

UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA
Số: 1383/QĐ-UBND

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

Thanh Hóa, ngày 02 tháng 5 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Lam Kinh, tỉnh Thanh Hóa.

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HÓA

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; 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 120/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Lam Kinh, tỉnh Thanh Hóa;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 861/SXD-QH ngày 15 tháng 4 năm 2013 về việc xin phê duyệt quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Lam Kinh, tỉnh Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo quyết định này "Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Lam Kinh, tỉnh Thanh Hóa".

Điều 2. Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân, Chủ tịch UBND huyện Ngọc Lặc, Viện trưởng Viện QHKT Thanh Hóa có trách nhiệm hướng dẫn và triển khai tổ chức thực hiện quyết định này.

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

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

Nơi nhận:

- Như điều 3 QĐ;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Lưu: VT, CN.

H1.QDQL KDL Lam Kinh.doc



QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Lam Kinh, tỉnh Thanh Hóa

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1383/QĐ-UBND ngày 02 tháng 5 năm 2013
của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng và cải tạo, sử dụng các công trình theo đúng đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Lam Kinh đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Điều 2. Ngoài những quy định trong điều lệ này, việc quản lý xây dựng trong khu vực đô thị còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật.

Điều 3. UBND tỉnh Thanh Hoá thống nhất việc quản lý xây dựng trong khu vực đô thị, giao cho UBND huyện Thọ Xuân, UBND huyện Ngọc Lặc là chủ thể quy hoạch chịu trách nhiệm quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch; Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm quản lý, hướng dẫn việc quản lý xây dựng, quản lý đất đai theo đúng quy hoạch được duyệt.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực quy hoạch

1. Ranh giới, phạm vi nghiên cứu:

Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch phân khu, khu du lịch Lam Kinh, trên cơ sở địa giới hành chính xã Xuân Lam, thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân và xã Kiên Thọ, huyện Ngọc Lặc, Giới hạn được xác định như sau:

- 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;
- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 300 ha.

2. Tính chất khu vực quy hoạch

- Là khu du lịch văn hóa, lịch sử, nghỉ dưỡng sinh thái của tỉnh Thanh Hóa, với các nội dung chủ yếu sau:

- Là nơi tập trung dịch vụ, phục vụ các lễ hội hàng năm.
 - Là điểm dừng trên đường Hồ Chí Minh, bảo đảm nhu cầu nghỉ ngơi, thưởng thức văn hóa âm thực địa phương, mua sắm các sản phẩm du lịch và tham quan khu di tích lịch sử Lam Kinh.
 - Là nơi nghỉ ngơi, vui chơi giải trí, tham quan, tìm hiểu văn hóa cộng đồng người Mường.
 - Phát triển cơ sở du lịch với sản phẩm du lịch đặc trưng của địa phương, mang tính bền vững trên cơ sở khai thác hợp lý các nguồn tài nguyên du lịch. Góp phần thúc đẩy hoạt động du lịch tại địa bàn Lam Kinh và tỉnh Thanh Hóa.
- Là Khu du lịch văn hóa, lịch sử, nghỉ dưỡng sinh thái với chức năng là:
- Nơi tập trung dịch vụ, phục vụ các lễ hội hàng năm;
 - Điểm dừng du lịch trên đường Hồ Chí Minh;
 - Du lịch văn hóa cộng đồng người Mường;
 - Phát triển cơ sở du lịch với sản phẩm du lịch đặc trưng của địa phương, mang tính bền vững trên cơ sở khai thác hợp lý các nguồn tài nguyên du lịch. Góp phần thúc đẩy hoạt động du lịch tại địa bàn Lam Kinh và tỉnh Thanh Hóa.

Điều 5. Quy định chung về phát triển không gian

1. Tổ chức trực không gian chính

Hệ khung không gian khu du lịch dựa trên các tuyến giao thông chính gồm:

- + Các tuyến dọc (Bắc - Nam): Đường Hồ Chí Minh, và đường tránh Quốc lộ 15A;
- + Các tuyến ngang: Đường đê sông Chu từ trung tâm xã Xuân Lam đi đường Hồ Chí Minh.

Khu du lịch phát triển theo hai hướng chủ đạo:

- + Phát triển về Phía Bắc: Hình thành khu trung tâm dịch vụ thương mại kết hợp với điểm dừng tuyến đường Hồ Chí Minh.
- + Phát triển theo hướng Đông: Bố trí khu trung tâm du lịch kết hợp với khu vui chơi giải trí. Trục cảnh quan chính là khu vực cổng chính vào khu du lịch. Trên cơ sở đường tránh Quốc lộ 15A hiện tại được cải tạo trở thành trục cảnh quan từ đường Hồ Chí Minh vào đến khu vực cổng sau khu di tích lịch sử Lam Kinh.

Trục cảnh quan khu vui chơi giải trí: Khu vực trung tâm khu du lịch, khu vui chơi giải trí, khu văn hóa bản địa được bố trí các công trình mang tính chất biểu tượng - là công trình điểm nhấn của khu vực.

2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Quy hoạch phân khu - khu du lịch Lam Kinh tuân thủ theo nhiệm vụ đã được phê duyệt về tính chất, chức năng, quy mô và loại hình du lịch.

