

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 4 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, thể thao, vui chơi giải trí hồ Hồ Cao – Bắc Giang, xã Hương Sơn, huyện Lạng 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 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 123/BC-SXD ngày 13/4/2021; UBND huyện Lạng Giang tại Tờ trình 53/TTr-UBND ngày 05/4/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, thể thao, vui chơi giải trí hồ Hồ Cao – Bắc Giang, xã Hương Sơn, huyện Lạng 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 lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Hương Sơn, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (thuộc đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Kép mở rộng, huyện Lạng Giang); ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn;
- Phía Nam: Giáp đất rừng sản xuất, đất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư và đất rừng sản xuất, đất nông nghiệp;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư và đất rừng sản xuất, đất nông nghiệp.

b) *Quy mô đồ án:* Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 426,38ha.

2. Tính chất: Là khu đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, thể thao, vui chơi giải trí và các công trình chức năng cấp đơn vị ở.

3. Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu quy hoạch tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành phù hợp điều kiện đất đai, dân số và các dự án liên quan.

Bảng chỉ tiêu chính về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật.

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	
1.1	Đất đơn vị ở	8÷50 m ² /người
1.2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	≥ 2m ² /người
1.3	Đất giáo dục	≥ 2m ² /người
1.4	Đất cây xanh, TĐTT (không bao gồm cây xanh cấp đô thị)	≥ 2m ² /người
1.5	Đất bãi đỗ xe	≥ 2,5m ² /người
2	Tầng cao	
2.1	Đất du lịch sinh thái (resort)	1÷3 tầng
2.2	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	1÷25 tầng
2.3	Đất dịch vụ thương mại hỗn hợp	1÷5 tầng
2.4	Đất trung tâm hội nghị	1÷3 tầng
2.5	Đất công viên TĐTT (khu thể thao đặc thù)	1÷3 tầng
2.6	Đất công trình công cộng đơn vị ở, đất giáo dục	1÷3 tầng
2.7	Đất xây dựng nhà ở	3÷6 tầng
2.8	Đất cây xanh	1÷2 tầng
3	Mật độ xây dựng	

3.1	Đất du lịch sinh thái (resort)	$\leq 25 \%$
3.2	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	$25 \div 60 \%$
3.3	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	$25 \div 60 \%$
3.4	Đất trung tâm hội nghị	$\leq 65 \%$
3.5	Đất công viên TDTT (khu thể thao đặc thù)	$\leq 5 \%$
3.6	Đất công trình công cộng đơn vị ở, đất giáo dục	$20 \div 40 \%$
3.7	Đất xây dựng nhà ở	$60 \div 100 \%$
3.8	Đất cây xanh	$\leq 5 \%$
4	Các chỉ tiêu HTKT	
4.1	Giao thông	
	<i>Đường trong khu đô thị (Không áp dụng đối với các tuyến đường có vỉa hè tiếp giáp khu công viên, cây xanh)</i>	$\geq 19 m$
4.2	Cấp điện	
	<i>Nhà ở cao tầng, nhà ở thấp tầng, khu nghỉ dưỡng</i>	$\geq 5 kW/hộ$
	<i>Công trình công cộng, khu ở, hỗn hợp, khu dịch vụ du lịch</i>	$30 \div 50 W/m^2 sàn$
4.3	Cấp nước:	
	<i>Sinh hoạt</i>	$\geq 150 l/người/ngđ$
	<i>Công cộng</i>	$3 l/m^2/sàn$
4.4	Thoát nước bản, vệ sinh môi trường	
	<i>Thoát nước</i>	$\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước
	<i>Rác thải</i>	$1,2 kg/người/ngđ$

4. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu:

a) Nguyên tắc:

- Đồ án quy hoạch chi tiết phải phù hợp với các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, các tiêu chuẩn, quy chuẩn và hiện trạng khu vực nghiên cứu;
- Tuân thủ những quy định về bảo vệ hành lang an toàn của các công trình hạ tầng kỹ thuật đi qua khu vực;
- Phân tích, đánh giá nhu cầu sử dụng đất, dân cư, mô hình ở phù hợp cho khu vực;
- Khai thác triệt để điều kiện địa hình tự nhiên để tạo ra không gian hợp lý trong khu vực.

b) Yêu cầu điều tra, khảo sát và thu thập tài liệu:

- Đánh giá thực trạng, các quy hoạch, dự án liên quan, hiện trạng công tác quản lý bảo tồn và đầu tư xây dựng, xác định các nội dung kế thừa và nội dung cần phải điều chỉnh;

- Đặc điểm về kinh tế, xã hội, các hoạt động liên quan đến văn hóa và các động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai. Thực trạng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường.

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

- Xác định tính chất, mục tiêu, động lực phát triển của khu vực;
- Dự báo quy mô dân số, lao động; nhu cầu quỹ đất xây dựng; lựa chọn các chỉ tiêu đất đai, kinh tế - kỹ thuật (cấp nước, cấp điện, thoát nước...) phù hợp với tính chất, loại đô thị và yêu cầu phát triển;
- Xác định quy mô các khu chức năng: Dịch vụ thương mại, ở, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, hồ đầm, khu vực nghĩa trang, khu cần bảo tồn,...;
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch 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.

d) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

- 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 về vị trí, quy mô bãi đỗ xe; hào và tuynel kỹ thuật;
- Đánh giá về địa hình, địa chất; 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 ô đất;
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;
- Xác định nguồn cấp điện, tính toán nhu cầu sử dụng điện, phụ tải, các trạm phân phối, các tuyến đường dây cao thế, hạ thế và chiếu sáng;
- Quy hoạch hệ thống, mạng lưới thoát nước thải, hệ thống xử lý nước thải; thu gom, xử lý chất thải rắn và bảo vệ môi trường;
- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;
- Xác định hệ thống các công trình ngầm (nếu có);
- Nghiên cứu đầu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với khu vực xung quanh.

e) Đánh giá môi trường: Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất các giải pháp tối ưu nhằm giảm thiểu, khắc phục những yếu tố tác động đối với khu dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí khu vực quy hoạch.

5. Các hạng mục dự kiến đầu tư xây dựng:

- Khu du lịch sinh thái (resort);
- Khu khách sạn nghỉ dưỡng (khách sạn 5*);
- Khu thương mại, dịch vụ hỗn hợp;
- Khu trung tâm hội nghị, nhà câu lạc bộ;

- Dịch vụ thể thao (sân golf);
- Khu công cộng đơn vị ở;
- Trường mầm non, tiểu học, THCS;
- Công viên cây xanh;
- Đất xây dựng nhà ở;
- Đất giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật...

6. Thành phần và nội dung hồ sơ đồ án: Thành phần hồ sơ đồ án 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; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

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

a) *Tổ chức thực hiện.*

- Cơ quan cơ phê duyệt: UBND tỉnh Bắc Giang;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Lạng Giang.

b) *Kế hoạch thực hiện:* Thời gian hoàn thành đồ án không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

c) *Kinh phí, nguồn vốn thực hiện:*

- Kinh phí: Tổng chi phí khoảng **3.955.576.000** đồng (*Ba tỷ, chín trăm năm mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*),
- *Nguồn vốn:* Vốn tài trợ (không hoàn lại).

Điều 2. UBND huyện Lạng Giang 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 Lạng Giang và các 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

Lê Ô Pích