

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

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

Số: 906 /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 29 tháng 3 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000
Khu đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cao cấp Bến En,
huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 44/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 439/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2010 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp và nuôi trai lấy ngọc kết hợp với bảo tồn Vườn quốc gia Bến En, huyện Như Thanh; Quyết định số 3774/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án quần thể khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp các dịch vụ vui chơi, giải trí cao cấp Bến En tại huyện Như Thanh;

Theo đề nghị của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời tại Tờ trình số 113/2017/TTR/SHD ngày 03 tháng 3 năm 2017; của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1028/SXD-QH ngày 09 tháng 3 năm 2017 về việc nhiệm vụ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 Khu đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cao cấp Bến En, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 Khu đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cao cấp Bến En, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: “Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 Khu đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cao cấp Bến En, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa”.

2. Quy mô và ranh giới lập quy hoạch:

2.1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:

Khu đất dự án nằm trên địa bàn hai xã Hải Long và Hải Vân, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa và Vườn quốc gia Bến En. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp: thị trấn Bến Sung, xã Hải Long, xã Hải Vân, huyện Như Thanh;

- Phía Tây giáp: xã Bình Lương, xã Xuân Bình, xã Xuân Thái, huyện Như Thanh;

- Phía Nam giáp: xã Xuân Phúc, xã Xuân Thái, huyện Như Thanh;

- Phía Bắc giáp: xã Xuân Khang, huyện Như Thanh và xã Tân Bình, xã Hóa Quý, huyện Như Xuân.

(Phạm vi, ranh giới cụ thể sẽ được xác định khi nghiên cứu lập đồ án quy hoạch trên cơ sở bản đồ nền địa hình khu vực đo đạc).

2.2. Quy mô lập quy hoạch: 1.492,68ha;

3. Tính chất của khu vực lập quy hoạch:

- Là điểm du lịch trọng điểm của tỉnh Thanh Hóa và cả quốc gia.

- Là khu du lịch nghỉ dưỡng chất lượng cao, với hình thức phục vụ đa dạng; kết hợp khai thác du lịch nghỉ dưỡng và thương mại dịch vụ, hướng tới thị trường khách du lịch quốc tế và nội địa, với cung cách phục vụ lịch sự, sang trọng.

- Là một khu tổ hợp đa chức năng gồm các phân khu du lịch theo chuyên đề đa dạng và khu đô thị sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng.

- Là một đơn vị ở đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản trong đồ án:

- Chỉ tiêu về dân số: Khách du lịch dự kiến đến năm 2035: khoảng 20.000người/tháng; Quy mô khách du lịch không chế tối đa: 50.000 người/tháng;

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

Stt	Phân khu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Các chức năng dự kiến
I	Vùng hồ thấp	783.28	52.47	
1.1	Phân khu A	191.24	12.81	Thương mại - dịch vụ, khách sạn – resort, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, công trình hỗn hợp, dự trữ thể thao, cây xanh – mặt nước,...
1.2	Phân khu B	199.60	13.37	Ga cáp treo, thương mại – dịch vụ, khách sạn – resort, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, công trình hỗn hợp, công viên nước, công viên chuyên đề, vườn thực vật, bãi đỗ xe, trung tâm thể thao, cây xanh – mặt nước,...
1.3	Phân khu C	194.30	13.02	Thương mại – dịch vụ, khách sạn – resort, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, câu lạc bộ, cây xanh – mặt nước,...
1.4	Phân khu D	198.13	13.27	Chức năng du lịch: Thương mại – dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, làng dân tộc, khu nông nghiệp sinh thái, cây xanh – mặt nước,... Chức năng đô thị: nhà ở thấp tầng, trường tiểu học, nhà trẻ, cây xanh – TĐTT,...
II	Vùng hồ cao	709.41	47.53	
2.1	Phân khu E	120.02	8.04	Biệt thự nghỉ dưỡng, cây xanh – mặt nước,...
2.2	Phân khu F	197.66	13.24	Biệt thự nghỉ dưỡng, cáp treo, cây xanh – mặt nước,...
2.3	Phân khu G	192.10	12.87	Biệt thự nghỉ dưỡng, cây xanh – mặt nước,...
2.4	Phân khu H	199.63	13.37	Làng văn hóa, khu vui chơi giải trí ngoài trời, ga cáp treo, biệt thự nghỉ dưỡng, bãi đỗ xe, cây xanh – mặt nước,...
	Tổng cộng	1,492.68	100.00	

