

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu Trung tâm hành chính
huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MỘC CHÂU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật bổ sung Luật Quy hoạch đô thị tại văn bản số 01/VBHN - VPQH ngày 20/7/2015 của Văn phòng Quốc hội;

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

Căn cứ Quyết định số 889/QĐ-UBND ngày 18/4/2019 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2030,

Xét đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 545/TTr-KTHT ngày 02/10/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết khu Trung tâm hành chính huyện Mộc Châu, với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết khu Trung tâm hành chính huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

2. Vị trí, ranh giới quy hoạch, quy mô

- Vị trí: Thuộc tiểu khu 13, 14, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu.

- Ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp dãy núi Mú Nấu;

+ Phía Nam: Giáp đất bản Nà Bó xã Mường Sang, tiểu khu 12, thị trấn Mộc Châu;

+ Phía Đông: Giáp Tiểu khu 12, thị trấn Mộc Châu;

+ Phía Tây: Giáp đất bản Nà Bó xã Mường Sang.

- Quy mô lập quy hoạch:

+ Diện tích khu đất: 154,39 ha.

+ Quy mô dân số khoảng 5.500 người.

3. Mục tiêu, tính chất, chức năng

3.1. Mục tiêu

- Cụ thể hoá Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu tỉnh Sơn La đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 889/QĐ-UBND ngày 18/4/2019 của UBND tỉnh Sơn La.

- Thay thế Đồ án quy hoạch chi tiết khu trung tâm hành chính mới Mộc Châu được UBND huyện Mộc Châu phê duyệt tại Quyết định số 342/QĐ-UBND ngày 20/5/2005 đã hết hiệu lực.

- Tạo ra một trung tâm hành chính, văn hóa, thương mại và khu ở mới hiện đại tiện nghi với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu phát triển chung của xã hội đối với khu trung tâm hành chính huyện Mộc Châu. Phân 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. Khai thác có hiệu quả quỹ đất, góp phần bảo vệ môi trường. 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.

3.2. Tính chất, chức năng

- Là trung tâm hành chính, văn hóa, thương mại, du lịch của đô thị huyện Mộc Châu, là nhân tố thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của huyện.

- Là một khu đô thị phát triển bền vững, hiện đại đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn với phát triển du lịch.

- Khu Trung tâm hành chính gồm các khu chức năng: Khu trung tâm Hành chính - Chính trị cấp huyện; Khu trung tâm dịch vụ, du lịch, thương mại; Khu trung tâm văn hoá - TDTT; Khu trung tâm y tế, giáo dục; Khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp, công nghiệp; Khu ở theo các mô hình phù hợp.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

Stt	Danh mục sử dụng đất - Ký hiệu	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chức năng sử dụng đất
	Diện tích lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500		1.543.940	100,00	
I	Đất cơ quan	TSC	110.462	7,15	Công trình cơ quan, sự nghiệp
II	Đất công cộng		82.648	5,35	
1	Đất công cộng đô thị	CCC, SVĐ	58.830	3,81	Công trình công cộng đô thị
2	Đất công cộng đơn vị ở	DGD, CCD	23.818	1,54	Công trình công cộng đơn vị ở
III	Đất thương mại-dịch vụ		149.924	9,71	
1	Đất dịch vụ thương mại	KSC	46.227	2,99	Dịch vụ thương mại
2	Đất dịch vụ hỗn hợp	HH	103.697	6,72	Dịch vụ hỗn hợp

Stt	Danh mục sử dụng đất - Ký hiệu	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chức năng sử dụng đất
IV	Đất quân sự		20.587	1,33	Ban chỉ huy quân sự huyện
V	Đất ở đô thị		455.644	29,51	
1	Đất ở hiện trạng cải tạo	ODH	190.943	12,37	Khu ở hiện trạng cải tạo
2	Đất ở mới		264.701	17,14	Khu ở mới đô thị
	- Đất ở liên kế	ODL	115.629	7,49	Khu ở nhà liên kế
	- Đất ở tái định cư	TĐC	8.729	0,57	Khu ở tái định cư
	- Đất ở biệt thự-nhà vườn	ODB	140.343	9,09	Khu ở biệt thự-nhà vườn
VI	Đất cây xanh		175.093	11,34	
1	Cây xanh đơn vị ở	CXO	18.800	1,22	Cây xanh đơn vị ở
2	Cây xanh đô thị	CXC	156.293	10,12	Cây xanh đô thị
VII	Đất nghĩa trang, nghĩa địa		33.576	2,17	
1	Nghĩa địa	NTD	33.576	2,17	Nghĩa địa (đóng cửa)
VIII	Đất hành lang kỹ thuật		28.834	1,87	
1	Đất hành lang kỹ thuật	LKK	28.834	1,87	Hành lang lưới điện
IX	Đất giao thông		487.172	31,55	
1	Giao thông tỉnh	BDX	12.057	0,78	Bãi đậu xe
2	Giao thông đối ngoại	GTĐN	130.182	8,43	Đường giao thông đối ngoại
3	Giao thông nội bộ	GTNB	344.933	22,34	Đường giao thông nội bộ
	Tổng cộng (I+...+IX):		1.543.940	100,00	

