

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch phân khu Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và dịch vụ thương mại, du lịch hỗn hợp, huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1595/QĐ-UBND ngày 24/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Vân Hồ, tỉnh Sơn La đến năm 2040; Quyết định 2730/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và dịch vụ thương mại, du lịch hỗn hợp, huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 441/TTr-SXD ngày 16 tháng 12 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và dịch vụ thương mại, du lịch hỗn hợp, huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng thuộc một phần địa giới xã Vân Hồ, huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La với phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp xã Chiềng Khoa;
- Phía Nam giáp bản Hua Tạt, xã Vân Hồ;
- Phía Đông giáp xã Lóng Luông;

- Phía Tây giáp khu vực Hang Trùng, xã Vân Hồ.

2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 1.164,6 ha.
- Quy mô dân số hiện trạng + dự kiến phát triển: Khoảng 4.500 người.

3. Tính chất, chức năng

3.1. Tính chất

- Là khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, dịch vụ thương mại, du lịch, hỗn hợp.

- Là khu dân cư, khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái.

3.2. Chức năng

Phát triển nông nghiệp và du lịch hướng đến phát triển kinh tế huyện Vân Hồ, tạo nên một hệ sinh thái kinh tế bền vững và đa dạng. Phát triển nông nghiệp ổn định, tạo việc làm cho dân cư địa phương, góp phần thúc đẩy sự phát triển các ngành công nghiệp chế biến, nâng cao giá trị nông sản, làm cơ sở tăng thu nhập và cải thiện đời sống cho cộng đồng. Phát triển du lịch, dịch vụ kết hợp nông nghiệp, rừng... tạo ra trải nghiệm phong phú, mang lại nguồn thu từ du khách, tạo động lực phát triển cơ sở hạ tầng. Bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa địa phương.

4. Quy hoạch sử dụng đất

- Cơ cấu sử dụng đất:

+ Đất xây dựng đô thị (gồm: Đất nhóm nhà ở, đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, đất cây xanh đơn vị ở, đất khu dịch vụ, đất giáo dục, đất văn hoá, đất công cộng - dịch vụ đô thị, khu dịch vụ du lịch, đất thể dục thể thao, đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, đất sản xuất công nghiệp, kho bãi, đất hạ tầng kỹ thuật khác), đất giao thông, đất hạ tầng kỹ thuật khác, đất cây xanh đô thị, đất cây xanh chuyên dụng diện tích: 229,81 ha; tỷ lệ so với diện tích tự nhiên: 19,73%.

+ Đất chức năng khác (gồm: Đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất dự trữ phát triển, mặt nước) diện tích: 934,79ha, tỷ lệ so với diện tích tự nhiên: 80,27%.

- Chỉ tiêu sử dụng đất: Đất nhóm nhà ở (gồm đất nông nghiệp gắn với đất ở): 139,54 m²/người; đất cây xanh sử dụng công cộng: 30,04 m²/người; đất đường giao thông: 130,75 m²/người; đất bãi đỗ xe: 3,16 m²/người.

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Hình thành khu dân cư mới tại phía Bắc (khu vực bản Suối Lìn) với kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại kết hợp cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng, dần hình thành bộ mặt đô thị phát triển mới.

- Thiết lập hệ thống không gian xanh (như: không gian xanh tự nhiên,

không gian xanh bản tự nhiên và không gian xanh nhân tạo trong bản làng, khu dân cư hiện hữu, các khu, các dự án du lịch) và hệ thống công viên nông nghiệp chuyên đề (*như: công viên nông nghiệp công nghệ cao, công viên nông nghiệp trải nghiệm, công viên ruộng bậc thang, công viên cây đặc thù*). Khai thác các khu vực có độ dốc thấp, chưa sử dụng; xác định các quỹ đất dự trữ phát triển.

- Xây dựng các trung tâm dịch vụ gồm: Trung tâm dịch vụ thương mại gắn với siêu thị đặc sản, trạm dừng nghỉ, du lịch, vui chơi giải trí tại phía Đông; Trung tâm dịch vụ thương mại tại phía Bắc (khu vực bản Suối Lìn); Trung tâm dịch vụ, thương mại hỗn hợp phía Nam. Bảo vệ và khai thác các điểm nhìn, điểm ngắm cảnh phục vụ du lịch, khai thác tối đa giá trị cảnh quan. Phát triển du lịch cộng đồng tại các bản, làng hiện hữu ven Quốc lộ 6. Bổ sung hệ thống công trình hạ tầng xã hội phục vụ khu dân cư.

