

Số: /QĐ-UBND

Sơn La, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chung Thị trấn Quỳnh Nhai, huyện Quỳnh Nhai, tỉnh Sơn La đến năm 2035

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1676/QĐ-TTg ngày 25/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 08/8/2022 của UBND tỉnh về việc cho chủ trương lập đồ án Quy hoạch chung Thị trấn Quỳnh Nhai, huyện Quỳnh Nhai, tỉnh Sơn La đến năm 2035; Quyết định số 1373/QĐ-UBND ngày 27/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập đồ án Quy hoạch chung Thị trấn Quỳnh Nhai, huyện Quỳnh Nhai, tỉnh Sơn La đến năm 2035; Quyết định số 2247/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh một số nội dung Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 08/8/2022 và Quyết định số 1373/QĐ-UBND ngày 28/7/2023;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 165/TTr-SXD ngày 30 tháng 5 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung Thị trấn Quỳnh Nhai, huyện Quỳnh Nhai, tỉnh Sơn La đến năm 2035 với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

1.1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chung gồm toàn bộ địa giới hành chính của xã Mường Giàng, huyện Quỳnh Nhai, có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp xã Pá Ma Pha Khinh, huyện Quỳnh Nhai.
- Phía Đông giáp xã Chiềng Bằng, huyện Quỳnh Nhai.
- Phía Nam giáp xã Phổng Lái, huyện Thuận Châu.
- Phía Tây giáp xã Tỏa Tình, xã Ta Ma, huyện Tuần Giáo, tỉnh Điện Biên.

1.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 6.797,48 ha.
- Quy mô dân số: Dự báo quy hoạch đến năm 2030 khoảng 16.000 người; đến năm 2035 khoảng 20.000 người.

2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050; định hướng quy hoạch xây dựng vùng liên huyện dọc lòng hồ sông Đà trên địa bàn tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Đảm bảo đáp ứng yêu cầu về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính theo Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 và Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Làm cơ sở điều chỉnh địa giới hành chính thị trấn.

- Xây dựng Thị trấn Quỳnh Nhai thành đô thị trung tâm của huyện; là động lực tăng trưởng kinh tế vùng dọc lòng hồ Sông Đà; hoàn thiện, nâng cao các tiêu chí, phân đầu đạt chuẩn đô thị loại V;

- Xây dựng huyện Quỳnh Nhai đạt chuẩn nông thôn mới vào năm 2025; Xây dựng và phát triển du lịch huyện Quỳnh Nhai trở thành khu du lịch cấp tỉnh giai đoạn 2021-2030, nằm trong định hướng phát triển vùng lòng hồ thủy điện Sơn La trở thành Khu du lịch quốc gia;

- Làm cơ sở pháp lý lập các đề án quy hoạch chi tiết, quản lý đô thị, lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong đô thị và xây dựng đề án thành lập thị trấn.

3. Tính chất

- Là trung tâm hành chính - chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và thể dục thể thao của huyện Quỳnh Nhai; là đô thị động lực với hạ tầng kỹ thuật hiện đại theo hướng bền vững và hòa nhập với môi trường, tạo dựng những giá trị cảnh quan đặc trưng cho khu vực.

- Là đầu mối giao thông thủy, bộ quan trọng cửa ngõ phía Tây Bắc của tỉnh, nơi giao cắt giữa quốc lộ 6B và quốc lộ 279, đồng thời tiếp cận cảng Pá Uôn, có vị trí và ý nghĩa chiến lược quan trọng về an ninh quốc phòng.

- Là trung tâm thương mại - dịch vụ và du lịch lòng hồ thủy điện Sơn La, kết nối giao thương kinh tế với các tỉnh lân cận.

- Là động lực thu hút đầu tư phát triển kinh tế của huyện gắn với phát triển mô hình đô thị hiện đại kết hợp thương mại, du lịch, dịch vụ, thể thao, vui chơi, giải trí.

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng

4.1. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích lập quy hoạch là 6.797,48 ha, trong đó:

- Đất dân dụng đến năm 2035 khoảng 497,48 ha (*chiếm 7,32% tổng diện tích quy hoạch*).

- Đất ngoài dân dụng đến năm 2035 khoảng 487,78 ha (*chiếm 7,18% tổng diện tích quy hoạch*).

- Đất đất nông nghiệp và chức năng khác đến năm 2035 khoảng 5.811,91 ha (*chiếm 85,50% tổng diện tích quy hoạch*).

4.2. Phân khu chức năng

Các khu chức năng chính trong khu quy hoạch, gồm:

- Khu trung tâm hành chính - chính trị cấp huyện, thị trấn;
- Khu công trình công cộng;
- Khu công viên, cây xanh, quảng trường, TDTT;
- Khu thương mại, dịch vụ hỗn hợp, du lịch, di tích, tôn giáo;
- Khu cụm công nghiệp;
- Khu Quốc phòng - An ninh;
- Khu ở theo các mô hình phù hợp;
- Khu sản xuất nông lâm nghiệp và chức năng khác.

5. Định hướng phát triển không gian

5.1. Định hướng phát triển không gian tổng thể

Các trục không gian chính: Trục kết nối từ phía Bắc xuống phía Nam đô thị dọc theo đường Quốc lộ 6B và đường tránh QL.6B; Trục kết nối từ phía Đông sang phía Tây đô thị dọc theo đường QL.279 và dọc theo suối Lu.

5.2. Định hướng phân vùng kiểm soát

- Khu vực 1 (*Khu vực đô thị hiện hữu*): Gồm xóm 1, xóm 2, xóm 3, xóm 4, xóm 5, bản Bung Lanh, bản Phiêng Nèn, bản Đán Đanh và bản Hua Chai; khu vực đô thị hoá gồm các bản Mường Giàng, Lóm Khiêu, Kiếu Hát, Phiêng Ban và Pá Uôn.

