

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

Số: 2365 /QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 04 tháng 7 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái rừng Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HÓA

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, về việc Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 2976/QĐ-UBND ngày 10/8/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa v/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái rừng Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1767/SXD-QH ngày 12/4/2017 về việc phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái rừng Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái rừng Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Điều 2. Sở Xây dựng Thanh Hoá; Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp; UBND huyện Tĩnh Gia theo chức năng nhiệm vụ của mình hướng dẫn các Chủ đầu tư tổ chức triển khai, quản lý thực hiện xây dựng theo đồ án quy hoạch, quy định quản lý xây dựng được duyệt và các quy định của pháp luật hiện hành.

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

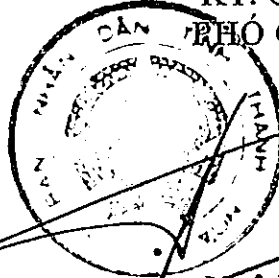
Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Trưởng ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp; Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia; Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
- Lưu: VT, CN.

H6.(2017)QDPD_QDQL rung Truong Lam.doc

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Ngô Văn Tuấn

Thanh Hoá, ngày 04 tháng 7 năm 2017

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái rừng Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2365/QĐ-UBND
ngày 04 tháng 7 năm 2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa)

PHẦN I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái rừng Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2976/QĐ-UBND ngày 10/8/2015.

Ngoài những nội dung trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái rừng Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp; UBND huyện Tĩnh Gia quản lý xây dựng trong khu vực Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái rừng Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa và phối hợp với các Sở, ngành chức năng liên quan để hướng dẫn Chủ đầu tư, các tổ chức thực hiện đầu tư, xây dựng theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 2. Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch

Khu vực quy hoạch ở vị trí phía Nam khu kinh tế Nghi Sơn, thuộc địa giới hành chính xã Trường Lâm, với quy mô diện tích khoảng 553,88 ha, có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: giáp núi Vệ Binh;
- + Phía Nam và phía Tây: giáp khu rừng 327;
- + Phía Đông: giáp đường cao tốc Bắc Nam dự kiến.

Điều 3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

Là khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng trong khu Kinh tế Nghi Sơn.

PHẦN II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Quy định về sử dụng đất các khu chức năng

1. Khu Trung tâm

a) Vị trí, ranh giới: tại khu vực cửa ngõ, tiếp cận với đường gom của đường cao tốc nằm trong giới hạn nghiên cứu lập quy hoạch, gồm các khu: Khu TT01 diện tích 18,00 ha; Khu TT02 diện tích 12,10 ha; Khu TT03 diện tích 1,40 ha.

b) Tính chất: Là điểm tiếp, nơi tổ chức đón tiếp du khách và quản lý - điều hành du lịch, kết hợp một số dịch vụ du lịch.

c) Quy mô: Diện tích 31,50 ha.

d) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SĐĐ	CAO ĐỘ XÂY DỰNG
	Khu trung tâm 01	TT01	18,00	30	1-4	1,2	28,50
	Khu trung tâm 02	TT02	12,10	30	1-4	1,2	28,50
	Khu trung tâm 03	TT03	1,40	30	1-4	1,2	28,50

e) Nguyên tắc phát triển, quản lý không gian, kiến trúc:

Là khu du lịch, các công trình thiết kế hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với tính chất công năng sử dụng của công trình và hài hoà với khung cảnh chung, phải tạo các điểm nhấn kiến trúc, tỉ lệ hài hoà không phá vỡ cảnh quan chung.

2. Quy định quản lý khu Dịch vụ nghỉ dưỡng

a) Vị trí, ranh giới: Vị trí ven đồi và ven hồ Khe Nhòi. Khu nghỉ dưỡng bố trí hướng ra mặt hồ.

b) Tính chất: Là nơi tổ chức đón tiếp du khách và quản lý - điều hành du lịch, kết hợp một số dịch vụ du lịch.

c) Quy mô: Diện tích 52,66 ha.

d) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SĐĐ	CAO ĐỘ XÂY DỰNG
1	KHU DỊCH VỤ TỔNG HỢP		6,81	30	1-4	1,2	
	Khu đón tiếp, dịch vụ nhà hàng	TH01	2,30	30	1-4	1,2	28,50
	Khu khách sạn, nhà nghỉ biệt thự ven đồi	TH02	2,42	30	1-4	1,2	28,50
	Khu nhà nghỉ dạng biệt thự ven hồ	TH03	2,09	30	1-4	1,2	28,50
2	ĐẤT XD KHÁCH SẠN, NHÀ VƯỜN, KHU VUI CHƠI GIẢI TRÍ TDTT		15,01				
	Đất xây dựng khách sạn, Resort	RS	5,72	30	3-5	1,5	23,00
	Khu Spa	SPA	0,30	30	1-3	0,9	22,00
	Khu TDTT	TDTT	2,10				25,00
	Khu nhà nghỉ dạng Bungalow 01	BGL01	1,12	20	1-2	0,4	22,00
	Khu nhà nghỉ dạng Bungalow 02	BGL02	0,46	20	1-2	0,4	22,00
	Khu nhà nghỉ dạng Bungalow 03	BGL03	0,70	20	1-2	0,4	22,00
	Khu nhà nghỉ dạng Bungalow 04	BGL04	0,73	20	1-2	0,4	22,00
	Khu nhà nghỉ dạng Bungalow 05	BGL05	0,59	20	1-2	0,4	22,00
	Khu nhà nghỉ dạng Bungalow 06	BGL06	0,98	20	1-2	0,4	23,00
	Khu nhà nghỉ dạng Bungalow 07	BGL07	2,31	20	1-2	0,4	23,00
3	KHU BIỆT THỰ CUỐI TUẦN		19,10				
	Khu biệt thự cuối tuần 01	BT1	11,10	40	1-2	0,8	22,00
	Khu biệt thự cuối tuần 02	BT2	8,00	40	1-2	0,8	25,00
4	KHU CẨM TRẠI DÃ NGOẠI	CT (01-09)	11,74	10	1-2	0,2	22,00

e) Nguyên tắc phát triển, quản lý không gian, kiến trúc:

- Các công trình phải được xây dựng đồng nhất về hình thức, kiến trúc hiện đại mang bản sắc dân tộc, kết hợp hài hoà với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, hình thức thiết kế nhẹ nhàng, phong phú tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau.

- Đối với các khu vực xây dựng nhà nghỉ dạng Bungalow, khu cắm trại khuyến khích xây dựng công trình sử dụng các loại vật liệu địa phương như tre, nứa, đá cuội, sỏi...

- Trồng các loại cây xanh phù hợp với thổ nhưỡng của khu tạo hình ảnh đặc trưng có bản sắc cho khu du lịch.

3. Quy định quản lý khu Dịch vụ tham quan hang động

a) Vị trí, ranh giới: Nằm phía Tây Nam khu vực nghiên cứu.

b) Tính chất: Là khu du lịch phục vụ du khách khám phá cảnh quan hang động tự nhiên.

c) Quy mô: Diện tích 5,23 ha.

d) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SĐĐ	CAO ĐỘ XÂY DỰNG
	Khu dịch vụ tham quan hang động 01	HD 01	1,89	30	1-3	0,9	140,0
	Khu dịch vụ tham quan hang động 02	HD 02	1,22	30	1-3	0,9	140,0
	Khu dịch vụ tham quan hang động 03	HD 03	0,94	30	1-3	0,9	140,0
	Khu dịch vụ tham quan hang động 04	HD 04	1,18	30	1-3	0,9	132,0

e) Nguyên tắc phát triển, quản lý không gian, kiến trúc:

- Các công trình kiến trúc được hạn chế xây dựng trong khu vực. Khi xây dựng cần đảm bảo việc kết hợp hài hòa với hệ thống cây xanh.

- Khuyến khích xây dựng công trình sử dụng các loại vật liệu địa phương như tre, nứa, đá cuội, sỏi...

- Trồng các loại cây xanh phù hợp với thổ nhưỡng của khu tạo hình ảnh đặc trưng có bản sắc cho khu du lịch.

Điều 5. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng đối với từng tuyến đường.

Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng các tuyến đường thực hiện tuân thủ theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được phê duyệt tại đồ án quy hoạch:

** Đường giao thông mặt cắt 1-1:*

+ Chỉ giới đường đỏ 20,5m.

+ Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi 1,75m so với chỉ giới đường đỏ.

** Đường giao thông mặt cắt 2-2:*

+ Chỉ giới đường đỏ 17,5m (đường vượt núi kết nối Khu trung tâm và Khu vực hang động), mặt đường: 7,5m;

+ Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi 1,75m so với chỉ giới đường đỏ.

