

Số: 1870/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 04 tháng 8 năm 2016

SỞ XÂY DỰNG TỈNH SƠN LA	
Số đến:.....	3.FOS
Ngày đến: 19/8/2016	
Chuyên:.....	

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, dịch vụ - thương mại huyện Vân Hồ

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 113/TTr-SXD ngày 04/7/2016;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, dịch vụ - thương mại huyện Vân Hồ với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới quy hoạch

Theo hồ sơ Quy hoạch chung xây dựng Khu Trung tâm hành chính, chính trị huyện Vân Hồ, vị trí Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, dịch vụ - thương mại được giới hạn bởi:

- Phía Bắc: giáp đồi thông.
- Phía Nam: giáp đường QL6.
- Phía Đông: giáp đồi.
- Phía Tây: giáp đồi thông.

2. Quy mô, tính chất

- Quy mô lập quy hoạch: 31,55 ha.

- Tính chất: Là khu chức năng về du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, dịch vụ - thương mại nằm trong Quy hoạch chung xây dựng Khu Trung tâm hành chính, chính trị huyện Vân Hồ, có vị trí quan trọng về giao thông, thương mại và an ninh quốc phòng; Là khu chức năng có tầm quan trọng trong định hướng chiến lược phát triển đô thị, kinh tế - xã hội của huyện Vân Hồ.

3. Phân khu chức năng

- Khu dịch vụ hỗn hợp, du lịch, thương mại.
- Khu nhà ở thấp tầng.
- Khu công viên vui chơi giải trí, mặt nước, công viên cây xanh.
- Khu vực đất dự trữ phát triển.

4. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Tên loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng các khu chức năng hành chính	2,32		7,3
1	Đất khối các cơ quan đoàn thể	2,32	30	
B	Đất xây dựng các khu chức năng khác	26,49		84,0
1	Đất ở	3,01		9,5
1.1	Đất ở mới (nhà ở kết hợp dịch vụ)	1,48	70	
1.2	Đất ở mới (đất ở biệt thự)	1,53	55	
2	Đất thương mại dịch vụ	1,66	30	5,3
3	Đất cây xanh (cây xanh đơn vị ở, công viên, TDTT, mặt nước, đồi núi, đất quảng trường).	8,86		28,1
3.1	Đất cây xanh đơn vị ở	0,19		
3.2	Đất công viên cây xanh	0,57		
3.3	Đất mặt nước	4,46		
3.4	Đất đồi núi	2,76		
3.5	Đất cây xanh cách ly đường điện 500kv	0,89		
4	Đất du lịch sinh thái	6,72	20	21,3
5	Đất giao thông	5,62		17,8
6	Đất cây xăng	0,26	20	0,8
7	Đất HTKT	0,35		1,1
C	Đất dự trữ phát triển	2,75		8,7
	Tổng diện tích đất quy hoạch	31,55		100,0

5. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, dịch vụ - thương mại huyện Vân Hồ được nghiên cứu đồng bộ từ việc phát triển các mạng lưới hạ tầng xã hội đến việc

phát triển mạng lưới hạ tầng kỹ thuật tạo nên khu đô thị văn minh hiện đại gắn liền với bản sắc văn hóa vùng núi phía Tây Bắc. Các công trình nhà phố thiết kế theo dạng mái dốc, có độ cao khác nhau, hợp khối và không hợp khối tạo thành các tuyến phố, công trình nhà ở riêng biệt thiết kế dựa theo hình thái kiến trúc địa phương nên sẽ tạo được tổng thể đô thị hài hòa.

Cấu trúc đô thị phát triển chủ yếu theo dạng tuyến, dải với các đường chính phù hợp với địa hình và tận dụng tối đa cảnh quan thiên nhiên. Khu vực công viên cây xanh mặt nước là điểm nhấn chính của đô thị, tại đây bố trí các khu vui chơi với các quảng trường tập trung đông người tụ họp được bố trí các điểm nhấn tiêu cảnh như đài phun nước, tượng đài,...

