

Số: /QĐ-UBND

Sơn La, ngày tháng 6 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chung Thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, 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 1550/QĐ-UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện dọc Quốc lộ 6 trên địa bàn tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 2218/QĐ-UBND ngày 27/10/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập đồ án Quy hoạch chung Thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2035;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 160/TTr-SXD ngày 27 tháng 5 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung Thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, 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 trực tiếp được xác định gồm toàn bộ thị trấn Yên Châu, xã Viêng Lán và 06/12 bản của xã Sập Vạt (bản Bất Đông, bản Khóng,

bản Nà Khái, bản Hin Nam, bản Nghè, và một phần bản Mệt Sai). Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp xã Chiềng Păn, xã Sấp Vạt;
- Phía Nam giáp xã Chiềng Păn, Chiềng Khoi;
- Phía Đông giáp xã Sấp Vạt (*xã Sấp Vạt còn lại sau điều chỉnh cắt một phần cho việc mở rộng thị trấn Yên Châu*);
- Phía Tây giáp xã Chiềng Păn

1.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 1.575,0 ha.
- Quy mô dân số: Dự báo đến năm 2030 khoảng 13.200 người; đến năm 2035 khoảng 15.600 người.

2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện dọc Quốc Lộ 6 trên địa bàn tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; định hướng phát triển kinh tế - xã hội huyện Yên Châu.

- Đảm bảo đáp ứng yêu cầu về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính tại 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 Yên Châu theo tiêu chuẩn hoàn thiện tiêu chí đô thị loại V, làm cơ sở để lập đề án quy hoạch chi tiết, dự án, định hướng phát triển không gian kiến trúc đô thị, quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo quy định và làm cơ sở quan trọng để thực hiện việc nâng cấp đô thị trong tương lai.

- Khai thác, sử dụng có hiệu quả đất đai và hệ thống cơ sở hạ tầng đã có. Tận dụng các lợi thế sẵn có về giao thông, cảnh quan và quỹ đất xây dựng. Cải tạo nâng cấp, chỉnh trang đô thị đáp ứng các yêu cầu về đất ở, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan môi trường, đảm bảo phát triển bền vững.

- Rà soát toàn bộ quy hoạch, cập nhật các khu vực đã được điều chỉnh cục bộ, khớp nối đồng bộ với đề án quy hoạch mới, điều chỉnh, bổ sung các khu chức năng và tổ chức cơ cấu quy hoạch hợp lý để xây dựng các công trình phù hợp với nhu cầu trước mắt và lâu dài, đảm bảo tiết kiệm chi phí.

- Tạo cơ sở để huy động các nguồn lực xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội, là cơ sở pháp lý cho việc quản lý và đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch.

3. Tính chất

- Là trung tâm hành chính - chính trị - kinh tế - văn hóa của huyện, có vị trí quan trọng về an ninh, quốc phòng.

- Là trung tâm hỗ trợ phát triển kinh tế - xã hội các xã trong huyện; trung

tâm chuyên giao công nghệ, công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao, sản xuất, chế biến sản phẩm nông nghiệp của huyện.

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

4.1. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích lập quy hoạch 1.575,0 ha, trong đó:

- Đất dân dụng đến năm 2030 khoảng 221,58 ha, đến năm 2035 khoảng 341,76 ha.

- Đất ngoài dân dụng đến năm 2030 khoảng 160,36 ha, đến năm 2035 khoảng 214,93 ha.

- Đất đất nông nghiệp và chức năng khác đến năm 2030 khoảng 1.193,06 ha, đến năm 2035 khoảng 1.108,31 ha.

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 trung tâm Văn hoá - TDTT;
- Khu trung tâm y tế, giáo dục;
- Khu trung tâm dịch vụ thương mại, dịch vụ hỗn hợp, di tích, tôn giáo;
- Khu cụm công nghiệp, khu công nghiệp;
- Khu công viên, vườn hoa, cây xanh cảnh quan - thể dục thể thao;
- 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

- Các trục không gian chính gồm: Trục đường Quốc lộ 6 đoạn chạy qua thị trấn; trục đường tỉnh ĐT.103B kết nối từ QL.6 đi Phiêng Khoài; trục cảnh quan dọc theo suối Vạt.