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

5.1. Phân khu chức năng

a) Khu trung tâm hành chính, chính trị huyện Mộc Châu

Khu trung tâm hành chính, chính trị huyện Mộc Châu phát triển theo hiện trạng tại trung tâm khu đất lập quy hoạch với tổng diện tích là 11,05 ha chiếm khoảng 7,15% khu đất lập quy hoạch. Bao gồm Huyện ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, các khối cơ quan gồm Tòa án, Viện Kiểm sát, kho bạc, Ngân hàng, chi cục thuế, Viễn thông, quỹ tín dụng, trung tâm y tế dự phòng, các cơ quan khác... Tầng cao công trình tối đa: 05 tầng; Mật độ xây dựng tối đa: 40%; Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần.

b) Khu công trình công cộng

Khu công trình công cộng cấp đô thị tập trung phát triển tại phía Nam và trung tâm khu quy hoạch với tổng diện tích quy hoạch khoảng 8,26 ha, chiếm 5,35% khu đất lập quy hoạch, bao gồm: Công trình công cộng cấp đô thị (Trung tâm văn hóa huyện, Rạp chiếu phim - Cung văn hóa thiếu nhi, Thư viện huyện, Giáo dục phổ thông). Công trình công cộng cấp đơn vị ở được quy hoạch với

diện tích 2,38 ha, chiếm 1,54% khu đất lập quy hoạch, bao gồm (*Nhà văn hóa, Trường mầm non, công trình công cộng khác*).

c) Khu công trình quốc phòng

Khu an ninh quốc phòng phát triển tại trung tâm khu quy hoạch tiếp giáp với Trung tâm hành chính, chính trị huyện tại phía Bắc và phía Đông Nam, với diện tích quy hoạch 2,06 ha, chiếm 1,33% diện tích lập quy hoạch, là trụ sở Ban Chỉ huy quân sự huyện. Tầng cao công trình: 1 - 5 tầng; Mật độ xây dựng tối đa: 40%; Hệ số sử dụng đất: 1,2 - 1,6 lần.

d) Khu dịch vụ thương mại

Khu dịch vụ thương mại phát triển tập trung tại khu vực phía Tây và khu trung tâm khu đất lập quy hoạch với tổng diện tích khoảng 4,62 ha, chiếm 2,99% tổng diện tích quy hoạch. Được bố trí tại 3 khu vực nhằm phục vụ tốt nhu cầu của người dân: Khu vực 1 ở phía trung tâm khu đất (*Tiếp giáp với trục đường Quốc Lộ 6 đoạn chạy qua*); Khu vực 2 và khu vực 3 tại phía Tây Bắc và Tây Nam khu đất (*Tiếp giáp đường đô thị nối giữa Tây Bắc và Tây Nam khu quy hoạch*).

e) Khu dịch vụ hỗn hợp

Khu dịch vụ hỗn hợp phát triển tập trung tại khu vực phía Bắc và phía Đông Bắc khu đất lập quy hoạch. Tổng diện tích khoảng 10,37 ha, chiếm 6,72% diện tích quy hoạch. Tổ chức các loại hình dịch vụ tài chính ngân hàng, văn phòng cho thuê, khách sạn, nhà ở, chợ, dịch vụ khác... để phục vụ cho các nhu cầu khu quy hoạch trung tâm hành chính mới huyện Mộc Châu và các nhu cầu khác của người dân.

g) Khu dân cư

Trong khu vực quy hoạch với diện tích 45,56 ha đất ở, dự kiến bố trí khoảng 1.827 thửa đất gồm có:

- Các khu dân cư hiện có dọc hai bên trục đường Quốc lộ 6 đoạn chạy qua, trung tâm khu đất lập quy hoạch và phía Đông khu quy hoạch được quy hoạch theo hướng cải tạo chỉnh trang. Tổng diện tích khu đất dân cư cải tạo là 19,09 ha chiếm 12,37% diện tích khu đất. Tổng số thửa đất khoảng 543 thửa.

