

Số: *71* /QĐ-UBND

*Phú Thọ, ngày 11 tháng 01 năm 2019*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng Ao Giời - Suối Tiên, xã Quân Khê, huyện Hạ Hoà, tỉnh Phú Thọ**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng 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 Kết luận số 194-KL/TU ngày 03 tháng 01 năm 2019 của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về nội dung đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng Ao Giời - Suối Tiên, xã Quân Khê, huyện Hạ Hoà;

Căn cứ Quyết định số 3651/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2011-2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 2237/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận nhà đầu tư: Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư Trường Giang được thực hiện các thủ tục để đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Ao Giời - Suối Tiên huyện Hạ Hoà, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2018 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng Ao Giời - Suối Tiên, xã Quân Khê, huyện Hạ Hoà, tỉnh Phú Thọ;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 132/TTr-SXD ngày 15 tháng 11 năm 2018,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng Ao Giời - Suối Tiên, xã Quân Khê, huyện Hạ Hoà, tỉnh Phú Thọ với các nội dung sau:

1. **Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng Ao Giời - Suối Tiên, xã Quân Khê, huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ.

2. **Chủ đầu tư lập quy hoạch:** Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư Trường Giang.

3. **Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Liên doanh Công ty TNHH Kiến trúc và chuyên giao công nghệ Hà Nội & Công ty TNHH MTV tư vấn xây dựng Hội kiến trúc sư Hà Nội.

4. **Ranh giới và phạm vi khu vực lập quy hoạch:**

- Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch có vị trí tại tiểu khu 48, xã Quân Khê, huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ. Vị trí giới hạn như sau:

+ Phía Bắc, Đông Bắc giáp khu đồi núi và khu dân cư khu 8, xã Quân Khê, huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ.

+ Phía Đông, Đông Nam giáp khu đồi núi xã Xuân Áng, huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ.

+ Phía Nam, Tây Nam giáp khu đồi núi xã Mỹ Lung, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ và xã Chấn Thịnh, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái.

+ Phía Tây, Tây Bắc giáp khu đồi núi xã Vân Hội và xã Việt Hồng, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái.

- Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích 172,99ha, trong đó: Vùng lõi (diện tích thuê môi trường rừng) có quy mô 24,3ha; vùng đệm (diện tích thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất) có quy mô 148,69ha.

5. **Mục tiêu lập quy hoạch:**

- Khai thác tiềm năng du lịch tâm linh, sinh thái và di tích lịch sử, văn hóa cách mạng ở đền Mẫu Âu Cơ, thắng cảnh Ao Châu, thắng cảnh Ao Giời- Suối Tiên, Chiến khu Văn- Hiền Lương, Chiến khu 10 - Đại Phạm,... Trên cơ sở xây dựng hạ tầng giao thông, các công trình phúc lợi công cộng kiên cố, hiện đại, nhằm tạo việc làm, nâng cao mức sống vật chất và tinh thần cho các tầng lớp dân cư. Phát triển kinh tế đi đôi với bảo vệ môi trường sinh thái, bảo vệ và tôn tạo các công trình văn hóa-lịch sử và cảnh quan thiên nhiên của địa phương.

- Từng bước đầu tư, nâng cấp cơ sở vật chất, đa dạng hóa các sản phẩm du lịch mang đậm bản sắc văn hóa cội nguồn tạo ra sức hấp dẫn, sự phát triển đột biến trong lĩnh vực du lịch, góp phần thực hiện chương trình hành động quốc gia về du lịch.

- Phát triển khu du lịch nghỉ dưỡng đồng bộ về mạng lưới hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tổ chức không gian gắn kết hài hòa với cảnh quan tự nhiên của khu vực, đảm bảo phát triển bền vững; khai thác và phát huy các tiềm năng, lợi thế về phát triển dịch vụ du lịch, phát triển kinh tế - xã hội của huyện Hạ Hòa nói riêng và tỉnh Phú Thọ nói chung.

- Xác lập cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng, kế hoạch đầu tư theo từng giai đoạn, quản lý xây dựng, kiểm soát

phát triển theo quy hoạch và hình thành một khu du lịch sinh thái, du lịch văn hóa tâm linh, du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trong tương lai.

**6. Tính chất:** Là khu du lịch sinh thái đáp ứng nhu cầu giải trí, du lịch văn hóa tâm linh, du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí đa chức năng, hiện đại, mang tầm vóc quốc gia và quốc tế; là khu du lịch sinh thái cao cấp có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được đầu tư đồng bộ, hiện đại, đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí của người dân trên địa bàn tỉnh Phú Thọ và các tỉnh lân cận; là điểm đến trong các tua, tuyến du lịch quốc gia và quốc tế.

### 7. Các chỉ tiêu cơ bản của đồ án

7.1. Quy mô khách du lịch: Dự kiến lượng khách trung bình từ 8.000 - 10.000 lượt người/ngày.

7.2. Các chỉ tiêu về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật chủ yếu trong khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu theo quy chuẩn	Chỉ tiêu theo đồ án QH
I	Chỉ tiêu về đất đai			
	- Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa	%	≤25	13,05
	- Tầng cao công trình	tầng	1-5	1-7
	- Đất đường giao thông và giao thông tỉnh (đến đường phân khu vực)	%	≥18	20,32
II	Hạ tầng kỹ thuật			
1	Tiêu chuẩn cấp điện			
	- Khu vực nghỉ dưỡng, khách sạn	kW/giường	2÷3,5	2÷3,5
	- Khu văn phòng, dịch vụ, công cộng	W/m <sup>2</sup> sàn	30	30
	- Chiều sáng đường phố	Cd/m <sup>2</sup>	0,2÷0,4	0,2÷0,4
	- Độ rọi chiếu sáng công viên, vườn hoa	En(lx)	2÷7	2÷7
2	Tiêu chuẩn cấp nước			
	- Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	lít/ng-ngđ	≥100	180
	- Cấp nước công cộng và dịch vụ	lít/m <sup>2</sup> sàn-ngđ	≥2	2-3
	- Cấp nước rửa đường	lít/m <sup>2</sup> -ngđ	≥0,5	0,5
	- Nước tưới vườn hoa, công viên	lít/m <sup>2</sup> -ngđ	≥3	3
3	Tiêu chuẩn thoát nước	%Qsh	≥80	100
4	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải rắn	kg/ng-ngđ	0,8	1,3

### 8. Quy hoạch sử dụng đất.

Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch là 172,99ha, được phân thành 2 khu chức năng chính:

- Vùng lõi (diện tích thuê môi trường rừng): Quy mô 24,3 ha dự kiến đầu tư xây dựng: Đền thờ 2 tướng thời Hai Bà Trưng dưới chân núi; Tượng Mẫu

Âu Cơ trên đỉnh núi Nà; Dịch vụ nghỉ sinh thái tại các thác nước suối Ao Giời và Suối Tiên (gồm hệ thống chòi nghỉ chân và khoảng 10 căn nhà ở dạng sinh thái có kiến trúc phù hợp và hòa quyện với cảnh quan thiên nhiên, mang bản sắc của người bản địa); hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ song không làm ảnh hưởng tới cảnh quan thiên nhiên.

- Vùng đệm (Diện tích thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất): Quy mô 148,69 ha, dự kiến xây dựng: Khu vui chơi nước; Khu nhà hàng ẩm thực; Khu văn phòng, hội trường lớn; Khu khách sạn 150 phòng, 2 tầng; Khu Spa chăm sóc sức khỏe; Khu hồ cảnh quan; Khu thể thao; Các dịch vụ; Khu biệt thự nghỉ dưỡng kiểu nhà vườn và khu nghỉ dưỡng sinh thái; Khu sản xuất nông nghiệp công nghệ cao.