- Không gian mở rộng đô thị được xác định phát triển về phía Tây Nam, phía Nam và phía Đông Bắc thị trấn theo dọc suối Vạt. Khai thác cảnh quan, địa hình 02 bên bờ suối Vạt, định hướng trở thành khu cây xanh cảnh quan đô thị; phát triển tuyến đường giao thông chạy theo chiều dài suối Vạt, phát triển khu thương mại, công viên hồ cảnh quan, công nghiệp,...

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

6.1. Khu 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 mở rộng sang đất Toà án, đất trụ sở Công an huyện, đất dân cư Tiểu khu 3.

- Trung tâm hành chính - chính trị thị trấn Yên Châu: Quy hoạch mới chuyển về khu trung tâm hành chính xã Viêng Lán, bố trí các chức năng gồm trụ sở UBND thị trấn, Nhà văn hoá thị trấn, trụ sở Ban chỉ huy quân sự thị trấn.

- Các công trình cơ quan Viện Kiểm sát nhân dân, Toà án nhân dân, Chi cục Thi hành án dân sự huyện,... quy hoạch mới về khu vực bản Nghè.

- Các công trình cơ quan Kho bạc Nhà nước, Chi nhánh Công ty cổ phần môi trường và dịch vụ đô thị, Ngân hàng chính sách xã hội,... quy hoạch mới về khu vực bản Mường Vạt và Tiểu khu 6.

- Các công trình khác cơ bản quy hoạch chỉnh trang theo hiện trạng.

6.2. Khu văn hóa, thể thao

- Khu trung tâm văn hóa huyện được quy hoạch mới tại bản Mường Vạt cạnh công viên, hồ cảnh quan, sân thể thao cấp đô thị.

- Quy hoạch mới 01 sân thể thao cấp đô thị tại bản Mường Vạt thuộc phía Tây thị trấn Yên Châu.

- Cung văn hoá thiếu nhi, thư viện cấp đô thị tại bản Bắc Đông, gắn với công viên hồ cảnh quan thuộc khu trung tâm thị trấn Yên Châu.

6.3. Khu y tế

- Bệnh viện đa khoa hiện thực hiện chỉnh trang theo hiện trạng tại Tiểu khu 5 phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh cho nhân dân trên địa bàn huyện.

- Trung tâm y tế huyện quy hoạch mới về khu vực bản Nghè, Đông Bắc thị trấn Yên Châu.

- Trạm y tế thị trấn quy hoạch chỉnh trang theo hiện trạng tại Tiểu khu 4.

6.4. Khu giáo dục đào tạo

- Hệ thống giáo dục đào tạo của huyện và thị trấn hiện nay 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 các trường học phục vụ nhu cầu phát triển đô thị và nhu cầu giáo dục đào tạo nghề trên địa bàn huyện.

- Quy hoạch chỉnh trang Trung tâm chính trị huyện Yên Châu tại vị trí hiện trạng thuộc Tiểu khu 4.

- Quy hoạch mới Trung tâm giáo dục thường xuyên tại vị trí trường dạy nghề cũ thuộc phía Đông thị trấn Yên Châu.

- Quy hoạch chỉnh trang theo hiện trạng trường THPT Yên Châu; chỉnh trang và quy hoạch mở rộng trường phổ thông DTNT THCS và THPT huyện Yên Châu mở rộng sang đất sân vận động cũ.

- Các trường THCS thị trấn, Tiểu học thị trấn hiện trạng định hướng quy hoạch chỉnh trang mở rộng sang đất trường mầm non Thủy tiên và đất dân cư.

- Các cơ sở giáo dục đã có khác: Trường mầm non Thủy Tiên quy hoạch xây dựng mới tại vị trí sân vận động cũ thuộc Tiểu khu 3 và bản Mường Vạt.

- 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 thị trấn được quy hoạch mới tại Tiểu khu 1 phía sau chợ cũ, thuộc trung tâm thị trấn Yên Châu.

- Hệ thống chợ phục vụ đơn vị ở, chủ yếu là chợ thực phẩm phục vụ nhu cầu hàng ngày được bố trí gắn với khu vực bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan trong từng đơn vị ở.

6.6. Khu thương mại, dịch vụ hỗn hợp, di tích, tôn giáo

- Trung tâm dịch vụ thương mại cấp huyện được bố trí dọc trục đường QL.6 và trục đường khu vực (*đường bờ phải suối Vạt theo hướng nhìn về thượng lưu suối Vạt*).