- Phát triển mô hình nông nghiệp đa tầng, đa giá trị, mô hình nông nghiệp đô thị, du lịch trải nghiệm, du lịch cộng đồng gắn với các công viên chuyên đề nông nghiệp. Xây dựng hồ trữ nước phục vụ tưới tiêu nông nghiệp và phát triển du lịch.

- Quy hoạch mạng lưới giao thông phù hợp với điều kiện địa hình, kết hợp phát triển các tuyến, trục du lịch trong phân khu.

6. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 6: Đoạn qua khu vực có quy mô chiều rộng đường từ 48 m đến 62 m; mặt đường rộng từ 14 m đến 22 m.

- Đường tỉnh 101: Chiều rộng đường từ 23,5 m đến 27 m, mặt đường rộng từ 13,5 m đến 14 m.

- Đường tỉnh 101B: Chiều rộng đường 22,5 m, mặt đường rộng 10,5 m.

b) Giao thông đối nội:

- Tuyến đường chính khu vực kết nối Quốc lộ 6 với trung tâm huyện Vân Hồ: Chiều rộng đường 23,5 m, mặt đường rộng 13,5 m.

- Đường khu vực có chiều rộng từ 17 m đến 22,5 m.

- Đường phân khu vực có chiều rộng từ 13 m.

c) Bãi đỗ xe tập trung: Quy hoạch các bãi đỗ xe tập trung trong các nhóm ở để phục vụ cho nhu cầu đỗ xe của khu vực.

6.2. San nền, thoát nước mưa

a) Quy hoạch cao độ nền:

Xác định cao độ không chế nền xây dựng, thiết kế san nền bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp đến mức thấp nhất; san nền trong phạm vi xây dựng công trình; hướng dốc ra các tuyến đường giao thông xung quanh các lô

đất đảm bảo thoát nước tự chảy.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Khu vực có 02 lưu vực thoát nước chính, gồm:
 - + Lưu vực 1: Hướng Đông sang Tây, thoát về suối Lìn sau đó thoát về suối Tân.
 - + Lưu vực 2: Nước thoát phân tán theo địa hình, thoát vào các khe suối, vệt tụ thủy sau đó thoát ra suối Tân.
- Tiếp tục sử dụng hệ thống thoát nước mưa hiện có, từng bước nâng cấp, cải tạo, xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng. Sử dụng hệ thống cống bố trí theo các tuyến giao thông, thu gom toàn bộ nước mưa sau đó thoát vào các kênh, mương, suối, hồ...

6.3. Cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước: Khoảng 5.800 m³/ngđ.
- Nguồn nước cấp chính được lấy từ Nhà máy nước Hồ Sao Đỏ công suất 2.700 m³/ngđ, Nhà máy nước Suối Lìn công suất 1.550 m³/ngđ, Nhà máy nước Hang Trùng công suất 1.500 m³/ngđ.

6.4. Cấp điện, chiếu sáng

Tổng nhu cầu sử dụng điện năng: Khoảng 4,0 MVA.

a) Nguồn cấp điện: Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch được lấy từ hệ thống điện lưới Quốc gia qua trạm biến áp 220 kV Mộc Châu kết nối với tuyến đường dây 110 kV Mai Châu - Mộc Châu.

b) Lưới điện cao thế:

- Duy trì tuyến đường dây 500 kV Sơn La - Hoà Bình - Nho Quan hiện trạng (đoạn đi qua khu vực quy hoạch).
- Thực hiện di chuyển tuyến đường dây 110 kV Mai Châu - Mộc Châu hiện trạng, để thuận lợi cho đầu tư xây dựng và phát triển du lịch.

c) Lưới điện trung thế:

- Lưới điện hiện trạng được điều chỉnh hướng tuyến và bố trí đi nổi để phù hợp với địa hình khu vực. Đối với các khu vực thuận lợi xây dựng, ưu tiên hạ ngầm mạng lưới điện để đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Lưới điện trung thế đô thị sử dụng cấu hình mạch vòng kín vận hành hở, các phụ tải không yêu cầu đặc biệt có thể sử dụng lưới điện hình tia.

d) Trạm biến áp phân phối:

Nâng cấp, bảo dưỡng những trạm biến áp đã cũ và xuống cấp, tăng công suất cho những máy biến áp đang hoạt động quá tải. Đối với những khu dân cư quy hoạch mới sử dụng loại trạm biến áp treo để tiết kiệm diện tích. Các trạm biến áp hạ thế khu vực đô thị có công suất 100-400 KVA, các khu vực khác có công suất 50-250 KVA.

