

Số: /QĐ-UBND Sơn La, ngày tháng 12 năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cửa khẩu quốc tế Lóng Sập,  
huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La

### 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 Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Luật Quy hoạch ngày 20 tháng 11 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 việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

Căn cứ Công văn số 825/TTg-CN ngày 14/6/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai lập quy hoạch xây dựng cửa khẩu quốc tế Lóng Sập, tỉnh Sơn La;

Căn cứ Nghị quyết số 246/NQ-HĐND ngày 15/11/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cửa khẩu quốc tế Lóng Sập, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La;

Căn cứ Quyết định số 3107/QĐ-UBND ngày 15/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Cửa khẩu quốc tế Lóng sập, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 467/TTr-SXD ngày 04 tháng 12 năm 2023.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cửa khẩu quốc tế Lóng Sập, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La với các nội dung chính như sau:

### 1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch

1.1. Phạm vi, ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc bản Phiêng Cài, xã Lóng Sập, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc tiếp giáp đất nông nghiệp thuộc xã Lóng Sập.
- Phía Nam và phía Đông giáp khu vực đồi núi thuộc xã Lóng Sập.
- Phía Tây giáp biên giới Việt - Lào, Trạm kiểm soát liên hợp cửa khẩu (*sử dụng tạm thời*), Chi cục hải quan (*sử dụng tạm thời*).

### 1.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 12 ha.
- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 10 ha.

## 2. Tính chất

- Là cửa khẩu quốc tế, có vị trí địa đầu của tổ quốc, là một trong những động lực phát triển kinh tế, xã hội, quốc phòng an ninh của tỉnh Sơn La và Khu du lịch quốc gia Mộc Châu.

- Là đầu mối giao thương của tỉnh Sơn La, vùng Tây Bắc với các nước Lào, Myanmar, Thái Lan; điểm trung chuyển hàng hoá, khách du lịch quan trọng trên tuyến hành lang biên giới giữa hai nước Việt Nam và Lào.

- Là đầu mối giao thông, điểm lưu thông, vận chuyển hàng hoá quan trọng trên tuyến Quốc lộ 43.

- Là trung tâm thương mại cửa khẩu, kinh doanh hàng hoá, vận tải; đáp ứng nhu cầu xuất nhập cảnh, xuất nhập khẩu hàng hoá và là điểm du lịch, mua sắm.

- Là khu vực có vị trí quan trọng về quốc phòng, an ninh.

## 3. Quy hoạch sử dụng đất

### 3.1. Các khu chức năng chính

- Quốc môn kết hợp Trạm kiểm soát liên hợp: Bố trí ở vị trí Phía Tây khu vực, nằm trên trục chính trung tâm Quốc lộ 43.

- Khu bãi xe nhập khẩu: Vị trí tại phía Tây Nam và phía Bắc của khu đất, là dây truyền tổ chức liên hoàn các chức năng (*bao gồm: bãi xe chờ nhập, trạm kiểm tra, cân, soi, trạm kiểm dịch, bãi kiểm hóa, kiểm dịch, kho ngoại quan, sân sơ chế, bãi hạ tải*).

- Khu bãi xe xuất khẩu: Vị trí nằm ở trung tâm khu đất, tiếp cận với Quốc lộ 43 và đường đi khu công nghiệp hỗ trợ.

- Khu trung tâm thương mại cửa khẩu: Vị trí tại phía Đông của khu vực, với chức năng giới thiệu các sản phẩm nông sản, thủ công mỹ nghệ đặc trưng của địa phương, điều hành hướng dẫn du lịch, cung cấp thông tin, hỗ trợ, tư vấn cho khách du lịch.

- Khu khách sạn: Vị trí tại phía Đông Bắc khu vực, với chức năng phục vụ nhu cầu ẩm thực, lưu trú của du khách khi đến với khu vực cửa khẩu, kết hợp các dịch vụ về chăm sóc sức khỏe, điều dưỡng,...