- Khu dân cư mới được quy hoạch với diện tích khoảng 26,47 ha chiếm 17,14% diện tích khu đất, trong đó: Đất ở bố trí theo hình thức chia lô là 11,56 ha với 829 thửa đất (*diện tích thửa đất từ 130 - 170m²/thửa*); Đất ở tái định cư diện tích 0,87ha bố trí 64 thửa (*diện tích thửa đất từ 130 - 150m²/thửa*); Đất ở bố trí theo hình thức biệt thự, nhà vườn là 14,03 ha với 391 thửa (*diện tích thửa đất từ 300 - 600m²/lô*). Tầng cao công trình: 2-5 tầng đối với khu ở biệt thự và 2 - 5 tầng đối với khu ở liền kề.

h) Khu cây xanh, quảng trường, thể dục thể thao

Khu cây xanh, quảng trường, thể dục thể thao bố trí tại trung tâm khu quy hoạch, phía Nam, phía Tây Nam khu quy hoạch và xen các khu ở được quy hoạch với tổng diện tích khoảng 17,51 ha, chiếm 11,34% diện tích khu đất.

i) Đất nghĩa trang, nghĩa địa

Tổng diện tích đất nghĩa trang, nghĩa địa trong khu quy hoạch là 3,36 ha, chiếm 2,17% diện tích khu đất tại phía Tây Nam khu quy hoạch sẽ thực hiện đóng cửa cải tạo thành khu công viên cây xanh.

k) Bãi đỗ xe tĩnh

Tổng diện tích đất quy hoạch bãi đỗ xe tĩnh trong khu quy hoạch là 1,21 ha, chiếm 0,01% diện tích khu đất quy hoạch gồm 5 bãi đỗ xe tĩnh phân bố đều trên khu đất lập quy hoạch.

l. Đất hành lang kỹ thuật

Đất hành lang kỹ thuật bố trí theo các tuyến hạ tầng: Đường dây 110kV, 35kV... Tổng diện tích 2,88 ha, chiếm 1,87%.

5.2. Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc

5.2.1. Hình thái không gian toàn khu

Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch tuân thủ theo quy chung đô thị Mộc Châu đã được phê duyệt. Theo đó, không gian kiến trúc cảnh quan được tạo lập như sau:

- Hình thái nhà: Hình thái công trình chủ đạo của khu vực là công trình cơ quan, công trình công cộng, dịch vụ, nhà liên kế, nhà ở sinh thái. Đối với hình thức kiến trúc các chi tiết trên mặt đứng, lựa chọn các loại hình phù hợp với điều kiện khí hậu và đồng bộ với cảnh quan xung quanh.

- Mật độ xây dựng, tầng cao công trình: Tuân thủ theo quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Mộc Châu.

- Không gian cảnh quan được khai thác: Đảm bảo mỹ quan đô thị, thiết lập hệ thống cây xanh đường phố và công viên cây xanh trong quy hoạch.

5.2.2. Tổ chức không gian các khu chức năng

a) Khu trung hành chính huyện và công trình công cộng, cơ quan

- Phát triển khu chức năng hỗn hợp (*Văn phòng, tiện ích công cộng và nhà ở*) với hạt nhân là khu trung tâm hành chính - chính trị huyện Mộc Châu (*Gồm có trụ sở Huyện ủy, HĐND, UBND huyện Mộc Châu và các cơ quan ban ngành của huyện bao quanh Quảng trường 8-5*).

- Hạn chế phát triển đô thị phía Nam Quốc lộ 6.

- Giữ gìn các khoảng đệm cây xanh xung quanh khu trung tâm hành chính, đặc biệt là khu vực chân đồi núi & hành lang xanh thoát lũ để phòng chống lũ lụt.

b) Tổ chức không gian các khu dân cư

- Khu nhà ở chia lô, liên kế: Được tổ chức phục vụ các hộ dân cư của khu vực. Các lô đất xây dựng nhà ở chia lô, liên kế được tổ chức chủ yếu theo modul trung bình 7,5x18m; 7,5 x 20m và 7,5 x 23 m (*Khoảng 130 - 170m²/hộ*). Các dãy nhà ở chia lô, liên kế được tổ chức thành các đơn nguyên, chiều dài tối đa một dãy nhà chia lô là 60m, tổ chức đường đi bộ xuyên qua giữa hai dãy nhà nếu quá dài.