Bảng cơ cấu sử dụng đất của toàn khu quy hoạch

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ công cộng	CC	3,90	2,25
2	Đất cơ sở lưu trú		55,17	31,89
2.1	Khu khách sạn trung tâm	KS	1,94	1,12
2.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT	53,23	30,77
3	Đất dân cư hiện trạng	ONT	2,23	1,29
4	Đất nông nghiệp công nghệ cao	NN	4,40	2,54
5	Đất tôn giáo, di tích	DT	3,24	1,87
6	Đất cây xanh, mặt nước, TDTD		62,25	35,98
6.1	Cây xanh, Thể dục thể thao	CX	45,12	26,08
6.2	Mặt nước	MN	17,13	9,90
7	Đất khu bảo tồn văn hóa	LVH	6,06	3,50
8	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT	0,59	0,34
9	Đất giao thông		35,15	20,32
	Tổng cộng		172,99	100,00

9. Chỉ tiêu sử dụng đất; giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

9.1. Chỉ tiêu sử dụng đất cho từng phân khu.

Phân khu chức năng và quy hoạch sử dụng đất được hoạch định trên cơ sở phân vùng không gian và các yếu tố địa hình tự nhiên của khu vực như các trục giao thông chính, các điểm đón hướng nhìn chính và các công trình trọng điểm hiện có, sông, kênh, hồ nước lớn. Trên cơ sở cấu trúc không gian quy hoạch và phân vùng không gian, đồ án đề xuất toàn bộ khu vực nghiên cứu được phân thành 05 khu chính cụ thể như sau:

a. Khu I: Khu trung tâm (vùng đệm).

- Tổng lượng khách lưu trú khu vực: 545 người.
- Diện tích 14,10 ha, mật độ xây dựng toàn khu không quá 40%. Tầng cao nhất không quá 7 tầng.
- Mật độ xây dựng công trình công cộng: 40%, tầng cao 2-5 tầng.
- Mật độ xây dựng công trình khách sạn trung tâm: 40%, tầng cao 3-7 tầng.

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Khu I: Khu trung tâm (Vùng đệm)

TT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích đất	Diện tích XD	Tổng diện tích sàn	Mật độ max	Tầng cao (tầng)		Hệ số SĐĐ
			(ha)	(ha)	(ha)	(%)	Min	Max	(lần)
A	LƯỢNG KHÁCH (người)		545						
B	ĐẤT ĐAI		14,10	1,91	10,29				
1	Đất dịch vụ công cộng		2,23						
		CC-1.1	0,62	0,25	1,24	40	2	5	2
		CC-1.2	1,61	0,64	3,22	40	2	5	2
2	Đất cơ sở lưu trú		1,94						
	Khu khách sạn trung tâm	KS-1.1	1,94	0,78	5,43	40	3	7	2,8
3	Đất tôn giáo, di tích		0,64						
		DT-1.1	0,64	0,16	0,32	25	1	2	0,5
4	Đất cây xanh, TĐTT		6,98						
4.1	Cây xanh, Thể dục thể thao		5,10						
		CX-1.1	1,60	0,08	0,08	5		1	0,05
		CX-1.2	0,42						
		CX-1.3	2,92						
		CX-1.4	0,16						
4.2	Mặt nước		1,88						
		MN-1.1	1,67						
		MN-1.2	0,21						
5	Đất giao thông		2,31						
5.1	Bãi đậu xe	P-1.1	0,37						
5.2	Đường giao thông		1,94						

b. Khu II: Khu Bắc trung bộ (vùng đệm).

- Tổng lượng khách lưu trú khu vực: 2.028 người.
- Diện tích 55,64 ha, mật độ xây dựng toàn khu không quá 40%, tầng cao không quá 5 tầng.
- Mật độ xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng: 30%, tầng cao 1-3 tầng.
- Mật độ xây dựng công trình công cộng: 40%, tầng cao 2-5 tầng.

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Khu II: Khu Bắc trung bộ (vùng đệm)

TT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích XD	Tổng diện tích sàn	Mật độ max	Tầng cao (tầng)		Hệ số SDB
			(ha)	(ha)	(ha)	(%)	Min	Max	(lần)
A	LƯỢNG KHÁCH (người)		2028						
B	ĐẤT ĐAI		55,64	6,65	19,27				
1	Đất dịch vụ công cộng		0,29						
		CC-2.1	0,29	0,12	0,58	40	2	5	2
2	Đất cơ sở lưu trú		20,26						
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng		20,26						
		BT-2.1	1,73	0,52	1,56	30	1	3	0,9
		BT-2.2	4,07	1,22	3,66	30	1	3	0,9
		BT-2.3	1,83	0,55	1,65	30	1	3	0,9
		BT-2.4	0,36	0,11	0,32	30	1	3	0,9
		BT-2.5	1,83	0,55	1,65	30	1	3	0,9
		BT-2.6	0,19	0,06	0,17	30	1	3	0,9
		BT-2.7	0,55	0,17	0,50	30	1	3	0,9
		BT-2.8	3,53	1,06	3,18	30	1	3	0,9
		BT-2.9	0,39	0,12	0,35	30	1	3	0,9
		BT-2.10	1,24	0,37	1,12	30	1	3	0,9
		BT-2.11	4,54	1,36	4,09	30	1	3	0,9
3	Đất nông nghiệp công nghệ cao		3,42						
		NN-2.1	1,08	0,05	0,05	5		1	0,05
		NN-2.2	2,08	0,10	0,10	5		1	0,05
		NN-2.3	0,26	0,01	0,01	5		1	0,05
4	Đất cây xanh, TĐTT		22,25						
4.1	Cây xanh, Thể dục thể thao		13,80						
		CX-2.1	0,37			-		-	-
		CX-2.2	0,27			-		-	-
		CX-2.3	0,36			-		-	-
		CX-2.4	0,52	0,03	0,03	5		1	0,05
		CX-2.5	2,05			-		-	-
		CX-2.6	0,30			-		-	-
		CX-2.7	1,07	0,05	0,05	5		1	0,05
		CX-2.8	0,58			-		-	-
		CX-2.9	1,92	0,10	0,10	5		1	0,05
		CX-2.10	1,80	0,09	0,09	5		1	0,05
		CX-2.11	0,31	0,02	0,02	5		1	0,05
		CX-2.12	1,44			-		-	-
		CX-2.13	2,81			-		-	-
4.2	Mặt nước		8,45						

TT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích XD	Tổng diện tích sàn	Mật độ max	Tầng cao (tầng)		Hệ số SDD
			(ha)	(ha)	(ha)	(%)	Min	Max	(lần)
		MN-2.1	0,24						
		MN-2.2	1,03						
		MN-2.3	2,35						
		MN-2.4	4,83						
5	Đất giao thông		9,42						

c. Khu III: Khu bảo tồn văn hóa (vùng đệm).

- Tổng lượng khách lưu trú khu vực: 368 người.
- Diện tích 11,95 ha, mật độ xây dựng toàn khu không quá 40%, tầng cao không quá 3 tầng.
- Mật độ xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng: 30%, tầng cao 1-3 tầng.
- Mật độ xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 40%, tầng cao 1 tầng.

