

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng sân golf
thuộc Khu phức hợp tại huyện Đak Đoa, tỉnh Gia lai, Tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 1946/QĐ-TTg ngày 26/11/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch sân golf Việt Nam đến năm 2020 và Quyết định số 795/QĐ-TTg ngày 26/5/2014 của Thủ tướng Chính phủ điều chỉnh, bổ sung danh mục các sân golf dự kiến phát triển đến năm 2020 ban hành kèm theo Quyết định số 1946/QĐ-TTg ngày 26/11/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch sân golf Việt Nam đến năm 2020

Căn cứ 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 xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 187/QĐ-BTNMT ngày 13/2/2017 của Bộ Tài nguyên Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “ Đầu tư xây dựng sân golf, công viên du lịch sinh thái và biệt thự nhà ở” xã Glar, xã Tân Bình và thị trấn Đak Đoa, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ Quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 24/8/2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng khu phức hợp tại huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ Quyết định số 174/QĐ-UBND ngày 09/03/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung khu phức hợp huyện Đak Đoa;

Căn cứ Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 03/5/2017 của UBND tỉnh việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đak Đoa (mở rộng), huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai đến năm 2020;

Căn cứ quyết định số 1147/QĐ-UBND ngày 16/11/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Sân golf Đak Đoa.

Căn cứ Kết luận số 310 – KL/HU ngày 04/12/2018 của Ban Thường vụ Huyện ủy tại phiên họp thường kỳ tháng 11/2018 (lần 2);

Căn cứ Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 19/12/2018 của Hội đồng nhân dân huyện Khốa XII tại Kỳ họp Thứ Tám;

Căn cứ Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 16/3/2018 của UBND huyện Đak Đoa về việc đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng sân golf “The Pine Hill” thuộc Khu phức hợp tại huyện Đak Đoa, tỉnh Gia lai, Tỷ lệ 1/500

Căn cứ công văn số 2074/SXD – QLQH ngày 04/12/2018 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng thuộc Khu phức hợp tại huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ các tiêu chuẩn và quy phạm thiết kế theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành và các văn bản có liên quan hiện hành.

Xét Tờ trình số 284/TT - KTHT ngày 21/12/2018 và báo cáo thẩm định số: 09/BCTĐ-KTHT ngày 21/12/2018 của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đak Đoa,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng sân golf thuộc Khu phức hợp tại huyện Đak Đoa, tỉnh Gia lai, Tỷ lệ 1/500 với nội dung sau:

1. Tên Quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Sân golf thuộc Khu phức hợp tại huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai, tỷ lệ 1/500

2. Địa điểm, ranh giới, quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch, quy mô dân số:

2.1. Địa điểm quy hoạch: Thị trấn Đak Đoa, xã Glar và xã Tân Bình - huyện Đak Đoa - tỉnh Gia Lai.

2.2. Ranh giới quy hoạch:

- Phía Đông giáp trồng cây công nghiệp dài ngày và đất nông nghiệp.
- Phía Tây và Tây Nam giáp đường trục chính quy hoạch khu phức hợp chỉ giới 40m, đất quy hoạch khu ở thuộc khu phức hợp.
- Phía Bắc giáp khu rừng thông và Khu dân cư thị trấn Đak Đoa.
- Phía Nam giáp đường tránh Quốc lộ 19, đất quy hoạch công viên du lịch sinh thái, khu thể dục thể thao tỉnh thuộc khu phức hợp.

2.3. Quy mô quy hoạch: 1.973.000 m² (197,3 ha); Quy mô sân golf: 36 lỗ

2.4. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2.5. Quy mô khách lưu trú: 600 người.

3. Tính chất, mục tiêu khu vực lập quy hoạch:

3.1. Tính chất:

Là không gian dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, thể thao đẳng cấp quốc tế kết hợp không gian nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp và hội nghị.

3.2. Mục tiêu quy hoạch:

Cụ thể hóa đề án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đak Đoa (mở rộng), huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai đến năm 2030 phê duyệt theo quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 03/05/2017 của UBND tỉnh Gia Lai.

Cụ thể hóa đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu phức hợp tại huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai phê duyệt theo quyết định số 174/QĐ-UBND ngày 09/03/2017 của UBND tỉnh Gia Lai.

Cụ thể hóa các mục tiêu kinh tế xã hội của tỉnh nói chung và địa phương nói riêng, thúc đẩy du lịch.

Tạo lập một quần thể du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, giải trí cao cấp, đạt tiêu chuẩn quốc tế, là một trong những trung tâm du lịch vùng phía Bắc Tây Nguyên, tăng khả năng đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, giải trí của các đối tượng khách trong và ngoài nước.

Đề án quy hoạch là cơ sở để chính quyền địa phương thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch, tạo điều kiện để cộng đồng tham gia vào quá trình phát triển góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội.

Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Định hướng quy hoạch:

- Đề xuất cơ cấu điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 sân golf tuân thủ theo Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu phức hợp tại huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai phê duyệt theo quyết định số 174/QĐ-UBND ngày 09/03/2017 của UBND tỉnh Gia Lai.

- Kết nối đồng bộ với các dự án đầu tư liên quan xung quanh. Đảm bảo phù hợp về tính chất, chức năng, quy mô và loại hình đô thị, tạo nên một Quần thể du lịch nghỉ dưỡng, thể thao giải trí có chất lượng cao về môi trường, cảnh quan...