- Khu vực 2 (*Khu vực đô thị phát triển mở rộng*): Không gian mở rộng đô thị được xác định phát triển về phía Bắc, phía Tây, phía Tây Bắc và phía Tây Nam đô thị.

- Khu vực 3 (*Khu vực sinh thái, nghỉ dưỡng, du lịch, thương mại và dịch vụ*): Khu vực phát triển du lịch lòng hồ được quy hoạch mới tại phía Bắc và Đông Bắc đô thị (*tại các vị trí sườn đồi thoải, ven lòng hồ và các đảo nổi*

trên lòng hồ thủy điện Sơn La); Khu dịch vụ sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp, dịch vụ vui chơi giải trí, khám phá và trải nghiệm được quy hoạch mới tại phía Tây Nam đô thị.

- Khu vực 4 (*Khu vực bảo vệ sinh thái tự nhiên*): Kiểm soát diện tích rừng; Hạn chế hoạt động xây dựng; Khu vực đồi núi, khu vực canh tác nông, lâm nghiệp.

6. Định hướng quy hoạch phát triển các khu chức năng chính

6.1. Các công trình hành chính, cơ quan

- Trung tâm hành chính - chính trị cấp huyện (*Huyện ủy, HĐND - UBND và các cơ quan chuyên môn thuộc UBND huyện*): Quy hoạch chỉnh trang theo hiện trạng.

- Trung tâm hành chính - chính trị thị trấn: Quy hoạch mới tại xóm 5 tiếp giáp trục đường quy hoạch Bn = 19,5m thuộc phía Nam đô thị.

- Các công trình cơ quan Viện Kiểm sát, Toà án, Thi hành án, Kho bạc Nhà nước, Môi trường đô thị, Ngân hàng nông nghiệp, Ngân hàng chính sách, Điện lực, Ban quản lý dự án, Trung tâm dịch vụ nông nghiệp Quỳnh Nhai,... và một số cơ quan khác quy hoạch chỉnh trang theo hiện trạng.

- Trụ sở UBND xã Mường Giàng quy hoạch sang đất cơ quan khác.

6.2. Các công trình văn hóa - thể thao

- Trung tâm văn hóa cấp huyện được quy hoạch chỉnh trang theo hiện trạng.

- Sân thể thao cấp đô thị quy hoạch chỉnh trang mở rộng và bố trí công trình thể thao đa năng (*các hoạt động tập luyện và thi đấu thể thao trong nhà*) tại phía Tây Bắc đô thị thuộc bản Phiêng Nèn.

- Quy hoạch mới Trung tâm sinh hoạt thanh thiếu niên, thư viện tại phía Tây Bắc đô thị thuộc bản Phiêng Nèn.

6.3. Các công trình y tế

- Bệnh viện đa khoa huyện, Trung tâm y tế huyện được quy hoạch chỉnh trang theo hiện trạng.

- Hệ thống trạm y tế thị trấn quy hoạch chỉnh trang theo hiện trạng tại Phiêng Nèn thuộc phía Tây Bắc đô thị. Quy hoạch Trạm y tế xã Mường Giàng chuyển thành Trạm y tế thị trấn.

6.4. Các công trình giáo dục đào tạo

- Hệ thống giáo dục đào tạo của huyện và thị trấn hiện tương đối hoàn chỉnh, trong phương án quy hoạch sẽ thực hiện chỉnh trang, nâng cấp các cơ sở giáo dục sẵn có, đồng thời quy hoạch mới 01 trường học phục vụ nhu cầu phát triển đô thị và nhu cầu giáo dục đào tạo nghề trên địa bàn huyện.

- Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện, Trung tâm giáo dục thường xuyên quy hoạch chỉnh trang theo hiện trạng.

- Trường Dân tộc nội trú huyện, Trường THPT, Trường THCS, Trường Tiểu học quy hoạch chỉnh trang theo hiện trạng.

- Các cơ sở giáo dục đã có quy hoạch chỉnh trang theo hiện trạng.

- Bố trí đất xây dựng trường học và mầm non trên các đơn vị ở phát triển mới, kết hợp cùng hệ thống các trường sẵn có để đáp ứng đủ bán kính phục vụ khoảng 1.000m của hệ thống giáo dục phổ thông.

6.5. Hệ thống chợ

- Chợ cấp đô thị được quy hoạch mới tại xóm 5 tiếp giáp trục đường quy hoạch Bn=19,5m thuộc khu vực phía Nam đô thị.

- Chợ trung tâm huyện được quy hoạch thành chợ đơn vị ở xóm 2. Hệ thống chợ phục vụ đơn vị ở khác được bố trí chỉnh trang theo hiện trạng và quy hoạch mới tại các khu vực phát triển đô thị mới gắn với khu vực bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan trong từng đơn vị ở.

6.6. Các công trình thương mại, dịch vụ hỗn hợp, du lịch, di tích, tôn giáo

- Trung tâm dịch vụ thương mại cấp huyện được quy hoạch giáp trục đường chính. Các cơ sở hỗn hợp dịch vụ thương mại và văn phòng khác được quy hoạch phân tán dọc theo trục đường cấp khu vực, liên khu vực.

- Khu vực phát triển du lịch lòng hồ được quy hoạch mới tại phía Bắc và Đông Bắc thị trấn (*tại các vị trí sườn đồi thoải, ven lòng hồ và các đảo nổi trên lòng hồ thủy điện Sơn La*).

