

Số: 618/QĐ-UBND

Đại Từ, ngày 09 tháng 02 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu 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 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;  
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 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 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 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; 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 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 các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: số 04/2017/QĐ-UBND ngày 15/02/2017 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; số 3868/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 Chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc tại xã Tân Thái, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên cho Công ty cổ phần Flamingo Holding Group thực hiện;  
Căn cứ Công văn số 408/SXD-QHKT ngày 08/02/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc, xã Tân Thái, huyện Đại Từ;  
Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Đại Từ: số 6398/QĐ-UBND ngày 25/11/2020 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; số 2946/QĐ-UBND ngày 19/6/2020 về việc phê duyệt chi phí lập Quy hoạch



chi tiết xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc, xã Tân Thái, huyện Đại Từ; số 3216/QĐ-UBND ngày 30/6/2020 về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc, xã Tân Thái, huyện Đại Từ; số 4408/QĐ-UBND ngày 18/8/2020 về việc phê duyệt chỉ định thầu gói thầu tư vấn lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc, xã Tân Thái, huyện Đại Từ; số 4704/QĐ-UBND ngày 07/9/2020 về việc phê duyệt nhiệm vụ, phương án kỹ thuật khảo sát địa hình phục vụ lập đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc, xã Tân Thái, huyện Đại Từ; số 130/QĐ-UBND ngày 14/01/2021 về việc Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc, xã Tân Thái, huyện Đại Từ;

Căn cứ Công văn số 1886/UBND-KT&HT ngày 30/12/2020 của UBND huyện Đại Từ về việc bàn giao chủ đầu tư thực hiện Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc, xã Tân Thái, huyện Đại Từ;

Căn cứ Hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc, xã Tân Thái, huyện Đại Từ do Liên danh Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư xây dựng Thái Nguyên và Công ty cổ phần kiến trúc Flamingo lập năm 2021;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 22/TTr-KT&HT ngày 08/02/2021.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu 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 chi tiết xây dựng Khu 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 khu vực quy hoạch:

**2.1.** Địa điểm: xóm Góc Mít, xã Tân Thái.

**2.2.** Ranh giới lập quy hoạch:

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

- Phía Bắc: Giáp đường ĐT.270 và đường ven hồ Núi Cốc.

- Phía Nam: Giáp Hồ Núi Cốc.

- Phía Đông: Giáp xã Phúc Xuân.

- Phía Tây: Giáp khu dân cư và Hồ Núi Cốc.

**2.3.** Quy mô:

- Tổng diện tích lập quy hoạch là: 44,6389ha (trong đó có 21,9154ha là phần mặt nước Hồ Núi Cốc).

- Dân vắng lai (khách lưu trú, khách thuê căn hộ) tính toán dự kiến khoảng: 1.300-1.600 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.

- Cụ thể hóa 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 đã được UBND huyện Đại Từ phê duyệt tại Quyết định số 6398/QĐ-UBND ngày 25/11/2020.

- 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 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.

- Tạo cơ sở pháp lý cho công tác chuẩn bị thu hút đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

**3. Tính chất:** Là khu du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng; khám phá thiên nhiên, trải nghiệm văn hóa với các sản phẩm du lịch đặc trưng của địa phương, trên cơ sở khai thác hợp lý các nguồn tài nguyên du lịch và liên kết với các điểm du lịch trên địa bàn huyện.

#### 4. Cơ cấu phân khu và quy hoạch sử dụng đất:

**4.1. Cơ cấu phân khu chức năng** gồm: Đất dịch vụ, du lịch; Biệt thự; Đất cây xanh; hạ tầng kỹ thuật; Đất giao thông...

#### 4.2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất.

Bảng cân bằng quy hoạch tổng mặt bằng chức năng sử dụng đất:

<b>BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT</b>			
<b>STT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>1</b>	<b>Đất biệt thự</b>	<b>17.238,0</b>	<b>3,86</b>
<b>2</b>	<b>Đất hỗn hợp</b>	<b>12.214,0</b>	<b>2,74</b>
<b>3</b>	<b>Đất dịch vụ du lịch</b>	<b>29.008,0</b>	<b>6,5</b>
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>130.840,0</b>	<b>29,31</b>
<b>5</b>	<b>Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>2.704,0</b>	<b>0,61</b>
<b>6</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>35.231,0</b>	<b>7,89</b>
<b>7</b>	<b>Diện tích mặt nước Hồ Núi Cốc</b>	<b>219.154,0</b>	<b>49,09</b>
	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>	<b>446.389,0</b>	<b>100,00</b>

#### 5. Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan:

- 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 tuyến đường ven hồ Núi Cốc.

- 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.

- Định hướng kiến trúc cảnh quan: Trên cơ sở một phần của hồ Núi Cốc tại xóm Góc Mít đề xuất xây dựng các công trình dịch vụ nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí. Các khu dịch vụ vui chơi giải trí; khu công viên cây xanh; khu nghỉ phục vụ có quy mô thích hợp, hình thức kiến trúc độc đáo hài hòa với cảnh quan xung quanh và phù hợp với phong tục tập quán.

- Khai thác các điều kiện tự nhiên đã có sẵn như mặt nước, đồi cây,... để tổ chức thành điểm du lịch nghỉ dưỡng: gắn kết con người với thiên nhiên, tạo những không gian thân thiện – vừa biệt lập vừa giao hòa.

