

NGHỊ QUYẾT

**Thông qua Đề án quy hoạch phân khu xây dựng khu du lịch sinh thái
nghỉ dưỡng Pắc Ta, huyện Tân Uyên, tỉnh Lai Châu**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU
KHÓA XV, KỲ HỌP THỨ HAI MƯƠI BA**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến
quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng
4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số
44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định một số nội dung chi tiết về
quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 sửa đổi, bổ
sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010
về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số
44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về
quy hoạch xây dựng; số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 quy định về
quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề án quy hoạch xây
dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy
hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

Xét Tờ trình số 3725/TTr-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban
nhân dân tỉnh đề nghị ban hành Nghị quyết thông qua Đề án quy hoạch phân
khu xây dựng khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Pắc Ta, huyện Tân Uyên, tỉnh
Lai Châu; Báo cáo thẩm tra số 456/BC-HĐND ngày 26 tháng 9 năm 2024 của
Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu
Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Đề án quy hoạch phân khu xây dựng khu du lịch sinh
thái nghỉ dưỡng Pắc Ta, huyện Tân Uyên, tỉnh Lai Châu với những nội dung
chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Pắc Ta, huyện Tân Uyên, tỉnh Lai Châu.

2. Địa điểm, phạm vi, quy mô lập quy hoạch

- Địa điểm: Tại xã Pắc Ta, huyện Tân Uyên.

- Phạm vi:

+ Phía Đông Bắc giáp suối Pắc Ta;

+ Phía Tây Bắc giáp đất lâm nghiệp, đất trồng lúa và khu dân cư bản Nà Ún;

+ Phía Nam giáp đất lâm nghiệp bản Nà Ún.

- Quy mô khu vực lập quy hoạch: Diện tích nghiên cứu khoảng 65,20 ha; diện tích quy hoạch 61,16 ha.

3. Mục tiêu, tính chất của đồ án

3.1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Quyết định số 2983/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh về việc Phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Tân Uyên, tỉnh Lai Châu đến năm 2035 tầm nhìn đến năm 2050.

- Tạo ra sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng sinh thái suối nước nóng, sử dụng các giá trị nội tại của thiên nhiên địa phương để phát triển khu du lịch; bảo tồn, phát huy bản sắc văn hóa truyền thống của các dân tộc, gắn với phát triển du lịch. Khai thác tài nguyên tự nhiên từ cảnh quan rừng, núi, đồi chè và suối nước nóng, góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội của huyện phát triển.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo quy chuẩn xây dựng hiện hành. Quy định các chỉ tiêu kỹ thuật cho từng khu đất.

- Làm cơ sở pháp lý để lập quy hoạch chi tiết và thực hiện các thủ tục tiếp theo về đầu tư xây dựng theo quy định.

3.2. Tính chất: Là phân khu chức năng du lịch sinh thái.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho đồ án

- Quy mô (khách du lịch): Khoảng 3.000 người/ngày.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho đồ án tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng số QCVN 01:2021/BXD.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích quy hoạch 61,16 ha, được bố trí thành các lô đất theo chức năng của từng khu vực, cụ thể như sau:

Số TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất khu dịch vụ	1,41	2,31
2	Đất hỗn hợp và dịch vụ	29,13	47,63
3	Đất dịch vụ du lịch	3,93	6,43
4	Đất cơ quan	0,18	0,29
5	Đất tôn giáo tín ngưỡng	1,15	1,88
6	Đất nông nghiệp	1,25	2,04
7	Đất cây xanh cảnh quan	2,24	3,66
8	Đất cây xanh chuyên dụng	4,39	7,18
9	Đất cảnh quan tự nhiên	6,82	11,15
10	Sông, suối, kênh, rạch	2,89	4,73
11	Đất bãi đỗ xe	0,82	1,34
12	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,94	1,54
13	Đất giao thông	6,01	9,83
Tổng		61,16	100,00

5.2. Phân khu chức năng, định hướng không gian kiến trúc cảnh quan

a) Phân khu chức năng

Trên cơ sở hệ thống giao thông, hạ tầng xã hội, tính chất, chức năng của từng khu vực. Khu du lịch được chia thành 05 khu với tổng diện tích khoảng 61,16 ha, cụ thể như sau:

- Khu A: Khu nghỉ dưỡng và lưu trú.
- Khu B: Khu nghỉ dưỡng khoáng nóng và trải nghiệm nông nghiệp.
- Khu C: Khu văn hóa tín ngưỡng.
- Khu D: Khu thương mại dịch vụ du lịch và ẩm thực.
- Khu E: Khu lưu trú du lịch cao cấp.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức trên cơ sở bám sát và tận dụng hệ thống giao thông hiện trạng sẵn có, được bố trí cụ thể như sau:

- Khu A định hướng phát triển xây dựng các công trình lưu trú du lịch và lưu trú cho cán bộ, công nhân viên phục vụ khu du lịch, xen kẽ là các khu cảnh quan kết hợp tham quan đồi chè và bảo tàng chè.