- Xác định bốn nhân tố chính hình thành khu du lịch là: Khu di tích Lam Kinh, đồi núi, cây xanh cảnh quan, mặt nước. Điểm cốt yếu của vấn đề là sự kết hợp hài hòa giữa các yếu tố cảnh quan tự nhiên và cảnh quan nhân tạo.

- Phân định khu du lịch thành các phân khu với tính chất và chức năng đặc trưng riêng được liên kết với nhau thông qua hệ thống giao thông, thảm cây xanh đóng vai trò là không gian đệm.

- Cây xanh được trồng để tạo ra sự cách ly giữa các phân khu hoặc định hình các tuyến lưu thông, cây xanh đóng vai trò làm vành đai bảo vệ, ngăn cách giữa khu vực của dự án và khu vực xung quanh.

3. Quy định cho khu vực hạn chế phát triển

TT	KHU VỰC	DIỆN TÍCH (M2)	TẦNG CAO	MĐXD (%)	HỆ SỐ SDĐ	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT DÂN CƯ CÀI TẠO	128,746				4.29
1	THÔN ĐỨC THỊNH	61,490	1-2	10-15	0.3	
2	THÔN ĐỨC THỊNH	14,454	1-2	10-15	0.3	
3	THÔN ĐỘI 1	52,802	1-2	10-15	0.3	
II	VĂN HÓA BẢN ĐỊA	201,421				6.71
1	KHU DÂN TỘC MƯỜNG	64,737	1-2	10-12	0.2	
2	KHU VĂN HÓA CÁC DÂN TỘC XỨ THANH	108,029	1-2	10-12	0.2	
3	DÂN CƯ BẢN ĐỊA	14,199	1-2	10-12	0.2	
4	DÂN CƯ BẢN ĐỊA	14,456	1-2	10-12	0.2	

Khu bản làng, dân cư hiện có thuộc thôn Thọ Phú sẽ được chỉnh trang lại, tập huấn hướng dẫn nhân dân vừa lao động sản xuất vừa làm dịch vụ, kết hợp nhà nghỉ kiểu nhà sàn của dân tộc Mường hoặc nhà dân kết hợp nhà nghỉ để phục vụ du khách đến tìm hiểu về văn hóa, lối sống và lao động đặc trưng của địa phương.

4. Quy định cho khu vực bảo tồn

Trong khu vực lập quy hoạch có di tích Lê Hoàng Điện nằm ở khu vực thôn Thọ Phú xã Kiên Thọ diện tích khoảng 30 m2. Hiện nay đã xuống cấp cần được bảo tồn. Xung quanh khu vực lập quy hoạch có nhiều các di tích như Đền thờ Lê Thái Tổ, Lăng Lê Túc Tông, Đền Lê Lai, Lăng bà Hoàng hậu Nguyễn Thị Huyền...

Đối với di tích: Bảo tồn không gian kiến trúc cảnh quan trong và ngoài hàng rào công trình. Cho phép được tu tạo, sửa chữa khi công trình có dấu hiệu xuống cấp. Việc bảo tồn, tôn tạo các công trình trong khu vực này cần tuân thủ các quy định pháp luật của Nhà nước về bảo tồn, tôn tạo phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa.

Đối với khu vực xung quanh di tích: Khuyến khích các công trình xung quanh xây dựng hài hòa với công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu xây

dụng. Khuyến khích tạo ra các không gian đi bộ kết nối với không gian xanh trong khu vực và tạo nhiều điểm nhìn đến di tích. Hạn chế xây dựng các công trình có chiều cao quá 3 tầng và màu sắc lấn át công trình di tích.

Điều 6. Quy định chung về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường

1. San nền

- Tận dụng tối đa điều kiện tự nhiên và hiện trạng, không ảnh hưởng đến địa chất, thuỷ 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 xây dựng khu du lịch Lam Kinh được lựa chọn trên cơ sở san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng, cao độ trung bình từ 20.0m đến 25.0m. Hướng san nền chính là dốc về phía Hồ Nhu Áng.

2. 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 riêng;

- Toàn bộ lượng nước mưa xả trực tiếp ra hồ Nhu Áng.

3. Giao thông

* Giao thông đối ngoại:

Xây dựng, mở rộng đường Hồ Chí Minh thành đường cao tốc theo quy hoạch chi tiết được Chính phủ phê duyệt;

Mở rộng Quốc lộ 15A thành trục giao thông chính nối khu du lịch với khu di tích Lam Kinh đồng thời mở nút giao cắt liên thông (khác mức) với đường Hồ Chí Minh;

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:

Xây dựng hoàn chỉnh mạng lưới giao thông nội bộ khu vực; kết cấu mặt đường láng nhựa

- Các tuyến đường dạo: Tổ chức các tuyến đường đi bộ chạy dọc hồ Nhu Áng nhằm liên kết các khu vực chức năng, tạo hành trình tham quan thuận lợi nhất cho khách du lịch;

- Xây dựng bến xe nội bộ ở phía Nam khu du lịch đóng vai trò trạm đón tiếp, bãi đỗ của các phương tiện đi tham quan khu di tích Lam Kinh (chủ yếu là phương tiện xe điện).

