

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SỐ XÂY DỰNG TỈNH SƠN LA Số: 1900/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 17 tháng 7 năm 2014

Số đến: 2475
Ngày đến: 17/7/2014
Chuyên:

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu trung tâm
Hành chính - Chính trị huyện Vân Hồ, giai đoạn 2013 - 2020**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ tỉnh ủy tại Thông báo số 1675-TB/TU ngày 11/7/2014 về chủ trương phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội đến năm 2020; Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu trung tâm Hành chính - Chính trị huyện Vân Hồ, giai đoạn 2013 - 2020;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 828/BC-SXD ngày 17/7/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu trung tâm Hành chính - Chính trị huyện Vân Hồ, giai đoạn 2013 - 2020 với những nội dung sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu trung tâm Hành chính - Chính trị huyện Vân Hồ, giai đoạn 2013 - 2020.

2. Chủ đầu tư: UBND huyện Vân Hồ.

3. Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng và ứng dụng công nghệ mới Hà Nội.

4. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch

4.1. Phạm vi ranh giới quy hoạch:

- Phía Đông giáp xã Lóng Luông.

- Phía Tây giáp xã Phiêng Luông, huyện Mộc Châu.

- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 6 mới.
- Phía Bắc giáp xã Chiềng Khoa.

4.2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô dân số: Khoảng 9.000 - 10.000 người.
- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 377,2 ha.

5. Mục tiêu, tính chất quy hoạch

5.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của huyện Vân Hồ đến năm 2020.

- Định hướng quy hoạch đô thị đạt các tiêu chí của đô thị loại V về sử dụng đất về kiến trúc cảnh quan và hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý quy hoạch đô thị.

5.2. Tính chất: Là đô thị (loại V) có chức năng tổng hợp bao gồm các tính chất sau:

- Là trung tâm Hành chính - Chính trị của huyện Vân Hồ.
- Là trung tâm kinh tế, Văn hóa - Xã hội cấp huyện.
- Là trung tâm du lịch sinh thái, nhân văn, nghỉ dưỡng nằm trong tổng thể Khu du lịch cao nguyên Mộc Châu, có vị trí quan trọng về an ninh, quốc phòng.

6. Phân khu chức năng: Bao gồm các khu chức năng sau:

- Khu trung tâm Hành chính - Chính trị.
- Khu trung tâm Văn hóa - Thể dục, thể thao.
- Khu trung tâm dịch vụ, thương mại, du lịch, nghỉ dưỡng.
- Khu trung tâm y tế - giáo dục.
- Khu giải trí, công viên, mặt nước, cây xanh, quảng trường...
- Khu ở dân cư.
- Khu an ninh, quốc phòng.
- Khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp, công nghiệp.
- Khu vực dự trữ phát triển.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

- Diện tích nghiên cứu: 630 ha.
- Diện tích quy hoạch: 377,2 ha.
- Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng: Bình quân 82 m²/người.

Bảng quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Bình quân (m ² /ng)
Tổng diện tích đất trong phạm vi quy hoạch		630.00	100	
I	Tổng diện tích đất xây dựng đô thị	377.22	100	
1	Đất dân dụng	143.10	37.94	105.16
1.1	Đất các đơn vị ở	74.39	19.72	54.67
1.2	Đất công trình công cộng	2.32	0.61	1.70
1.2	Đất dịch vụ thương mại	1.61	0.43	1.19
1.3	Đất giáo dục đơn vị ở	10.04	2.66	7.38
1.4	Đất giao thông đối nội	47.34	12.55	34.79
1.5	Đất cây xanh - thể dục thể thao	7.39	1.96	5.43
2	Đất ngoài dân dụng	234.12	62.06	
2.1	Đất các cơ quan hành chính, các đơn vị ngành dọc	19.12	5.07	
2.2	Đất các công trình công cộng phục vụ chung đô thị	28.41	7.53	
2.2	Đất giao thông đối ngoại	30.31	8.03	
2.3	Đất thương mại dịch vụ	6.67	1.77	
2.4	Đất công trình đầu mối	11.12	2.95	
2.5	Đất an ninh quốc phòng	4.92	1.30	
2.6	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	19.76	5.24	
2.7	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	1.01	0.27	
2.8	Đất quảng trường, cây xanh cảnh quan, công viên, mặt nước (suối, hồ cảnh quan), vườn hoa	43.30	11.48	
2.9	Đất dự trữ xây dựng đô thị	42.17	11.18	
2.10	Đất du lịch sinh thái	26.18	6.94	
2.11	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.17	0.31	
II	Đất khác trong khu vực nghiên cứu	252.78	100	
1	Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang	67.28	26.62	185.54
2	Đất nông nghiệp	7.06	2.79	
3	Đất đồi núi	136.65	54.06	
4	Đất đồi chè Nhật	41.79	16.53	

8. Định hướng không gian, kiến trúc cảnh quan

8.1. Định hướng phát triển không gian đô thị:

- Hướng phát triển chính của đô thị là hướng ra Quốc lộ 6.
- Hướng phía Tây phát triển theo dọc trục đường Tỉnh lộ 101a về phía tiểu khu Thảo Nguyên, thị trấn Nông trường Mộc Châu.
- Hướng phía Đông phát triển dọc trục đường Tỉnh lộ 101a về phía xã Lóng Luông; Mở rộng Tỉnh lộ 101a để phát triển gắn kết với xã Lóng Luông, xã Chiềng Yên.
- Hướng phía Bắc phát triển dọc trục đường đi trung tâm xã Chiềng Khoa.