- Các công trình kiến trúc chính:

+ Khu điều hành (văn phòng điều hành, nhà đón tiếp,...): Bố trí phía ngoài, điểm giao giữa đường phía Bắc và đường trục chính vào dự án.

+ Khu đất hỗn hợp – công trình cao tầng (tổ hợp nghỉ dưỡng cao cấp): Bố trí tại lô đất HH, đáp ứng được yêu cầu dịch vụ, phục vụ của tổ hợp nghỉ dưỡng cao cấp.

+ Các khu chức năng xây dựng trong khu du lịch như: Khu biệt thự, 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.

- 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.

- Các công trình có kiến trúc đơn giản, phù hợp với công năng sử dụng và tính chất công trình. Giải pháp thiết kế kết cấu cho các công trình phải được tính toán tuân theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn về thiết kế kết cấu, tiêu chuẩn tác động và tải trọng hiện hành. Hình thức kiến trúc các công trình được nghiên cứu cụ thể tại các bước tiếp theo với nguyên tắc: Tuân thủ các quy định về sử dụng đất và các quy định hiện hành, hạn chế tác động đến địa hình tự nhiên; tận dụng điều kiện tự nhiên để thiết kế khu nghỉ dưỡng, khu dịch vụ vui chơi giải trí, công viên cây xanh ven hồ Núi Cốc với quy mô thích hợp, hài hòa cảnh quan khu vực và mang nét đặc thù của phong tục tập quán bản địa,... hạn chế tác động đến khu cây xanh ven hồ hiện trạng; thiết kế và đầu tư xây dựng công trình đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, môi trường và phòng cháy chữa cháy khu vực, phòng chống bão lụt,...

- Hệ thống nhà hàng (quán cà phê, trà quán, ẩm thực và cửa hàng): Được bố trí phân tán, gần các khu chức năng chính tạo điều kiện cho du khách tiếp xúc dễ dàng. Các công trình dạng này quy mô vừa và nhỏ, chiều cao 1 tầng. Riêng đối với cửa hàng bán đặc sản, nông sản sẽ dùng hình thức kiến trúc bản địa để gìn giữ, phát huy bản sắc văn hóa và tạo ấn tượng mới, lạ cho du khách.

- Cây xanh cảnh quan: Diện tích cây xanh cảnh quan phần lớn được làm mới do trong khu vực quy hoạch không có rừng tự nhiên, chủ yếu là cây bụi, cây thân nhỏ. Ngoài ra, khu cây xanh cảnh quan được bố trí nhiều đường dạo, lối mòn, chòi vọng cảnh và sân bãi phục vụ du lịch ngoài trời để tạo điều kiện cho du khách tiếp xúc tối đa với thiên nhiên. 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, cây xanh chuyên đề 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 du lịch sinh thái “xanh” trong khu vực.

- Khu trồng Chè, trồng hoa và cây đặc sản: là không gian cảnh quan sinh thái, trồng các sản vật địa phương (đặc biệt là cây Chè) và cây ăn quả, thu hái quả chín, lao động chăm sóc vườn quả....

- 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.

- Các công trình được xây dựng theo phong cách hiện đại, kế thừa kiến trúc truyền thống, mang lại sự gần gũi, hòa hợp với cảnh quan thiên nhiên.

- 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, khu nghỉ dưỡng được nối kết với nhau bằng hệ thống cây xanh mềm, hàng rào thông thoáng.

- Về màu sắc kiến trúc: Khuyến khích dùng các gam màu hài hòa với môi trường sinh thái xung quanh, không sử dụng các gam màu tương phản mạnh.

- Về vật liệu: Sử dụng đa dạng chủng loại vật liệu dùng trong xây dựng. Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu địa phương, thân thiện với môi trường.

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 6.1. Quy hoạch giao thông:

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

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

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

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

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 9,5m. Mặt đường: 5,5m. Hè đường:  $2,0m \times 2 = 4,0m$ .

\* Các thông số kỹ thuật cơ bản của đường giao thông:

- Bán kính bó vỉa:  $R = 8,0m \div 30,0m$ .

- Độ dốc ngang mặt đường:  $i_n = 2\%$ .

- Độ dốc ngang trên hè:  $i_n = 1,5\%$ .

\* Bãi đỗ xe:

- Bố trí 01 bãi đỗ xe đảm bảo yêu cầu về giao thông tĩnh cho khu quy hoạch, tổng diện tích của bãi đỗ xe là:  $3.613,0m^2$ .

- Trong từng công trình chức năng, các khu dịch vụ, công cộng khi lập dự án cần bố trí bãi đỗ xe phục vụ cho bản thân công trình và người đến liên hệ làm việc.

### 6.2. 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 3 hướng dốc nền chủ đạo, thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống cống 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: 106.00m. Cao độ trung bình là: 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-06.

### 6.3. 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 cống thoát nước mưa là cống tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình.

- Các tuyến mương, cống 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, cống ngang đường rồi thoát ra hồ Núi Cốc.

### 6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước cho khu vực lập quy hoạch là:  $550,0 m^3/ng.đ$  (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 với công suất  $1.900\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ . 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 cấp nước:  $1.900\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ .