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

4. Cáp điện

Mạng lưới điện trung thế, hạ thế xây dựng mới đi ngầm dọc theo các đường phố quy hoạch.

Mạng lưới điện trung, hạ thế hiện có trên các đường phố từng bước ngầm hóa để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

5. Cáp nước

Các đường ống cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

6. Thoát nước thải và VSMT

a) Đường ống thoát nước

Thiết kế hệ thống thoát nước riêng, thiết kế theo nguyên tắc tự chảy để tận dụng điều kiện địa hình;

Bố trí hố ga dọc tuyến công để xử lý sự cố và vét bùn, khoảng cách hố ga đảm bảo tiêu chuẩn, tại vị trí công thoát nước qua đường cần thiết kế giảm tải lên ống bằng cách đổ bê tông đá quanh ống đoạn qua đường;

Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng biệt;

Nước thải từ các hộ, khu nhà được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó được thu gom vào hệ thống cống nhánh, cống chính về trạm xử lý phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch để làm sạch.

Nước thải.

b) Trạm xử lý nước thải

Trạm xử lý nước thải của khu vực dự kiến 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.

c) Vệ sinh môi trường

Trong khu vực có một số hộ dân cư chưa xây dựng bể tự hoại hợp vệ sinh, yêu cầu các cơ quan chức năng, chính quyền địa phương có kế hoạch để các cơ sở sản xuất, các hộ dân cư này đầu tư xây dựng các bể tự hoại nhằm không gây ô nhiễm môi trường của khu vực.

Các chất thải rắn sinh hoạt do đội quản lý Môi trường Đô thị của xã Kiên Thọ huyện Ngọc Lặc (Sau này là thị trấn Ba Si huyện Ngọc Lặc) thu gom, vận chuyển, chôn lấp về khu xử lý rác thải của xã Kiên Thọ huyện Ngọc Lạc (Sau này là thị trấn Ba Si huyện Ngọc Lặc)

Điều 7. Quy định về kiểm soát và bảo vệ môi trường

Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc vùng núi phía Tây tỉnh Thanh Hóa, tuy là khu vực ít bị ảnh hưởng bởi việc phát triển đô thị so với đô thị Lam Sơn - Sao Vàng nhưng những ảnh hưởng đến môi trường là không tránh khỏi.

Để giảm lượng bụi, khí độc và tiếng ồn khi triển khai các dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt, cần thực hiện các giải pháp sau:

Sử dụng xe, máy thi công có tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo.

Xây dựng các hệ thống thoát nước kín, chất thải rắn, hữu cơ cần được thu gom bằng thùng, túi nilông kín gom về các điểm thu gom xử lý, hạn chế mùi hôi, khí độc thải vào không khí.

Có biện pháp che chắn phủ bạt đối với các loại xe chuyên chở nguyên vật liệu, nhiên liệu, che chắn cách ly giữa khu vực san ủi đối với khu vực xung quanh bằng các hàng rào bạt. Trồng cây xanh để hạn chế sự lan tỏa của bụi, khí thải và tiếng ồn. Các công viên, vườn hoa góp phần cải tạo không khí.

Bố trí các nhà vệ sinh công cộng tạm thời trên các công trường tại các vị trí hợp lý.

Phun nước làm ẩm mặt đất khi san ủi để giảm lượng bụi cuốn theo gió và phân tán trong khu vực.

Nghiêm cấm việc khai thác đất san nền trên các triền núi, gây sát lở xói mòn do xâm thực xuồng lòng hồ Nhu Áng.

Giám sát chặt chẽ các loại rác thải, nước thải từ nguồn dịch vụ du lịch.

Sử dụng hệ thống lưới để ngăn rác từ hệ thống cống từ các điểm tham quan thải ra hồ Nhu Áng, bố trí các đội dọn vệ sinh môi trường liên tục nhặt rác và vớt rác trên mặt hồ.

Xây dựng hệ thống thoát nước phù hợp và đồng bộ.

Giám sát chặt chẽ các loại rác thải, nước thải từ nguồn dịch vụ du lịch.

Sử dụng hệ thống lưới để ngăn rác từ hệ thống cống từ các điểm tham quan thải ra hồ Nhu Áng, bố trí các đội dọn vệ sinh môi trường liên tục nhặt rác và vớt rác trên mặt hồ.

Việc xây dựng dự án đầu tư cho khu vực nhất thiết phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường cụ thể. Đánh giá công tác xó hôi giải phúng đền bù cho các hộ dân cư và khu vực nghĩa trang, cũng như diện tích nông nghiệp trong khu vực.

Trong quá trình thực hiện đồ án quy hoạch cần khuyến cáo và hướng dẫn người dân thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường cũng như phổ biến các kiến thức về môi trường đặc biệt là việc tái tạo tài nguyên thiên nhiên (sử dụng nước mưa tưới cây và rửa đường; xử lý chất thải rắn hữu cơ làm phân vi sinh...)

Điều 8. Quy định quản lý khu trung tâm dịch vụ thương mại

1. Yêu cầu chung

Được tính toán và bố trí theo cơ cấu quy hoạch và tổ chức quản lý của khu du lịch để tạo thành một hệ thống phục vụ thông nhất cho cả trong và ngoài khu du lịch.

