

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA

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

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Cẩm Tân, huyện Cẩm Thủy,  
tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; 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 các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 468/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045.

Căn cứ Quyết định số 2887/QĐ-UBND ngày 25 tháng 08 năm 2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Cẩm Tân, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

*Căn cứ Công văn 392/BXD-QHKT ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến về đề án Quy hoạch chung đô thị Cẩm Tân, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6574/SXD-QH ngày 31 tháng 8 năm 2024 về việc đề án Quy hoạch chung đô thị Cẩm Tân, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 134/TTr-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2024 của UBND huyện Cẩm Thủy).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Cẩm Tân, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045, với những nội dung chính sau:

### **1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch**

Ranh giới lập quy hoạch bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên của các xã: Cẩm Tân, Cẩm Vân, huyện Cẩm Thủy, có giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp các xã Cẩm Ngọc và Cẩm Phú;
- Phía Nam giáp các xã Vĩnh Quang và Vĩnh Yên, huyện Vĩnh Lộc;
- Phía Đông giáp xã các Yên Lâm và Quý Lộc, huyện Yên Định;
- Phía Tây giáp các xã Cẩm Yên và Cẩm Tâm.
- Quy mô diện tích: Diện tích lập quy hoạch khoảng 2.998,8 ha (gồm xã Cẩm Tân 1.459,4 ha; xã Cẩm Vân 1.539,4 ha).

### **2. Tính chất, chức năng của đô thị**

Là đô thị loại V, có chức năng là trung tâm kinh tế tiểu vùng phía Đông Nam của huyện Cẩm Thủy; phát triển đô thị gắn với dịch vụ thương mại, nông nghiệp hữu cơ và tiểu thủ công nghiệp, làng nghề sản xuất nông lâm nghiệp. Có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội vùng Đông Nam huyện Cẩm Thủy và khu vực lân cận.

### **3. Quy mô dân số, quy mô đất đai theo các giai đoạn phát triển**

#### **3.1. Quy mô dân số**

Dân số hiện trạng năm 2021 khoảng 13.254 người (gồm xã Cẩm Tân 6.276 người; xã Cẩm Vân 6.978 người).

- Dự báo dân số đô thị đến năm 2030 khoảng 16.500 người.
- Dự báo dân số đô thị đến năm 2045 khoảng 21.100 người.

#### **3.2. Quy mô đất đai đô thị theo các giai đoạn phát triển**

- Giai đoạn đến năm 2030: Đất xây dựng đô thị 564,28 ha (18,82 %); Đất nông nghiệp và chức năng khác: 2.434,52 ha (81,87 %).

- Giai đoạn đến năm 2045: Đất xây dựng đô thị 748,25 ha (24,95 %); Đất nông nghiệp và chức năng khác: 2.250,56 ha (75,05 %).

*a) Giai đoạn đầu đến năm 2030:*

\* Đất xây dựng đô thị: 564,28 ha (100 %), bao gồm:

- Khu đất dân dụng: 170,06 ha (khoảng 30,14 %):

+ Khu đất dân dụng hiện trạng: 112,73 ha (khoảng 19,98 %);

+ Khu đất dân dụng quy hoạch mới: 57,32 ha (chiếm 10,16%).

- Khu đất ngoài dân dụng: 394,22 ha (khoảng 69,86 %).

\* Khu đất nông nghiệp và chức năng khác: 2.434,52 ha.

*b) Giai đoạn sau đến năm 2045:*

\* Đất xây dựng đô thị: 748,25 ha (100 %), bao gồm:

- Khu đất dân dụng: 200,29 ha (khoảng 26,77 %):

+ Khu đất dân dụng hiện trạng: 112,73 ha (khoảng 15,07 %);

+ Khu đất dân dụng quy hoạch mới: 87,56 ha (khoảng 10,16 %).

- Khu đất ngoài dân dụng: 547,95 ha (khoảng 73,23 %).

\* Khu đất nông nghiệp và chức năng khác: 2.250,56 ha.

#### **4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu và hướng phát triển đô thị**

##### *4.1. Chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu*

*a) Chỉ tiêu sử dụng đất:*

- Đất xây dựng đô thị: 748,25 ha;

- Đất dân dụng phát triển mới: 87,56 ha đạt chỉ tiêu 97,88 m<sup>2</sup>/người;

- Đất đơn vị ở phát triển mới: 35,68 ha, đạt chỉ tiêu 45,48 m<sup>2</sup>/người;

- Đất cây xanh toàn đô thị: 28,75 ha, đạt chỉ tiêu 13,63 m<sup>2</sup>/người, bao gồm:

+ Đất cây xanh đô thị 14,61 ha (trong đó đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị: 8,87 ha, đạt chỉ tiêu 4,2 m<sup>2</sup>/người, đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở: 5,74 ha, đạt chỉ tiêu 2,72 m<sup>2</sup>/người).

+ Đất cây xanh chuyên dụng: 14,14 ha.

- Đất bãi đỗ xe: 7,07 ha, đạt chỉ tiêu 3,35 m<sup>2</sup>/người;

- Đất giao thông đô thị 154,78 ha. Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị (tính đến đường phân khu vực): 21,0 %.