- Xây dựng mới đồng bộ hệ thống trục giao thông chính, đường khu vực, phân khu vực, đường nhóm biệt thự nghỉ dưỡng cho thuê khớp nối với hệ thống giao thông đối ngoại, đảm bảo phù hợp quy chuẩn và tiêu chuẩn. Tổ chức hệ thống đường nội bộ đảm bảo an toàn giao thông cũng như khai thác hiệu quả tối đa về tổ chức không gian cảnh quan môi trường.

- Có các giải pháp kết hợp các tuyến đường linh hoạt đảm bảo khoảng cách đi bộ và yêu cầu phòng hoả, cứu thương.

- Hệ thống thoát nước, cấp nước, cấp điện xây dựng mới đầu nối thành hệ thống hoàn chỉnh đạt yêu cầu phù hợp của khu vực.

- Kết hợp tổ chức không gian xanh với các không gian công cộng, dịch vụ, đi bộ.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Dựa trên các tiêu chuẩn thiết kế:

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng – QCVN: 01/2008/BXD.

Tuân thủ và phát huy bố cục đề án Quy hoạch và điều chỉnh Quy hoạch Khu phức hợp tại huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

Cơ cấu sử dụng đất quy hoạch sân golf 36 lỗ tuân thủ tiêu chí hình thành và xây dựng sân golf theo quy định tại Quyết định số 1946/QĐ-TTg ngày 26/11/2009 của Thủ tướng Chính phủ.

Mạng lưới không gian xanh là yếu tố chủ đạo trong khu vực lập quy hoạch, bao gồm các đường golf và dải xanh bám quanh các đường golf, tận dụng khai thác hệ sinh thái hiện có của rừng thông...

Kết hợp tổ chức không gian xanh với các không gian công cộng, dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng...

Các công trình dịch vụ, giải trí xây dựng đan xen với công viên cây xanh, thể dục thể thao ngoài trời...

5.1. Một số nội dung điều chỉnh cụ thể:

Di chuyển toàn bộ các nhóm Biệt thự ra khỏi ranh giới. Không sử dụng đất ở trong sân Golf nhằm giảm thiểu tác động đến cảnh quan thiên nhiên, hạn chế bót chặt hạ cây thông hiện hữu.

Không quy hoạch các lớp nhà sát sân Golf và trục đường chính trung tâm. Di dời các cây ở các điểm bắt buộc phải giải phóng, tận dụng làm hàng rào cây xanh cho sân Golf, nhằm khai thác tối đa cảnh quan sân Golf và các dải cây thông tự nhiên, tạo nên một hình thái sân Golf rừng thông đặc sắc.

Bổ sung các chức năng như khách sạn, trung tâm hội nghị, khu nghỉ dưỡng khai thác hiệu quả quỹ đất. Tăng thêm sự tiện nghi, sức hấp dẫn cho sân Golf

Mạng lưới không gian xanh là yếu tố chủ đạo trong khu vực lập quy hoạch, bao gồm các đường golf và dải xanh bám quanh các đường golf, tận dụng khai thác hệ sinh thái hiện có của rừng thông...

Kết hợp tổ chức không gian xanh với các không gian công cộng, dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng...

Các công trình dịch vụ, giải trí xây dựng đan xen với công viên cây xanh, thể dục thể thao ngoài trời...

5.2. Phân bố quỹ đất theo chức năng:

Phạm vi lập quy hoạch bao gồm các chức năng sử dụng đất chính như sau:

a. Khu vực sân golf: tổng diện tích khoảng 1.698.089m²

Đất sân golf: bao gồm 03 khu vực (ký hiệu: SG-01; SG-02; SG-03) tổng diện tích đất 1.683.712m² chiếm tỷ lệ 85,33%, bao gồm đất xây dựng khu tập, khu phát bóng, các hố golf, đất cây xanh, mặt nước sân golf, hố cát.

Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTG): có diện tích 14.377 m², chiếm tỷ lệ 0,73%, bao gồm 1 ô đất được bố trí ở khu vực phía Nam dự án với chức năng chính là xử lý nước thải và bơm lại các hồ chứa để tưới cây, cỏ sân golf.

b. Khu vực phụ trợ sân golf: tổng diện tích khoảng 274.995 m²

+ Đất khu nghỉ dưỡng (resort) ký hiệu DL tổng diện tích đất 82.230m² được phân bổ thành cụm biệt thự nghỉ dưỡng. Diện tích đất khu biệt thự nghỉ dưỡng chiếm 4,17% tổng diện tích quy hoạch (Theo quyết định số 1946/QĐ-TTg của thủ tướng chính phủ ngày 26/11/2009 thì tỷ lệ này không được vượt quá 10%).

+ Đất dịch vụ sân golf (clubhouse) ký hiệu DV : tổng diện tích đất 27.026m². Xây dựng công trình nhà câu lạc bộ phục vụ sân golf

+ Đất khách sạn ký hiệu KS: có diện tích là 80.138m². Xây dựng công trình khách sạn cao 25 tầng phục vụ du khách đến chơi golf.

+ Đất trung tâm hội nghị ký hiệu TTHN : tổng diện tích đất 30.807m². Xây dựng trung tâm hội nghị quốc tế phục vụ cho các hội thảo tại khu vực.

+ Đất rừng thông ký hiệu RT: có diện tích là 10.569m² là phần đất rừng thông giữ lại.

+ Đất giao thông - bãi đỗ xe: có diện tích 44.225m² gồm đất giao thông các hướng tiếp cận chính, đường giao thông và bãi đỗ xe trong khu biệt thự cho thuê, đất trạm điện.

