

Số: 6398/QĐ-UBND

Đại Từ, ngày 25 tháng 11 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc **Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu nhà ở kết hợp du lịch nghỉ dưỡng Quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc xã Tân Thái, huyện Đại Từ**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẠI TỪ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ các Nghị định của Chính Phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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; số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật; số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 01/2020/TT-BXD ngày 06/4/2020 Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Công văn số 2131/TCTL-NN ngày 10/11/2020 của Tổng cục Thủy lợi về việc tham gia ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu nhà ở kết hợp du lịch nghỉ dưỡng Quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc xã Tân Thái, huyện Đại Từ;

Căn cứ Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 15/02/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư và xây dựng; quản lý về đấu thầu sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ các Công văn của UBND tỉnh Thái Nguyên: số 3829/UBND-QHXD ngày 18/8/2019 về việc tổ chức lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đề xuất dự án của Công ty cổ phần Tập đoàn Flamingo; số 1112/UBND-TH ngày 03/4/2020 về việc điều chỉnh tên dự án tại huyện Đại Từ;

Căn cứ Công văn số 1643/STNMT-QLĐĐ ngày 11/6/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc tham gia góp ý vào dự thảo quy hoạch 1/2000 khu nhà ở kết hợp du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc xã Tân Thái, huyện Đại Từ;

Căn cứ Công văn số 1187/SNN-QLXDCT ngày 05/6/2020 của Sở Nông nghiệp và PTNT tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến vào đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 dự án khu nhà ở kết hợp du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc, xã Tân Thái, huyện Đại Từ;

Căn cứ Công văn số 916/SGTVT-QLCLCT&ATGT ngày 03/6/2020 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến nội dung đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu nhà ở kết hợp du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc xã Tân Thái, huyện Đại Từ;

Căn cứ Công văn số 1006/SVHTTDL-QLDL ngày 03/6/2020 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến vào nội dung đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu nhà ở kết hợp du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc xã Tân Thái, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Công văn số 21/CV-KTS ngày 04/6/2020 của Hội Kiến trúc sư tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến vào nội dung lập đề án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu nhà ở kết hợp du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc, xã Tân Thái, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Công văn số 2648/SXD-QHXD ngày 06/10/2020 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu nhà ở kết hợp du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc, xã Tân Thái, huyện Đại Từ (lần 3);

Căn cứ Nghị quyết số 10/NQ-HĐND ngày 04/5/2020 của Hội đồng nhân dân huyện Đại Từ về việc thông qua Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu nhà ở kết hợp du lịch nghỉ dưỡng Quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc xã Tân Thái, huyện Đại Từ;

Căn cứ Quyết định số 2367/QĐ-UBND ngày 08/5/2020 của UBND huyện Đại Từ về việc Về việc Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu nhà ở kết hợp du lịch nghỉ dưỡng Quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc xã Tân Thái, huyện Đại Từ;

Căn cứ Hồ sơ đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu nhà ở kết hợp du lịch nghỉ dưỡng Quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc xã Tân Thái, huyện Đại Từ do Viện nghiên cứu thiết kế đô thị lập năm 2020;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 350/TTr-KT&HT ngày 16 tháng 11 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu nhà ở kết hợp du lịch nghỉ dưỡng Quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc xã Tân Thái, huyện Đại Từ với những nội dung chính sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu nhà ở kết hợp du lịch nghỉ dưỡng Quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc xã Tân Thái, huyện Đại Từ.

2. Địa điểm và ranh giới, quy mô, mục tiêu lập quy hoạch:

2.1. Địa điểm lập quy hoạch: xã Tân Thái, huyện Đại Từ.

2.2. Ranh giới lập quy hoạch:

Khu đất quy hoạch thuộc xóm Gốc Mít, xã Tân Thái, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp xóm Bãi Bằng.
- Phía Nam: Giáp Hồ Núi Cốc.
- Phía Đông: Giáp xã Phúc Xuân.
- Phía Tây: Giáp Trung tâm điều dưỡng người có công và Đoàn An điều dưỡng 16.

2.3. Quy mô:

- Tổng diện tích lập quy hoạch: 74,5796ha.
- Dân số trong khu vực quy hoạch dự kiến khoảng: 6.000 người.

