô nhỏ.

d) Khu vực xung quanh bờ đê

Giữ khoảng lùi 5m từ mặt đê, kê phía bờ sông để đảm bảo an toàn.

e) Khu vực dân cư

Tổ chức các khu dân cư ở khu vực đất ở chia lô bằng các dạng nhà biệt thự, song lập, chia lô với diện tích từ 150m² đến 400m².

8. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

a) Đất thương mại, dịch vụ đô thị đa chức năng (A):

- Diện tích: 46,87 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao: 2 - 16 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 0,8 - 6,4 lần.

b) Đất dịch vụ thương mại (B):

- Diện tích: 50,54 ha.
- Mật độ xây dựng: 30 - 40%.
- Tầng cao: 7 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 2,1 - 2,8 lần.

c) Đất dịch vụ thương mại quy mô nhỏ (C):

- Diện tích: 43,36 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa: 30%.
- Tầng cao: 4 - 16 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 - 4,8 lần.

d) Đất ở (D):

- Diện tích: 15,83 ha.
- Mật độ xây dựng: 50 - 100%.
- Tầng cao: 4 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 2,0 - 4,0 lần.

a) Giao thông (Bản đồ QH-06).

Quy hoạch hệ thống giao thông được bố trí theo bảng sau:

TT	Mặt cắt	Chiều rộng mặt cắt ngang (m)			
		Lòng đường (m)	Hệ đường (m)	Giải phân cách (m)	Lộ giới (m)
1	1A - 1A	14,0x2	6x4	16+(6x2)	80,0
2	1B - 1B	10,5+14	(6,0+3,0)x2	12,0	54,5,0
3	1C - 1C	10,5x4	(3,0x3)+6	12,0	51,0
4	2 - 2	21,0	10,0x2	0	41,0
5	2B - 2B	10,5x2	6,0x2	12	44,0
6	3 - 3	14,0	6,0x2	0	26,0
7	4 - 4	10,5	6,0x2	0	22,5
8	4B - 4B	10,5	6,0x2	0	22,5
9	5 - 5	10,5	4,5x2	0	21,5
10	6 - 6	10,5	4,5x2	0	19,5
11	7 - 7	7,0	3,5x2	0	14,0
12	8 - 8	6,0	0	0	L

* Chi giới xây dựng được quy định như sau:

- Đối với các công trình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự chi giới xây dựng là 5,0m.

- Đối với công trình công cộng và chung cư:

+ Chi giới xây dựng tuyến đường mặt cắt 2-2 là 15,0 m.

+ Chi giới xây dựng tuyến đường mặt cắt 1A-1A, 1B-1B, 1C-1C, 2B-2B, 4B-4B là 10,0m.

+ Chi giới xây dựng tuyến đường mặt cắt 3-3; 4-4; 4B-4B; 5-5; 6-6; 7-7 là 5,0m.

+ Chi giới xây dựng tuyến đường mặt cắt 8-8 phụ thuộc vào mái taluy đường đê nhưng tối thiểu là 15,0m.

* Công trình phục vụ giao thông:

- Bãi đỗ xe:

Xây dựng bãi đỗ xe tập trung tại khu vực tổ hợp dịch vụ du lịch, các không gian công cộng.

- Cầu cống:

+ Xây dựng thêm một cầu mới để giảm tải sự lưu thông liên khu vực của trục đường Quốc lộ 1A.

+ Xây dựng cống qua các tuyến giao thông có khe suối chảy qua, vị trí có kênh, mương thủy lợi trong khu vực

- Giao thông đường thủy

Đề ra các biện pháp để ngăn chặn việc khai thác cát, vận chuyển các vật liệu xây dựng ảnh hưởng đến môi trường.

b) Chuẩn bị kỹ thuật - San nền và thoát nước mưa (Bản đồ Qh-07).

- San nền: Cao độ san nền không chế cho khu vực thiết kế từ cao trình

- Thoát nước mặt.

+ Hệ thống: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng, đi ngầm.

+ Hướng thoát: Chia thành 2 lưu vực, nước mưa thu gom theo các cống thoát nước trên các tuyến đường sau đó đổ ra hồ qua các cửa xả.

* Lưu vực 1: Khu vực phía Tây, nước mưa từ các lỗ đất tự chảy vào hệ thống thoát nước theo dọc trục đường giao thông, thoát ra sông Rác bằng cửa xả dọc theo bờ sông.

* Lưu vực 2: Khu vực phía Đông, nước mưa từ các lỗ đất tự chảy vào hệ thống mương rãnh chính đặt trên vỉa hè chạy theo dọc trục đường giao thông, sau đó thoát ra sông Rác theo các cửa xả bờ trí dọc theo bờ sông.

+ Hệ thống mạng lưới: Sử dụng kết cấu rãnh B500, B600, B800 và mương hở B2000.

+ Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác: Tiến hành kè bờ sông, bờ đê và những giải pháp chống sạt lở trong phạm vi lập quy hoạch.

c. Cấp điện (QH-08).

- Nguồn điện:

+ Căn cứ theo quy hoạch chung cấp điện của điện lực Hà Tĩnh đến năm 2025, điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ trạm 110KV Thạch Linh hoặc lấy từ trạm 110KV Kỳ Anh.

+ Vị trí tuyến đường dây 22kV từ trạm 110kV Thạch Linh chạy dọc theo Quốc Lộ 1A rẽ nhánh đi đường 19-5.

