

Số: 2453/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 07 tháng 10 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc: Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu khách sạn - resort 4 sao thuộc Khu trung tâm du lịch sinh thái
Mộc Châu, tỉnh Sơn La - Giai đoạn 2010-2020**

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND-UBND năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng 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 Quyết định số 1346/QĐ-UBND ngày 07/6/2010 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế và dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu khách sạn – resort 4 sao thuộc Khu trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại báo cáo thẩm định số 23/TĐQH-SXD ngày 04/10/2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu khách sạn – resort 4 sao thuộc Khu trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu – Tỉnh Sơn La – Giai đoạn 2010-2020:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu khách sạn – resort 4 sao thuộc Khu trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu - Tỉnh Sơn La – Giai đoạn 2010-2020.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tập đoàn Đông Dương.

3. Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần tư vấn Lộc và cộng sự.

4. Nội dung hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500:

4.1. Ranh giới quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu khách sạn – resort 4 sao thuộc Khu trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu có tổng diện tích 20,84 ha, nằm ở vị trí khu trung tâm của Trung tâm khu du lịch sinh thái Mộc Châu, ranh giới được xác định như sau *Chia*.

- Phía Bắc giáp đường chính trung tâm.
- Phía Nam giáp khu trồng cây lưu danh và khu vui chơi.
- Phía Đông giáp khu dân cư.
- Phía Tây giáp đường chính trung tâm.

4.2. Tính chất, chức năng:

- Là công trình điểm nhấn cho toàn bộ khu trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu tạo nên mối liên kết hài hòa giữa các khu chức năng.

- Là khu dịch vụ tổng hợp và nghỉ dưỡng cao cấp phục vụ cho du khách.

4.3. Quy hoạch sử dụng đất:

- Tổng diện tích quy hoạch: 20,84 ha.
- Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích sử dụng đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trung tâm dịch vụ	48.195	23,13
2	Đất biệt thự lưu trú	33.015	15,84
3	Đất cây xanh	104.702	50,24
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2.400	1,15
5	Bãi đỗ xe	1.701	0,82
6	Đất giao thông	18.396	8,83
	Tổng cộng	208.409	100

4.4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Bố cục kiến trúc cảnh quan lấy cảnh quan cây xanh mặt nước làm không gian chủ đạo. Triệt để tận dụng cảnh quan địa hình tự nhiên, các công trình kiến trúc có quy mô từ 2÷4 tầng và có mật độ xây dựng thấp.

- Các công trình dịch vụ xây dựng tập trung với ngôn ngữ kiến trúc hiện đại mang bản sắc dân tộc.

- Các công trình biệt thự lưu trú dọc theo sườn đồi xây dựng thấp tầng xen lẫn sân vườn, cây xanh khu vực tạo nên dải không gian mềm mại, hài hòa.

- Khu đệm cây xanh và núi đá là các điểm liên kết quan trọng trong hệ thống không gian xanh cần được xây dựng với mật độ thấp, đề cao yếu tố cây xanh tập trung.

4.5. Phân khu chức năng:

- Khu công trình dịch vụ công cộng.
- Khu công trình dịch vụ giải trí - TDĐT.
- Khu núi đá và đệm cây xanh.
- Khu vực lưu trú nghỉ dưỡng.

4.6. Quy hoạch phát triển hạ tầng kỹ thuật:

4.6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình quá lớn.

- Cao độ và hướng dốc nền san phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 về hướng thoát nước mặt, phân chia lưu vực, không chệch cao độ thủy văn.

- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị mới.

- Cao độ san nền được thiết kế phù hợp cao độ đường và với các định hướng về quy hoạch san nền của các khu vực lân cận. Độ dốc nền ô đất từ 1÷2% đảm bảo nước mặt tự chảy. Khối lượng đắp nền được tính toán theo phương pháp trung bình của nút. Khối lượng san nền đắp đất đồi, yêu cầu đắp với độ chặt $K=0,90$.

4.6.2. Giao thông:

Hệ thống giao thông nội khu gồm có 06 loại đường giao thông và 02 cầu bê tông:

- Đường giao thông có 04 loại mặt cắt ngang như sau:

+ Mặt cắt 1-1: $B_n = 16,0m$; $L=102m$.