BẢNG THỐNG KÊ TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

STT	HẠNG MỤC	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	HỆ SỐ SĐĐ (LẦN)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỶ LỆ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH		1,973,084	4,7			91,932	100.00
A	ĐẤT SÂN GOLF		1,689,089				8,626	86.86
1	ĐẤT SÂN GOLF	SG	1,683,712					85.33
2	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT SÂN GOLF	HTG	14,377	60	1	0.6	8,626	0.73
B	ĐẤT PHỤ TRỢ SÂN GOLF		274,995				83,306	13.94
1	ĐẤT DỊCH VỤ SÂN GOLF (Club House)	DV	27,026	60	3	1.8	16,216	1.37
2	ĐẤT KHÁCH SẠN	KS	80,138	35	25	8.8	28,048	4.06
3	ĐẤT TRUNG TÂM HỘI NGHỊ	TTHN	30,807	60	2	1.2	18,484	1.56
4	ĐẤT KHU NGHỈ DƯỠNG (Resort)	DL	82,230	25	5	1.3	20,558	4.17
5	ĐẤT RỪNG THÔNG	RT	10,569					0,54
6	ĐẤT GIAO THÔNG	GT	44,225					2.24

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

5.3.1 Bố cục tổ chức không gian:

Khu sân golf Đak Đoa được kết nối thuận tiện với trục đường chính của khu Phức hợp, thông qua trục chính này có thể tiếp cận tới Quốc lộ 19 và đường liên xã (đường Phan Đình Phùng nối dài). Khu vực sân golf 36 lỗ đóng vai trò là không gian xanh lớn nhất của khu Phức hợp, với 18 lỗ đầu ở khu vực phía Bắc và 18 lỗ sau nằm tại phía Nam của khu vực. Các đường golf được kết nối với nhau nhờ tuyến đi bộ và xe điện.

Nằm tại trung tâm của khu sân golf là công trình khách sạn cao 25 tầng, trung tâm hội nghị quốc tế, Club house (câu lạc bộ golf), một không gian sinh hoạt, trao đổi kinh nghiệm tập huấn cho cộng đồng người chơi golf; là khu vực liên hệ đăng ký, thuê dụng cụ chơi golf; là không gian tổ chức hội thảo chuyên đề

golf, dịch vụ nhà hàng, các phòng lưu trú, không gian sinh hoạt chung... Bên cạnh câu lạc bộ golf là sân tập golf dành cho những người mới chơi, cũng chính là không gian tập huấn cho các khóa đào tạo golf.

Tại khu vực trung tâm bố trí nhóm biệt thự nghỉ dưỡng chất lượng cao, để tận dụng cảnh quan cây xanh mặt nước đặc sắc của sân golf, mang đến không gian xanh thoáng đãng kết hợp đồng bộ với các công trình dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật. Từ đó các nhóm nhà hình thành trên mạng giao thông dạng vòng và cụt, tạo nên các khu vực độc lập, yên tĩnh cho du khách, mà vẫn tận hưởng được các không gian chung.

Với tính chất là một quần thể du lịch, giải trí nghỉ dưỡng nên hệ thống cây xanh và mặt nước chính là sự chuyên tiếp giữa không gian động tĩnh, đóng vai trò quan trọng trong việc hình thành nên không gian nghỉ ngơi hoạt động và tận hưởng cuộc sống của du khách. Dải mặt nước trải đều từ phía Đông Bắc xuống Đông Nam của khu vực sân golf đóng vai trò quan trọng trong cảnh quan chung của khu vực. Đây chính là khu vực cung cấp nước tưới cho toàn bộ cây xanh của sân golf. Bên cạnh đó, nhóm các công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí tại vị trí thấp nhất của khu vực, tiếp giáp với hồ nước để xử lý nước thải sân golf sau đó lại bơm vào các hồ chứa để tưới cho cây, cỏ sân golf. Khu vực phía Đông sân golf được kết nối với hệ thống giao thông khu vực và quốc lộ 19. Đây chính là tuyến giao thông phía Đông kết nối toàn bộ các khu chức năng trong Khu phức hợp tại huyện Đak Đoa.

Với số lượng các cây thông dáng bonsai đẹp trong quá trình triển khai xây dựng từ các khu vực khác nhau sẽ được di thực đưa về các vị trí đẹp, điểm nhấn tạo cảnh quan đặc sắc trong mỗi khu chức năng ví dụ như khu câu lạc bộ golf, dịch vụ, thương mại... Các công trình được nghiên cứu xây dựng trên các khu vực có mật độ thông thưa và khu đất trống hiện trạng để tránh các việc phá vỡ cảnh quan cũng như hệ sinh thái toàn khu. Bên cạnh đó, cũng dùng các biện pháp chặt tỉa các cây thông sâu bệnh và không có nhiều giá trị về cảnh quan đảm bảo việc cung cấp đầy đủ ánh sáng và mật độ thích hợp cho sự phát triển của cây thông cũng như sự phát triển của hệ sinh thái lâm phần..

5.3.2 Thiết kế đô thị:

Nguyên tắc chung

Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể thuộc phần chi tiết; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của địa phương trong kiến trúc, cảnh quan khu du lịch.

Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường. Đối với những cây thông bonsai có dáng đẹp và độc đáo trong quá trình xây dựng phải di thực sẽ được đưa vào các vị trí điểm nhấn quan trọng.

Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong Quy hoạch.

Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, QCXDVN.

Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước đối với các công trình có liên quan.