- Tổ chức các lối đi nội bộ trong ô phố để bố trí các công trình nhà văn hóa và sân chơi, cây xanh nội bộ nhóm nhà ở.

- Các công trình nhà ở chia lô dọc các tuyến phố chính cho phép chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Toàn bộ tầng 1 các công trình nhà ở theo các tuyến phố trên có thể được sử dụng cho mục đích kinh doanh, thương mại.

- Khu nhà ở biệt thự, nhà vườn: Các lô đất xây dựng được tổ chức chủ yếu theo modul trung bình 15 x 20m, 20x20m và 20 x30m (Khoảng 300 - 600m²/lô).

- Khu nhà ở hiện có cải tạo và xen cư: Khu nhà ở hiện có tại khu vực hiện nay diện tích trung bình khoảng trên 200m²/hộ. Được cho phép tổ chức theo hình thức tự cải tạo, chỉnh trang và xen cư với tiêu chuẩn tính toán trung bình 100m²/hộ.

- Các công trình công cộng đơn vị ở:

+ Các công trình trường học: Tổ chức các công trình trường mầm non, tiểu học theo đúng tiêu chuẩn phục vụ dân cư đơn vị ở mới. Bố trí đầy đủ các diện tích vườn cây, sân chơi, tập luyện thể chất trong khu đất xây dựng trường học. Các công trình nhà lớp học ưu tiên hướng lấy gió và ánh sáng, tránh tiếng ồn. Lối vào, cổng vào các công trình bố trí quay ra các đường nhỏ, đảm bảo lưu lượng giao thông vừa phải, đảm bảo an toàn và tránh ùn tắc vào các giờ cao điểm.

+ Cây xanh nội bộ các nhóm nhà ở: Tổ chức trồng cây xanh bóng mát, tạo các sân chơi, tạo thành chỗ nghỉ ngơi thư giãn cho dân cư các hộ trong nhóm nhà ở, tổ chức không gian đặc biệt chú trọng tới các hoạt động của người già, trẻ em và người tàn tật. Trong các lô đất cây xanh nội bộ nhóm nhà ở bố trí các công trình nhà văn hóa khu phố. Diện tích tối thiểu 300m².

+ Đường giao thông nội bộ các nhóm nhà ở: Tổ chức trồng cây xanh bóng mát, lát hè, kết hợp với không gian cây cảnh nội bộ thành hệ thống không gian công cộng chung trong khu phố. Bố trí các điểm tập kết rác thải, điểm đỗ xe chung cho khu phố.

c) Các công trình hạ tầng xã hội ngoài đơn vị ở

- Công viên cây xanh và thể dục - Thể thao: Tổ chức khu công viên cây xanh và hệ thống sân bãi thể dục thể thao đủ tiêu chuẩn phục vụ dân cư cho các đơn vị ở. Khu công viên cây xanh tổ chức trồng cây xanh bóng mát kết hợp hồ nước, tạo sân vườn, quảng trường và đường dạo phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí và các hoạt động cộng đồng có tính quy mô lớn.

- Khu thể dục thể thao bố trí sân bóng đá đủ tiêu chuẩn, kết hợp các sân thể thao kích cỡ nhỏ khác.

- Các công trình dịch vụ - thương mại đô thị và dịch vụ hỗn hợp:

+ Cụm công trình thương mại đô thị và dịch vụ tổng hợp dọc Quốc lộ 6 và các trục chính đô thị mang tính chất điểm nhấn quan trọng của đô thị: Thiết kế không gian các công trình sẽ tạo điểm nhìn đẹp cho toàn bộ khu đô thị theo các hướng nhìn dọc các trục Quốc lộ 6 và đường các tuyến đường trục chính đô thị qua khu vực.

d) Công trình hạ tầng kỹ thuật và đầu mối

- Mạng giao thông đô thị: Tổ chức không gian hiện đại dọc các tuyến giao thông đô thị, trong đó đặc biệt quan tâm đến hệ thống cây xanh, hình thức và màu sắc cây xanh, hoa, hè đường dạo, các kiến trúc nhỏ, tiểu cảnh, các tiện ích

đô thị và công trình xây dựng hai bên đường sẽ được thiết kế trong cùng một không gian theo những chủ đề cho từng khu phố.