8.2. Định hướng kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Khai thác tối ưu địa hình tự nhiên và khí hậu đặc trưng của huyện Vân Hồ để phát triển đô thị mang tính bản sắc kiến trúc đô thị vùng Tây Bắc, các công trình xây dựng ở tầm thấp, không gian thiết kế theo hướng mở và hòa đồng với thiên nhiên.

- Phát triển thống nhất, liên hoàn theo phong cách hiện đại, đậm bản sắc dân tộc, trong đó phát triển kiến trúc theo hướng kiến trúc mở về không gian du lịch.

9. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

9.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền bám theo nền địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp.
- Cao độ san nền được thiết kế phù hợp cao độ đường giao thông nội bộ, đảm bảo nước mặt tự chảy, độ dốc san nền tối thiểu là 0,4 %. Đất đắp phải đảm bảo yêu cầu theo tiêu chuẩn, yêu cầu đắp với độ chặt $K=0,9$.

9.2. Giao thông:

TT	Loại đường	Mặt cắt	Bề rộng (m)				Chiều dài (m)
			Nền đường	Mặt đường	Vĩa hè	Giải phân cách	
1	Liên khu vực						
	1	1-1	40,5	10,5	30	0	1.181
2	Chính khu vực						
	2	2-2	31,5	21,5	10	2,5	7.752
3	Khu vực						
	3	3-3	23,5	13,5	10	0	5.082
	4	4-4	16,5	10,5	6	0	1.535
4	Phân khu vực						
	5	5-5	13,5	7,5	6	0	14.221

9.3. Cấp điện: Nguồn cấp điện cho dự án này được lấy từ các tuyến cấp trung thế lấy từ trạm biến áp trung gian 110kV của khu vực. Chỉ tiêu cấp điện dự kiến như sau:

TT	Hạng mục sử dụng điện	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Đất nhà ở	(kW/hộ)	2.5
2	Đất khách sạn, trung tâm hội nghị, dịch vụ thương mại	(W/m ² sàn)	40
3	Đất hành chính, công cộng, tiểu thủ công nghiệp	(W/m ² sàn)	20
4	Đất lực lượng vũ trang, trường học, du lịch sinh thái	(W/m ² sàn)	10
5	Đất thể dục thể thao, cây xanh	(W/m ²)	2

9.4. Cấp nước:

a) Chỉ tiêu cấp nước:

- Cho dân cư sinh sống trong khu vực: $q_{SH} = 100$ l/ng/ngđ.
- Cho nhà trẻ: $q = 100$ l/ng/ngđ.
- Cho học sinh: $q = 20$ l/ng/ngđ.
- Cho tưới cây: $q = 0,5$ l/m²/ngđ.
- Rửa đường: $q = 0,5$ l/m²/ngđ.
- Cho văn phòng: $q = 2$ l/m²/ngđ.

b) Tổng nhu cầu cấp nước:

- Lưu lượng trung bình của toàn bộ khu vực dự án là: $Q = 4831$ m³/ngđ
- Lưu lượng chữa cháy là: 162 m³
- Lưu lượng nước tính toán trong ngày dùng nước lớn nhất: $Q = 1,2 * 5.797 = 6.959$ m³/ngđ.

c) *Nguồn cấp nước:* Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước ngầm mạch nông (các mỏ nước) và nguồn nước ngầm mạch sâu hiện có trong khu vực, xây dựng trạm xử lý nước số 1 công suất thiết kế 2.000 m³/ng.đ.

d) *Mạng lưới đường ống cấp nước:* Xây dựng hệ thống đường ống chính mạng vòng khép kín. Mạng lưới cấp nước được thiết kế đồng bộ phù hợp mặt bằng bố trí công trình của từng ô đất được duyệt. Các tuyến cấp nước có kích thước đường kính từ D110 - D200 đưa nước sạch đến các khu dân cư và công trình công cộng.

e) *Nước cứu hoả:* Các họng nước cứu hoả được đặt trên các trục ống truyền dẫn và ống phân phối lớn tại những nút giao thông chính, thuận tiện cho việc lấy nước khi xảy ra cháy. Ngoài ra, tại mỗi khối nhà hoặc các công trình lớn đều phải thiết kế hệ thống cấp nước cứu hoả riêng theo quy định của tiêu chuẩn phòng chống cháy.