- Khu B là khu vực nghỉ dưỡng và trải nghiệm, tận hưởng nguồn khoáng nóng tự nhiên.

- Khu C định hướng phát triển xây dựng công trình tôn giáo, tín ngưỡng phục vụ du lịch, bố trí ở khu vực núi cao.

- Khu D định hướng phát triển các tuyến phố thương mại du lịch với các hoạt động chợ đêm, ẩm thực, đi bộ và các hoạt động cộng đồng.

- Khu E định hướng xây dựng các biệt thự nghỉ dưỡng quy mô lớn cho khách đến lưu trú nghỉ dưỡng hoặc cho các đoàn khách từ 20 đến 30 người có nhu cầu thuê riêng một căn biệt thự.

6. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

a) Mạng lưới giao thông

- Các tuyến đường giao thông trong khu vực tùy theo địa hình được thiết kế với quy mô bề rộng nền đường từ 7,0m đến 15,5m; Các tuyến đường nội bộ trong các khu vực sẽ được thể hiện trong giai đoạn sau.

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN số 01:2021/BXD.

b) Bãi đỗ xe

Tổng diện tích các bãi đỗ xe nội tập trung khoảng 0,82 ha, bãi đỗ xe ngầm tại Khu A có quy mô khoảng 2,18 ha. Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, nghỉ dưỡng, các khu biệt thự... được bố trí bãi đỗ xe riêng tại từng công trình.

6.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa

a) Quy hoạch san nền

- Nền san của các ô đất mới được thiết kế có độ dốc $\geq 0,004$, thoải về các tuyến đường bao quanh, các tuyến thoát nước của khu vực và nơi dự kiến xây dựng các tuyến cống thoát nước. Cao độ san nền các ô đất xây mới được xác định trên cơ sở cao độ khống chế tim đường xung quanh ô đất. Cao độ tim đường thấp nhất của khu vực $H \geq 565,50\text{m}$ nằm ở phía Tây Bắc khu vực.

- Đối với khu vực nền tiếp giáp giữa khu mới và khu xây dựng cũ, cần có giải pháp khớp nối và kết hợp với việc xây dựng hệ thống thoát nước trong các giai đoạn tiếp theo để hạn chế chênh lệch cao độ nền và tránh gây úng ngập cục bộ cho khu vực.

- Việc thiết kế san nền phải phù hợp với địa hình tự nhiên, hạn chế việc đào đắp nhằm đảm bảo an toàn cho mái dốc và giảm thiểu tác động đến cảnh quan tự nhiên của khu vực. Khu vực san lấp có mái taluy lớn cần có giải pháp ổn

định mái taluy, tránh sạt lở, kết hợp với các giải pháp công trình để bảo vệ nguồn nước mặt và hành lang bảo vệ các tuyến suối thoát nước chính.

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt.

- Nước được thu gom và thoát ra các khe tụ thủy, sông suối hiện trạng của khu vực thông qua các tuyến mương thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến đường của dự án.

- Việc thoát nước mưa thực hiện theo nguyên tắc tự chảy, và hệ thống thoát nước mưa được tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Toàn bộ lượng nước của dự án được thu gom, xử lý và thoát ra xung quanh vào các hồ và rạch. Khu vực nghiên cứu được chia thành 2 lưu vực, cụ thể như sau:

+ Lưu vực 1: Ở phía Tây khu vực lập quy hoạch, diện tích lưu vực khoảng 39,8 ha. Nước mưa chảy vào hệ thống và thoát về các con suối hiện trạng ở giữa khu vực quy hoạch, theo các dòng suối chảy về suối Pắc Ta hiện trạng ở phía Đông khu vực nghiên cứu. Hướng thoát nước chủ đạo từ Tây Bắc về Đông Nam.