- Khu dịch vụ sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp, dịch vụ vui chơi giải trí, khám phá và trải nghiệm được quy hoạch mới tại phía Tây Nam đô thị.

- Khu dịch vụ du lịch văn hoá tâm linh Đền Linh Sơn Thủy Từ - Nàng Han thực hiện quy hoạch chỉnh trang mở rộng tại phía Đông thị trấn.

6.7. Hệ thống cây xanh, công viên, quảng trường

- Công viên trung tâm huyện được quy hoạch chỉnh trang theo hiện trạng. Một số công viên khác được quy hoạch mới tại phía Tây Bắc đô thị dọc theo QL.279 và hai bên bờ suối Lu.

- Quảng trường trung tâm huyện được quy hoạch giáp Trung tâm hành chính cấp huyện và giáp quốc lộ 6B. Quy hoạch mới 01 quảng trường kết hợp sân lễ hội tại phía Bắc thị trấn phục vụ phát triển du lịch lòng hồ Thủy điện Sơn La.

- Quy hoạch mới lâm viên kết hợp dịch vụ du lịch sinh thái nghỉ dưỡng tại khu đồi bản Phiêng Nèn.

6.8. *Các khu dân cư*: Định hướng quy hoạch khu vực thành 6 đơn vị ở với 14 bản, xóm. Mỗi đơn vị ở có trung tâm công cộng phục vụ các hoạt động hàng ngày, bao gồm: chợ xép, nhà văn hóa, giáo dục đến cấp tiểu học, vườn hoa cây xanh, thể thao,...

6.9. *Khu vực phát triển công nghiệp, cụm công nghiệp*: Định hướng hình thành cụm Công nghiệp Mường Giàng tại khu vực Phiêng Xía giai đoạn đến năm 2030 với quy mô khoảng 32,0 ha (*khu vực phía Tây Nam thị trấn*). Các

hoạt động công nghiệp khác sẽ từng bước định hướng vào cụm công nghiệp Mường Giàng.

6.10. Các công trình quốc phòng - an ninh

- Về quốc phòng: Ban chỉ huy quân sự huyện gắn với trận địa pháo phòng không quy hoạch chỉnh trang theo hiện trạng. Quy hoạch mới Ban chỉ huy quân sự và khu thao trường diễn tập quân sự thị trấn tại bản Phiêng Nèn.

- Về an ninh: Công an huyện được quy hoạch mới tại bản bản Đán Đanh. Vị trí hiện trạng được quy hoạch thành đất Công an phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ cấp huyện. Công an phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ cấp tỉnh quy hoạch mới tại bản Phiêng Nèn. Công an thị trấn và Đội cảnh sát giao thông đường thủy quy hoạch chỉnh trang theo hiện trạng.

6.11. Khu vực phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp

- Đất nông nghiệp, trồng cây lâu năm (có độ dốc dưới 30%, hiện trạng đang trồng cây hàng năm, lâu năm): Trong giai đoạn quy hoạch có thể xem xét chuyển đổi sang các loại cây trồng có năng suất và giá trị cao.

- Đất rừng sản xuất gồm các khu vực đồi núi dốc, chủ yếu thuận lợi cho phát triển sản xuất lâm sản kết hợp phòng hộ.

- Đất rừng phòng hộ chủ yếu được giữ lại trên cơ sở hiện trạng để đảm bảo bảo vệ nguồn nước, nguồn đất,...; được quản lý và bảo tồn theo quy định của luật Lâm nghiệp.

- Đất sông suối, mặt nước chuyên dùng có vai trò quan trọng cần được bảo vệ bao gồm: hồ Huổi Có, hồ Kiếu Hát, suối Lu, suối Phiêng Lanh, suối Phiêng Xía thuộc chi lưu Sông Đà có vai trò thoát nước quan trọng.

7. Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Quốc lộ 6B đoạn trong đô thị: Mặt cắt 2-2 với quy mô $B_n=35,0m$, $B_m=2x7,5m$, $B_h=2x6,0m$, $B_{pk} = 8,0m$; Mặt cắt 3-3 với quy mô $B_n=26,0m$, $B_m=14,0m$, $B_h=2x6,0m$.

- Đường tránh Quốc lộ 6B đoạn trong đô thị: Mặt cắt 9-9 với quy mô $B_n=7,5m$. $B_m=5,5m$, $B_l=2x1,0m$ (phần đất bảo trì + rãnh thoát nước = 2,0 m, $B_{hl}=2x9,0m$).

- Quốc lộ 279 đoạn trong đô thị gồm: Mặt cắt 3-3 với quy mô $B_n=26,0m$, $B_m=2x7,5m$, $B_h=2x4,5m$, $B_{pk} = 2,0m$; Mặt cắt 5-5 với quy mô $B_n=17,5m$, $B_m=11,5m$, $B_h=2x3,0m$. Đoạn ngoài đô thị mặt cắt 9-9 với quy mô $B_n=7,5m$. $B_m=5,5m$, $B_l=2x1,0m$ (phần đất bảo trì + rãnh thoát nước = 2,0 m, $B_{hl}=2x9,0m$).

- Đường tỉnh 119 đoạn trong đô thị: Mặt cắt 9-9 với quy mô $B_n=6,5m$. $B_m=5,5m$ (mặt đường 3,5m+gia cố lề đường 2x1,0m), $B_l = 2x0,5m$, phần đất bảo trì + rãnh thoát nước =2,0 m, $B_{hl}=2x9,0m$.

