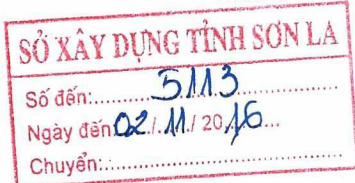


Số: 2483/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 24 tháng 10 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu bản văn hóa các dân tộc thuộc Khu trung tâm du lịch Mộc Châu**



ỦY 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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại tờ trình số 182/TTr-SXD ngày 05/10/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu bản văn hóa các dân tộc thuộc Khu trung tâm du lịch Mộc Châu với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới quy hoạch

Theo hồ sơ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu, vị trí Khu bản văn hóa các dân tộc được giới hạn bởi:

- Phía Bắc: giáp đường quy hoạch, khu đón tiếp công vào và khu bách hoa viên.
- Phía Nam: giáp khu vườn thực nghiệm quả ôn đới và dịch vụ hái quả.
- Phía Đông: giáp đường quy hoạch và khu đồi biểu tượng.
- Phía Tây: giáp đường quốc lộ 6.

2. Quy mô, tính chất

2.1. Quy mô lập quy hoạch: 10,39 ha

2.2. Tính chất

- Là phân khu chức năng thuộc Khu trung tâm du lịch Mộc Châu, nơi tập trung tái hiện, gìn giữ, phát huy và khai thác các di sản văn hóa truyền thống (vật

thể và phi vật thể) của từng dân tộc sinh sống trên địa bàn tỉnh Sơn La như: Thái, H'mông, Mường, Dao, Khơ mú,...

- Là nơi quản lý, điều hành khu du lịch và xúc tiến du lịch.

- Là nơi ở làng bản các dân tộc, phục vụ tham quan, nghỉ dưỡng kết hợp dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng và quảng bá các sản phẩm du lịch.

3. Phân khu chức năng

- Trung tâm xúc tiến du lịch và điều hành dự án.

- Trung tâm triển lãm.

- Quảng trường.

- Phố dịch vụ và mua sắm.

- Bản văn hóa các dân tộc tỉnh Sơn La.

4. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Loại đất	Chỉnh trang (m ²)	XD mới (m ²)	Tổng (m ²)	Tỉ lệ (%)
1		Đất ở	18.002	25.082	43.083	41,47
a	ODT	Đất ở tái định cư	0	929	929	0,89
b	ODB	Đất ở mới	0	19.149	19.149	18,43
c	ODH	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	14.470	0	14.470	13,93
d	ODV	Đất ở kết hợp dịch vụ	3.532	5.004	8.537	8,22
2	CCC	Công cộng	0	5.485	5.485	5,28
3	CXC	Cây xanh	0	2.498	2.498	2,4
4	BDX	Bãi đỗ xe	0	1.969	1.969	1,9
5	DGT	Đường dân dụng	0	21.274	21.274	20,48
6	LKD	Lưu không dân dụng	48	1.456	1.504	1,45
7	TSC	Cơ quan, tổ chức sự nghiệp	0	1.285	1.285	1,24
8	SKC	Kinh doanh dân dụng	0	1.845	1.845	1,78
9	LKK	Hành lang kỹ thuật, LK khác	1.550	463	2.013	1,94
10	R	Lâm viên	22.931	0	22.931	22,08
		TỔNG CỘNG	42.531	61.358	103.889	100

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

Về không gian kiến trúc chung, do đặc thù khu du lịch, hình ảnh của bản văn hóa dự kiến sẽ có sự phân chia theo các khu đặc trưng riêng.

Từ Tây Bắc xuống Đông Nam sẽ có sự chuyển tiếp gồm các bản:

- Bản văn hóa dân tộc Mông: Là khu vực chỉnh trang hiện trạng, quy hoạch theo kiến trúc dân tộc Mông với mật độ xây dựng thấp, đất rộng, và tỉ lệ cây xanh sân vườn lớn tạo nên bản sắc của người Mông.

- Bản văn hóa dân tộc Mường: Là khu vực có sự xen kẽ giữa đất xây dựng mới và đất hiện trạng với mật độ xây dựng thấp.

- Khu trung tâm: Là khu vực khởi đầu cho phát triển bản văn hóa, được quy hoạch ở khu vực trung tâm tạo thành 1 lõi trung tâm với kiến trúc đồng bộ.

- Bản văn hóa dân tộc Thái: Là khu vực chủ yếu xây dựng mới từ khu cây xanh phía Tây giáp đường QL6 tới đường phân khu giáp quảng trường và trung tâm triển. Khu vực này sẽ là các nhà mang kiến trúc dân tộc Thái với mật độ xây dựng thấp.

- Bản văn hóa các dân tộc khác: Là khu vực có sự xen lẫn giữa đất xây dựng mới và đất xây dựng hiện trạng, từ đường phân khu xuống phía Tây giáp với khu dịch vụ. Mật độ xây dựng trong khu vực này từ trung bình đến thấp, gồm các nhà sàn gắn liền với các dân tộc trên Sơn La.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật

- Đối với khu vực phía Tây thiết kế san nền chủ yếu là đào. Đối với khu vực còn lại công tác san nền chủ yếu là đắp nếu cao độ tự nhiên thấp cao độ khống chế.