+ Lưu vực 2: Ở phía Đông khu vực quy hoạch, diện tích lưu vực khoảng 25,4 ha. Nước mưa chảy vào hệ thống mương nước sau đó thoát về hệ thống suối Pắc Ta hiện trạng ở phía Đông khu vực nghiên cứu. Hướng thoát nước chủ đạo từ Tây sang Đông.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước sinh hoạt

a) Nguồn cấp nước

Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ trạm cấp nước xã Pắc Ta, công suất 1.100m³/ngày đêm đến năm 2025 và 1.900m³/ngày đêm đến năm 2035. Vị trí nguồn cấp nước cách khu vực nghiên cứu khoảng 02km về phía Bắc, nguồn nước thô lấy từ suối Hồ Mít.

b) Mạng lưới cấp nước

Hệ thống các tuyến ống cấp nước được bố trí để phục vụ việc cấp nước cho khu vực trên cơ sở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Bố trí trạm bơm tăng áp dẫn nước từ nguồn đầu nối về bể chứa và chảy tự động theo các đường ống cấp nước tới các đối tượng dùng nước của khu du lịch. Các tuyến ống cấp nước và hệ thống cứu hỏa được bố trí trên các đường quy hoạch xung quanh dự án bảo đảm quy chuẩn hiện hành.

6.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

Bố trí 03 trạm xử lý nước thải phân tán dựa theo địa hình để xử lý nước thải của toàn bộ khu vực lập quy hoạch. Tuyến công thoát nước thải thu gom nước thải sinh hoạt của từng công trình trong khu vực sau khi được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại sẽ được thu gom vào các tuyến cống dẫn về các trạm xử lý nước thải phân tán tại các tiểu khu.

b) Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn

Chất thải rắn được phân loại theo từng đối tượng và được thu gom, tập kết thông qua hệ thống thu gom rác thải, xử lý đảm bảo theo quy định, nhằm hạn chế tác động tiêu cực đến môi trường.

6.5. Quy hoạch cấp điện chiếu sáng

- Nguồn điện cấp cho dự án được sử dụng từ lưới điện quốc gia thông qua hệ thống lưới truyền tải 110kV, Trạm 110(35)22kV Than Uyên - 2x16 mVA.

- Nguồn điện trung thế cấp cho các trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV của khu du lịch được lấy từ lưới điện trung thế 22kV của địa phương.

- Các tuyến cáp ngầm 22kV được bố trí trong hào cáp riêng trên hè đường/lề đường, lưới điện 22kV được đấu nối theo kiểu hình tia, Trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV bán kính phục vụ không quá 500m.

6.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông

- Bố trí các trạm BTS thu/phát sóng vô tuyến với khoảng cách 200÷500m/trạm đạt yêu cầu bán kính với công nghệ mới 5G.

- Các tuyến cáp trung kế được bố trí song song với các tuyến cáp điện, các tủ cáp thuê bao được bố trí kết hợp với các trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV trong các khu đất hạ tầng kỹ thuật, dự kiến bố trí các tủ phối cáp chính có dung lượng từ 120 đến 1800 thuê bao.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng

Nội dung quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

a) Giai đoạn thi công xây dựng

Tuân thủ các quy định của pháp luật và có biện pháp hiệu quả giảm thiểu tác động tiêu cực ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn, môi trường nước, chất thải rắn...

b) Giai đoạn dự án đi vào hoạt động

Ban hành nội quy, quy chế về quản lý, bảo vệ môi trường, có chế tài cụ thể đối với các hành vi vi phạm pháp luật về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

9. Các dự án ưu tiên đầu tư

- Các dự án thuộc nhóm dự án đền bù, giải phóng mặt bằng, cắm mốc theo quy hoạch.

- Các dự án thuộc nhóm dự án bảo vệ cảnh quan thiên nhiên và tài nguyên du lịch.

- Các dự án thuộc nhóm dự án xây dựng các công trình dịch vụ du lịch gắn với phát triển du lịch.

- Các dự án thuộc nhóm dự án xây dựng giao thông và hạ tầng kỹ thuật: đáp ứng triển khai các dự án trên.

10. Sản phẩm quy hoạch

Hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng bảo đảm thực hiện theo quy định tại Điều 27, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

Điều 2. Hội đồng nhân dân tỉnh giao

1. Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân tỉnh Lai Châu khóa XV, kỳ họp thứ hai mươi ba thông qua ngày 30 tháng 9 năm 2024 và có hiệu lực từ ngày thông qua./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQVN tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- Thường trực HĐND, UBND các huyện, thành phố;
- Công báo tỉnh, Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH



Giàng Páo Mỹ