

Số: 2120/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 10 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu số 5, đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2040;

Quyết định 676/QĐ-UBND ngày 11/4/2024 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu số 5 đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 332/TTr-SXD ngày 6/10/2024, Báo cáo số 580/BC-SXD ngày 10/10/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu số 5, đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La với những nội dung chính như sau:

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

Phạm vi khu vực lập quy hoạch phân khu số 5, đô thị Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La bao gồm một phần địa giới hành chính thị trấn Nông Trường Mộc Châu và xã Đông Sang, được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp thị trấn Mộc Châu (phường Mộc Sơn dự kiến);

- Phía Tây giáp phần còn lại của xã Đông Sang (*sáp nhập cùng xã Chiềng Sơn*) và xã Mường Sang (*phường Mường Sang dự kiến*);

- Phía Đông giáp thị trấn Nông Trường Mộc Châu (*phường Bình Minh dự kiến*), huyện Mộc Châu và xã Vân Hồ, huyện Vân Hồ;

- Phía Nam giáp xã Chiềng Xuân, huyện Vân Hồ.

2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô nghiên cứu, lập quy hoạch: Khoảng 3.242 ha.

- Quy mô dân số hiện trạng + dự kiến phát triển: Khoảng 14.400 người.

3. Mục tiêu đề án quy hoạch

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2040 được duyệt.

- Rà soát các dự án trên địa bàn để khớp nối các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng đồng bộ bền vững, đề xuất phương án cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện trạng.

- Kết nối, nâng cấp cơ sở hạ tầng nông thôn hiện trạng theo tiêu chuẩn của đô thị, tạo lập hình ảnh đô thị hiện đại, gắn kết hài hòa với bản sắc kiến trúc nông thôn truyền thống.

- Đề xuất các mục tiêu, chỉ tiêu phát triển đô thị và hình thành các công trình điểm nhấn trong khu vực phù hợp với tính chất phát triển của đô thị.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch chi tiết phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và phương án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Làm cơ sở để triển khai lập các quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn huyện Mộc Châu theo quy định và là công cụ pháp lý để tỉnh Sơn La và chính quyền các cấp quản lý, kiểm soát các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển theo quy hoạch được duyệt.

4. Tính chất, chức năng

4.1. Tính chất

- Là khu vực phát triển không gian có sự đan xen, hài hòa giữa các yếu tố đô thị - du lịch - nông nghiệp.

- Là các khu vực kiểm soát xây dựng và phát triển chặt chẽ, nhằm bảo vệ cảnh quan đặc trưng; bảo vệ cảnh quan tự nhiên, môi trường sinh thái; phòng tránh lũ lụt, trượt sạt lở đất đá.

4.2. Chức năng

- Khu du lịch sinh thái, khu dịch vụ, khu dân cư mới, khu dân cư hiện hữu và các tiện ích khác;

- Là khu vực phát triển du lịch gắn với nông nghiệp và khu du lịch Rừng thông bản Áng.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 3.242 ha, trong đó:

- Đất xây dựng đô thị (*Gồm: Đất nhóm nhà ở, đất hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ, đất y tế, đất văn hóa, đất thể dục thể thao, đất giáo dục, đất đào tạo nghiên cứu, đất cây xanh sử dụng công cộng, đất cây xanh sử dụng hạn chế, đất cây xanh chuyên dụng, đất cơ quan trụ sở, đất khu dịch vụ, đất khu dịch vụ du lịch, đất di tích tôn giáo, đất an ninh, đất quốc phòng, đất giao thông, đất bãi đỗ xe, đất nghĩa trang, đất hệ thống công trình HTKT khác*) diện tích: Khoảng 714,83 ha, chiếm 22,05% so với tổng diện tích quy hoạch.

- Đất nông nghiệp và chức năng khác (*Gồm: Đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất, sông suối, ao hồ*) diện tích: Khoảng 2.527,17 ha, chiếm 77,95% so với tổng diện tích quy hoạch.

6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Phát triển các khu dân cư mới, các khu dịch vụ kết hợp cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu gắn với phát triển nông nghiệp đô thị, phát triển mô hình homestay, farmstay, điểm du lịch cộng đồng, bãi cắm trại;

- Cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp các khu, cụm, điểm du lịch hiện có và xây dựng mới tại các vị trí, địa điểm tiềm năng khác trên địa bàn và khu bảo vệ cảnh quan tự nhiên, môi trường sinh thái.

