

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch thác Yên thuộc Khu bảo tồn thiên nhiên Xuân Liên, huyện Thường Xuân, 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 4168/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2012 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phát triển du lịch sinh thái Khu bảo tồn thiên nhiên Xuân Liên đến năm 2020;*

*Căn cứ Quyết định 2405/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2013 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch bảo tồn và phát triển bền vững rừng đặc dụng Khu bảo tồn thiên nhiên Xuân Liên đến năm 2020;*

*Căn cứ Quyết định số 5126/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2020 của UBND tỉnh về phê duyệt Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng đặc dụng Khu BTTN Xuân Liên đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2478/SXD-QH ngày 20 tháng 4 năm 2021 về việc nhiệm vụ khảo sát, lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch thác Yên thuộc Khu bảo tồn thiên nhiên Xuân Liên, huyện Thường Xuân (kèm theo Tờ trình số 16/TTr-BTXL ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Ban quản lý Khu bảo tồn thiên nhiên Xuân Liên).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch thác Yên thuộc Khu bảo tồn thiên nhiên Xuân Liên, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch**

1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu: thuộc Tiểu khu 515 và Tiểu khu 513 Khu BTTN Xuân Liên, ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp Hồ cửa Đạt;
- Phía Nam: giáp đất đồi núi;
- Phía Đông: giáp phân khu nghỉ dưỡng cao cấp (phân khu số V thuộc Quy hoạch phát triển du lịch sinh thái Khu bảo tồn thiên nhiên Xuân Liên đến năm 2020);
- Phía Tây: giáp núi Pù Gió.

### 1.2. Quy mô diện tích

- Quy mô lập quy hoạch phân khu khoảng 165 ha, trong đó: khoảng 101,9 ha thuộc tiểu khu 515 (phân khu phục hồi sinh thái), khoảng 63,1 ha thuộc tiểu khu 513 (phân phụ dịch vụ hành chính).
- Quy mô thành lập bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch diện tích khoảng 200 ha.

**2. Tính chất, chức năng:** Là khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng thuộc khu bảo tồn thiên nhiên Xuân Liên với các khu chức năng dịch vụ, du lịch; vui chơi giải trí tổng hợp; dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng, kết hợp với các điểm du lịch trong Khu bảo tồn thiên nhiên Xuân Liên, phù hợp với yêu cầu phát triển, thu hút đầu tư và thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

### 3. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật

3.1. Trong quá trình lập quy hoạch, yêu cầu nghiên cứu, xác định các chỉ tiêu về sử dụng đất, dự báo quy mô khách du lịch (phù hợp với Quyết định số 5126/QĐ-UBND ngày 30/11/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về phê duyệt Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng đặc dụng Khu BTTN Xuân Liên đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030), làm cơ sở để tính toán quy mô đất đai và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

#### 3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: Đất giao thông 5-10% (chủ yếu là đường đi bộ, xe đạp địa hình);

- Cấp điện: 1.000 KWh/người/năm.

+ Điện cấp cho dịch vụ công cộng: 40W/m<sup>2</sup>;

- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.

+ Nước cấp cho công trình công cộng: 20 m<sup>3</sup>/ha/ngày;

+ Nước tưới cây: 20 m<sup>3</sup>/ha/ngày;

+ Nước dự phòng: 20% tổng lượng nước.

- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt

- Rác thải: Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý của đô thị Lam Sơn - Sao Vàng.

- Chỉ tiêu sử lý chất thải rắn: 1,0 kg/người/ngđ;

- Các chỉ tiêu môi trường, tiếng ồn, khí thải, rác thải, nước thải, phòng chống cháy nổ, vệ sinh công nghiệp, khoảng cách ly, hành lang hạ tầng kỹ thuật...theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành hiện hành.