- Khu vực bãi đỗ xe, trạm xăng dầu: Tổ chức không gian phù hợp với lưu thông đường phố.

e) Khu vực công viên cây xanh

Tổ chức đối đa hệ thống cây xanh ở những vị trí có thể. Đặc biệt, hệ thống công trình vui chơi trong các khu vực dân cư và khu trung tâm quảng trường huyện sẽ được thiết kế trở thành hệ thống mang tính chất bản sắc cho khu đô thị với các hoạt động vui chơi cho người dân.

5.4. Các chỉ tiêu kiến trúc đối với lô đất

a) Khoảng lùi xây dựng

- Trừ các khu dịch vụ thương mại, chỉ giới xây dựng các ngôi nhà lùi vào sau đường đỏ để tạo các khoảng không gian xanh đô thị, đồng thời diện tích để xe, tụ tập người của các nhà công cộng.

- Đối với nhà công cộng, cơ quan khoảng lùi tối thiểu là 5m. Các công trình công cộng mang tính đặc thù thì tùy theo quy hoạch chi tiết khu đất, quy mô tính chất, khoảng cách cự ly tối thiểu công tình để quy định khoảng lùi công trình.

- Đối với các nhà mang tính chất thương mại thì tùy trường hợp cụ thể có thể cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với nhà ở dạng biệt thự, khoảng lùi tối thiểu phụ thuộc chiều rộng lộ giới trong bảng dưới đây:

Chiều rộng lộ giới (m)	Khoảng lùi tối thiểu (m)
< 6	2,4
6 - 16	3,0
16 - 24	4,0
> 24	6,0

b) Chiều cao công trình

- Đối với các công trình nhà ở thông thường. Chiều cao công trình tính từ cao độ nền của tầng 1, cách mặt cắt tự nhiên tối đa 75cm.

- Chiều cao tầng 1 công trình cho phép tối đa 3,9m; Chiều cao tầng 2 công trình cho phép tối đa 3,6m; Phần mái (nếu có) tối đa là 3m.

- Chiều cao công trình nhà 2 tầng tối đa là: 10,5m; Chiều cao công trình nhà 3 tầng tối đa là: 14m.

+ Đối với các công trình nhà dịch vụ hỗn hợp cao tầng, chiều cao phần đế công trình (Sử dụng làm khu siêu thị, thương mại) tối đa là 3 tầng, chiều cao tối đa 10,5m.

+ Đối với các công trình công cộng, chiều cao cụ thể phụ thuộc vào tính chất đặc thù của công trình.

b) Độ vươn tối đa của ban công, mái đua, ô văng

- Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn tối đa
< 7	0
7 - 12	0,9
12 - 15	1,2
>15	1,4

- Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ.

- Ban công được nhô qua chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được phép che chắn tạo thành buồng lộ gia.

6. Quy hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường QL6 có quy mô: $B_n = 45,0m$; $B_m = 14 \times 2 = 28,0m$; $B_h = 5 \times 2m$; Rải phân cách giữa 7,0m. Chiều dài tuyến 2.200m.

+ Đường trục chính đô thị (*đường liên khu vực nối trung tâm hành chính mới Mộc Châu với thị trấn Nông Trường*) có quy mô: $B_n = 34,0m$; $B_m = 7,5 \times 2 = 15,0m$; $B_h = 6 \times 2m$; Rải phân cách giữa 7,0m. Chiều dài tuyến 808m.

+ Tuyến QL6 (*đoạn đầu vào trung tâm hành chính mới huyện*) có quy mô: $B_n = 31,0m$; $B_m = 16,0m$; $B_h = 7,5 \times 2m$. Chiều dài tuyến 120m.

- Giao thông đô thị, nội bộ:

+ Đường trục chính khu vực, có quy mô có quy mô $B_n = 34,5m$; $B_m = 7,5 \times 2 = 15,0m$; $B_h = 6 \times 2m$; Rải phân cách giữa 7,5m. Tổng chiều dài tuyến: 705 m.

+ Đường khu vực, có quy mô có quy mô $B_n = 21,5m$; $B_m = 11,5 m$; $B_h = 5,0m \times 2$. Tổng chiều dài tuyến: 205 m.

+ Đường khu vực, có quy mô có quy mô $B_n = 16,5; 17,0; 17,5m$; $B_m = 7,0 - 7,5 m$; $B_h = 5,0+4,0; 5,0m \times 2$. Tổng chiều dài tuyến: 10.541m.

+ Đường khu vực, có quy mô có quy mô $B_n = 15,5$; $B_m = 7,5 m$; $B_h = 4,0m \times 2$. Tổng chiều dài tuyến: 680m.