*b) Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật:*

- Cấp nước sinh hoạt: 100 lít/người/ngđ; tỷ lệ cấp nước 100 %;

- Cấp nước công nghiệp: 20 m<sup>3</sup>/ha;

- Chỉ tiêu điện năng sinh hoạt: 330 W/người;
- Chỉ tiêu điện năng công nghiệp: 140 kW/ha;
- Tiêu chuẩn xử lý chất thải rắn sinh hoạt tối đa: 0,8 kg/người/ngày;
- Tiêu chuẩn xử lý chất thải rắn công nghiệp tối thiểu: 0,3 T/ha/ngày.

#### *4.2. Hướng phát triển đô thị*

Hướng phát triển đô thị khu vực xã Cẩm Tân: Dọc theo QL.217 về phía Bắc tới khu dân cư thôn Phúc Tân; khu vực xã Cẩm Vân: Dọc theo đường tỉnh 518B về phía Nam tới khu dân cư thôn Đồi Chông.

### **5. Định hướng phát triển không gian đô thị**

#### *5.1. Định hướng tổ chức không gian toàn đô thị*

- Đô thị Cẩm Tân phát triển trên cơ sở các trục kết nối không gian:

- + Trục Bắc Nam: Tuyến đường tỉnh Minh Sơn - Thành Minh kết nối 2 bờ sông Mã và các đường phân khu vực dọc Bắc Nam.

- + Trục Đông Tây: Khu vực xã Cẩm Tân là QL.217, đường hỗ trợ giao thông đối ngoại phía Bắc và các đường khu vực; Khu vực xã Cẩm Vân là đường tỉnh 18B, đường hỗ trợ giao thông đối ngoại phía Nam, các đường phân khu vực xuyên qua đô thị (khu Nam Vân).

- Kết nối 2 khu vực lõi đô thị 2 bờ sông Mã:

- + Khu vực lõi phía Bắc sông Mã (sau đây gọi là Bắc Tân): Kết nối QL.217 và đường tỉnh Minh Sơn - Thành Minh hình thành khu trung tâm hành chính đô thị; cải tạo, chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng.

- + Khu vực lõi phía Nam sông Mã (sau đây gọi là Nam Vân): Kết nối đường tỉnh 518B và đường tỉnh Minh Sơn - Thành Minh hình thành khu trung tâm dịch vụ thương mại; cải tạo, chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng.

#### *5.2. Định hướng tổ chức không gian cải tạo đô thị*

- Khu vực ổn định, cải tạo nâng cấp: Đất chức năng dọc QL.217 và đường tỉnh 518B, các khu dân cư hiện trạng dọc bờ sông Mã cơ bản giữ nguyên hiện trạng. Di dời các cơ sở sản xuất xen trong các khu dân cư về đất tiểu thủ công nghiệp nhằm giảm bớt gây ô nhiễm môi trường. Bố trí phía Bắc khu Bắc Tân và phía Nam khu Nam Vân, nhằm hạn chế ô nhiễm và thuận lợi giao thông.

- Khu vực hạn chế phát triển:

- + Khu Bắc Tân: Khu vực trồng rừng và cây ăn quả phía Bắc, cánh đồng gắn với vùng thoát lũ phía Đông và bãi bờ sông Mã;

- + Khu Nam Vân: Khu vực cánh đồng phía Nam gắn với diện tích trồng lúa và khu vực các mỏ khoáng sản.