- Bến xe khách Quỳnh Nhai quy hoạch theo hiện trạng tại phía Đông Nam thị trấn với quy mô 0,75 ha theo tiêu chuẩn bến xe loại III.

b) Giao thông đối nội

- Giao thông chính đô thị: Mặt cắt 1-1 với quy mô $B_n=40,0m$, $B_m=30m$, $B_h=2 \times 5,0m$; Mặt cắt 2-2 với quy mô $B_n=35,0m$, $B_m=2 \times 7,5m$, $B_h=2 \times 6,0m$.

- Đường liên khu vực, đường khu vực được quy hoạch với các quy mô: $B_n=26,0m$, $B_m=14m$, $B_h=2 \times 6,0m$; $B_n=19,5m$, $B_m=11,5m$, $B_h=2 \times 4,0m$ và $B_n=16,5m$, $B_m=10,5m$, $B_h=2 \times 3,0m$.

- Đường phân khu vực được quy hoạch các quy mô: $B_n=15,5m$, $B_m=7,5m$, $B_h=2 \times 4,0m$ và $B_n=13,0m$, $B_m=7,5m$, $B_h=2 \times 4,0m$.

- Hệ thống cầu: Dự kiến nâng cấp và xây dựng mới 06 cầu cứng qua suối Lu.

c) Giao thông đường thủy: Quy hoạch mới 02 bến khách ngang sông Đà dọc theo hướng Đông Bắc thị trấn. Vị trí cụ thể được xác định trong quá trình lập dự án.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ không chế nền $h > 223,1m$ (cao độ vị trí thấp nhất trên tuyến đường QL279 tại vị trí đầu cầu Pá Uôn) được không chế tại các nút giao cắt các tuyến đường, đảm bảo không bị ngập úng và tai biến môi trường.

- Địa hình dốc dần về các lưu vực suối Lu, suối Phiêng Lanh, suối Phiêng Xía. Kè gia cố hai bên bờ suối Lu đoạn chảy qua khu vực thị trấn Quỳnh Nhai để hạn chế ảnh hưởng sạt lở đất hai bên bờ suối.

7.3. Quy hoạch thoát nước mặt

- Chia khu vực thành 02 lưu vực thoát nước chính, lấy đỉnh phân thủy của dãy núi phía Bắc, Tây Bắc và phía Đông Nam khu quy hoạch.

+ Lưu vực 1: Phía Bắc thoát về lòng hồ thủy điện Sơn La, lưu vực suối Lu.

+ Lưu vực 2: Phía Tây Nam, phía Nam thoát về lưu vực suối Phiêng Lanh.

- Các hướng thoát nước mặt chính sẽ hướng về suối Lu và tuyến suối Phiêng Xía - Phiêng Lanh.

+ Thoát nước về lưu vực suối Phiêng Lanh gồm: Khu vực phía Nam xóm 4, xóm 5 và phía Nam bản Phiêng Nèn, Cụm công nghiệp Mường Giàng.

+ Thoát nước về lưu vực suối Lu: Toàn bộ khu vực phía Bắc, Tây Bắc thuộc phạm vi phát triển đô thị.

7.4. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước đến năm 2035 khoảng $6.000m^3$ /ngày đêm.

- Nguồn cấp: Nguồn nước cung cấp cho hệ thống cấp nước thị trấn Quỳnh Nhai được lấy từ trạm xử lý nước sạch Quỳnh Nhai tại phía Tây Bắc đô thị (bản Mường Giàng), nguồn nước được lấy từ hồ Huổi Có - Tho Loóng, đồng thời đề ứng phó với sự cô biến đổi khí hậu theo chiều hướng bất lợi sẽ nghiên cứu bổ

sung nguồn cấp nước từ lòng hồ sông Đà bơm về trạm xử lý nước sạch cấp cho Thị trấn Quỳnh Nhai.

- Mạng lưới đường ống cấp nước sử dụng ống HDPE được thiết kế theo mạng vòng kết hợp một số nhánh cụt có đài điều hoà đầu mạng lưới đảm bảo cung cấp nước liên tục đủ áp lực, đảm bảo đủ lưu lượng đến các hộ tiêu thụ và đảm bảo đủ áp lực trong giờ dùng nước nhiều nhất và có hoả hoạn.

- Hệ thống cấp nước cứu hoả được thiết kế chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt, nước cứu hoả được lấy từ các điểm cứu hoả trên mạng lưới theo hình thức chữa cháy áp lực thấp. Trên các tuyến truyền dẫn bố trí các điểm cứu hoả khoảng cách các điểm 120-150m. Vị trí các trụ cứu hỏa sẽ được thể hiện chi tiết ở các bước quy hoạch tiếp theo.

7.5. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu sử dụng điện đến năm 2035 khoảng 13.059 kVA.

- Nguồn điện: Nguồn điện được cấp từ mạng lưới điện quốc gia trạm 110kv Thuận Châu 110/35/22kV-1x16MVA đi Quỳnh Nhai bằng hệ thống dây dẫn AC70. Để đáp ứng nhu cầu sử dụng điện huyện Quỳnh Nhai đến năm 2030 dự kiến xây dựng mới trạm 110kV Quỳnh Nhai (25MVA) tại bản Mường Giàng và giai đoạn sau năm 2030 định hướng quy hoạch nâng công suất từ 25MVA lên 50MVA đảm bảo nhu cầu cấp cho huyện Quỳnh Nhai.

- Lưới điện phân phối trung áp đảm bảo điều kiện ổn định, thỏa mãn được yêu cầu chuyển đổi điện áp và các tuyến đường dây trung áp được lựa chọn hạn chế cắt qua khu vực dân cư, dịch vụ thương mại, sản xuất kinh doanh.