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Khu III: Khu bảo tồn văn hóa (vùng đệm)

TT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích XD	Tổng diện tích sàn	Mật độ max	Tầng cao (tầng)		Hệ số SDD
			(ha)	(ha)	(ha)	(%)	Min	Max	(lần)
A	LƯỢNG KHÁCH (người)		368						
B	ĐẤT ĐAI		11,95	1,85	3,55				
1	Đất cơ sở lưu trú		0,32						
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT-3.1	0,32	0,1	0,29	30	1	3	0,9
2	Đất nông nghiệp công nghệ cao		0,98						
		NN-3.1	0,98			5		1	0,05
3	Đất cây xanh, TDTT		0,58						
	Mặt nước	MN-3.1	0,58			-		-	-
4	Đất khu bảo tồn văn hóa		6,06						
		LVH-3.1	6,06	1,51	3,03	25	1	2	0,5
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật		0,59						
	Khu xử lý nước thải	HTKT-3.1	0,59	0,24	0,24	40		1	0,4
6	Đất giao thông		3,42						
6.1	Bãi đậu xe	P-3.1	1,97			-		-	-
6.2	Đường giao thông		1,45						

d. Khu IV: Khu Bách niên tiên cảnh (vùng đệm).

- Tổng lượng khách lưu trú khu vực: 3.266 người.

- Diện tích 66,99 ha, mật độ xây dựng toàn khu không quá 40%, tầng cao không quá 5 tầng.

- Mật độ xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng: 30%, tầng cao 1-3 tầng.

- Mật độ xây dựng công trình công cộng: 40%, tầng cao 2-5 tầng.

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Khu IV: Khu Bách niên tiên cảnh (vùng đệm)

TT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích XD	Tổng diện tích sàn	Mật độ max	Tầng cao (tầng)		Hệ số SDD
			(ha)	(ha)	(ha)	(%)	Min	Max	(lần)
A	LƯỢNG KHÁCH (người)		3266						
B	ĐẤT ĐAI		66,99	11,31	33,99				
1	Đất dịch vụ công cộng	CC-4.1	0,54	0,22	1,08	40	2	5	2
2	Đất cơ sở lưu trú		32,65						
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng		32,65						
		BT-4.1	3,42	1,03	3,08	30	1	3	0,9
		BT-4.2	1,22	0,37	1,10	30	1	3	0,9
		BT-4.3	2,25	0,68	2,03	30	1	3	0,9
		BT-4.4	2,73	0,82	2,46	30	1	3	0,9
		BT-4.5	4,98	1,49	4,48	30	1	3	0,9
		BT-4.6	2,77	0,83	2,49	30	1	3	0,9
		BT-4.7	1,37	0,41	1,23	30	1	3	0,9
		BT-4.8	0,99	0,30	0,89	30	1	3	0,9
		BT-4.9	1,18	0,35	1,06	30	1	3	0,9
		BT-4.10	4,21	1,26	3,79	30	1	3	0,9
		BT-4.11	2,74	0,82	2,47	30	1	3	0,9
		BT-4.12	0,57	0,17	0,51	30	1	3	0,9
		BT-4.13	0,62	0,19	0,56	30	1	3	0,9
		BT-4.14	3,60	1,08	3,24	30	1	3	0,9
3	Đất dân cư hiện trạng		2,23						
		OHT-4.1	1,20	0,60	1,80	50	1	3	1,5
		OHT-4.2	1,03	0,52	1,55	50	1	3	1,5
4	Đất cây xanh, TDTT		18,28						
4.1	Cây xanh, Thể dục thể thao		14,80						
		CX-4.1	6,07			-	-	-	-
		CX-4.2	2,73			-	-	-	-
		CX-4.3	0,99	0,05	0,05	5	1	0,05	
		CX-4.4	0,03			-	-	-	-
		CX-4.5	0,36	0,02	0,02	5	1	0,05	
		CX-4.6	0,46	0,02	0,02	5	1	0,05	
		CX-4.7	1,48			-	-	-	-
		CX-4.8	0,38			-	-	-	-



TT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích XD	Tổng diện tích sàn	Mật độ max	Tầng cao (tầng)		Hệ số SĐĐ
			(ha)	(ha)	(ha)	(%)	Min	Max	(lần)
		CX-4.9	0,19			-		-	-
		CX-4.10	0,35	0,02	0,02	5		1	0,05
		CX-4.11	0,26						
		DTTT-4.1	0,69	0,03	0,03	5		1	0,05
		DTTT-4.2	0,81	0,04	0,04	5		1	0,05
4.2	Mặt nước		<b>3,48</b>						
		MN-4.1	2,63						
		MN-4.2	0,59						
		MN-4.3	0,26						
<b>5</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>13,29</b>						
5.1	Bãi đậu xe	P-4.1	1,54						
5.2	Quảng trường	QT-4.1	0,47						
5.3	Giao thông		<b>11,28</b>						

e. Khu V: Khu huyền thoại mẹ Âu Cơ (Vùng lõi).

- Diện tích 24,30ha. Đây là hạng mục đặc biệt của dự án, tiêu biểu cho yếu tố tâm linh, sẽ được ưu tiên đầu tư để quảng bá và tạo sức hút cho dự án ở quy mô cộng đồng. Đây cũng là điểm nhấn quan trọng tạo sự độc đáo, khác biệt chưa từng có của dự án thu hút khách trong nước và quốc tế. Mật độ xây dựng toàn khu không quá 25%, tầng cao không quá 2 tầng.

- Mật độ xây dựng công trình công cộng: 25%, tầng cao 1-2 tầng.

- Mật độ xây dựng công trình tôn giáo, di tích: 25%, tầng cao 1-2 tầng.

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Khu V: Khu huyền thoại mẹ Âu Cơ (Vùng lõi)

TT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích XD	Tổng diện tích sàn	Mật độ max	Tầng cao (tầng)		Hệ số SĐĐ
			(ha)	(ha)	(ha)	(%)	Min	Max	(lần)
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐAI</b>		<b>24,30</b>	<b>0,86</b>	<b>1,72</b>				
<b>1</b>	<b>Đất dịch vụ công cộng</b>		<b>0,84</b>						
		CC-5.1	0,26	0,07	0,13	25	1	2	0,5
		CC-5.2	0,23	0,06	0,11	25	1	2	0,5
		CC-5.3	0,35	0,09	0,18	25	1	2	0,5
<b>2</b>	<b>Đất tôn giáo, di tích</b>		<b>2,60</b>						
		DT-5.1	0,93	0,23	0,47	25	1	2	0,5
		DT-5.2	0,53	0,13	0,27	25	1	2	0,5
		DT-5.3	1,13	0,28	0,57	25	1	2	0,5
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh, TDTT</b>		<b>14,16</b>						
3.1	Cây xanh, Thể dục thể thao		<b>11,42</b>						

TT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích XD	Tổng diện tích sàn	Mật độ max	Tầng cao (tầng)		Hệ số SDF
			(ha)	(ha)	(ha)	(%)	Min	Max	(lần)
		CX-5.1	3,02			-			-
		CX-5.2	1,75			-			-
		CX-5.3	4,15						
		CX-5.4	2,50						
3.2	Mặt nước		2,74						
		MN-5.1	1,36						
		MN-5.2	1,38						
4	Đất giao thông		6,71						
4.1	Hành lang cây xanh giao thông	HLCX-5.1	2,20						
4.2	Hành lang cây xanh giao thông	HLCX-5.2	3,45						
4.3	Giao thông		1,06						

## 9.2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan cơ bản dựa trên khung hạ tầng và chức năng đã được quy hoạch xác định, xây dựng cơ cấu phân khu chức năng rõ nét thuận lợi cho việc triển khai các dự án riêng biệt theo giai đoạn phát triển, đề xuất các trục chính và điều chỉnh cho phù hợp thực trạng phát triển của khu vực. Quản thể khu du lịch, nghỉ dưỡng gồm 3 cụm công trình lõi, mang tính chuyên biệt, đặc trưng là:

- Cụm 1: Khu du lịch sinh thái và tín ngưỡng “Huyền thoại Mẹ Âu Cơ”.
- Cụm 2: Không gian văn hóa, du lịch trung du Bắc Bộ.
- Cụm 3: Trung tâm nghỉ dưỡng “Bách niên tiên cảnh”.