## 6. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng

### 6.1. Bảng tổng hợp sử dụng đất

| STT       | Hạng mục   | Đến năm 2030<br><i>Dân số 16.500 người</i> |               | Đến năm 2045<br><i>Dân số 21.100 người</i> |               |
|-----------|--|--|---------------|--|---------------|
|           |  | Diện tích<br>(ha)                          | Tỷ lệ         | Diện tích<br>(ha)                          | Tỷ lệ         |
|           | <b>TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH</b>                        | <b>2.998,80</b>                            | <b>100,0%</b> | <b>2.998,80</b>                            | <b>100,0%</b> |
|           | Đất xây dựng đô thị  | 564,28                                     | 18,82%        | 748,25                                     | 24,95%        |
| <b>I</b>  | <b>Khu đất dân dụng</b>                                    | <b>170,06</b>                              | <b>5,67%</b>  | <b>200,29</b>                              | <b>6,68%</b>  |
| <b>Ia</b> | <b>Đất dân dụng hiện trạng cải tạo</b>                     | <b>112,73</b>                              | <b>3,76%</b>  | <b>112,73</b>                              | <b>3,76%</b>  |
| 1         | Đất đơn vị ở hiện trạng (12.154 người)                     | 69,31                                      | 2,31%         | 69,31                                      | 2,31%         |
| 1.1       | Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo                          | 61,59                                      |               | 61,59                                      |               |
| 1.2       | Đất công cộng đơn vị ở hiện trạng                          | 4,40                                       |               | 4,40                                       |               |
| 1.3       | Đất cây xanh đơn vị ở hiện trạng cải tạo                   | 3,32                                       |               | 3,32                                       |               |
| 2         | Đất giáo dục hiện trạng                                    | 5,40                                       | 0,18%         | 5,40                                       | 0,18%         |
| 3         | Đất dịch vụ - công cộng khác cấp đô thị hiện trạng cải tạo | 1,89                                       | 0,06%         | 1,89                                       | 0,06%         |
| 3.1       | Đất văn hóa đô thị hiện trạng                              | 0,57                                       |               | 0,57                                       |               |
| 3.2       | Đất dịch vụ thương mại đô thị hiện trạng                   | 1,32                                       |               | 1,32                                       |               |
| 4         | Đất giao thông đô thị hiện trạng                           | 35,04                                      | 1,17%         | 35,04                                      | 1,17%         |
| 5         | Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị hiện trạng                     | 1,09                                       | 0,04%         | 1,09                                       | 0,04%         |
| <b>Ib</b> | <b>Đất dân dụng quy hoạch mới</b>                          | <b>57,32</b>                               | <b>1,91%</b>  | <b>87,56</b>                               | <b>2,92%</b>  |
| 1         | Đất đơn vị ở mới (8.946 người)                             | 30,38                                      | 1,01%         | 44,97                                      | 1,50%         |
| 1.1a      | Đất đơn vị ở phát triển mới (7.846 người)                  | 24,91                                      |               | 35,68                                      |               |
| 1.1b      | Đất nhóm nhà ở tái định cư (1.100 người)                   | 3,06                                       |               | 4,96                                       |               |
| 1.2       | Đất công cộng đơn vị ở mới                                 | 0,66                                       |               | 1,91                                       |               |
| 1.3       | Đất cây xanh đơn vị ở phát triển mới                       | 1,75                                       |               | 2,42                                       |               |
| 2         | Đất giáo dục mới   | 1,18                                       | 0,04%         | 1,18                                       | 0,04%         |
| 3         | Đất dịch vụ - công cộng khác cấp đô thị mới                | 4,05                                       | 0,14%         | 5,63                                       | 0,19%         |
| 3.1       | Đất dịch vụ thương mại đô thị mới                          | 2,22                                       |               | 2,22                                       |               |
| 3.2       | Đất văn hóa thể thao mới                                   | 1,83                                       |               | 3,41                                       |               |
| 4         | Đất cơ quan trụ sở cấp đô thị mới                          | 0,67                                       | 0,02%         | 1,77                                       | 0,06%         |
| 5         | Đất cây xanh công cộng cấp đô thị mới                      | 4,20                                       | 0,14%         | 8,87                                       | 0,30%         |
| 6         | Đất giao thông đô thị mới                                  | 10,94                                      | 0,36%         | 18,24                                      | 0,61%         |
| 7         | Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị mới                   | 5,90                                       | 0,20%         | 6,90                                       | 0,23%         |
| <b>II</b> | <b>Khu đất ngoài dân dụng</b>                              | <b>394,22</b>                              | <b>13,15%</b> | <b>547,95</b>                              | <b>18,27%</b> |

| STT        | Hạng mục   | Đến năm 2030<br><i>Dân số 16.500 người</i> |               | Đến năm 2045<br><i>Dân số 21.100 người</i> |               |
|------------|--|--|---------------|--|---------------|
|            |  | Diện tích<br>(ha)                          | Tỷ lệ         | Diện tích<br>(ha)                          | Tỷ lệ         |
| 1a         | Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng                                       | 20,57                                      | 0,69%         | 32,54                                      | 1,09%         |
| 1b         | Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng phục vụ chế biến khai thác khoáng sản | 11,95                                      | 0,00          | 11,95                                      | 0,00          |
| 2          | Trung tâm giáo dục, đào tạo, nghiên cứu                                  | 4,93                                       | 0,16%         | 4,93                                       | 0,16%         |
| 3          | Thương mại dịch vụ (cấp vùng)  | 6,84                                       | 0,23%         | 23,60                                      | 0,79%         |
| 4          | Trung tâm y tế   | 0,00                                       | 0,00%         | 1,87                                       | 0,06%         |
| 5          | Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao                                      | 3,00                                       | 0,10%         | 7,28                                       | 0,24%         |
| 6          | Cây xanh chuyên dụng   | 5,88                                       | 0,20%         | 14,14                                      | 0,47%         |
| 7          | Di tích, tôn giáo  | 1,13                                       | 0,04%         | 1,13                                       | 0,04%         |
| 8          | An ninh  | 0,48                                       | 0,02%         | 0,48                                       | 0,02%         |
| 9          | Quốc phòng   | 8,80                                       | 0,29%         | 19,13                                      | 0,64%         |
| 10         | Giao thông đối ngoại   | 61,41                                      | 2,05%         | 102,01                                     | 3,40%         |
| 11         | Bãi đỗ xe  | 3,67                                       | 0,12%         | 7,07                                       | 0,24%         |
| 12         | Hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị                                       | 3,93                                       | 0,13%         | 7,47                                       | 0,25%         |
| 13         | Nghĩa trang  | 1,00                                       | 0,03%         | 4,07                                       | 0,14%         |
| 14         | Dự kiến phát triển   | 0,00                                       | 0,00%         | 49,65                                      | 1,66%         |
| 15         | Nông nghiệp nông thôn  | 260,63                                     | 8,69%         | 260,63                                     | 8,69%         |
| <b>III</b> | <b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>                                 | <b>2.434,52</b>                            | <b>81,18%</b> | <b>2.250,56</b>                            | <b>75,05%</b> |
| 1          | Sản xuất nông nghiệp   | 1.300,93                                   | 43,38%        | 1.369,26                                   | 45,66%        |
| 2          | Lâm nghiệp, đồi núi, khoáng sản  | 603,82                                     | 20,12%        | 603,82                                     | 20,12%        |
| 3          | Mặt nước (hồ ao, đầm, sông suối, kênh rạch)                              | 271,47                                     | 9,05%         | 271,47                                     | 9,05%         |
| 4          | Đất chưa sử dụng khác  | 258,70                                     | 8,63%         | 6,41                                       | 0,21%         |

