

Số: /QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết sân golf thể thao 18 hố thuộc Quy hoạch khu Thể thao phía Tây Nam, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 ngày 12/6/2025;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/1/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025;*

*Căn cứ Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng đô thị và quy hoạch nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 1250/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu thể thao phía Tây Nam huyện Thạch Hà;*

*Căn cứ Quyết định số 63/QĐ-UBND ngày 03/12/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư dự án Sân golf thể thao 18 hố thuộc Quy hoạch khu Thể thao phía Tây Nam, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 38/BC-SXD ngày 21/4/2026 (trên cơ sở đề xuất của Công ty Cổ phần Sân golf Silk Path Hà Tĩnh tại Tờ trình số 14/TTr-SPHT ngày 15/4/2026).*

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Sân golf thể thao 18 hố thuộc Quy hoạch khu Thể thao phía Tây Nam, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết Sân Golf thể thao 18 hố thuộc Quy hoạch khu Thể thao phía Tây Nam, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Sân golf Silk Path Hà Tĩnh.

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

a) Vị trí lập quy hoạch: trên địa bàn xã Thạch Xuân và xã Toàn Lưu.

b) Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Bắc giáp khu đất trồng rừng xã Toàn Lưu.

- Phía Nam giáp khu sân golf 36 hố.

- Phía Đông giáp khu đất trồng rừng sản xuất xã Thạch Xuân và xã Toàn Lưu.

- Phía Tây giáp khu đất trồng rừng sản xuất xã Thạch Xuân và xã Toàn Lưu.

c) Quy mô lập quy hoạch: khoảng 86,39ha

*(phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn khảo sát, lập quy hoạch chi tiết)*

4. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu thể thao phía Tây Nam huyện Thạch Hà đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1250/QĐ-UBND ngày 03/6/2025.

- Làm cơ sở để triển khai dự án Sân golf thể thao 18 hố thuộc Quy hoạch khu Thể thao phía Tây Nam, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh theo đúng quy định của pháp luật và chủ trương dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

- Phục vụ công tác quản lý quy hoạch, xây dựng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và theo quy định của pháp luật.

5. Tính chất: quy hoạch sân golf thể thao 18 hố tiêu chuẩn quốc tế, khu dịch vụ lưu trú, vui chơi giải trí; đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của xã; đảm bảo kết nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật, tính đồng bộ, hiệu quả, bền vững và bảo vệ môi trường.

6. Dự kiến quy mô khách du lịch, các chỉ tiêu cơ bản áp dụng

a) Quy mô khách du lịch: dự báo lượng khách du lịch khoảng 150.000 ÷ 250.000 người/năm.

b) Các chỉ tiêu cơ bản:

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc đề xuất:

Stt	Hạng mục	Chỉ tiêu đề xuất	
		MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đất công trình dịch vụ (II.DV-01)	60	3
2	Đất công trình dịch vụ (II.DV-02)	60	5
3	Đất thể dục thể thao	5	1
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	60	2

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo quy hoạch phân khu xây dựng khu thể thao phía Tây Nam huyện Thạch Hà đã được phê duyệt, Quy chuẩn kỹ

thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

#### 7. Các yêu cầu nội dung chính cần nghiên cứu quy hoạch

7.1. Dự báo phát triển: xác định mục tiêu, tính chất của khu vực nghiên cứu để lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với phạm vi quy hoạch.

7.2. Yêu cầu về sử dụng đất quy hoạch: đề xuất cơ cấu quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng khu thể thao phía Tây Nam huyện Thạch Hà đã được phê duyệt và các quy hoạch liên quan; 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 đảm bảo theo các quy định.

#### 7.3. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan gắn kết hài hòa với cảnh quan tự nhiên của khu vực.

- Đảm bảo tính tổng thể và khả năng phát triển của dự án; khai thác có hiệu quả các giá trị tiềm năng cảnh quan tự nhiên vào việc tạo lập không gian xanh, trở thành điểm đến hấp dẫn trong tương lai.

#### 7.4. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, xác định vị trí, quy mô bãi đỗ xe.

#### b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Xác định cao độ không chế xây dựng cho từng ô đất và các trục giao thông chính, dự báo khối lượng san nền, đào đắp; đề xuất các giải pháp san nền và cao trình chuẩn bị kỹ thuật phù hợp với từng khu vực.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực thiết kế.