Hình khối, màu sắc, vật liệu chủ đạo công trình

- Hình khối công trình của khu vực thiết kế thể hiện mối quan hệ giữa các công trình thấp tầng, đa dạng trong sự hài hòa về kiến trúc tổng thể cũng như hình dáng.

- Hình khối công trình Club house được tạo dáng hiện đại, không gian lớn kết hợp với các mảng kính lớn tạo sự thông thoáng trong khai thác không gian. Màu sắc được sử dụng là màu sáng, nhẹ nhàng tạo thành tông màu chủ đạo chung cho khu vực. Vật liệu chủ yếu là khung bê tông cốt thép (hoặc khung thép) kết hợp mảng kính lớn, gạch ốp lát được sử dụng dạng đá granit màu nhạt hoặc gạch thẻ.

- Hình khối chòi nghỉ được tổ chức dạng tròn thấp tầng đan xen trong các khu cây xanh, được thiết kế dạng không gian mở, hình khối nhỏ.

- Khu vực các công trình phục vụ (nhà văn phòng, nhà ăn, nhà xưởng, nhà xe, nhà phụ trợ) hình khối đơn giản (dạng nhà 1 tầng mái dốc). Màu sắc được sử dụng là màu sáng. Vật liệu bằng gạch.

- Hình khối của công trình nhà biệt thự nghỉ dưỡng sân golf được tổ chức theo hệ thống đường giao thông, kết hợp với không gian cây xanh tiểu cảnh tạo thành một tổng thể phát triển hài hòa, mạnh mẽ và giàu bản sắc văn hóa. Kiến trúc nhà biệt thự được sử dụng chủ yếu theo dáng hiện đại, đơn giản, khai thác tối đa điều kiện khí hậu khô nóng với hình thức ban công mái che. Màu sắc sử dụng theo nhóm, theo mảng khối, làm sinh động không gian cho toàn khu. Vật liệu trang trí chủ yếu là sơn kết hợp với gạch thẻ.

Chiều cao, mật độ, khoảng lùi, hàng rào bao quanh công trình

- Độ cao xây dựng chủ yếu là thấp tầng, tạo ra những đường nét hấp dẫn trong không gian cũng là một trong những nguyên tắc thiết kế chính của quần thể du lịch này.

- Các tổ hợp công trình dịch vụ du lịch tại khu trung tâm có chiều cao công trình lớn nhất và chiều cao thấp dần về khu vực sân golf. Đối với khu công trình biệt thự nghỉ dưỡng tầng cao công trình tối đa là 2 tầng. Còn lại các công trình thương mại dịch vụ khác trong khu vực quy hoạch tầng cao không quá 3 tầng.

- Công trình khách sạn là điểm nhấn của khu vực cao 25 tầng

- Số tầng cao khống chế không bao gồm tầng hầm và tầng mái che.

- Mật độ xây dựng toàn khu vực $\leq 5\%$.

- Đây là khu vực độc lập, các công trình với quy mô nhỏ nên độ lùi các công trình tùy theo các vị trí không gian khác nhau. Các công trình hỗ trợ, phục vụ được xây dựng trong khoảng sân riêng. Các công trình nhà biệt thự nghỉ dưỡng cho thuê được tổ chức khoảng lùi tối thiểu 3m (so với mép đường).

- Tường rào bao quanh công trình nhà biệt thự nghỉ dưỡng cho thuê được sử dụng bởi các hàng rào cây xanh thấp. Tường rào không được vượt quá 0,6m (tính từ mặt nền).

Trang thiết bị tiện ích trong khu vực quy hoạch

- Các kiến trúc nhỏ và thiết bị kỹ thuật đô thị trên đường: cột đèn, buồng điện thoại, nhà chờ xe buýt, biển báo, quảng cáo... các thiết bị này cần có hình thức đơn giản, hiện đại, hình dáng gọn gàng không che khuất tầm nhìn.

- Hệ thống chiếu sáng: bảo đảm chiếu sáng phục vụ giao thông đi lại, chiếu sáng trang trí, tạo điểm nhấn trên đường .

- Lối vào chính của khu du lịch là nơi tiếp cận đầu tiên và là bộ mặt của toàn khu, do vậy cần được tổ chức theo bố cục không gian tạo sự liên kết cảnh quan giữa khu biệt thự nghỉ dưỡng cho thuê và sân golf quy hoạch. Ở đây có thể bố trí các vườn hoa, công viên nhỏ với tổ hợp cây xanh có hình dáng và màu sắc đa dạng, phong phú. Ngoài ra có thể kết hợp với không gian mặt nước, kiến trúc nhỏ, các tác phẩm nghệ thuật tạo hình để tạo điểm nhấn.

- Khu vực nghỉ ngơi kết hợp cây xanh - mặt nước bao gồm: Tại khu nghỉ cần được bố trí đường dạo, chòi nghỉ với những điểm nghỉ được bố trí ghé ngồi xen kẽ cây xanh tạo cảm giác yên tĩnh dễ chịu, thoải mái.

- Hệ thống chiếu sáng cần phân bố đều trên các tuyến đường giao thông và phục vụ trang trí. Đối với các tuyến đường xe điện, đường đánh golf, hệ thống chiếu sáng phải được bố trí ngoài tính chất trang trí, còn phải đảm bảo không ảnh hưởng đến mắt nhìn người chơi golf trong điều kiện ban tối. Tại các điểm nhấn như chòi nghỉ, nơi có kiến trúc nhỏ, các tác phẩm nghệ thuật tạo hình, các khu vực chuyển tiếp đường đánh golf cần có các biển báo chỉ dẫn trên đường.