+ Đường khu vực, có quy mô có quy mô $B_n = 13,0 - 13,5m$; $B_m = 7,0 - 7,5 m$; $B_h = 3,0m \times 2$. Tổng chiều dài tuyến: 680m.

+ Đường nhóm nhà ở, có quy mô $B_n = 11,5m$; $B_m = 5,5 m$; $B_h = 3,0m \times 2$. Tổng chiều dài tuyến: 6.922 m.

+ Đường nhóm nhà ở, có quy mô $B_n = 5,5m$; $B_m = 5,5 m$. Tổng chiều dài tuyến: 596 m.

- Bãi đỗ xe: Để đảm bảo cảnh quan đô thị, bố trí 05 bãi đỗ xe nội tại các công trình dịch vụ, kết hợp các trục đường giao thông, ngoài ra khai thác bãi đỗ xe ngầm trong các công trình xây dựng khi thiết kế xây dựng.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ san nền không chế $H_{minxd} = 802,95m$; Cao độ san nền cao nhất: $H_{max} = 846,0m$.

- Cao độ nút các nút giao thông xác định phù hợp với cao độ tự nhiên, cao độ các tuyến đường theo quy hoạch chung và mạng lưới thoát nước mưa, đảm

bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

- Đối với khu vực đô thị xây mới: Những khu vực có cao độ nền thấp hơn cao độ không chế tiến hành tôn nền với $H_{xd} \geq 802,95m$, những khu vực có cao độ nền lớn hơn cao độ không chế chỉ cần san gạt cục bộ tạo hướng dốc thuận lợi cho việc thoát nước mặt.

- Nguồn đất đắp: Tận dụng phần đất đào của khu vực tiếp giáp núi để san lấp mặt bằng

- Các khu vực có cao độ thiết kế nền xây dựng chênh cao với cao độ tự nhiên sẽ được thiết kế taluy đảm bảo kỹ thuật và môi trường.

6.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Căn cứ vào địa hình, toàn khu có thể chia thành 02 lưu vực thoát nước chính ra các suối gần nhất, cụ thể như sau: Lưu vực 1: Nước mưa thoát về hướng Đông Nam theo trục tiêu Suối Nà Bó sau đó chảy ra Suối Sập; Lưu vực 2: Nước mưa thoát về hướng Tây Bắc theo lưu vực trũng thấp sau đó chảy ra Suối Sập.

- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép bố trí trên vỉa hè và tại vị trí dưới bó vỉa. Trên mạng lưới bố trí các ga thu, ga thu thăm kết hợp theo khoảng cách từ 25 - 40m. Các ga thăm được bố trí tại các vị trí giao cắt của mạng lưới thoát nước. Đối với các tuyến đường có độ dốc $i < 0,4\%$, nước mưa được tập trung về rãnh dọc 2 bên đường, các rãnh dọc này được thiết kế với độ dốc 0,4% về phía ga thu nước mưa, đảm bảo khả năng thoát nước cho hệ thống.

6.4. Quy hoạch cấp nước

* *Nguồn nước*: Nguồn nước cấp cho khu vực từ nhà máy nước Tiểu khu 13 (Nhà máy nước số 1, công suất hiện trạng là $2.500 m^3/ngđ$) cấp đến. Đề xuất định hướng sẽ mở rộng, nâng công suất khai thác lên $5.000 m^3/ngđ$. Phạm vi phục vụ chủ yếu khu vực trung tâm phía Tây Bắc đô thị Mộc Châu và khu vực phụ cận.

Chỉ tiêu và nhu cầu cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước cho khu vực quy hoạch khoảng: $4.065 (m^3/ngđ)$.

* *Cấp nước sinh hoạt*: Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến từng công trình. Từ nhà máy nước số 1, thiết kế các tuyến ống phân phối D200 - D110 nối với nhau thành mạng vòng đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước. Đường ống cấp nước được đặt trên vỉa hè. Áp lực mạng lưới tối thiểu đảm bảo lên cao nhà 3 tầng (khoảng 15 m). Một số điểm ở cuối mạng lưới có áp lực thấp $< 15 m$ và những nhà cao hơn 3 tầng cần có tăng áp cục bộ.