Các công trình dịch vụ du lịch phục vụ nhu cầu hàng ngày bô trí bán kính phục vụ không quá 500m so với các công trình lưu trú.

Bảng 6.1: Tỷ lệ tối thiểu trồng cây xanh trong các khu chức năng khu du lịch

Khu chức năng du lịch	Tỷ lệ trồng cây xanh (%)
Khu lưu trú	25
Khu trung tâm đón tiếp và điều hành	30
Khu xây dựng các công trình dịch vụ công cộng	30

2. Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc

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 nhà, độ đua ra của ban công, ô thoáng. Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn cấp giấy phép theo luật định) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của cơ quan trực tiếp quản lý xây dựng.

Các công trình phải được xây dựng đồng nhất về hình thức, kiến trúc hiện đại mang bản sắc dân tộc, kết hợp hài hoà với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, hình thức thiết kế nhẹ nhàng, phong phú tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau. Chiều cao tầng từ 1 đến 2 tầng đối với các biệt thự, và 2 đến 3 tầng đối với khách sạn.

3. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường

Chuẩn bị đất đai các khu ở mới đảm bảo không úng lụt và phù hợp với quy hoạch tổng thể. Cốt xây dựng từ 20m trở lên. San lấp theo dự án đồng bộ từng khu vực khi có thiết kế được duyệt.

Các khu nhà ở có hệ thống thu gom rác và có điểm tập trung rác theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Nhà ở xây dựng cách điểm tập trung rác trên 50m và có trồng cây cách ly.

Điều 9. Quy định quản lý khu du lịch văn hóa bản địa

1. Quy định quản lý về quy hoạch, kiến trúc

Bảo đảm các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; thiết kế đô thị; các yêu cầu về an toàn đối với công trình xung quanh;

Các công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ trong khu vực chỉ cho phép xây dựng nhà ở rải rác, nhà sàn một tầng (kiểu người Mường) hoặc nhà theo hình thức kiến trúc truyền thống (nhà truyền thống người Kinh có vườn), bảo đảm mật độ xây dựng, đất trồng cây xanh, nơi để các loại xe, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường

Công trình sửa chữa, cải tạo khuyến khích cải tạo theo hình thức kiến trúc truyền thống, không được làm ảnh hưởng đến các công trình lân cận về kết cấu, khoảng cách đến các công trình xung quanh, cấp nước, thoát nước, thông gió, ánh sáng, vệ sinh môi trường, phòng, chống cháy, nổ;

Các vật liệu và màu sắc bị cấm bao gồm: gạch men sứ, các khuôn cửa kim loại không sơn màu, kính màu, các màu quá sáng và sẫm (tím hoa cà, xanh da trời, xanh lá cây, đỏ...) cũng như việc trang trí giả đá. Mái tôn và các vật liệu mái giả tôn đều cấm sử dụng.

Bảo đảm khoảng cách theo quy định đối với công trình vệ sinh, kho chứa hóa chất độc hại, các công trình khác có khả năng gây ô nhiễm môi trường, không làm ảnh hưởng đến người sử dụng ở các công trình liền kề xung quanh;

2. Quy định xây dựng “Làng du lịch văn hóa bản địa”

Khu bản làng, dân cư hiện có thuộc thôn Thọ Phú sẽ được chỉnh trang lại, tập huấn hướng dẫn nhân dân vừa lao động sản xuất vừa làm dịch vụ, kết hợp nhà nghỉ kiểu nhà sàn của dân tộc Mường hoặc nhà dân kết hợp nhà nghỉ để phục vụ du khách đến tìm hiểu về văn hóa, lối sống và lao động đặc trưng của địa phương.

Các làng thành lập Ban chỉ đạo "Xây dựng đời sống văn hóa ở khu dân cư". Trưởng làng và Ban chỉ đạo lựa chọn một số gia đình kiểu mẫu có nhà ở theo hình thức truyền thống thực hiện sắp xếp nhà cửa và công trình phụ gọn gàng, đảm bảo vệ sinh. Từ các gia đình làm điểm sẽ nhân ra diện rộng, vận động các hộ gia đình trong làng đều thực hiện.

Đầu tư xây dựng đường làng, ngõ xóm sạch đẹp. Một số điểm tham quan như suối, đồi... đầu tư xây dựng cầu nhỏ, bậc lên xuống...

Các hộ gia đình kinh doanh nhà nghỉ đều phải đầu tư xây dựng công trình vệ sinh đảm bảo yêu cầu sạch sẽ. Vận động các gia đình trong làng chuyển chuồng trại gia súc ra xa nhà.

Quy hoạch lại mặt bằng dân cư trong làng, phân bố địa bàn cư trú vừa đảm bảo tính truyền thống vừa đảm bảo yêu cầu vệ sinh phục vụ thuận lợi cho du lịch.

Trong các không gian ở, không gian sản xuất và không gian “thiêng” của làng, chú ý bảo tồn các di tích. Sưu tầm các phong tục, huyền thoại, luật tục nhằm làm tăng tính hấp dẫn của các di sản vật thể, phổ biến lại kiến thức cho các hướng dẫn viên du lịch.