- Trạm biến áp dùng các máy có công suất thông dụng (180 - 1000 kVA), trạm chuyên dùng của khách hàng theo quy mô phụ tải sẽ được thiết kế thích hợp.

7.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế mới là hệ thống thoát riêng hoàn toàn, đảm bảo khả năng tiêu thoát và vệ sinh.

- Hệ thống thoát nước thải của thị trấn cơ bản thoát theo địa hình tự nhiên. Sử dụng hệ thống cống thoát nước riêng. Nước bẩn sau khi qua bể tự hoại nhà dân thoát ra các tuyến cống dẫn về các trạm xử lý nước thải khu quy hoạch. Vật liệu sử dụng ống nhựa HDPE D200mm đến D400mm. Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn cột B sẽ thoát vào đường cống thoát nước mưa. Định hướng quy hoạch mới 4 trạm xử lý nước thải tập trung cho toàn thị trấn (gồm các trạm có công suất 1000m³/ngày; 1.200m³/ngày; 1.800m³/ngày và 550m³/ngày).

- Xử lý rác thải, chất thải rắn (CTR): Toàn bộ CTR trên địa bàn thị trấn tiếp tục thực hiện thu gom và xử lý chất thải rắn bằng hình thức chôn lấp và đốt tại khu xử lý CTR huyện Quỳnh Nhai đặt tại bản Kiếu Hát (bản Ái cũ), cách trung tâm huyện lỵ khoảng 5,0 km, có diện tích hiện trạng khoảng 1,90 ha công suất 10-15 tấn/ngày đêm. Giai đoạn sau năm 2030 nâng cấp mở rộng quy hoạch khu xử lý lên 7,64ha, công suất 40,8 tấn/ngày đêm.

7.7. *Quy hoạch nghĩa trang*: Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa hiện trạng gần khu dân cư, hạn chế sử dụng tiến tới ngừng hoạt động sau đó chuyển thành các khu cây xanh. Để đảm bảo không gian và môi trường, nghĩa địa chung của thị trấn được quy hoạch xây dựng tại bản bản Đán Đanh với quy mô 16,89 ha, phục vụ nhu cầu mai táng của nhân dân thị trấn.

7.8. *Quy hoạch thông tin, viễn thông*

- Tổng nhu cầu thuê bao viễn thông toàn thị trấn đến năm 2035 khoảng 78.540 thuê bao.

- Bưu chính: Mở rộng phát triển các điểm đại lý bưu điện trên địa bàn thị trấn đảm bảo chỉ tiêu bán kính phục vụ 4,4 km/điểm phục vụ, số dân phục vụ bình quân 5.400 người/điểm phục vụ.

- Viễn thông: Phát triển mạng hạ tầng viễn thông theo hướng công nghệ hiện đại, chú trọng ứng dụng công nghệ, chất lượng, xây dựng mạng theo mô hình mạng thế hệ mới (NGN). Từng bước thực hiện ngầm hoá các tuyến cáp quang. Mạng thông tin di động phát triển mở rộng vùng phủ sóng băng rộng di động, đảm bảo đáp ứng đủ lưu lượng mạng và chuyển đổi công nghệ theo định hướng 4G, 5G hướng đến cung cấp các dịch vụ đa phương tiện trên di động.

- Phát thanh, truyền hình: Phát sóng phát thanh song song cả hai hình thức số và tương tự và chuyển sang phát thanh số vào năm 2030. Duy trì, nâng cấp trạm phát lại truyền dẫn, phát sóng DVB-T2 tại Trung tâm huyện Quỳnh Nhai; nghiên cứu mở rộng vùng phủ từ Trung tâm thị trấn đến các vùng lân cận trên cơ sở đảm bảo hiệu quả vùng phủ, quy định quản lý sử dụng tài sản công.

8. Thiết kế đô thị

- Xác định điểm nhấn chính trong đô thị, vị trí sẽ xây dựng các công trình kiến trúc mang tính biểu tượng của thị trấn Quỳnh Nhai. Công trình kết hợp với không gian mở xung quanh tạo điểm nhấn không gian cảnh quan đô thị.

- Khu vực dọc trục đường đô thị bố trí công viên cây xanh, vườn hoa, đường dạo và các công trình có tính kiến trúc mỹ thuật cao như: Phù điêu, đài phun nước, các điểm dừng chân,... kết hợp với ánh sáng, mặt nước mang tính mỹ thuật cao và hoành tráng và đặc biệt là cải thiện vi khí hậu cho toàn đô thị và có bản sắc riêng cho Thị trấn Quỳnh Nhai.

- Các công trình cầu qua Sông Đà, suối Lu được thi tuyển kiến trúc trước khi đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Kiến trúc năm 2019.

9. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

- Đánh giá hiện trạng môi trường khu vực lập quy hoạch, nhận diện các nguồn ô nhiễm và các tác động dự kiến đến môi trường bao gồm: Tiếng ồn, khói bụi, ô nhiễm nguồn nước, thảm thực vật,...trong quá trình xây dựng và phát triển đô thị.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch hạn chế tác động môi trường:

+ Quy hoạch sử dụng đất: Phát triển đô thị mới về phía Tây Bắc và phía

Tây Nam đô thị theo dọc suối Lu, suối Phiêng Xía, suối Phiêng Lanh được định hướng tăng cường thêm cây xanh công viên nhằm cải tạo môi trường vi khí hậu.

+ Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: San nền nâng cao cốt cho các khu vực có nguy cơ ngập lụt và xây dựng hệ thống thoát nước mưa nhằm tránh ngập úng cho khu vực nghiên cứu. Xây dựng hệ thống giao thông với các khu vực, phân khu vực đáp ứng nhu cầu giao thông, vừa góp phần giảm ô nhiễm trong khu vực trung tâm về không khí và tiếng ồn; Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn và có trạm xử lý nước thải cuối dòng nhằm hạn chế tối đa ô nhiễm môi trường nước và đất; Thu gom rác thải nhằm hạn chế tối đa ô nhiễm môi trường.