9.5. Thoát nước mặt, nước bẩn và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước mặt và nước thải được thiết kế riêng rẽ, hệ thống thu gom nước thải phải đạt 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

- Nước mặt thoát theo độ dốc tự nhiên và theo hệ thống thoát nước riêng. Lựa chọn hệ thống cống bê tông thoát nước có đường kính từ D400 - D2.000 để đảm bảo vệ sinh môi trường lâu dài.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại cho từng công trình sau đó được thoát ra mạng lưới thu gom nước thải bên ngoài công trình. Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất từ 4400 m³/ng.đ gần khu đất tiêu thụ công nghiệp. Trạm xử lý sẽ được xây dựng theo từng giai đoạn để phù hợp với sự phát triển của khu vực.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải sinh hoạt từ các hộ gia đình và các khu công cộng được thu gom vào cuối ngày, tập trung về điểm tập kết theo quy định và vận chuyển đến bãi rác theo quy định. Bãi chôn lấp chất thải rắn đặt tại bãi Vòng Vur, bản Hang Trùng 2 có diện tích 4,72 ha.

9.6. Thông tin liên lạc: Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc đáp ứng yêu cầu phát triển chuyên ngành được bố trí đồng bộ theo đường ống hạ tầng kỹ thuật.

9.7. Đánh giá môi trường chiến lược: Môi trường khu vực quy hoạch nói chung còn tốt, không khí trong lành và chưa bị ảnh hưởng bởi môi trường công nghiệp. Nhưng điều đáng quan tâm là khi đô thị được xây dựng và đi vào hoạt động nó sẽ ảnh hưởng tới môi trường tự nhiên. Vì vậy cần phải có các giải pháp bảo vệ nhằm ngăn chặn ảnh hưởng tiêu cực tới môi trường tự nhiên trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

10. Thiết kế đô thị

10.1. Quy định chi tiết:

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc, về quy mô diện tích, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 (bao gồm: Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, số tầng cao công trình, ...).

- Cốt xây dựng công trình tuân theo thiết kế san nền chuẩn bị kỹ thuật.

- Tầng cao công trình tối đa là 5 tầng.

- Các công trình chức năng còn lại có số tầng cao theo chỉ tiêu quy hoạch, trung bình từ 1 - 3 tầng.

10.2. Quy định kiến trúc:

- Các công trình có màu sắc trang nhã, phù hợp với cảnh quan toàn khu vực.

- Bố trí hàng rào toàn khu bằng các dải cây xanh, tạo cảnh quan tự nhiên đặc biệt.

- Sân vườn cảnh quan nội khu được bố trí theo kiểu sắp đặt, sử dụng vật liệu tự nhiên như đá, sỏi, thảm cỏ, cây tán, cây bụi ... tạo cảnh quan tự nhiên gần gũi với con người. Kết hợp các hình thức chiếu sáng sân vườn đường dạo cho khu nghỉ dưỡng.

- Cây xanh phải lựa chọn loài cây trồng phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng được bố trí phân tầng theo chiều cao của từng loại cây.

- Tại các công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật trồng cây xanh che chắn.

10.3. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Các yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường nội khu tuân theo quy hoạch hạ tầng kỹ thuật chi tiết 1/2.000.

11. Kinh tế xây dựng

11.1. Tổng kinh phí dự kiến: Khoảng 13.500 tỷ đồng, bao gồm:

- Vốn ngân sách Trung ương và ngân sách địa phương: 8.100 tỷ đồng.
- Vốn doanh nghiệp và các tổ chức khác: 4.050 tỷ đồng.
- Vốn do dân đóng góp: 675 tỷ đồng.
- Vốn khác: 675 tỷ đồng.

11.2. Phân kỳ đầu tư:

- Giai đoạn 1 (2014 - 2015): Nhu cầu nguồn vốn đầu tư cần 1.300 tỷ đồng, chiếm 16,8% tổng nhu cầu vốn.
- Giai đoạn 2 (2016 - 2020): Nhu cầu nguồn vốn đầu tư cần 6.400 tỷ đồng, chiếm 83,2% tổng nhu cầu vốn.

Điều 2. UBND huyện Vân Hồ (*chủ đầu tư*) có trách nhiệm tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và chuyển giao hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định hiện hành và triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo kế hoạch.

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, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Vân Hồ; Thủ trưởng các ngành, đơn vị và tổ chức 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:

- TT Tỉnh uỷ;
- TT HĐND tỉnh; (Báo cáo)
- TT UBND tỉnh (*đ/c Chủ tịch, đ/c Hải - PCT*);
- Như Điều 3;
- Đ/c Nguyễn Huy Anh - PVP;
- Phòng KTTH - VPUBND tỉnh;
- Lưu VT. KTN, Văn. 30 bản

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Cầm Ngọc Minh