- Các khu cơ quan (*trạm biên phòng cửa khẩu, trạm hải quan, trạm y tế*) phục vụ việc kiểm soát khu vực cửa khẩu.

### 3.2. Quy hoạch sử dụng đất

#### a) Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng

- Quốc môn kết hợp Trạm kiểm soát liên hợp: Bố trí ở vị trí phía Tây khu vực, nằm trên trục chính trung tâm QL.43. Diện tích đất 6.060 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 50%, hệ số sử dụng đất 1,5 lần; tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 20m.

- Trạm kiểm tra, cân, soi: Diện tích đất 780 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 50%, hệ số sử dụng đất 1,5 lần; tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 20m.

- Trạm kiểm dịch: Diện tích đất 510 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 50%, hệ số sử dụng đất 1,5 lần; tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 20m.

- Trạm y tế: Diện tích đất 570 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 50%, hệ số sử dụng đất 1,5 lần; tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 20m.

- Trung tâm thương mại cửa khẩu: Diện tích đất 10.000 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 35%, hệ số sử dụng đất 1,05 lần; tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 20m, khoảng lùi tối thiểu 3,0m so với với chỉ giới đường đỏ.

- Khách sạn: Diện tích đất 4.420 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 35%, hệ số sử dụng đất 1,05 lần; tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 20m.

- Trạm biên phòng cửa khẩu: Diện tích đất 1.780 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất 1,2 lần; tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 20m.

- Trạm hải quan: Diện tích đất 1.780 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất 1,2 lần; tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 20m.

- Bãi xe xuất nhập cảnh: Diện tích đất 1.830 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 30%, hệ số sử dụng đất 0,3 lần; tầng cao tối đa 1 tầng, chiều cao tối đa 10m.

- Bãi xe hàng: Diện tích đất 24.390 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 30%, hệ số sử dụng đất 0,3 lần; tầng cao tối đa 1 tầng, chiều cao tối đa 10m.

- Các khu cây xanh: Bố trí phân tán theo địa hình, tận dụng các yếu tố tự nhiên kết hợp nhân tạo nhằm cải thiện cảnh quan cho toàn khu vực.

#### b) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SDD (lần)	Chiều cao tối đa (m)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất trụ sở cơ quan</b>	<b>7.920</b>				<b>7,92</b>
1	Quốc Môn kết hợp Trạm kiểm soát liên hợp	6.060	50	1,5	20	6,1
2	Trạm kiểm tra, cân, soi	780	50	1,5	20	0,78

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SDD (lần)	Chiều cao tối đa (m)	Tỷ lệ (%)
3	Trạm kiểm dịch	510	50	1,5	20	0,51
4	Trạm y tế	570	50	1,5	20	0,57
<b>II</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>14.420</b>				<b>14,42</b>
1	Đất trung tâm thương mại cửa khẩu	10.000	35	1,05	20	10,00
2	Đất khách sạn	4.420	35	1,05	20	4,42
<b>III</b>	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>3.560</b>				<b>3,56</b>
1	Đất trạm biên phòng cửa khẩu	1.780	40	1,2	20	1,78
2	Đất trạm hải quan	1.780	40	1,2	20	1,78
<b>IV</b>	<b>Đất bãi xe</b>	<b>26.220</b>				<b>26,22</b>
1	Bãi xe chờ nhập	7.050	30	0,3	10	7,05
2	Bãi kiểm hóa, kiểm dịch, kho ngoại quan, bãi hạ tải	14.700	30	0,3	10	14,7
3	Bãi xe xuất khẩu	2.640	30	0,3	10	2,64
4	Bãi xe xuất cảnh	960	30	0,3	10	0,96
5	Bãi xe nhập cảnh	870	30	0,3	10	0,87
<b>V</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>1.200</b>				<b>1,20</b>
<b>VI</b>	<b>Đất Giao thông</b>	<b>15.796</b>				<b>15,8</b>
<b>VII</b>	<b>Đất cây xanh hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>30.884</b>				<b>30,88</b>
<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>		<b>100.000</b>				<b>100,0</b>

