

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

Khu du lịch Lam Kinh, tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2131/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2011 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Lam Kinh, tỉnh Thanh Hóa;

Xét đề nghị của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tại Tờ trình số 2063/TTr-SVHTTDL ngày 10 tháng 12 năm 2012; của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 22/TTr-QH ngày 04 tháng 01 năm 2013 về việc xin phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch Lam Kinh, tỉnh Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch Lam Kinh, tỉnh Thanh Hoá, với nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi ranh giới và diện tích lập quy hoạch.

a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp: Đất nông trường;
- Phía Tây giáp: Núi Cây Trám;
- Phía Nam giáp: Sông Chu và giới hạn bảo vệ 2 của khu di tích lịch sử Lam Kinh, suối Ngọc;
- Phía Bắc giáp: Làng Kiên Minh, xã Kiên Thọ, huyện Ngọc Lặc.

b) Diện tích lập quy hoạch: 300 ha, thuộc địa giới hành chính xã Xuân Lam, thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân và xã Kiên Thọ, huyện Ngọc Lặc.

2. Tính chất, chức năng.

a) Tính chất:

Là Khu du lịch văn hóa, lịch sử, nghỉ dưỡng sinh thái với các sản phẩm du lịch đặc trưng của địa phương, góp phần thúc đẩy hoạt động du lịch tại khu vực Lam Kinh và tỉnh Thanh Hóa.

b) Chức năng: gồm các khu chức năng sau:

- Khu Dịch vụ vận tải tuyến đường Hồ Chí Minh được bố trí tại khu vực ngã ba đường Hồ Chí Minh và đường tránh mới (phía Bắc ngã ba Kiên Thọ)
- Khu Resort nằm ở phía Đông Quốc lộ 15A cũ.
- Khu du lịch Văn hóa bản địa: bố trí tại khu vực phía Tây Quốc lộ 15A cũ.
- Khu vui chơi giải trí: Bố trí ở phía Bắc khu Resort.
- Khu văn hóa lịch sử: hình thành khu vực văn hóa lịch sử ở phía Tây làng Như Áng, khu vực phía Đông được bảo tồn, tôn tạo thành làng cổ Như Áng.

3. Phân khu chức năng.

Phạm vi nghiên cứu được chia thành 7 phân khu chức năng như sau:

a) Khu trung tâm dịch vụ, thương mại:

Các công trình trong khu dịch vụ thương mại gồm: Nhà điều hành, dịch vụ vận tải, nhà hàng ăn uống kết hợp với khu trưng bày giới thiệu sản phẩm, bán hàng lưu niệm, khu dịch vụ, bãi đỗ xe, khách sạn, nhà hàng ẩm thực, nhà nghỉ, điểm đón khách du lịch vào thăm khu di tích Lam Kinh bằng xe điện.

Tổng diện tích khoảng 307.171 m²; được xây dựng tại khu vực điểm giao giữa đường tránh phía Đông với đường Hồ Chí Minh.

b) Khu du lịch văn hóa bản địa:

Bao gồm làng Như Áng xưa thuộc thôn Thọ Phú và khu vực xung quanh di tích Lê Hoàng Điện được bảo tồn theo hình thức làng cổ người Mường. Di tích Lê Hoàng Điện được bảo tồn, tôn tạo và là điểm du lịch quan trọng của khu du lịch Lam Kinh. Tổng diện tích khu vực khoảng 217.666 m².

c) Khu dịch vụ vui chơi giải trí:

Bao gồm các khu chức năng như: Khu văn hóa lịch sử, khu vui chơi giải trí, khu ẩm thực... Tổng diện tích khoảng 145.891 m².

d) Khu Resort:

Bao gồm các khu chức năng như: bãi đỗ xe, nhà điều hành, khu vực bán hàng lưu niệm, trưng bày sản phẩm, khu nhà đa năng kết hợp với hội nghị hội thảo, khách sạn cao cấp, khu nghỉ dưỡng biệt thự, nhà vườn, khu vui chơi giải trí, khu thể dục thể thao, vườn hoa, công viên... Diện tích 160.630 m², chiếm 5,36% tổng diện tích toàn khu vực.

e) Khu tái định cư và dân cư cải tạo

Một phần phía Nam thôn Đức Thịnh và toàn bộ thôn Đội 1 được cải tạo, nâng cấp các công trình hạ tầng kỹ thuật; cải tạo chỉnh trang các công trình hạ tầng xã hội nhằm phục vụ tốt đời sống vật chất tinh thần của cộng đồng người dân.