10. Đề xuất danh mục các dự án ưu tiên đầu tư

10.1. Đề xuất danh mục các dự án ưu tiên đầu tư đến năm 2030

- Dự án cải tạo, nâng cấp tuyến đường quốc lộ 6B, quốc lộ QL279 (hoàn thiện hệ thống thoát nước, chiếu sáng đô thị, hè phố) đoạn chạy qua phạm vi phát triển đô thị Quỳnh Nhai.

- Dự án cải tạo, nâng cấp tuyến đường tỉnh ĐT.119 đoạn chạy qua thị trấn.

- Các dự án giao thông đường khu vực, đường phân khu vực theo quy hoạch (ưu tiên tuyến đường khu vực đoạn chạy qua kết nối cụm công nghiệp Mường Giàng tại).

- Dự án kè gia cố nấn chỉnh suối Lu, Phiêng Xía tại các khu vực phát triển đô thị.

- Dự án cải tạo, xây dựng mới các tuyến cấp điện cho nhu cầu phát triển.

- Dự án nâng cấp Nhà máy nước Quỳnh Nhai, tuyến ống dịch vụ cho các khu vực phát triển đô thị mới.

- Dự án thu gom xử lý nước thải giai đoạn 1 công suất khoảng 3.000 m³/ngđ.

- Dự án đầu tư xây dựng các cơ quan (Trụ sở UBND Thị trấn Quỳnh Nhai, Trung tâm sinh hoạt thanh thiếu niên, Công an huyện, công an phòng cháy,...).

- Dự án hạ tầng Cụm công nghiệp Mường Giàng giai đoạn 1 khoảng 20,0 ha.

- Dự án hạ tầng khu, điểm du lịch Mường Giàng, khu du lịch lòng hồ tại phía Đông Bắc thị trấn và dự án dịch vụ sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp, dịch vụ vui chơi giải trí, thể thao tại Phiêng Nèn, Bung Lanh.

- Tập trung phát triển khu vực đô thị mới tại phía Bắc, Tây Bắc và Tây Nam đô thị gồm: Lấp đầy đất xây tại các khu vực đã có hạ tầng kỹ thuật tại khu tái định cư Phiêng Nèn, khu phát triển mới dọc suối Lu thuộc bản Hua Chai và khu vực phía Nam khu vực cụm công nghiệp Mường Giàng nhằm tạo lập các cơ sở hạ tầng tổng thể cho các khu vực phát triển mới của thị trấn Quỳnh Nhai.

10.2. Đề xuất danh mục các dự án đầu tư giai đoạn 2031-2035

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện các khu chức năng đã hoạch định trong giai

đoạn 1. Triển khai các khu đô thị mới tại phía Tây Bắc, Tây Nam đô thị gồm bản Mường Giàng, Đán Đanh và khu vực cụm công nghiệp Mường Giàng giai đoạn 2.

- Khuyến khích và thu hút đầu tư vào các trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch của huyện.

- Xây dựng các khu chức năng như quảng trường, khu công viên vườn hoa, các khu dịch vụ công cộng, cơ quan...

- Đầu tư nâng cấp mở rộng các cơ sở trường học hiện có, xây dựng thêm trường học tại các khu đô thị mới để đáp ứng nhu cầu phát triển.

- Thu hút đầu tư sản xuất kinh doanh tại cụm công nghiệp Mường Giàng.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, cấp điện cấp nước, thoát nước thải vệ sinh môi trường,...theo định hướng quy hoạch đến năm 2035.

10.3. Kinh phí, nguồn vốn đầu tư xây dựng

- Tổng kinh phí đầu tư xây dựng toàn đô thị theo quy hoạch, bao gồm cả xây dựng công trình, dự kiến khoảng 3.864,0 tỷ đồng. Trong đó nhu cầu vốn đầu tư cho giai đoạn đầu đến năm 2030 khoảng 2.245,0 tỷ đồng, nhu cầu vốn đầu tư xây dựng giai đoạn 2031 - 2035 khoảng 1.619,0 tỷ đồng.

- Đề xuất nguồn vốn thực hiện: Nguồn vốn ngân sách nhà nước, vốn xã hội hoá và các nguồn vốn hợp pháp khác.

11. Quy định quản lý quy hoạch: Theo phụ lục đính kèm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

- Chịu trách nhiệm về kết quả, quy trình thẩm định, tính chuẩn xác của các thông tin số liệu trình phê duyệt quy hoạch theo quy định;

- Hướng dẫn, đôn đốc UBND huyện Quỳnh Nhai trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, quản lý kiến trúc đô thị và các nội dung khác có liên quan theo quy định.

2. UBND huyện Quỳnh Nhai (cơ quan lập quy hoạch)

- Tổ chức rà soát đồ án quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng, đánh giá sự phù hợp với quy hoạch cấp trên để quyết định tiếp tục thực hiện, điều chỉnh hoặc hủy bỏ theo thẩm quyền làm cơ sở quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư xây dựng đồng bộ, thống nhất đảm bảo nguyên tắc kế thừa, tránh lãng phí nguồn lực lập quy hoạch.