- Các cơ sở hỗn hợp dịch vụ thương mại và văn phòng khác sẽ được quy hoạch phân tán dọc theo trục đường đô thị quy hoạch có Bn = 25,0m và tại các nút giao thông, được xác định là điểm nhấn kiến trúc đô thị.

- Các cơ sở sản xuất hiện gây ô nhiễm trong đô thị cần chuyển đổi chức năng sang các hoạt động dịch vụ thương mại và văn phòng làm việc.

- Các cửa hàng xăng dầu hiện trạng cơ bản giữ nguyên trừ các cửa hàng xăng dầu không đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định (*cửa hàng xăng dầu tiểu khu 1 quy hoạch thành đất ở đô thị*). Các điểm cây xăng mới được quy hoạch đảm bảo về khoảng cách, không bố trí lân cận các điểm tập trung đông dân cư.

- Khu di tích lịch sử Cầu Sắt Yên Châu, Di tích lịch sử Bác Hồ nói chuyện với nhân dân các dân tộc huyện Yên Châu quy hoạch chỉnh trang theo hiện trạng.

- Khu tôn giáo, tín ngưỡng được quy hoạch mới tại phía Tây Bắc thị trấn thuộc bản Nà Và phục vụ nhu cầu văn hoá tôn giáo, tín ngưỡng trên địa bàn huyện.

6.7. Hệ thống cây xanh, công viên

- Công viên cây xanh gắn với hồ cảnh quan trung tâm quy hoạch mới tại bản Mường Vạt, bản Huổi Qua và bản Bết Đông (*thuộc phía Tây Nam thị trấn và trung tâm thị trấn*) dọc theo trục đường quy hoạch dọc suối Vạt.

- Các khu vườn hoa, cây xanh quy mô nhỏ bố trí lân cận các khu chức năng, khu ở nhằm tạo ra không gian sinh hoạt cộng đồng và khuôn viên xanh cho đô thị.

6.8. Các khu dân cư

Các khu dân cư được quy hoạch đến cấp đơn vị ở. 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 cây xanh, thể thao,... Bán kính phục vụ các trung tâm công cộng đơn vị ở có khoảng cách tối ưu từ 500 - 1.000m.

6.9. Khu vực phát triển công nghiệp

- Hình thành Cụm công nghiệp Sặt Vạt với quy mô khoảng 15,0 ha đến năm 2030. Giai đoạn sau năm 2030 và định hướng đến năm 2050 dự kiến hình thành khu công nghiệp Yên Châu tiếp giáp cụm công nghiệp với quy mô khoảng 117,0 ha (trong đó có khoảng 50 ha thuộc phạm vi quy hoạch Thị trấn Yên Châu).

- Các hoạt động công nghiệp khác sẽ từng bước định hướng vào cụm công nghiệp tập trung.

6.10. Các khu vực quốc phòng, an ninh

- Về quốc phòng: Ban chỉ huy quân sự huyện gắn với trận địa pháo phòng không thực hiện quy hoạch chỉnh trang mở rộng tại vị trí hiện trạng. Ban chỉ huy quân sự thị trấn Yên Châu quy hoạch xây dựng trong khuôn viên trụ sở UBND thị trấn tại Viêng Lán. Quy hoạch mới khu huấn luyện kỹ thuật quân sự tại vị trí thuộc Tiểu khu 6 phía Tây Bắc thị trấn Yên Châu.

- Về an ninh: Công an huyện thực hiện quy hoạch mới chuyển về khu vực bản Nghè. Công an phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ cấp tỉnh thực hiện quy hoạch mới tại khu vực bản Nghè, phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ cho đô thị Yên Châu và cụm, khu công nghiệp Yên Châu (dự kiến). Công an phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ cấp huyện thực hiện quy hoạch mới tại khu vực bản Nà Và thuộc phía Tây thị trấn, phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ cho đô thị Yên Châu. Công an thị trấn Yên Châu thực hiện quy hoạch chỉnh trang trên khu đất trung tâm hành chính thị trấn Yên Châu hiện trạng.