Cụm 1: Khu “Huyền thoại Mẫu Âu Cơ” tổ chức trong vùng lõi và một phần của vùng đệm với các hạng mục chính sau:

+ Lập không gian thiêng là tưởng niệm Mẫu Âu Cơ tại đỉnh núi Nà, nơi xuất phát của 2 nhánh suối Ao Giời và Suối Tiên. Đây là điểm cao nhất, cũng là không gian linh thiêng nhất của toàn khu vực, không những là đỉnh cao của địa hình mà còn là đỉnh cao của sự linh thiêng, nơi đất, trời và con người như hòa vào một thể thống nhất. Tại đây tổ chức thành 1 không gian tưởng niệm có tượng hoặc hình tượng Âu Cơ bằng đá hoặc gốm đỏ Luy Lâu; có không gian để thắp hương tưởng niệm, quy mô phù hợp không gian và khung cảnh thiên nhiên tại khu vực đỉnh núi Nà. Ngoài ra, tại đây có thể kết hợp tổ chức một không gian thiên để phục vụ các du khách có nhu cầu đặc biệt. Bố trí mặt bằng, cảnh quan để có thể ngồi thiền trên đỉnh núi, có thể có một phần mái che sử dụng khi thời tiết không thuận lợi, không xây dựng công trình kiến trúc có hình khối lớn. Đây là hạng mục đặc biệt của dự án, tiêu biểu cho yếu tố tâm linh, sẽ được ưu tiên đầu tư để quảng bá và tạo sức hút cho dự án ở quy mô cộng đồng. Đây cũng là điểm nhấn quan trọng tạo sự độc đáo, khác biệt chưa từng có của dự án thu hút khách trong nước và quốc tế.

+ Chinh trang, tôn tạo các điểm du lịch trên 2 tuyến suối Ao Giời và Suối Tiên, bao gồm các vị trí đã được định danh như Ao Giời, động Tiên, thác Cánh tiên, vực Xanh, động Không đáy, thác Bàn cờ... Tại các điểm này được kết hợp với một số kiến trúc hữu cơ, dạng đặc biệt, quy mô nhỏ, lồng ghép vào thiên nhiên tạo dịch vụ tiện nghi cho du khách đồng thời tăng vẻ đẹp và sức hấp dẫn của điểm đến.

+ Xây dựng công trình tại điểm mở đầu khu vực tham quan các điểm di tích trên 2 tuyến suối, bố trí tại chân suối và cũng là nơi gặp nhau của 2 tuyến suối, tạo điểm nhấn mở đầu tuyến tham quan, có không gian đón tiếp, cung cấp thông tin, hướng dẫn, dịch vụ đồ lưu niệm và kiểm soát khách tham quan.

+ Xây dựng Đền thờ 2 tướng thời Hai Bà Trưng dưới chân núi; Tượng Mẫu Âu Cơ trên đỉnh núi Nả; Dịch vụ nghỉ sinh thái tại các thác nước suối Ao Giời và Suối Tiên (gồm hệ thống chòi nghỉ chân và khoảng 10 căn nhà ở dạng sinh thái có kiến trúc phù hợp và hòa quyện với cảnh quan thiên nhiên, mang bản sắc của người bản địa); hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ song không làm ảnh hưởng tới cảnh quan thiên nhiên.

+ Xây dựng 2 tuyến cáp treo nối từ 2 tuyến suối đến khu tưởng niệm Âu Cơ trên đỉnh núi Nả. Sau khi tham quan các điểm trên tuyến suối, ngoài việc đi theo đường mòn (sẽ được chinh trang thuận lợi cho việc đi lại), du khách có thể dễ dàng tiếp cận khu tưởng niệm Âu Cơ trên đỉnh núi cao bằng cáp treo, đồng thời khi ngồi trên cáp treo du khách có thể thưởng ngoạn cảnh núi rừng bao la, kỳ vĩ của khu rừng đặc dụng. Giai đoạn 1 ưu tiên xây dựng tuyến cáp treo phía suối Ao Giời, sau đó tùy theo tình hình thực tế sẽ triển khai tuyến cáp treo còn lại phía Suối Tiên. Tại vị trí lưng chừng núi, tại điểm đầu của ga cáp treo, tạo đường kết nối 2 tuyến suối Ao Giời và Suối Tiên để du khách có thể lưu thông thuận tiện cho việc tham quan cả 2 tuyến suối khi có nhu cầu.

Cụm 2: Khu **“Không gian văn hóa, du lịch Trung du Bắc Bộ”** bao gồm cả không gian cư trú của các hộ dân địa phương được bảo tồn và tổ chức lại và khu xây dựng mới với những đặc trưng, tinh hoa truyền thống vùng Trung du Bắc Bộ, bao gồm:

+ Khu sinh sống của cư dân địa phương được tổ chức và quản lý theo cách bảo tồn không gian truyền thống, sinh thái và văn hóa địa phương. Trong đó kết hợp không gian ở với không gian chăn nuôi, vườn cây gia đình hay làm đồ thủ công truyền thống. Đây cũng sẽ các địa điểm tham quan của khách du lịch, với những gia đình có điều kiện thích hợp sẽ tổ chức thành nơi lưu trú dạng “home stay” hoặc nơi tham gia một số hoạt động dịch vụ cho khu du lịch.

+ Khu xây dựng mới sẽ là một quần thể đặc biệt: “Làng văn hóa Trung du Bắc Bộ” tái hiện những đặc trưng, tinh hoa truyền thống vùng Trung du Bắc bộ với các không gian ở, không gian sinh hoạt văn hóa, tâm linh, tín ngưỡng, sản xuất sản phẩm thủ công truyền thống. Tất cả các sản phẩm ở đây đều được làm với kỹ thuật công nghệ mới, đặc biệt, chất lượng cao. Du khách đến nghỉ tại đây vừa được thưởng ngoạn những tinh hoa của giá trị truyền thống vừa hưởng thụ không gian sống, nghỉ ngơi hoàn toàn tiện nghi, cao cấp.

+ Làng trăm nghề Bắc Bộ: Phổ biến sản phẩm thủ công tinh hoa của nhiều làng nghề truyền thống vùng Bắc Bộ. Tại đây sẽ xây dựng siêu thị hàng thủ công mỹ nghệ Việt Nam với kiến trúc mô phỏng nét văn hóa Bắc Bộ và được quản lý bởi công nghệ thông tin hiện đại nhận diện sản phẩm theo hình thức lưu vết, hiểu được khách hàng yêu thích hoặc chối từ sản phẩm, cùng đó là chợ quê tiêu biểu như chợ quê Bắc Bộ và chợ tình Sa Pa.

+ Khu ẩm thực truyền thống: Giới thiệu và phục vụ ẩm thực truyền thống các vùng miền ở Bắc Bộ. Nguyên liệu được khai thác tại chính các khu vườn sinh thái, hữu cơ ngay tại khu vực này đảm bảo là nguyên liệu sạch. Tại đây du khách còn được hướng dẫn để có thể tự tay tham gia chế biến các món ăn truyền thống.