2.4. Mục tiêu:

- Từng bước cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch quốc gia Hồ Núi Cốc, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Khai thác các lợi thế tài nguyên thiên nhiên, cảnh quan của khu vực để hình thành một khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng có bản sắc đặc trưng riêng, gắn kết chặt chẽ với cảnh quan xung quanh, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững, góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội huyện Đại Từ.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, quản lý các dự án đầu tư xây dựng, quản lý quá trình xây dựng và phát triển.

- Tạo động lực thu hút đầu tư, khai thác các lợi thế của khu vực để phát triển kinh tế xã hội bền vững.

3. Tính chất: Là khu nhà ở kết hợp du lịch sinh thái nghỉ dưỡng; tham quan, vui chơi, giải trí, kết hợp các công trình công cộng, thương mại dịch vụ hiện đại, cây xanh công viên với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh, đáp ứng các tiêu chuẩn về nhu cầu ở, du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, phục vụ công cộng, giao thông và dịch vụ tiện ích.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

Hình thức du lịch chủ đạo là du lịch cộng đồng, du lịch nghỉ dưỡng, khám phá cảnh quan tự nhiên, do đó cần bảo tồn các khu vực cảnh quan tự nhiên; chỉ cho phép xây dựng tại một số vị trí theo quy hoạch để làm các khu dịch vụ du lịch, phục vụ nhu cầu của khách thăm quan.

a. Mật độ xây dựng bình quân:

* Phân khu dân cư nông thôn (khu ở):

- Đất ở : 50%-70%.
- Đất công trình công cộng (dịch vụ du lịch) : 35%.

- Đất công trình công cộng (đất hỗn hợp, giáo dục) : 70%.
- Đất công viên, cây xanh cảnh quan, mặt nước : 5%.
- * Phân khu du lịch:
- Đất hỗn hợp (Condotel) : 40%.
- Đất dịch vụ du lịch (khu dịch vụ bến thuyền; dịch vụ du lịch; dịch vụ du lịch đảo và dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng): 10%-35%.
- Đất công viên văn hóa tâm linh: 25%.
- Đất công viên; cây xanh cảnh quan và mặt nước (Công viên chuyên đề du lịch; Công viên, cây xanh cảnh quan): 5%-10%.
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm bơm, trạm cấp nước): 20%.

b. Tầng cao xây dựng:

- * Phân khu dân cư nông thôn mới (khu ở):
- Tầng cao xây dựng các công trình ở mới : 2,0 - 4,0 tầng.
- Tầng cao công trình công cộng (dịch vụ du lịch) : 2,0 - 9,0 tầng.
- Tầng cao công trình công cộng (đất hỗn hợp, giáo dục) : 2,0 - 4,0 tầng.
- Tầng cao công trình công viên, vườn hoa : 1,0 - 2,0 tầng.
- * Phân khu du lịch:
- Tầng cao công trình hỗn hợp (Condotel) : 25,0-35,0 tầng.
- Đất dịch vụ du lịch (khu dịch vụ bến thuyền; dịch vụ du lịch; dịch vụ du lịch đảo và dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng): 1,0 - 3,0 tầng.
- Đất công viên văn hóa tâm linh: 1,0 - 2,0 tầng.
- Đất công viên; cây xanh cảnh quan và mặt nước (Công viên chuyên đề du lịch; Công viên, cây xanh cảnh quan): 1,0 - 2,0 tầng.
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm bơm, trạm cấp nước): 1,0 tầng.

4.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

a. Hạ tầng xã hội: Các công trình hạ tầng xã hội cơ bản tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung xã Tân Thái đã được phê duyệt.

b. Hạ tầng kỹ thuật:

- Khu xóm, làng hiện có: Cải tạo, chỉnh trang và kết nối, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Giao thông: Đất giao thông 9,52%.
- Chỉ tiêu cấp nước: 150 lít/người/ngày, đêm.
- Chỉ tiêu cấp điện: Điện sinh hoạt là 2.100KWh/người/năm. Phụ tải 700W/người.
- Chỉ thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,3kg/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu rác thải: Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của khu vực.

5. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng:

5.1. Tổng hợp sử dụng đất toàn khu vực lập quy hoạch:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Phân khu đất khu dân cư nông thôn	299.406,0	40,15
1	Đất ở nông thôn	144.664,0	19,4
2	Đất hỗn hợp	37.337,0	5,01
3	Đất Dịch vụ du lịch	7.731,0	1,04
4	Đất Công viên, mặt nước	10.466,0	1,40
5	Đất cây xanh tự nhiên	41.015,0	5,50
6	Đất Giao thông, HTKT	58.193,0	7,80
II	Phân khu đất khu du lịch	446.390,0	59,85
1	Đất Hỗn hợp	12.230,0	1,64
2	Đất Dịch vụ du lịch	122.229,0	16,38
3	Đất công viên văn hóa tâm linh	10.417,0	1,40
4	Đất Công viên, mặt nước, Hồ Núi Cốc	280.153,0	37,56
5	Đất cây xanh tự nhiên	721,0	0,10
6	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	20.640,0	2,77
	Tổng diện tích quy hoạch	745.796,0	100,00

5.2. Phân khu chức năng:

Khu vực quy hoạch được phân chia gồm 02 phân khu chính (Phân khu dân cư nông thôn (khu ở) và Phân khu du lịch (đất khu du lịch)) các phân khu có chức năng sử dụng đất như sau:

a. Phân khu dân cư nông thôn (khu ở):

- Được quy hoạch tại khu vực phía Bắc bám dọc hai bên trục đường ĐT.270 về phía Nam, tổng diện tích 299.406,0m²; bao gồm các chức năng sử dụng đất: Đất ở nông thôn; Đất hỗn hợp (đất trường học, công viên cây xanh, công trình công cộng...); Đất dịch vụ du lịch (Motel, thương mại, bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật...); Đất cây xanh tự nhiên; Đất công viên, mặt nước (Vườn hoa, Hồ, Sân nhà thờ).

- Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Khu dân cư nông thôn		299.406,0	40,15
1	Đất ở nông thôn	OM1-11	144.664,0	19,4
2	Đất hỗn hợp	HH1	37.337,0	5,01
3	Đất Dịch vụ du lịch	DV1	7.731,0	1,04
4	Đất Công viên, mặt nước	CX1, MN1, TG	10.466,0	1,40
5	Đất cây xanh tự nhiên	LV1, LV2, LV3	41.015,0	5,50
6	Đất Giao thông, HTKT		58.193,0	7,80

b. Phân khu du lịch (đất khu du lịch):

- Được quy hoạch tại khu vực phía Nam, Đông Nam có tổng diện tích 446.390,0m²; bao gồm các chức năng sử dụng đất: Đất hỗn hợp (Condotel); Đất dịch vụ du lịch (Đất khu dịch vụ bến thuyền, biệt thự nghỉ dưỡng, cây xanh, dịch vụ du lịch...; đất khu dịch vụ du lịch đảo, đất khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng); Đất công viên văn hóa tâm linh; Đất công viên, mặt nước, Hồ Núi Cốc (Công viên chuyên đề du lịch, công viên cây xanh cảnh quan, Hồ Núi Cốc); Đất cây xanh tự nhiên và đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

- Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
II	Phân khu đất khu du lịch		446.390,0	59,85
1	Đất Hỗn hợp	HH2	12.230,0	1,64
2	Đất Dịch vụ du lịch	DV2, DV3, DV4, DV5, DV6, DV7, DV8	122.229,0	16,38
3	Đất công viên văn hóa tâm linh	VH	10.417,0	1,40
4	Đất Công viên, mặt nước, Hồ Núi Cốc	CV3, CV4, CX2, CX3, MN	280.153,0	37,56
5	Đất cây xanh tự nhiên	LV4	721,0	0,10
6	Đất giao thông, HTKT	HT	20.640,0	2,77

6. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

6.1. Ý tưởng chủ đạo:

- Bảo tồn tối đa địa hình, cảnh quan khu vực và các danh lam thắng cảnh, tránh các tác động lớn làm thay đổi, ảnh hưởng đến tài nguyên du lịch thiên nhiên khu vực vốn đã trở thành mục tiêu du khách đến với Hồ Núi Cốc.

