

Số: 287 /TTr-UBND

Tuần Giáo, ngày 11 tháng 12 năm 2020

**TỜ TRÌNH**

Về việc thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng  
khu du lịch nước nóng bản Sáng, xã Quài Cang,  
huyện Tuần Giáo, tỉnh Điện Biên

Kính gửi: Hội đồng nhân dân huyện Tuần Giáo.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

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

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ 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 Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 30/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Tuần Giáo về việc giao danh mục đầu tư công vốn Ngân sách Nhà nước; vốn trái phiếu Chính phủ và vốn ngân sách huyện Tuần Giáo năm 2018;

Căn cứ Quyết định số 242a/QĐ-UBND ngày 30/10/2018 của UBND huyện Tuần Giáo về việc điều chỉnh tên dự án Quy hoạch chi tiết khu du lịch suối khoáng nóng bản Sáng, xã Quài Cang;

Căn cứ Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 04/12/2018 của UBND huyện Tuần Giáo về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch nước nóng bản Sáng, xã Quài Cang, huyện Tuần Giáo, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Văn bản số 459/SXD-KTQH ngày 20/4/2020 của Sở Xây dựng về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch nước nóng bản Sáng, xã Quài Cang, huyện Tuần Giáo, tỉnh Điện Biên;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tuần Giáo.

Để có cơ sở phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch nước nóng bản Sáng, xã Quài Cang, huyện Tuần Giáo, tỉnh Điện Biên. UBND huyện Tuần Giáo kính trình HĐND huyện Tuần Giáo thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch nước nóng bản Sáng, xã Quài Cang, huyện Tuần Giáo với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch nước nóng bản

Sáng, xã Quài Cang, huyện Tuần Giáo, tỉnh Điện Biên.

## 2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch có vị trí tại Bản Sáng, xã Quài Cang, cách trung tâm huyện Tuần Giáo khoảng 2,5km về phía Đông Bắc, ranh giới được xác định:

- Phía Bắc giáp tuyến đường liên bản bản Sáng – bản Cá;
- Phía Nam giáp suối Nậm Hon;
- Phía Đông giáp đồi núi;
- Phía Tây giáp tuyến đường liên bản bản Sáng – bản Công (đang xây dựng).

Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch: 5,5ha.

## 3. Mục tiêu, tính chất khu quy hoạch

### 3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch phát triển du lịch tỉnh Điện Biên, Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Tuần Giáo và các quy hoạch khác liên quan.

- Triển khai thực hiện hiệu quả Nghị quyết 05-NQ/HU ngày 29/7/2016 của Ban Chấp hành Đảng bộ huyện Tuần Giáo về Chương trình hành động của Ban Chấp hành Đảng bộ huyện về phát triển du lịch huyện Tuần Giáo đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 và Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 17/4/2017 của UBND huyện Tuần Giáo ban hành Chương trình phát triển du lịch huyện Tuần Giáo đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

- Khai thác hợp lý nguồn nước khoáng nóng và lợi thế tài nguyên thiên nhiên, cảnh quan khu vực để hình thành khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng kết hợp chăm sóc sức khỏe có bản sắc đặc trưng riêng, gắn kết chặt chẽ với văn hóa bản địa.

- Đưa khu du lịch trở thành sản phẩm du lịch độc đáo, hấp dẫn của huyện Tuần Giáo, một trong những khu du lịch trọng điểm của tỉnh Điện Biên, góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương, xóa đói giảm nghèo, nâng cao đời sống cho người dân.

- Bảo tồn và phát huy giá trị bản sắc văn hóa đồng bào dân tộc thiểu số (Thái, Mông, Khơ Mú, Kháng,...)

- Là cơ sở pháp lý triển khai các dự án đầu tư xây dựng.

### 3.2. Tính chất:

- Là khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, tham quan, vui chơi giải trí kết hợp chữa bệnh, phục hồi sức khỏe bằng nguồn nước khoáng nóng thiên nhiên bản Sáng.