*(Các chỉ tiêu quy hoạch nêu trên là dự báo, số liệu chính xác sẽ được làm rõ, xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch phân khu trên cơ sở tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn, Tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành, đảm bảo phù hợp theo đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn đã được phê duyệt).*

### 4. Các nội dung nghiên cứu chủ yếu

Các nội dung nghiên cứu lập quy hoạch yêu cầu thực hiện theo các quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 16/6/2014 (được sửa đổi, bổ sung tại: Điều 28 Luật số 35/2018/QH14 Sửa đổi, bổ sung một số điều của

37 luật có liên quan đến quy hoạch; Điều 1 Luật số 62/2020/QH24 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng); 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ); Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, mã số QCVN 01:2019/BXD được ban hành kèm theo Thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019;... các quy định có liên quan; phải làm rõ tính chất, chức năng, các yêu cầu riêng của khu vực lập quy hoạch và các yêu cầu cụ thể sau:

#### 4.1. Yêu cầu, nguyên tắc điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập số liệu

- Khảo sát địa hình, địa vật tỷ lệ 1/2000 hệ tọa độ VN2000, độ cao Nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được lập theo nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, diện tích khảo sát địa hình khoảng 200 ha.

- Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật..., phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo.

- Điều tra khảo sát đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và các mối liên hệ quy hoạch khác.

- Yêu cầu đánh giá giá trị của hệ sinh thái khu bảo tồn, các khu vực bán ngập để bảo tồn và phát triển, phục vụ tham quan nghiên cứu.

- Yêu cầu đánh giá đỉnh lũ, tần suất lũ, mức nước thấp nhất, tần suất mức nước cạn.

- Đánh giá các khu vực có khả năng sạt lở.

- Đánh giá về cao độ tại các khu vực có thể xây dựng được.

- Điều tra khảo sát tiến độ thực hiện các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư có liên quan;

- Phân tích, đánh giá khả năng sử dụng quỹ đất và mặt nước.

#### 4.2. Các nguyên tắc trong việc quy hoạch phân khu, kiến trúc

- Tuân thủ Quyết định 2405/QĐ-UBND ngày 12/07/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch bảo tồn và phát triển bền vững rừng đặc dụng Khu BTTN Xuân Liên đến năm 2020; Quyết định số 4168/QĐ-UBND ngày 12/12/2012 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch phát triển du lịch sinh thái Khu BTTN Xuân Liên đến năm 2020;

- Khai thác quỹ đất hiệu quả nhất để phát triển các khu chức năng đáp ứng nhu cầu phát triển, đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên;

- Tổ chức và giải quyết tốt các yêu cầu về phân khu các khu chức năng và các mối quan hệ hợp lý giữa các khu chức năng riêng trong tổng thể phân khu, các không gian công cộng, dịch vụ,...;

- Các hạng mục đầu tư tổng thể không gian chức năng của từng khu thuận lợi theo phân kỳ đầu tư xây dựng, có khả năng chia nhỏ, dễ đầu tư;

- Hạn chế san lấp mặt bằng;

- Tận dụng hạ tầng kỹ thuật sẵn, ứng dụng khoa học công nghệ mới cho các công trình hạ tầng đầu mối;

- Tạo công ăn việc làm, nâng cao, ổn định đời sống cho cư dân bản địa;

- Khu vui chơi giải trí: Tổ chức các loại hình dịch vụ vui chơi giải trí đa dạng phù hợp với du khách nghỉ trong ngày và khách có lưu trú;

- Khu lưu trú: Được tổ chức gắn với cảnh quan cây xanh đồi núi;

- Khu lâm viên: Trên cơ sở đồi núi hiện có phát triển thành khu lâm viên (công viên rừng). Bố trí các công trình dịch vụ ẩm thực, vui chơi giải trí, khám phá thiên nhiên.

#### 4.3. Về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Khái quát các phương án về ý tưởng tổ chức không gian (tối thiểu 2 phương án), từ đó đề xuất phương án chọn, bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực.