6.11. Khu vực nông nghiệp

- Đất nông nghiệp (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 lâm nghiệp (rừng sản xuất, rừng phòng hộ) là các khu vực đồi núi dốc, chủ yếu thuận lợi cho phát triển sản xuất và kinh doanh lâm sản rừng, kết hợp phòng hộ.

- Đất mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp thực hiện canh tác nông nghiệp theo hiện trạng và chuyển đổi sang các mô hình nông nghiệp có năng suất, giá trị cao.

- Đất sông suối, mặt nước chuyên dùng có vai trò quan trọng cần được bảo vệ bao gồm suối Vạt, các chi lưu suối Vạt 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

- Đường Cao tốc CT.03: Hà Nội - Hòa Bình - Sơn La - Điện Biên, đoạn chạy qua địa bàn tỉnh Sơn La có tổng chiều dài khoảng 231 km, trong đó đoạn chạy qua thị trấn Yên Châu khoảng 2,33 km, được quy hoạch với quy mô 04 làn xe.

- Quốc lộ 6 (*mặt cắt 3-3*) đoạn qua qua ranh giới quy hoạch thị trấn quy hoạch mặt cắt đường $B_n=21,0m$, $B_m=14,0m$, $B_h=2x3,5m$.

- Đường tỉnh 103B kết nối từ QL.6 - QL.6C (*mặt cắt 4-4*) đoạn từ QL.6 đi cầu Chiềng Khoi, quy hoạch mặt cắt đường $B_n=21,0m$, $B_m=14,0m$, $B_h=2x3,5m$ và (*mặt cắt 7-7*) đoạn từ cầu Chiềng Khoi đi hết ranh giới quy hoạch thị trấn quy hoạch mặt cắt đường $B_n=16,5-17,5m$, $B_m=10,5-11,5m$, $B_h=2x3,0m$.

- Đường tỉnh 120C (*mặt cắt 6-6*), kết nối từ QL.6 - ĐT.120 (*Bắc Yên*): Đoạn chạy qua khu vực quy hoạch đô thị có quy mô $B_n=16,5-17,5m$, $B_m=10,5-11,5m$, $B_h=2x3,0m$, đoạn ngoài phạm vi phát triển đô thị là đường cấp V, 02 làn xe.

- Đường huyện (*mặt cắt 8-8*), kết nối từ QL.6 - Chiềng Khoi: Đoạn chạy ranh giới quy hoạch có quy mô $B_n=11,5m$, $B_m=5,5m$, $B_h=2x3,0m$, đoạn ngoài đô thị là đường cấp V, 02 làn xe.

- Bến xe khách thị trấn được bố trí tại phía Đông thị trấn với quy mô khoảng 0,48ha.

b) *Giao thông đối nội*

- Đường chính đô thị (*mặt cắt 1-1*) có chiều rộng nền đường $B_n=25,0m$, mặt đường $B_m=15,0m$, hè phố $B_h=2x5,0m$.

- Đường khu vực có lộ giới 16,5-22,5 m.

- Đường phân khu vực có lộ giới 13,5-15,5m.

- Hệ thống cầu: Hệ thống cầu cứng qua các suối trên địa bàn thị trấn Yên Châu, dự kiến xây dựng 8 cầu cứng (*02 cầu hiện trạng, 6 cầu xây dựng mới*) và 01 cầu sắt qua suối Vạt.

7.2. *Chuẩn bị kỹ thuật*

- Khu vực xây dựng đô thị hiện trạng chọn giải pháp san lấp nền cục bộ điều chỉnh cao độ, hướng dốc theo định hướng chung.

- Độ dốc và hướng dốc đảm bảo thoát nước mặt tự chảy theo hướng từ các nhóm nhà ra hệ thống thoát nước bố trí các đường quy hoạch ở xung quanh. Đất đào đắp nền được cân bằng tại chỗ.

- Cao độ khống chế nền $h > 253,66$ m (*cao độ vị trí thấp nhất trên tuyến đường cấp khu vực ven suối Vạt tại phía Đông khu quy hoạch*) được khống chế tại các nút giao cắt các tuyến đường, đảm bảo không bị ngập úng.

- Địa hình dốc dần từ 2 bên về phía bờ suối Vạt dọc 2 bên là bãi bồi và đất canh tác nên khá thuận lợi cho việc cân bằng đào đắp.