- Hình thành hệ thống đường ống cấp nước chính, lấy nước từ trạm xử lý nước, nước được dẫn đến các khu dân cư và các khu chức năng, công trình tiêu thụ bằng đường ống HDPE  $\text{Ø}225\text{mm}$ ,  $\text{Ø}110\text{mm}$ .

- 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 tê 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  $10\text{ l/s}$ , 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  $150\text{m}$ . 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.

#### **6.5. Quy hoạch cấp điện:**

##### **a. Cấp điện:**

- Tổng công suất cấp điện:  $S=4.943,24\text{KVA}$ .

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

- Trạm biến áp: Khu quy hoạch bố trí 05 trạm biến áp từ nguồn đầu nối  $22\text{KV}$  để cấp cho toàn khu. Tổng công suất là  $6.030\text{KVA}$  (gồm các trạm:  $630\text{KVA}$ ,  $1000\text{KVA}$ ,  $400\text{KVA}$  và  $2 \times 2000\text{KVA}$ ).

- Lưới điện  $0,4\text{KV}$  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.

##### **b. Cấp điện chiếu sáng:**

- Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy từ các lộ ra hạ áp của trạm biến áp gần nhất. Độ chói tối thiểu trên đường chính khu vực là  $1\text{cd/m}^2$ , đường nội bộ là  $0,6\text{cd/m}^2$ .

- Nguồn sáng: Dùng đèn LED  $150\text{W}$  để chiếu sáng đường giao thông, đèn sân vườn bóng LED  $7-9\text{W}$  để chiếu sáng trang trí loại 3-4 bóng hình cầu, cột thép sơn tĩnh điện cao  $3,5\text{m}$ . Đèn chiếu sáng đường giao thông trục chính được bố trí 2 bên vỉa hè đối với chiều rộng lòng đường  $\geq 10\text{m}$  và bố trí 1 bên vỉa hè đối với chiều rộng lòng đường  $< 10\text{m}$ , khoảng cách cột trung bình  $40\text{m}$ . Toàn bộ đường dây chiếu sáng dùng cáp cách điện  $\text{Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0,4/1KV}$  luồn trong ống xoắn HDPE chôn ngầm dưới đất. Đoạn đi dọc theo vỉa hè cấp được chôn trực tiếp dưới đất ở độ sâu  $0,7\text{m}$ ; đoạn đi qua đường, cáp được luồn trong ống nhựa HDPE và lồng trong ống thép bảo vệ đi ở độ sâu  $1\text{m}$ .

### 6.6. Quy hoạch Thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu thuê bao tối đa của khu vực lập quy hoạch khoảng 1.990 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.

### 6.7. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

#### a. Quy hoạch thoát nước thải:

+ Tổng công suất thu gom nước thải toàn khu quy hoạch: 350,0m<sup>3</sup>/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 02 trạm xử lý nước thải tập trung nằm trong khu vực quy hoạch. Nước thải được dẫn theo hệ thống đường ống cống bê tông cốt thép D400, D300 và hệ thống thoát nước cường bức HDPE D75 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 1.000m<sup>3</sup>/ngày đêm (gồm: 01 trạm xử lý nước thải có công suất 400 m<sup>3</sup>/ng.đ; 01 trạm xử lý nước thải có công suất 600 m<sup>3</sup>/ng.đ).

- Đối với khu chức năng xây dựng trong khu vực (các công trình dịch vụ du lịch và các khu biệt thự) 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: 18,96 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.

### 6.8. 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-05.

- 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.

#### **6.9. 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.

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

#### **7.1. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:**

- 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.

- Đầu tư xây dựng các tuyến đường từ đường ĐT.270 vào khu quy hoạch, San nền và cấp điện.

- Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước khu vực (bể xử lý và đường ống cấp nước 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 công trình công cộng, nghỉ dưỡng, hỗn hợp và công viên cây xanh cảnh quan, công viên chuyên đề.

- Đầu tư phát triển các khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp và khách sạn.

#### **7.2. Khái toán tổng mức đầu tư:**

Nhu cầu vốn đầu tư cho Khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc dự kiến khoảng: 2.887,3 tỷ đồng. Chia thành 02 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: 231,4 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: 2.655,9 tỷ đồng.

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

**8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** Được ban hành kèm theo Quyết định này.

**Điều 2.** Giao Công ty cổ phần Flamingo Holding Group 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; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Đại Từ; Chủ tịch UBND xã Tân Thái; Lãnh đạo Công ty cổ phần Flamingo Holding Group và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3 (T/h);
- Lưu: VP,VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Phạm Quang Anh**

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

**Theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc, xã Tân Thái, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 618/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2021 của UBND huyện Đại Từ)*

**Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Đối tượng áp dụng, phân công quản lý.

1. Bản quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc, xã Tân Thái, huyện Đại Từ.

2. Ngoài những quy định trong bản quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng tại khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

3. Các cá nhân, tổ chức có liên quan khi thực hiện đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch đều phải tuân thủ các quy định trong bản quy định quản lý này.

4. Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc, xã Tân Thái, huyện Đại Từ được duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đại Từ là cơ quan đầu mối giúp UBND huyện thực hiện việc quản lý quy hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Tân Thái là cơ quan phối hợp thực hiện; Chủ đầu tư dự án trong khu quy hoạch là cơ quan thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại bản quy định quản lý này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án cho phép.