- Xây dựng phương án thu gom, lưu trữ nước mưa, xử lý nước thải đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và không làm ảnh hưởng đến nhánh suối hiện trạng dẫn nguồn sinh thủy về hồ Khe Xai đi qua khu vực dự án.

- Có phương án bảo vệ với hệ thống hồ chứa nước trong phạm vi sân golf, hạn chế thâm thấu.

#### c) Cấp nước:

- Xác định chỉ tiêu, dự báo nhu cầu cấp nước. thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình; tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước, mạng lưới phân phối: chiều dài, đường kính, các hạng cứu hỏa.

- Áp dụng các công nghệ hiện đại (hệ thống cảm biến, đo lường và phân phối) để quản lý nước tưới trong dự án sân golf, đảm bảo tiết kiệm, hạn chế dư thừa nước tưới, đảm bảo an toàn môi trường.

d) Cung cấp năng lượng và chiếu sáng: xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng.

e) Hạ tầng viễn thông thụ động: xác định chỉ tiêu, nhu cầu thuê bao, thiết kế hệ thống thông tin liên lạc; xác định khối lượng của hệ thống thông tin liên lạc.

f) Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn: xác định chỉ tiêu, nhu cầu thoát nước thải và tổng lượng chất thải rắn; quy hoạch mạng lưới thoát nước thải, trạm bơm, trạm xử lý, các điểm tập trung chất thải rắn; xác định khối lượng hệ thống thoát nước thải và chất thải rắn.

g) Công trình ngầm (nếu có): xác định vị trí các công trình ngầm, tầng cao dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng.

h) Dự kiến các hạng mục cần đầu tư xây dựng:

- Đầu tư xây dựng đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trong khu đất lập quy hoạch đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực; đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối.

- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trong từng lô đất, gồm:

- + Các công trình dịch vụ, thể dục thể thao.

- + Các công trình hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, khu cây xanh, vườn hoa cảnh quan, ....

i) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:

- Đánh giá hiện trạng môi trường (bao gồm môi trường tự nhiên và xã hội).

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường khi quy hoạch được thực hiện.

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

- Đề xuất các phương án sử dụng các sản phẩm, chất liệu phục vụ hoạt động của dự án đảm bảo an toàn môi trường, không gây ô nhiễm nguồn nước.

k) Xây dựng quy định quản lý theo quy hoạch: quy định về kiểm soát phát triển không gian kiến trúc cảnh quan, phát triển bền vững, hài hòa và đồng bộ; đề ra các quy định hướng dẫn cho việc xây dựng và quản lý các công trình, khu chức năng, quy định về phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các nội dung liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

8. Các yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm quy hoạch

Thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 9/12/2025.

9. Các yêu cầu về nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến về quy hoạch

a) Nội dung lấy ý kiến: gồm toàn bộ nội dung của quy hoạch chi tiết.

b) Hình thức lấy ý kiến:

- Đối với cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan: gửi hồ sơ đến các đối tượng được lấy ý kiến để nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản.

- Đối với cộng đồng dân cư có liên quan, thực hiện bằng một, một số hoặc các hình thức sau: gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến của người dân bằng văn bản; niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến của người dân; hoặc thực hiện các hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

c) Đối tượng lấy ý kiến: gồm các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan.

d) Kế hoạch lấy ý kiến:

- Đối với cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan: yêu cầu cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

- Đối với cộng đồng dân cư có liên quan: thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh.
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Sân golf Silk Path Hà Tĩnh.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: cơ quan tổ chức lập quy hoạch tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn có đủ năng lực và kinh nghiệm theo quy định pháp luật.
- Tiến độ thực hiện: không quá 06 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.
- Kinh phí lập quy hoạch: kinh phí liên quan đến công tác lập quy hoạch do cơ quan tổ chức lập quy hoạch bố trí.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND các xã: Thạch Xuân, Toàn Lưu; Giám đốc Công ty Cổ phần Sân golf Silk Path Hà Tĩnh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị 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 Công báo - Tin học tỉnh;
- Lưu: VT, XD<sub>1</sub>.

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

**Trần Báu Hà**