* *Cấp nước chữa cháy*: Sử dụng mạng lưới cấp nước chữa cháy chung với mạng lưới cấp nước của khu vực. Bố trí các trụ cứu hỏa trên mạng lưới tại những điểm lấy nước thuận lợi và đảm bảo khoảng cách theo quy định. Mạng lưới đường ống được tính toán kiểm tra trong giờ có cháy trong giờ dùng nước max với 2 đám cháy xảy ra đồng thời, lưu lượng của một đám cháy là 15 l/s.

6.5. Quy hoạch cấp điện

- *Nguồn điện*: Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ trạm

110/22kV Mộc Châu công suất 2x25MVA thông qua các tuyến cáp trung thế 22kV dọc theo Quốc lộ 6.

- Tổng nhu cầu cấp điện: 13.150 KVA.

- *Mạng điện trung thế:* Lưới điện trung thế: Sử dụng cáp điện áp 22kV. Thiết kế mạch vòng vận hành hở. Mạng lưới trung thế 22kV: Sử dụng cáp lõi đồng có cách điện cao phân tử (XLPE) tiết diện dây dẫn sẽ được tính toán chi tiết trong các giai đoạn sau. Dự kiến hạ ngầm toàn bộ cáp điện trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch, các tuyến đường chính sẽ thiết kế hào kỹ thuật để bố trí các đường dây đường ống đảm bảo yêu cầu kỹ thuật trong quá trình quản lý và vận hành mạng lưới.

- *Trạm lưới:* Các trạm biến áp sử dụng loại trạm xây hoặc trạm kios có màu sắc và giải pháp kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh. Các trạm biến áp đặt tại các trung tâm phân vùng phụ tải.

- *Mạng điện sinh hoạt:* Thiết kế theo sơ đồ hình tia, lưới điện hạ thế đặt ngầm dẫn điện từ các trạm biến áp đến các công trình sử dụng điện.

- *Điện chiếu sáng:* Hoàn chỉnh toàn bộ mạng lưới chiếu sáng khu vực nghiên cứu. 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. Trong khu dân cư chiếu sáng có thể đi chung cột với tuyến điện 0,4kV cấp cho sinh hoạt.

- Các tuyến đường có mặt cắt $\geq 10,5\text{m}$ sẽ được bố trí chiếu sáng 2 bên đường, $\leq 10,5\text{m}$ chiếu sáng một bên đường. Cột chiếu sáng cao khoảng 10m, dùng đèn led tiết kiệm điện.

6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

* *Chỉ tiêu, nhu cầu thoát nước và vệ sinh môi trường*

Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt 100% lượng nước cấp. Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 0,8 kg/ng/ngđ. Tỷ lệ thu gom rác thải 100%.

* *Thoát nước thải*

- Hệ thống thoát nước thải cho trung tâm hành chính mới Mộc Châu là hệ thống thoát nước và xử lý nước thải riêng hoàn toàn. Xây dựng các đường cống tự chảy D200 - D400 và các trạm bơm chuyên bậc đưa nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung. Thoát nước thải trung tâm hành chính mới huyện Mộc Châu tuân thủ theo dự án cấp thoát nước đô thị Mộc Châu đang triển khai: Công suất 4.500m³/ngđ, công suất 10.000m³/ngđ (Quy hoạch dự kiến), cụ thể trong phạm vi dự án cần xây dựng các tuyến cống thu gom thoát nước thải gồm:

- Xây dựng hệ thống thoát nước bản riêng, nước thải sinh hoạt được thu gom và tập trung trong đường ống uPVC (D < 300 mm) và cống bê tông cốt thép (D > 300 mm) chảy đến các trạm bơm chuyên bậc.

- Nước thải từ các cơ sở sản xuất được xử lý sơ bộ trước khi đổ vào cống thoát nước thải sinh hoạt.

- Xây dựng các giếng kỹ thuật, các tuyến cống tự chảy, các trạm bơm chuyên bậc và các tuyến ống áp lực đưa nước bản về trạm xử lý nước thải tập trung. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN14: 2008/BTNMT được xả ra môi trường.

* *Thu gom và xử lý rác thải*

- Trên mặt bằng bố trí các thùng chứa rác theo 2 loại, loại chứa rác hữu cơ và loại chứa rác vô cơ, mỗi điểm chứa khoảng 0,03m³, đặt giáp hàng rào phần hè phố, vị trí thuận tiện, dễ nhìn thấy trên toàn khu vực, vào giờ quy định Công ty môi trường đô thị thu dọn hàng ngày rác loại này cùng với rác quét đường cho xe chở rác đến thu gom rác tại các điểm chứa. các hộ tự có trách nhiệm tự phân loại rác tại nhà và đổ vào đúng thùng chứa rác theo quy định.