Xây dựng khu tái định cư khoảng 2 ha (phục vụ khoảng 50 hộ) nằm ở khu vực phía Bắc tuyến đường tránh.

Tổng diện tích khoảng 142.322 m², chiếm 4,74% diện tích khu đất lập quy hoạch.

g) Khu lâm viên

Bố trí tại phía Nam tuyến đường phía Đông khu vực nghiên cứu. Gồm các công trình như: mê cung cây, vườn hoa, khu trồng lan nhà kính... Tổng diện tích khoảng 356.567 m².

h) Khu cây xanh cảnh quan, mặt nước

Quy hoạch hệ thống cảnh quan ven hồ Như Áng, suối Như Áng, suối Côn, tổ chức trồng các loại cây phù hợp với thổ nhưỡng của khu vực như Giổi, Re, Phù hương. Tổng diện tích khoảng 540.551 m².

Hệ thống hồ Như Áng được kè bê tông, trồng cỏ ven hồ nhằm hạn chế xói lở và tạo cảnh quan hài hòa với thiên nhiên. Tổng diện tích mặt nước trong khu vực lập quy hoạch là 256.921 m², chiếm 8.56%.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SĐĐ	TỶ LỆ (%)
I	Khu trung tâm dịch vụ, thương mại		307,171				10.24
A	Đất dịch vụ vận tải	DVVT	54,778				1.83
1	Dịch vụ vận tải	Lô 1	32,841	1-2	10-20	0.4	1.09
2	Dịch vụ, thương mại	Lô 2	21,937	1-3	20-30	0.9	0.73
B	Đón tiếp, điều hành, nhà hàng khách sạn	DTDH	84,488				2.83
1	Bãi đỗ xe	Lô 1	19,969	1-2	5-10	0.2	0.67
2	Nhà điều hành, đón tiếp	Lô 2	13,012	1-3	20-30	0.9	0.43
3	Nhà hàng, Khách sạn	Lô 3	27,260	1-3	20-30	0.9	0.92
4	Nhà điều hành khu Vhls	Lô 4	24,247	1-3	10-15	0.5	0.81
C	Đất dịch vụ tổng hợp	DVTH	167,905				5.60
1	Dịch vụ tổng hợp	Lô 1	56,844	1-3	15-20	0.6	1.89

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SĐĐ	TỶ LỆ (%)
2	Dịch vụ tổng hợp	Lô 2	61,386	1-3	15-20	0.6	2.05
3	Dịch vụ tổng hợp	Lô 3	49,675	1-3	15-20	0.6	1.66
II	Khu du lịch văn hóa bản địa		217,666				7.26
A	Văn hóa bản địa	VHBD	172,766				5.76
1	Dân cư bản địa	Lô 1	64,737	1-2	10-12	0.2	2.16
2	Dân cư bản địa	Lô 2	108,029	1-2	10-12	0.2	3.60
B	Khu dân cư bảo tồn	DCBT	44,900				1.50
1	Dân cư bảo tồn	Lô 1	13,487	1-2	10-12	0.2	0.45
2	Dân cư bảo tồn	Lô 2	25,682	1-2	10-12	0.2	0.86
3	Di tích Lê Hoàng Điện	Lô 3	5,731	1	10-15	0,15	0.19
III	Khu du lịch vui chơi giải trí		229,662				7.66
A	Vui chơi giải trí	VCGT	145,891				4.86
1	Spa, chăm sóc sức khỏe	Lô 1	43,462	1-2	20-30	0.6	1.45
2	Vui chơi giải trí	Lô 2	102,429	1-2	10-20	0.4	3.41
B	Văn hóa lịch sử	VHLS	83,771				2.79
1	Khu lịch sử chiến tranh	Lô 1	41,126	1	5-10	0.2	1.37
2	Khu vườn tượng danh nhân	Lô 2	10,212	0	0	0	0.34
3	Sân lễ hội, trò chơi truyền thống	Lô 3	12,515	0	0	0	0.42
4	Khu trưng bày lịch sử	Lô 4	19,918	1	10-15	0.3	0.66
IV	Khu resort	RS	160,630				5.36
1	Khu điều hành, y tế, DV tổng hợp	Lô 1	13,817	1-3	15-25	0.6	0.46
2	Khu Khách sạn	Lô 2	27,862	1-3	15-25	0.7	0.94
3	Khách sạn cao cấp	Lô 3	20,775	1-3	15-25	0.7	0.69
4	Khu ẩm thực	Lô 4	32,240	1-2	15-25	0.4	1.07
5	Khu nhà nghỉ kiểu biệt thự	Lô 5	17,603	2-3	25-30	0.9	0.59
6	Khu TDTT	Lô 6	48,333	1-2	5-10	0.2	1.61
V	Khu tái định cư và dân cư cải tạo		142,322				4.74
A	Đất dân cư cải tạo	DCCT	120,654				4.02
1	Thôn Đức Thịnh	Lô 1	62,474	1-2	10-15	0.3	2.08
2	Thôn Đức Thịnh	Lô 2	14,454	1-2	10-15	0.3	0.48
3	Thôn đội 1	Lô 3	43,726	1-2	10-15	0.3	1.46