**Điều 2.** Quy định về phạm vi ranh giới, quy mô, diện tích, tính chất khu quy hoạch.

1. Địa điểm: xóm Góc Mít, xã Tân Thái

2. Ranh giới lập quy hoạch:

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

- Phía Bắc: Giáp đường ĐT.270 và đường ven hồ Núi Cốc.
- Phía Nam: Giáp Hồ Núi Cốc.
- Phía Đông: Giáp xã Phúc Xuân.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư và Hồ Núi Cốc.

**3. Quy mô:**

- Tổng diện tích lập quy hoạch là: 44,6389ha (trong đó có 21,9154ha là phần mặt nước Hồ Núi Cốc).

- Dân vắng lai (khách lưu trú, khách thuê căn hộ) tính toán dự kiến khoảng: 1.300-1.600 người.

**4. Tính chất:** Là khu du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng; khám phá thiên nhiên, trải nghiệm văn hóa với các sản phẩm du lịch đặc trưng của địa phương, trên cơ sở khai thác hợp lý các nguồn tài nguyên du lịch và liên kết với các điểm du lịch trên địa bàn huyện.

**Điều 3.** Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan.

**1. Cân bằng sử dụng đất:**

<b>BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT</b>			
<b>STT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>1</b>	<b>Đất biệt thự</b>	<b>17.238,0</b>	<b>3,86</b>
<b>2</b>	<b>Đất hỗn hợp</b>	<b>12.214,0</b>	<b>2,74</b>
<b>3</b>	<b>Đất dịch vụ du lịch</b>	<b>29.008,0</b>	<b>6,5</b>
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>130.840,0</b>	<b>29,31</b>
<b>5</b>	<b>Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>2.704,0</b>	<b>0,61</b>
<b>6</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>35.231,0</b>	<b>7,89</b>
<b>7</b>	<b>Diện tích mặt nước Hồ Núi Cốc</b>	<b>219.154,0</b>	<b>49,09</b>
	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>	<b>446.389,0</b>	<b>100,00</b>

**2. Quy định về nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Không gian, kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ theo đúng định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong đồ án quy hoạch được UBND huyện Đại Từ phê duyệt.

- Kiến trúc cảnh quan khu vực phải mang tính hài hòa giữa cũ và mới, giữa các không gian cảnh quan với nhau.

- Hình thức kiến trúc các công trình công cộng theo hướng hiện đại, hài hòa với cảnh quan khu vực, đồng thời tạo điểm nhấn về không gian.

- Sân vườn, đường dạo cần được tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông và đáp ứng tốt nhu cầu đỗ xe cho khu vực, có thể kết hợp các công trình phục vụ kỹ thuật hạ tầng và phải đảm bảo phòng chống cháy nổ theo quy định.

- Các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

- Việc xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc, cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

**Điều 4.** Các quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

**1. San nền:** Phải đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu dân cư hiện có. Việc san nền không ảnh hưởng đến khu vực xung quanh.

## 2. Giao thông:

- Tuân thủ lộ giới, cao độ tim đường theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Quy hoạch mạng lưới đường nội bộ hài hòa theo từng chức năng trong khu quy hoạch.

- Thiết kế giao thông trong khu quy hoạch đảm bảo lưu thông nhanh chóng, tiện lợi và an toàn giữa các chức năng, liên hệ thuận lợi với hệ thống giao thông đối ngoại.

**3. Cấp điện:** Bố trí các trạm biến áp cho toàn bộ khu quy hoạch. Các tòa nhà, khu vực nhà vườn, biệt thự, chiếu sáng đường giao thông sử dụng điện từ trạm biến áp công cộng.

**4. Cấp nước:** Sử dụng nguồn nước từ đường trục HDPE Ø225, Ø110 tại trạm cấp nước của khu quy hoạch. Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo sơ đồ mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt chạy dọc theo trục đường giao thông chính của khu quy hoạch.

## 5. Thoát nước mưa:

- Khi thiết kế mạng lưới thoát nước đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu với các khu vực đã lập quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến thoát nước hiện có của khu vực lân cận.

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

## 6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho khu vực quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

+ Các tuyến cống thoát nước thải sẽ được bố trí dọc theo các tuyến đường. Xây dựng hệ thống hố ga thoát nước tại những vị trí chuyên hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 25m-30m/ga.

- Xử lý chất thải rắn:

+ Rác thải được phân loại và thu gom 100% 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 huyện.

+ Nghiêm cấm việc xả rác bừa bãi không đúng với quy định gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và môi trường.

**Điều 5.** Quản lý triển khai các dự án đầu tư xây dựng.

**1.** Kiểm tra khớp nối các dự án khác trong khu vực, đảm bảo không chồng lấn và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

**2.** Bổ sung ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành để có thỏa thuận về yêu cầu, biện pháp bảo vệ an toàn hoặc di chuyển theo quy hoạch đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực: Đường giao thông, kênh, mương thủy lợi, tuyến điện cao thế, công trình an ninh, quốc phòng, tôn giáo tín ngưỡng,...

3. Trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng, cần kiểm tra khớp nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực (*giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cấp nước, năng lượng, chiếu sáng, thoát nước thải, thông tin liên lạc, xử lý chất thải rắn,...*) với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu du lịch nghỉ dưỡng, đảm bảo đồng bộ và không chồng lấn.

4. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, không làm ảnh hưởng đến môi trường đất, môi trường nước ngầm, nước mặt và môi trường không khí.

5. Quản lý xây dựng công trình ngầm, không gian ngầm đô thị theo quy định hiện hành.

## Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### **Điều 6.** Các chỉ tiêu sử dụng đất.

1. Đất Hỗn hợp - công trình cao tầng (tổ hợp nghỉ dưỡng cao cấp): Ký hiệu lô đất HH:

- Chức năng: Xây dựng công trình tổ hợp nghỉ dưỡng cao cấp.
- Mật độ xây dựng 60%; Tầng cao 5-35 tầng; cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ hè đường 0,45m; chiều cao tầng  $1 \geq 3,9$ m; chiều cao các tầng khác  $3 \div 3,9$ m.

- Thiết kế của các công trình phải được thẩm định theo quy định để đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình độc đáo, mang tính biểu tượng cao, tạo điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch và tạo sự hấp dẫn, định hướng kiến trúc cho toàn khu. Cây xanh, sân vườn, đường nội bộ và bãi đỗ xe được tổ chức phù hợp với các công trình và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

2. Đất công trình dịch vụ du lịch: Ký hiệu lô đất DV-01, DV-02, DV-03, DV-04, DV-05:

- Chức năng: Xây dựng công trình dịch vụ du lịch, kết hợp trung tâm tiếp đón, nhà hàng và bến thuyền.

- Mật độ xây dựng (đối với trung tâm đón tiếp): 73%; Tầng cao 1-3 tầng; cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ hè đường 0,45m; chiều cao tầng  $1 \geq 3,6$ m; chiều cao các tầng khác  $3 \div 3,6$ m.

- Mật độ xây dựng (đối với Bến thuyền, Nhà hàng): 80%; Tầng cao 1÷3 tầng; cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ hè đường 0,45m; chiều cao tầng  $1 \geq 3,6$ m; chiều cao các tầng khác  $3 \div 3,6$ m.

- Mật độ xây dựng (đối với khu vực dịch vụ du lịch): 10%; Tầng cao 1÷2 tầng; cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ hè đường 0,45m; chiều cao tầng  $1 \geq 3,6$ m; chiều cao các tầng khác  $3 \div 3,6$ m.

- Thiết kế của các công trình phải được thẩm định theo quy định để đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình độc đáo, mang tính biểu tượng cao, tạo điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch và tạo sự hấp dẫn, định hướng kiến trúc cho toàn khu. Cây xanh, sân vườn, đường nội bộ và bãi đỗ xe được tổ chức phù hợp với các công trình và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

**3. Đất biệt thự và biệt thự song lập: Ký hiệu lô đất BT-01 ÷ BT-15.**

- Chức năng: Xây dựng nhà ở dạng biệt thự, biệt thự song lập, nhà vườn.
- Mật độ xây dựng: 65%; tầng cao 2÷3 tầng; cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ hè đường 0,45m; chiều cao tầng 1 từ 3,3m÷3,9m; chiều cao các tầng khác 3÷3,9m.

- Thiết kế công trình phải đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình mang sắc thái vùng miền.

**4. Đất cây xanh công viên, cây xanh chuyên đề, cây xanh tự nhiên: Ký hiệu lô đất CXCVO1 đến CXCVO6; CX-01 đến CX-07 và LV-01, LV-02:**

- Chức năng: Xây dựng các vườn hoa, công viên, công viên chuyên đề, khu thể dục thể thao, khu vực trồng cây xanh cảnh quan, khu vực trồng cây xanh lâm viên.

- Các công viên phải có ít nhất 3 cổng vào từ các tuyến đường khác nhau.

- Các cụm công trình kiến trúc nằm trong công viên là những công trình nhỏ, độc lập có không gian sân vườn xung quanh. Mật độ xây dựng tối đa  $\leq 5\%$  đối với công viên.

- Các cụm công trình kiến trúc trong cây xanh chuyên đề là những công trình nhỏ, độc lập có không gian sân vườn xung quanh. Mật độ xây dựng từ  $\leq 5\%$  đối với cây xanh chuyên đề (riêng lô đất CX-04, CX-05 mật độ xây dựng tối đa là 10%).

- Tùy từng yêu cầu cụ thể có thể sử dụng tất cả các loại cây có đặc tính khác nhau như: Cây bóng mát, cây cổ thụ, cây lá kín, cây leo. Việc trồng cây xanh phải theo nguyên tắc bổ trợ cho kiến trúc cảnh quan, không gây ô nhiễm môi trường, không ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật và sinh hoạt đô thị nói chung.

- Cây xanh cần có hệ thống tưới tiêu tự động và được chăm sóc thường xuyên.

- Khu cây xanh tập trung: Bố trí đất trồng cây xanh, thảm cỏ kết hợp sân chơi. Tùy từng khu vực có thể bố trí các tượng đài, bể cảnh, đài phun nước đảm bảo không ảnh hưởng tới sức khỏe con người, màu sắc phong phú, tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Khu vực có kênh mương thủy lợi, mặt nước cảnh quan phải được duy trì đảm bảo phòng cháy chữa cháy khi có sự cố.

- Diện tích bãi đỗ xe phải đảm bảo đáp ứng nhu cầu, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, hè đường để đỗ xe. Việc triển khai xây dựng công trình ngầm tuân thủ theo quy định hiện hành.