Điều 10. Quy định quản lý khu vui chơi giải trí

1. Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc

+ Khu di tích lịch sử

- Khu Lịch sử chiến tranh: Thể hiện các trận đánh nhằm tái hiện lại hình ảnh cuộc khởi nghĩa Lam Sơn do anh hùng dân tộc Lê Lợi lãnh đạo. Như trận Tốt Động, Chúc Động, trận Chi Lăng, Xương Giang, Trận bắt tướng Thành Đô Quan, hội thi Lũng Nhai...

- Vườn tượng lịch sử nhà Hậu Lê: Biểu hiện các vị minh quân thời Hậu Lê như Lê Thái Tổ, Lê Thánh Tông, Lê Thái Tông..., các vị quan văn, quan võ có công với đất nước thời Hậu Lê như Nguyễn Trãi, Nguyễn Xí, Lê Lai...

- Khu Danh nhân xứ Thanh: Các danh nhân của xứ Thanh qua các triều đại được tạc tượng và ghi danh, ghi công trạng nhằm giúp du khách hiểu đất và người xứ Thanh.

+ Khu vui chơi giải trí

Khu đất xây dựng công trình giải trí phải đảm bảo các yêu cầu sau:

Cao ráo, dễ thoát nước, giao thông thuận tiện cho tổ chức các hoạt động thể dục thể thao và thoát người an toàn;

Thuận tiện cho việc cấp nước và cung cấp điện.

+ Khu ẩm thực

Công trình thương mại, ăn uống và phục vụ sinh hoạt được bố trí theo ba hình thức thành cụm nhằm phục vụ thuận tiện cho khách du lịch và đảm bảo yêu cầu kinh doanh.

2. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường

Thực hiện như quy định tại Điều 4 của quy định này.

Điều 11. Quy định quản lý khu vực resort

1. Yêu cầu về quy hoạch, xây dựng

Bảng 9.1: Các hạng mục công trình trong khu vực

- Khu điều hành, y tế, Dịch vụ tổng hợp
- Khách sạn
- Khách sạn cao cấp
- Khu ẩm thực
- Khu biệt thự
- Khu TDTT

Các công trình được phép xây dựng là các công trình có chức năng như trong bảng 6.1 trên đây. Nghiêm cấm xây dựng các công trình không thuộc các chức năng trên.

Các chỉ tiêu xây dựng:

Mật độ xây dựng: 15 -30%

Tầng cao xây dựng: 1 – 3 tầng

Yêu cầu đối với biệt thự và cụm biệt thự

Thiết kế, kiến trúc hợp lý, thuận tiện, trang trí nội thất hài hoà, phù hợp với cảnh quan môi trường. Có khuôn viên độc lập, có sân vườn, cây xanh, có cây xanh đặt ở nơi công cộng.

Nơi để xe trong khuôn viên cụm biệt thự đảm bảo cho toàn bộ số biệt thự, có lối ra vào chung cho phương tiện giao thông và cho người đi bộ.

Có đường cho xe lăn của người khuyết tật, tính toán tối ưu cho trẻ em và người già.

* Yêu cầu đối với các công trình công cộng

Các công trình dịch vụ công cộng cần phải được tính toán và bố trí theo cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian khu du lịch để tạo thành một hệ thống phục vụ thống nhất cho cả khách lưu trú và khách du lịch trong ngày.

Các công trình công cộng trong khu du lịch, ngoại trừ trung tâm hội nghị, hội thảo, giáo dục môi trường thường là công trình phục vụ hàng ngày nên có bán kính phục vụ không quá 500m so với khu lưu trú.

Trung tâm điều hành và đón tiếp và một số công trình công cộng như phòng họp, hội trường... tập trung hợp khối để tạo bộ mặt kiến trúc khu du lịch.

Trạm y tế cần bố trí trong khu vực điều hành hoặc bố trí riêng trên khu đất có điều kiện vệ sinh và thiên nhiên tốt, thuận tiện giao thông, thuận lợi cho việc giải quyết các sự cố bất thường đối với khác du lịch.

2. Yêu cầu quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Thực hiện như quy định tại Điều 4 của quy định này.

Điều 12. Quy định quản lý khu vực tái định cư và dân cư cải tạo

1. Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc

Bố trí xen cư theo quy hoạch cho các hộ tái định cư vào khu vực dân cư cải tạo nhằm khai thác quỹ đất ở. Tuy nhiên cần phải có quy định cụ thể để quản lý việc xen cư, tránh tình trạng xen cư lộn xộn khi giá trị đất được nâng lên.

Giữ gìn không gian truyền thống trong các làng.

Không xây dựng công trình cao quá 3 tầng bên cạnh các di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo có giá trị.

2. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

Trên cơ sở các khu dân cư cũ Đội 1, thôn Đức Thọ được giữ nguyên và được tổ chức cải tạo, nâng cấp các công trình hạ tầng kỹ thuật như đầu tư các tuyến giao thông, cấp điện, cấp nước cho khu vực.

Các yêu cầu như trong Điều 4 của quy định này.

Điều 13. Quy định quản lý khu lâm viên, cắm trại

1. Yêu cầu về quy hoạch, xây dựng

Chỉ xây dựng các công trình dịch vụ, phục vụ nhu cầu du lịch. Các công trình chỉ xây dựng 1 tầng.

