

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng số 03 tỷ lệ 1/2.000
thuộc Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 52/2020/NĐ-CP ngày 27/4/2020 về đầu tư và xây dựng sân golf; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 75/NQ-HĐND ngày 15/12/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 28/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Văn bản số 4029/UBND-TNMT ngày 17/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2076/SXD-QHĐT ngày 11/12/2020 về việc đề xuất đề nghị của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 113/TTr-SXD ngày 23/01/2021 về việc đề nghị phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng số 03 tỷ lệ 1/2.000 thuộc Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng số 03 tỷ lệ 1/2.000 thuộc Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang, với nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng số 03 tỷ lệ 1/2.000 thuộc Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang.

2. Tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang.

3. Địa điểm quy hoạch: Tại phường Mỹ Lâm và xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang; xã Mỹ Bằng, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

4. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu xây dựng số 03 tỷ lệ 1/2.000 thuộc Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang thuộc địa giới hành chính xã Mỹ Bằng, huyện Yên Sơn và xã Kim Phú, phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp với đường Quốc lộ 37, khu dân cư phường Mỹ Lâm;
- Phía Nam: Giáp xã Nhữ Hán, huyện Yên Sơn và xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang;
- Phía Đông: Giáp với phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang;
- Phía Tây: Giáp với xã Mỹ Bằng, huyện Yên Sơn.

(Phân khu xây dựng số 03 được xác định cụ thể tại đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 28/12/2020).

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 753,57 ha (trong đó diện tích thuộc xã Mỹ Bằng khoảng 97,98 ha; xã Kim Phú khoảng 40,55 ha và phường Mỹ Lâm khoảng 615,04 ha).
- Quy mô dân số quy hoạch dự kiến đến năm 2030: Khoảng 18.000 người, đến năm 2040 khoảng 25.000 người.

(Quy mô và ranh giới cụ thể sẽ được xác định chính xác trong quá trình nghiên cứu lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng)

- Hồ sơ quy hoạch phân khu xây dựng số 03 thuộc Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang được lập trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

5. Tính chất và chức năng chính của khu vực

- Tính chất: Phân khu xây dựng số 03 được xác định tính chất là khu vui chơi giải trí - khu thể dục thể thao - khu ở du lịch nghỉ dưỡng sinh thái chất lượng cao, gắn liền với suối nước khoáng Mỹ Lâm và các giá trị về cảnh quan tự nhiên, văn hóa lịch sử tại khu vực. Nhằm hình thành một quần thể du lịch, thương mại, giải trí phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đầy đủ, thân thiện với môi trường nhằm phát triển thành phố Tuyên Quang theo hướng đô thị thông minh, đô thị xanh mang bản sắc riêng của đô thị miền núi.

Khu vực lập quy hoạch được chia làm 07 phân khu chức năng chính:

- Khu du lịch vui chơi giải trí: Là khu vực trọng tâm, một trong những động lực, hạt nhân phát triển của khu vực, nơi tổ chức các hoạt động, vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng mang phong cách khá hiện đại kết hợp với bố cục cảnh quan kiến trúc mang sắc thái địa phương làm tăng giá trị du lịch sinh thái, thu hút đông đảo các du khách nhất là đối với khách có thu nhập cao.

- Khu dịch vụ thể thao: Là khu tổ chức hoạt động thể thao, gồm các chức năng như sân golf và các công trình phụ trợ...

- Khu ở du lịch nghỉ dưỡng sinh thái: Là khu dân cư kết hợp du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp với những biệt thự mật độ thấp nằm trong môi trường trong lành và đặc trưng của khu vực.

- Khu dân cư phát triển mở rộng: Là các khu vực làng xóm hiện trạng được cải tạo, chỉnh trang và khu vực ở thấp tầng phát triển mới. Đây sẽ là những điểm dừng chân hấp dẫn cung cấp đa dạng các sản phẩm du lịch và dịch vụ giúp du khách được sống thoải mái về tinh thần và vật chất vào những ngày nghỉ. Các hoạt động như sản xuất, dịch vụ nghỉ ngơi, lưu trú, tái hiện lại không gian sinh sống truyền thống mang đậm bản sắc văn hoá dân tộc của tỉnh Tuyên Quang.

- Khu cây xanh: Là khu vực bảo tồn cảnh quan đồi núi thiên nhiên và tạo cảnh quan nền, phân chia các khu chức năng.

- Các công trình: Giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại dịch vụ, giao thông, cấp - thoát nước... phục vụ, đáp ứng nhu cầu của khu vực.

- Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Là khu vực bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho toàn khu vực nghiên cứu.

6. Chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật

Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật của đồ án phải đáp ứng các chỉ tiêu của quy hoạch chung Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 28/12/2020;

đồng thời tuân thủ các chỉ tiêu được quy định tại QCXDVN 01:2019/BXD và QCVN 07:2016/BXD.

