

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1187 /QĐ-UBND

Vĩnh Phúc, ngày 13 tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
phân khu K1 (du lịch sinh thái) - Khu du lịch sinh thái Nam Tam Đảo,
tại xã Trung Mỹ, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ban hành ngày 16/9/2015;
Luật tổ chức chính quyền địa phương sửa đổi, bổ sung ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;
Nghị định 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 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; Thông tư 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 khu chức năng đặc thù;

Căn cứ các Quyết định số 2284/QĐ-UBND ngày 22/8/2014, số 357/QĐ-
UBND ngày 25/01/2017 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt quy hoạch
và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch xây dựng vùng phía Bắc đô thị Vĩnh Phúc đến
năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3950/QĐ-UBND ngày 25/12/2007 của UBND tỉnh về
việc phê duyệt đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi du lịch sinh thái Nam Tam
Đảo; Quyết định số 3819/QĐĐC-UBND ngày 17/12/2010 của UBND tỉnh V/v
đính chính tên dự án thành Khu du lịch sinh thái Nam Tam Đảo;

Căn cứ Quyết định số 948/QĐ-UBND ngày 05/4/2019 của UBND tỉnh về
việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh QHCT tỷ lệ
1/2000) khu du lịch sinh thái Nam Tam Đảo, tại huyện Bình Xuyên;

Căn cứ văn bản số 1228-TB/TU ngày 20/4/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh
ủy về việc chủ trương tiếp tục triển khai dự án Khu du lịch sinh thái Nam Tam
Đảo, tại huyện Bình Xuyên; số 1849-TB/TU ngày 29/8/2019 của Thường trực Tỉnh
ủy về chủ trương khôi phục chùa Linh Quang, thôn Thanh Lanh, xã Trung Mỹ;

Căn cứ văn bản số 5111/UBND-CN3 ngày 12/7/2018 của UBND tỉnh V/v
điều chỉnh đồ án QHPK TL 1/2000 và QHCT TL 1/500 Khu du lịch sinh thái Nam
Tam Đảo; số 413/UBND-CN3 ngày 15/01/2019 của UBND tỉnh V/v phê duyệt
điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 phân khu K1 (du lịch sinh thái) Khu du lịch sinh thái

Nam Tam Đảo; số 258/TB-UBND ngày 25/11/2019 của UBND tỉnh, thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe Sở Xây dựng báo cáo một số đồ án quy hoạch và dự án đầu tư; số 264/TB-UBND ngày 04/12/2019 của UBND tỉnh, thông báo kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Vũ Chí Giang tại cuộc họp nghe UBND huyện Bình Xuyên báo cáo kết quả giải quyết các tồn tại trong GPMB, Sở Xây dựng báo cáo điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 phân khu K1 – Khu du lịch sinh thái Nam Tam Đảo;

Căn cứ ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 405/UBND-KT3 ngày 20/01/2021 về việc tập trung tháo gỡ khó khăn, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án khu du lịch sinh thái Nam Tam Đảo. Căn cứ ý kiến đồng ý phê duyệt đồ án của Chủ tịch UBND tỉnh cùng các Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại phiếu trình.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại tờ trình số 224/TTr-SXD ngày 26/4/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, gồm những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phân khu K1 - Khu du lịch sinh thái Nam Tam Đảo, tại xã Trung Mỹ, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Nam Tam Đảo.

3. Lý do điều chỉnh quy hoạch

Triển khai Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/2000) Khu du lịch sinh thái Nam Tam Đảo được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 948/QĐ-UBND ngày 05/4/2019 và điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 phân khu K1 (du lịch sinh thái) để khắc phục nhược điểm của đồ án quy hoạch cũ, phát huy tối đa giá trị; xác định ranh giới dự án với Vườn quốc gia Tam Đảo và phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi hồ chứa nước Thanh Lan; làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng, tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư khi triển khai dự án.

4. Phạm vi, quy mô quy hoạch

4.1. Phạm vi: Nằm trong và được xác định ranh giới trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Nam Tam Đảo.

4.2. Quy mô: Tổng diện tích lập quy hoạch: 1.433.820,6m². Trong đó:

- Đất thực hiện dự án 1.296.572,31m²;

- Đất ngoài dự án 137.248,29m².