+ Trung tâm Dưỡng sinh tâm thể: Giới thiệu với du khách và có không gian để du khách tham gia tập luyện khí công theo phương pháp Dưỡng sinh tâm thể của Phật hoàng Trần Nhân Tông có cách đây hơn 700 năm.

+ Khu vực tâm linh đặc biệt (Không gian Phật Pháp) Chùa Lạc Việt: Chùa được xây dựng cao hơn 10m so với mặt bằng địa hình. Chùa có kết cấu bát giác với diện tích 2000m<sup>2</sup> có 8 cửa đi vào. Tầng 1 nơi thuyết giảng chân kinh, phật tử quy tụ và sinh hoạt, tầng 2 là thờ Tiên Phật, hậu Thánh. Phía trước chùa là sân lớn 5000m<sup>2</sup> có mái che để tổ chức một số sự kiện. Phía sau chùa là biểu tượng Tam thế Phật (quá khứ, hiện tại và tương lai).

+ Cụm 100 tháp pha lê Xá lợi Phật: Dự kiến bằng pha lê trong suốt cao 5m, bê đá trắng cao 3m lưu giữ các Xá lợi Phật não, máu, cốt tủy của nhiều cao tăng phương Đông...

+ Không gian Phật Pháp được bố trí tại khu vực cuối của cụm 2, sát với khu đền thờ của cụm 1. Như vậy không gian Phật Pháp cùng với khu đền thờ tạo thành một khu vực văn hóa tâm linh thuận tiện cho việc thưởng ngoạn của du khách và công tác quản lý.

Cụm 3: Khu trung tâm nghỉ dưỡng "**Bách niên tiên cảnh**" Đây là một mô hình mới, dành cho những du khách muốn tạm thời thoát khỏi sự ồn ào, náo nhiệt của cuộc sống hiện đại đang ngày càng nhiều sự ô nhiễm để tìm đến một nơi đặc biệt để thực sự được nghỉ ngơi, dưỡng sức, gần gũi với thiên nhiên như một chốn "**tiên cảnh**". Trong khu vực này sẽ bao gồm hệ thống các công trình đặc biệt, đẳng cấp quốc tế với các chức năng chuyên biệt như: Nghỉ dưỡng cao cấp, chăm sóc sức khỏe, không gian thiền, không gian ý niệm..., bao gồm:

+ Khu nghỉ dưỡng cao cấp & chăm sóc sức khỏe: Xây dựng khu nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế, với những thiết kế chất lượng cao về kiến trúc và môi trường, trang thiết bị hiện đại, tiên nghi, dịch vụ hoàn hảo. Đồng thời tổ chức những nơi chăm sóc sức khỏe, kết hợp Đông - Tây y ở trình độ cao, đa dạng về phương cách bảo dưỡng sức khỏe bằng thuốc và không dùng thuốc. Dựa theo địa hình khu đất thực tế, có thể xây dựng 100 ngôi biệt thự tượng trưng cho hình tượng "100 trứng" trong truyền thuyết Âu Cơ để tăng ý nghĩa và sức hấp dẫn cho du khách có nhu cầu nghỉ dưỡng.

+ Dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí: Tổ chức các điểm dịch vụ du lịch và giải trí dành riêng phục vụ khách của trung tâm nghỉ dưỡng “Bách niên tiên cảnh” đẳng cấp đạt tiêu chuẩn 5, 6 sao với nhiều dịch vụ đặc biệt, giới thiệu, đưa đón tham quan các điểm du lịch và nhiều loại hình giải trí: vui chơi, thể thao, bể bơi, rạp chiếu phim, giao lưu văn hóa, ca nhạc, nhạc kịch, opera,....

+ Các không gian đặc biệt: Tổ chức các khu trải nghiệm đặc biệt như Không gian Thiền (nơi giới thiệu, tìm hiểu và thực hành Thiền), Không gian ý niệm (nơi dành cho khách muốn tìm hiểu, thưởng ngoạn chiều sâu của các loại hình nghệ thuật truyền thống), Không gian sáng tạo (nơi giao lưu, thực hành sáng tạo về thơ, nhạc, họa...) đáp ứng nhu cầu tìm hiểu và trải nghiệm của du khách.

+ Khu Bảo tồn Văn hóa: Bao gồm các khuôn viên cây xanh, cảnh quan, các gian nhà bảo tàng, lưu niệm, trưng bày kỷ vật với mục đích quảng bá tính nhân văn, hướng về yếu tố tâm linh. Được tổ chức khang trang, thiêng liêng, đẹp về kiến trúc, cảnh quan và môi trường, đồng thời cũng là nơi nghỉ ngơi thư giãn và tham quan của du khách.

## **10. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.**

### **10.1. Chuẩn bị kỹ thuật.**

- Công tác san nền, triệt để tận dụng địa hình tự nhiên, cao độ nền xây dựng bám sát địa hình tự nhiên, tránh việc đào và đắp với khối lượng lớn. Chủ yếu khai thác các quỹ đất ven sườn đồi núi, các thung lũng có mặt bằng rộng, điều kiện hạ tầng thuận tiện, nhất là nguồn nước.

- Vị trí xây dựng công trình tránh các vết mương xói, khe tụ thủy, không để nước chảy vào chân các công trình gây xói mòn, trượt lở, sụt lún nền..

- Các khu vực xây dựng công trình kiến trúc chủ yếu với nền địa hình dốc có độ dốc nền tự nhiên  $i > 10\%$ . Lựa chọn giải pháp san nền cục bộ, giạt cấp tạo mặt bằng xây dựng công trình, cân bằng đào đắp tại chỗ để tiết kiệm chi phí. Kè các mái dốc sau khi san nền, Khu vực san nền có sườn núi cao, thiết kế đảm bảo chiều cao các mái dốc không quá 2,5m, hệ số mái dốc  $i = 1/5$ , tổ chức mương đón nước mưa tại các chân các điểm giạt cấp, đồng thời phải có kè chống xói, trượt lở.

- Công tác san nền được san cục bộ cho từng lô đất. Hướng dốc nền lô đất về phía hệ thống thoát nước và các trục tiêu thoát nước trong khu vực.

- Kè tại các vị trí trong khu vực có nguy cơ bị xói lở, lũ cuốn: Bờ suối, bờ sông, các sườn dốc.

- Cao độ nền vùng đệm:  $H_{min}=44,0m$ ;  $H_{max}=105,0$ .

### **10.2. Giao thông.**

- Hệ thống giao thông trong khu vực bao gồm 02 loại chính:

+ Mặt cắt 1-1 (Đường trục chính dự án -  $B=27,0m$ ): Lòng đường  $7,5m \times 2 = 15,0m$ ; vỉa hè  $4,5m \times 2 = 9,0m$ ; giải phân cách giữa 3,0m.

+ Mặt cắt 2-2 (Đường phân khu vực - B=13,0m): Lòng đường 7,0m; vỉa hè 3,0m x 2 = 6,0m.

- Các yêu cầu kỹ thuật và an toàn giao thông:

+ Bán kính bằng của gờ bó vỉa tại giao lộ đường nội bộ:  $R \geq 8m$ .

+ Vỉa hè lát gạch block; Kết cấu mặt đường bê tông nhựa Eyc $\geq$ 120Mpa hoặc bê tông xi măng theo tiêu chuẩn.

+ Độ dốc vỉa hè: 1,5%.

+ Độ dốc ngang đường giao thông: 2%.