- Trên cơ sở văn hóa, phong tục truyền thống địa phương, khơi dậy và phát huy nhằm tạo ra nhiều sản phẩm du lịch độc đáo, thu hút du khách qua hoạt động sinh hoạt văn hóa cộng đồng...

- Tác động tích cực nhằm cải tạo cảnh quan tự nhiên cũng như chính ý nghĩa của “quy hoạch hành động” thông qua những việc làm cần thiết hiện nay tại Hồ Núi Cốc nhằm tạo ra điểm nhấn ấn tượng trong khu du lịch.

- Khai thác tối ưu các điểm nhìn đẹp và bố trí các công trình chức năng dịch vụ du lịch nhằm đem lại phút giây nghỉ dưỡng ý nghĩa, gần gũi với thiên nhiên.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với ưu thế về địa hình, cảnh quan thiên nhiên, đồng thời tạo được sự phù hợp và hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực hiện hữu nhưng vẫn giữ được ý đồ tổ chức không gian và nét đặc trưng tiêu biểu của một khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng.

- Tạo điều kiện cho người dân địa phương cùng tham gia hoạt động du lịch và bảo vệ sinh thái, cảnh quan thiên nhiên bằng các hoạt động cụ thể như: Phục vụ khách du lịch thưởng thức ẩm thực, nhạc hội dân tộc, tham quan công trình kiến trúc, tham quan các quần đảo lớn nhỏ trên Hồ Núi Cốc, bán các mặt hàng lưu niệm truyền thống như nhạc cụ, đồ trang sức, trang phục, vật dụng, thủ công, mỹ nghệ...

6.2. Định hướng hình thức kiến trúc:

- Khung giao thông tiếp cận và liên kết trong khu du lịch về cơ bản sẽ được phát triển trên cơ sở tuyến đường ĐT.270 hiện có và các tuyến đường liên xã hiện trạng cải tạo và nâng cấp.

- Đối với cửa ngõ khu du lịch được thiết kế đặc trưng gây ấn tượng mạnh mẽ, chào đón thân thiện và đảm bảo các công năng thiết yếu về quản lý, điều hành khu du lịch, bãi đỗ xe và cung cấp các dịch vụ ban đầu như: Trang phục và phương tiện.

- Các khu chức năng xây dựng trong khu du lịch như: Khu Condotel, khu biệt thự nghỉ dưỡng, khu du lịch đảo, khu du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, điều hành đón tiếp và dịch vụ sẽ được bố trí lẫn vào cây xanh, thảm thực vật không tiếp cận trực tiếp với các tuyến trecking nhằm đem lại cảm giác hoang sơ và tự nhiên vốn có khu vực. Sử dụng hình thức kiến trúc truyền thống dân tộc địa phương.

- Khu vực xóm Góc Mít ở phía Nam tiếp cận với Hồ Núi Cốc có khoảng 65 hộ dân sẽ được giải tỏa, bố trí sang khu tái định cư riêng. Khu vực được cải tạo, chuyển đổi thành khu dịch vụ du lịch, hồ nước tạo cảnh quan chung của khu quy hoạch.

- Các công trình xây dựng đồng nhất về hình thức, kiến trúc mang bản sắc dân tộc tại địa phương, kết hợp hài hòa với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, hình thức thiết kế nhẹ nhàng, phong phú và tạo cảm giác gần gũi, thân thiện.

- Không gian, kiến trúc cảnh quan phát triển từ trục đường ĐT.270 kết nối với khu dân cư bằng trục đường chính của khu quy hoạch có lộ giới 29,0m (*tuyến giao thông Đông Tây của khu quy hoạch*) và trục đường có lộ giới 28,0m (*tuyến giao thông Bắc Nam của khu quy hoạch*), được tạo bởi các công trình công cộng, cây xanh và khu dân cư mới. Bên cạnh đó còn có các trục không gian và các khoảng không gian mở xuyên qua các khu vực bố trí công trình xây dựng, được kết nối bởi mạng đường giao thông.