#### 4. Thiết kế đô thị

##### 4.1. Các công trình điểm nhấn và các tầm nhìn quan trọng

- Công trình chủ đạo: Trạm kiểm soát liên hợp kết hợp Quốc môn quy mô kiến trúc hoành tráng ngang qua trục giao thông chính thể hiện sự chào đón,

mến khách thân thiện của dân tộc Việt Nam. Là công trình kiến trúc điểm nhấn quan trọng của khu vực cửa khẩu quốc tế Lóng Sập.

- Các tầm nhìn quan trọng: Hướng chính từ cột mốc biên giới 255 đến Trạm kiểm soát liên hợp kết hợp Quốc môn; Hướng phụ theo tuyến giao thông phía Đông vòng theo sườn núi đến các khu chức năng trong khu vực.

4.2. Công trình kiến trúc: Công trình kiến trúc trong khu vực có hình thức hiện đại, có tính biểu tượng phù hợp với giá trị truyền thống địa phương.

#### 4.3. Khoảng lùi công trình

- Đối với các công trình, khu đất dọc theo QL.43 hiện hữu có khoảng lùi 9m để đảm bảo hành lang an toàn đường bộ.

- Đối với các khu đất khác, không tiếp cận trực tiếp với QL.43, như công trình công cộng, công trình dịch vụ khoảng lùi từ 0-6m.

4.4. Hệ thống cây xanh: Ưu tiên lựa chọn các loài cây xanh đô thị, cây bóng mát, cây bụi, hoa trang trí... phù hợp với điều kiện tự nhiên trong khu vực.

### 5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

5.1. San nền, chuẩn bị kỹ thuật: San nền cục bộ bám sát địa hình tự nhiên. Hướng thoát nước mặt tận dụng địa hình tự nhiên đảm bảo thoát nước theo nguyên tắc tự chảy.

5.2. Giao thông: Giao thông trong khu vực gồm mặt cắt 1A-1A và 1B-1B, quy mô lộ giới 15,5m, đây là trục giao thông đối ngoại kết nối khu vực quy hoạch với các khu vực lân cận theo hướng Đông Bắc - Tây Nam.

#### 5.3. Cấp nước

- Nguồn cấp từ trạm cấp nước sạch công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngày cách khu vực nghiên cứu khoảng 3km (*theo quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt*).

- Mạng lưới cấp nước: Từ đường ống phân phối cấp nước từ trạm cấp nước, thiết kế các tuyến ống cấp nước có đường kính từ Ø110÷Ø200mm chạy dọc các trục đường giao thông để cấp nước cho khu vực quy hoạch.

- Thiết kế các trụ cứu hỏa trên đường ống có đường kính  $\geq \text{Ø}110\text{mm}$  chạy dọc theo các đường quy hoạch, họng chữa cháy được bố trí gần ngã ba, ngã tư thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy.

5.4. Cấp điện: Nguồn cấp điện từ 2 trạm biến áp 35/(22)0.4kv kiểu kiốt xây mới có công suất lần lượt là 500KVA và 600KVA. Toàn bộ hệ thống cáp lườn trong ống nhựa xoắn, đi ngầm.

5.5. Thông tin liên lạc: Mạng lưới hạ tầng thông tin liên lạc (*cống chờ cáp, hố ga, bể cáp, ganivo, ...*) bố trí đi ngầm tại khu vực cải tạo mở rộng khu dân cư, bố trí đi nổi khu vực ngoài khu dân cư và được xây dựng đồng thời, đồng bộ với hệ thống đường giao thông đảm bảo việc hoàn thiện mạng lưới thông tin liên lạc theo từng giai đoạn phát triển.