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 03 bãi đỗ xe tập trung cho khu du lịch với tổng diện tích 3,88ha, bao gồm:

+ Bãi đỗ xe P1 có diện tích 1,97ha được bố trí tại khu vực cửa ngõ phía Bắc.

+ Bãi đỗ xe P2 có diện tích 0,37ha được bố trí tại khu vực công cộng, khách sạn trung tâm khu du lịch.

+ Bãi đỗ xe P3 có diện tích 1,54ha được bố trí tại khu vực cửa ngõ phía Nam.

### 10.3. Cấp điện.

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu vực 10.801,9KVA.

- Nguồn điện: Theo quy hoạch phát triển điện lực Phú Thọ giai đoạn 2016 - 2025 có xét đến 2035 đã được phê duyệt việc cấp điện cho khu vực quy hoạch được lấy từ lộ 373 từ Trạm biến áp 110KV Hạ Hòa công suất 40MVA (đặt tại thị trấn Hạ Hòa đang được Tổng công ty điện lực miền Bắc triển khai bước thiết kế kỹ thuật, dự kiến đầu tư năm 2019). Giai đoạn 2021 -2025 nâng công suất trạm 110KV Hạ Hòa lên (2x40)MVA. Giai đoạn đầu khi trạm 110KV Hạ Hòa chưa xây dựng khu vực quy hoạch lấy điện từ đường dây 35KV tại lộ 371 trung gian Đồi Phướn.

- Trạm biến áp: Thiết kế mới 8 TBA cấp điện cho toàn bộ dự án với tổng công suất là 11.063 KVA. Trạm biến áp sử dụng được đồng thời 2 mức điện áp là 35 (22)kV. Các trạm biến áp trong khu nghỉ dưỡng được đặt kết hợp trong các ô đất cây xanh vườn hoa hoặc trong khuôn viên của các công trình. Hình thức xây dựng trạm biến áp áp dụng theo kiểu kín (trạm xây hoặc kios hợp bộ) cửa trạm quay ra ngoài.

- Lưới trung thế: Lưới điện trung thế sử dụng cáp ngầm 22KV cách điện Cu-XLPE/PVC/DSTA/PVC, luôn trong ống nhựa cứng HDPE, chạy dưới vỉa hè cấp đến các trạm biến áp.

- Lưới hạ thế, chiếu sáng có cấp điện áp 380/220V đi ngầm, cấp từ trạm biến áp đến tủ điện tổng của từng công trình. Tủ điện tổng này có thể đặt bên trong công trình hoặc ngoài trời, trên vỉa hè, tại ranh giới giữa 2 công trình. Bố trí chiếu sáng một bên, khoảng cách đèn 30-35m/đèn.

- Hệ thống cáp hạ thế, chiếu sáng sử dụng loại cáp lõi đồng cách điện XLPE/PVC 0,6 - 1kV chôn ngầm đi dưới vỉa hè và lòng đường.

- Từ các trạm biến áp có các lộ hạ thế 0,4kV cấp điện chiếu sáng cảnh quan và chiếu sáng đường phố.

#### 10.4. Cấp nước.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước toàn khu: 2.375 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Nguồn cấp nước: Tiên được lấy trực tiếp từ nguồn nước mặt hiện có kết hợp nguồn nước ngầm, qua trạm xử lý nước sạch công suất 2.400 m<sup>3</sup>/ngày được quy hoạch ở khu vực đón hai nhánh Suối Tiên.

Khu vực DT-5.1, DT-5.2, CC-5.1, CC-5.2 có sự chênh cao độ so với khu vực trạm cấp nước khoảng 130m do đó việc dẫn đường ống cấp nước từ trạm cấp đến là phức tạp (Cần từ 3-4 trạm tăng áp) do đó đề xuất các khu vực này sử dụng nước mưa và nước ngầm khoan trực tiếp tại khu vực.

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng đường ống kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước cứu hỏa. Mạng lưới cấp nước được thiết kế sử dụng hỗn hợp giữa mạng lưới vòng và mạng cụt. Hệ thống mạng lưới phân phối trong khu vực được xác định trên cơ sở định hướng quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng đảm bảo cấp nguồn cho khu quy hoạch.

+ Mạng lưới đường ống phân phối: Đường ống phân phối được thiết kế thành hai vòng chính bao trùm toàn bộ phạm vi phía Bắc và phía Nam dự án nhằm đảm bảo khả năng cấp nước an toàn và liên tục.

+ Tuyến ống phân phối sử dụng vật liệu là ống nhựa HDPE có đường kính D110 và D150 bố trí trên các tuyến đường chính cung cấp nước đến từng ô quy hoạch. Trên mạng lưới bố trí các van chặn phục vụ việc điều tiết, vận hành và quản lý mạng lưới. Độ sâu chôn ống tính từ đỉnh ống đến mặt đất hoàn thiện từ 0,8 ÷ 1,0m.

+ Mạng lưới đường ống dịch vụ được đầu nối với đường ống phân phối và chạy dọc theo mạng lưới đường, đưa nước tới từng đối tượng sử dụng nước. Tuyến ống dịch vụ sử dụng vật liệu là ống nhựa HDPE có đường kính D50mm, D80mm, bố trí trên các tuyến giao thông nội bộ trong khu vực dự án, đảm bảo cung cấp nước đến từng công trình sử dụng. Tất cả các ống dịch vụ đều đặt trên hè hoặc lề đường và chiều sâu chôn ống tính từ mặt đất hoàn thiện đến đỉnh ống từ 0,3 ÷ 0,5m.

+ Hạng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D110mm và D150mm, được bố trí gần ngã ba, ngã tư, trục đường lớn và tại các vị trí gần công trình công cộng, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Trụ chữa cháy có đường kính D100mm - D125mm (loại 2 họng, 3 họng). Hạng cứu hỏa được bố trí trên phân hệ của các tuyến đường quy hoạch, khoảng cách giữa các hạng cứu hỏa từ 100m – 150m.

### 10.5. Thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước mưa xây dựng riêng biệt với hệ thống thoát nước thải, thiết kế trên nguyên tắc tự chảy.

- Do nền địa hình là đồi núi bị chia cắt nên phân chia lưu vực thành nhiều lưu vực nhỏ. Hệ thống thoát nước mưa được tiêu thoát theo các lưu vực chính thông qua các trục tiêu là các tụ thủy, khe suối. Mương thu gom nước mưa, đảm bảo nước thoát nhanh về các khe tụ thủy và suối trong khu vực. Phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.

- Kết cấu dùng hệ thống cống thoát nước đi trên vỉ hè và dưới lòng đường. Sử dụng mương hở kết hợp với mương nắp đan kích thước: B300, B400, B600, B800, B1000; Cống tròn BTCT D800; D1000. Bố trí ga thăm, ga thu ven đường và các vị trí giao nhau, đảm bảo khoảng cách 30-40m/ga.

### 10.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

#### a. Thoát nước thải.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước (không tính lượng nước tưới cây, rửa đường và nước chữa cháy). Tổng lưu lượng nước thải của khu vực là:  $1.280,2\text{m}^3/\text{ngđ}$ .

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống thoát nước thải đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của khu dự án (nước thải sinh hoạt, nước thải công cộng,...). Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh trong nhà ở, nhà công cộng được xử lý qua bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào cống thoát nước thải chung.