- Các khu chức năng được tổ chức phù hợp với nhu cầu sử dụng khai thác, tổ chức cảnh quan đảm bảo sự vận hành thuận lợi cho các khu chức năng, đồng bộ về hạ tầng và phù hợp với văn hóa, sinh hoạt của địa phương. Các công trình công cộng, công trình hạ tầng xã hội có hình thức kiến trúc phù hợp, là điểm nhấn trong tổng thể toàn khu vực.

- Khu vực đất công cộng dự kiến nằm ở trung tâm khu vực quy hoạch sẽ đóng góp vào cảnh quan chung của khu vực, đóng vai trò là những công trình kiến trúc điểm nhấn làm nổi bật lên được trục cảnh quan chính và không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch.

- Khu vực cây xanh cảnh quan được bố trí nằm tại vị trí phía Đông, phía Nam khu vực có vai trò như một lá phổi xanh trong khu vực quy hoạch, việc quy hoạch thiết kế khu vực cây xanh công viên, cây xanh cảnh quan làm cho không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực quy hoạch sẽ trở lên mềm mại và thân thiện với môi trường tạo ra được một khu đô thị sinh thái “xanh” trong khu vực.

- Thiết kế quy hoạch đưa ra các quy định kiểm soát phát triển hợp lý cho từng ô đất và các khu vực chức năng khác, bao gồm các quy định về tầng cao trung bình, mật độ xây dựng, các khoảng lùi trong xây dựng công trình để đưa ra một giải pháp quy hoạch hiệu quả nhất đồng thời đảm bảo cho tính thống nhất mỹ quan các khu chức năng.

- Hình thức kiến trúc của các công trình có những đặc điểm chung nhất, hình thành đặc trưng kiến trúc riêng của tuyến đường như các công trình công cộng, nhà ở được nối kết với nhau bằng hệ thống cây xanh mềm, hàng rào thông thoáng.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

- Mặt cắt 1-1 (đường ĐT.270 qua khu quy hoạch): Lộ giới 29,0m. Mặt đường: $7\text{m} \times 2 = 14,0\text{m}$; Hè đường: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$; Dải phân cách: 3,0m.

- Mặt cắt 2-2 (Trục giao thông chính): Lộ giới 28,0m. Mặt đường: $7,5\text{m} \times 2 = 15,0\text{m}$; Vĩa hè: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$; Dải phân cách: 3,0m.

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 17,5m. Mặt đường: 7,5m. Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 13,5m. Mặt đường: 7,5m. Hè đường: $3,0\text{m} \times 2 = 6,0\text{m}$.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Quy hoạch san nền:

- Địa hình trong khu vực có độ dốc lớn, hướng dốc chủ yếu của toàn khu từ phía Tây (Trung tâm điều dưỡng người có công) và phía Bắc đổ về phía Đông Bắc và phía Nam (Hồ Núi Cốc), do đó giải pháp chủ yếu là san nền cục bộ từng công trình, đảm bảo khối lượng công tác đào đất nhỏ nhất và ít tác động nhất đến cảnh quan tự nhiên.

- Khu quy hoạch có 2 hướng dốc nền chủ đạo, thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống công thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực.

- San lấp cục bộ tại những vị trí xây dựng mới, cao độ nền xây dựng không chênh lệch nhiều với cao độ nền tự nhiên.

- Cao độ thiết kế san nền cục bộ vị trí cao nhất: 78.00m. Cao độ thiết kế san nền cục bộ vị trí thấp nhất: 50.0m.

- Độ dốc san nền $\geq 0,4\%$ (Đảm bảo nước tự chảy).

- Cao độ thiết kế đường đồng mức từng khu đất sau khi san nền, các khu vực đào đắp được thể hiện chi tiết trên bản vẽ QH-6A.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Sử dụng triệt để địa hình thoát nước và hướng thoát nước tự nhiên; toàn bộ khu du lịch được phân chia thành 02 lưu vực thoát nước riêng biệt.

- Thiết kế xây dựng hệ thống thoát nước mưa đi riêng hệ thống thoát nước thải. Các tuyến công thoát nước mưa là công tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình.

- Các tuyến mương, công thoát nước được xây dựng đồng bộ khi thi công xây dựng đường giao thông để giảm khối lượng đào đắp.