## 5.6. Thoát nước mặt, thoát nước thải

- Thiết kế hệ thống thoát nước mặt riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Mạng lưới phân tán theo hình nhánh, sử dụng cống tròn, rãnh kết cấu bê tông cốt thép hoặc rãnh xây.

- Trên cơ sở quy hoạch san nền, thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống tròn, rãnh chôn dưới lòng đường ngay sát mép vỉa hè và được xây dựng đồng thời với việc xây dựng các tuyến đường giao thông.

- Nước thải sau khi được thu gom, sẽ theo hệ thống đường ống ra khu xử lý nước thải số 03 của đề án quy hoạch phân khu xây dựng, cách khu vực nghiên cứu lập quy hoạch khoảng hơn 1,0 km. Nước thải sau khi xử lý đạt yêu cầu theo quy định sẽ được xả ra nguồn tiếp nhận.

5.7. Chất thải rắn: Bố trí các điểm thu gom rác, chất thải rắn tập trung tại các tuyến đường chính, sau đó được vận chuyển về khu vực xử lý tập trung.

**6. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:** Đánh giá các tác động đến môi trường khu vực trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch và đề xuất các giải pháp phù hợp để bảo vệ môi trường, giảm thiểu tác động tiêu cực.

## 7. Kinh tế xây dựng

### 7.1. Phân kỳ đầu tư

- Giai đoạn đầu: Từ năm 2024 đến năm 2029 ưu tiên đầu tư xây dựng Quốc môn, trạm kiểm soát liên hợp, trạm biên phòng, trạm hải quan, trạm y tế và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, với tổng chi phí khoảng 325 tỷ đồng.

- Giai đoạn tiếp theo: Xây dựng các dự án còn lại trong khu vực quy hoạch (*gồm: khu khách sạn; khu trung tâm thương mại cửa khẩu; ...*).

7.2. Nguồn vốn: Nguồn vốn ngân sách nhà nước, vốn xã hội hóa và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

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

## Điều 2. Tổ chức thực hiện

### 1. Giao Sở Xây dựng

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh, các cơ quan chức năng thanh tra, kiểm tra về thông tin, số liệu, nội dung, quy trình thẩm định, trình phê duyệt đề án quy hoạch theo quy định; hoàn thiện hồ sơ quy hoạch để chuyển giao cho các cơ quan quản lý cấp tỉnh, UBND huyện Mộc Châu theo quy định hiện hành;

- Tổ chức công bố, công khai quy hoạch; cắm mốc giới, biển pa nô công bố đề án quy hoạch được duyệt theo quy định.

2. UBND huyện Mộc Châu: Tiếp nhận, quản lý quy hoạch theo quy định; Phối hợp với Sở Xây dựng trong công tác công bố công khai, cắm biển pa nô công bố đề án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông, Công thương, Y tế, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Lao động - Thương binh và Xã hội, Ngoại vụ; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Chỉ huy Trưởng Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh; Chi cục trưởng Chi cục Hải quan Sơn La; Chủ tịch UBND huyện Mộc 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:***

- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Bộ Xây dựng (b/c);
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như điều 3 (t/h);
- VP UBND tỉnh (LĐ; P.KT);
- 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 theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Cửa khẩu quốc tế Lóng Sập, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La**

#### **Điều 1. Đối tượng áp dụng**

1. Quy định này áp dụng hướng dẫn đối với các tổ chức cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu quốc tế Lóng Sập, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

2. Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu quốc tế Lóng Sập huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan; Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung trong quy định này phải được các cơ quan chức năng liên quan quản lý xem xét, quyết định.

#### **Điều 2. Quy định về sử dụng đất**

1. Tổng diện tích lập quy hoạch 10,0 ha, phân bổ chức năng và quy hoạch sử dụng đất như sau:

- Quốc môn kết hợp Trạm kiểm soát liên hợp: Bố trí ở vị trí Phía Tây khu vực, nằm trên trục chính trung tâm QL.43. Diện tích đất 6.060 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 50%, hệ số sử dụng đất 1,5 lần; tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 20m.