- Để hạn chế ảnh hưởng sạt lở đất hai bên bờ suối Vạt, tổ chức kè gia cố hai bên bờ suối Vạt đoạn chảy qua khu vực thị trấn Yên Châu. Dự kiến kè cao trung bình $H = 5,0$ m - $6,5$ m, mở mái bờ suối $M = 1:1$.

7.3. *Thoát nước mặt*

- Mạng lưới thoát nước mưa được quy hoạch theo mạng lưới đường giao

thông. Tùy thuộc vào độ dốc cũng như mặt bằng để lựa chọn công tròn, công hộp hoặc Rãnh xây cho từng khu vực thoát nước.

- Lưu vực và hướng thoát nước: Chia khu vực thành 2 lưu vực thoát nước chính, lấy đỉnh phân thủy của dãy núi phía Bắc và phía Nam khu quy hoạch.

- Hướng dốc thoát nước phù hợp với địa hình.

7.4. Cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước cho thị trấn đến năm 2035 là $5.390\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn cấp: Nguồn nước cung cấp cho hệ thống cấp nước thị trấn Yên Châu và vùng lân cận được lấy từ 02 trạm xử lý nước sạch (*trạm xử lý số 1 bản Nghè, xã Sấp Vạt, trạm xử lý số 2 cạnh khu dân cư tiểu khu 3*). Ngoài ra để ứng phó với sự cố biến đổi khí hậu theo chiều hướng bất lợi sẽ nghiên cứu xây dựng 1 - 2 hồ chứa nước để điều tiết nguồn nước thiếu hụt trong mùa khô cấp cho thị trấn Yên Châu. Nhà máy cấp nước Yên Châu cấp cho thị trấn Yên Châu tổng công suất $3.350\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ (*ngđ*), dự kiến cải tạo nâng cấp, tăng công suất đến năm 2035 là $5.390\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- 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 trụ cứu hoả trên mạng lưới có đường kính tối thiểu $\geq D100\text{mm}$, theo hình thức chữa cháy áp lực. Trên các tuyến truyền dẫn bố trí các trụ cứu hoả khoảng cách các trụ là 120-150m. Ngoài ra dọc theo hai bờ suối Vạt quy hoạch 6 bến lấy nước phục vụ phòng cháy chữa cháy, vị trí các bến lấy nước bố trí tại các vị trí thuận tiện giao thông để đảm bảo xe chữa cháy tiếp cận. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí lấy nước chữa cháy $\leq 4,0\text{m}$ và chiều sâu lớp nước $\geq 0,5\text{m}$.

7.5. Cấp điện

- Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn thị trấn đến năm 2035 là 16.608 kVA.

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho thị trấn Yên Châu lấy từ trạm 110kV/35kV công suất 1x25MVA Yên Châu tại xã Sấp Vạt, để đáp ứng nhu cầu sử dụng điện huyện Yên Châu đến năm 2030 nâng công suất từ trạm 110KV Yên Châu từ 25MVA lên 50MVA và giai đoạn sau năm 2030, nâng công suất trạm Yên Châu từ 50 MVA lên 80MVA và rà soát, nghiên cứu xây dựng thêm trạm biến áp 110kV Yên Châu 2 (80MVA) tại khu vực xã Phiêng Khoài đầu nối chuyển tiếp từ đường dây 110kV Sơn La - Yên Châu để đảm bảo cấp điện.

- 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 công suất từ 180 -

1000 kVA, trạm chuyên dùng của khách hàng theo quy mô phụ tải sẽ được thiết kế với gam máy thích hợp.

7.6. 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 thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường sẽ thoát vào đường cống thoát nước mưa. Công suất thiết kế các trạm xử lý nước thải khoảng 4.205 m³/ngày.

- Xử lý rác thải, chất thải CTR: Toàn bộ CTR trên địa bàn thị trấn Yên Châu và các xã Sấp Vạt, Chiềng Păn, Chiềng Sàng, Chiềng Đông, Chiềng Hặc, Tú Nang... 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 Yên Châu đặt tại bản Nà Và, cách trung tâm huyện lỵ khoảng 2,0 km, có diện tích 4,33 ha công suất 80-120 tấn/ngày đêm, đến năm 2030 đầu tư xây dựng 01 khu xử lý CTR tại địa bàn xã Chiềng Sàng, huyện Yên Châu quy mô 3,5 ha, công suất 34 tấn/ ngày đêm để xử lý cho các xã, thị trấn dọc Quốc lộ 6, giai đoạn sau năm 2030 mở rộng khu xử lý Chiềng Sàng lên 7,4 ha. Trong giai đoạn sau 2030 xây mới nhà khu xử lý CTR SH, Công nghiệp cả nguy hại và thông thường theo công nghệ đốt/công nghệ tiên tiến đáp ứng tiêu chí bảo vệ môi trường.

