

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng Phố Cò, thành phố Sông Công**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 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 Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chung thành phố Sông Công đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2842/QĐ-UBND ngày 23/11/2012 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phố Cò, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 2070/QĐ-UBND ngày 10/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về chủ trương đầu tư dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng Phố Cò, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên cho Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển nhà Hà Nội thực hiện;

Căn cứ Quyết định số 1680/QĐ-UBND ngày 12/10/2020 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng Phố Cò, thành phố Sông Công;

Căn cứ Văn bản số 1105/SXD-QHKT ngày 29/4/2021 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc thống nhất ý kiến quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng Phố Cò, thành phố Sông Công.

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 215/TTr-QLĐT ngày 02/6/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng Phố Cò, thành phố Sông Công như sau:

I. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng Phố Cò, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

II. Địa điểm quy hoạch: Thuộc tổ dân phố Kè Ưng, phường Phố Cò, thành phố Sông Công.

III. Các nội dung chính của đồ án quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới, quy mô, tính chất khu vực quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch

- Phía Đông: Giáp nương nước và đồi cây.
- Phía Tây: Giáp ruộng lúa và đồi cây.
- Phía Nam: Giáp nương nước và địa giới hành chính thị xã Phố Yên.
- Phía Bắc: Giáp đồi cây và dân cư hiện có.

b) Quy mô diện tích: 39.258,78m².

c) Tính chất: Là khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, đầy đủ các chức năng như: Khu nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái, khu vui chơi giải trí, dịch vụ công cộng, cửa hàng lưu niệm quầy bar giải khát, khu nhà ăn, tổ chức sự kiện, bể bơi, dịch vụ hồ câu, đầu tư đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

2. Phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất đai và bố cục không gian kiến trúc cảnh quan

a) Phân khu chức năng: Khu vực quy hoạch có chức năng sử dụng đất như sau:

- Đất ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang.
- Đất nhà nghỉ dưỡng sinh thái: Đất công trình dịch vụ phục vụ cho các nhu cầu về lưu trú tạm thời.
- Đất công trình vui chơi giải trí, du lịch sinh thái và dịch vụ công cộng: Gồm các công trình nhà điều hành, khu cửa hàng lưu niệm, quầy bar giải khát, khu nhà ăn, tổ chức sự kiện, bể bơi, dịch vụ hồ câu.
- Đất công viên cây xanh mặt nước: Đất cây xanh thể dục thể thao, cây xanh cảnh quan tập trung kết hợp với đất hồ cảnh quan, hồ câu.
- Đất giao thông, đất kho tàng bến bãi và đất hạ tầng kỹ thuật.

b) Quy hoạch sử dụng đất

STT	Phân khu chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở hiện trạng	666,34	1,7
2	Đất nhà nghỉ dưỡng sinh thái	6.908,04	17,6
3	Đất công trình vui chơi giải trí, du lịch sinh thái và dịch vụ công cộng	3.047,53	7,76
4	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	17.446,89	44,44
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.324,02	5,92
6	Đất giao thông	8.865,96	22,58
TỔNG		39.258,78	100

c) Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch mang tính chất một khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng hiện đại, trên ý tưởng thiết kế các khoảng không gian đóng, mở, kết hợp hài hoà giữa các công trình công cộng với các công trình điểm nhấn, các khu xây xanh kiến trúc cảnh quan.

- Khu vực cây xanh cảnh quan được bố trí nằm tại vị trí trung tâm và tại vùng lõi của các công trình chức năng có vai trò như một lá phổi xanh trong khu vực quy hoạch. Việc quy hoạch thiết kế khu vực cây xanh cảnh quan làm cho không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực quy hoạch sẽ trở nên sinh thái và thân thiện với môi trường, góp phần cải thiện điều kiện môi trường, khí hậu trong khu vực.

d) Mật độ xây dựng từng khu chức năng

- Đất xây dựng nhà ở khu vực hiện trạng: Mật độ xây dựng tối đa là 60%.
- Mật độ xây dựng nhà nghỉ dưỡng, sinh thái: Mật độ xây dựng tối đa là 60%.
- Mật độ xây dựng công trình vui chơi giải trí, du lịch sinh thái và dịch vụ công cộng: Mật độ xây dựng tối đa là 80%.
- Mật độ xây dựng khu công viên, cây xanh, mặt nước: Mật độ xây dựng tối đa là 5%.
- Mật độ xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (khu thu gom, xử lý nước thải): Mật độ xây dựng tối đa là 40%.

e) Tầng cao, chiều cao

STT	Chức năng sử dụng	Tầng cao (tầng)	Chiều cao tối đa (1 tầng)	Chiều cao công trình
1	Xây dựng nhà ở hiện trạng	1-5	4 m	4 - 20 m
2	Xây dựng nhà nghỉ dưỡng sinh thái	1-5	4 m	4 - 20 m
3	Xây dựng công trình vui chơi giải trí, du lịch sinh thái và dịch vụ công cộng	1-5	4 m	4 - 20 m
4	Xây dựng công trình HTKT	1-3	4 m	4 - 12 m

3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Hệ thống các tuyến đường giao thông

Giao thông đối ngoại:

- Đường quy hoạch (mặt cắt 1-1): Lộ giới 20m, trong đó: Vĩa hè: $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$; Lòng đường 12m.

Giao thông nội bộ:

- Đường quy hoạch (mặt cắt 2-2): Lộ giới 10m, trong đó: Vĩa hè: $2 \times 1,5\text{m} = 3\text{m}$; Lòng đường 7m.