- Trạm kiểm tra, cân, soi: Diện tích đất 780 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 50%, hệ số sử dụng đất 1,5 lần; tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 20m.

- Trạm kiểm dịch: Diện tích đất 510 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 50%, hệ số sử dụng đất 1,5 lần; tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 20m.

- Trạm y tế: Diện tích đất 570 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 50%, hệ số sử dụng đất 1,5 lần; tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 20m.

- Trung tâm thương mại cửa khẩu: Diện tích đất 10.000 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 35%, hệ số sử dụng đất 1,05 lần; tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 20m, khoảng lùi tối thiểu 03m so với với chỉ giới đường đỏ.

- Khách sạn: Diện tích đất 4.420 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 35%, hệ số sử dụng đất 1,05 lần; tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 20m.

- Trạm biên phòng cửa khẩu: Diện tích đất 1.780 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất 1,2 lần; tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 20m.

- Trạm hải quan: Diện tích đất 1.780 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất 1,2 lần; tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 20m.

- Bãi xe xuất nhập cảnh: Diện tích đất 1.830 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 30%, hệ số sử dụng đất 0,3 lần; tầng cao tối đa 1 tầng, chiều cao tối đa 10m.

- Bãi xe hàng: Diện tích đất 24.390 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 30%, hệ số sử dụng đất 0,3 lần; tầng cao tối đa 1 tầng, chiều cao tối đa 10m.



- Các khu cây xanh: Bố trí phân tán theo địa hình, tận dụng các yếu tố tự nhiên kết hợp nhân tạo nhằm cải thiện cảnh quan cho toàn khu vực.

2. Việc lập dự án đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, trường hợp cần thiết phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch, chủ đầu tư dự án trình cơ quan quản lý quy hoạch thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét quyết định trước khi phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

### **Điều 3. Quy định về thiết kế đô thị**

#### **1. Nguyên tắc quản lý, thiết kế đô thị**

- Đảm bảo cơ cấu sử dụng đất của khu quy hoạch, đảm bảo các tỷ lệ đất cho giao thông, cây xanh, mặt nước, công trình và hạ tầng hợp lý theo quy định chung của quy hoạch đô thị.

- Tôn trọng cảnh quan thiên nhiên đã có, tránh phá vỡ sự ổn định của môi trường xung quanh như dải cây xanh phân cách, cây xanh tập trung, các mái taluy, đảm bảo môi trường tốt nhất cho khu dân cư mới.

- Kết hợp sử dụng các vật liệu địa phương hiện có và tính đặc trưng của khí hậu tại Lóng Sập. Tạo nên các công trình điểm nhấn đặc sắc, thiết lập không gian thoáng đãng sinh thái.

#### **2. Quy định về chiều cao xây dựng**

Chiều cao xây dựng công trình được kiểm soát theo các loại hình sau:

- Công trình công cộng đô thị, chiều cao tối đa 3 tầng;
- Công trình thương mại dịch vụ, chiều cao tối đa 3 tầng;
- Công trình cơ quan hành chính, chiều cao tối đa 3 tầng;
- Công trình bãi đỗ xe, chiều cao tối đa 1 tầng.

#### **3. Quy định về khoảng lùi xây dựng**

Khoảng lùi của công trình tuân thủ quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến giao thông, cụ thể:

- Đối với các công trình, khu đất dọc theo QL.43 hiện hữu có khoảng lùi 9m để đảm bảo hành lang an toàn đường bộ.

- Đối với các khu đất khác, không tiếp cận trực tiếp với QL.43, như công trình công cộng, công trình dịch vụ khoảng lùi từ 0-6m.

#### **4. Quy định về kiến trúc điển hình**

- Kiến trúc công trình hiện đại, thống nhất, liên kết hài hoà với thiên nhiên và phản ánh được đặc trưng chức năng công trình.