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu theo QH đề xuất
1	Mật độ xây dựng		
	Phân khu A	%	≤ 15
	Phân khu B	%	≤ 15
	Phân khu C	%	≤ 20
	Phân khu D	%	≤ 20
	Phân khu E	%	≤ 5
	Phân khu F	%	≤ 5
	Phân khu G	%	≤ 5
	Phân khu H	%	≤ 15
2	Tầng cao trung bình		
	Phân khu A	Tầng	1-5
	Phân khu B	Tầng	1-5
	Phân khu C	Tầng	1-5
	Phân khu D	Tầng	1-5
	Phân khu E	Tầng	1-3
	Phân khu F	Tầng	1-3
	Phân khu G	Tầng	1-3
	Phân khu H	Tầng	1-3
3	Hạ tầng kỹ thuật		
3.1	Giao thông		
	- Tỷ lệ đất giao thông, sân bãi toàn khu	%	≤ 10
	- Tỷ lệ đất giao thông đối với các khu ở thực hiện theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng		

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu theo QH đề xuất
3.2	<i>Chỉ tiêu cấp điện</i>		
	- Cấp điện khách sạn - resort	Kw/hộ	7
	- Cấp điện chiếu sáng	KW/km	5-12
	- Cấp điện công trình công cộng, TM-DV	W/m2 sàn	20-30
3.3	<i>Chỉ tiêu cấp nước</i>		
	+ Nước sinh hoạt	Lít/người/ ngày đêm	200
	+ Khách vắng lai	lít/người/ ngày	100-200
	+ Nhân viên	lít/người/ ngày đêm	200
	+ Rửa đường	lít/m2 ngày đêm	0,5
	+ Tưới cây	lít/m2 ngày đêm	3,0
	+ Chữa cháy (số lượng đám cháy đồng thời xảy ra đồng thời là 02, trong 03 giờ)	l/s	15
3.4	<i>Chỉ tiêu thoát nước thải</i>	% nước cấp	≥80
3.5	<i>Chỉ tiêu chất thải rắn DVCC</i>	Kg/người/ngày	2,0

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch, phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng được ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng.

5. Yêu cầu về điều tra khảo sát hiện trạng và tổ chức lập quy hoạch

Thực hiện theo Khoản 1, Điều 12, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định Chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng và các nội dung sau:

5.1. Về công tác Điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu, số liệu

- Thể hiện các mối quan hệ giữa khu quy hoạch và vùng có liên quan về kinh tế - xã hội; Điều kiện địa hình, các vùng có ảnh hưởng lớn đến không gian, kiến trúc cảnh quan trong khu quy hoạch; hạ tầng kỹ thuật đầu mối và các vấn đề khác tác động đến sự phát triển của khu vực.

- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng xã hội, giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cung cấp năng lượng, viễn thông, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.

- Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng: Xác định các khu vực thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi cho phát triển; xác định các vùng cấm, hạn chế phát triển trong khu vực.

- Xác định Mục tiêu, động lực phát triển làm cơ sở dự báo quy mô dân số, lao động; lựa chọn, xác định các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu và từng khu vực chức năng.

5.2. Phương hướng phát triển của khu chức năng đặc thù, cơ cấu tổ chức không gian

- Lập sơ đồ cơ cấu phát triển khu quy hoạch (các sơ đồ phân tích hiện trạng và đề xuất các phương án kèm theo thuyết minh nội dung về tiêu chí xem xét, lựa chọn các phương án).

- Về định hướng phát triển không gian: Xác định cấu trúc phát triển không gian khu quy hoạch theo các khu vực chức năng; nhấn mạnh các không gian công cộng, các trục chính, không gian mở, quảng trường, công viên, mặt nước; các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực. Định hướng phát triển các trục không gian, hành lang phát triển của khu quy hoạch, làm cơ sở xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, nguyên tắc phát triển đối với các khu chức năng của khu quy hoạch.