5.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.4.1. Giao thông:

Giao thông trục chính (dự kiến đường tránh QL 19): Bề rộng nền đường $B_n = 50m$; bề rộng mặt đường $B_m = 2 \times 10,5m$; vỉa hè và dải phân cách giữa có bề rộng là 29m.

Giao thông trục chính (đường trục chính từ QL 19 vào khu phức hợp): Bề rộng nền đường $B_n = 40m$; bề rộng mặt đường $B_m = 2 \times 10,5m$; vỉa hè và dải phân cách giữa có bề rộng là 19m.

Giao thông đường nhánh: theo cấp đường khu vực và đường nội bộ.

Mạng lưới đường tổng thể được thiết kế theo dạng mô hình sinh thái, phù hợp với cảnh quan chung của khu sân golf.

Giao thông chính trong khu vực nghiên cứu, thiết kế:

Đường chính khu vực:

- Mặt cắt A-A: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 20m. Chi tiết:

Lòng đường : $2 \times 6 = 12m$.

Dải phân cách: 0 m.

Vỉa hè: $2 \times 4 = 8m$.

Đường khu vực theo dự án:

- Mặt cắt B-B: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 15m. Chi tiết:

Lòng đường : 7m.

Dải phân cách: 0 m.

Vỉa hè: $2 \times 4 = 8m$.

- Mặt cắt C-C : Đường nội bộ, xe điện công vụ dự án quy mô mặt cắt ngang đường rộng 2 đến 3 m.

- Mặt cắt D-D : Đường khu dân sinh mặt cắt đường rộng 3m.

Bãi đỗ xe sẽ được bố trí cục bộ trong các khu công cộng, khách sạn, dịch vụ... đảm bảo nhu cầu phục vụ cho toàn bộ sân golf.

- Mặt cắt B-B: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 15m. Chi tiết:

Lòng đường : 7m.

Dải phân cách: 0 m.

Vĩa hè: $2 \times 4 = 8\text{m}$.

Đường nội bộ, xe điện công vụ dự án:

- Mặt cắt C-C : Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 2 đến 3 m.

Bãi đỗ xe sẽ được bố trí cục bộ trong các khu công cộng, khách sạn, dịch vụ... đảm bảo nhu cầu phục vụ cho toàn bộ sân golf.

• **Giao thông tĩnh:**

+ Bố trí các bãi đỗ xe nằm trong khu biệt thự nghỉ dưỡng sân golf phục vụ cho nhu cầu của du khách, ngoài ra, bố trí một bãi đỗ xe tập trung nằm trong khu trung tâm thương mại dịch vụ và câu lạc bộ golf;

• **Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:**

+ Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.

+ Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình. Chỉ giới xây dựng được xác định theo quy hoạch mặt bằng kiến trúc được duyệt đồng thời bảo đảm các khoảng cách an toàn tới các công trình kiến trúc, kỹ thuật hạ tầng khác theo các quy định hiện hành của nhà nước.

5.5.2. San nền:

Triệt để tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp, khai thác các quỹ đất ven sườn đồi, các khu vực có mặt bằng rộng, điều kiện hạ tầng thuận tiện, nhất là nguồn nước.

Lựa chọn, xem xét kỹ từng địa điểm khi xây dựng công trình, tránh các vết mương xói, khe tụ thủy; tránh không để nước chảy vào chân các công trình gây xói mòn, trượt lở, sụt lún nền.

Tôn trọng địa hình đồi núi, quy hoạch san nền bám theo hiện trạng địa hình tự nhiên để tránh việc đào sâu đắp cao, tiến hành san nền xây dựng công trình trên cơ sở hạn chế việc đào và đắp với khối lượng lớn. Cần giữ nguyên cao độ tự nhiên chỉ san cục bộ khi cần thiết. Cao độ nền lựa chọn đúng với cao độ tự nhiên là đảm bảo không bị ngập úng, thuận tiện cho giao thông và thoát nước mưa dễ dàng.

Các khu vực đều có độ dốc từ >10% san nền giạt cấp, kè các mái dốc tạo mặt đủ mặt bằng để xây dựng công trình. Khu vực núi chiều cao các mái dốc

không quá 2,5m, phải có kè chống xói, trượt lở. Kè các vị trí có nguy cơ bị xói lở, lũ cuốn: Bờ suối, bờ sông, các sườn dốc.

Chọn giải pháp san lấp cục bộ, cân bằng đào đắp tại chỗ

Đối với khu vực sân Golf tiến hành san nền cục bộ tạo cảnh quan theo thiết kế riêng, các khu vực hồ nước cảnh quan được thiết kế phù hợp theo tiêu chuẩn sân Golf và thiết kế chi tiết sân Golf, các giải pháp kỹ thuật sẽ được tính toán chi tiết trong giai đoạn sau.

Đối với các khu đất ở, dịch vụ công cộng tiến hành san nền tạo mặt bằng cho công trình, tận dụng địa hình, giảm khối lượng đào đắp. Các vị trí cần gia cố kè bố trí kết hợp cảnh quan, tạo không gian gần gũi thiên nhiên.

Cao độ san nền thấp nhất: 700 m

Cao độ san nền cao nhất: 730 m

Cao độ san nền trung bình: 767 m

Đối với từng hạng mục của sân golf khi triển khai dự án sẽ có phương án san nền phù hợp với tình hình triển khai thực tế.

Khu vực các hồ điều tiết tiến hành xây dựng kè đá xung quanh vừa tạo cảnh quan vừa đảm bảo an toàn chống sạt lở.