- Công trình kiến trúc trong khu vực có hình thức hiện đại, có tính biểu tượng phù hợp với giá trị truyền thống địa phương.

- Sử dụng màu sắc, trong sáng, nhẹ nhàng, tránh những màu quá sẫm, quá nóng. Màu sắc chủ đạo hướng đến hình ảnh hiện đại, các công trình đều sử dụng

màu sắc chủ đạo là màu sáng trắng, kết hợp tông màu khác nhằm tạo điểm nhấn trên mặt đứng công trình, tùy loại hình và chức năng của công trình để lựa chọn.

#### 5. Quy định về cây xanh cảnh quan

- Lựa chọn là các loại cây phù hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương, ít sâu bệnh, ít phát triển dễ ngang mặt đất gây ảnh hưởng đến kết cấu vỉa hè, lòng đường, đảm bảo mỹ quan và an toàn cho người, phương tiện tham gia giao thông và có khả năng sinh trưởng tốt như: cây sấu, sao đen, liễu, phượng, bàng lã, muồng hoa vàng, bàng lá nhỏ.

- Cây bụi, hoa, cỏ sử dụng trong khu vực nghiên cứu là các loại cây trồng có khả năng sinh trưởng tốt, được sử dụng phổ biến như: hoa dừa cạn, ngâu, chuỗi ngọc, mắt nai, cỏ lá tre, hoa giấy. Khuyến khích lựa chọn các loại cây bản địa nhằm tăng giá trị cảnh quan đặc sắc cho khu vực quy hoạch.

- Cây xanh đường phố được sử dụng các loại cây xanh phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, chủng loại theo quy định.

- Kích thước chỗ trồng cây được quy định như sau: Cây hàng trên hè, lỗ để trồng lát hình vuông: tối thiểu 1,2m x 1,2m. Cây hàng trên hè, lỗ để trồng lát hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m.

#### **Điều 4. Quy định về các tuyến đường giao thông**

1. Tuyến giao thông Quốc lộ 43 (Mặt cắt 1A-1A, 1B-1B): Quy mô lộ giới 15,5m, đây là trục giao thông đối ngoại kết nối khu vực quy hoạch với các khu vực lân cận theo hướng Đông Bắc - Tây Nam.

2. Mặt cắt 1A-1A : Lộ giới 15,5m; Lòng đường:  $4 \times 3,5\text{m} = 14,0\text{m}$ ; Hè đường:  $2 \times 0,75\text{m} = 1,5\text{m}$ ; Hành lang an toàn mỗi bên: 9,0m.

3. Mặt cắt 1B-1B : Lộ giới 15,5m; Lòng đường:  $2 \times 5,75\text{m} = 11,5\text{m}$ ; Lề đường:  $2 \times 2,0\text{m} = 4,0\text{m}$ ; Hành lang an toàn mỗi bên: 3-6,0m.

4. Việc triển khai các dự án thành phần, cấp phép xây dựng các công trình riêng lẻ, công trình công cộng,... phải tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

#### **Điều 5. Quy định về chuẩn bị kỹ thuật**

1. Quy định về san nền: Cao độ san nền tuân thủ đồ án quy hoạch được duyệt, cao độ san nền được thiết kế phù hợp với địa hình khu vực nghiên cứu.

##### 2. Quy định về thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa phải đảm bảo thoát nước mưa một cách triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Mạng lưới phân tán theo hình nhánh, sử dụng cống tròn, rãnh kết cấu bê tông cốt thép hoặc rãnh xây.

- Trong quá trình thi công phải đảm bảo đúng các yêu cầu kỹ thuật đặt ra của đồ án thiết kế.