- Đường quy hoạch (mặt cắt 3-3): Lộ giới 7m, trong đó: Vĩa hè: $2 \times 1,5\text{m}$; Lòng đường 4m.

b) Quy hoạch san nền, chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ không chế san nền của khu vực theo cốt của quy hoạch phân khu phường Phố Cò, kết hợp với cốt nền của các dự án khu dân cư, khu đô thị quanh khu vực và khu vực dân cư hiện có, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch mới và khu dân cư hiện có.

- Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống công thoát nước mưa thu chung trong khu vực lập quy hoạch.

- Cao độ san nền thấp nhất: +13.50m.

- Cao độ san nền cao nhất: +15.20m.

- Độ dốc san nền thiết kế từ 0,4% đến 2%.

c) Quy hoạch cấp nước

- Căn cứ vào vị trí khu vực lập quy hoạch chi tiết, nguồn cấp nước được xác định như sau:

+ Tuyến ống cấp nước sạch của Công ty cổ phần nước sạch Sông Công cấp đến theo quy hoạch. Vì vậy nguồn cấp nước chính được lấy từ tuyến ống này.

+ Trong quá trình thực hiện dự án mà tuyến ống này chưa được triển khai thì sẽ tiến hành lấy nguồn cấp tạm bằng giếng khoan. Sau đó đồng bộ hạng mục hạ tầng theo quy định.

- Tổng nhu cầu dùng nước là $105,13\text{m}^3$.

- Nước cứu hỏa: Theo TCVN-2622:1995, lượng nước cứu hỏa tính với 1 đám cháy: $qt/c = 15$ (l/s).

$$QCC = (1 \times 15 \times 3 \times 3600) / 1000 = 162 \text{ (m}^3/\text{ngđ)}$$

- Quy hoạch hệ thống cấp nước kiểu kết hợp: sản xuất, sinh hoạt, chữa cháy.

- Dùng ống cấp nước bằng nhựa UPVC, trên đường ống bố trí trụ cứu hỏa, bán kính phục vụ 100m - 150m /1 trụ.

d) Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc

- Tổng công suất phụ tải: 517,54 KVA.

- Nguồn điện 22KV: Khu vực quy hoạch định hướng cấp nguồn từ đường dây 22KV chạy qua dự án.

- Trạm biến áp 22/0,4KV: Với tổng công suất tính toán = 517,54KVA dự kiến xây dựng 01 trạm biến áp công suất 560KVA, đảm bảo cung cấp điện cho nhu cầu phụ tải. Trạm biến áp dùng loại trạm một cột hoặc một cột hợp bộ tạo mỹ quan cho công trình.

- Lưới điện 22KV: Đường dây trung thế sẽ được đi ngầm trong khu vực quy hoạch, cáp ngầm trung thế đi trong ống nhựa xoắn HDPE và chôn trực tiếp trong đất. Phần đi qua đường luôn trong ống thép, có biển báo cảnh báo cáp ngầm điện lực khi chôn dưới hè.

- Lưới 0,4KV: Đầu tư xây dựng mới đường dây 0,4 KV cấp điện sinh hoạt cho khu đô thị, các tủ điện hạ thế, dùng vật liệu composit loại 12 công tơ điện. Cáp ngầm từ tủ phân phối cấp đến các tủ điện hạ áp trong khu vực cấp điện được chia thành các lộ.

- Lưới chiếu sáng: Cấp điện chiếu sáng xây dựng mới sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC chia làm các nhánh để cấp điện đến các đèn chiếu sáng, cáp được luôn trong ống nhựa xoắn HDPE D30 đặt trong rãnh cáp ngầm được bố trí trên vỉa hè quy hoạch. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn LED công suất 100W, đặt đèn 1 bên hoặc 2 bên tùy thuộc vào mặt cắt ngang đường. Khoảng cách đèn trung bình là 25m đến 30m.

- Tổng nhu cầu điện thoại cố định thuê bao trong phạm vi khu vực lập quy hoạch là 202 số. Hệ thống thông tin bưu điện cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định.

e) Quy hoạch thoát nước, xử lý nước thải, chất thải rắn

- Thoát nước mưa.

+ Tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các quy hoạch khác có liên quan.

Nước mưa sau khi được thu gom sẽ xả vào cống thoát nước ở phía Đông và Nam khu đất, sau đó chảy ra suối tự nhiên.

- Thoát nước thải.

+ Lưu lượng nước thải bằng 100% lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt.

+ Hệ thống thoát nước thải là hệ thống riêng hoàn toàn với thoát nước mưa, tận dụng triệt để độ dốc địa hình để đặt cống tự chảy. Hạn chế độ sâu chôn ống quá lớn.

+ Nước thải từ các công trình phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào hệ thống thu gom nước thải của khu vực.

- Xử lý nước thải.

+ Toàn bộ nước thải sinh hoạt khu vực quy hoạch được thu gom theo phương pháp tự chảy về phía cống thoát nước thải chung của thành phố.

+ Dụng ống thoát nước tự chảy ống thoát nước HDPE D200.

+ Xây dựng hệ thống hố ga thoát nước tại những vị trí chuyển hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống và để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa, để tiện cho việc đấu nối, các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 30m/ga.

- Chất thải rắn: Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt từ các khu nhà ở và công trình công cộng được thu gom vào các điểm thu rác của khu vực và được chuyển đến bãi xử lý rác theo quy định của cơ quan quản lý môi trường.

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

Điều 2. Phòng Quản lý đô thị chủ trì phối hợp với Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển nhà Hà Nội, UBND phường Phố Cò tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Tổ chức quản lý việc thực hiện lập dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND - UBND thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Phố Cò, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển nhà Hà Nội và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /m

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (T/h);
 - Đ/c Chủ tịch, các PCT UBND TP;
 - Lưu: VT, QLĐT. 08b.
- Truong\QLDT\2021\KDT sinh thai PC.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Vũ Duy Nghĩa