- Bảo vệ, giữ gìn không gian cảnh quan đặc trưng (*rừng tự nhiên, không gian kiến trúc cảnh quan bản làng truyền thống*) là giá trị cốt lõi để hình thành nên bản sắc riêng của đô thị.

- Quy hoạch các khu vực nhà ở mới sinh thái dọc tuyến đường chính kết nối từ thị trấn Nông Trường Mộc Châu sang xã Đông Sang; cải tạo, chỉnh trang và bố trí mới các cụm công trình hạ tầng xã hội đảm bảo phục vụ tốt cho người dân trên địa bàn và các khu vực dân cư mới, đảm bảo phát triển đồng bộ trên toàn khu vực.

- Xây dựng tuyến đường chính (*có làn đường dành riêng cho giao thông công cộng*) kết nối các khu chức năng, các khu, điểm du lịch và thường ngoạn cảnh quan nhằm thúc đẩy du lịch, đồng thời tăng mối liên kết các khu vực chức năng trong khu vực nghiên cứu.

- Quy hoạch các khu khách sạn và resort cao cấp, các công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề,... tạo nên các không gian đa dạng thu hút khách du lịch; Tiếp tục phát triển các homestay, farmstay hiện trạng.

- Bảo tồn khu vực nông nghiệp phía Tây Khu du lịch Rừng thông bản Áng, kết hợp các loại hình du lịch trải nghiệm nông nghiệp.

- Xây dựng hệ thống nước thải và hồ điều hòa để hạn chế rủi ro, lũ lụt.

- Tổng quan phát triển không gian cảnh quan đô thị theo định hướng tính chất của quy hoạch chung được duyệt là khu vực phát triển không gian có sự đan xen, hài hòa giữa các yếu tố đô thị - du lịch - nông nghiệp.

7. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông

- Giao thông đối ngoại: Tuyến N2 (*nằm ngoài ranh giới, phía Bắc khu vực nghiên cứu*) và hệ thống đường chính đô thị: Tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung đô thị Mộc Châu được duyệt.

- Giao thông đối nội:

- + Đường liên khu vực: Gồm các tuyến đường có lộ giới từ 13,0m - 23,5m.

- + Đường chính khu vực: Gồm các tuyến đường có lộ giới từ 13,0m - 16,5m.

- + Đường khu vực và phân khu vực: Gồm các tuyến đường có lộ giới từ 7,5m - 13,0m.

- + Xây dựng tuyến vành đai kết nối các khu du lịch kết hợp cảnh quan với làn đường riêng dành cho xe đạp.

- Bãi đỗ xe tập trung: Bố trí tại các khu vực nhóm nhà ở và dịch vụ để phục vụ nhu cầu đô thị.

- Giao thông công cộng: Sử dụng hệ thống xe bus (*xe điện*) chạy theo các tuyến đối ngoại giúp kết nối với các khu vực lân cận.

7.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

- Quy hoạch cao độ nền: Xác định cao độ khống chế nền xây dựng trên cơ sở quy hoạch chung đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2040. Thiết kế san nền bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp đến mức thấp nhất; san nền trong phạm vi xây dựng công trình; hướng dốc ra các tuyến đường giao thông xung quanh các lô đất đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

- + Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn cho khu vực xây dựng mới, khu vực hiện trạng sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, tiến đến riêng hoàn toàn khi có điều kiện.

- + Chia làm 02 lưu vực thoát nước chính: Lưu vực 1: Thoát ra hệ thống suối Mon; Lưu vực 2: Thoát ra hệ thống suối Quanh.

- + Áp dụng các giải pháp thoát nước mưa bền vững mang tính linh hoạt nhằm thích ứng với biến đổi khí hậu, phù hợp với mục tiêu phát triển đô thị.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước: Nhận nước sạch từ nhà máy nước Mộc Châu 1 qua

trạm cấp nước ủy ban về khu vực.

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng $5.000\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Đường ống cấp nước: Tuyến ống truyền dẫn D160-D250mm từ nhà máy nước Mộc Châu 1 qua trạm cấp nước Ủy ban về khu vực. Tuyến ống phân phối cấp nước cho toàn bộ khu vực có đường kính ống từ D110 - D160mm. Bố trí hống chữa cháy trên tuyến ống cấp nước có đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà $\geq \text{Ø}110\text{mm}$ chạy dọc theo các đường quy hoạch.

