

Số: 2322/QĐ-UBND

Mộc Châu, ngày 30 tháng 10 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tổ hợp khách sạn, nhà ở  
và chợ du lịch Mộc Châu, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu**

**UỶ BAN NHÂN DÂN HUYỆN MỘC CHÂU**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND huyện Mộc Châu phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tổ hợp khách sạn, nhà ở và chợ du lịch Mộc Châu;

Căn cứ Công văn số 1855/SXD-QHKT ngày 24/10/2018 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về phương án quy hoạch chi tiết tổ hợp khách sạn, nhà ở và chợ du lịch Mộc Châu;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 682/TTr-KTHT ngày 29/10/2018,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tổ hợp khách sạn, nhà ở và chợ du lịch Mộc Châu, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu với những nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tổ hợp khách sạn, nhà ở và chợ du lịch Mộc Châu, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu.

**2. Chủ đầu tư:** Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện.

**3. Vị trí, quy mô, tính chất**

a) Vị trí: Thuộc tiểu khu 14, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu được giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp trục đường dân sinh, khu đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp khối cơ quan hành chính;

- Phía Nam giáp khu dân cư tiểu khu 14;
- Phía Bắc giáp trục đường Quốc lộ 6.

b) Quy mô

- Quy mô quy hoạch: 5,645ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 480 người và 230 khách lưu trú

c) Tính chất: Là tổ hợp khách sạn, nhà ở và chợ du lịch với các khu chức năng:

- + Khu tổ hợp khách sạn: Khách sạn 4 sao, codotel...;
- + Khu ở: Khu biệt thự, shophouse;
- + Khu chợ du lịch: Với 12 nét bản sắc dân tộc tỉnh Sơn La;
- + Khu cây xanh, cảnh quan.

#### 4. Mục tiêu

- Cụ thể hóa quy hoạch chung điều chỉnh đô thị Mộc Châu lên đô thị loại IV và thành thị xã Mộc Châu năm 2007, giai đoạn 2004 - 2020 theo Quyết định số 4164/QĐ-UB ngày 05/11/2004.

- Xây dựng hạ tầng khu dân cư mới đồng bộ, đầy đủ các tiện ích đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển quy hoạch chung của huyện.

- Khai thác có hiệu quả quỹ đất, góp phần bảo vệ môi trường, tạo cơ sở để huy động các nguồn lực xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội.

#### 5. Quy hoạch sử dụng đất

| Stt         | Loại đất                  | Ký hiệu            | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ %    |
|-------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------|------------|
| 1           | Đất thương mại, dịch vụ   | KS, TM             | 9.806                       | 17,37      |
| 2           | Đất công cộng             | TT                 | 1.588                       | 2,81       |
| 3           | Đất ở                     | NODV, SH, BTSL, BT | 14.355                      | 25,43      |
| 4           | Đất cây xanh              | CX                 | 1.602                       | 2,84       |
| 5           | Đất bãi đỗ xe, giao thông | P                  | 29.100                      | 51,55      |
| <b>Tổng</b> |                           |                    | <b>56.451</b>               | <b>100</b> |

#### 6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

a) Phân khu chức năng

Bố trí các khu chức năng chính sau:

- Khu thương mại, dịch vụ diện tích 9.806m<sup>2</sup> được bố trí dọc khu trung tâm có hướng ra trục Quốc lộ 6 từ khu Đông Bắc sang Tây Nam.

- Khu đất ở diện tích 14.355m<sup>2</sup> được bố trí hai bên ranh giới quy hoạch theo hướng Đông Bắc sang Tây Nam, gồm các nhà phố kết hợp dịch vụ, khu nhà ở liền kề dạng shophouse, khu nhà ở biệt thự song lập, khu nhà ở biệt thự

đơn lập.

- Khu công cộng (trung tâm hội nghị và biểu diễn nghệ thuật) diện tích 1.588m<sup>2</sup> được bố trí tại trung tâm quy hoạch, thuận lợi cho việc tổ chức các sự kiện, hội diễn.

- Khu cây xanh: Cây xanh diện tích 1.602m<sup>2</sup> được bố trí xen kẽ các khu ở dân cư, trước khách sạn nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng, tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan cho đô thị.

b) Các trục không gian khu vực.

- Mạng lưới giao thông toàn khu được bố trí theo dạng ô bàn cờ với khu vực lõi là chợ du lịch mô phỏng 12 sắc thái dân tộc tại tỉnh Sơn La như nhà người Dao, người Kháng, người Hoa, người Thái, người Laha, người Mông, người Kinh, người Xinh Mun, người Lào, người Mường, người Tày, người Khơ Mú và công trình trung tâm hội nghị và biểu diễn nghệ thuật có hình thức kiến trúc độc đáo. Công trình Khách sạn có tầng cao 11 tầng được bố trí phía Đông Bắc dự án sẽ là điểm nhấn toàn khu.

