

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ
1/500 sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm-Tuyên Quang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TUYỀN QUANG

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các nghị định: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và 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; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về Quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết 816/NQ-UBTVQH14, ngày 21/11/2019 của UBTW Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Nghị định số 52/2020/NĐ-CP ngày 27/4/2020 của Chính phủ về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về 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 2426/QĐ-TTg ngày 28/12/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Tuyên Quang đến năm 2020, bổ sung quy hoạch đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 91/2008/QĐ-BVHTTDL ngày 30/12/2008 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc Phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch vùng Trung du miền núi Bắc Bộ đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 28/01/2013 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc Phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Tuyên Quang đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 1887/BKHĐT-KTDV ngày 27/03/2018 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc “Đồng ý bổ sung Dự án sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm-Tuyên Quang vào Quy hoạch sân Golf Việt Nam đến năm 2020”;

Căn cứ Quyết định số 153/2003/QĐ-UB ngày 26/11/2003 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc Phê duyệt quy hoạch tổng thể Khu Du lịch - Điều dưỡng suối khoáng Mỹ Lâm thuộc xã Phú Lâm, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 05/9/2013 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung Khu du lịch Suối khoáng Mỹ Lâm thuộc xã Phú Lâm, huyện Yên Sơn đã được phê duyệt tại quyết định số 153/2003/QĐ-UB ngày 26/11/2003;

Căn cứ Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 6/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang đến năm 2020, định hướng phát triển đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 18/03/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm – Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 14/06/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc sửa đổi, bổ sung Điều 1 tại Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 18/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm – Tuyên Quang;

Căn cứ văn bản số 1439/UBND-TNMT ngày 15/5/2020 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc điều chỉnh diện tích, ranh giới quy hoạch chi tiết sân golf Vinpear Mỹ Lâm -Tuyên Quang;

Xét đề nghị của Sở xây dựng Tuyên Quang tại Tờ trình số 1029/TTr-SXD ngày 15/7/2020 về việc đề nghị phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm-Tuyên Quang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm-Tuyên Quang, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên nhiệm vụ quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm-Tuyên Quang.

2. Địa điểm: Tại phường Mỹ Lâm – thành phố Tuyên Quang - tỉnh Tuyên Quang.

- Phía Đông : Giáp thôn Kim Phú, Gò Ranh, Đồng Sung, Đát Khế;

- Phía Tây : Giáp khu vui chơi giải trí công cộng, thôn Cây Trám;
- Phía Nam: Giáp khu Lâm Viên, thôn Phú Lâm;
- Phía Bắc: Giáp thôn Kim Phú, Ngòi Xanh II, thôn 12, Phú Lâm, thôn 17, thôn cây Trám.

3. Quy mô nghiên cứu:

- Tổng diện tích nghiên cứu khoảng 758.507,5 m² (75,8507ha)
- Quy mô sân Golf: 18 hố golf.

4. Mục tiêu, tính chất:

4.1. Mục tiêu:

- Khai thác các tiềm năng về điều kiện tự nhiên, văn hóa xã hội, lịch sử truyền thống và nguồn lực con người của địa phương;
- Đề xuất Quy định quản lý xây dựng, làm cơ sở để lập Dự án đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành và là cơ sở pháp lý để chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4.2. Tính chất: Là khu sân Golf 18 lỗ cao cấp với đầy đủ các hạng mục dịch vụ, du lịch cao cấp.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản:

5.1. Chỉ tiêu về sử dụng đất quy hoạch

- Tầng cao: 1-2 tầng.
- Mật độ xây dựng:
 - + Đất công cộng dịch vụ trong sân golf: mật độ xây dựng $\leq 40\%$ diện tích ô đất
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật sân golf: mật độ xây dựng $\leq 70\%$ diện tích ô đất
 - + Đất dịch vụ: mật độ xây dựng $\leq 10\%$ diện tích ô đất

5.2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu thiết kế giao thông: $\geq 1,5\%$ diện tích quy hoạch;
- Chỉ tiêu cấp điện
 - + Cấp điện Sân Golf : 10Kw/h
 - + Cấp điện công trình công cộng : 30 W/m² sàn
- Chỉ tiêu cấp nước
 - + Cấp nước công cộng 3 lít/m² sàn – ng.đ
 - + Nước tưới cây : ≥ 3 lít/m² – ng.đ
 - + Nước rửa đường : $\geq 0,5$ lít/m² – ng.đ
 - + Nước tưới cho sân golf : khoảng 2.500 m³/ngđ
 - + Nước dự phòng, thất thoát : 20% tổng lưu lượng TB ngày
- Chỉ tiêu thoát nước:
 - + Lưu lượng nước thải : 3 lít /m² sàn – ng.đ
- Chỉ tiêu dịch vụ thông tin liên lạc: 1 thuê bao / 200m² sàn

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ được xác định chính xác trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, căn cứ trên cơ sở hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và định hướng các hạng mục đầu tư; có xét đến các tính chất đặc thù của khu vực và tuân thủ các định hướng của quy hoạch cấp trên.

6. Nội dung nghiên cứu:

a. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho từng lô đất: về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy mô công trình; tầng cao tối đa; tầng cao tối thiểu;

- Đất sân Golf

- Đất khu công cộng dịch vụ

- Đất hạ tầng kỹ thuật

- Đất giao thông

b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Phân tích tổng thể toàn bộ khu vực nghiên cứu thiết kế với các khu vực chức năng kề cận, nhằm đề xuất các định hướng phát triển kiến trúc cảnh quan hợp lý.