- Rác thải sau khi thu gom được đưa đến bãi chôn lấp rác hợp vệ sinh của xã Mường Sang nằm ngoài khu vực nghiên cứu.

6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Phát triển mạng chú trọng ứng dụng công nghệ, chất lượng, xây dựng mạng theo mô hình mạng thế hệ mới (NGN).

- Mạng chuyên mạch: Dẫn thay thế các tổng đài vệ tinh bằng các thiết bị truy nhập đa dịch vụ băng rộng (Multi-service Access).

- Mạng truyền dẫn: Nâng cao năng lực của các tuyến truyền dẫn. Thực hiện cáp quang hoá các tuyến cáp đồng, xây dựng các tuyến cáp quang nhánh thay thế cho các tuyến viba, kết nối các trạm chuyên mạch và tạo thành mạng RING.

- Mạng di động: Mạng thông tin di động phát triển mở rộng vùng phủ sóng, 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 mạng di động.

- Tập trung nâng cao năng lực, dung lượng các trạm phát sóng hiện tại; tiếp tục phủ sóng di động đến các khu vực phụ cận.

- Mạng ngoại vi: Ngầm hoá mạng cáp tại trung tâm hành chính mới. Tiến độ xây dựng các tuyến cáp ngầm đồng bộ với xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị. Thực hiện cáp quang hoá mạng ngoại vi, giảm cự ly phục vụ cáp đồng dưới 1,5km, mạng cáp quang đến trung tâm huyện thực hiện đến các điểm bưu điện văn hoá. Xây dựng mạng truy nhập quang để giảm cự ly phục vụ của tổng đài. Trong tương lai, ngầm hoá hầu hết các mạng ngoại vi trên các tuyến đường giao thông.

- Mạng truy nhập băng rộng: Truy cập internet băng thông rộng sẽ được phát triển theo 2 phương thức qua mạng cáp nội hạt và không dây, trong đó chủ yếu là mạng cáp, mạng không dây chỉ triển khai cho các thuê bao di động băng rộng di động (4G, 5G..) tại khu vực đô thị và các khu vực có địa hình khó khăn không kéo được cáp quang. Sau khi thiết bị Wimax trở nên phổ thông sẽ cung cấp dịch vụ truy nhập không dây băng thông rộng thông qua các điểm truy nhập không dây.

Việc xây dựng mạng truyền dẫn, mạng di động, mạng cáp ngoại vi, công bố cấp trên địa bàn khu vực được quy hoạch tuân thủ theo Quyết định số 1162/QĐ-UBND ngày 10/5/2017 của UBND tỉnh Sơn La.

7. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết

Thành phần hồ sơ quy hoạch được thực hiện theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ và Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

8. Kinh tế xây dựng

8.1. Tổng hợp kinh phí đầu tư

Bảng tổng hợp kinh phí đầu tư

Stt	Hạng mục công trình	Ký hiệu	Kinh phí (nghìn đồng)	Ghi chú
I	Đền bù giải phóng mặt bằng	GPMB	142.773.100	
II	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật		872.365.691	
1	Chuẩn bị kỹ thuật xây dựng		76.927.571	
2	Hệ thống giao thông		437.956.984	
3	Hệ thống thoát nước mưa		75.443.005	
4	Hệ thống cấp điện		144.141.940	
5	Hệ thống viễn thông		60.765.280	
6	Hệ thống cấp nước		28.721.810	
7	Hệ thống thoát nước bản và VSMT		48.409.101	
III	Xây dựng công trình		610.872.769	
IV	Giá trị xây lắp (II):	GXD	1.483.238.460	
VI	Chi phí dự phòng: 10%(GPMB+GXD)	DP	162.601.156	
	Tổng chi phí đầu tư		1.645.840.000	

8.2. Nguồn vốn đầu tư: Được xác định khi triển khai thực hiện dự án.

8.3. Phân kỳ vốn và tiến độ đầu tư

- Năm 2019 - 2020 thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư và công tác thống kê, kiểm đếm đền bù giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

- Năm 2021 - 2025 đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng, dịch vụ đô thị.

Điều 2. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện có trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết được phê duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng; Chủ tịch UBND thị trấn Mộc Châu; Thủ trưởng các phòng, ban liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- Thường trực Huyện uỷ;
- Thường trực HĐND huyện;
- Chủ tịch và các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT, Thịnh 15b

CHỦ TỊCH



Phạm Đức Chính