

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu du lịch Tâm linh - Sinh thái Tây Yên Tử, huyện Sơn Động,
tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

Căn cứ 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ 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;

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 Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 207/BC-SXD ngày 08/4/2022; Công ty Cổ phần dịch vụ Tây Yên Tử tại Tờ trình 26/TTr-TYT ngày 29/3/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch Tâm linh - Sinh thái Tây Yên Tử, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) *Vị trí:* Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Du lịch Tâm linh - Sinh thái Tây Yên Tử thuộc địa giới hành chính của thị trấn Tây Yên Tử, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang.

- Ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp Tỉnh lộ 293 xã Tuấn Đạo, huyện Sơn Động;

+ Phía Nam: Giáp khu Di tích danh thắng Yên Tử, xã Thượng Yên Công, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh;

+ Phía Đông: Giáp xã Thanh Luận và thị trấn Tây Yên Tử, huyện Sơn Động;

+ Phía Tây: Giáp huyện Lục Nam.

b) *Quy mô:*

- Diện tích nghiên cứu quy hoạch: khoảng 189,68 ha

- Dự kiến khách du lịch đến năm 2023 khoảng 1,2 triệu người; đến năm 2025 khoảng 3 triệu người.

2. Tính chất: Là khu du lịch kết hợp tổng hòa các yếu tố văn hóa, lịch sử, sinh thái thiên nhiên của vùng Tây Yên Tử, tạo nên một điểm nhấn du lịch của tỉnh Bắc Giang nói riêng và khu vực nói chung.

3. Một số chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật:

Phù hợp theo Quy hoạch chung thị trấn Tây Yên Tử, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Tỉnh phê duyệt và QCVN/01/2021-BXD của Bộ Xây dựng.

Stt	Hạ tầng kỹ thuật	Chỉ tiêu
1	Giao thông	
	- <i>Tỉ lệ đất giao thông/ đất xây dựng</i>	<i>13÷18 %</i>
2	Cấp nước	
	- <i>Sinh hoạt, nhà nghỉ, khách sạn</i>	<i>100÷120 lít/ người/ ngày. đêm</i>
	- <i>Công cộng, Văn phòng dịch vụ</i>	<i>2 lít/ m² sàn/ ngày. đêm</i>
	- <i>Tưới vườn hoa, công viên</i>	<i>3 lít/ m²/ ngày. đêm</i>
	- <i>Rửa đường</i>	<i>0,5 lít/ m²/ ngày. đêm</i>
3	Thoát nước thải, CTR	
	- <i>Tiêu chuẩn thoát nước thải</i>	<i>100%Qsh</i>
	- <i>Tỉ lệ thu gom</i>	<i>≥ 80%</i>
	- <i>Chất thải rắn</i>	<i>0.9 Kg/ người/ ngày</i>
4	Cấp điện	

Stt	Hạ tầng kỹ thuật	Chỉ tiêu
	- Điện sinh hoạt	2.75 kW/ người/ ngày
	- Điện nhà nghỉ, khách sạn	2,5 ÷ 3,5 kW/ giường
	- Điện công trình công cộng, dịch vụ	20 ÷ 30 W/ m ² sàn
	- Công viên	5 kW/ ha.
	- Chiếu sáng	10 kW/ ha.

4. Các nguyên tắc và yêu cầu về nội dung nghiên cứu:

a) Nguyên tắc:

- Kế thừa, khớp nối và có xem xét tính phù hợp của các Quy hoạch cấp trên và quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch Tâm linh - Sinh thái Tây Yên Tử, huyện Sơn Động, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt, kết nối tổng thể với khu vực xung quanh đảm bảo cho tầm nhìn dài hạn;

- Xem xét mối liên kết về không gian, bộ mặt kiến trúc cảnh quan và chức năng sử dụng đất giữa khu vực lập quy hoạch với các vùng phụ cận;

- Tổ chức hệ thống giao thông phải đảm bảo nguyên tắc an toàn, phục vụ tốt cho hoạt động du dịch, phát triển kinh tế, khớp nối hạ tầng xung quanh;

- Quy hoạch san nền, thoát nước phải đảm bảo thoát nước, không gây ảnh hưởng đến khu vực dân cư và các công trình hiện có.

b) Nghiên cứu, điều tra khảo sát, đánh giá hiện trạng tổng hợp:

- Điều tra khảo sát và thu thập các số liệu liên quan trong khu vực nghiên cứu thiết kế.