- Các công trình nhà ở liên kế dạng nhà phố thương mại được bố trí xung quanh lõi trung tâm chợ du lịch nhằm hỗ trợ phân thương mại - dịch vụ với khu trung tâm. Lốp phía sau nhà ở liên kế, tiếp giáp với khu hành chính bố trí biệt thự đơn lập, biệt thự song lập để tạo sự riêng biệt và yên tĩnh.

- Các nhóm công trình chợ du lịch, khách sạn, trung tâm hội nghị và biểu diễn nghệ thuật bố trí xen kẽ vẫn đảm bảo giao thông đi lại và cứu hỏa khi cần thiết.

- Các không gian công viên, quảng trường, cây xanh được bố trí thuận tiện, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường cho người dân sống xung quanh khu vực.

- Các khu vực bãi đỗ xe kết hợp với hệ thống giao thông được bố trí thuận tiện cho khách hàng đến khu chợ mua sắm, tham quan, vui chơi giải trí.

## **7. Quy hoạch hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật**

### **7.1. Hệ thống giao thông**

Hệ thống giao thông khu vực nghiên cứu gồm:

- Đường giao thông đối ngoại (Trục QL6 - đường Nguyễn Lương Bằng): tuyến đường (mặt cắt 1-1) có B<sub>n</sub>=45m, B<sub>hè</sub>=2x7,0m, B<sub>mặt</sub>=2x14,0m, giải phân cách 3m. Chiều dài L=171 m.

- Giao thông nội bộ:

+ Tuyến đường (mặt cắt 6-6), B<sub>n</sub>=17,5m B<sub>hè</sub>=2x5,0m, B<sub>mặt</sub>=7,5m. Chiều dài L=1.423,91m.

+ Tuyến đường (mặt cắt 7-7), B<sub>n</sub>=13,5m B<sub>hè</sub>=2x3,0m, B<sub>mặt</sub>=7,5m. Chiều dài L=160,0m.

+ Tuyến đường (mặt cắt 8-8), B<sub>n</sub>=15,0m B<sub>hè</sub>=2x5,0m, B<sub>mặt</sub>=7,5m. Chiều dài L=373,64m.

- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe P1, P2, P3, P4 diện tích 1.479m<sup>2</sup>.

### **7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật**

- Xác định cao trình đào đắp nền công trình, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp dựa trên cao độ thiết kế đường giao thông đã được xác định cho từng khu vực, chỉ thực hiện đào đắp tại những khu cần thiết cho việc tổ chức không gian, sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả đất đai, tiết kiệm kinh phí cho công tác chuẩn bị mặt bằng xây dựng.

- Cao độ nền ô đất được thiết kế dựa trên cơ sở cao độ tim đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật đảm bảo thoát nước mặt tự chảy và phân lưu thoát nước. Cao độ nền trong khu quy hoạch cao hơn cao độ tim đường các tuyến đường quy hoạch xung quanh khu đất.

- Hướng dốc nền của khu đất xây dựng theo hướng Đông- Tây và từ Bắc-Nam, được khống chế bởi cao độ các tuyến đường xung quan.

### **7.3. Quy hoạch thoát nước mưa**

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước tự chảy, nước mưa được thu gom trên đường vào hệ thống cống ngầm sau đó đầu nối vào tuyến cống trên Quốc lộ 6.

- Hệ thống cống thoát nước chính: Sử dụng cống bê tông cốt thép chịu lực, trên hệ thống cống có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng thăm,... theo qui định hiện hành. Cống được nối theo phương pháp nối đỉnh.

- Nắp ga thu, thăm bằng gang cầu xám hoặc Coposite thân thiện với môi trường.

### **7.4. Quy hoạch cấp nước**

- Định hướng quy hoạch chung thị trấn Mộc Châu đến năm 2020 được duyệt nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ hệ thống cấp nước của Nhà máy nước Mộc Châu, theo đó nguồn nước cấp cho khu vực, lấy từ đường ống D200 (quy hoạch) dọc đường Nguyễn Lương Bằng.

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng: 435,5 (m<sup>3</sup>/ngđ).

### **7.5. Quy hoạch thoát nước thải và VSMT**

- Quy hoạch chung nâng cấp thị trấn Mộc Châu theo đó quy hoạch tuyến cống thoát nước thải dọc đường QL6. Đây là đầu mối thoát nước thải cho khu vực quy hoạch. Nước thải được thu gom theo hệ thống cống, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước thải dọc đường QL6.