đ) *Chiếu sáng*: Bố trí chiếu sáng các tuyến đường giao thông, khu vực công viên, công trình điểm nhấn... đảm bảo cung cấp ánh sáng theo tiêu chuẩn.

6.5. Hạ tầng viễn thông

Tổng nhu cầu thuê bao: Khoảng 5.500 thuê bao.

a) *Truyền dẫn và chuyển mạch*:

- Cấp quang hóa đến các khu dân cư, khu trung tâm thương mại, khu du lịch đáp ứng nhu cầu về thông tin, giải trí...

- Triển khai xây dựng mạng truy nhập quang tới khách hàng, đảm bảo nâng cấp đa dạng dịch vụ yêu cầu băng thông cao như: Internet tốc độ cao, truyền hình tương tác...

b) *Mạng di động*: Quy hoạch theo vùng phủ của trạm thu phát sóng, dự phòng các yếu tố phát triển về công nghệ mới, doanh nghiệp mới, sử dụng cơ sở hạ tầng chung và riêng.

c) *Mạng ngoại vi*: Thực hiện ngầm hóa, triển khai đồng bộ với các hạ tầng giao thông, xây dựng, chiếu sáng công cộng... Tại những khu vực mạng ngoại vi đã được xây dựng từ trước, thực hiện ngầm hóa mạng ngoại vi đến hệ thống tủ cáp trên các tuyến đường, tuyến phố, khu dân cư (*ngầm hóa tới thuê bao tại các khu vực trung tâm, khu vực có yêu cầu cao về mỹ quan*), cải tạo hệ thống mạng ngoại vi đảm bảo mỹ quan đô thị.

6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) *Thoát nước thải*:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải: Khoảng 3.500 m³/ngđ.

- Xây dựng hệ thống cống từ D300 trở lên, kết hợp với các trạm bơm chuyển bậc thu gom nước thải về các trạm xử lý nước thải tập trung. Nước sau xử lý đảm bảo đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Các khu vực đô thị mới, tập trung dân cư: Thu gom nước thải đầu nối với hệ thống thoát nước thải chung dẫn về Trạm xử lý số 1, số 2. Tại các khu vực có địa hình phức tạp, xa khu dân cư bố trí trạm xử lý nước thải cục bộ để xử lý nước thải theo cụm.

- Nước thải y tế, sản xuất công nghiệp được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn trước khi xả ra môi trường.

b) *Vệ sinh môi trường*:

- Tổng khối lượng chất thải rắn: Khoảng 4,5 tấn/ngđ.

- Bố trí các điểm thu gom chất thải rắn tập trung để đảm bảo mỹ quan đô thị, rác thải được thu gom và vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn Chiềng Khoa.

- Nghĩa trang: Từng bước đóng cửa các nghĩa trang, nghĩa địa không còn phù hợp. Sử dụng nghĩa trang nhân dân tại các xã Lóng Luông, Tô Múa, Chiềng Khoa.

7. Thiết kế đô thị

7.1. Các công trình điểm nhấn

- Các trung tâm thương mại là địa điểm giao thương, quảng bá về ẩm thực, văn hóa và các sản phẩm truyền thống đặc trưng của Vân Hồ.

- Các khu vực phát triển theo mô hình công viên chuyên đề, gồm: Khu công viên chuyên đề rừng thông Hua Tát, Khu công viên chuyên đề rừng tự nhiên, Khu công viên chuyên đề cây ăn quả đặc thù, Khu công viên chuyên đề nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

- Các khu du lịch, điểm du lịch trong khu vực.