5.5.3. Thoát nước mưa:

Phân chia lưu vực thoát nước phù hợp với địa hình, và tính chất của từng khu vực, chia thành nhiều tiểu lưu vực nhỏ đảm bảo thoát nước nhanh nhất khi có mưa lớn.

Nước mưa thu gom vào các tuyến cống, rãnh theo thiết kế sau đó thoát về hệ thống hồ trong khu vực sân golf.

Khu vực công cộng, dịch vụ nước mưa được thu gom theo tuyến cống ngầm dọc theo tuyến đường chính sau đó thoát về hệ thống thoát nước chung của toàn bộ dự án khu phức hợp phía Tây sân golf.

Tận dụng triệt để điều kiện địa hình tự nhiên có dốc lớn để thoát nước nhanh, không gây úng ngập cho khu vực.

Tại chân các công trình - những nơi chịu ảnh hưởng trực tiếp của nước mưa chảy từ trên đồi cao xuống phải bố trí xây mương hở để đón nước tránh nước mưa chảy trực tiếp vào công trình gây xói mòn và trượt lở.

Đối với khu vực bên trong công trình sử dụng mương nắp đan bê tông cốt thép bố trí bên lề đường để thu nước từ trên xuống.

Tất cả các tuyến cống, rãnh được quy hoạch có hướng thoát trùng với hướng dốc của san nền, các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất, để tiện cho việc quản lý sau này. Toàn bộ cống, giếng thu nước mưa bố trí trên đường, khoảng cách giữa 2 giếng thu từ 50m đến 60m.

5.5.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước lấy từ 3 nguồn:

+ Nguồn chính từ nhà máy cấp nước Biển Hồ về.

+ Nguồn thứ 2 lấy nước từ đập thủy lợi 3 trong 1 Tân Bình về xử lý cục bộ cấp cho dự án. Chủ đầu tư phải có thỏa thuận với dân để nâng cấp mở rộng đập này, tránh xung đột nguồn nước sản xuất nông nghiệp của nhân dân.

+ Về lâu dài sử dụng thêm nguồn cấp nước từ hồ Ia Băng về.

Về giải pháp tưới nước sân Golf sẽ tái sử dụng một phần nước thải đã qua xử lý từ trạm xử lý nước thải sân Golf, xây dựng các hồ cảnh quan kết hợp chứa nước phục vụ tái sử dụng để tưới sân Golf. Nước mưa được thu gom từ các lưu vực chảy xuống hồ sau đó được dẫn về hồ tập trung rồi được tái sử dụng để tưới cây cỏ.

Đối với khu vực cấp nước sinh hoạt lấy từ đường ống cấp nước chính của khu phức hợp dẫn từ các nguồn cấp về.

Đối với khu vực sân Golf, sử dụng nước tưới từ hệ thống hồ cảnh quan và nước được quay vòng từ trạm xử lý nước thải sân Golf. Mạng lưới: Mạng lưới phân phối chính có kích thước D63 đến D250, từ các mạng lưới chính được cấp đến các mạng lưới cụt, bao gồm các tuyến ống hình xương cá và sau đó là đến các đầu phun tưới tự động đặt rải rác trong khu vực sân golf.

Chữa cháy: khi gặp sự cố về cháy, thì trạm bơm cứu hỏa di động sẽ được di chuyển đến các hồ chữa để lấy nước và xử lý đám cháy. Khu vực khách sạn, TTTM, dịch vụ.. Các trụ cứu hỏa được bố trí trên các tuyến cấp nước sinh hoạt chính HDPE-PE110 đảm bảo bán kính phục vụ chữa cháy <150m.

Tiêu chuẩn cấp nước theo quy định hiện hành.

5.5.5. Hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR:

*** Thoát nước thải sinh hoạt:**

Tuân thủ theo các quy định hiện hành:

- Bản đồ địa hình khu vực tỷ lệ 1/500.
- TCVN 7957-2008: Tiêu chuẩn về mạng lưới thoát nước thải sinh hoạt
- QCVN 14-2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt
- QCVN 01-2008/QĐ-BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam
- Các tiêu chuẩn và tài liệu liên quan khác.
- Hệ thống thoát nước thải cho khu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng, nước thải phải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường và được cơ quan quản lý môi trường cho phép mới được xả vào hệ thống thoát nước chung.
- Thiết kế đường cống theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch thoát nước mưa - san nền.

*** Thoát nước thải sân Golf:**

Hệ thống thoát nước thải sân Golf bao gồm: mạng lưới cống thu nước sân golf, miệng xả và hồ điều hòa trong phạm vi dự án để lưu chứa, tạo cảnh quan và tưới cây.

Nước thải khu được thu gom theo đường cống thoát nước sân Golf kích thước từ D110 ÷ D400 mm xả vào các hồ điều hòa tại sân Golf (không xả ra các hệ thống bên ngoài). Nước thải được lưu giữ tại các hồ điều hòa này sau đó qua hệ thống bơm tăng áp bơm về phía hồ xử lý tập trung nằm phía Bắc dự án, tại đây bố trí trạm xử lý công suất 2500 m³/ngày xử lý đảm bảo giá trị ô nhiễm C đạt cột A, theo QCVN 14:2008/BTNMT, sau đó được bơm tuần hoàn để tưới cây và phục vụ các hoạt động khác (PCCC, vệ sinh...)

Hồ ga thu trực tiếp sẽ được bố trí ở các vùng trũng, các điểm tụ thủy của bề mặt sân golf, các loại hồ ga này được bố trí rải rác trên bề mặt sân golf để thu gom đầu nối các hệ thống thoát nước.