Tổ chức đường làm đường ven sông, ven hồ, kết hợp kè đá chống xói lở, có lan can bảo vệ người qua lại và tạo mỹ quan.

2. Một số quy định riêng

Khi lập dự án trồng rừng phải có giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đảm bảo. Ngăn cháy, chống cháy lan giữa các lô, khoanh và tiêu khu rừng phù hợp với đặc điểm cháy của rừng. Ngăn cháy, chống cháy lan đến hệ thống đường điện cao thế, đường ống dẫn khí đốt, nhà và công trình hiện có.

Hệ thống quan sát, thông tin phát hiện và báo cháy rừng. Hệ thống đường giao thông, bãi đỗ cho các phương tiện chữa cháy cơ giới phù hợp với đặc điểm của rừng, đảm bảo đủ kích thước, tải trọng để vừa kết hợp sử dụng đường vận chuyển sản xuất và cho các phương tiện chữa cháy cơ giới.

Nguồn nước, hệ thống cấp nước chữa cháy, phù hợp với đặc điểm của rừng.

Bãi cắm trại du lịch gồm ba phân khu chức năng chính, bố trí hợp lý, thuận tiện:

Khu vực phục vụ lưu trú, cắm trại chiếm không quá 25% diện tích bãi cắm trại, gồm:

- + Khu lưu trú: khu dựng lều du lịch, khu phòng ngủ di động (caravan);
- + Khu vệ sinh công cộng;
- + Đường giao thông nội bộ.

Khu dịch vụ, vui chơi giải trí, thể thao ngoài trời chiếm không quá 15% diện tích bãi cắm trại.

Sân, vườn cây xanh chiếm không dưới 60% diện tích bãi cắm trại.

Bãi cắm trại có ranh giới bằng hàng rào tự nhiên hoặc nhân tạo với khu vực bên ngoài. Cổng ra vào bố trí thuận tiện, có ba-ri-e tại lối ra vào cho xe cơ giới. Trong bãi cắm trại, các công trình được xây dựng cách hàng rào của bãi cắm trại 5 m.

Lối ra vào các đơn vị trại phải thông với đường giao thông chính của bãi cắm trại. Đường giao thông nội bộ đến được các khu chức năng; chiều rộng đường hai chiều cho xe cơ giới rộng 5 m, đường đi bộ hai bên rộng 1 m.

Có nơi để xe đảm bảo cho 100% khách.

Có nhà hàng, quầy bar, bếp, khu giặt là. Có phòng làm việc, phòng tắm, phòng vệ sinh cho nhân viên.

Có xây dựng khu vệ sinh công cộng.

Điều 14. Quy định quản lý khu vực cảnh quan, mặt nước

1. Yêu cầu về kiến trúc, quy hoạch

Yêu cầu chung các thành phần kiến trúc – cảnh quan khu du lịch phải bảo đảm :

Tạo bản sắc và trật tự kiến trúc cảnh quan, mối quan hệ hài hòa với môi trường.

Phát triển và bảo tồn, làm nổi bật và gìn giữ những giá trị cảnh quan;

Các yêu cầu về công năng, thỏa mãn nhu cầu của khách du lịch.

Các công trình kiến trúc dịch vụ phục vụ trong khuôn viên cây xanh, thiết kế đẹp, phong phú, mềm mại về tạo hình và kiểu dáng, khai thác tính dân tộc, chỉ xây dựng các công trình có quy mô nhỏ với tỷ lệ thích hợp không tạo ra các khối nặng nề che chắn tầm nhìn.

Cây xanh: thiết kế cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực. Quy hoạch hệ thống cây xanh khu du lịch được nghiên cứu trên cơ sở quy hoạch phát triển du lịch nhằm cải tạo môi trường xung quanh, hình thành các khu vực giải trí, vui chơi, và là một bộ phận của kiến trúc, cảnh quan du lịch làm tăng thêm vẻ đẹp và tạo nên sự phong phú cho hình dáng khu du lịch.

Đối với các khu cây xanh cách ly, cây xanh lâm nghiệp sẽ trồng các loại cây phù hợp với địa hình, đất đai khu vực và cây có hiệu quả kinh tế để nhanh chóng phủ xanh các khu vực cây xanh được quy hoạch.

2. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường

San lấp mặt bằng theo yêu cầu thực tế mỗi khu vực, khai thác triệt để địa hình thiên nhiên, hạn chế tối đa việc san lấp.

Cấm thoát nước bẩn (chưa qua xử lý) vào các hồ, sông trong khu vực.

Các thiết bị thu gom được thiết kế đẹp mắt lịch sự, đặt tại các vị trí tại các phù hợp tại từng công trình.

3. Yêu cầu về quản lý - bảo vệ

Các công viên cây xanh được đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

Nghiêm cấm việc chặt, phá cây xanh, khai thác đất đá, cát, san lấp mặt bằng bừa bãi trong khu vực dự kiến xây dựng công viên, gây tác động xấu ảnh hưởng địa hình khu đất và cảnh quan thiên nhiên.