- Đối với địa hình có độ dốc 4% trở lên, nếu nền tự nhiên hiện không bị ngập úng, cốt xây dựng sẽ được lựa chọn bám sát địa hình tự nhiên nhất nhằm giảm thiểu kinh phí cho công tác chuẩn bị kỹ thuật.

6.2. Thoát nước mưa

- Hướng thoát: Thoát nước theo địa hình, về 02 phía Tây Bắc và Đông Bắc chảy ra suối.

- Hệ thống thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng. Hệ thống thoát nước sử dụng mương 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.

6.3. Giao thông

Gồm 06 tuyến đường có mặt cắt như sau:

Mặt cắt 01-01: $B_n = 30,0\text{m}$; $B_m = 2 \times 7,5\text{m}$; Vĩa hè: $2 \times 6,0\text{m}$; Dải phân cách $3,0\text{m}$; $L = 121\text{m}$.

Mặt cắt 02-02: $B_n = 22,5\text{m}$; $B_m = 10,5\text{m}$; Vĩa hè: $2 \times 6,0\text{m}$; $L = 1.160\text{m}$.

Mặt cắt 03-03: $B_n = 13,5\text{m}$; $B_m = 7,5\text{m}$; Vĩa hè: $2 \times 3,0\text{m}$; $L = 943\text{m}$.

Mặt cắt 04-04: $B_n = 10,5\text{m}$; $B_m = 6,5\text{m}$; Vĩa hè: $2 \times 2,0\text{m}$; $L = 1.085\text{m}$.

Mặt cắt 05-05: $B_n = 7,5\text{m}$; $B_m = 5,5\text{m}$; Vĩa hè: $2 \times 1,0\text{m}$; $L = 1.123\text{m}$.

Mặt cắt 06-06: $B_n = B_m = 4,0\text{m}$; $L = 844\text{m}$ (đường đi bộ).

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: 20% cấp nước sinh hoạt.

+ Nước tưới cây, rửa đường: 8% cấp nước sinh hoạt.

+ Nước chữa cháy: 10% cấp nước sinh hoạt.

+ Nước dự phòng: 20% tổng cấp nước.

- Tổng nhu cầu dùng nước là $250 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống cấp nước chung của Khu Trung tâm du lịch quốc gia Mộc Châu.

- Mạng lưới cấp nước:

Mạng lưới cấp nước dịch vụ cấp cho các hộ tiêu thụ có đường kính D50 – D80 đầu nối từ đường ống phân phối D150 được thiết kế theo dạng mạng xương cá ưu tiên đặt trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường nội bộ.

Đường ống cấp nước đi ngầm dưới vỉa hè với độ chôn sâu tối thiểu 0,5m.

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:

+ Điện sinh hoạt: 0,33 kW/người.

+ Công cộng, DV-TM, hạ tầng: 35% cấp điện sinh hoạt.

+ Tồn thất, dự phòng: 10% tổng cấp điện.

- Tổng công suất tiêu thụ: 197 kVA.

- Nguồn cấp điện: Nguồn điện cho khu vực được lấy từ trạm biến áp 22/0,4kV nằm phía Tây Nam.

- Mạng lưới điện:

Lưới cáp điện hạ áp 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. Cấp điện cho các đèn này dùng cáp ngầm.

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. Trên các đường phố từ 7,0m trở lên, bố trí cống thoát nước thải 2 bên đường. 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.

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 chi tiết 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, DVTM tối đa là 4 tầng, các công trình chức năng còn lại có số tầng cao 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 mối 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

- Bồi thường, giải phóng mặt bằng, sắp xếp, ổn định dân cư.

- 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. Sơ bộ về tổng mức đầu tư

Tổng kinh phí đầu tư khoảng 68,99 tỷ đồng, trong đó:

- Kinh phí giải phóng mặt bằng: 1,96 tỷ đồng.

- Kinh phí xây dựng cơ bản: 57,86 tỷ đồng.

- Chi phí khác: 2,90 tỷ đồng.

- Dự phòng: 6,27 tỷ đồng.

8.3. Đề xuất nguồn vốn thực hiện

- Vốn ngân sách địa phương: 31,74 tỷ (chiếm 46%).

- Vốn xã hội hóa: 37,25 tỷ (chiếm 54%).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Căn cứ hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, Chủ đầu tư tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch, chuyển giao hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định hiện hành.

2. Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách, chủ đầu tư phải tổ chức lập kế hoạch thực hiện quy hoạch, đề xuất rõ danh mục, nguồn vốn đầu tư theo quy định Luật đầu tư công, trình cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

3. 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 cần chỉnh sửa cho 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.

4. Giao Ban Quản lý Khu du lịch Quốc gia Mộc Châu 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, Lao động - Thương binh và Xã hội, Thông tin và Truyền thông, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giám đốc Ban Quản lý Khu du lịch Quốc gia Mộc Châu; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Mộc Châu; 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);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (t/h);
- Lưu VT, TH, KG-VX, Quý-KT, 28b.



Cầm Ngọc Minh