## 6.2. Vị trí, quy mô các khu chức năng chính

### a) Khu chức năng đơn vị ở:

Đô thị được chia thành 3 đơn vị ở:

- Đơn vị ở số 1: (Gồm các thôn: Do Thượng, Do Trung, Phúc Mỹ, Phiến Thôn, một phần Phúc Tân) phía Tây đường tỉnh Minh Sơn - Thành Minh: Chủ yếu khai thác sản xuất nông - lâm nghiệp, công nghiệp, dịch vụ.

- Đơn vị ở số 2: (Gồm các thôn: Một phần Phúc Tân, Trung Hà, Phú Xuân, Eo Lê) phía Đông đường tỉnh Minh Sơn - Thành Minh: Chủ yếu khai thác sản xuất nông - lâm nghiệp, công nghiệp, dịch vụ.

- Đơn vị ở số 3: (Gồm các thôn xã Cẩm Tân) chủ yếu khai thác sản xuất nông - lâm nghiệp, công nghiệp, dịch vụ.

- Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo: Cơ bản giữ nguyên dân cư hiện trạng, nâng cấp cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đô thị loại V. Một số hộ giải phóng mặt bằng để phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí tái định cư.

- Đất đơn vị ở mới: Bố trí dân cư tại các khu trung tâm mới chủ yếu là nhà liền kề, một số nhà ở dạng nhà biệt thự.

Một số vị trí đất công cộng hiện trạng không sử dụng, có diện tích nhỏ, đã được bố trí sang vị trí mới (đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ) sẽ chuyển thành đất nhóm nhà ở (gồm đất Phân viện miền xuôi (Phân viện 2 - Bệnh viện Đa Khoa huyện Cẩm Thủy) do không còn nhu cầu sử dụng; đất Trường mầm non Phúc Do do sát nhập vào xã Cẩm Tân và đã xây dựng vị trí mới tại trung tâm xã; đất Trạm y tế Cẩm Tân cũ do chuyển sang vị trí mới là UBND xã Phúc Do cũ; phần còn lại đất chợ Cẩm Vân do xây dựng cầu Cẩm Vân, chuyển thành đất ở tái định cư phục vụ dự án cầu Cẩm Vân). Việc điều chỉnh sử dụng đất các vị trí nêu trên được thực hiện khi các công trình hạ tầng xã hội mới được đầu tư xây dựng, đảm bảo các hoạt động kinh tế - xã hội cho người dân khu vực, việc điều chỉnh không làm ảnh hưởng đến cộng đồng dân cư, quá tải hạ tầng xã hội.

*b) Khu chức năng trung tâm công trình công cộng:*

- Khu hành chính đô thị: Bố trí tại vị trí mới trên tuyến đường QL.217 tại đơn vị ở số 1. Đất công sở xã Cẩm Tân sau khi chuyển sang khu hành chính mới sẽ chuyển thành đất công an. Đất công sở Cẩm Vân sử dụng đến khi thành lập đô thị sẽ chuyển thành đất Trường mầm non Cẩm Vân mở rộng.

- Trung tâm văn hóa thể thao gồm: Sân vận động, sân thể thao cơ bản, Trung tâm văn hóa thể thao, Cung văn hóa, Cung thiếu nhi, bố trí tại khu trung tâm đơn vị ở số 1.

- Trung tâm y tế gồm: Bố trí 1 lô đất cơ sở y tế tại khu Nam Vân đơn vị ở số 3. Cơ sở y tế đô thị gồm: Trạm y tế Cẩm Tân hiện trạng tại đơn vị ở số 1 và Trạm y tế Cẩm Vân hiện trạng tại đơn vị ở số 3.

- Đất an ninh, quốc phòng: Đất công an đô thị Cẩm Tân bố trí tại vị trí Công sở xã Cẩm Tân cũ thuộc Đơn vị ở số 1; Đất công an xã Cẩm Vân bố trí mới tại khu vực phía Nam trạm y tế xã Cẩm Vân thuộc Đơn vị ở số 3, sau khi thành lập đô thị sẽ chuyển thành đất Ban Chỉ huy quân sự Thị trấn; Đất quốc phòng hiện trạng tại vị trí núi Hung Tuyên xã Cẩm Vân.

- Trung tâm giáo dục (cấp vùng): Trường THPT Cẩm Thủy 2 hiện trạng.

- Các công trình công cộng đơn vị ở (văn hóa - thể thao - giáo dục): Bố trí tại 3 cụm đơn vị ở, sử dụng các công trình hiện trạng, bổ sung các khu đất chức năng đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ. Bố trí phát triển một cơ sở giáo dục tại đơn vị ở số 1.