- Chịu trách nhiệm về nội dung, số liệu hồ sơ quy hoạch; Hoàn thiện, chuyển giao hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan quản lý theo quy định; Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch GIS trên trang điện tử của tỉnh; Tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và triển khai cắm mốc giới quy hoạch theo quy định;

- Tổ chức lập kế hoạch thực hiện quy hoạch trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định; Thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đô thị, quản lý trật tự xây dựng theo phân cấp, phân quyền và các quy định pháp luật hiện hành.

3. Các Sở, ban, ngành theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm phối hợp, tổ chức thực hiện quy hoạch được duyệt theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và đầu tư, Tài chính, Nội vụ, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Công thương, Lao động - Thương binh và Xã hội, Thông tin và Truyền thông, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Quỳnh Nhai; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (t/h);
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KT (Toàn).

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

Lê Hồng Minh

PHỤ LỤC

Quy định quản lý Quy hoạch chung Thị trấn Quỳnh Nhai, huyện Quỳnh Nhai, tỉnh Sơn La đến năm 2035

1. Quy định quản lý cấu trúc phát triển không gian đô thị

- Trục không gian chính: Được xác định là các trục đường Quốc lộ 6B, đường liên khu vực khu vực kết nối từ phía Bắc xuống phía Nam thị trấn (*trục dọc*), trục đường QL279 kết nối từ phía Đông sang phía Tây (*trục ngang*), trục cảnh quan (*đường Bn=15,5 – 26,0m*) dọc theo suối Lu tại phía Tây Bắc.

- Không gian mở rộng đô thị được xác định phát triển về phía Tây Bắc và phía Tây Nam đô thị theo dọc suối Lu, suối Phiêng Xía, suối Phiêng Lanh.

- Khai thác cảnh quan, địa hình 2 bên bờ suối Lu định hướng trở thành khu cây xanh cảnh quan đô thị kết nối dự án từ Đông sang Tây; Phát triển tuyến đường giao thông chạy theo chiều dài suối Lu với mặt cắt Bn= 15,5m – 26,0m, mang lại giá trị cho thị trấn và là tuyến đường phát triển thương mại, dịch vụ tiềm năng lớn.

2. Quy định quản lý kiểm soát phát triển không gian kiến trúc cảnh quan

- Vùng cảnh quan đồi núi tự nhiên là khu vực hạn chế hoạt động xây dựng, chủ yếu là phát triển các cây trồng bản địa, có giá trị kinh tế.

- Vùng cảnh quan dân cư đô thị hiện hữu nằm tập trung chủ yếu tại thị trấn hiện nay được bảo vệ, hạn chế tác động can thiệp. Khu vực này sẽ được đưa ra các quy định về kiểm soát chiều cao, khoảng lùi và hình thái kiến trúc nhằm tạo bộ mặt đô thị khang trang, văn minh.

- Vùng cảnh quan làng bản và đồng ruộng: Không gian chủ yếu bảo tồn các giá trị bản sắc làng bản truyền thống và không gian nông nghiệp đặc trưng.

- Vùng cảnh quan đô thị: Không gian chủ yếu là nhân tạo, mang tới các giá trị mới, thời đại tiêu biểu cho sự phát triển của thị trấn Quỳnh Nhai và huyện Quỳnh Nhai.

3. Quy định hành lang an toàn, đấu nối đối với công trình ngầm

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm: Dọc theo các trục đường giao thông bố trí hệ thống kỹ thuật bao gồm hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc và hệ thống thoát nước bản, đường ống cấp nước. Dưới các tuyến đường bố trí các tuyến cáp ngầm, cáp treo điện trung thế 35(22)kV và đường dây 35(22)kV đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định.

- Yêu cầu đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm: Đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ theo hệ thống (tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm). Không gian ngầm công cộng phải được kết nối với không gian công cộng nổi, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý.

4. Quy định khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường

- Tuân thủ các khu vực cần bảo vệ và hạn chế phát triển. Đảm bảo tuân thủ mật độ xây dựng quy định tại các khu đô thị.

- Các diện tích công viên, cây xanh dân dụng, cây xanh cách ly và mặt nước có trong quy hoạch là bắt buộc, và khuyến khích phát triển thêm nữa trong các dự án thành phần.

- Kiểm soát, ngăn chặn kịp thời các dự án thay đổi địa hình tự nhiên không tuân thủ quy hoạch, lấn chiếm đất đai, sử dụng đất sai mục đích, có nguy cơ gây ảnh hưởng xấu đến các khu vực xung quanh.

- Kiểm soát chất lượng nước thải, chất thải rắn và khí thải theo đúng tiêu chuẩn quy định tại đồ án quy hoạch, đặc biệt là tại các cơ sở công nghiệp, y tế và trạm xử lý nước thải tập trung.

5. Quy định khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị

- Tiếp tục hoàn thiện, bổ sung đầy đủ hệ thống công trình hạ tầng văn hóa tại các khu dân cư nhằm đáp ứng các nhu cầu hoạt động văn hoá của nhân dân địa phương.

- Giữ gìn và phát huy các giá trị văn hóa truyền thống, bản sắc địa phương; khai thác và bảo vệ các công trình di tích, văn hóa tín ngưỡng. Bảo tồn và phát huy di tích lịch sử văn hóa, các hình thức văn hóa phi vật thể.

- Các khu vực xây dựng phát triển đô thị mới phải phù hợp với điều kiện tự nhiên của khu vực và tôn trọng cảnh quan, môi trường.

6. Quy định về mật độ và tầng cao xây dựng

6.1. Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng thị trấn Quỳnh Nhai được quy định cụ thể như sau:

- Các khu vực cho phép phát triển với mật độ xây dựng cao (mật độ xây dựng gộp khoảng 50% - ≤ 60%) bao gồm:

+ Khu vực lõi của trung tâm hành chính - chính trị huyện Quỳnh Nhai;

+ Các khu dân cư hiện hữu dọc QL.6B, dọc QL.279 và tuyến đường tránh đô thị.