7.7. Nghĩa trang

Đối với các nghĩa địa hiện có 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 trang nhân dân của thị trấn được quy hoạch (*đã được đầu tư*) xây dựng tại bản Nghè với quy mô 3,18ha, phục vụ nhu cầu mai táng của nhân dân thị trấn.

7.8. Thông tin, viễn thông

- Tổng nhu cầu thuê bao viễn thông toàn thị trấn đến năm 2035 khoảng 61.261 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: Duy trì, nâng cấp trạm phát lại truyền dẫn, phát sóng DVB-T2 tại Trung tâm huyện Yên Châu; nghiên cứu mở rộng vùng phủ sóng từ Trung tâm thị trấn Yên Châu đến các vùng lân cận.

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 Yên Châu. 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 hồ cảnh quan, 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 Yên Châu.

- Các công trình cầu qua các suối Vạt 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

- Trong giai đoạn triển khai thực hiện quy hoạch, các dự án thuộc quy hoạch cần đánh giá và đưa ra các giải pháp bảo vệ môi trường chi tiết trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó đặc biệt chú ý đến các dự án lớn như khu công nghiệp, cụm công nghiệp và khu đô thị, các dự án cơ sở hạ tầng chính (*giao thông, khu xử lý rác, cấp thoát nước,...*).

- Xây dựng kế hoạch ứng phó với biến đổi khí hậu; quy hoạch dành nhiều diện tích cho cây xanh và mặt nước giúp tăng khả năng thoát nước của đô thị và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu. Bảo vệ và tiếp tục trưng trồng rừng phòng hộ.

- Cải tạo một số ao nuôi trồng thủy sản thành hồ cảnh quan (*dự kiến 03 hồ*), nắn chỉnh và gia cố 02 bên bờ suối Vạt cho mục đích điều hòa nước mặt trong đô thị vào ngày mưa lớn.

- 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 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 đất và không khí;...

- Đối với các khu xử lý chất thải, ưu tiên các dự án đầu tư có công nghệ xử lý tiên tiến. Các khu công nghiệp, cụm công nghiệp và khu đô thị phải xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Kiểm soát chặt chẽ công tác bảo vệ môi trường, giảm thiểu tác động đến đa sinh học,...

10. Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư

10.1. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư.

- Dự án cải tạo, nâng cấp tuyến đường Quốc lộ 6 (*hoàn thiện hệ thống thoát nước, chiếu sáng đô thị, hệ phố các khu vực xã Viêng Lán, xã Sấp Vạt*) đoạn chạy qua thị trấn Yên Châu.

- Dự án cải tạo, nâng cấp và xây dựng mới tuyến đường tỉnh ĐT.120C đoạn chạy qua thị trấn Yên Châu.

- Các dự án giao thông đường liên khu vực, đường khu vực, đường phân khu vực theo quy hoạch.

- Dự án kè gia cố nắn chỉnh suối Vạt, chi lưu suối Vạt 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, tuyến ống dịch vụ cho các khu vực phát triển đô thị mới.

- Dự án thu gom xử lý nước thải.

- Dự án đầu tư xây dựng các cơ quan thực hiện sắp xếp di chuyển sang vị trí quy hoạch phía Tây Nam và Đông Bắc (*Kho bạc nhà nước, Công ty cổ phần dịch vụ và môi trường đô thị, Ngân hàng Chính sách xã hội, Trung tâm Truyền thông - Văn hoá, Công an huyện, Công an PCCC, Ban chỉ huy quân sự thị trấn, Viện Kiểm sát nhân dân huyện, Tòa án nhân dân huyện, Chi cục Thi hành án dân sự huyện, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng, Trung tâm Y tế,...*).