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SĐĐ	TỶ LỆ (%)
B	Đất văn hóa giáo dục	VHGD	21,668				0.72
1	Trường TH + MN + NVH Kiên Thọ	Lô 1	14,919	1-2	20-30	0.6	0.50
2	Trường tiểu học khu Đức Thịnh	Lô 2	6,749	1-2	20-30	0.6	0.22
VI	Khu Lâm viên	LV	356,567	0	0	0	11.89
VII	Khu cây xanh công viên, cảnh quan		540,551				18.01
1	Công viên cây xanh	CVCX	87,864	0	0	0	2.93
2	Cây xanh cảnh quan	CXCQ	452,687	0	0	0	15.09
VIII	Đất giao thông	GT	210,368	0	0	0	7.01
IX	Đất khác		835,063				27.83
A	Đất kho muối	KM	18,200	1-2	30	0.6	0.61
B	Đất nông nghiệp, cây xanh cách ly		559,942				18.66
1	Cây xanh cách ly	CXCL	332,728	0	0	0	11.09
2	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	227,214	0	0	0	7.57
C	Mặt nước	MN	256,921	0	0	0	8.56
	TỔNG		3,000,000				100.00

5. Định hướng kiến trúc cảnh quan đô thị

a) Yêu cầu về kiến trúc:

- Các công trình phải được xây dựng đồng nhất với hình thức kiến trúc mang bản sắc dân tộc, kết hợp hài hoà với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên.

- Chiều cao tầng từ 1 đến 2 tầng đối với công trình nhà ở; 2 đến 3 tầng đối với công trình công cộng.

b) Yêu cầu quản lý xây dựng:

- Việc xây dựng các công trình dịch vụ du lịch, thương mại dịch vụ và nhà ở phải tuân thủ theo đúng quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao công trình.

- Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn giấy phép) và phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của cơ quan trực tiếp quản lý xây dựng.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

*** Giao thông đối ngoại:**

- Mở tuyến tránh Quốc lộ 15A (cũ) chạy dọc phía Đông khu vực quy hoạch; đồng thời mở nút giao cắt liên thông (khác mức) với đường Hồ Chí Minh; MCN 2-2: CGĐĐ = 22m; lòng đường 12,0 m; hè 5mx2.

- Xây dựng hệ thống đường gom chạy song song hai bên đường Hồ Chí Minh để tạo mối liên hệ với các khu vực chức năng trong khu du lịch;

- Xây dựng trung tâm dịch vụ vận tải (Logistic) dọc đường Hồ Chí Minh, đóng vai trò là trạm dừng chân của khách du lịch.

*** Giao thông nội bộ:**

- Mở rộng Quốc lộ 15A cũ làm trục đường dạo chính của khu du lịch, kết nối với khu di tích Lam Kinh; MCN: (8-8); CGĐĐ = 31,0m; lòng đường 7,5mx2; phân cách giữa 10,0m; hè 3mx2.

- Trục chính khu trung tâm: MCN (4-4); CGĐĐ = 30m; lòng đường 7,5mx2; phân cách giữa 5,0m; hè 5mx2.

- Các tuyến đường nội bộ khác có MCN (3-3); (5-5); (7-7); có chiều rộng mặt đường 7,5 - 10,5m, CGĐĐ = 13,5 - 20,5m.

- Tổ chức các tuyến đường bộ, đường dạo ven hồ Như Áng nhằm liên kết các khu vực chức năng, phục vụ thuận lợi cho khách du lịch;

- Xây dựng bến xe nội bộ ở phía Nam khu du lịch.

* Giao thông đường thủy: Xây dựng bến thuyền du lịch phía Bắc hồ Như Áng phục vụ tuyến du lịch đường thủy đi khu di tích và gắn kết với tuyến du lịch đường thủy sông Chu.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

*** San nền:**

- Tận dụng tối đa điều kiện tự nhiên và hiện trạng, không ảnh hưởng đến địa chất, thủy văn, hạn chế tối đa khối lượng san lấp, đảm bảo độ dốc thoát nước cho các khu vực.

- Giải pháp san nền chính cho từng lô đất xây dựng theo phương án san nền cục bộ, cao độ trung bình từ 20,0m đến 25,0m. Hướng san nền chính dốc về phía Hồ Như Áng.

* Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn với chu kỳ tràn cống $P = 2$ năm. Hệ thống thoát nước mưa thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải. Toàn bộ lượng nước mưa xả trực tiếp ra hồ Như Áng.

c) Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm biến áp 110kV Thọ Xuân, công suất (2x16MVA) lấy từ lộ 373.

- Mạng lưới: Trên cơ sở đường dây hiện có đang cấp điện cho 2 trạm biến áp phụ tải trong ranh giới quy hoạch, hạ ngầm toàn bộ đường dây có trong ranh giới quy hoạch, đảm bảo an toàn và mỹ quan, đồng thời dỡ bỏ 2 trạm biến áp hiện có.

- Mạng lưới được xây dựng mới theo kiểu hình tia. Các khu dịch vụ, các khu nhà hàng kết hợp hội nghị, hội thảo, mua sắm sẽ được sử dụng máy phát dự phòng tùy thuộc vào nhu cầu cụ thể của từng công trình.

d) Hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước trong toàn khu là $P = 1.400\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước cấp lấy từ nhà máy nước của Đô thị Lam Sơn - Sao Vàng có công suất là $Q = 8.400\text{m}^3/\text{ngđ}$;

- Mạng lưới dạng mạng vòng kết hợp với mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác;

- Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi D125, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả $100 \div 150\text{m}/\text{trụ}$.

e) Thoát nước thải:

Thiết kế hệ thống thoát nước riêng, thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Nước thải từ các hộ sử dụng, các khu chức năng được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó được thu gom qua hệ thống cống nhánh, cống chính về trạm xử lý phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch để xử lý đảm bảo yêu cầu môi trường trước khi đổ vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Trạm xử lý nước thải của khu vực đặt tại phía Bắc khu kho muối Thọ Xuân. Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn ở phụ lục A, nguồn loại 1 trong TCVN 7957: 2008, trước khi xả ra hồ và sông Chu.

f) Vệ sinh môi trường:

- Các chất thải rắn sinh hoạt do đội quản lý Môi trường Đô thị của xã Kiên Thọ, huyện Ngọc Lặc thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác thải của xã Kiên Thọ huyện Ngọc Lặc.

- Di dời 02 khu nghĩa địa của thôn Thọ Phú, xã Kiên Thọ, các khu mộ nằm rải rác trong khu vực dân cư, các khu vườn, các cánh đồng về nghĩa trang nhân dân xã Kiên Thọ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch căn cứ nội dung phê duyệt tại Quyết định này chỉ đạo đơn vị tư vấn hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định, gửi Sở Xây dựng kiểm tra, đóng dấu thẩm định để lưu trữ tại các cơ quan liên quan và quản lý thực hiện; phối hợp với các ngành, các đơn vị liên quan tổ chức công bố nội dung quy hoạch được duyệt để nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện.

- UBND các huyện Thọ Xuân, huyện Ngọc Lặc chịu trách nhiệm quản lý và tổ chức thực hiện quy hoạch được phê duyệt.

- Sở Xây dựng và các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn và quản lý thực hiện theo quy hoạch và theo quy định của Pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Ngọc Lặc, Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Viện trưởng Viện QHKT Thanh Hóa và Thủ trưởng các Ngành, các Đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 QĐ;
 - Chủ tịch, các PCT;
 - Lưu: VT, CN.
- (H1.(2013)QDPD QHPK Lam Kinh.doc)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Ngọc Hài