* *Đường giao thông mặt cắt 3-3:*

+ Chỉ giới đường đỏ 15,0 m – 16,0m.

+ Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi 1,75m so với chỉ giới đường đỏ.

* *Trục cảnh quan vào khu trung tâm mặt cắt A-A:*

+ Chỉ giới đường đỏ 41,0m.

+ Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi tối thiểu là 1,75m so với chỉ giới đường đỏ.

Đối với các công trình cao tầng: thực hiện chỉ giới xây dựng theo tiêu Quy chuẩn hiện hành đối với quy mô từng công trình.

2. Các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

Các tuyến đường trong Khu du lịch khi được lập dự án đầu tư, có kết quả khảo sát địa chất sẽ được thiết kế với các yêu cầu kỹ thuật cụ thể. Các yêu cầu kỹ thuật chung phải tuân thủ:

- Bán kính bó vỉa:

+ Tại các ngã giao nhau giữa các đường trục chính, đường liên khu vực, bán kính bó vỉa thiết kế từ (12 -25)m.

+ Tại các ngã giao nhau giữa các đường khu vực và các đường nội bộ bán kính bó vỉa thiết kế từ (8 -12)m.

- Độ dốc ngang đường: Để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng, độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè là 1,5%.

Điều 6. Các trục không gian chính, điểm nhấn của khu vực

Khu vực lập quy hoạch có 01 trục giao thông chính và 01 điểm nhấn chính tại khu vực trung tâm.

Tại khu vực trung tâm, tổ chức các loại cây, hoa trang trí kết hợp với các loại hình điêu khắc, phù điêu nhấn mạnh trục trung tâm mang tính đặc trưng của khu du lịch.

Trục không gian cảnh quan đường giao thông kết nối các khu chức năng. Tổ chức trồng các loại cây có tán lớn xanh mát quanh năm như cây phi lao, thông tạo cảnh quan xanh cho khu du lịch. Kết hợp với các loại hình nghệ thuật trang trí điêu khắc, tạo hình.

Khu vực đón tiếp, trung tâm khu du lịch, khu vui chơi giải trí, khu văn hóa bản địa được bố trí các công trình mang tính chất biểu tượng - là công trình điểm nhấn của khu vực.

Điều 7. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Khu vực bảo vệ trạm xử lý nước sạch

Trạm xử lý nước sạch phía Tây Bắc khu vực quy hoạch, cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt và các nhu cầu khác trong khu vực nghiên cứu.

- Trong phạm vi 30m kể từ chân tường các công trình xử lý phải xây tường rào bảo vệ bao quanh khu vực xử lý nước.

- Bên trong tường rào này không được xây dựng nhà ở, công trình vui chơi, sinh hoạt, vệ sinh, không được bón phân cho cây trồng và không được chăn nuôi súc vật.

- Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước tối thiểu là 0,5m.

2. Quy định khoảng cách an toàn về môi trường (ATVMT) của trạm bơm và 02 trạm xử lý nước thải (phía Đông Nam và Đông Bắc khu vực lập quy hoạch),

- Khoảng cách ATVMT tối thiểu đối với trạm bơm, xử lý nước thải được quy định cụ thể như bảng sau:

TT	Loại công trình	Khoảng cách ATVMT tối thiểu (m)
1	Trạm bơm nước thải	30
2	Trạm làm sạch nước thải:	
a	Làm sạch cơ học, có sân phơi bùn	300
b	Làm sạch sinh học nhân tạo, có sân phơi bùn	225
c	Làm sạch sinh học không có sân phơi bùn, có máy làm khô bùn, có thiết bị xử lý mùi hôi, xây dựng kín	22,5
d	Khu đất để lọc ngấm nước thải	225
e	Khu đất tưới cây xanh, nông nghiệp	300
f	Hồ sinh học	300
g	Mương ô xy hóa	225

- Trong khoảng cách ATVMT phải trồng cây xanh với chiều rộng $\geq 10\text{m}$.

- Đối với loại trạm bơm nước thải sử dụng máy bơm thả chìm đặt trong giếng ga kín thì không cần khoảng cách ATVMT, nhưng phải có ống thông hơi xả mùi hôi (xả ở cao độ $\geq 3\text{m}$).