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải có kích thước D300-D400 và các tuyến rãnh B300 dọc theo các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải của khu quy hoạch thoát về trạm xử lý nước thải nằm ở phía Bắc khu du lịch. Trạm xử lý nước thải được quy hoạch với công suất  $1.300\text{m}^3/\text{ngđ}$ , đảm bảo thu gom, xử lý toàn bộ lượng nước thải phát sinh trong dự án. Trên mạng lưới bố trí các giếng thăm, khoảng cách các giếng là 30-40m. Độ dốc cống rãnh thoát nước lấy bằng độ dốc của đường giao thông và tối thiểu  $1/D$  (D là đường kính ống).

#### b. Vệ sinh môi trường.

- Chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn thải thành các chất hữu cơ và vô cơ trước khi thu gom, vận chuyển đến khu xử lý tập trung đã được xác định theo quy hoạch quản lý CTR của tỉnh. Trên các trục đường cần đặt các thùng rác công cộng có dung tích từ 150-300l với khoảng cách của các thùng rác từ 50m - 80m/1 thùng để dân thuận tiện bỏ rác.

- Toàn bộ khối lượng CTR được thu gom trong phạm vi dự án sẽ được tập kết về điểm trung chuyển CTR ở khu vực phía Bắc (tiếp giáp bãi đỗ xe P1, là vị trí thuận tiện cho việc tập trung CTR của toàn dự án cũng như không gây ảnh hưởng nhiều đến hoạt động giao thông và môi trường sinh thái của khu nghỉ



duỡng). Tại đây, CTR được phân loại và xử lý sơ bộ trước khi được chuyển về điểm xử lý CTR tập trung.

#### 10.7. Thông tin liên lạc.

- Nguồn thông tin liên lạc cấp cho khu vực quy hoạch được dẫn từ trung tâm xã Quân Khê và huyện Hạ Hòa kéo về.

- Xây dựng các tuyến cống bê cấp dẫn đến từng công trình. Tùy theo tính chất sử dụng của từng loại công trình, kích thước các tuyến cống bê được thiết kế với kích thước khác nhau. Tất cả các tuyến cống bê có dung lượng là 2-4 ống PVC  $\Phi 32 \times 3 \text{mm}$ ,  $\Phi 50 \times 3 \text{mm}$  và  $\Phi 110 \times 5 \text{mm}$  được đi trong rãnh kỹ thuật trên hè đường và dưới lòng đường. Khoảng cách các bê cấp trung bình từ 70m đến 120m.

- 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.

### 11. Quy định việc kiểm soát kiến trúc, cảnh quan khu vực quy hoạch.

11.1. Các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm.

- Khoảng lùi: Đảm bảo tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định trong đồ án, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố, khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn so với khoảng lùi đã được xác lập trong đồ án, khoảng lùi công trình đồng nhất, đủ khoảng cách cảm thụ không gian khu du lịch. Đảm bảo không gian công cộng đi bộ và cây xanh cảnh quan hai bên đường. Đảm bảo các chức năng sử dụng đất hai bên đường đã xác lập đối với các tuyến đường chính quan trọng. *(Quy định về khoảng lùi các công trình được xác lập cụ thể trong Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng).*

- Kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm:

+ Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

+ Quy mô đất công trình; mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu; tầng cao công trình tối đa, tối thiểu tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

+ Chiều cao công trình, chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây

dụng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thêm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) bằng nhau.

+ Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

+ Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong đồ án, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.

+ Công ra vào, biển hiệu phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính thống nhất bằng nhau.

11.2. Các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế.

- Hệ thống mặt nước: Tận dụng tối đa diện tích mặt nước tự nhiên. Bố trí các tuyến đường đi bộ và đường khu vực đi ven mặt nước, hệ thống quảng trường...

- Các mảng xanh công cộng: Được trồng kết hợp các thảm cỏ cây xanh và thảm hoa theo dạng trang trí tạo cảnh quan hấp dẫn cho không gian sử dụng.

- Không gian dọc theo các trục đường: Dọc theo những trục đường cần có giải pháp trồng cây xanh bóng mát có thể là cây có tán lớn hoặc tại các vị trí phù hợp, nên tổ chức các điểm nghỉ dọc đường và phủ bóng mát bằng các loại cây leo có hoa.

- Không gian ven hồ điều hòa: Tổ chức cây xanh với nhiều hình thức, nhiều màu sắc, để lấy bóng mát và tạo cảnh. Chú ý tới các yếu tố trang trí khác như: kiến trúc nhỏ, tác phẩm nghệ thuật tạo hình,..., để tạo cảnh quan sinh động, thoải mái.

- Công viên vườn hoa trung tâm được chia thành hai loại khu vực: khu tĩnh và khu động. Tại khu vực tĩnh, cần tổ chức đường đi dạo với những điểm nghỉ được bố trí ghé ngồi xen kẽ cây xanh, tạo cảm giác yên tĩnh, dễ chịu, thoải mái. Đối với khu vực động là các sân chơi, thể thao thể dục, ở đây bố trí các trang thiết bị vui chơi, giải trí phù hợp với các lứa tuổi khác nhau, với các hình dáng và màu sắc khác nhau, tạo không gian sinh động.

- Những tuyến phố đi bộ được kết hợp với các vườn hoa và mặt nước, tạo nơi thư giãn đồng thời tạo không gian kết nối cho các công trình tiện ích khác. Cây xanh trên vỉa hè bao gồm cây xanh, bãi cỏ, vườn hoa, cây trang trí, cây bóng mát. Chúng phải được tổ chức tạo cảnh quan cho đô thị, tạo ra bóng mát, thông thoáng mà không chắn tầm nhìn cho người đi bộ, giao thông và các hoạt động khác trên tuyến phố. Đôi khi trên không gian vỉa hè, vườn hoa xuất hiện mặt nước, dưới dạng đài phun nước, hồ nước... tạo các điểm nhấn cảnh quan đô thị đồng thời tạo vi khí hậu.

- Hệ thống quảng trường cũng là nơi giao lưu của người dân, cần kết hợp không gian quảng trường như một nơi chứa nước và thoát nước khi cần. Vì vậy cần tạo nhiều yếu tố xanh trên bề mặt là những ô cỏ lớn nhằm tạo môi trường thấm thấu nhanh nhất cho đô thị, tránh bê tông hóa làm ảnh hưởng đến thoát nước cho đô thị.

- Khu vực nông nghiệp: Chú trọng tính đa dạng sinh học, gìn giữ thiên nhiên trong các khu vực nông nghiệp đồng thời những khu vực này sẽ trở thành khu vực thoát nước cho đô thị khi gặp mưa lớn. Hình thành mô hình du lịch với các hoạt động mang tính sinh thái... kết hợp với những bữa ăn đậm tính dân gian của khu vực này. Hoặc du khách có thể trực tiếp học cách trồng, tự tay chăm sóc và thu hoạch những luống rau hoa màu cũng như được thưởng thức những loại rau tươi ngon tại đây. Hoặc mô hình trồng rau, hoa tươi trong nhà lưới, nhà kính với công nghệ cao kết hợp tham quan du lịch, chụp ảnh lưu niệm. Những mô hình này sẽ tạo nên sự sống động và tăng tính chân thực, sự thu hút hấp dẫn cho những buổi dã ngoại của khách du lịch. Đồng thời việc áp dụng mô hình này sẽ đem lại môi trường sống bền vững cho người dân sinh sống nơi đây, tăng giá trị kinh tế cho nông nghiệp và bảo đảm môi trường sinh học không bị phá vỡ. Giữ gìn khu vực thuần nông tăng phát triển sản xuất cho khu vực ven đô thị. Tại khu vực nông nghiệp phục vụ du lịch, hình thành các con đường đi bộ, trồng cây xanh và hoa tạo sự hấp dẫn cho du khách cũng như người dân muốn tham quan, thư giãn tại các vùng nông nghiệp này. Xây dựng những điểm nghỉ chân với chòi, hoa với cảnh quan đẹp nhằm mang lại sự thư giãn cho du khách cũng như người nông dân lúc nghỉ trưa.