- Đảm bảo tuân thủ về chỉ giới đường đỏ, cốt cao độ san nền, hướng thoát nước và các yêu cầu về xử lý nước thải cùng với hệ thống chiếu sáng, đường dạo.

**4. Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật đầu mối: Ký hiệu lô đất HT-01 đến HT-04 và P:**

- Chức năng: Xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, bãi đỗ xe.

- Các công trình phải có hàng lang bảo vệ, hàng lang cách ly theo đúng Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Các công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật khác, trạm biến áp sẽ được bố trí xen kẽ trên các khu cây xanh và hành lang giao thông tại vị trí thuận tiện, ít ảnh hưởng tới cảnh quan môi trường và hoạt động của khu du lịch nghỉ dưỡng.

**Điều 7.** Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường.

**1.** Quy định chỉ giới đường đỏ: Chỉ giới đường đỏ được quy định cụ thể trong bản vẽ “Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng, ký hiệu QH-05”.

Kích thước chi tiết các đường trong khu quy hoạch, cụ thể:

STT	Bề rộng lộ giới (m)	Ký hiệu, mặt cắt	Chiều rộng (m)		
			Lòng đường	Rải phân cách	Hè đường
1	B=29,0	1-1	7,0x2	3,0	6,0x2
2	B=28,0	2-2	7,5x2	3,0	5,0x2
3	B=17,5	3-3	7,5	0,0	5,0x2
4	B=13,5	4-4	7,5	0,0	3,0x2
5	B=9,5	5-5	5,5	0,0	2,0x2

**2.** Khoảng lùi công trình, chỉ giới xây dựng: Được quy định cụ thể trong bản vẽ “Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng, ký hiệu QH-05”.

- 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 không chế ghi trực tiếp trên bản vẽ QH-05.

- 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.

**3.** Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường giao thông:

- Bán kính bó vỉa:  $R = 8,0m \div 30,0m$ .

- Độ dốc ngang mặt đường:  $i_n = 2\%$ .

- Độ dốc ngang trên hè:  $i_n = 1,5\%$ .

- Hè đường lát bằng gạch Terrazzo; bó vỉa sử dụng loại bó vỉa vát, vật liệu bằng bê tông xi măng hoặc vật liệu đá đối với khu vực có yêu cầu mỹ quan cao về kiến trúc.

**Điều 8.** Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch.

**1.** Giao thông:

- Bán kính bó vỉa tối thiểu là 8,0m, cạnh vát góc lô đất tối thiểu theo quy định về vát góc.

- Kết cấu áo đường toàn bộ các tuyến đường trong khu du lịch nghỉ dưỡng được thiết kế theo định hướng khu đô thị là kết cấu áo đường cứng để tăng nguồn vật liệu sẵn có trong tỉnh bao gồm các lớp từ dưới lên trên: Đất nền đầm chặt  $K=0,98$  (dày 50cm), lớp móng cấp phối đá dăm loại 2 dày 24cm, lớp móng cấp phối đá dăm loại 1 dày 22cm, mặt đường bê tông nhựa hạt thô dày 7cm và hạt mịn dày 5cm.



- Đường giao thông khu quy hoạch được quy định cụ thể trong “Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng, ký hiệu QH-05”.

- Bó vỉa dùng bó vỉa vát bê tông mác 300 đúc sẵn có chiều dài 1m, các vị trí bó vỉa uốn cong bó vỉa có chiều dài 40 đến 50cm.

- Đan rãnh dùng bê tông cốt thép mác 300 đúc sẵn dạng lắp ghép bên cạnh bó vỉa và mặt đường.

- Bề mặt hè đường được lát gạch Terrazzo toàn bộ trừ những phần diện tích do bó vỉa, bó hè chiếm chỗ và các hố trồng cây.

- Trên hè đường các tuyến đường hè có chiều rộng từ 3,0m trở lên bố trí trồng cây xanh. Các cây xanh được trồng có khoảng cách thiết kế có thể thay đổi từ 5m đến 10m để đảm bảo cho các công trình phía dưới.

- Hố trồng cây được dùng có kích thước 1,2x1,2m và lòng trong của hố là 1x1m.

- Cây được trồng là loại cây có chiều cao khi trưởng thành khoảng từ 6m đến 8m, rễ ăn sâu và các loại cây có hoa đẹp, ưu tiên trồng theo vị trí giữa ranh giới các lô đất.

## 2. San nền:

- Dùng phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt phẳng thiết kế xây dựng cốt không chế chiều cao cho các vị trí giao nhau của đường giao thông. Độ dốc san nền đảm bảo cho việc thoát nước mặt, độ dốc san nền trong các lô đất xây dựng công trình là 1,7%, tại những vị trí khu đất cây xanh khoảng 4%. Tôn trọng địa hình, địa chất tại các khu vực có dân cư hiện hữu.

- Cao độ nền các lô đất xây dựng được thiết kế đảm bảo độ dốc nền  $\geq 0,4\%$  (đảm bảo nước tự chảy).

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất 106.0m. Cao độ trung bình là: 78.00m. Cao độ thiết kế san nền cục bộ vị trí thấp nhất: 50.0m.

## 3. Thoát nước mặt:

- Giải pháp thoát nước: Sử dụng mạng lưới thoát nước riêng cho thoát nước thải và nước mặt. Xây dựng đường cống thoát nước ngầm trên các tuyến giao thông dự kiến nhằm đảm bảo thoát nước cho khu vực.