*c) Khu chức năng dịch vụ thương mại, dịch vụ tổng hợp:*

- Khu dịch vụ - thương mại: Chợ Cẩm Tân bố trí tại vị trí mới nút giao QL.217 và đường Minh Sơn - Thành Minh, chợ Cẩm Tân cũ chuyển thành đất thương mại dịch vụ; Chợ Cẩm Vân bố trí tại vị trí mới phía Nam đường tỉnh 518B, chợ Cẩm Vân cũ (chợ Mầu) được GPMB cho dự án cầu Cẩm Vân và một phần chuyển thành đất ở tái định cư cho dự án. Đất thương mại dịch vụ cấp vùng bố trí tại các vị trí dọc tuyến giao thông chính.

- Đất Trạm nhiên liệu: 02 Trạm nhiên liệu hiện trạng giữ nguyên. Bố trí 05 trạm nhiên liệu mới kết hợp thương mại dịch vụ trên các tuyến giao thông đối ngoại tại các vị trí cửa ngõ của đô thị.

*d) Khu chức năng tôn giáo, di tích:*

Bao gồm đất các khu di tích và tôn giáo hiện trạng (trong đó 2 di tích: Đình Tường Yên, Chùa Mầu đã xếp hạng di tích cấp tỉnh).

*e) Khu đất sản xuất công nghiệp, kho tàng:*

Bao gồm đất công nghiệp may hiện trạng, đất sản xuất công nghiệp sạch, đất tiêu thụ công nghiệp, đất công nghiệp, kho tàng phụ trợ chế biến đá.

Nhóm ngành nghề: Sản xuất điện năng; chế biến nông sản, lâm sản, hàng thủ công mỹ nghệ; thức ăn gia súc, gia cầm; các ngành nghề phụ trợ ngành công, nông nghiệp, thực phẩm; chế tác đá thủ công mỹ nghệ.

*\* Lưu ý: Đối với ô đất hiện trạng đang là các quỹ đất hạ tầng xã hội (trường mầm non, Trung tâm văn hóa xã Cẩm Tân) thì việc chuyển đổi sử dụng đất sang đất sản xuất công nghiệp, kho tàng chỉ được thực hiện khi đảm bảo các đáp ứng các hoạt động của công trình hạ tầng xã hội phục vụ người dân trong khu vực.*

*f) Khu chức năng dịch vụ du lịch:*

Trong khu vực quy hoạch không có đất chức năng dịch vụ du lịch, tuy nhiên, có các khu nông nghiệp kiểu trang trại gắn liền với nông sản địa phương.

*g) Công viên cây xanh và không gian mở của đô thị:*

- Tận dụng tối đa các yếu tố cây xanh, mặt nước đã có trong đô thị, như sân tập thể thao, các lô đất ven khu dân cư...

- Ở mỗi tổ dân cư sử dụng khu sinh hoạt văn hóa thể thao hiện trạng, 03 khu thể thao văn hóa hiện trạng nâng cấp tại 3 đơn vị ở.

*h) Đất dự kiến phát triển và khu vực khác:*

Bố trí các khu vực dự trữ phát triển tại các vị trí thuận lợi phát triển đô thị.

*i) Đất khai thác khoáng sản:* Tuân thủ định hướng về khai thác khoáng sản theo Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27/02/2023.



## **7. Các quy định về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị**

Kiểm soát chặt chẽ các không gian xanh, các hành lang xanh và không gian công cộng, hạn chế xây dựng công trình trong khu vực này, mật độ xây dựng tối đa không quá 5%.

Các khu dân cư hiện hữu được cải tạo theo hướng bổ sung các tiện ích, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, dần đáp ứng các chỉ tiêu đô thị loại V.

Các khu dân cư phát triển mới khu lập các quy hoạch chi tiết phải phân thành các khu vực để kiểm soát, quy định hình thức kiến trúc cho từng khu vực, trong mỗi khu vực các công trình nhà ở phải được xây dựng đồng nhất về hình thức kiến trúc, khuyến khích xây dựng các công trình với hình thức kiến trúc hiện đại.

Các khu sản xuất tiêu thủ công nghiệp quá trình khai thác sử dụng phải lựa chọn loại hình sản xuất phù hợp, ưu tiên công nghiệp sạch; đảm bảo các yêu cầu về môi trường và phòng cháy chữa cháy, cứu hộ cứu nạn theo quy định.

Các khu thương mại dịch vụ dọc theo các trục chính đô thị phải xây dựng các công trình có khối tích lớn, hình thức kiến trúc hiện đại để tạo được không gian kiến trúc trên toàn tuyến, làm điểm nhấn cảnh quan đô thị.

## **8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### *8.1. Quy hoạch giao thông*

#### *a) Giao thông đối ngoại và cấp đô thị:*

- QL.217 đường cấp III:

+ Đoạn hiện trạng cải tạo: Lộ giới rộng 26 m (mặt đường rộng 2 x 7,5 m, dải phân cách rộng 1 m, vỉa hè 2 x 5,0 m);

+ Đoạn qua trung tâm đô thị (dài 2.160 m), mở rộng: Lộ giới rộng 33 m (mặt đường rộng 2 x 10,5 m, dải phân cách 2 m, vỉa hè rộng 2 x 5,0 m).