## **Điều 6. Quy định về cấp nước**

1. Phải đảm bảo xây dựng các mạng đầu nối theo quy hoạch, trường hợp có nhiều lô nhỏ, nhiều đơn vị, kho bãi xây dựng, việc tách đầu nối mạng chung phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Quá trình thi công phải đảm bảo theo thiết kế, quy hoạch, đảm bảo khoảng cách các đường ống kỹ thuật.

## **Điều 7. Quy định về thoát nước thải**

1. Phải tuân thủ vị trí và các yêu cầu kỹ thuật về hướng, tuyến, cao độ trạm của hệ thống thoát nước thải. Tận dụng địa hình tự nhiên trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước thải, hạn chế số lượng bơm chuyển bậc.

2. Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa. Các khu vực hiện hữu chưa có hệ thống thoát nước sẽ được thiết kế đường ống thu gom đưa về khu vực xử lý

3. Trạm xử lý nước thải: sử dụng các công nghệ sinh học tiên tiến để giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh.

4. Chất thải rắn:

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt: bố trí các điểm thu gom chất thải rắn tập trung tại quỹ đất hạ tầng kỹ thuật riêng để thu gom đảm bảo mỹ quan đô thị, rác thải sau đó sẽ được vận chuyển về khu vực xử lý của huyện theo định hướng quy hoạch chung.

- Đối với chất thải rắn sản xuất: phải được thu gom, vận chuyển và xử lý riêng, phù hợp với quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

## **Điều 8. Quy định về cấp điện, điện chiếu sáng**

1. Quá trình thi công phải đảm bảo theo mạng trong thiết kế quy hoạch, đảm bảo khoảng cách theo yêu cầu đối với các đường kỹ thuật.

2. Trường hợp có nhiều nhà máy xây dựng trong lô việc đầu nối mạng chính phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

## **Điều 9. Quy định về thông tin liên lạc**

1. Mạng lưới hạ tầng thông tin liên lạc (Cống chờ cáp, hố ga, bể cáp, ganivo, ...) bố trí đi ngầm tại khu vực cải tạo mở rộng khu dân cư, bố trí đi nổi khu vực ngoài khu dân cư và được xây dựng đồng thời, đồng bộ với hệ thống đường giao thông đảm bảo việc hoàn thiện mạng lưới thông tin liên lạc theo từng giai đoạn phát triển.

2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông, hộp kỹ thuật thông tin, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch, phù hợp với kích thước vỉa hè và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

3. Trong quá trình thi công phải đảm bảo đúng các yêu cầu kỹ thuật đặt ra của đồ án thiết kế.

**Điều 10. Thực hiện quy định quản lý theo đồ án quy hoạch**

1. Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký; mọi hành vi vi phạm Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu quốc tế Lóng Sập, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La được duyệt và quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

3. Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu quốc tế Lóng Sập, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La và Quy định này được lưu trữ tại các nơi dưới đây để các tổ chức, cá nhân biết và thực hiện: Sở xây dựng Sơn La; UBND huyện Mộc Châu; UBND xã Lóng Sập.

**Điều 11. Tổ chức thực hiện**

1. Sở xây dựng tỉnh Sơn La; UBND huyện Mộc Châu; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân liên quan và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về việc quản lý xây dựng tại khu vực dự án quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu quốc tế Lóng Sập tại huyện Mộc Châu theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và quy định khác liên quan của pháp luật.

2. UBND huyện Mộc Châu, UBND xã Lóng Sập và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc quản lý xây dựng trong khu vực quy hoạch chi tiết theo quy định hiện hành.

3. Chủ đầu tư dự án căn cứ nội dung đồ án quy hoạch được duyệt triển khai các thủ tục đầu tư theo quy định.

4. Các trường hợp vi phạm bị xử lý theo đúng các quy định hiện hành.

5. Trong quá trình thực hiện, trường hợp gặp khó khăn vướng mắc đề nghị gửi văn bản về Sở Xây dựng để được hướng dẫn hoặc tham mưu UBND tỉnh chỉnh sửa, bổ sung cho phù hợp./.