+ Mặt cắt 2A-2A: $B_n = 12m$; $L=110m$.

+ Mặt cắt 3-3: $B_n = 10m$; $L= 1772m$.

+ Mặt cắt 4-4: $B_n = 7m$; $L=58m$.

+ Mặt cắt 3A-3A: $B_n = 7,0m$; $L= 304m$.

+ Mặt cắt 6-6: $B_n = 5,0m$; $L= 360m$.

- Cầu bê tông có 02 loại mặt cắt ngang như sau:

+ Mặt cắt 2-2: $B_m = 10,0m$; giải phân cách 2,0m; $L=177m$.

+ Mặt cắt 5-5: $B_m = 3,0m$; $L= 350m$.

4.6.3. Cấp điện:

- Nguồn cấp điện: Từ lưới điện 10KV dẫn qua khu vực;

- Tính toán tiêu chuẩn cấp điện:

+ Khách sạn 4 sao: 3,5 kw/giường.ngđ.

+ Biệt thự: 5 kw/hộ.ngđ

+ Các công trình công cộng và dịch vụ khác: 30% điện sinh hoạt.

- Tổng phụ tải khu vực quy hoạch là 2.288 kW, cần sử dụng 02 trạm biến áp 10kV/0.4kV trong các khu đất thiết kế để cấp điện cho các hạng mục công trình như đã chỉ định trên bản vẽ, vị trí của các trạm biến áp được thiết kế đặt tại các trung tâm phụ tải và luôn đảm bảo bán kính cấp điện $R < 500m$ không gây ra ảnh hưởng tổn thất điện năng khi cấp tới các phụ tải xa nhất, ngoài ra các trạm biến áp của từng khu có một lộ riêng biệt cấp cho hệ thống chiếu sáng ngoài nhà xung quanh khu vực đó. Công suất các trạm biến áp lần lượt là 1500KVA và 1250KVA; Điện năng được phân phối qua các tủ điện TĐT phục vụ cho khu nhà nghỉ cao tầng và khu biệt thự du lịch dịch vụ. Hệ thống lưới điện đều được đi ngầm dưới vỉa hè và dải phân cách 0,5m.

4.6.4. Cấp nước

- Nguồn cấp nước: Theo quy hoạch tổng thể, khu vực quy hoạch được cấp nước từ mạng cấp nước bên ngoài của quy hoạch khu du lịch sinh thái Mộc Châu Sơn La với D150.

- Tiêu chuẩn cấp nước khách du lịch lưu trú: 300 lít/người/ngày đêm.

- Tiêu chuẩn cấp nước du lịch vắng lai: 50 lít/ngày đêm.

- Tiêu chuẩn cấp nước công cộng: 15% cấp nước sinh hoạt.

- Mạng lưới đường ống công nghệ cấp nước: Mạng cấp nước chính trong khu vực nghiên cứu là mạng vòng được tính toán đảm bảo lưu lượng cấp nước cũng như áp lực đến mọi điểm tiêu thụ nước phù hợp với các đường ống cấp nước hiện có trong khu vực. Các đường ống cấp nước khu vực có đường kính D100mm. Các đường ống nhánh trong các ngõ ngách có đường kính từ D32 đến D50mm.

4.6.5. Thoát nước mặt, nước bẩn và VSMT:

- 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 theo hệ thống thoát nước riêng thoát theo độ dốc địa hình tự nhiên. Lựa chọn hệ thống cống thoát riêng hoàn toàn để đảm bảo vệ sinh môi trường lâu dài, sử dụng kết cấu cống tròn BTCT. Các tuyến thu gom dọc đường giao thông sử dụng cống tròn BTCT đặt ngầm D500-800mm. Tuyến thoát nước cuối cùng trước khi ra cửa xả có D1000.

- Tuyến cống thoát nước bẩn chính cho khu vực có tiết diện D200 nằm dọc theo tuyến đường chính khu vực. Nước thải sinh hoạt qua hệ thống thu gom riêng dẫn về khu xử lý phía bắc khu vực quy hoạch và được xử lý đạt tiêu chuẩn loại B trước khi thải ra môi trường.

- VSMT: Rác thải sinh hoạt trong khu vực được thu gom cục bộ tại những điểm quy định và được vận chuyển đến bãi xử lý rác thải chung của khu trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu.