- Thiết lập bố cục không gian kiến trúc cảnh quan chung cho Khu du lịch thác Yên thuộc Khu BTTN Xuân Liên theo từng khu chức năng, đề xuất và mô tả hình ảnh không gian quy hoạch, cảnh quan tổng thể, đảm bảo phù hợp với cảnh quan, kiến trúc của khu vực.

- Đề xuất liên kết không gian trọng tâm Khu du lịch Thác Yên theo các điểm - tuyến - diện đã xác định trong quy hoạch cấp trên. Không gian cho các khu trung tâm, các trục không gian chính, không gian cây xanh, mặt nước và điểm nhấn...Các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực. Đảm bảo khả năng tiếp cận của khách du lịch, bán kính phục vụ thuận lợi.

- Nghiên cứu đề xuất: Hình khối, kiến trúc, màu sắc công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng.

- Đề xuất chi tiết về thiết kế tầng cao, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng, khuyến khích sử dụng vật liệu gần gũi với thiên nhiên ... và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho đồ án.

#### 4.4. Yêu cầu về kết nối, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng của khu vực nghiên cứu và các khu vực lân cận, phù hợp với mạng lưới chung theo định hướng điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Về giao thông: Nghiên cứu kết nối giao thông của khu vực với các phân khu trong Khu kinh tế Nghi Sơn và các tuyến giao thông đối ngoại của Khu kinh tế Nghi Sơn. Tổ chức giao thông an toàn, đảm bảo liên hệ giữa các khu vực và các mối liên hệ với mạng lưới bên ngoài. Xác định vị trí quy mô các bãi xe và hệ thống công trình ngầm, tuy-nen kỹ thuật...

- Về cấp nước: dự báo nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô các công trình nhà máy, trạm bơm nước; bể chứa; các công trình đầu mối cấp nước khác và mạng lưới đường ống cấp nước đến đường phân khu vực;

- Về cấp điện: 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 hệ thống điện chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

- Về san nền, thoát nước mưa, thoát nước bẩn: đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu và phù hợp hệ thống theo quy hoạch chung. Tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối với các khu vực lân cận. Đánh giá kỹ đặc trưng địa hình của khu vực để có giải pháp phù hợp nhằm hạn chế ảnh hưởng và phát huy tối đa ưu thế tự nhiên khu vực trong việc xử lý các vấn đề kỹ thuật;

- Đề xuất biện pháp tổ chức công trình ngầm, gồm: cấp điện, cấp thoát nước cho khu vực.

#### 4.5. Yêu cầu, nguyên tắc đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên, văn hóa, xã hội.

- 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;

- 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;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

## **5. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm**

### 5.1. Hồ sơ khảo sát địa hình:

Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 được đo vẽ, khảo sát trên diện tích khoảng 200ha; hồ sơ khảo sát phải được thẩm định, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

### 5.2. 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.

### 5.3. 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 tỷ lệ 1/2000 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.

## **6. Dự toán kinh phí và nguồn vốn lập quy hoạch**

a) Dự toán kinh phí: Giao Sở Tài chính thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt.

### b) Nguồn vốn

- Vốn ngân sách tỉnh: 1.000.000.000 đồng (theo Kế hoạch số 220/KH-UBND ngày 02/7/2019 của UBND tỉnh về thực hiện Chương trình phát triển du lịch Thanh Hóa năm 2019 và 2020).

- Vốn ngân sách huyện và vốn huy động hợp pháp khác.

**7. Tổ chức thực hiện**

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hoá.
- Cơ quan chủ đầu tư: Ban quản lý Khu bảo tồn thiên nhiên Xuân Liên.
- Đơn vị tư vấn: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đề án quy hoạch không quá 09 tháng.

**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, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Thường Xuân; Ban quản lý Khu bảo tồn thiên nhiên Xuân Liên 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 UBND tỉnh (để b/c);
- Lưu: VT, CN.



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Mai Xuân Liêm**