Điều 15. Quy định quản lý đối với các công trình bảo tồn, di tích văn hóa lịch sử

1. Nguyên tắc quản lý

Chỉ tiến hành bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích trong trường hợp cần thiết và phải lập thành dự án. Việc tu sửa cấp thiết di tích chỉ được tiến hành sau khi có quyết định của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Dự án và thiết kế bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích hoặc báo cáo tu sửa cấp thiết di tích phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Bảo đảm tính nguyên gốc, tính chân xác, tính toàn vẹn và sự bền vững của di tích.

Ưu tiên cho các hoạt động bảo quản, gia cố di tích trước khi áp dụng những biện pháp kỹ thuật tu bổ và phục hồi khác.

Việc thay thế kỹ thuật hay chất liệu cũ bằng kỹ thuật hay chất liệu mới phải được thí nghiệm trước để bảo đảm kết quả chính xác khi áp dụng vào di tích.

Chỉ thay thế một bộ phận cũ bằng một bộ phận mới của di tích khi có đủ những chứng cứ khoa học chuẩn xác và phải có sự phân biệt rõ ràng giữa bộ phận mới thay thế với những bộ phận gốc.

Bảo đảm an toàn cho bản thân công trình và khách tham quan.

2. Quy định trong tôn tạo di tích

Tôn tạo và giữ gìn bằng mọi biện pháp các thành tố nguyên gốc của công trình; hạn chế tối đa mọi sự thay thế, nhất là thay thế bằng chất liệu và vật liệu mới, giải pháp ưu tiên là bảo quản, gia cố và tu bổ.

Trong tu bổ, chống xuống cấp ưu tiên vận dụng các quy trình và các kỹ thuật thi công truyền thống; sử dụng các chất liệu và vật liệu truyền thống phù hợp với công trình. Các chất liệu, vật liệu và cấu kết mới chủ yếu được sử dụng trong bảo quản gia cố.

Sử dụng những hình thức chiếu sáng truyền thống phù hợp với công trình và chỉ lập hệ thống chiếu sáng hiện đại khi thực sự cần thiết, không làm ảnh hưởng tới giá trị thẩm mỹ của công trình.

3. Quy định trong sử dụng và khai thác di tích

Khuyến khích việc sử dụng khai thác di tích để phục vụ nhu cầu du lịch văn hóa, giải trí lành mạnh của nhân dân. Bài trừ các hủ tục chống các biểu hiện tiêu cực, thương mại hóa trong sử dụng và khai thác di tích.

Ưu tiên công tác tu bổ và bảo quản hiện trạng của di tích; mọi sự thay thế các thành phần gốc phải được cân nhắc thận trọng; chỉ được thực hiện trong trường hợp thấy thực sự cần thiết và phải sử dụng vật liệu cùng chất liệu với vật liệu gốc. Giữ gìn các cây cổ thụ trong khu di tích.

Hạn chế tối đa các công trình tôn tạo trong khu vực bảo vệ di tích, tránh làm tổn hại đến cảnh quan khu di tích.

Điều 16. Quy định đối với công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, VSMT

1. Công trình giao thông

Khi cải tạo, xây dựng mới đường giao thông, phải xây dựng đồng bộ hệ thống tuy-nen ngầm để đảm bảo lắp đặt hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật khi có điều kiện để tránh tình trạng đào xới đường, vỉa hè nhiều lần và phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước về công trình ngầm.

Mạng lưới giao thông và tổ chức đi lại trong khu du lịch phải thiết kế thành một hệ thống nhất, nhằm bảo đảm mối liên hệ nhanh chóng, thuận tiện và an toàn với tất cả các khu chức năng trong khu du lịch, với các công trình thuộc hệ thống giao thông đối ngoại.

Hệ thống giao thông là cơ sở bối cảnh hình thái kiến trúc cảnh quan, đồng thời làm phương tiện cảm thụ vẻ đẹp của tổng thể cảnh quan khu du lịch vì vậy bố trí tuyến đường cần có sự kết hợp giữa giao thông với các yếu tố khác như phong cảnh, địa hình, công trình kiến trúc ...để tạo nên nhiều bối cảnh độc đáo với nhiều điểm quan sát có hình ảnh phong phú, sinh động.

2. Công trình thoát nước thải

Khi xây dựng đường phải làm hướng dốc ngang thu nước mưa có chiều dốc ngược với hướng dốc của địa hình, đồng thời có mương hở thoát nước để thu nước từ sườn đồi (hoặc mương có nắp đậy đối với những khu vực đồng bằng) và đường vào rồi dẫn ra khu vực xả nước. Độ dốc ngang $\geq 2\%$.

- Hệ thống thoát nước bẩn thiết kế theo nguyên tắc tự chảy để tận dụng điều kiện địa hình;

- Nước thải được thu gom vào hệ thống cống nhánh, cống chính về trạm xử lý phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch.