- Tuyến tránh QL.217: Lộ giới rộng 26,0 m (mặt đường 2 x 7,5 m, dải phân cách 1 m, vỉa hè 2 x 5,0 m);

- Tuyến hỗ trợ giao thông đối ngoại số 1 (hỗ trợ QL.217): Lộ giới rộng 26 m (mặt đường 2 x 7,5 m, dải phân cách 1 m, vỉa hè rộng hè 2 x 5,0 m); Đoạn qua khu vực đất chức năng bố trí đường gom lộ giới rộng 44 m (mặt đường 15,0 m; dải phân cách 2 x 2 m; mặt đường gom 2 x 7,5 m; vỉa hè 2 x 5,0 m).

- Đường tỉnh Minh Sơn - Thành Minh (217 - 217B) đường cấp III:

+ Đoạn qua trung tâm đô thị: Lộ giới rộng 33,0 m (mặt đường 2 x 10,5 m; dải phân cách 2 m, vỉa hè 2 x 5,0 m).

+ Đoạn nội thị trấn Yên Lâm: Lộ giới rộng 42,0 m (mặt đường 2 x 10,5 m dải phân cách 5 m, vỉa hè 2 x 8,0 m).

- Đường tỉnh 518B: Lộ giới rộng 26,0 m (mặt cắt rộng 26 m: mặt đường 2 x 7,5 m; dải phân cách 1 m; vỉa hè 2 x 5,0 m).

- Tuyến hỗ trợ giao thông đối ngoại số 2 (hỗ trợ tỉnh lộ 518B): Lộ giới 26 m (mặt đường 2 x 7,5 m, dải phân cách 1 m, vỉa hè 2 x 5,0 m).

*b) Giao thông cấp khu vực:*

- Đường liên khu vực: Các tuyến đường huyện ĐH-08, ĐH-09, ĐH-10, ĐH-11, ĐH-12, ĐH-13 là đường cấp IV: Lộ giới rộng 20,5 m (mặt đường 10,5 m, vỉa hè 2 x 5,0 m).

- Đường khu vực phát triển mới: Đường khu vực mặt cắt rộng từ (17,5 - 20,5) m; mặt đường rộng từ (7,5 - 10,5) m, vỉa hè 2 x 5,0 m;

- Đường khu vực cải tạo: Mặt cắt rộng từ (11,5 - 17,5) m; mặt đường rộng từ (3,5 - 5,5) m.

*c) Các công trình giao thông đầu mối:*

- Bến xe: Bố trí bến xe loại IV tại phía Đông nút giao QL.217 và đường tỉnh Minh Sơn - Thành Minh.

- Hệ thống bãi đỗ xe được xây dựng xen kẽ trong các khu vực chức năng đô thị; đảm bảo tiêu chuẩn về diện tích và bán kính phục vụ.

- Tiếp tục khai thác, nâng cấp các tuyến xe bus hiện có. Nghiên cứu phát triển các tuyến bus mới, tăng cường kết nối thị trấn với các khu vực trọng điểm trong tỉnh dọc theo tuyến quốc lộ, đường tỉnh.

*d) Giao thông đường thủy nội địa:* Bố trí tại 03 bãi tập kết cát xây dựng là bến thủy chuyên dùng.

*8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền và thoát nước.*

*a) Chuẩn bị nền xây dựng:*

Khu vực dọc theo đường QL.217 giữ nguyên hiện trạng cao độ nền; khu vực phía Bắc QL.217 cao độ nền xây dựng hiện trạng, đảm bảo thoát lũ.

Cao độ san nền khu vực phía Bắc sông Mã (xã Cẩm Tân): Từ (+16,5 - +25,0) m.

Cao độ san nền khu vực phía Nam sông Mã (xã Cẩm Vân): Từ (+17,5 - +20,0) m.

Độ dốc san nền  $\geq 0,04\%$ . Hướng tiêu thoát chính từ phía Bắc xuống phía Nam.

*b) Thoát nước mưa:*

- Lưu vực 1: Phía Tây Bắc sông Mã, nước mưa được tiêu ra kênh Khe Mít, chảy qua kênh tiêu Eo Lê, chảy ra sông Mã. Lưu vực 2: Phía Nam Sông Mã, nước mưa được thiết kế tiêu trực tiếp ra kênh tiêu cánh đồng phía Nam xã Cẩm Vân giáp xã Quý Lộc, thoát ra sông Mã. Lưu vực 3: Phía Đông Bắc sông Mã (khu Eo Lê), nước mưa được thiết kế tiêu ra hệ thống kênh tiêu Eo Lê, chảy ra sông Mã.

- Cải tạo các đường cống cũ, xây dựng hệ thống cống thoát riêng. Bố trí kênh hở tiêu nước tại kênh tiêu Cẩm Tân, Cẩm Vân, dẫn về ra sông Mã.

- Mạng lưới: Tập trung về các hồ điều hòa và thoát ra sông Mã.

- Kết cấu: Dùng kết cấu hỗn hợp, mương xây trong các đường ngõ nhỏ, cống hộp ở các đường lớn hoặc cống tròn bê tông đường phố chính.