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật

San nền theo nguyên tắc đảm bảo thoát nước tự chảy được thuận lợi nhất và khối lượng đào đắp đất nhỏ nhất. Cao độ khống chế san nền được xác định bám sát địa hình hiện trạng, độ dốc dọc đường đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

Độ dốc san nền tối thiểu là 0,4% đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

Phương án san nền: Phần lớn địa hình được giữ nguyên trạng, chủ yếu chỉ san gạt cục bộ tại chân công trình với diện tích san lấp nhỏ để đạt cao độ thiết kế cho từng khu vực, tránh tối đa việc san lấp tổng thể với khối lượng lớn.

6.2. Thoát nước mưa

- Hướng thoát: Thoát nước theo địa hình về phía Tây, Tây Bắc của khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng. Hệ thống thoát nước sử dụng rãnh xây nắp đan dễ thi công, phù hợp với địa hình miền núi. Dựa theo độ dốc đường và san nền bố trí tuyến cống thoát nước dọc theo các tuyến đường, nước mưa trên mặt đường được thu vào ga thu nước trên lòng đường với khoảng cách từ 40-50m/ga dọc theo hai bên đường.

- Các tuyến cống qua đường sử dụng cống tròn BTCT D400÷800.

6.3. Giao thông

Gồm 03 tuyến đường có mặt cắt như sau:

Mặt cắt 2-2: $B_n = 31,5\text{m}$; $B_m = 2 \times 7,5\text{m}$; Vĩa hè: $2 \times 7,0\text{m}$; Dải phân cách $2,5\text{m}$;
Chiều dài tuyến $L = 361\text{m}$.

Mặt cắt 4-4: $B_n = 13,5\text{m}$; $B_m = 7,5\text{m}$; Vĩa hè: $2 \times 3,0\text{m}$; $L = 2.143\text{m}$.

Mặt cắt 6-6: $B_n = 9,5\text{m}$; $B_m = 5,5\text{m}$; Vĩa hè: $2 \times 2,0\text{m}$; $L = 1.003\text{m}$.

6.4. Cấp nước

- Tiêu chuẩn dùng nước:

+ Nước sinh hoạt: 100 lít/người/ngày đêm.

+ Nước dịch vụ du lịch: 110 lít/người/ngày đêm.

- + Nước công cộng, dịch vụ: 10% cấp nước sinh hoạt.
- + Nước chữa cháy: 10% cấp nước sinh hoạt.
- + Nước dự phòng: 10% tổng cấp nước.
- Tổng nhu cầu dùng nước là $342 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước ngầm mạch nông (là 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 $1.600 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.
- Mạng lưới cấp nước: Hệ thống đường ống chính mạng vòng khép kín. Mạng lưới cấp nước sẽ được thiết kế đồng bộ phù hợp mặt bằng bố trí công trình của từng ô đất được duyệt. Hệ thống tuyến ống cấp nước có kích thước từ $\Phi 110$ - $\Phi 200$ đưa nước sạch đến các khu dân cư và công trình công cộng.

Tất cả các đường ống cấp nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0,7m đối với tuyến ống đi dưới đường và 0,5m với tuyến ống đi trên vỉa hè.

Trụ cứu hỏa kiểu nổi được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với cự ly 120-150m một trụ cứu hỏa.

6.5. Cấp điện

- Chỉ tiêu cấp điện:
 - + Cấp điện sinh hoạt: 0,33 kW/người.
 - + Cấp điện cho công trình công cộng, dịch vụ thương mại, hạ tầng kỹ thuật: 35% cấp điện sinh hoạt.
 - + Điện tổn thất, dự phòng: 10% tổng cấp điện.
- Tổng công suất tiêu thụ: 197 kVA.
- Nguồn cấp điện: Lấy từ tuyến đường dây 35kV hiện có để cấp điện cho toàn khu vực quy hoạch và vùng phụ cận.
- Mạng lưới điện:

Sử dụng trạm biến áp có 2 đầu trung thế 35kV và 22kV để có thể tận dụng nguồn điện trung thế 35kV hiện có và có thể chuyển đổi sang cấp 22kV đáp ứng cho nhu cầu cải tạo lưới điện trong tương lai. Lưới cấp điện hạ áp 35(22)/0,4kV từ các trạm phân phối đến các tủ chứa công tơ tại đầu mỗi, được tổ chức đi ngầm trong ống luồn dây theo tiêu chuẩn dọc theo các tuyến giao thông.