5. Tính chất:

Là khu vui chơi giải trí, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng trong khu du lịch sinh thái Nam Tam Đảo, phục vụ trong nước và quốc tế. Được quy hoạch hệ thống hạ

tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; đảm bảo khớp nối với các khu vực lân cận.

6. Nội dung quy hoạch

6.1. Tổng mặt bằng sử dụng đất

6.1.1. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp sử dụng đất sau điều chỉnh:

STT	Chức năng sử dụng	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thực hiện dự án	1.296.572,31	90,43
1.1	Đất công cộng, dịch vụ	120.638,19	8,41
1.2	Đất công trình Văn hoá	17.864,65	1,25
1.3	Đất Biệt thự (có thu tiền sử dụng đất)	218.911,99	15,27
1.3.1	Đất Biệt thự	201.714,19	14,07
1.3.2	Đất Villas	17.197,80	1,20
1.4	Đất dịch vụ hỗn hợp	20.147,10	1,41
1.5	Đất cây xanh	568.052,49	39,62
1.6	Đất mặt nước	80.098,02	5,59
1.7	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	270.859,87	18,89
1.7.1	Đường giao thông	177.523,05	12,38
1.7.2	Bãi đỗ xe	87.793,91	6,12
1.7.3	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.542,91	0,39
2	Đất ngoài dự án	137.248,29	9,57
2.1	Đất cơ quan	2.291,51	0,16
2.2	Đền Thanh Lanh	11.234,93	0,78
2.3	Đất thủy lợi	123.721,85	8,63
2.3.1	Đập thủy lợi, phụ cận đập	58.134,65	4,05
2.3.2	Đất cây xanh vùng phụ cận hồ	65.587,20	4,57
	Tổng cộng phân khu K1	1.433.820,60	100,00

6.1.2. Chi tiết quy hoạch sử dụng đất

- Đất cơ quan diện tích 2.291,51m². Gồm các lô đất ký hiệu CQ1, CQ2, CQ3.

- Đất đền Thanh Lanh có diện tích 11.234,93m² tại lô đất ký hiệu VH1.

- Đất công trình văn hoá (theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ) có diện tích 17.864,65m² tại lô đất ký hiệu VH2.

- Đất thủy lợi có tổng diện tích 123.721,85m². Gồm đập và phụ cận đập tại các lô ký hiệu TL1, TL2; cây xanh vùng phụ cận hồ ký hiệu CXH.

- Đất công cộng, dịch vụ có tổng diện tích 120.638,19m². Gồm các lô ký hiệu từ DV1 đến DV11.

- Đất biệt thự, Villas (có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3460/QĐ-UBND ngày 19/12/2006 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc) có tổng diện tích 218.911,99m². Gồm các lô đất biệt thự ký hiệu từ BT1 đến BT62; các lô đất Villas nghỉ dưỡng ký hiệu từ VL1 đến VL15.

- Đất dịch vụ hỗn hợp có tổng diện tích 20.147,10m² tại lô đất ký hiệu DVHH.

- Đất cây xanh có tổng diện tích 568.052,49m² gồm các lô đất ký hiệu từ CX1 đến CX59.

- Đất mặt nước có tổng diện tích 80.098,02m² gồm các lô ký hiệu từ MN1 đến MN7.

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích 270.859,87m². Gồm đất đường giao thông; các bãi đỗ xe ký hiệu P1 đến P17; các lô đất đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật ký hiệu HT1 đến HT6.

Dự án không quy hoạch đất thương phẩm theo văn bản số 74/STNMT-CCQLĐĐ ngày 13/01/2016 của Sở tài nguyên và Môi trường về việc không tiếp tục áp dụng quy định về đất thương phẩm.

6.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

- Mật độ xây dựng: Đối với các ô đất biệt thự từ 40% đến 60%; các lô đất công trình công cộng, dịch vụ tối đa 40%; các lô đất cây xanh tối đa 5%. Cụ thể theo quy định tại QCVN 01: 2019/BXD.