- Về quy hoạch sử dụng đất: Xác định các khu vực theo cấu trúc không gian và chức năng sử dụng đất; đề xuất các thông số kinh tế - kỹ thuật chính, các chỉ tiêu sử dụng đất của từng khu vực.

- Về định hướng kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan: Xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan trong khu quy hoạch; đề xuất tổ chức không gian các trục, khu chức năng quan trọng (khu trung tâm, khu vực cửa ngõ, trục không gian chính, quảng trường, không gian cây xanh, mặt nước và các khu vực, công trình điểm nhấn,...).

5.3. Định hướng tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung, đánh giá môi trường chiến lược

a) *Giao thông:*

- Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông, vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông; tổ chức hệ thống giao thông công cộng và hệ thống bến, bãi đỗ xe; xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính và hệ thống hào, tuy nèn kỹ thuật;

- Xác định các chỉ tiêu về giao thông trong quy hoạch;

- Mặt cắt ngang điển hình và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khác phải được xem xét và đánh giá kỹ để đưa vào các giải pháp thiết kế theo các tiêu chuẩn qui phạm hiện hành và phù hợp với tình hình mới.

- Định hướng xây dựng hệ thống giao thông hiện đại, đa dạng, phù hợp với tính chất và qui mô của khu du lịch.

- Dự báo nhu cầu vận tải khu du lịch, xác định cơ cấu phương tiện.

- Phân loại, phân cấp và tổ chức mạng lưới giao thông đối ngoại. Mở rộng và nâng cấp các tuyến giao thông chính, nâng cấp mạng lưới giao thông nội khu du lịch bao gồm đường bộ và đường thủy.

- Xác định vị trí quy mô, số lượng các công trình giao thông: các bãi, điểm đỗ xe công cộng, các nút giao thông, hệ thống cầu cống qua đường.

- Xây dựng các tuyến trục chính khu du lịch, tạo hệ thống hạ tầng khung cho phát triển khu du lịch.

b) *Chuẩn bị kỹ thuật:*

- Đánh giá tổng hợp quỹ đất xây dựng: đánh giá về địa hình, các tai biến địa chất, xác định khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng;

- Xác định cốt xây dựng cho đô thị và từng khu vực;

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa đô thị: Xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước.

- Hạn chế san nền, đào đắp phá vỡ địa hình tự nhiên.

c) *Cấp nước:*

- Xác định rõ nguồn nước (nước mặt, nước ngầm),
- Xác định các chỉ tiêu cấp nước: Sinh hoạt, sản xuất...
- Xác định nhu cầu dùng nước theo các giai đoạn của quy hoạch;
- Quy hoạch hệ thống cấp nước để đảm bảo cấp nước lâu dài cho các phân khu trong khu du lịch (Các công trình đầu mối, hệ thống đường ống...)
- Xác định rõ mạng lưới phân phối: chiều dài, đường kính, các hạng cứu hoả.
- Nguồn cấp nước cho khu du lịch, xây dựng trạm bơm tăng áp tại chỗ đảm bảo áp lực nước, lưu lượng nước.

d) Cấp điện:

- Xác định rõ nguồn điện, trạm điện, các hệ thống lưới điện căn cứ theo các qui định hiện hành nhằm đáp ứng tối ưu cho các điểm dân cư.
- Xác định chỉ tiêu và nhu cầu phụ tải theo các giai đoạn của quy hoạch;
- Quy hoạch mạng lưới cấp điện (các trạm và hệ thống lưới điện).

e) Thông tin liên lạc:

- Định hướng xây dựng phát triển hệ thống thông tin liên lạc và viễn thông phù hợp nhu cầu của khu du lịch.

g) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Xác định các chỉ tiêu tính toán thoát nước thải và chất thải rắn tại các khu du lịch.

- Đề xuất vị trí hợp lý cho việc thu gom, xử lý chất thải rắn và nước thải sinh hoạt phục vụ phát triển các phân khu trong tương lai. Quy hoạch hệ thống thoát nước trong khu du lịch.