7.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

- Với nhu cầu công suất khoảng 5.924kW , khu vực quy hoạch tiếp tục được cấp điện từ trạm 110kV Mộc Châu, công suất $2 \times 40\text{MVA}$.

- Lưới điện 22kV: Lộ 478, 372, 376 là các lộ đường dây hiện hữu duy trì cấp điện cho khu vực. Đối với khu vực trung tâm, khu đô thị các khu vực công cộng, văn hoá... nếu điều kiện kinh tế cho phép sẽ nghiên cứu hạ ngầm. Hệ thống truyền tải trung thế đi trong hào, tuynel kỹ thuật đảm bảo an toàn cũng như mỹ quan.

- Lưới điện 0,4kV: Xây dựng mới các trạm hạ thế đảm bảo nhu cầu cấp điện. Xây dựng đường trục, đường nhánh tới các hộ tiêu thụ, kết hợp với việc cải tạo đường dây hạ thế đã cũ nát, để giảm bán kính cấp điện, giảm tổn thất kỹ thuật lưới hạ thế. Hoàn chỉnh toàn bộ mạng lưới chiếu sáng. Bổ xung các tuyến chiếu sáng cho các trục đường chưa có, xây dựng mới các tuyến chiếu sáng cho khu vực mới xây dựng.

7.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Dự báo tổng lượng nước thải cần xử lý khoảng $2.071\text{m}^3/\text{ngày}$, được dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung (TXLNT-SH: $2.000\text{m}^3/\text{ngày}$) ở khu vực cạnh suối bản Áng.

- Nước thải y tế, sản xuất xử lý nước thải riêng đạt QCVN trước khi xả ra môi trường.

7.6. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Chất thải rắn: Toàn bộ chất thải rắn phát sinh tại đô thị phân khu số 5 khoảng $13,2\text{ tấn}/\text{ngày}$, được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Mường Sang (theo quy hoạch chung đô thị được duyệt).

- Nghĩa trang: Các nghĩa trang hiện có rải rác trong khu vực xây dựng, cần di dời ra khu vực nghĩa trang tập trung. Nghĩa trang nhân dân đang sử dụng không ảnh hưởng đến khu vực quy hoạch xây dựng sử dụng tiếp khi hết diện tích đất. Sử dụng nghĩa trang tập trung của đô thị tại bản Là Ngà 2, xã Mường Sang (theo quy hoạch chung đô thị được duyệt).

7.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Đầu tư xây hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia. Xây dựng tổng đài mới dung lượng 7.776 lines.

- Giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông cho khu vực gồm: Mạng điện thoại, mạng không dây (*Wi-Fi*), mạng truyền hình và mạng trực cáp quang kết nối giữa các khu vực chức năng.

7.8. Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật: Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải và nước mưa được bố trí trên phần đất hè đường, hành lang hai bên đường quy hoạch; khoảng cách giữa các ống, cống đảm bảo theo quy định hiện hành.

8. Thiết kế đô thị

8.1. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm

- Quy hoạch trục thương mại, phố đi bộ shophouse, tạo thành trục liên tục kết nối khu du lịch rừng thông bản Áng với khu trung tâm du lịch mới (*khu đồi gió*).

- Khu vực hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Chiều cao trung bình 3-5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, thiết kế kiến trúc đa dạng, đồng bộ và hài hòa với không gian. Khuyến khích theo phong cách kiến trúc dân tộc.

- Khu vực dịch vụ, du lịch: Chiều cao công trình tối đa 10 tầng, thiết kế với hình thức kiến trúc đa dạng, hài hòa với không gian và bản sắc dân tộc, tạo các view nhìn và các công trình điểm nhấn hấp dẫn.

8.2. Cảnh quan đô thị dọc trục đường chính

- Tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính. Khuyến khích các công trình thấp tầng, hình thức kiến trúc hài hoà với không gian cảnh quan xung quanh.

- Tổ chức kiến trúc cảnh quan cần khai thác các yếu tố kiến trúc, nghệ thuật công cộng, tiện nghi đô thị, vật liệu sử dụng... có hình ảnh đặc trưng văn hóa bản địa. Cây xanh trên tuyến (*cây bóng mát, cây trang trí, cây phòng nê*) theo màu sắc, theo mảng - tuyến nhằm tạo ấn tượng và bản sắc cho không gian của tuyến đường.

