

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quần thể khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp các dịch vụ 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 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 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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 439/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2010 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc 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 bảo tồn Vườn Quốc gia Bến En, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 3774/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2016 của Chủ tịch 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, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 4545/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc điều chỉnh 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, huyện Như Thanh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 415/SXD-QH ngày 20 tháng 01 năm 2021 về việc nhiệm vụ lập Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quần thể khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp các dịch vụ vui chơi, giải trí cao cấp Bến En, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình 01/2021/CV-SHD ngày 05 tháng 01 năm 2021 của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quần thể khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp các dịch vụ 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

Đổi tên đồ án: “Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp và nuôi trai lấy ngọc kết hợp bảo tồn Vườn quốc gia Bến En, huyện Như Thanh” thành: “Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quần thể khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp các dịch vụ vui chơi, giải trí cao cấp Bến En, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa”.

2. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

a) Ranh giới theo quy hoạch được duyệt:

- Ranh giới theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 439/QĐ-UBND ngày 02/02/2010 bao gồm 03 khu với diện tích như sau: Khu A+B (vùng hồ thấp) có diện tích 992,68ha; Khu C có diện tích 500ha.

- Tổng diện tích quy hoạch là 1.492,68ha.

b) Ranh giới điều chỉnh:

- Ranh giới lập điều chỉnh xem xét bỏ một phần diện tích đất có độ dốc lớn tại khu A+B với diện tích khoảng 49,29ha và một phần mặt nước tại khu C với diện tích khoảng 66,34ha. Mở rộng ranh giới quy hoạch khu C về phía Nam đến khu vực trung tâm xã Xuân Thái, diện tích mở rộng khoảng 115,63ha.

- Tổng diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch không thay đổi là khoảng 1492,68ha. Sau khi điều chỉnh, các khu có diện tích như sau: Khu A+B có diện tích 943,39ha; Khu C có diện tích 549,29ha.

- Ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Bến Sung và các xã Hải Long, Xuân Thái huyện Như Thanh, ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: giáp các xã Xuân Khang, Tân Bình, Hóa Quỳ;
- + Phía Nam: giáp xã Xuân Phúc.
- + Phía Đông: giáp Thị trấn Bến Sung và xã Hải Long.
- + Phía Tây: giáp các xã Bình Lương, Xuân Bình, Xuân Thái.

3. Tính chất khu vực quy hoạch

- Là 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, đáp ứng nhu cầu của nhân dân, khách du lịch trong nước và Quốc tế;

- Là nơi bảo tồn và phát huy các giá trị về thiên nhiên, động thực vật, cảnh quan mặt nước của vườn Quốc gia Bến En;

- Là nơi phát triển các loại hình du lịch gắn với văn hoá cộng đồng dân tộc địa phương;

- Đầu tư xây dựng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật đáp ứng các tính chất và quy mô của dự án.

4. Các chỉ tiêu cơ bản dự kiến áp dụng và dự báo

4.1. Các chỉ tiêu sử dụng đất

Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được nghiên cứu, đề xuất cụ thể trong quá trình lập quy hoạch, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Tầng cao công trình: 1-5 tầng;
- Mật độ xây dựng gộp toàn khu: tối đa 25%;

4.2. Các chỉ tiêu thiết kế hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Tỷ lệ đất giao thông trên diện tích đất xây dựng $\geq 10\%$;
- Cấp nước:
 - + Nước cấp cho khu nghỉ dưỡng và khu biệt thự: $\geq 200\text{lít/người/ngđ}$;
 - + Nước cấp cho công trình công cộng: $2\text{ lít/m}^2\text{ sàn/ngđ}$.
 - + Nước tưới cây: $\geq 3\text{ lít/ngđ/m}^2$.
 - + Nước rửa đường: $\geq 0,5\text{ lít/ngđ/m}^2$.
- Cấp điện:
 - + Cấp điện biệt thự nghỉ dưỡng: $\geq 8\text{KW/biệt thự}$.
 - + Điện cấp cho công trình công cộng, thương mại dịch vụ, hỗn hợp: 35W/m^2 .
 - + Điện cấp cho các khu chức năng, bao gồm khách sạn, dịch vụ, vui chơi giải trí ...: $\geq 50\text{W/m}^2\text{ sàn}$.
 - + Điện cấp cho cảnh quan và chiếu sáng ngoài nhà: $\geq 0,5\text{W/m}^2$.
- Thoát nước:
 - + Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
 - + Các chỉ tiêu thoát nước thải: bằng 100% các chỉ tiêu cấp nước.
- Chất thải rắn:
 - + Chất thải rắn sinh hoạt: $1,3\text{kg/người/ngđ}$.
 - + Thu gom và xử lý 100%.

4.3. Dự báo sơ bộ quy mô:

Quy mô khách du lịch trung bình dự kiến: khoảng 5.000-6.000 khách/ngày.

(Các chỉ tiêu nêu trên là tạm tính, việc xác định các chỉ tiêu cụ thể sẽ được nghiên cứu và luận chứng trong bước lập quy hoạch)

5. Yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch

Các nội dung lập điều chỉnh quy hoạch phân khu yêu cầu tuân thủ theo quy định tại Điều 13 của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng và các yêu cầu sau:

5.1. Yêu cầu về nội dung điều tra khảo sát, thu thập tài liệu

- Đánh giá các điều kiện tự nhiên như đặc điểm địa hình, địa mạo, địa chất, thủy văn, tài nguyên thiên nhiên, tài nguyên nhân văn... Đặc biệt lưu ý đánh giá về địa hình, độ dốc, các khu vực thuận lợi xây dựng, các khu vực có điểm nhìn, cảnh quan đẹp.