7.2. Tầng cao xây dựng và khoảng lùi công trình

a) *Về tầng cao xây dựng*: Chiều cao xây dựng công trình từng lô đất được quy định theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất, thiết kế đô thị trên cơ sở đồng bộ các quy hoạch chi tiết, các dự án đã và đang thực hiện, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và cảnh quan chung.

b) *Khoảng lùi*:

- Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu được quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và đảm bảo tính thống nhất trên toàn tuyến phố;

- Khoảng lùi cụ thể đối với từng tuyến phố, nút giao thông... được quy định chi tiết trong bản vẽ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

7.3. Hệ thống cây xanh, tiện ích đô thị

- Đảm bảo tính kết nối và liên tục của hệ thống công viên cây xanh, mặt nước, hình thành các tuyến, trục cây xanh, đi bộ và các trục không gian. Lựa chọn loại cây xanh phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng.

- Tổ chức các hệ thống đường dạo, đi bộ, đường dành cho xe đạp, hệ thống vườn hoa, tiểu cảnh, các dịch vụ, tiện ích đô thị. Từng bước cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bố trí các điểm thu gom rác, bến xe, bãi đỗ với những khoảng cách hợp lý.

8. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

- Xây dựng công viên cây xanh, vườn hoa trong các khu trung tâm, kết hợp với mặt nước để góp phần cải thiện môi trường vi khí hậu trong khu vực đô thị Vân Hồ.

- Bảo vệ hệ sinh thái rừng, không chặt phá cây, không đốt phá rừng, tránh xảy ra thiên tai hỏa hoạn, ngập lụt.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thoát nước, thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn hợp vệ sinh.

- Thực hiện các giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu, giảm thiểu tác động đến môi trường.

9. Các chương trình, dự án ưu tiên, thu hút đầu tư, đề xuất nguồn vốn thực hiện

9.1. Các dự án ưu tiên đầu tư

- Tổng kinh phí khái toán vốn đầu tư xây dựng: Khoảng 4.000 tỷ đồng.
- Hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư các tuyến đường giao thông trong khu vực, hoàn thiện đồng bộ hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước dọc các trục đường chính để tạo điều kiện phát triển đô thị.
- Hạ tầng xã hội: Đầu tư trường học, công trình công cộng cấp đơn vị ở, công trình văn hoá phục vụ sinh hoạt cộng đồng, cụm thể dục thể thao.
- Các dự án phát triển các khu đô thị mới, cải tạo đô thị.
- Các dự án khu nghỉ dưỡng sinh thái, dịch vụ thương mại.

9.2. Các dự án thu hút đầu tư: Các dự án khu đô thị, hạ tầng, các khu du lịch, nghỉ dưỡng sinh thái, dịch vụ, thương mại...

9.3. Đề xuất nguồn vốn thực hiện: Vốn sự nghiệp kinh tế tỉnh, vốn ngân sách địa phương, vốn xã hội hóa và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

10. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng:

- Hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo những nội dung được phê duyệt tại Quyết định này. Chuyển giao hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và triển khai cắm mốc giới, biển pa nô quy hoạch theo quy định.
- Hướng dẫn, đôn đốc UBND huyện Vân Hồ trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, quản lý kiến trúc đô thị và các nội dung khác có liên quan theo quy định.

2. UBND huyện Vân Hồ:

- Rà soát, đánh giá các đồ án quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng đã được phê duyệt: Tổ chức rà soát đánh giá tổng thể sự phù hợp với quy hoạch cấp trên để quyết định tiếp tục thực hiện, điều chỉnh hoặc hủy bỏ theo thẩm quyền, làm cơ sở quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư xây dựng một cách đồng bộ, thống nhất; đảm bảo nguyên tắc kế thừa, tránh lãng phí nguồn lực lập quy hoạch.
- Tổ chức thực hiện, quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo phân công, phân cấp và các quy định pháp luật hiện hành. Vận động, tuyên truyền nhân dân hiểu và hưởng ứng thực hiện quy hoạch.

3. Các sở, ngành, các ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành theo chức năng nhiệm vụ tổ chức thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt đảm bảo quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và

đầu tư, Tài chính, Nội vụ, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Công thương, Lao động - Thương binh và Xã hội, Thông tin và Truyền thông, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Vân Hồ; Thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan chịu thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như điều 3 (t/h);
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lưu: VP, KT Việt.30b.

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

Lê Hồng Minh