- Dự án tôn tạo di tích lịch sử Cầu sắt Yên Châu, Di tích lịch sử Bác Hồ nói chuyện với nhân dân các dân tộc huyện Yên Châu.

- Dự án công viên cây xanh gắn với hồ cảnh quan tại Mường Vạt, Huổi Qua và sân thể thao huyện.

- Tập trung phát triển khu vực đô thị mới tại phía Tây Nam gồm: Tiểu khu 6, bản Mường Vạt, Tiểu khu 1, Tiểu khu 2 và bản Huổi Qua (*đoạn từ cầu Chiềng Khoi đến cầu Kho Vàng*) và khu vực phía Đông Bắc gồm bản Hin Nam, bản Nghè, bản Mệt Sai (*thuộc bờ trái suối Vạt*) nhằm tạo lập các cơ sở hạ tầng tổng thể cho các khu vực phát triển mới của thị trấn Yên Châu.

10.2. Tổng kinh phí đầu tư xây dựng toàn đô thị theo quy hoạch: Dự kiến khoảng **4.290,483 tỷ đồng**. Trong đó, nhu cầu vốn đầu tư cho giai đoạn đầu đến năm 2030 khoảng 2.631,947 tỷ đồng, nhu cầu vốn đầu tư xây dựng giai đoạn 2031 - 2035 khoảng 1.658,536 tỷ đồng.

10.3. Đề xuất các nguồn vốn thực hiện: Vốn ngân sách Nhà nước, vốn doanh nghiệp đầu tư, vốn xã hội hóa, vốn huy động hợp pháp.

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 Yên Châu 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 Yên Châu (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 Yên Châu; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm 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 Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2035

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

- Các trục không gian chính gồm: Trục đường Quốc lộ 6 đoạn chạy qua thị trấn; trục đường tỉnh ĐT.103B kết nối từ QL.6 đi Phiêng Khoài; trục cảnh quan dọc theo suối Vạt.

- Không gian mở rộng đô thị được xác định phát triển về phía Tây Nam, phía Nam và phía Đông Bắc thị trấn theo dọc suối Vạt. Khai thác cảnh quan, địa hình 2 bên bờ suối Vạt định hướng trở thành khu cây xanh cảnh quan đô thị; phát triển tuyến đường giao thông chạy theo chiều dài suối Vạt, phát triển khu thương mại, công viên hồ cảnh quan, công nghiệp,...

2. Quy định quản lý kiểm soát phát triển không gian khu vực đô thị

- Hai bên Trục đường Quốc lộ 6, đường tỉnh ĐT.103B: Là hệ thống các công trình hành chính, cơ quan, công cộng, văn hóa, dịch vụ và một số nhà ở hiện trạng... được xây dựng đồng điều về ngôn ngữ kiến trúc kết hợp với không gian cây xanh mặt nước, các công trình biểu tượng về nghệ thuật như tiểu cảnh, vườn hoa, đài nước, phù điêu,... tạo thành trục không gian văn hóa lịch sử trang trọng của toàn khu vực. Hai bên trục là hệ thống các công trình công cộng cấp huyện, cấp thị trấn, công trình hỗn hợp và khu dân cư hiện có, trong đó các công trình công cộng và hỗn hợp được xây dựng cao tầng tạo điểm nhấn về không gian cho trục chính của thị trấn và toàn bộ khu vực. Khu vực bản, tiểu khu được cải tạo chỉnh trang theo hướng giữ được cấu trúc không gian hiện hữu: mật độ xây dựng thấp, nhiều sân vườn, hình thức công trình kiến trúc truyền thống tôn thêm tính chất văn hóa lịch sử cho thị trấn.

- Các khu vực dân cư bản, tiểu khu hiện hữu.

- Trên cơ sở phân các khu vực cần kiểm soát nêu trên, các nội dung chính cần thực hiện bao gồm:

+ Kiểm soát phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan từng khu vực.

+ Kiểm soát quy mô dân số, các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật và chức năng sử dụng đất đai.

- Đường nét hình khối kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà... khuyến khích sử dụng hệ mái dốc.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu công nghệ mới, tiết kiệm năng lượng, phù hợp điều kiện môi trường sinh thái, ưu tiên sử dụng vật liệu tại phương, phù hợp điều kiện khí hậu thổ những khu vực, sử dụng vật liệu phù hợp vùng khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm mốc.