- Là khu gìn giữ, phát huy bản sắc văn hóa dân tộc của địa phương kết hợp

tham quan, trải nghiệm các giá trị văn hóa bản địa.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất

Diện tích quy hoạch khu du lịch nước nóng Bản Sáng là 5,5ha, bao gồm các loại đất dưới bảng sau:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL	1.02	18.55
2	Đất công cộng	NT	0.51	9.27
3	Đất công trình lưu trú, ở hỗn hợp	OHH	1.08	19.64
4	Đất cây xanh chuyên đề	CXCD	0.82	14.91
5	Đất cây xanh cảnh quan	CX	0.49	8.91
6	Đất bê tấm khoáng	BT	0.17	3.09
7	Đất mặt nước khác	MN	0.4	7.27
8	Đất giao thông, lưu không	GT	1.01	18.36
	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>		<b>5.50</b>	<b>100.00</b>

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Mật độ cây xanh (%)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )
1	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL	1,02					
1.1	Đất công trình dịch vụ du lịch lô 1	DL1	0,09	2	30%	0,60	50%	277
1.2	Đất công trình dịch vụ du lịch lô 2	DL2	0,25	1	30%	0,30	30%	761
1.3	Đất công trình dịch vụ du lịch lô 3	DL3	0,28	1	15%	0,15	50%	413
1.4	Đất công trình dịch vụ du lịch lô 4	DL4	0,40	2	30%	0,60	50%	1.195
2	Đất công cộng	NT	0,51					
2.1	Đất công cộng lô 1	CC1	0,26	1	15%	0,15	50%	395
2.2	Đất công cộng lô 2	CC2	0,25	1	15%	0,15	50%	372
3	Đất công trình lưu trú, ở hỗn hợp	OHH	1,08					
3.1	Đất công trình lưu trú, ở hỗn hợp lô 1	OHH1	0,63	2	20%	0,40	60%	1.265
3.2	Đất công trình lưu trú, ở hỗn hợp lô 2	OHH2	0,45	2	15%	0,30	60%	666
4	Đất cây xanh chuyên đề	CXCD	0,82					
4.1	Đất cây xanh	CXCD1	0,40	1	--	--	80%	--

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Mật độ cây xanh (%)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )
	chuyên đề lô 1							
4.2	Đất cây xanh chuyên đề lô 2	CXCD2	0,42	1	--	--	80%	--
5	Đất cây xanh cảnh quan	CX	0,49	--	--	--	--	--
5.1	Đất cây xanh cảnh quan lô 1	CX1	0,09	--	--	--	--	--
5.2	Đất cây xanh cảnh quan lô 2	CX2	0,30	--	--	--	--	--
5.3	Đất cây xanh cảnh quan lô 3	CX3	0,10	--	--	--	--	--
6	Đất bể tắm khoáng	BT	0,17	--	--	--	--	--
6.1	Bể tắm nóng lộ thiên	BT-01	0,05	--	--	--	--	--
6.2	Bể tắm khoáng lạnh	BT-02	0,12	--	--	--	--	--
7	Đất mặt nước khác	MN	0,40	--	--	--	--	--
7.1	Đất mặt nước lô 1	MN1	0,20	--	--	--	--	--
7.2	Đất mặt nước lô 2	MN2	0,20	--	--	--	--	--
8	Đất giao thông, lưu không	GT	1,01	--	--	--	--	--
8.1	Bãi đỗ xe	P	0,28	--	--	--	--	--
8.1.1	Bãi đỗ xe lô 1	P-1	0,18	--	--	--	--	--
8.1.2	Bãi đỗ xe lô 2	P-2	0,10	--	--	--	--	--
8.2	Đường giao thông	GT	0,73	--	--	--	--	--
	Tổng diện tích quy hoạch		5,50					

## 5. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan

5.1. Phân khu chức năng: Toàn khu du lịch gồm 04 khu chức năng chính:

- Khu điều hành đón tiếp và dịch vụ khoáng nóng: Bố trí về Tây Nam khu quy hoạch. Là khu điều hành đón tiếp, đầu mối cung cấp thông tin về lưu trú, ẩm thực đồng thời cung cấp các dịch vụ trực tiếp từ nguồn khoáng nóng. Quy mô 1,8ha. Các hạng mục đầu tư bao gồm: Nhà điều hành, đón tiếp; bể tắm khoáng nóng và bể tắm khoáng lạnh; bể cảnh quan hồ nước; khu nhà dịch vụ chăm sóc sức khỏe; khu dịch vụ trải nghiệm khoáng nóng; quầy bar, giải trí; bãi đỗ xe; công kiểm soát.