- Đề xuất định hướng phát triển kiến trúc cảnh quan cho từng khu vực dựa trên các yếu tố đặc thù, riêng biệt của từng mục tiêu sử dụng. Tổ hợp các công trình có ngôn ngữ riêng theo chức năng sử dụng, nhưng vẫn phải đảm bảo hài hòa trong tổng thể.

- Đề xuất các liên kết về không gian kiến trúc với khu vực dự án lân cận đảm bảo gắn kết hài hòa không gian kiến trúc khu vực.

- Định hướng phát triển các công trình kiến trúc, tầng cao các công trình mang tính đặc thù, tạo nên các đường nét kiến trúc cơ bản cho các bước xây dựng và phát triển của từng giai đoạn.

c. Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng cho các công trình xây dựng.

d. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Đảm bảo nhu cầu của dự án đồng thời khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu với khu vực xung quanh.

- Về giao thông:

+ Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới, mặt cắt ngang đường và đảm bảo đầu nối hợp lý với mạng lưới giao thông chung khu vực. Xác định vị trí qui mô các công trình giao thông nổi hoặc ngầm: bãi đỗ xe, các nút giao thông, các công trình phục vụ giao thông khác.

+ Hệ thống giao thông nội bộ quy hoạch phải phù hợp với các khu chức năng tương ứng theo tính chất và nhu cầu sử dụng, đảm bảo đáp ứng các chỉ tiêu đường nội bộ.

- San nền, thoát nước mưa:

+ Phân tích đánh giá hiện trạng và đề xuất giải pháp san nền thoát nước,

xác định khối lượng san lấp, tôn nền phải phù hợp với nền hiện trạng và khu vực xung quanh.

- + Xác định cao độ nền xây dựng đối với từng lô đất xây dựng công trình.
- + Hệ thống thoát nước mưa thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước thải được thu gom xử lý đạt tiêu chuẩn thoát vào hệ thống thoát nước chung khu vực, nước mưa được thoát vào hệ thống thoát nước của khu vực, bố trí các tuyến cống hộp và cống tròn để thu nước.

- Cấp nước:

- + Xác định tiêu chuẩn cấp nước và tính toán nhu cầu cấp nước.
- + Nguồn nước cấp cho dự án sử dụng nguồn nước sạch của tỉnh, nghiên cứu vị trí đầu nối với tuyến ống chính nhằm cung cấp nước sinh hoạt cho toàn khu.
- + Tính toán đầy đủ nhu cầu dùng nước và hệ thống mạng lưới phân phối.
- + Vị trí các trạm bơm nước; bể chứa; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Hệ thống thoát nước thải được thiết kế phù hợp với định hướng thoát nước chung của khu vực. Xác định lưu lượng nước thải của dự án, vị trí trạm xử lý nước thải và mạng lưới đường cống thoát nước cho dự án.

- Về cấp điện:

Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện; vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng được bố trí hợp lý, tăng thêm giá trị thẩm mỹ và đảm bảo công tác an ninh trật tự cho dự án và khu vực lân cận. Nghiên cứu hạ ngầm các tuyến điện theo quy định.

- Thiết kế đô thị:

Nội dung của thiết kế đô thị trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

- Đánh giá môi trường:

+ Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên;

+ Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

+ Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

7. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí

- Hồ sơ sản phẩm: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc 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

- Thuyết minh tổng hợp: Nêu đầy đủ các luận chứng, căn cứ khoa học và thực tiễn để làm rõ các nội dung của đồ án được quy định tại Điều 18 của Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng.

- Thành phần bản vẽ: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT- BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng

Nội dung hồ sơ sản phẩm dự kiến như sau:

STT	Nội dung hồ sơ	Tỷ lệ
I	Phần bản vẽ	
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Các Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500
6	Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.	Tỷ lệ thích hợp
7	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500
8	Bản đồ quy hoạch giao thông	1/500
9	Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa	1/500
10	Bản đồ tính toán khối lượng san nền	1/500
11	Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/500
12	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng	1/500
13	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	1/500
14	Bản đồ quy hoạch thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường	1/500
15	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
16	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm (nếu có).	lệ thích hợp
17	Bản đồ đánh giá môi trường	Tỷ lệ thích hợp
II	Phần văn bản	
1	Thuyết minh tổng hợp (Kèm bản vẽ thu nhỏ A3)	
2	Dự thảo tờ trình, quyết định phê duyệt	
3	Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch	
III.	Đĩa CD Rom (chứa tất cả các dữ liệu trên)	

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Thể hiện đầy đủ nội dung quy định tại khoản 3 Điều 15 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 và sơ đồ kèm theo.

- Các văn bản pháp lý có liên quan, tờ trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, đĩa CD lưu hồ sơ quy hoạch gồm bản vẽ và thuyết minh.

- Thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chi tiết: Thực hiện theo Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang, Công ty Cổ phần Vinpearl và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Tuyên Quang; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Tuyên Quang; và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (Thực hiện);
- Các phó CVP UBND tỉnh;
- CV: ĐTXD;
- Lưu VT. (VH 26)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang
22-07-2020 08:52:43 +07:00

Nguyễn Thế Giang