- Mạng lưới cống thoát nước theo dạng nhánh, chạy dọc theo các lô đất quy hoạch, thu gom nước mặt và tập trung chảy về các cửa xả. Thu gom nước mặt trên đường sử dụng hố ga thăm nước mưa và hố ga thu kết hợp thăm nước mưa. Hệ thống thoát nước sử dụng mương xây có nắp đậy bê tông cốt thép. Toàn bộ khu quy hoạch có 2 điểm xả thoát ra hồ Núi Cốc (trong đó có 01 điểm xả vào hồ công viên, sau đó thoát ra hồ Núi Cốc). Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến giếng thu, giếng thăm phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật.

## 4. Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn cấp nước từ trạm xử lý nước, nước được dẫn đến các khu dân cư và các khu chức năng, công trình tiêu thụ bằng đường ống HDPE Ø225mm, Ø110mm.

- Mạng lưới tuyến ống chính được tổ chức theo mạng vòng kết hợp lưới cụt theo nguyên tắc cấp trực tiếp từ các tuyến ống phân phối HDPE Ø225mm, Ø110mm và dịch vụ có đường kính D63; đường ống phân phối lấy nước từ mạng lưới cấp. Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè đường, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

- Cấp nước chữa cháy: Các trụ chữa cháy được đặt trên đường ống HDPE Ø225mm và Ø110mm. Nước chữa cháy được lấy từ các họng cứu hỏa thông qua các trụ cứu hỏa. 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. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

#### 5. Thoát nước thải:

- Lưu vực thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải bao gồm tất cả các thiết bị thu gom, mạng lưới đường cống thu nước thải, hướng thoát về khu xử lý nước thải. Sau khi xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường sau đó thải ra hệ thống cống thoát nước mưa, thoát ra các vị trí cửa xả.

- Giải pháp thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt bắt buộc phải qua bể tự hoại trong từng công trình rồi mới được thoát ra hệ thống xử lý nước thải chung của toàn khu vực quy hoạch. Trong khu quy hoạch bố trí 02 trạm xử lý nước thải. Tuyến cống có kích thước D300, D400 được bố trí 2 bên hè đường của hệ thống tuyến đường giao thông chính của khu quy hoạch. Các tuyến cống này có chức năng thu gom và vận chuyển nước thải về trạm xử lý nằm trong khu quy hoạch.

#### 6. Cấp điện:

- Bố trí 05 trạm biến áp xây mới cho toàn bộ ô đất của khu quy hoạch. Các tòa nhà, khu vực cơ quan, chiếu sáng đường giao thông sử dụng điện từ trạm biến áp công cộng.

- Chiếu sáng cho hệ thống đường giao thông nội bộ: Sử dụng cột thép rời cần cao từ 8,0m ÷ 10,0m và đèn LED 150W. Móng cột bê tông mác 150, khung móng bulông M24mm. Mỗi móng có tiếp địa gồm 1 cọc thép L63x63x6. Hệ thống tiếp địa nối giữa các cột với nhau bằng cáp tiếp địa đồng trần M10.

- Cấp điện cấp nguồn cho hệ thống cột đèn chiếu sáng dùng cáp đồng ngầm và cáp treo đi nổi, bao gồm: Cáp ngầm sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC, luồn trong ống HDPE đi trong rãnh cáp chôn trực tiếp trong đất.

- Các yêu cầu về cấp điện và chống sét cho công trình: Hệ thống cấp điện phải tuân thủ theo quy hoạch và quy định chuyên ngành. Khi đấu nối cấp điện phải được sự thỏa thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

#### 7. Thông tin liên lạc:

- 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 trong các hào kỹ thuật xây dựng dọc theo hành lang các tuyến giao thông chính trong toàn khu.

#### **8. Quy hoạch quản lý rác thải, chất thải rắn:**

- Các phương thức thu gom rác thải, phân loại rác thải như sau:

+ Khu vực công cộng, trục đường khu vực, đường nhánh, vườn hoa, khu cây xanh sẽ đặt các thùng rác nhỏ ở những vị trí thuận tiện với khoảng cách 100m/1 thùng.

+ Đối với các dịch vụ du lịch, hỗn hợp, các công trình công cộng ngoài việc đặt các thùng rác công cộng cần bố trí các nhà vệ sinh công cộng cho khách vắng lại.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà ở thấp tầng, rác được giải quyết theo các phương thức: Đặt các thùng rác tại các khu vực đất trống, xe ô tô có thể ra vào chở đi với bán kính phục vụ không quá 100m để thuận tiện cho dân tự mang rác ra đổ. Xe chở rác của BQL vệ sinh môi trường đô thị thu gom theo giờ cố định.

- Rác của các công trình công cộng và các cơ quan được thu gom vận chuyển đi thông qua hợp đồng trực tiếp với BQL vệ sinh môi trường đô thị.

- Trong khu quy hoạch có dự kiến một số vị trí tập kết rác thuận tiện cho xe chuyên dụng vận chuyển rác đến bãi rác của huyện.