- Khu lưu trú và nhà hàng: Bố trí về phía Đông Bắc khu quy hoạch. Là khu cung cấp dịch vụ ẩm thực, lưu trú dưới hình thức nhà hàng kết hợp nhà đa

năng hội thảo, nhà nghỉ sinh thái, nhà nghỉ cộng đồng. Quy mô 2,3ha. Các hạng mục đầu tư gồm: Nhà hàng ẩm thực kết hợp nhà đa năng, hội thảo; khách sạn; nhà nghỉ sinh thái; nhà nghỉ cộng đồng kết hợp khu vườn hoa ban và các loài hoa theo mùa; bãi đỗ xe.

- Khu dịch vụ hỗ trợ và cảnh quan vườn hoa: Bố trí phía Đông Nam khu quy hoạch. Là khu sinh thái và khu phát huy các giá trị văn hóa bản địa của đồng bào Thái, Mông đồng thời cung cấp các dịch vụ ẩm thực, giải trí, mua sắm. Quy mô 1,08ha. Các hạng mục đầu tư gồm: Khu dịch vụ, giải khát; khu mua bán đồ lưu niệm, đồ thủ công truyền thống; khu trồng hoa theo mùa (hoa cánh bướm, cải trắng, tam giác mạch, đỗ quyên, bách nhật thảo,...); khu dịch vụ trang phục, chụp ảnh lưu niệm, vui chơi giải trí công cộng; khu vườn hoa ven suối Nậm Hôn.

- Khu văn hóa lễ hội: Bố trí phía Tây Bắc khu quy hoạch. Là khu tổ chức sự kiện, lễ hội, biểu diễn nghệ thuật mang đậm bản sắc văn hóa của đồng bào dân tộc Thái, Mông. Quy mô 0,32 ha. Các hạng mục đầu tư: Sân khấu tổ chức lễ hội truyền thống, trình diễn nghệ thuật, nhạc cụ, múa dân gian; sân đa năng, tổ chức sự kiện.

## 5.2. Định hướng kiến trúc cảnh quan:

- Khu du lịch mang phong cách truyền thống, cơ sở vật chất tiện nghi hiện đại nhưng vẫn đậm đà bản sắc văn hóa bản địa.

- Khu vực hồ nước nóng và các công trình kiến trúc bên hồ sẽ là điểm nhấn chính của toàn khu, là trung tâm của mô hình hướng tâm. Các điểm nhấn khác theo cao độ địa hình trải dần về hướng Đông đến sát chân núi và kết thúc là những nếp nhà nghỉ theo mô hình kiến trúc đặc trưng của đồng bào dân tộc Thái, Mông, ...

- Chiều cao xây dựng công trình tại khu du lịch phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất của khu vực. Với tính chất đặc thù là khu vực miền núi, địa hình dốc, các công trình xây dựng có chiều cao thấp, từ 1 đến 2 tầng, cụ thể:

\* Khu điều hành đón tiếp và dịch vụ khoáng nóng:

+ Nhà điều hành đón tiếp: Tầng cao xây dựng 2 tầng theo kiến trúc nhà sàn, mật độ xây dựng 30%, mật độ cây xanh 50%.

+ Các công trình dịch vụ khoáng nóng: Tầng cao xây dựng 1 tầng, mật độ xây dựng 15-30%, mật độ cây xanh 30-50%.

- Khu lưu trú và nhà hàng: Tầng cao xây dựng 2 tầng theo kiến trúc nhà sàn, mật độ xây dựng 15-30%, mật độ cây xanh 60%.

- Khu dịch vụ hỗ trợ và cảnh quan vườn hoa: Tầng cao xây dựng 1 tầng, mật độ xây dựng 15%, mật độ cây xanh 60%.