- Khảo sát, đánh giá ưu, nhược điểm của đồ án đã được phê duyệt; đánh giá hiện trạng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch và khu vực lân cận để có phương án quy hoạch, đấu nối cho phù hợp.

- Khảo sát thực địa, phân tích đánh giá hiện trạng tổng hợp khu vực nghiên cứu: Đánh giá, rà soát tính phù hợp của các quỹ đất hiện có và các quỹ đất dự kiến phát triển, tổ chức không gian và kết nối hạ tầng kỹ thuật.

c) Định hướng sử dụng đất và tổ chức không gian:

- Xác định chức năng, mục tiêu, động lực phát triển của khu vực;

- Dự báo quy mô dân số, nhu cầu quỹ đất xây dựng; lựa chọn các chỉ tiêu đất đai, kinh tế - kỹ thuật phù hợp với tính chất, loại đô thị và yêu cầu phát triển;

- Xác định quy mô các khu chức năng: Công trình văn hóa, tâm linh, công trình công cộng, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí....

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường, vị trí;

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm.

d) Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường - chuẩn bị kỹ thuật:

- Đánh giá về địa hình, địa chất, xác định khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng; 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; xác định cốt xây dựng đối với từng vị trí đất;

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết về vị trí, quy mô bãi đỗ xe; cống, bể kỹ thuật;

- Cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Cấp điện: Xác định nhu cầu công suất sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm biến áp; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; hệ thống thông tin liên lạc;

- Thoát nước thải, nước mặt, quản lý chất thải rắn: Xác định tổng lượng nước thải, nước mặt và rác thải; mạng lưới thoát nước; hệ thống thu gom, xử lý chất thải rắn và bảo vệ môi trường;

- Nghiên cứu đầu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với khu vực xung quanh.

đ) Yêu cầu thiết kế đô thị:

- Xác định và cụ thể hóa các công trình điểm nhấn (công trình kiến trúc hoặc không gian cảnh quan) trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn.

- Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể đối với từng lô đất.

- Xác định cụ thể khoảng lùi đối với công trình kiến trúc trên từng đường phố, nút giao thông; xác định cao độ mặt đường, vỉa hè, chiều cao và độ cao các tầng của các công trình. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình...

- Thiết kế tổ chức hệ thống cây xanh (cây xanh bóng mát và cây xanh cảnh quan), mặt nước và các vật thể kiến trúc (thùng rác công cộng, ghế ngồi, hệ thống đèn chiếu sáng...).

e) Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; 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 và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch. Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị. Đánh giá môi trường chiến lược và đề xuất giải pháp quản lý, giảm thiểu tác nhân gây ô nhiễm môi trường.

5. Các hạng mục chính cần đầu tư xây dựng:

- Hạ tầng kỹ thuật: San nền, xây dựng các tuyến đường giao thông, bãi đỗ

xe, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp thoát nước, cống bể kỹ thuật;

- Công trình công cộng, văn hóa, du lịch, tâm linh, thương mại - dịch vụ, công viên, khuôn viên cây xanh - thể dục thể thao, ...;

6. Danh mục hồ sơ đồ án: Thành phần và nội dung hồ sơ thiết kế được thực hiện theo 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.

7. Tổ chức, kế hoạch, kinh phí thực hiện:

a) Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang;

- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang;

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Dịch vụ Tây Yên Tử.

b) Kế hoạch thực hiện: Theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 710/TB-UBND ngày 30/12/2021 (Tối đa không quá 03 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt).

c) Kinh phí, nguồn vốn thực hiện:

- *Kinh phí:* Thực hiện theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

Tổng kinh phí : Khoảng **3.877.881.000 đồng.**

(Ba tỷ, tám trăm bảy mươi bảy triệu, tám trăm tám mươi một nghìn đồng)

- *Nguồn vốn:* Vốn xã hội hóa (cơ quan tổ chức lập quy hoạch tự bố trí kinh phí thực hiện).

Điều 2. Công ty Cổ phần dịch vụ Tây Yên Tử có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Sơn Động, Công ty Cổ phần dịch vụ Tây Yên Tử và các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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

Mai Sơn