*** Vệ sinh môi trường:**

Tiêu chuẩn thu gom chất thải rắn đạt 90%, 0,9kg/người.ngày

Rác thải được thu gom về các thùng đựng rác công cộng bằng composit dung tích 120l, đặt dọc các tuyến đường dạo, khoảng cách các thùng rác là 40 - 50m.

Khoảng cách an toàn môi trường nhỏ nhất giữa hàng rào của trạm trung chuyển cố định đến chân xây dựng công trình khác phải $\geq 20m$ (theo QCVN 07:2010 BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị), với tỉ lệ thu gom chất thải rắn trong phạm vi quy hoạch là 100%.

Các công trình vệ sinh công cộng (VSCC) có cấu trúc và bố trí hợp lý, thuận lợi cho người sử dụng.

Đáp ứng đầy đủ các nhu cầu vệ sinh trong sinh hoạt hàng ngày của người dân tại các không gian công cộng.

Đa dạng hóa các chức năng hoạt động của không gian có công trình VSCC, nhấn mạnh sự liên tục về thị giác của không gian khu vực.

5.5.6. Cấp điện:

+ Nguồn điện:

Khi dự án sân golf đi vào thi công, tiến hành đấu nối vào hệ thống điện chung của khu phức hợp. Nguồn cấp điện cập nhật 2 nguồn chính:

+ Lấy theo hướng đường 7C hiện trạng

+ Đi đường cao thế 110Kv riêng nguồn từ xã Tân Bình về.

+ Lưới điện:

* Lưới trung thế: lưới trung thế sử dụng cáp ngầm XLPE 24kV chôn trong đất.

Trục chính dùng cáp CU/XLPE - 3x185

Nhánh rẽ dùng cáp CU/XLPE – 3x95, CU/XLPE-3x70

* Lưới điện hạ thế:

Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V, cấp từ trạm biến thế đến tủ điện tổng của từng khu dân cư, từng công trình.

Hệ thống dây hạ thế sử dụng loại cáp ngầm CU/XLPE luồn trong ống PVC chôn trong đất.

Trục chính dùng cáp CU/XLPE - 120

Nhánh rẽ dùng cáp CU/XLPE – 95

*** Cấp điện chiếu sáng:**

Từ các trạm biến áp có các lộ hạ thế 0,4kV cấp điện chiếu sáng khu sân golf và chiếu sáng đường phố.

Lưới điện chiếu sáng đèn đường: Lưới điện chiếu sáng đèn đường được lấy từ lộ ra các TBA gần nhất. Tủ chiếu sáng đặt tại trạm biến áp, dùng loại có dòng tổng 50A – 100A, 2 chế độ đóng cắt tự động theo thời gian và bằng tay.

Chiếu sáng phải sử dụng tổng thể giải pháp chiếu sáng hiệu suất cao nhằm tiết kiệm năng lượng, đảm bảo môi trường.

5.5.7. Thông tin liên lạc:

Tạo điều kiện thuận lợi về mặt thông tin liên lạc, internet... Đáp ứng nhu cầu sử dụng và mở rộng, phát triển các dịch vụ viễn thông trong tương lai đối với khách du lịch trong các khu nhà biệt thự nghỉ dưỡng.

Đáp ứng các dịch vụ viễn thông cho khu câu lạc bộ golf

Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác.

Đầu nối với tuyến đường dây khu vực từ trạm host điều khiển toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc trong khu vực khu phức hợp, với tổng là 2000lines.

Xây dựng các tuyến cống bê tông dẫn đến từng công trình. Tùy theo tính chất sử dụng của từng loại công trình, kích thước các tuyến cống bê tông được thiết kế với kích thước khác nhau.

Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng cáp truyền hình, ... sẽ được các nhà đầu tư thứ cấp nghiên cứu đầu tư ở giai đoạn sau, nhưng trên cơ sở phải căn cứ theo hệ thống tuyến và ống kỹ thuật mà giai đoạn này đã thiết kế, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

5.5.8. Đánh giá tác động môi trường:

Khi triển khai lập dự án đầu tư, chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định 18/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14/2/2015 quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường. Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường. Các phương án bảo vệ môi trường đối với Dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường. Cụ thể:

- Cần có các biện pháp bảo vệ môi trường khu vực xung quanh, khuyến khích người dân cùng tham gia bảo vệ môi trường, không lấn chiếm, xây dựng mới các công trình, nhà ở trong phạm vi rừng thông.

- Xây dựng hệ thống thu gom và phân loại chất thải rắn tại nguồn.

- Có hệ thống tiêu thoát nước mưa, nước thải phù hợp với quy hoạch bảo vệ môi trường.

- Nước thải sinh hoạt, nước thải từ khu vực của các hộ gia đình phải thông qua hệ thống xử lý bằng bể tự hoại trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung.

- Tích cực tuyên truyền, vận động, quản lý, tổ chức điều hành công tác bảo vệ hệ sinh thái.

- **Mục đích:**

- Đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết xây dựng sẽ khái quát hoá các tác động qua lại giữa môi trường với đồ án quy hoạch, giúp cho các nhà quản lý và chủ đầu tư có cái nhìn tổng quát hơn về ảnh hưởng của dự án đến môi trường.

- Kiến nghị các chính sách, biện pháp hợp lý để bảo vệ môi trường, phòng ngừa hoặc xử lý ô nhiễm môi trường, đảm bảo cho khu sân golf phát triển ổn định và bền vững.