- Hệ thống thoát nước thải: riêng hoàn toàn.
- Xử lý chất thải rắn

h) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng:
 - + Về môi trường tự nhiên khu du lịch, điều kiện khí tượng thủy văn, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất; khai thác và sử dụng tài nguyên, thay đổi khí hậu;
 - + Về chất lượng nguồn nước, không khí, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn;

+ Về các vấn đề dân cư, xã hội, văn hóa và di sản.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội và môi trường khu du lịch; đề xuất hệ thống tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp về định hướng phát triển không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu.

- Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và rủi ro đối với dân cư; hệ sinh thái tự nhiên; nguồn nước, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch khu du lịch.

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

- Bảo vệ cảnh quan sinh thái, khu bảo tồn, đa dạng sinh học, xây dựng hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường cho khu du lịch.

6. Xác định sơ bộ những vấn đề cần giải quyết trong đồ án

Trong quá trình nghiên cứu lập đồ án, yêu cầu phải xác định rõ quy mô, vị trí các loại đất có tính chất đặc thù như: đất quân sự, đất văn hóa di tích, đất thuộc vườn quốc gia Bến En... Từ đó đưa ra các yêu cầu, lộ trình, kế hoạch thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo tính khả thi trong quá trình thực hiện quy hoạch.

7. Sản phẩm quy hoạch:

7.1. Phần khảo sát địa hình:

Thực hiện rà soát bản đồ đo vẽ địa hình tại khu vực lập quy hoạch trên tỷ lệ 1/10.000. Trường hợp bản đồ đo vẽ địa hình không phù hợp với hiện trạng tại thời điểm lập quy hoạch thì thực hiện khảo sát đo đạc bổ sung, đảm bảo cho yêu cầu lập đồ án quy hoạch xây dựng và cắm mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

7.2. Phần nghiên cứu quy hoạch:

Hồ sơ sản phẩm đối với đồ án quy hoạch tuân thủ quy định tại 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.

a) Phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng: Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

- Các bản đồ hiện trạng gồm: Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng xã hội, giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cung cấp năng lượng, viễn thông, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000.

- Bản đồ đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng: Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000.

- Sơ đồ cơ cấu phát triển khu quy hoạch (các sơ đồ phân tích hiện trạng và đề xuất các phương án kèm theo thuyết minh nội dung về tiêu chí xem xét, lựa chọn các phương án).

- Sơ đồ định hướng phát triển không gian: Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000.

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất: Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000.

- Các bản vẽ định hướng kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan: Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

- Các bản đồ định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cung cấp năng lượng, viễn thông, cấp nước, thoát nước bẩn, quản lý chất thải và nghĩa trang. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000.

- Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược: Hiện trạng và đánh giá môi trường chiến lược. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

b) Phần thuyết minh và văn bản kèm theo:

- Thuyết minh tổng hợp;

- Thuyết minh thiết kế đô thị;

- Tờ trình xin phê duyệt đồ án;

- (Dự thảo) Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng;

- Các văn bản pháp lý có liên quan đến xét duyệt đồ án.

c) Các yêu cầu về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;
- Bản đồ dùng cho báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu theo tỉ lệ quy định;
- Hồ sơ trình duyệt lập thành 8 bộ in màu với đầy đủ thành phần như trên, kèm theo 04 bộ hồ sơ màu in Ao (Nhà đầu tư 01 bộ, các cơ quan quản lý 03 bộ), 04 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

8. Nguồn kinh phí thực hiện: Do Công ty Cổ phần tập đoàn Mặt trời chi trả theo đề nghị của Công ty Cổ phần tập đoàn Mặt Trời tại Tờ trình số 113/2017/TTR/SHD ngày 03/3/2017.

9. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Thanh Hóa;
- Cơ quan có ý kiến thống nhất: Bộ Xây dựng;
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng Thanh Hoá;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần tập đoàn Mặt Trời;
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật;
- Thời gian lập đồ án không quá 12 tháng sau khi nhiệm vụ được UBND tỉnh phê duyệt.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Như Thanh; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa; Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- HI.(2017)QDPD_NV QHC Ben En.doc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Ngô Văn Tuấn