8.3. Công trình điểm nhấn đô thị: Công trình điểm nhấn thuộc ô đất dịch vụ, du lịch trong khu du lịch Rừng thông bản Áng.

8.4. Hệ thống cây xanh, tiện ích đô thị

- Đảm bảo tính kết nối và liên tục của hệ thống công viên cây xanh, mặt nước, hình thành các tuyến, trục cây xanh, đi bộ và các trục không gian. Lựa chọn loại cây xanh phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng...

- Tổ chức các hoạt động du lịch, dịch vụ gắn với di tích lịch sử, văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng... Tổ chức các hệ thống đường dạo, đi bộ, đường dành cho

xe đạp, hệ thống vườn hoa, tiểu cảnh, các dịch vụ, tiện ích đô thị. Từng bước cải tạo, ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bố trí các điểm thu gom rác, bến xe, bãi đỗ với những khoảng cách hợp lý.

9. Các giải pháp bảo vệ môi trường

- Phân vùng các khu vực bảo vệ môi trường (*Vùng bảo vệ nghiêm ngặt, Vùng hạn chế phát thải, Vùng khác...*) để thực hiện các giải pháp hiệu quả.

- Giữ gìn và bảo vệ giá trị cảnh quan tự nhiên, hệ sinh thái, phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thoát nước, thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn hợp vệ sinh.

- Thực hiện các giải pháp thích ứng, giảm thiểu biến đổi khí hậu, giảm thiểu tác động đến môi trường.

- Xây dựng kế hoạch hành động phòng chống thiên tai, thích ứng biến đổi khí hậu. Duy trì hệ thống cây cảnh quan và bảo vệ rừng, khôi phục hệ thống mặt nước, hồ điều hòa giúp tăng khả năng thoát nước và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu.

10. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

10.1. Một số chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

- Xây dựng trụ sở và công trình hạ tầng xã hội: Dự án cải tạo, nâng cấp trụ sở phường, nhà văn hóa phường, nhà văn hóa khu dân cư, sân thể thao, trạm y tế; Dự án xây dựng mới chợ truyền thống; Dự án cải tạo, nâng cấp, mở rộng trường học hiện có.

- Các dự án giao thông: Dự án xây dựng các tuyến trục chính đô thị (*các tuyến trục dọc, trục ngang*).

- Các dự án xây dựng khu đô thị, khu nhà ở.

- Các dự án hạ tầng kỹ thuật: Dự án xây dựng, cải tạo, chỉnh trang môi trường tại các khu vực dân cư hiện hữu.

10.2. Các dự án thu hút đầu tư: Các dự án khu dịch vụ, du lịch, khu dân cư, thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng...

10.3. Nguồn vốn thực hiện: Vốn sự nghiệp kinh tế tỉnh, vốn ngân sách địa phương, vốn xã hội hóa và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng: Hướng dẫn, đôn đốc UBND huyện Mộc 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. Chịu trách nhiệm về tính chính xác của nội

dung, thông tin, số liệu, tài liệu trình phê duyệt hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu.

2. UBND huyện Mộc Châu:

- Chịu trách nhiệm toàn diện về chất lượng đồ án quy hoạch và tính chính xác về số liệu trong hồ sơ, đồ án; đồng thời chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND tỉnh về nội dung, số liệu trình thẩm định, phê duyệt.

- Hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo những nội dung được phê duyệt tại Quyết định này. Chuyển giao hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã để 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, biển pa nô quy hoạch. Vận động, tuyên truyền nhân dân hiểu và hưởng ứng thực hiện quy hoạch.

- Rà soát, đánh giá các đồ án quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng đã được phê duyệt: Tổ chức rà soát đánh giá tổng thể 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 một cách đồng bộ, thống nhất; đảm bảo nguyên tắc kế thừa, tránh lãng phí nguồn lực lập quy hoạch.

- Tổ chức thực hiện, quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo phân công, phân cấp và các quy định pháp luật hiện hành.

3. Các sở, ngành, các ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành theo chức năng nhiệm vụ tổ chức thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt đảm bảo quy định của pháp luật.

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 Mộc Châu; 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: VP, TH, KGVX, KT (Việt). 25b.

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



(Handwritten signature in blue ink)

Lê Hồng Minh