### 8.3. Quy hoạch cấp nước

#### a) Nhu cầu cấp nước đô thị Cẩm Tân:

- Nhu cầu cấp nước đô thị Cẩm Tân: 3.800 m<sup>3</sup>/ngày.đêm; bao gồm: Xã Cẩm Tân: 1.700 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, xã Cẩm Vân: 2.100 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

#### b) Nguồn nước:

- Nguồn nước mặt sông Mã.

- Nhà máy nước Cẩm Tân (xây dựng mới) công suất: 4.100 m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Nhà máy nước Cẩm Vân (hiện trạng 2.250 m<sup>3</sup>/ngày.đêm) nâng cấp lên công suất: 4.700 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

#### c) Mạng lưới:

Mạng lưới cấp nước mạng vòng, mạng cụt đảm bảo cấp nước cho khu vực. Tuyến ống cấp nước theo các trục giao thông, ống HDPE đường kính (D110 - D200), nối vào các ống HDPE vào các khu dân cư (D50 - D90).

#### d) Hệ thống cứu hỏa:

Lắp đặt các họng cứu hỏa trên các tuyến giao thông chính tiếp cận các công trình phòng hỏa, bán kính phục vụ cứu hỏa 150 m, ống cứu hỏa áp lực thấp (D110 - D200).

### 8.4. Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng lượng nhu cầu nước thải: 2.950 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải sinh hoạt: Trạm XLNT-1 tại vị trí gần kênh Eo Lê công suất 1000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm; Trạm XLNT-2 tại vị trí gần chùa Màu công suất 1000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải công nghiệp cho công nghiệp: Trạm XLNT-CN1 tại vị trí đất công nghiệp Cẩm Tân công suất 300 m<sup>3</sup>/ngày.đêm; Trạm XLNT-CN2 tại vị trí công nghiệp Cẩm Vân công suất 650 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Giải pháp tách thoát nước thải, nước mưa riêng. Nước thải sinh hoạt khu dân cư, khu công cộng sau khi được xử lý tại chỗ ở bề tự hoại của từng công trình sẽ được dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung bố trí theo lưu vực thoát nước.

### 8.5. Quy hoạch chất thải rắn, vệ sinh môi trường và nghĩa trang

#### a) Thu gom chất thải rắn (CTR), vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng CTR sinh hoạt : 18,6 tấn/ngày.đêm.

CTR sinh hoạt: Bố trí 2 điểm: 01 Điểm tập trung CTR quy mô 1,0 ha tại xã Cẩm Tân có vị trí phía Đông khu quy hoạch; 01 Điểm tập trung CTR quy mô 1,0 ha tại xã Cẩm Vân có vị trí ven đường ĐH-10 tiếp giáp với núi Hưng Tuyên.

Phương án xử lý CTR: Thu gom vận chuyển đến nhà máy xử lý rác thải sinh hoạt huyện Cẩm Thủy tại thị trấn Phong Sơn bằng công nghệ đốt; quy mô khoảng 2,0 ha.

- Tổng lượng CTR công nghiệp: 14,0 tấn/ngày.đêm.

Xử lý tại khu xử lý CTR công nghiệp tại thị trấn Phong Sơn.

- CTR y tế: Thu gom vận chuyển đến xử lý tại Bệnh viện Đa khoa huyện Cẩm Thủy.

- CTR xây dựng: Bố trí 1 điểm tập trung CTR xây dựng quy mô khoảng 3,0 ha tại xã Cẩm Vân giáp điểm trung chuyển CTR sinh hoạt.

*b) Nghĩa trang:*

Bố trí 01 khu nghĩa trang tập trung quy mô 3,07 ha tại vị trí phía Tây Nam đô thị. Các nghĩa trang nhỏ lẻ nằm rải rác khác có kế hoạch đóng cửa để đảm bảo vệ sinh môi trường, tiến tới chuyển thành công viên nghĩa trang và cây xanh đô thị.

*8.5. Quy hoạch cấp điện*

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: 13.700 kW

- Nguồn điện cấp cho khu vực đô thị Cẩm Tân giai đoạn trước mắt vẫn được lấy từ lưới điện 22 kV và 35 kV từ trạm 110 kV Cẩm Thủy (công suất 40 MVA, đến năm 2025 nâng công suất lên 2 x 40 MVA, đến năm 2030 nâng công suất lên 40 + 63 MVA, đến năm 2035 nâng công suất lên 2 x 63 MVA) qua trạm trung gian Cẩm Vân (6400 KVA 35/0,4 kV).

- Các máy biến áp xây dựng mới đảm bảo bán kính cấp điện không quá 500 m, được lấy nguồn từ trạm 110 kV. Dỡ bỏ, nâng cấp trạm biến áp hiện có thành 22 kV.

- Mạng lưới điện cao áp, trung áp:

+ Lưới điện trung áp 35 kV: Tiếp tục vận hành và phát triển lưới điện 35kV cấp điện cho các trạm biến áp phân phối, cụm công nghiệp.

+ Lưới điện trung áp 22 kV: Lưới điện trung áp 10 kV hiện hữu cải tạo sang lưới 22 kV. Các tuyến đường dây xây mới được thiết kế theo tiêu chuẩn lưới 22 kV.

- Mạng lưới hạ áp: Cải tạo lại các tuyến đường dây hạ thế hiện hữu.