4.6.6. 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.

4.6.7. Đánh giá tác động môi trường:

Môi trường khu vực quy hoạch nói chung còn tốt, các nguồn nước đã dần ổn định, nhiều điểm sinh thái rất đẹp, không khí trong lành và chưa bị ảnh hưởng bởi môi trường công nghiệp. Cần quan tâm khi khu du lịch được xây dựng và đi vào hoạt động, sẽ ảnh hưởng không nhỏ tới môi trường tự nhiên và môi trường văn hóa của địa phương. Vì vậy phải có các giải pháp bảo vệ nhằm ngăn chặn ảnh hưởng tiêu cực tới môi trường tự nhiên, đời sống văn hóa của người dân địa phương một cách hiệu quả nhất để Khu quy hoạch trở thành một điểm du lịch hấp dẫn đối với khách du lịch trong và ngoài nước.

4.6.8. Thiết kế đô thị:

1. Quy định chi tiết :

- Quy mô diện tích, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch của khu vực.

khách sạn resort 4 sao phải tuân 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 bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp.

- Chiều cao công trình tối đa là 16m đối với công trình căn hộ cao cấp, đây là công trình có chiều cao lớn nhất trong khu nghỉ dưỡng.

- Chiều cao công trình tối đa là 12m đối với các công trình biệt thự nghỉ dưỡng.

- Các công trình chức năng còn lại có số tầng cao theo chỉ tiêu quy hoạch, và chiều cao tối đa cũng không vượt quá 18m.

2. Quy định kiến trúc :

- Các công trình có mái lợp sử dụng màu phù hợp, sơn mặt ngoài màu sáng.

- 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.

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

3. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Các công trình nằm về phía các tuyến phố có quy định chỉ giới đường đỏ là 30m, 16,5m có khoảng lùi xây dựng lần lượt là 15m, 10m đều phải tuân thủ theo quy hoạch chỉ giới đường đỏ toàn khu vực. Khoảng lùi xây dựng được tận dụng một phần làm đường gom cho khu khách sạn, phần còn lại được sử dụng trồng cây xanh cảnh quan.

- Các yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường nội khu còn lại tuân theo quy hoạch hạ tầng kỹ thuật chi tiết 1/500.

4.7. Các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng giai đoạn đầu:

- Dự án 1: Khu khách sạn – resort 4 sao.

- Dự án 2: Khu dịch vụ thương mại.

- Dự án 3: Nghỉ dưỡng du lịch.

- Dự án 4: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Dự án 5: Khu biệt thự lưu trú.

4.8. Khái toán tổng kinh phí và nguồn vốn đầu tư:

4.8.1. Khái toán tổng mức đầu tư:

- Tổng kinh phí đầu tư xây dựng là 490 tỷ đồng, trong đó:

+ Kinh phí xây dựng hạ tầng là 95 tỷ đồng.

+ Kinh phí xây dựng công trình dịch vụ là 318 tỷ đồng.

+ Kinh phí khác 77 tỷ đồng.

4.8.2. Nguồn vốn thực hiện:

- Vốn tự có của chủ đầu tư *Chưa*.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Ban Quản lý khu du lịch Mộc Châu phối hợp với Chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ theo Báo cáo kết quả thẩm định số 23/TĐQH-SXD ngày 04/10/2010 của Sở Xây dựng Sơn La, chuyển giao cho các cơ quan quản lý theo quy định hiện hành. Đồng thời, căn cứ hồ sơ quy hoạch xây dựng được duyệt, tiến hành:

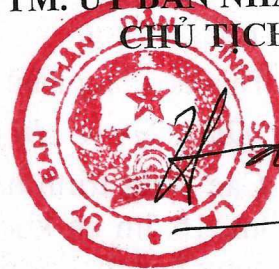
- Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc theo đúng quy định.
- Tổ chức lập các dự án đầu tư xây dựng giai đoạn đầu theo thứ tự ưu tiên đúng quy hoạch và luật xây dựng.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Xây dựng, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Kho bạc nhà nước tỉnh; Điện lực Sơn La; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Mộc Châu; Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT Tỉnh uỷ, HĐND (B/c);
- TT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Lưu VT - Châu (01), (25b) *Đào*.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Hoàng Chí Thúc

Hoàng Chí Thúc