3. Công trình cáp điện

a) Lưới điện

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm biến áp 110kV Thọ Xuân công suất 2x16MVA bằng lô 373;

- Mạng lưới: Trên cơ sở đường dây hiện có, hạ ngầm toàn bộ đường dây, đảm bảo an toàn và mỹ quan, dỡ bỏ 2 trạm biến áp hiện có.

b) Cách ly an toàn điện

- Khoảng cách từ bất kỳ bộ phận nào của nhà ở, công trình đến dây dẫn gần nhất khi dây ở trạng thái tĩnh không được nhỏ hơn 4m

Khoảng cách an toàn phóng điện theo cấp điện áp quy định tại khoản 1 Điều 51 của Luật Điện lực được quy định trong bảng sau:

Điện áp	66-110 kV
Khoảng cách an toàn phóng điện	4,0 m

Khoảng cách an toàn phóng điện theo cấp điện áp quy định tại khoản 4 Điều 51 của Luật Điện lực là khoảng cách tối thiểu từ dây dẫn điện đến điểm gần nhất của thiết bị, dụng cụ, phương tiện làm việc trong hành lang bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp và được quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 22 kV	66-110 kV
Khoảng cách an toàn phóng điện	4,0 m	6,0 m

c) Các hành vi nghiêm cấm

Đào đất gần móng cột có khả năng gây lún, sụt cột điện.

Nổ mìn, mở mỏ gây hư hỏng cho công trình lưới điện.

Đào ao, kênh, mương gần chân công trình lưới điện làm mất an toàn lưới điện. Lắp đặt dây phơi, giàn giáo, biển quảng cáo... mà khi bị đổ, rơi có thể va quệt, vi phạm khoảng cách an toàn công trình lưới điện cao áp.

Vào trạm điện, tháo gỡ hoặc trèo lên các bộ phận của công trình lưới điện khi không có nhiệm vụ.

Xây nhà và công trình xây dựng trong hành lang bảo vệ an toàn của lưới điện cao áp đè lên bộ phận công trình.

Sử dụng các phương tiện thi công vi phạm khoảng cách an toàn gây phỏng điện, chấn động mạnh hoặc gây hư hỏng cho công trình lưới điện.

4. Công trình cấp nước

a) Nguồn nước và mạng lưới đường ống

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

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

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

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

b) Khoảng cách ly bảo vệ môi trường

Đối với nguồn nước: Từ điểm lấy nước lên thượng nguồn 200- 500m và xuôi hạ nguồn 100 -200m cấm xây dựng, xả nước thải, nước nông giang, chăn nuôi, tắm giặt. Cần phải có hệ thống phao để báo hiệu cho thuyền bè qua lại tránh hệ thống thu nước.

Trong phạm vi 30m kể từ chân tường các công trình xử lý phải xây tường rào bảo vệ bao quanh. Bên trong tường rào không được xây dựng nhà ở, công trình vui chơi, sinh hoạt, vệ sinh. Không được bón phân cho cây trồng và không được chăn nuôi súc vật.

Cấm người dân tự ý lấy nước trên các tuyến ống truyền dẫn chính. Độ sâu chôn ống $H \geq 1,0\text{m}$ (tính đến đỉnh ống) đối với các tuyến ống $\geq \Phi 100$ và các tuyến ống chạy trên đường giao thông.

5. Công trình thoát nước mưa

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng;

- Bố trí hố ga dọc tuyến công để xử lý sự cố và vét bùn, khoảng cách hố ga đảm bảo tiêu chuẩn;

- Tại vị trí công thoát nước qua đường cần thiết kế giảm tải lên ống bằng cách đổ bê tông đá quanh ống đoạn qua đường;

6. Rác thải, vệ sinh môi trường

Công trình thu gom , xử lý chất thải rắn: Sử dụng khu xử lý rác thải chung với khu xử rác thải của xã Kiên Thọ, huyện Ngọc Lặc (Sau này là thị trấn Ba Si, huyện Ngọc Lặc)

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, chôn lấp về khu xử lý rác thải của xã Kiên Thọ huyện Ngọc Lặc (sau này là thị trấn Ba Si, huyện Ngọc Lặc)

Trong khu vực có một số nhà hàng, các hộ dân cư chưa xây dựng bể tự hoại hợp vệ sinh, đề nghị các cơ quan chức năng, chính quyền địa phương có kế hoạch để các cơ sở sản xuất, các hộ dân cư này đầu tư xây dựng các bể tự hoại nhằm không gây ô nhiễm môi trường của khu vực.

7. Nghĩa trang

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 (Sau này là thị trấn Ba Si, huyện Ngọc Lặc).

Khoảng cách ly cho khu nghĩa trang đến khu dân cư gần nhất là 500 m.

Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký; những quy định trước đây trái với Quy định này đều bãi bỏ.

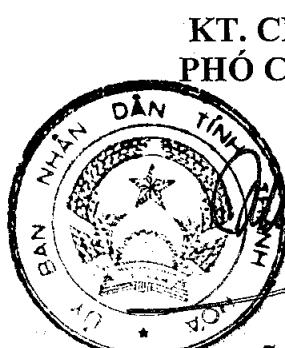
Điều 18. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tuỳ theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 19. UBND huyện Thọ Xuân, UBND huyện Ngọc Lặc, các ngành chức năng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc đề nghị phản ánh về UBND các cấp có thẩm quyền để xem xét giải quyết.

Quy định này được lưu giữ tại:

- UBND tỉnh;
- Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Sở Xây dựng;
- UBND huyện Thọ Xuân, UBND huyện Ngọc Lặc;
- Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa./.



Nguyễn Ngọc Hồi