*8.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động*

- Điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng: Tiếp tục duy trì nâng cấp 2 điểm Bưu điện - Văn Hóa.

- Hạ tầng viễn thông:

+ Hiện trạng cải tạo nâng cấp 2 trạm tổng đài viễn thông.

+ Mạng điện thoại cố định, Internet cố định: Đầu tư nâng cấp trạm truy nhập quang đảm bảo 80% số hộ được sử dụng hạ tầng mạng internet băng thông rộng; xây dựng các tuyến cáp quang trong khu vực nghiên cứu.

+ Mạng thông tin di động: Đầu tư xây dựng các cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động bán kính phủ sóng từ (300 - 500) m, thân thiện với môi trường, dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông.

+ Mạng truyền dẫn: Mạng cáp được xây dựng ngầm hóa. Xây dựng hệ thống cống bê sử dụng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông.

+ Nhu cầu viễn thông: 8.200 lines, tỷ lệ hộ gia đình được phủ mạng Internet băng thông rộng cáp quang đạt 80%:

## **9. Giải pháp bảo vệ môi trường**

- Kiểm soát môi trường tại các khu, cụm công nghiệp, các dự án khi triển khai phải đảm bảo đầy đủ các giải pháp bảo vệ môi trường theo quy định, tăng cường giám sát, kiểm tra định kỳ. Các khu xử lý nước thải được phân ra theo từng lưu vực thoát nước để đảm bảo nước tự chảy, nước sau khi được xử lý sẽ được thoát ra sông tiêu. CTR sinh hoạt được phân loại tại nguồn, thu gom về trạm thu gom và đưa về khu chứa CTR tập trung.

- Xây dựng chương trình quan trắc, bố trí các điểm quan trắc môi trường nước tại các vị trí nguồn tiếp nhận nước thải, các mặt nước tự nhiên, môi trường đất, không khí tại các khu vực trọng điểm.

- Thực hiện đảm bảo các quy định về chăn nuôi, bảo vệ nguồn nước và các quy định khác liên quan đến bảo vệ môi trường.

- Trồng cây xanh 2 bên trục đường giao thông, khu công viên chính của đô thị; chọn loại cây có nhiều bóng mát, ít sâu bệnh và chịu được gió bão.

## **10. Các hạng mục ưu tiên đầu tư**

### *10.1. Dự án ưu tiên đầu tư*

#### *a) Giai đoạn đến năm 2025:*

- Đầu tư xây dựng các dự án công trình, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, chuẩn bị kỹ thuật xây dựng đô thị gồm:

+ Xây dựng cầu cứng Cẩm Vân.

+ Xây dựng công sở hành chính và hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm đô thị.

+ Khu tái định cư cầu Cẩm Vân (chợ Cẩm Vân, khu ở tái định cư).

+ Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Đồi Chông Cẩm Vân; Đồng Trạm Cẩm Tân.

+ GPMB chuẩn bị kỹ thuật khu thương mại, dịch vụ, công nghiệp khu Bắc Tân và Nam Vân.

+ Xây dựng các điểm tập trung CTR.

*b) Giai đoạn 2025 - 2030:*

- Xây mới các hạng mục gồm:
  - + Trung tâm thể dục thể thao, trung tâm văn hóa mới.
  - + Kêu gọi đầu tư các khu chức năng.
  - + Đường tỉnh Minh Sơn - Thành Minh (đoạn qua đô thị).
  - + Nhà máy nước Cẩm Tân.
  - + Nâng cấp lưới điện 22kV phục vụ cho các trạm biến áp dự án đô thị.
  - + Đầu tư xây dựng đập Cẩm Hoàng.
- Cải tạo, chỉnh trang khu vực đô thị hiện hữu:
  - + Cải tạo tuyến giao thông chính đô thị.
  - + Cải tạo hệ thống điện sinh hoạt, chiếu sáng, cấp thoát nước, diêm thu gom CTR.

*10.2. Nguồn lực thực hiện*

Nguồn vốn ngân sách, vốn xã hội hóa, vốn hỗ trợ phát triển và các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật.

**11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung**

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Cẩm Tân, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045 kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. UBND huyện Cẩm Thủy có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh, xuất bản hồ sơ đồ án được duyệt để lưu trữ theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch chung đô thị cho địa phương, các ngành, đơn vị liên quan để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chung được phê duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại khoản 12, Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng; tổ chức, quản lý việc lập quy hoạch chi tiết đô thị, đầu tư xây dựng tuân thủ theo quy hoạch chung đô thị được phê duyệt.

- Rà soát sự đồng bộ của các quy hoạch có liên quan với quy hoạch chung đô thị; thực hiện điều chỉnh (nếu có) để đảm bảo đồng bộ giữa các quy hoạch.

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch đô thị.

2. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa có trách nhiệm: Thực hiện đăng tải nội dung hồ sơ quy hoạch được duyệt lên cổng thông tin điện tử Quốc gia [www.quyhoach.xaydung.gov.vn](http://www.quyhoach.xaydung.gov.vn).

3. Các sở, ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện quy hoạch chung đô thị.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Cẩm Thủy; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN<sub>QHCamThuy\_TM.06</sub>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**