Điều 8. Quy định quản lý khu vực hồ Khe Nhòi và khu vực hang động

1. Yêu cầu về kiến trúc, quy hoạch

- Tạo mối quan hệ hài hoà với môi trường, phát triển và bảo tồn, làm nổi bật và gìn giữ những giá trị cảnh quan tự nhiên.

- Cây xanh: thiết kế cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực. Quy hoạch hệ thống cây xanh được nghiên cứu trên cơ sở cải tạo môi trường xung quanh, và là một bộ phận của kiến trúc, làm tăng thêm vẻ đẹp và tạo nên sự phong phú cho khu vực.

- Đối với các khu cây xanh cách ly, cây xanh lâm nghiệp sẽ trồng các loại cây phù hợp với địa hình, đất đai khu vực và cây có hiệu quả kinh tế để nhanh chóng phủ xanh các khu vực cây xanh được quy hoạch.

2. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường

- San lấp mặt bằng theo yêu cầu thực tế mỗi khu vực, khai thác triệt để địa hình thiên nhiên, hạn chế tối đa việc san lấp.

- Cấm thoát nước bẩn (chưa qua xử lý) vào các hồ, sông trong khu vực.

- Các thiết bị thu gom được thiết kế đẹp mắt lịch sự, thân thiện với cảnh quan tự nhiên, đặt tại các vị trí phù hợp.

3. Yêu cầu về quản lý - bảo vệ

- Cây xanh được đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

- Nghiêm cấm việc chặt, phá cây xanh, khai thác đất đá, cát, san lấp mặt bằng bừa bãi trong khu vực dự kiến xây dựng công viên, gây tác động xấu ảnh hưởng địa hình khu đất và cảnh quan thiên nhiên.

- Khu vực hang động hạn chế tham gia cải tạo đến mức tối đa để giữ lại cảnh quan tự nhiên vốn có của hang động. Các hệ thống chiếu sáng, đường đi lại trong hang động phải được thiết kế hài hòa, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên trong hang.

Điều 9. Quy định về kiểm soát và bảo vệ môi trường

Để giảm lượng bụi, khí độc và tiếng ồn khi triển khai các dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt, cần thực hiện các giải pháp sau:

Sử dụng xe, máy thi công có tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo.

Xây dựng các hệ thống thoát nước kín, chất thải rắn, hữu cơ cần được thu gom bằng thùng, túi nilông kín gom về các điểm thu gom xử lý, hạn chế mùi hôi, khí độc thải vào không khí.

Có biện pháp che chắn phủ bạt đối với các loại xe chuyên chở nguyên vật liệu, nhiên liệu, che chắn cách ly giữa khu vực san ủi đối với khu vực xung quanh bằng các hàng rào bạt. Trồng cây xanh để hạn chế sự lan toả của bụi, khí thải và tiếng ồn. Các công viên, vườn hoa góp phần cải tạo không khí.

Bố trí các nhà vệ sinh công cộng tạm thời trên các công trường tại các vị trí hợp lý.

Phun nước làm ẩm mặt đất khi san ủi để giảm lượng bụi cuốn theo gió và phân tán trong khu vực.

Nghiêm cấm việc khai thác đất san nền trên các triền núi, gây sạt lở xói mòn do xâm thực xuống mặt nước.

Việc xây dựng dự án đầu tư cho khu vực nhất thiết phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường cụ thể. Đánh giá công tác xã hội giải phóng đền bù cho các hộ dân cư và khu vực nghĩa trang, cũng như diện tích nông nghiệp trong khu vực.

Trong quá trình thực hiện đồ án quy hoạch cần khuyến cáo và hướng dẫn người dân thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường cũng như phổ biến các kiến thức về môi trường đặc biệt là việc tái tạo tài nguyên thiên nhiên (sử dụng nước mưa tưới cây và rửa đường; xử lý chất thải rắn hữu cơ làm phân vi sinh...).

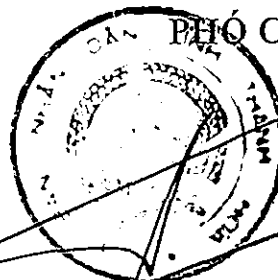
PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

Điều 11. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái rừng Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa được duyệt và các quy định cụ thể của Điều lệ này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

Điều 12. Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái rừng Trường Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa được lưu trữ tại Chủ đầu tư và các cơ quan quản lý liên quan để tổ chức thực hiện./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Ngô Văn Tuấn