- Chiều cao công trình: Nhà biệt thự thấp tầng, từ 1 đến 03 tầng; công trình công cộng, dịch vụ từ 1 đến 5 tầng; khách sạn 09 tầng; cây xanh tối đa 01 tầng (chỉ tiết tại bản vẽ sử dụng đất, chia lô và thiết kế đô thị).

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trên cơ sở hài hòa với kiến trúc và cảnh quan khu vực; kiến trúc công trình hiện đại phù hợp với loại hình và công năng công trình trong khu vực.

- Khu vực đệm, phụ cận hồ Thanh Lan, không xây dựng công trình, trồng cây xanh, xây dựng các khu cảnh quan, đường dạo, tạo cảnh quan chung cho khu vực.

- Hình khối kiến trúc, màu sắc chủ đạo:

+ Đối với các công trình công cộng, dịch vụ: Có không gian kiến trúc lớn, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng để phù hợp với đặc thù phục vụ của mỗi công trình. Kiến trúc hiện đại đơn giản, khúc triết, đường nét mạch lạc phù hợp với yêu cầu hoạt động hấp dẫn của công trình. Màu sắc công trình chủ yếu dùng các màu trung tính, có tổng độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng,... nhằm làm nổi bật công trình tạo ấn tượng thu hút khách, hài hoà với thiên nhiên.

+ Đối với các công trình nhà biệt thự: Hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống, mái dốc lợp ngói, vật liệu xây dựng bền vững, thân thiện với môi

trường, chú trọng không gian cây xanh quanh nhà. Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với thiên nhiên. Tổ chức hợp lý giữa không gian ở chính, không gian phụ trợ. Các không gian sử dụng tiện nghi, phù hợp với điều kiện sinh hoạt hiện đại.

6.3. Giao thông, chỉ giới xây dựng.

Các tuyến đường trong khu vực không thiết kế vỉa hè, để lộ giới trồng cây xanh hai bên đường và bố trí hạ tầng kỹ thuật.

- Đường rộng 12,0m: Mặt cắt 1-1.

- Đường rộng 9,0m gồm các mặt cắt ký hiệu 2E-2E, 4B-4B, 4C-4C, 4D-4D.

- Đường rộng 8,0m: Mặt cắt 4A-4A.

- Đường rộng 7,5m gồm các mặt cắt ký hiệu 2A-2A, 2B-2B, 2C-2C, 2D-2D, 5B-5B.

- Đường rộng 6,0m gồm các mặt cắt ký hiệu 2F-2F, 3A-3A, 3B-3B, 3C-3C, 5A-5A, 5C-5C, 5D-5D, 6A-6A, 6B-6B, 6C-6C, 6D-6D, 6F-6F, 6G-6G, 7A-7A, 7B-7B, 7C-7C, 7D-7D, 7E-7E, 7F-7F, 7G-7G, 8A-8A, 8B-8B, 8D-8D, 8E-8E, 8F-8F.

- Đường rộng 5,5m: Mặt cắt 6E-6E.

- Đường rộng 3,0m: Mặt cắt 8C-8C.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường; tính chất, chức năng sử dụng của các lô đất quy hoạch; tuân thủ QCVN 01: 2019/BXD.

6.4. San nền, thoát nước mưa:

- San nền và kè hồ: Thiết kế san nền theo địa hình tự nhiên, cao độ đường giao thông từ 80.0 đến 96.0, cao độ nền khu vực quanh hồ lớn hơn 79.25, cao độ nền phía Nam lớn hơn 56.0; kè hồ chống sạt lở được thể hiện trong hồ sơ quy hoạch và đảm bảo theo hồ sơ mốc giới được giao đất.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Phân chia lưu vực theo địa hình tự nhiên, chia nhỏ dạng phân tán quanh hồ, đảm bảo thoát nước nhanh nhất. Xây dựng hệ thống thoát nước dọc theo các tuyến đường, sử dụng các rãnh hờ B400 đến B600 và D400, D600, D800, D1000 đặt dưới lòng đường; khoảng cách các hố ga thu nước mưa bố trí trung bình 40m đến 60m.