- Màu sắc trang trí mặt tiền: sử dụng tông màu sáng (xám trắng, nâu vàng,...), màu sắc nhẹ nhàng, hài hoà với cảnh quan xung quanh, hạn chế sử dụng

dụng các màu tối, sẫm, chói,... gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm.

- Hàng rào chỉ mang tính ước lệ, xây dựng trùng ranh lộ giới, xây dựng thông thoáng chiếm 60% diện tích hàng rào, có thể thiết kế để trồng hoa hoặc dây leo, chiều cao phải thấp hơn tầm mắt, là phần trang trí góp vào kiến trúc tổng thể của khu vực.

- Các công trình hiện hữu khuyến khích giữ lại, tôn tạo để phù hợp với quy hoạch tổng thể. Bảo tồn, phát huy giá trị công trình kiến trúc truyền thống mang đặc trưng vùng miền, văn hoá địa phương.

3. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn 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 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. 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 khu công nghiệp, y tế và trạm xử lý nước thải tập trung.

5. 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. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch chi tiết theo từng tuyến đường cụ thể trong đô thị.

- Đối với các tuyến đường giao thông đối ngoại hạn chế việc xây dựng công trình, hoạt động giao thông đầu nối trực tiếp với các tuyến đường.

- Khuyến khích việc xây dựng cải tạo đô thị và xây dựng mới theo chỉ giới xây dựng thống nhất theo từng tuyến đường, tuyến phố, tạo bề mặt đô thị thống nhất.

- Khoảng lùi áp dụng chung cho các trục đường giao thông từ 0,0-5,0m, trong đó: Đối với công trình cơ quan hành chính - văn hoá - giáo dục, công trình thương mại - dịch vụ, công trình dịch vụ hỗn hợp khoảng lùi 5,0m; Đối với các tuyến đường cấp khu vực $B_n=16,5 - 25,0m$ dọc theo suối Vạt cần kết hợp vỉa hè và khoảng lùi công trình (từ 0,0-5,0m so với chỉ giới đường đỏ) để bổ sung lớp cây xanh tạo cảnh quan đô thị. Chỉ giới xây dựng được xác định theo quy hoạch mặt bằng kiến trúc và cụ thể hóa tại quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn, đảm bảo tuân thủ các quy định và khoảng cách an toàn theo đúng tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành.

- Cao độ thiết kế hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các trục đường tại các nút giao thông trong bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông. Cao độ khống chế nền được khống chế tại các nút giao cắt các tuyến đường, đảm bảo không bị ngập úng và hạn chế ảnh hưởng do biến đổi khí hậu.

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

7.1. Quy định về mật độ xây dựng

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

+ Khu vực lõi của trung tâm hành chính - chính trị huyện Yên Châu;

+ Các khu dân cư hiện hữu dọc QL.6, ĐT.103B, ĐT.120C .

- Các khu vực cho phép phát triển với mật độ xây dựng trung bình (*mật độ xây dựng gộp khoảng $\geq 40\% - \leq 60\%$*) bao gồm:

+ Phần phát triển mở rộng về phía Tây Nam, phía Nam và phía Đông Bắc thị trấn theo dọc suối Vạt đoạn chạy qua thị trấn (*Nà Và, Mường Vạt, BẮt Đông, bản Nghè, Nà Khái, Hin Nam, Mệt Sai, ...*).

- Các khu vực cho phép phát triển với mật độ xây dựng trung bình thấp (mật độ xây dựng gộp khoảng $\geq 30\% - \leq 50\%$) bao gồm: Các bản ở xã trung tâm đô thị (*Kho Vàng, Huổi Qua, Huổi Hẹ và bản Khóng, BẮt Đông*)

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

7.2. Quy định về tầng cao xây dựng

- Các khu vực khuyến khích xây dựng công trình có tầng cao từ 3 - 5 tầng:
+ Dọc các tuyến giao thông chính như: Tuyến đường chính đô thị, tuyến đường Quốc lộ 6, ĐT.103B, ĐT.120C.

+ 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 Bắc và 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:

- + Các không gian cây xanh đô thị (công 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.

- Các khu vực khuyến khích xây dựng công trình điểm nhấn có tầng cao ≤ 9 tầng.

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

+ 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)