7. Các yêu cầu nghiên cứu

a) Các yêu cầu chung:

- Đảm bảo phù hợp với các quy hoạch được phê duyệt;
- Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, các yếu tố khống chế, những mặt thuận lợi, khó khăn, ưu thế phát triển và những vấn đề khác về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, những ảnh hưởng của các dự án đã và đang thực hiện lân cận, trên cơ sở đó đề xuất cơ cấu quy hoạch cho phù hợp với định hướng phát triển của tỉnh;
- Nhằm đảm bảo phát triển dân cư bền vững, thúc đẩy kinh tế khu vực và đem lại điều kiện thuận lợi cho nhân dân trong khu vực, cụ thể hóa chiến lược của tỉnh và các dự án đầu tư ở giai đoạn tiếp theo;
- Xác định tích chất chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế;
- Quy hoạch sử dụng đất, xác định chỉ tiêu cho từng khu quy hoạch về diện tích, chức năng, mục đích sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, vị trí quy mô các công trình ngầm (nếu có);
- Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan khai thác triệt để lợi thế cảnh quan thiên nhiên của khu vực; đảm bảo tính hài hòa với các khu vực lân cận;
- Định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan: Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế;
- Xác định mạng lưới đường giao thông và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ; cập nhật quy mô, hướng tuyến các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi lập quy hoạch để đề xuất phương án khớp nối phù hợp;
- Đánh giá tác động môi trường chiến lược và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng;
- Dự kiến những hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

b) Yêu cầu về phương án quy hoạch:

- Dựa trên các yếu tố tự nhiên của khu vực thiết kế, phát triển khu vực trở thành một khu du lịch và nghỉ dưỡng sinh thái có môi trường cảnh quan đặc sắc, phù hợp với không gian, địa hình, thiên nhiên của khu vực;
- Phân chia không gian các khu chức năng một cách rõ ràng, phù hợp với chủ trương của địa phương về phương thức quản lý và sử dụng đất, bao gồm: Không gian dịch vụ công cộng, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí, nhà ở....và các

không gian cây xanh công cộng, khu thể dục thể thao,... đảm bảo sự hài hòa, thống nhất trong toàn bộ tổng thể;

- Không gian cây xanh, mặt nước công cộng kết nối được với các không gian xung quanh làm phong phú cho không gian cảnh quan và môi trường sinh thái của khu vực;

- Tuyến giao thông chính kết nối giữa các khu chức năng tạo sự xuyên suốt, mạch lạc. Giải pháp phân chia một cách rõ ràng các khu chức năng tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý cũng như khai thác và sử dụng đất theo các giai đoạn khác nhau.

c) Yêu cầu về không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Thiết kế công trình cần đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường, an toàn phòng cháy chữa cháy, giao thông, an toàn chất lượng công trình và đảm bảo cho người tàn tật tiếp cận sử dụng công trình theo quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành;

- Tăng cường tối đa diện tích cây xanh, không gian mở, các công trình dịch vụ công cộng và kết nối với các không gian xung quanh;

- Thiết kế cảnh quan sân vườn trong khuôn viên khu trung tâm phù hợp với tiêu chuẩn thiết kế, cải tạo cảnh quan suối khoáng, thiết kế không gian cảnh quan và chiếu sáng cho các khu vực;

- Công trình nhà vườn, biệt thự là công trình nhà ở cao cấp mật độ thấp gắn với cảnh quan thiên nhiên. Phương án thiết kế công trình theo hướng xây dựng các cụm nhà ở cao cấp mang bản sắc vùng trung du và miền núi phía Bắc, hài hòa với cảnh quan môi trường xung quanh; đảm bảo tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và quy định hiện hành có liên quan;

- Sử dụng các công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng (sử dụng hệ thống năng lượng mặt trời...); đồng thời bố trí hệ thống chiếu sáng công trình để tăng cảnh quan khu vực; sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường, sử dụng các thiết bị hiệu suất cao tiết kiệm năng lượng.

d) Yêu cầu về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; đảm bảo đủ lượng nước dự trữ chữa cháy tại các thời điểm; tính toán số lượng, xác định vị trí các họng lấy nước chữa cháy trên mạng ống cấp nước, dọc theo các tuyến giao thông nội bộ;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng cảnh quan khu vực;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;
- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải và nghĩa trang.

e) Đánh giá môi trường:

- Xác định các vấn đề về 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;
- 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.

8. Hồ sơ sản phẩm

- Nội dung, thành phần hồ sơ thiết kế được thực hiện theo quy định. Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ như sau:

TT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ
I	PHẦN BẢN VẼ	
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/10.000 hoặc 1/25.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá xây dựng	1/2.000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/2.000
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/2.000
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/2.000
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2.000
9	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	Tỷ lệ thích hợp
10	Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan	Tỷ lệ thích hợp
11	Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược	Tỷ lệ thích hợp
II	PHẦN VĂN BẢN	
1	Thuyết minh tổng hợp (kèm theo các văn bản	

	pháp lý, các bản vẽ thu nhỏ tỷ lệ thích hợp).	
2	Dự thảo tờ trình thẩm định, tờ trình phê duyệt, dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.	
3	Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.	
III	Đĩa CD ROM (chứa toàn bộ các dữ liệu trên)	

- Quy định quản lý theo quy hoạch phân khu xây dựng phải thể hiện đầy đủ các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ và phải có các sơ đồ kèm theo.

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

9. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành trong 09 tháng kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang, Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

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, Công thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Tuyên Quang; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn và Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Chủ tịch UBND tỉnh; (báo cáo)
- Các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3; (thi hành)
- Phó CVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, ĐTXD. (D)

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




Nguyễn Mạnh Tuấn