6.5. Cấp nước:

- Nhu cầu dự kiến 3.011 m³/ngđ; nguồn nước : Khi chưa có hệ thống cấp nước tập trung đến khu vực dự án, thực hiện các thủ tục xin thăm dò nước dưới đất để phục vụ dự án; khi có tuyến ống cấp nước tập trung, hoặc tính toán cân bằng nước của các hồ trong khu vực, thì khai thác nước từ các nguồn này (thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 1986/UBND-NN4 ngày 24/3/2021).

- Quy hoạch: Bố trí mạng lưới đường ống theo mạng vòng kết hợp với mạng nhánh, sử dụng các đường ống D63, D110 cung cấp nước cho các đơn vị sử dụng

nước. Hệ thống trụ cứu hỏa sử dụng nước từ đường ống D110 đặt trên vỉa hè, khoảng cách tối đa 150m một trụ.

6.6. Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện được cấp lấy từ đường dây 35KV hiện có phía Nam khu đất.

- Xây dựng mới 13 trạm biến áp công suất từ 500KVA đến 1.500KVA. Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cáp điện áp 35/22KV đi ngầm dưới vỉa hè; mạng lưới hạ thế 0,4KV đi ngầm trong vỉa hè đường quy hoạch. Bố trí chiếu sáng dọc các tuyến giao thông, hình thức chiếu sáng dùng đèn cao áp thủy ngân công suất 220V - 150W.

6.7. Thông tin liên lạc:

Nhu cầu dự tính khoảng 4.750 line tín hiệu, được đầu tư đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác; xây dựng hệ thống cáp thông tin liên lạc phục vụ các mạng truyền hình, bu điện, internet... Cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế kỹ thuật của dự án.

6.8. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường.

Nước thải được xử lý theo quy hoạch phân khu.

- Hệ thống nước thải được thiết kế là cống D200, D300, D400 đặt dưới vỉa hè đường quy hoạch, thu gom, xử lý đạt tiêu chuẩn tại các trạm xử lý, thoát theo hệ thống thoát nước mặt; giai đoạn sau thoát về khu xử lý chung của khu vực.

- Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, được thu gom hàng ngày và sử dụng xe chuyên dụng, chuyên chở đến khu xử lý chung của địa phương.

6.9. Các biện pháp bảo vệ môi trường.

- Định kỳ kiểm tra, nạo vét hệ thống đường ống thoát nước thải, nước mưa; thực hiện tốt các công tác vệ sinh công cộng, thu gom triệt để lượng chất thải phát sinh hàng ngày;

- Xây dựng quy chế, quy định về vệ sinh môi trường khu vực; tuyên truyền, giáo dục dân cư trong khu du lịch sinh thái và khu vực có ý thức giữ gìn vệ sinh môi trường, hạn chế gây ô nhiễm, thực hiện tốt các chương trình vệ sinh cộng đồng.

Ban hành kèm theo các bản vẽ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 được Sở Xây dựng thẩm định và chính quyền địa phương kí xác nhận; Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty Cổ phần Nam Tam Đảo có trách nhiệm:

- Phối hợp UBND huyện Bình Xuyên, UBND xã Trung Mỹ và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt để các tổ chức, các nhân biết và cùng giám sát thực hiện quản lý đầu tư, xây dựng theo quy hoạch;

- Triển khai các thủ tục tiếp theo của dự án, thực hiện việc đầu tư xây dựng theo quy định;

- Thực hiện các thủ tục lập đề án xin thuê tài sản kết cấu thủy lợi theo quy định tại Nghị định số 129/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ;

- Xin cấp phép hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi theo quy định của Luật Thủy lợi.

2. Các sở, ngành: Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Tài chính, Giao thông vận tải, UBND huyện Bình Xuyên và các cơ quan, đơn vị liên quan đơn đốc, hướng dẫn chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các ngành: Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Tài chính, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Bình Xuyên, Chủ tịch UBND xã Trung Mỹ và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CPVP UBND tỉnh;
- CV: CN2, CN3;
- Lưu VT, CN3;
- (Qg b).

re

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



[Handwritten signature]

Vũ Chí Giang