- Mạng điện chiếu sáng: Tất cả hệ thống giao thông trong phường được chiếu sáng bằng hệ thống đèn natri cao áp 220V-150W cột thép liền kề, khoảng cách giữa các đèn 35-40m. Lưới điện chiếu sáng được bố trí đi ngầm trên vỉa hè hoặc trên dải phân cách đường.

6.6. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường

- a. Chỉ tiêu thoát nước bản: Tỷ lệ thu gom tối thiểu đạt 80% cấp nước.

b. Hệ thống thoát nước bản: Hệ thống thoát nước bản là hệ thống thoát riêng hoàn toàn. Mạng lưới thu gom nước thải thiết kế theo dạng nhánh, phân tán vào từng khu vực đảm bảo thu gom nước thải sinh hoạt trong toàn khu chức năng về đường ống thoát nước chung. Tuyến cống thu gom chạy dọc theo các đường khu vực thu gom nước thải từ các tuyến cống nhánh của từng khu công trình và dẫn về hệ thống thoát nước chung của khu vực qua điểm đầu nổi. Nước thải sinh hoạt trước khi chảy vào hệ thống cống phải được xử lý qua bể tự hoại đúng quy cách.

c. Vệ sinh môi trường: Rác thải cần được phân loại và được cơ quan chuyên trách về vệ sinh môi trường thu gom và vận chuyển đến nơi quy định.

6.7. Thông tin liên lạc

Ngâm hóa 100% hạ tầng mạng cáp quang đến trung tâm các khu vực dân dụng. Các cáp thông tin đến hộ tiêu thụ có thể đi nổi. Thuê bao internet và thuê bao băng rộng phải phủ sóng 100% khu dân cư, đáp ứng nhu cầu về các dịch vụ viễn thông của người dân, cơ quan, đoàn thể trong khu vực.

7. Thiết kế đô thị

7.1. 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 chung xây dựng tỷ lệ 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 công cộng, dịch vụ thương mại, nhà ở kết hợp dịch vụ tối đa 3,0 tầng, các công trình biệt thự vườn đồi có chiều cao tối đa 2,5 tầng, các công trình còn lại theo chỉ tiêu quy hoạch, trung bình từ 1-2 tầng.

7.2. Quy định kiến trúc:

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

- Cây xanh cảnh quan: 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.

7.3. 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 giao thông tỷ lệ 1/500.

8. Kinh tế xây dựng

8.1. Các dự án ưu tiên:

- Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình.

8.2. Kinh phí đầu tư:

Tổng kinh phí đầu tư khoảng 678,49 tỷ đồng, trong đó:

- Kinh phí xây dựng công trình kiến trúc: 547,73 tỷ đồng.

- Kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 130,76 tỷ đồng.

8.3. Nguồn vốn:

- Vốn ngân sách huyện.

- Vốn vốn thu hút đầu tư.

- Vốn doanh nghiệp và vốn huy động hợp pháp khác.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Căn cứ hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, chủ đầu tư 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.

Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng thành phần, nếu có những nội dung thay đổi so với hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt hoặc một số nội dung của hồ sơ quy hoạch chi tiết chưa phù hợp với dự án đầu tư, chủ đầu tư dự án phải trình các cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh cục bộ quy hoạch trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

Giao UBND huyện Vân Hồ lập, ban hành Quy định quản lý theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Xây dựng, Công thương, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa, Thể thao và du lịch, Lao động - Thương binh và Xã hội, Thông tin và Truyền thông, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Vân Hồ; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (b/c);
- Đ/c Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các đ/c Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (t/h);
- Các đ/c Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, Quý-KT, 30b. *ll*

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



B. Đức Hải
Bùi Đức Hải