

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái - văn hóa - tâm linh Suối Mỡ, huyện Lục Nam, tỷ lệ 1/2.000**

**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 20/11/2018;*

*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;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 292/TTr-SXD ngày 28/12/2023 kèm theo Báo cáo số 638/BC-SXD ngày 28/12/2023; UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình số 294/TTr-UBND ngày 26/12/2023.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái - văn hóa - tâm linh Suối Mỡ, huyện Lục Nam, tỷ lệ 1/2.000, với các nội dung chính như sau:

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

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch nằm phía Đông của xã Nghĩa Phương, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang; ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp núi Tai Voi;
- Phía Nam: Giáp tỉnh Hải Dương;
- Phía Đông: Giáp rừng nguyên sinh và cánh đồng thôn Dùm;
- Phía Tây: Giáp thôn Ba Gò, Đồng Man.

b) *Quy mô đồ án:* Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 480ha, dân số khoảng 5.000 - 7.500 người; dự báo quy mô khách du lịch: Khoảng 650.000 người.

### 2. Tính chất

Là khu du lịch tâm linh kết hợp sinh thái - nghỉ dưỡng, đặc sắc và hấp dẫn cấp vùng.

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

Chỉ tiêu tính toán đơn vị ở theo đô thị loại V

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở</b>	
-	Đất ở	
	<i>Nhà ở liên kế</i>	70 - 120m <sup>2</sup> /lô
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	≥250m <sup>2</sup> /lô
	<i>Đất nhà ở cao tầng</i>	≥15% đất ở
-	Đất công trình công cộng	≥2m <sup>2</sup> /người
-	Đất giáo dục	≥2m <sup>2</sup> /người
-	Đất cây xanh, mặt nước	≥2m <sup>2</sup> /người
-	Đất bãi đỗ xe	≥2,5m <sup>2</sup> /người
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu đất dịch vụ, du lịch, tâm linh</b>	Theo quy hoạch chung khu du lịch Suối Mỡ
<b>3</b>	<b>Các chỉ tiêu HTKT</b>	
-	Giao thông:	
	<i>Đường trong đơn vị ở (Không áp dụng đối với các tuyến chính trạng hiện trạng, đường có vỉa hè tiếp giáp khu công viên, cây xanh)</i>	≥20m
-	Cấp điện	

	<i>Công cộng, dịch vụ thương mại</i>	$\geq 30W/m^2$ sàn
	<i>Cấp điện sinh hoạt</i>	$\geq 500w/người$
-	<i>Cấp nước:</i>	
	<i>Sinh hoạt</i>	$\geq 100 l/người/ng.đ$
	<i>Cấp nước khách du lịch</i>	$\geq 150 l/người/ng.đ$
	<i>Công cộng, dịch vụ thương mại</i>	$2l/m^2/sàn$
-	<i>Thoát nước bản, vệ sinh môi trường</i>	
	<i>Thoát nước</i>	$80\%$ tiêu chuẩn cấp nước
	<i>Rác thải sinh hoạt</i>	$1 kg/người/ngày$

#### 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 dân cư, mô hình ở, làm việc 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 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 và yêu cầu phát triển;
- Xác định quy mô các khu chức năng: Công cộng, dịch vụ thương mại, 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**

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, ga rác, trạm xử lý nước thải...;

- Công trình: Công cộng, thương mại dịch vụ, dịch vụ du lịch, vườn hoa, khu vui chơi,...

## **6. Thành phần và nội dung hồ sơ đồ án**

Thành phần hồ sơ đồ án theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; 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 Lục Nam.

b) *Kế hoạch thực hiện*: Thời gian hoàn thành lập đồ án không quá 09 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

c) *Kinh phí, nguồn vốn thực hiện*:

- *Kinh phí*: Tổng chi phí khoảng 3.944.295.000 đồng (*Ba tỷ, chín trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm chín mươi năm nghìn đồng*).

- *Nguồn vốn*: Vốn tài trợ của doanh nghiệp.

**Điều 2.** Sở Xây dựng, UBND huyện Lục Nam chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định, 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 Lục Nam 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, XD.Trung.
- Lưu: VT.

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

**Lê Ô Pích**