- Đánh giá hiện trạng phát triển dân cư trong khu vực, thống kê tỷ lệ dân số, lao động, mức độ phát triển kinh tế, ảnh hưởng tác động đối với văn hóa và đời sống của cư dân trong khu vực.

- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất đai, các khu vực đặc thù, các khu vực bảo vệ cảnh quan, hiện trạng các công trình kiến trúc.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: kết nối giao thông, cấp nước, cấp điện, hạ tầng viễn thông thụ động, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn... xác định các vấn đề tồn tại liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần giải quyết trong đồ án.

- Rà soát, cập nhật các đồ án quy hoạch, các dự án đang triển khai có liên quan trực tiếp và gián tiếp đến khu vực lập quy hoạch.

- Xác định rõ phần diện tích của Vườn Quốc gia Bến En và khoanh vùng các di tích được công nhận trong phạm vi lập quy hoạch; thu thập các hồ sơ liên quan về việc công nhận, khoanh vùng phạm vi bảo vệ di tích.

- Trong quá trình lập điều chỉnh quy hoạch yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn Mặt Trời phối hợp với Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Thanh Hóa và các đơn vị liên quan xác định các khu vực quân sự để xây dựng phương án quy hoạch đảm bảo về an ninh quốc phòng, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ban Quản lý Vườn Quốc gia Bến En xác định rõ các loại đất rừng trong khu vực lập quy hoạch.

5.2. Yêu cầu về tổ chức không gian, phân khu chức năng

- Tổ chức không gian phải dựa trên phân tích, đánh giá về cảnh quan trong tổng thể chung của toàn khu vực, nghiên cứu tổ chức không gian cho các khu vực giáp ranh giữa dự án và khu vực hiện trạng.

- Các giải pháp tổ chức không gian phải trên cơ sở tôn trọng địa hình tự nhiên, khai thác và phát huy được giá trị cảnh quan của khu vực, hài hòa với các không gian tự nhiên như đồi núi, cây xanh, mặt nước.

- Đề xuất tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho từng khu vực, các khu trung tâm, các trục không gian chính, không gian cây xanh, mặt nước, các công trình điểm nhấn.

- Tổ chức không gian phải đảm bảo tính kết nối giữa các khu chức năng, Bố trí phân khu chức năng phải dựa trên đánh giá về cảnh quan, quỹ đất xây dựng, hiện trạng sử dụng đất để bố trí các khu chức năng cho phù hợp.

- Phương án quy hoạch không gian phải đảm bảo chức năng quản lý của Vườn Quốc gia Bến En, khai thác và bảo vệ cảnh quan các khu vực di tích, danh lam thắng cảnh, phát triển hài hòa giữa du lịch nghỉ dưỡng đồng thời đảm bảo an ninh quốc phòng tại khu vực.

5.3. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng của khu vực quy hoạch, phù hợp với mạng lưới chung của khu vực thị trấn và các vùng xung quanh. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Về giao thông: khớp nối hệ thống giao thông đối ngoại và khu vực, xác định mạng lưới giao thông đường bộ, các bến thuyền du lịch, bãi đỗ xe, đường dạo cảnh quan...Xác định chi giới, mặt cắt ngang đường, các thông số kỹ thuật chính.

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước. Đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước bề chứa và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Về cấp điện và thông tin liên lạc: 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 mạng lưới truyền tải thông tin, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

- Về san nền, thoát nước mưa: Xác định cốt xây dựng cho từng lô đất và các công trình chính, tính toán khối lượng và phương án đào đắp san nền, các giải pháp cho các công trình chuẩn bị kỹ thuật: kè, taluy...

- Về thoát nước thải, quản lý chất thải rắn: Xác định quy mô chỉ tiêu thoát nước, công trình đầu mối, giếng thu hồ ga, trạm xử lý, tính toán mạng lưới và thông số kỹ thuật, phương án thu gom và xử lý rác thải.

- Xác định sơ bộ khối lượng, chi phí đầu tư xây dựng.

5.4. Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược

- Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.

6. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm

6.1. Hồ sơ khảo sát địa hình:

Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 đường đồng mức 1m được đo vẽ, khảo sát trên diện tích lập điều chỉnh quy hoạch; hồ sơ khảo sát phải được thẩm định, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

6.2. Phần đồ án quy hoạch:

- Hồ sơ trình thẩm định: Theo quy định tại khoản 2 Điều 27 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.

- Nội dung hồ sơ: Thành phần bản vẽ, thuyết minh thực hiện theo quy định tại Điều 16 của 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.

6.3. Các yêu cầu về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh được thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;

- Bản đồ dùng cho việc báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu theo tỉ lệ;

- Hồ sơ lưu trữ sau khi phê duyệt được lập thành 8 bộ in màu với đầy đủ thành phần, nội dung như trên, kèm theo 04 bộ hồ sơ màu in Ao (Chủ đầu tư 01 bộ, cơ quan quản lý - thẩm định 03 bộ), 04 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

7. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá.

- Cơ quan lấy ý kiến thống nhất: Bộ Xây dựng.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hoá.

- Đơn vị trình hồ sơ: Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời;

- Đơn vị tư vấn: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.

- Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 09 tháng sau khi nhiệm vụ quy hoạch phân khu được 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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Như Thanh, 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, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H1.(2021)QDPD_NV QHPK Ben En Sung



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm