|  |  |
| --- | --- |
| Uû ban nh©n d©n | céng hoµ x· héi chñ nghÜa viÖt nam |
| tØnh Qu¶ng b×nh | §éc lËp - Tù do - H¹nh phóc |
| Sè: 2849 /Q§-UBND | *Qu¶ng B×nh, ngµy 09 th¸ng 8 n¨m 2017* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng**

**hệ thống zipline đa phương thức dài nhất thế giới và tổ hợp các sản phẩm**

**du lịch đẳng cấp Quốc tế, tỷ lệ 1/500.**

**CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Di sản Văn hoá số 28/2001/QH10 ngày 29 tháng 6 năm 2001;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa Số 32/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Du lịch số 44/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Luật Bảo vệ và Phát triển rừng số ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Nghị định số 117/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về tổ chức và quản lý hệ thống rừng đặc dụng;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 209/QĐ-TTg ngày 08 tháng 2 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Vườn Quốc gia Phong Nha - Kẻ Bàng, tỉnh Quảng Bình đến năm 2030;

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;

Căn cứ Quyết định số 1130/QĐ-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2017 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án “Hệ thống zipline đa phương thức dài nhất thế giới và tổ hợp các sản phẩm du lịch đẳng cấp Quốc tế tại xã Phúc Trạch, huyện Bố Trạch của Công ty cổ phần Thương mại và Du lịch Phù Sa Đỏ”;

Xét Tờ trình số 90/TTr-PSĐ ngày 18/7/2017 của Công ty cổ phần Thương mại và Du lịch Phù Sa Đỏ về việc xin phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng hệ thống zipline đa phương thức dài nhất thế giới và tổ hợp các sản phẩm du lịch đẳng cấp Quốc tế, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2835/BC-SXD ngày 02 tháng 8 năm 2017,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng hệ thống zipline đa phương thức dài nhất thế giới và tổ hợp các sản phẩm du lịch đẳng cấp Quốc tế, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên quy hoạch**

Quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng hệ thống zipline đa phương thức dài nhất thế giới và tổ hợp các sản phẩm du lịch đẳng cấp Quốc tế, tỷ lệ 1/500.

**2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch**

Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc thôn Chày Lập, xã Phúc Trạch, huyện Bố Trạch, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường Hồ Chí Minh - Nhánh tây;

- Phía Đông Nam giáp vách núi;

- Phía Đông Bắc giáp Hang Tối;

- Phía Tây Nam giáp suối Mọoc.

**3. Quy mô đất đai:** Khu vực lập quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 35ha.

**4. Tính chất của khu vực lập quy hoạch:** Khu vực lập quy hoạch chi tiết để xây dựng công trình “Hệ thống zipline đa phương thức dài nhất thế giới và tổ hợp các sản phẩm du lịch đẳng cấp Quốc tế tại xã Phúc Trạch, huyện Bố Trạch của Công ty cổ phần Thương mại và Du lịch Phù Sa Đỏ”.

**5. Mục tiêu của quy hoạch**

- Xây dựng hệ thống zipline đa phương thức và tổ hợp các sản phẩm du lịch đẳng cấp Quốc tế; kết hợp với các khu chức năng lân cận hình thành tổ hợp dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, khu thể thao; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường kết hợp sử dụng có hiệu quả tài nguyên thiên nhiên.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý, đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng trong khu vực lập quy hoạch.

**6. Yêu cầu, nguyên tắc cơ bản của việc lập quy hoạch.**

***6.1. Yêu cầu:***

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 trong phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch và các tuyến đường tiếp giáp phục vụ cho việc lập quy hoạch và đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

- Xác định quy mô đón khách, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực lập quy hoạch.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, các khu rừng có cung ứng dịch vụ môi trường rừng để phát triển các sản phẩm, dịch vụ du lịch sinh thái. Đối với các khu vực không phải là đất rừng tự nhiên được phép quy hoạch xây dựng các khu chức năng phù hợp với nhu cầu khai thác sử dụng của dự án và đảm bảo hài hòa với cảnh quan thiên nhiên thân thiện với môi trường. Tại các khu vực rừng tự nhiên không được chuyển sang mục đích sử dụng khác, chỉ được phép thuê môi trường rừng phát triển các sản phẩm dịch vụ du lịch sinh thái hòa nhập với thiên nhiên, thân thiện với môi trường và không tác động xấu cảnh quan tự nhiên; các chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng khu đất và trục đường.

- Xác định chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao công trình; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; tổ chức các không gian, sân vườn, cây xanh và mặt nước trong khu vực lập quy hoạch.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

+ Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe;

+ Xác định cụ thể hệ thống Zipline về quy mô, vị trí các trụ đỡ, hướng tuyến đường cáp, điểm đầu, điểm cuối và các điểm trung chuyển.

+ 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 nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dẫn và chiếu sáng;

+ Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông;

+ Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn.

- Đánh giá môi trường chiến lược:

+ Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

+ Dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch;

+ Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

- Sơ bộ xác định nhu cầu vốn và đề xuất nguồn lực thực hiện.

***6.2. Nguyên tắc cơ bản:***

- Tuân thủ các quy chuẩn quy phạm liên quan, tuân thủ quy hoạch chung đã phê duyệt; khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có và các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liên quan về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật.

- Phát triển khu dịch vụ du lịch sinh thái trên nền tảng khai thác giá trị tự nhiên của khu vực, nhằm tạo lập cấu trúc phát triển bền vững, tác động tích cực đến môi trường tự nhiên và phát triển kinh tế xã hội khu vực.

- Các giải pháp quy hoạch phải khả thi, phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của địa phương nói riêng và của tỉnh Quảng Bình nói chung; sử dụng đất hiệu quả, hợp lý, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, môi trường tự nhiên và di sản thiên nhiên thế giới, đáp ứng nhu cầu phát triển trước mắt và có tầm nhìn dài hạn.

- Tạo nên môi trường khu du lịch sinh thái có không gian giải trí, nghỉ ngơi hoà nhập với thiên nhiên, thân thiện với môi trường tự nhiên; diện mạo kiến trúc góp phần làm phong phú thêm bản sắc văn hoá bản địa.

**7. Dự kiến quy mô đón khách và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

- Dự kiến khi dự án đưa vào khai thác sử dụng có thể tiếp đón được khoảng 500.000 du khách/năm.

- Các chỉ tiêu về đất đai, kinh tế kỹ thuật và hạ tầng xã hội đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

**8. Các khu chức năng dự kiến bố trí trong khu vực quy hoạch**

- Các khu đón tiếp gồm: bãi đậu xe, khu chờ, khu dịch vụ giải khát, điểm bán vé, khu trưng bày quảng bá sản phẩm du lịch, cửa hàng lưu niệm, sân vườn tiểu cảnh.

- Các điểm trụ Zipline kết hợp đài vọng cảnh.

- Các khu dịch vụ, bãi tắm kết hợp trò chơi dưới nước tại các điểm trụ Zipline.

- Các bãi tắm, thể thao dưới nước theo chủ đề.

- Các khu cắm trại, chòi nghỉ sinh thái trên cây, trên núi.

- Các khu thể thao mạo hiểm, thể thao cảm giác mạnh.

- Các khu rừng và cảnh quan tự nhiên giữ nguyên hiện trạng.

- Mặt nước tự nhiên.

- Khu điều hành, phụ trợ.

- Hệ thống cầu đi bộ và các chức năng hạ tầng kỹ thuật khác.

**9. Thành phần hồ sơ:** Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết được in màu và lập thành 8bộ. Mỗi bộ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, được trích từ quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường: Giao thông, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bẩn, thu gom chất thải rắn. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản vẽ quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch: Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn; xác định tầng cao xây dựng công trình, khoảng lùi cho từng lô đất; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường.

- Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược: Hiện trạng và đánh giá môi trường chiến lược. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

- Thuyết minh đồ án quy hoạch:

Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng gồm:

+ Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng; xác định các vấn đề liên quan cần được giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết.

+ Xác định chỉ tiêu về đón khách, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.

+ Xác định vị trí, quy mô và quy định các khu đặc trưng cần kiểm soát.

+ Quy định hoặc đề xuất giải pháp thiết kế công trình cụ thể.

+ Đánh giá môi trường chiến lược: Nội dung theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

+ Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

+ Trong thuyết minh phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

+ Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán và các văn bản pháp lý liên quan).

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng: Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và phải có các sơ đồ kèm theo.

**10. Chi phí và nguồn vốn thực hiện**

**10.1. Dự toán chi phí:**

+ Chi phí lập đồ án quy hoạch: 853.737.500 đ

+ Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: 73.064.403 đ

+ Thuế VAT: 92.680.190 đ

+ Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch: 69.649.453 đ

+ Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch: 14.612.881 đ

+ Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch: 65.610.154 đ

+ Chi phí công bố quy hoạch tạm tính: 25.612.125 đ

+ Chi phí lấy ý kiến cộng đồng tạm tính: 17.074.750 đ

**Tổng cộng (a+b): 1.212.041.455 đ**

*(Một tỷ, hai trăm mười hai triệu, không trăm bốn mươi mốt nghìn đồng).*

***10.2. Nguồn vốn:*** Toàn bộ chi phí phục vụ cho công tác lập quy hoạch do Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Phù Sa Đỏ tự chi trả bằng nguồn Vốn tự có của doanh nghiệp.

**11. Tiến độ thực hiện**

- Tháng 8/2017: Lập và trình thẩm định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

- Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 06 tháng kể từ ngày Chủ đầu tư ký kết hợp đồng với nhà thầu tư vấn lập quy hoạch.

**12. Tổ chức thực hiện.**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Phù Sa Đỏ.

- Đơn vị lập quy hoạch: Chủ đầu tư lựa chọn đơn vị tư vấn có đủ tư cách pháp nhân và đủ năng lực theo quy định hiện hành.

- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng.

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh.

**Điều 2.** Giao Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Phù Sa Đỏ tổ chức lập quy hoạch theo các quy định hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Văn hóa và Thể thao, Du lịch; Giám đốc Ban Quản lý Vườn Quốc gia Phong Nha Kẻ Bàng; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Bố Trạch, Chủ tịch UBND xã Phúc Trạch, Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Phù Sa Đỏ chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**CHỦ TỊCH**

**Đã ký**

**Nguyễn Hữu Hoài**

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;

- CT, các PCT UBND tỉnh;

- LĐ VPUBND tỉnh;

- Lưu: VT, CVXDCB.