- Các khu vực cho phép phát triển với mật độ xây dựng trung bình (mật độ xây dựng gộp khoảng ≥ 40% - ≤ 60%) bao gồm:

+ Phần phát triển mở rộng về phía Tây Bắc (Đán Đanh, Hua Chai, Mường Giàng dọc theo hai bên sông Lu), phía Tây và Tây Nam thị trấn (Phiêng Nèn, cụm công nghiệp Mường Giàng);

- Các khu vực cho phép phát triển với mật độ xây dựng trung bình thấp (mật độ xây dựng gộp khoảng ≥ 25% - ≤ 50%) bao gồm: Các bản ở xã trung tâm đô thị (Lóm Khiêu, Phiêng Ban, Kiếu Hát và Pá Uôn).

- Các khu vực kiểm soát phát triển với mật độ xây dựng thấp (mật độ xây dựng gộp khoảng $< 25\%$) bao gồm:

+ Các khu vực phát triển du lịch: ở phía Đông Bắc thị trấn gắn với lòng hồ thủy điện Sơn La và khu vực phía Tây Nam đô thị;

+ Khu vực nhà ở nông thôn phân bố rải rác trong các không gian nông nghiệp.

- Các khu vực kiểm soát phát triển với mật độ xây dựng cực thấp (mật độ xây dựng gộp $\leq 5\%$) bao gồm:

+ Các không gian cây xanh đô thị (công viên, lâm viên, vườn hoa, quảng trường...);

+ Các hành lang xanh dọc theo các dòng suối, không gian xanh đệm ven chân đồi, không gian cây xanh cách ly, đất nông nghiệp đô thị.

6.2. Tầng cao xây dựng

Thị trấn Quỳnh Nhai là một đô thị miền núi được thiên nhiên ban tặng với cảnh quan đồi núi, sông nước hùng vĩ và được ví như “Vịnh Hạ Long” thu nhỏ của vùng Tây Bắc. Việc phát triển không gian đô thị trên cơ sở tôn trọng hình thái đô thị hiện hữu và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên. Hơn nữa, mô hình nhà ở thấp tầng cũng phù hợp với thị hiếu và nhu cầu của đa số người dân địa phương. Do vậy, tiếp tục duy trì tầng cao xây dựng như hiện nay (*nhà ở riêng lẻ tối đa 5 tầng, công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, khách sạn, công trình hỗn hợp, công trình khác, ... có chiều cao tối đa 7 tầng hoặc khoảng cách từ nền tầng 1 đến đỉnh cao nhất của công trình là 30m*). Ngoài ra, chiều cao công trình sẽ phụ thuộc vào chiều rộng đường để đảm bảo chất lượng không gian cảnh quan tuyến phố. Với tuyến phố rộng thì cho phép công trình cao hơn trong khi tại các tuyến phố nhỏ thì chiều cao công trình phải thấp xuống.

Để đảm bảo đô thị hài hòa, ăn nhập với cảnh quan thiên nhiên, nông nghiệp thì các khu vực tiếp giáp với với không gian cảnh quan tự nhiên hoặc nằm trong không gian nông nghiệp cần được không chế tầng cao xây dựng thấp. Với một số khu vực đặc biệt như cửa ngõ đô thị hay tại các khu vực giao cắt giữa các tuyến đường chính, cần có yếu tố điểm nhấn kiến trúc để tạo sự đột biến trong cảnh quan đô thị thì bố trí các công trình cao tầng.

Căn cứ vào địa hình tự nhiên, hiện trạng cấu trúc đô thị và hạ tầng hiện hữu, định hướng tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan, đề xuất tầng cao xây dựng cụ thể cho từng khu vực như sau:

- Các khu vực khuyến khích xây dựng công trình có tầng cao từ 3 - 5 tầng bao gồm:

+ Dọc các tuyến giao thông chính như: Tuyến đường chính đô thị, tuyến đường Quốc lộ 6B, Quốc lộ 279 và tuyến đường tránh đô thị.

+ Các khu dân cư hiện hữu và dân cư phát triển dọc các tuyến đường lớn.

- Các khu vực kiểm soát chiều cao xây dựng từ ≤ 3 tầng bao gồm:

+ Các khu vực mở rộng đô thị phía Tây Bắc và Tây Nam đô thị;

+ Khu vực nhà ở nông thôn phân bố rải rác trong các không gian nông nghiệp: khuyến khích duy trì mô hình nhà vườn, nhà sàn.

- Các khu vực chỉ cho phép chiều cao xây dựng không quá 01 tầng, gồm:

+ Các không gian cây xanh đô thị (công viên, lâm viên, vườn hoa, quảng trường...);

+ Các hành lang xanh dọc theo các dòng suối, không gian xanh đệm ven chân đồi, không gian cây xanh cách ly, đất nông nghiệp đô thị.

- Các khu vực khuyến khích xây dựng công trình điểm nhấn có tầng cao \leq 7 tầng.

+ Khu vực phía Đông Bắc phát triển các điểm du lịch bền vững gắn với thiên nhiên đồi núi, sông nước xây dựng các công trình dịch vụ khách sạn, công trình hỗn hợp tối đa 7 tầng tạo điểm nhấn cho các điểm du lịch.

+ Khu vực cửa ngõ của đô thị (phía Đông Nam, Tây Bắc, Đông Bắc).

+ Các khu đất hỗn hợp tại khu vực phát triển mở rộng đô thị.

(Chi tiết có quy định quản lý quy hoạch kèm theo)