- Khu văn hóa lễ hội: Tầng cao xây dựng 1 tầng, mật độ xây dựng 15%, mật độ cây xanh 50%.

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

### 6.1. Giao thông:

- Giao thông tiếp cận khu du lịch gồm tuyến đường bản Sáng đi bản Cá và tuyến đường bản Sáng đi bản Công với lộ giới 6,5m, lòng đường rộng 6,5m, kết cấu bê tông xi măng.

- Giao thông nội khu: Lộ giới từ 3m - 5,5m, lòng đường rộng từ 3m - 5,5m, kết cấu bê tông xi măng hoặc lát gạch, đá.

- Bãi đỗ xe: Dự kiến xây dựng 02 bãi đỗ xe nằm về phía Tây Bắc khu quy hoạch, tiếp giáp các tuyến đường tiếp cận khu du lịch, diện tích 0,28ha.

### 6.2. San nền và thoát nước mưa:

- San nền: Lựa chọn cao độ san nền lớn nhất +605,5m, thấp nhất +587,5m, độ dốc san nền tối thiểu 0,4% đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy. Hướng dốc san nền từ Đông Bắc xuống Tây Nam.

- Thoát nước mưa: Chia làm 3 lưu vực thoát nước chính. Nước mưa thoát trực tiếp về phía Nam ra suối Nậm Hon thông qua hệ thống rãnh, cống thoát nước mưa B400, B500.

### 6.3. Cấp nước:

- Nước khoáng nóng lấy trực tiếp từ các điểm phun nước nóng, phục vụ nhu cầu tắm khoáng nóng.

- Nước lạnh lấy từ điểm phun nước lạnh và nguồn nước ngầm hiện có tại khu vực, được dẫn về bể chứa để phục vụ nhu cầu tắm khoáng lạnh và trạm xử lý cấp nước sinh hoạt xây mới nằm phía Nam khu vực lập quy hoạch để xử lý Asen, công suất dự kiến 300m<sup>3</sup>/ngày đêm. Sử dụng đường ống cấp nước thô D90, cấp nước phân phối D110 và cấp nước đến các khu dịch vụ bằng đường ống D32 và D50.

### 6.4. Cấp điện:

- Nguồn điện lấy từ đường dây 35kV nằm phía Bắc khu vực quy hoạch.

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp nằm về phía Tây Bắc khu vực quy hoạch, công suất 400 KVA.

- Lưới điện hạ áp dùng cáp đồng có tiết diện Cu/XLPE/DSTA/PVC. Lưới điện chiếu sáng dùng cáp ngầm hạ thế bọc đai thép có đặc tính chống thấm.

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

- Xây dựng các tuyến cống BTCT D300 dọc các tuyến đường để thu gom nước thải sinh hoạt. Nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý xây ngầm tại khu vực đất cây xanh phía Nam khu vực lập quy hoạch với công suất 100 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Giải pháp thay nước tắm: Nước khoáng nóng từ nguồn được bơm trực

tiếp sang bể tắm nước nóng, nước cũ được xả tràn sang bể nước lạnh bên cạnh. Nước tiếp tục được chuyển sang 2 hồ cảnh quan qua cống ngang rồi thải ra môi trường theo đường cống thoát nước mưa không cần qua hệ thống xử lý.

- Chất thải rắn phát sinh được thu gom hàng ngày và đưa về khu tập kết rác tạm thời tại khu đất cây xanh phía Tây Nam khu du lịch, sau đó vận chuyển đến bãi chôn lấp chất thải rắn của xã Quài Cang.

#### 6.6. Thông tin liên lạc:

Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế. Các tuyến cáp đồng và cáp quang sẽ được đi ngầm trong tuyến cống bê để đưa tới đến chân các công trình.

Trên đây là nội dung chính của đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch nước nóng bản Sáng, xã Quài Cang, huyện Tuần Giáo, tỉnh Điện Biên, kính đề nghị HĐND huyện Tuần Giáo xem xét, thông qua./.

#### Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Phòng Kinh tế và hạ tầng;
- Ban quản lý dự án các công trình;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Vũ Văn Đức