- Lưới điện:

+ Lưới 22KV

* Mạng lưới 22kV cấp điện cho khu vực bố trí đi ngầm.

* Đối với đường dây qua đường dùng đường dây cáp ngầm luôn trong ống thép.

+ Trạm biến áp 22/0,4kV

Các trạm biến áp 22/0,4kV dựng trạm 1 cột, trạm kín hoặc trạm ki ốt trọn bộ. Các trạm biến áp dựng loại 3 pha với máy có công suất 160kVA, 250kVA, 560kVA, 800 kVA, 1000 kVA...

+ Lưới hạ thế 0,4KV

* Các tuyến hạ áp 0,4kV xây dựng mới bố trí các tuyến 0,4 kV đáp ứng nhu cầu dùng điện. Toàn bộ mạng lưới 0,4kV bố trí đi ngầm, tại các vị trí đầu nối bố trí các tủ đo lường cấp cho các khu vực. Đường dây 0,4kV sử dụng cáp ngầm đai thép:

* Đối với đường trục chính: CU/XLPE/DSTA/PVC(4X120) mm².

* Đối với đường rẽ nhánh: CU/XLPE/DSTA/PVC(4X70) mm².

+ Lưới chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng của toàn khu vực được bố trí như sau:

* Đối với trục đường chính có dải phân cách ở giữa, tuyến chiếu sáng bố trí đi trên dải phân cách dùng loại đèn trang trí CH -05. Đường dây chiếu sáng bố trí đi ngầm dùng cáp ngầm đai thép XLPE(3x25+1x16)mm². Nguồn cấp cho tuyến chiếu sáng lấy từ 2 trạm biến áp công suất 75kVA.

* Bóng cao áp sử dụng bóng đèn Hermer công suất 150W và đèn

d) Cấp nước (QH-09).

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nước ngầm. Giai đoạn sau nguồn nước cấp từ Nhà máy cấp nước sinh hoạt huyện Cẩm Xuyên (nước mặt lấy từ hồ Sông Rác).

- Mạng lưới cấp:

+ Cấp nước sinh hoạt:

* Mạng lưới cấp nước phân phối tổ chức thành một số mạch vòng khép kín và mạng đường ống cụt (mạng dạng cành cây). Ống cấp nước bố trí dưới vỉa hè với độ sâu chôn ống không nhỏ hơn 0,5m tính từ mặt đất (mặt đường) đến đỉnh ống.

* Sử dụng ống nhựa HDPE với đường kính ống $\varnothing 50\text{mm} - \varnothing 200\text{mm}$.

* Đối với các công trình cao tầng cần bố trí bể chứa nước và bơm tăng áp cục bộ.

+ Cấp nước chữa cháy:

Cấp nước chữa cháy được lấy trực tiếp từ mạng cấp nước sinh hoạt thông qua các họng chữa cháy bố trí trên các ống cấp nước kích thước $\geq \varnothing 100\text{mm}$. Khoảng cách giữa các họng cứu hoả từ 100m - 150m.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường (QH-10).

- Thoát nước thải:

+ Xây dựng thoát nước thải riêng và chung kết hợp. Nước thải từ các công trình phải xử lý qua các bể tự hoại sau đó theo hệ thống cống thoát nước thải chung chảy về khu xử lý chung của khu vực lập quy hoạch.

+ Hệ thống mạng lưới: Sử dụng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép có đường kính $\varnothing 300, \varnothing 400\text{mm}$.

+ Xử lý chất thải rắn:

* Chất thải được phân loại tại nguồn sau đó được thu gom, chuyển về khu xử lý chung.

* Bố trí các thùng thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy tại các khu nhà ở, khu cây xanh, mặt nước.

+ Nghĩa trang:

Khoanh vùng cây xanh cách ly nghĩa trang hiện có, không cho tiếp tục mở rộng, tiến tới đóng cửa và di dời về khu vực đã được quy hoạch theo đồ án xây dựng nông thôn mới của xã Cẩm Minh và xã Cẩm Trung.

f) Thông tin liên lạc (QH-11).

- Nguồn cấp: Nguồn cấp bởi Viễn thông.

- Mạng lưới cáp và tủ cáp: Từ tủ cáp các tuyến cáp thuê bao kéo đến các hộp cáp của từng nhóm nhà và từng công trình cao tầng dẫn đến các hộ thuê bao. Tất cả các tuyến cáp đi ngầm dưới vỉa hè, trong các ống PVC chuyên dùng. Tại các vị trí cắt ngang đường cáp được luồn trong ống nhựa PVC chịu lực.

Điều 2. Giao trách nhiệm cho các cơ quan liên quan:

1. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với UBND huyện Cẩm Xuyên thống nhất ban hành quy định quản lý quy hoạch theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. UBND huyện Cẩm Xuyên triển khai cắm mốc chỉ giới xây dựng theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, phối hợp với UBND huyện Cẩm Xuyên (Chủ đầu tư) và các đơn vị liên quan nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại, du lịch, dịch vụ tổng hợp Nam Cẩm Xuyên, xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Thông báo rộng rãi quy hoạch này trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại nơi công cộng để nhân dân biết và theo dõi việc thực hiện.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND huyện Cẩm Xuyên và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT-XD.

10

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

THÓ CHỦ TỊCH



Lê Đình Sơn