### 11.3. Các yêu cầu về quản lý xây dựng:

- Kiến trúc công trình dịch vụ công cộng:

+ Kiến trúc hiện đại đơn giản, đường nét mạch lạc phù hợp với yêu cầu hoạt động hấp dẫn của công trình và cảnh quan chung.

+ Màu sắc công trình: Chủ yếu dùng các màu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng...nhằm làm nổi bật công trình tạo ấn tượng thu hút khách. Tuy nhiên cũng không nên lạm dụng mà cần có sự nghiên cứu kết hợp sao cho đạt hiệu quả tốt nhất, tránh gây ảnh hưởng xấu đến các công trình xung quanh.

- Kiến trúc công trình biệt thự nghỉ dưỡng:

+ Sử dụng kiến trúc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa cây cảnh và cây ăn quả. Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu với tầng cao từ 1 đến 3 tầng.

+ Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt...

- Kiến trúc công trình văn hóa, tôn giáo, di tích:

+ Sử dụng kiến trúc truyền thống. Trang trí mặt đứng quan tâm cả bốn mặt, khuyến khích tạo ra các diện mặt đứng đặc biệt mang tính nghệ thuật và thẩm mỹ. Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói với tầng cao từ 1 đến 2 tầng.

+ Màu sắc công trình: Có thể dùng nhiều gam màu khác nhau với tỷ lệ phối kết hợp lý tạo ra màu sắc công trình phong phú nhưng không lộn xộn.

- Kiến trúc cảnh quan cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao:

+ Kiến trúc cảnh quan cây xanh công viên, vườn hoa là một tổ hợp của nhiều thành phần nhỏ như: công trình, kiến trúc nhỏ, vườn hoa, đường dạo, cây xanh, thảm cỏ ..., kết hợp hài hoà thành một tổng thể chung tạo ra môi trường sinh thái phục vụ cho hoạt động văn hoá vui chơi giải trí của cộng đồng. Tuy nhiên từng loại kiến trúc đều có những đặc điểm riêng nên cần có hướng tổ chức và khai thác cho phù hợp.

+ Trong khu du lịch có các hình thức tổ chức cây xanh thảm cỏ như sau:

(-) Tổ chức cây xanh hai bên trục đường: Sử dụng các loại cây có bóng mát hoa đẹp và thường xanh tránh cây có quả, lá rụng nhiều gây ô nhiễm môi trường đường phố. Mỗi đoạn trục phố trồng một số loại cây hoa đặc trưng cho phù hợp với tính chất chức năng hoạt động của từng cụm công trình và sự hài hoà giữa không gian kiến trúc và cây xanh.

(-) Tổ chức cây xanh trong khuôn viên công trình: Sử dụng các loại cây hoa lá đa dạng theo mùa, kết hợp thảm cỏ, vườn hoa để tạo nên sự hài hoà với nội thất công trình và tổng thể không gian trục phố.

(-) Tổ chức cây xanh trong công viên và vườn hoa: Trong công viên sử dụng đa dạng các loại cây cảnh, hoa, bóng mát theo mùa. Trong vườn hoa chủ yếu trồng cây bóng mát cổ thụ kết hợp cây hoa, cây bụi và thảm cỏ.

## 12. Giải pháp bảo vệ môi trường

Việc đánh giá tác động môi trường được tiến hành ngay từ khi triển khai lập quy hoạch đến khi tổ chức thực hiện dự án và đưa công trình vào khai thác sử dụng. Đánh giá tác động môi trường là xác định được tất cả các yếu tố gây ảnh hưởng xấu đến môi trường như: Môi trường không khí, môi trường nước, môi trường đất, môi trường cảnh quan và môi trường kinh tế xã hội...vv. Biện pháp bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường nhằm đạt tới môi trường nhằm đạt tới môi trường sống bền vững. Các biện pháp bảo vệ gồm:

+ Bảo vệ môi trường không khí: Giảm lượng bụi, khí thải, tiếng ồn và dầu mỡ trong khu vực xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật liệu, đất của công trình; Sử dụng xe máy có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

+ Bảo vệ môi trường nước: Đối với những khu vực trong mặt bằng xây dựng bị đọng nước do mưa hoặc có khả năng gây úng ngập cho công trình xung

quanh phải tổ chức làm rãnh thoát nước và không ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực, tách dầu mỡ khỏi bùn đất.

+ Bảo vệ đất: Đảm bảo nước mưa ở trong khu quy hoạch đặc biệt ở các khu vực có hóa chất không chảy ra đất xung quanh làm hỏng đất.

+ Biện pháp xử lý chất thải: Rác thải rắn của khu vực sẽ được thu gom vào các thùng rác và công-ten-nơ kín dung tích 0,4-1,0 m<sup>3</sup>, được thu gom hàng ngày, đảm bảo vệ sinh môi trường chung cho khu vực.

Trong quá trình hoạt động của Khu du lịch nghỉ dưỡng phải đảm bảo thực hiện đúng theo giải pháp thiết kế về thu gom xử lý nước thải, rác thải sinh hoạt đã được xác định trong đồ án quy hoạch. Có biện pháp giám sát, theo dõi thường xuyên chất lượng môi trường với các trọng tâm, trọng điểm hợp lý, cảnh báo kịp thời các diễn biến bất thường hay các nguy cơ ô nhiễm, suy thoái môi trường để có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề về môi trường. Thường xuyên tuyên truyền, xây dựng nội quy, quy chế nhằm nâng cao ý thức của nhân dân trong việc bảo vệ môi trường.

### **13. Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư, phân kỳ đầu tư và nguồn lực thực hiện.**

13.1. Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư: Tổng vốn đầu tư xây dựng khoảng 3.280,39 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khoảng 456,48 tỷ đồng.
- Vốn đầu tư xây dựng công trình kiến trúc khoảng 2.823,91 tỷ đồng.

13.2. Phân kỳ đầu tư: Việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trong khu Di lịch nghỉ dưỡng Ao Giời-Suối Tiên cần có vốn đầu tư tương đối lớn, phải huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau. Do đó, cần phải có sự phân kỳ đầu tư để thực hiện dự án, cụ thể:

- Giai đoạn 1: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung cho khu vực: Giao thông; San nền; Hệ thống mạng lưới hạ tầng kỹ thuật phục vụ đô thị (cấp, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc,...)

- Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng thiết: Khu tưởng niệm Mẫu Âu Cơ, hệ thống cáp treo...

- Giai đoạn 3: Xây dựng các công trình biệt thự nghỉ dưỡng...

13.3. Nguồn lực thực hiện: Vốn tự có của doanh nghiệp và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

**14. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** Ban hành kèm theo Quyết định này.

**Điều 2.** Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư Trường Giang chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Hạ Hoà, UBND xã Quân Khê và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch phân khu được duyệt; chịu trách nhiệm quản lý xây dựng theo đúng quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc và các quy định hiện hành của pháp luật.

**Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.**

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Hạ Hoà, Chủ tịch UBND xã Quân Khê; Giám đốc Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư Trường Giang và thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP;
- CV: VX1, TH3, KT3;
- Lưu: VT, KT2(02b)(Tr-18b)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Hồ Đại Dũng**