- Để đảm bảo mỹ quan đô thị, vệ sinh môi trường. Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình công cộng trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải phải được xử lý cục bộ qua hệ thống bể tự hoại của các hộ gia đình.

- Hệ thống thoát nước thải sử dụng ống nhựa HDPE tiết diện D300mm.

## **7.6. Quy hoạch cấp điện**

- Hiện tại khu vực đang sử dụng nguồn điện trung thế 22kV, do đó đây là nguồn điện cấp cho khu vực.

- Tổng phụ tải yêu cầu của toàn khu vực khoảng: 2.371kVA.

## **7.7. Quy hoạch thông tin liên lạc**

- Sử dụng hệ thống cáp thông tin đã có trong khu vực.

- Mạng lưới thông tin liên lạc đi nổi theo đường giao thông, đồng bộ với hệ thống cấp điện. Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

## **7.8. Đánh giá môi trường chiến lược**

- Các phương pháp được sử dụng trong dự báo các tác động môi trường trong nghiên cứu ĐMC này bao gồm:

- + Phương pháp tham vấn cộng đồng;
- + Phương pháp tham khảo tài liệu và phỏng đoán;
- + Phương pháp kế thừa;
- + Phương pháp đánh giá nhanh;
- + Phương pháp chuyên gia.

- Đánh giá hiện trạng môi trường khu vực lập quy hoạch: địa hình, địa mạo, môi trường không khí, môi trường nước, môi trường đất, hệ sinh thái từ đó đưa ra các giải pháp giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường:

- + Giảm thiểu tác động do mất đất nông nghiệp, đất thổ cư và các hậu quả;
- + Giảm thiểu tác động do vật liệu nổ tồn lưu từ chiến tranh;
- + Giảm thiểu tác động tới chất lượng nước;
- + Giảm thiểu các tác động tới chất lượng không khí;
- + Giảm thiểu các tác động do ồn và rung;
- + Giảm thiểu ô nhiễm đất và nước ngầm;
- + Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm do các loại CTR;
- + Giảm thiểu tác động tới cảnh quan khu vực;
- + Giảm thiểu tác động do tập trung công nhân;
- + Giảm thiểu tác động tới giao thông trong khu vực;
- + Giảm thiểu tác động tới sức khoẻ và an toàn lao động.

## **8. Thiết kế đô thị**

### **8.1. Nguyên tắc, yêu cầu chung thiết kế**

- Trên cơ sở tuân thủ định hướng Quy hoạch chi tiết Trung tâm hành

chính mới huyện Mộc Châu đã được UBND huyện phê duyệt; đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể của khu vực đến không gian cụ thể; kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của địa phương trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Bố cục quy hoạch công trình lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình, hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình.

- Mật độ xây dựng, tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Công ra vào, biển hiệu quảng cáo phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

## **8.2. Giải pháp thiết kế đô thị**

- Đảm bảo tính thống nhất trong không gian tổng thể của khu vực. Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch chi tiết về quy mô diện tích, mật độ xây dựng; hệ số sử dụng đất; tầng cao công trình.

- Sử dụng cây xanh hiện có kết hợp trồng các loại cây xanh mới phù hợp với cảnh quan môi trường, thổ nhưỡng của địa phương.

- Đối với hệ thống chiếu sáng, các biển báo chỉ dẫn có hình thức đơn giản, hiện đại, hình dáng gọn gàng không che khuất tầm nhìn.

**8.3. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:** Các yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường giao thông tuân theo quy hoạch giao thông.

## **9. Kinh tế xây dựng**

### **9.1. Khái toán tổng mức đầu tư**

Tổng kinh phí đầu tư khoảng 50,955 tỷ đồng, trong đó:

- Kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 5,0 tỷ đồng.

- Kinh phí xây dựng: 45,955 tỷ đồng.

**9.2. Tiến độ thực hiện đầu tư:** Năm 2019 - 2021.

**9.3. Đề xuất nguồn vốn đầu tư:** Vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- Căn cứ vào quy hoạch 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; lập, phê duyệt quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

- 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 được duyệt hoặc một số nội dung của hồ sơ quy hoạch chưa phù hợp với dự án đầu tư, chủ đầu tư dự án phải trình cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh cục bộ quy hoạch trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Trưởng phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Giám đốc: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện; Chủ tịch UBND thị trấn Mộc Châu và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký./.

### **Nơi nhận:**

- TT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng, Sở TN&MT;
- TT: HU, HĐND huyện;
- CT, PCT khối (NL, KT) UBND huyện;
- Như Điều 3 (T/h);
- CV khối kinh tế;
- Lưu: VT, KTHT, 20b.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Phạm Đức Chính**