#### **Điều 9. Quy định về hình thức kiến trúc công trình, tường rào và hàng rào.**

##### **1. Đối với công trình hỗn hợp, dịch vụ du lịch:**

Đối với công trình hỗn hợp – công trình cao tầng, dịch vụ du lịch (trung tâm đón tiếp, bến thuyền, nhà hàng, khu vực dịch vụ du lịch): Hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng vật liệu hiện đại, thân thiện với môi trường, đường nét hình khối đơn giản phù hợp với tính chất và chức năng sử dụng công trình, sử dụng gam màu sáng; tường rào bao quanh khu đất xây dựng phải đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

**2. Đối với công trình nhà ở:** Các dãy nhà xây dựng phải đảm bảo chỉ giới xây dựng; duy trì nét kiến trúc truyền thống, khuyến khích sử dụng mái dốc, có các khoảng sân trước và sân sau. Tạo những khoảng trống lớn để bố trí các khu cây xanh, sân chơi phục vụ cho từng cụm nhà; màu sắc công trình: Sử dụng các màu sắc hài hòa với thiên nhiên như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt; khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương như mái ngói, cửa gỗ; với các khu nhà theo phong cách hiện đại sử dụng cửa khung nhôm kính, mặt tường ốp gạch, đá. Bố cục sân vườn hài hòa với sự liên kết hợp lý giữa sân vườn bên trong công trình và cảnh quan chung của khu vực; hàng rào mềm bằng cây xanh cắt xén kết hợp với cây bóng mát phía trong; tường rào bao quanh công trình không được xây đặc cao quá 1,2m làm cản trở tầm nhìn.

**Điều 10. Quy định về biển báo, biển quản cáo, hình thức chiếu sáng trên tuyến phố, công trình.**

**1. Biển báo:** Tất cả các biển báo đường trong khu du lịch nghỉ dưỡng phải sơn hoặc dán màng phản quang để thấy rõ cả ban ngày và ban đêm; cột biển báo phải làm chắc chắn bằng ống thép có đường kính tối thiểu là 8cm. Cột biển phải được sơn từng đoạn trắng, đỏ xen kẽ và song song với mặt phẳng nằm ngang hoặc sơn vạch chéo 30 độ so với mặt phẳng nằm ngang. Bề rộng mỗi vệt sơn là 25cm ÷ 30 cm, phần màu trắng và phần màu đỏ bằng nhau.

2. Biển quảng cáo, chỉ dẫn, ký hiệu: Phải đảm bảo không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không gây khó khăn cho các hoạt động phòng chống cháy, không làm ảnh hưởng các công trình kiến trúc và cảnh quan đô thị.

3. Hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố và công trình: Hệ thống cột điện cao thế, cột điện hạ thế sử dụng các hệ thống điện chiếu sáng công cộng thông minh, tiết kiệm năng lượng, ánh sáng phải đạt các tiêu chuẩn chuyên ngành phù hợp với việc giao thông trên các tuyến phố vào ban đêm, kể cả khi thời tiết đẹp và khi thời tiết mưa, bão hay sương mù.

**Điều 11.** Quy định về tổ chức cây xanh, mặt nước, không gian mở.

1. Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, khai thác cảnh quan một cách tối đa, tạo tầm nhìn đẹp từ các khu du lịch nghỉ dưỡng và tạo điểm nhấn kiến trúc cho các tuyến đường.

2. Kết hợp với mặt nước, các tuyến đường dạo, cây cảnh, cây cắt xén, mặt lát và các kiến trúc nhỏ phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi của dân cư khu ở.

3. Các loại cây xanh sử dụng trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo tiêu chuẩn hiện hành cho từng loại hình chức năng (*Thẻ dực thẻ thao, khu ở,...*) về cây xanh công cộng trong khu du lịch nghỉ dưỡng (*hình dáng, chủng loại, tính chất*), đảm bảo sự phối hợp giữa các loại cây, hoa có tính hệ thống tự nhiên.

4. Lượng nước hồ trong khu quy hoạch phải được duy trì đảm bảo phòng cháy chữa cháy khi có sự cố. Phần diện tích mặt nước cho các hoạt động nghỉ ngơi, thư giãn không quá được 1/2 diện tích mặt nước.

5. Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng phải bố trí chỗ để xe ô tô và các điểm bố trí hạ tầng kỹ thuật (*điện, tập kết xe rác*).

6. Các công trình kiến trúc trong khu cây xanh hay các sân chơi được xây dựng với quy mô nhỏ 1 tầng đến 2, mật độ xây dựng trên toàn lô đất cây xanh tối đa là 5%÷10% với tính chất tô điểm cho cảnh quan môi trường và phục vụ các tiện ích xã hội cho con người.

7. Cấm mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, thay đổi diện mạo tự nhiên. Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của khu du lịch nghỉ dưỡng như hồ, sông, suối, kênh, đò.

### **Chương III** **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 12.** Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai các cấp căn cứ quy hoạch được duyệt và quy định này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc, xã Tân Thái, huyện Đại Từ.

**Điều 13.** Mọi hành vi vi phạm các điều khoản trong quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

**Điều 14.** Quy định quản lý theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế 5 sao Hồ Núi Cốc, xã Tân Thái, huyện Đại Từ được ban hành và lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện:

- UBND huyện Đại Từ;
- Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Đại Từ;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Đại Từ;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đại Từ;
- UBND xã Tân Thái huyện Đại Từ;
- Công ty cổ phần Flamingo Holding Group./.