- Do địa hình trong khu vực có địa hình dốc lớn, các tuyến đường thiết kế dạng nửa đào, nửa đắp theo đó mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế dọc theo các tuyến đường theo dạng mương hở, chủ yếu thu nước từ các sườn đồi, sườn dốc và các taluy của đường, của nền thiết kế các công trình, từ đó thoát qua các hệ thống mương hở, mương nắp đan, công ngang đường rồi thoát ra suối và hồ Núi Cốc.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước cho khu vực lập quy hoạch là: 1.900,0 m³/ng.đ (trên cơ sở dự báo dân số khu vực, lượng khách du lịch tối đa và các khu chức năng du lịch cụ thể).

- Đề xuất xây dựng 01 trạm bơm cấp I bơm về trạm cấp nước chung cho toàn khu quy hoạch. Nước được bơm từ nước thô Hồ Núi Cốc về trạm xử lý đạt tiêu chuẩn sau đó được dẫn về các khu chức năng. Tổng công suất: 1.900m³/ngày đêm.

- Hình thành hệ thống đường ống cấp nước chính, lấy nước từ trạm xử lý, nước được dẫn đến các khu dân cư và các khu chức năng, công trình tiêu thụ bằng đường ống HDPE Ø225mm, Ø160mm, Ø110mm.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất khi ở trên hè và khi đi qua đường tính từ đỉnh cống đến mặt đất đảm bảo theo quy chuẩn quy định. Trên các đường ống nhánh phân phối nước vào các lô đất bố trí kê chờ có nút bịt để đấu nối với ống cấp nước.

- Hệ thống cứu hỏa: Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Số đám cháy đồng thời trong khu vực tính toán 02 đám cháy, lưu lượng cấp nước chữa cháy tính cho 01 đám cháy là 15 l/s, thời gian dập tắt đám cháy là 3 giờ liên tục. Trong khu quy hoạch được bố trí các trụ cứu hỏa đặt nổi trên hệ thống ống $\geq \text{Ø}110\text{mm}$ ở các vị trí gần ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy, bán kính tối đa phục vụ của trụ là 150m. Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

7.4. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng công suất cấp điện: S=8.600,0KVA.

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/35/22KV Đại Từ (vị trí trạm tại cụm Công nghiệp Phú Lạc 2 xã Tân Thái). Toàn bộ khu vực xã Tân Thái hiện nay đang sử dụng nguồn điện 22KV. Thông qua tuyến cáp 22KV bố trí dọc các đường quy hoạch.

- Trạm biến áp: Khu quy hoạch bố trí 09 trạm biến áp từ nguồn đầu nối 22KV để cấp cho toàn khu.

- Lưới điện 0,4KV vào các khu dân cư đề xuất đi ngầm, chạy dọc theo các tuyến đường nhằm đảm bảo mỹ quan cho khu du lịch, đường điện này kết hợp chiếu sáng.

7.5. Quy hoạch Thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu thuê bao tối đa của khu vực lập quy hoạch khoảng 4.200 thuê bao. Xây dựng một tổng đài tại trung tâm khu quy hoạch đảm bảo yêu cầu phát triển hệ thống thông tin liên lạc cũng như tạo điều kiện mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, internet băng thông rộng.

- Hệ thống mạng thông tin và các dịch vụ của khu quy hoạch được đấu nối với mạng lưới thông tin chung của toàn tỉnh.

- Toàn bộ hệ thống cáp thông tin liên lạc cho các khu vực quy hoạch được bố trí đi ngầm trong ống xoắn HDPE xây dựng dọc theo hành lang các tuyến giao thông chính trong toàn khu.

7.6. Quy hoạch mạng lưới thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

+ Tổng công suất thu gom nước thải toàn khu quy hoạch: 1.600,0m³/ng.đ.

+ Giải pháp thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải cho khu vực quy hoạch được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống nước thải được thu gom về 03 trạm xử lý nước thải tập trung nằm trong khu vực quy hoạch. Nước thải được dẫn theo hệ thống đường ống D300-D400 về trạm xử lý nước thải. Nước thải được xử lý đạt chuẩn sau đó được thoát chung theo hệ thống thoát nước mưa quy hoạch. Tổng công suất các trạm xử lý nước thải là 1.600m³/ngày đêm.