- Dự báo các chất thải gây ô nhiễm môi trường và những tác động xấu có thể xảy ra do các hoạt động được dự kiến trong đồ án quy hoạch.

- **Phương pháp đánh giá:**

- Sử dụng phương pháp ma trận để đánh giá chi tiết các tác động trong các dự án xây dựng đến môi trường

- Việc đánh giá mức độ tác động và giải pháp giảm thiểu dựa trên kinh nghiệm và các tiêu chuẩn về môi trường có liên quan.

- **Các tác động của dự án đối với môi trường**

Đối tượng bị tác động	Các yếu tố tác động	Quy mô không gian	Quy mô thời gian
Môi trường không khí	-Bụi, khí thải, tiếng ồn -Đất, đá san lấp	-Toàn bộ khu đất xây dựng -Các tuyến đường bộ mà phương tiện vận tải lưu thông	Tác động ngắn hạn
Môi trường đất	-CTR sinh hoạt -CTNH: dầu, mỡ...	Môi trường đất khu vực	Tác động ngắn hạn
Hệ sinh thái	-Thay đổi cảnh quan khu vực -Bụi, khí thải	Toàn bộ hệ sinh thái khu đất	Tác động ngắn hạn
Các vấn đề kinh tế - xã hội	-Thay đổi mục đích sử dụng đất -Phát triển đô thị hoá và nâng cao mức sống -Tăng cường hệ thống hạ tầng cơ sở cho khu vực	Toàn bộ khu đất	Tác động lâu dài

- **Các biện pháp khắc phục:**

- Các công trình xây dựng trong khu vực phải có biện pháp che chắn bảo đảm không phát tán bụi, tiếng ồn, độ rung, ánh sáng vượt quá tiêu chuẩn cho phép và hoạt động xây dựng theo đúng quy định của

- Việc vận chuyển vật liệu xây dựng phải được thực hiện bằng các phương tiện bảo đảm yêu cầu kỹ thuật không làm rò rỉ, rơi vãi, gây ô nhiễm môi trường.

- Nước thải, chất thải rắn và các loại chất thải khác phải được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý theo quy định của huyện.

- Xây dựng khu sân golf tôn trọng điều kiện địa hình hiện trạng. Quản lý chặt chẽ từ giai đoạn thiết kế nhằm tận dụng tối đa nguyên vật liệu địa phương. Khi vận chuyển vật liệu từ khu vực khác tới cần phải quy định rõ loại phương tiện vận chuyển và thời gian được phép vận chuyển. Các biện pháp hạn chế rơi vãi vật liệu trong quá trình vận chuyển.

- Thiết lập nội quy khu sân golf, vứt rác đúng nơi quy định, vệ sinh khuôn viên công viên định kỳ. Quản lý chặt chẽ trong công tác lập tiến độ thi công, quy định các biện pháp thi công hạn chế tối đa các tác nhân tiêu cực về tiếng ồn, bụi và có biện pháp bảo đảm các chất thải xây dựng không ảnh hưởng đến môi trường sinh thái.

Trước khi triển khai dự án đầu tư, chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường riêng và được thẩm định, phê duyệt riêng theo quy định của Luật bảo vệ môi trường.

6. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500:

Tuân thủ theo Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng và Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ xây dựng về quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong 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;

6.1. Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất 1/5.000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500.

6.2. Thuyết minh – văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp. (kèm theo bản vẽ màu thu nhỏ, lưu ý các thông tin trên bản vẽ phải đọc được).
- Tờ trình xin phê duyệt.
- Các văn bản pháp lý có liên quan.
- Đĩa CD lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.
- Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

Điều 2.

1. Giao đơn vị đề xuất lập quy hoạch chịu trách nhiệm triển khai các bước tiếp theo đúng theo các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Đối với đơn vị trúng thầu dự án, việc triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết sân golf phải trình phương án riêng và được sự chấp thuận của các cấp, các ngành đối với các hạng mục sau:

Hạng mục công trình khách sạn 5 sao, 25 tầng trước khi triển khai dự án, yêu cầu chủ đầu tư xin ý kiến và được sự đồng ý của Sở chuyên ngành về chiều cao, số tầng, khu vực tĩnh không mới được phép triển khai thực hiện

- Đánh giá tác động môi trường: Chú trọng môi trường hóa chất, nước thải trong việc chăm sóc cỏ.

- Việc thanh lý thông, di thực thông và trồng mới thông.

- Diện tích sân golf theo quyết định 1946/QĐ-TTg ngày 26/11/2009 của Thủ tướng Chính phủ quy định: Diện tích tối đa dành cho sân golf 18 lỗ là 100 ha, việc triển khai sân golf 36 lỗ với diện tích 197,3 ha và việc chuyển đổi đất rừng trồng (đất trồng thông) phải được sự đồng ý của các bộ ngành và Thủ tướng Chính phủ.

Quyết định này thay thế Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 16/3/2018 của UBND huyện Đak Đoa về việc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng sân golf “The Pine Hill” thuộc Khu phức hợp tại huyện Đak Đoa, tỉnh Gia lai, Tỷ lệ 1/500

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND và UBND, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Nông nghiệp và PTNT huyện, Chủ tịch UBND các xã Tân Bình, Glar và Chủ tịch UBND nhân dân thị trấn Đak Đoa, thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh;
- Sở Kế hoạch và đầu tư;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Nông nghiệp và PTNT;
- Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch ;
- Thường trực Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- Chủ tịch, các/PCT UBND huyện;
- Lưu VT,KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Viết Phẩm