

Số: 503/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 09 tháng 3 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

V/v: **Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Vườn bách hoa thuộc Khu Trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu, tỉnh Sơn La**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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;

Quyết định số 2716/QĐ-UBND ngày 08/10/2009 của UBND tỉnh Sơn La V/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu, tỉnh Sơn La;

Căn cứ Quyết định số 2220/QĐ-UBND ngày 13/9/2010 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 Vườn bách hoa thuộc khu Trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại báo cáo thẩm định số 49/BC-SXD ngày 21/01/2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Vườn bách hoa thuộc Khu Trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu với những nội dung chính như sau:

- **Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Vườn bách hoa thuộc khu Trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu - Tỉnh Sơn La – Giai đoạn 2010-2020.

- **Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần phát triển Rừng bền vững.

- **Đơn vị tư vấn:** CTCP kiến trúc cảnh quan và cây xanh đô thị.

I. Những nội dung chính của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng:

1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch: *Chưa*

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Vườn bách hoa thuộc Khu Trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu có tổng diện tích 11,12 ha, cách trung tâm thị trấn Mộc châu 10km về phía Tây Bắc, được giới hạn bởi:

- Phía Đông giáp Khu nghỉ mát công viên đồng ruộng;
- Phía Tây giáp đường Quốc lộ 6;
- Phía Nam tiếp giáp với đường trục chính;
- Phía Bắc giáp khu tái định cư.

2. Tính chất, chức năng:

- Là nơi trồng các loài hoa đặc sắc của Sơn La và một số vùng miền khác, là nơi để tổ chức hội chợ hoa, tham quan, thưởng thức giá trị từ hoa.

- Là không gian nghỉ giữa các vùng chủ đề, mang lại cảm giác thư giãn, giúp ích cho việc tiếp thu các nội dung văn hoá khác tốt hơn và tạo cảnh quan đẹp hơn cho toàn Khu trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu.

3. Phân khu chức năng:

- + Khu văn phòng quản lý;
- + Khu thưởng thức và giới thiệu các loài hoa;
- + Khu quảng trường và triển lãm hoa;
- + Khu lưu giữ và phát triển các loài hoa quý hiếm;
- + Khu trồng hoa tươi;
- + Khu du khách tham gia sản xuất.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

- Tổng diện tích quy hoạch: 11,12ha.
- Cơ cấu sử dụng đất:

TT	TÊN KHU ĐẤT	CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT (M ²)	TỶ TRỌNG (%)
1	Khu văn phòng quản lý	2.309	2,08
2	Khu thưởng thức và giới thiệu các loài hoa	36.948	33,23
3	Khu quảng trường và triển lãm hoa	1.528	1,37
4	Khu lưu giữ và phát triển các loài hoa quý hiếm	28.208	25,37
5	Khu trồng hoa tươi	27.401	24,65
6	Khu du khách tham gia sản xuất	3.706	3,33
7	Bãi đỗ xe, giao thông	11.096	9,89
	TỔNG CỘNG	111.196	100

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

- Bố cục, không gian kiến trúc cảnh quan và quy mô công trình đảm bảo tính toàn diện cho khu vực và tuyệt đối không làm ảnh hưởng đến tầm nhìn cảnh quan chung của khu du lịch trên nguyên tắc hạn chế tối đa khối lượng san ủi, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên.

- Phong cách kiến trúc đơn giản phù hợp với tính chất của khu vực.

- Khai thác sử dụng các vật liệu truyền thống có sẵn ở địa phương.

- Cây xanh: lựa chọn loài cây trồng phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng.

- Sân vườn, phù điêu, công trình mỹ thuật được bài trí phù hợp với các chủ đề khác nhau.

- Công trình xây dựng theo công nghệ hiện đại đảm bảo tính bền vững của công trình.

7. Quy hoạch phát triển hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình tự nhiên quá lớn, tận dụng các cơ sở hiện trạng.

- Cao độ và hướng dốc nền san phù hợp với quy hoạch chung về hướng thoát nước mặt, phân chia lưu vực, khống chế cao độ thủy văn, cao độ khống chế quy hoạch vùng.

- 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 nền ô đất được thiết kế phù hợp cao độ đường và với các định hướng về quy hoạch san nền của các khu vực lân cận, 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 $K=0,9$.

7.2. Giao thông:

Hệ thống giao thông nội khu gồm có 03 loại đường giao thông nội bộ khu vực:

- Mặt cắt 1-1: $B_n = 7,0m$; $B_m = 4,0m$; vỉa hè $2 \times 1,5m$; $L = 581,81m$.

- Mặt cắt 2-2: $B_n = 6m$; $B_m = 3,0m$; vỉa hè $2 \times 1,5m$; $L = 926,27m$.

- Mặt cắt 3-3: $B_n = 1,5m$; $B_m = 1,5m$; $L = 882,42m$.

7.3. Cấp điện:

- Nguồn cấp điện: Từ lưới điện 22KV dẫn qua khu vực;

- Tính toán tiêu chuẩn cấp điện:

+ Điện sinh hoạt: 450 kWh/người/năm.

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

- Tổng phụ tải khu vực quy hoạch là 400,5 kW, cần sử dụng 01 trạm biến áp 22kV/0.4kV trong các khu đất thiết kế để cấp điện cho các hạng mục *chưa*.

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. Công suất các trạm biến áp là 360KVA. Hệ thống lưới điện đều được đi ngầm dưới vỉa hè và cách vỉa hè 0,5m.

7.4. 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.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 300 lít/người/ngày đêm.
- Tiêu chuẩn cấp nước du lịch vắng lai: 50 lít/ngày đêm.
- Tiêu chuẩn cấp nước công cộng: 15-20% 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 D80mm.

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. 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. Nhưng điều đáng quan tâm là khi khu du lịch được xây dựng và đi vào hoạt động nó sẽ ảnh hưởng không nhỏ tới môi trường tự nhiên.

nhiên và môi trường văn hóa của địa phương. Vì vậy cần 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 các hiệu quả nhất để Khu quy hoạch trở thành một điểm du lịch hấp dẫn đối với khách du lịch trong và ngoài nước.

7.8. 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 vườn bách hoa 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 tuân theo thiết kế san nền chuẩn bị kỹ thuật.

- Chiều cao công trình tối đa là 10,5m 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 10,5m.

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: 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.

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 1/500.

II. Nội dung các dự án ưu tiên và tổng kinh phí đầu tư:

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

- Dự án 1: Khu Vườn bách hoa.

- Dự án 2: Khu dịch vụ thương mại.

- Dự án 3: Nghỉ dưỡng du lịch.

- Dự án 4: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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

2.1. Khái toán tổng mức đầu tư:

- Tổng kinh phí đầu tư xây dựng là 38,6 tỷ đồng, trong đó *100%*.

- + Kinh phí đầu tư cho khu văn phòng quản lý là 3,6 tỷ đồng.
- + Kinh phí đầu tư cho khu dịch vụ là 17,9 tỷ đồng.
- + Kinh phí đầu tư cho khu sản xuất hoa tươi 17,1 tỷ đồng.

2.2. Nguồn vốn thực hiện:

Vốn tự có của chủ đầu tư.

Điều 2. UBND tỉnh Sơn La giao Ban quản lý khu du lịch Mộc Châu và Chủ đầu tư phối hợp với các đơn vị có liên quan căn cứ vào hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và chuyên giao hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định hiện hành.

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; Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công ty Điện lực Sơn La; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Mộc Châu; Giám đốc Ban quản lý khu du lịch Mộc Châu; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

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

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**



Nguyễn Ngọc Toa