- Đối với khu chức năng xây dựng trong khu vực (cả các công trình dịch vụ du lịch và các hộ dân) phải xây dựng hệ thống bể tự hoại, xử lý đạt tiêu chuẩn quy định trước khi dẫn về trạm xử lý chung.

b. Nghĩa địa: Sử dụng nghĩa địa theo quy hoạch quản lý nghĩa trang trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 đã được xác định.

c. Vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng rác thải: 23,0 tấn/ng.đ. Rác thải được phân loại và thu gom theo các điểm tập kết đến trạm trung chuyển, sau đó được vận chuyển bằng xe rác đến khu xử lý chất thải tập trung của khu vực.

- Bố trí các điểm thu gom rác thải: Khu vực công cộng, trục đường khu vực, đường nhánh, vườn hoa, khu cây xanh, các tuyến đường du lịch sẽ đặt các thùng rác nhỏ ở những vị trí thuận tiện với khoảng cách 100m/1 thùng. Cuối ngày sẽ có xe thu gom và vận chuyển đến bãi rác của huyện theo quy định.

7.7. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ QH-06B.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

8. Đánh giá môi trường chiến lược:

Đồ án cơ bản xác định được các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch; đánh giá được diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch. Từ đó đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực các ly, bảo vệ môi trường cho các khu chức năng.

9. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện:

9.1. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:

- Đầu tư xây dựng tuyến đường ĐT.270, San nền và cáp điện.
- Lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư nông thôn mới và Khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc.
- Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước khu vực (bể xử lý và đường ống cấp nước theo quy hoạch).
- Đền bù giải phóng mặt bằng các khu vực dân cư, đất sản xuất nông nghiệp trong phạm vi đầu tư xây dựng các khu chức năng theo quy hoạch.
- Cải tạo môi trường và cảnh quan khu vực.
- Xây dựng các thiết chế văn hóa tại các xóm làng trong khu vực, bao gồm: giữ gìn phát huy bản sắc văn hóa dân tộc, tổ chức thường xuyên giao lưu văn hóa văn nghệ giữa các xóm làng, khôi phục lại các phong tục, tập quán truyền thống.
- Thực hiện công tác tuyên truyền quảng bá hình ảnh du lịch trên các phương tiện thông tin đại chúng nhằm thu hút đầu tư và giới thiệu về nét độc đáo văn hóa, cảnh quan và các điểm đến.
- Đào tạo nguồn nhân lực: Hướng dẫn đào tạo nhân dân làm du lịch để mang lại công ăn việc làm nâng cao đời sống cũng như giữ gìn nét văn hóa địa phương.
- Đầu tư phát triển hệ thống nhà ở, công trình công cộng, hỗn hợp và công viên cây xanh cảnh quan.
- Đầu tư phát triển các khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp và khách sạn.

9.2. Khái toán tổng mức đầu tư:

Nhu cầu vốn đầu tư cho khu nhà ở kết hợp khu nghỉ dưỡng cao cấp 5 sao Hồ Núi Cốc dự kiến khoảng: 5.297,6 tỷ đồng. Chia thành 03 giai đoạn đầu tư:

- Giai đoạn 1: Ưu tiên thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng du lịch thiết yếu, cải tạo môi trường cảnh quan chung,.... Tổng mức đầu tư dự kiến khoảng: 403,6 tỷ đồng.
- Giai đoạn 2: Xây dựng các khu chức năng, khu đón tiếp, điều hành và các công trình dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng khác. Tổng mức đầu tư dự kiến khoảng: 4.894 tỷ đồng.
- Giai đoạn 3: Phát triển khu ở nông thôn mới.

9.3. Nguồn vốn thực hiện: Vốn do các tổ chức, cá nhân đầu tư, khai thác và quản lý.


Điều 2. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện; Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch huyện; Trưởng phòng Văn hóa và Thông tin huyện; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Đại Từ; Chủ tịch UBND xã Tân Thái và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (Thực hiện);
- Sở xây dựng tỉnh Thái Nguyên;
- Lưu: VT, VP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phạm Quang Anh