

MỤC LỤC:

I. PHẦN BẢN VẼ KÈM THEO NHIỆM VỤ.....	2
II. PHẦN THUYẾT MINH NHIỆM VỤ QUY HOẠCH.....	2
1. Luận chứng về sự cần thiết, các căn cứ lập quy hoạch	2
1.1. Luận chứng về sự cần thiết.....	2
1.2. Các căn cứ lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết.....	3
2. Xác định phạm vi ranh giới, diện tích, chức năng khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng.....	4
2.1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch.....	4
2.2. Chức năng khu vực lập quy hoạch.....	6
3. Xác định những nội dung, vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết.....	6
4. Nêu các chỉ tiêu cơ bản áp dụng về quy mô, sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt, các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy hoạch khác có liên quan.....	7
5. Yêu cầu về công tác điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, kết nối hạ tầng kỹ thuật, đánh giá môi trường chiến lược và những yêu cầu nghiên cứu khác.....	9
5.1. Yêu cầu về công tác điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu.....	9
5.2. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.....	9
5.3. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật.....	9
5.4. Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược.....	11
5.5. Đề xuất các yêu cầu về quản lý quy hoạch.....	11
6. Đề xuất sơ bộ về quy mô diện tích, cấu trúc, nguyên tắc tổ chức không gian khu vực lập quy hoạch chi tiết trên cơ sở danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch.....	11
6.1. Các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch và đề xuất sơ bộ về quy mô diện tích.....	11
6.2. Đề xuất sơ bộ về cấu trúc, nguyên tắc tổ chức không gian khu vực lập quy hoạch chi tiết.....	16
7. Xác định danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo; số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án; kế hoạch và tiến độ tổ chức lập quy hoạch	19
7.1. Yêu cầu về quy cách hồ sơ của đồ án quy hoạch.....	19
7.2. Kế hoạch và tiến độ tổ chức lập quy hoạch.....	21

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày tháng năm 2020

**NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
TỶ LỆ 1/500**

Dự án đầu tư xây dựng phát triển Khu du lịch quốc gia Mộc Châu

I. PHẦN BẢN VẼ KÈM THEO NHIỆM VỤ

Bản vẽ bao gồm: Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch phân khu xây dựng theo tỷ lệ 1/5000 và bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng, thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

II. PHẦN THUYẾT MINH NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

1. Luận chứng về sự cần thiết, các căn cứ lập quy hoạch

1.1. Luận chứng về sự cần thiết

Khu Quần thể du lịch, nghỉ dưỡng sinh thái, thể thao và vui chơi giải trí thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La nằm trên địa bàn 02 huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La, có tổng diện tích tự nhiên 206.150ha (theo Quyết định số 128/QĐ-TTg ngày 25/01/2019 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2030). Khu du lịch Quốc gia Mộc Châu được Chính phủ và tỉnh Sơn La định hướng xây dựng & phát triển để trở thành khu vực động lực phát triển du lịch của tỉnh Sơn La và của vùng du lịch Trung du miền núi Bắc Bộ với hệ thống sản phẩm du lịch đa dạng, độc đáo, có thương hiệu và sức cạnh tranh cao gắn với cảnh quan tự nhiên & bản sắc văn hóa các dân tộc.

Những năm gần đây, tỉnh Sơn La đang ra sức đầu tư xây dựng các trung tâm du lịch, các điểm du lịch tại Mộc Châu. Đồng thời tập trung thu hút đầu tư cải thiện kết cấu hạ tầng giao thông đến khu du lịch. Cụ thể hóa chiến lược phát triển của tỉnh, năm 2020, Hội đồng nhân dân tỉnh Sơn La đã thông qua Nghị quyết số 175/NQ-HĐND về Đề án quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư, dịch vụ, du lịch sinh thái thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu và Nghị quyết số 178/NQ-HĐND đồng ý chủ trương đầu tư dự án xây dựng phát triển Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

Nhằm sớm tận dụng những lợi thế và tiềm năng lợi thế to lớn của khu vực, làm căn cứ pháp lý và thúc đẩy tiến độ triển khai các dự án đầu tư trọng điểm của tỉnh, việc lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng phát triển Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La là cần thiết và cấp bách.

1.2. Các căn cứ lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết

1.2.1. Cơ sở pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;
- Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 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;
- Nghị định 45/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về hoạt động đo đạc và bản đồ;
- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ và nhiệm vụ của đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng; số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;
- Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 09/4/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư, dịch vụ, du lịch sinh thái thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La;
- Nghị quyết số 178/NQ-HĐND ngày 28/02/2020 của Hội đồng nhân dân

tỉnh Sơn La thông qua chủ trương đầu tư dự án xây dựng phát triển Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La;

- Văn bản số 534/UBND-TH ngày 02/3/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La về việc thực hiện Nghị quyết số 178/NQ-HĐND ngày 28/02/2020 của HĐND tỉnh thông qua chủ trương đầu tư dự án xây dựng phát triển Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La;

- Quyết định số 1206/QĐ-UBND ngày 14/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La về việc phê duyệt sơ bộ dự toán giai đoạn chuẩn bị dự án đầu tư xây dựng phát triển khu du lịch Quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

1.2.2. Cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn

Các quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

1.2.3. Cơ sở số liệu, tài liệu, bản đồ

- Các nguồn số liệu, tài liệu điều tra về KT-XH, tự nhiên trong khu vực;
- Hồ sơ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư, dịch vụ, du lịch sinh thái thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La;
- Hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu vực giáp ranh lân cận đã được phê duyệt.

2. Xác định phạm vi ranh giới, diện tích, chức năng khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng

2.1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch

- Địa điểm: thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La và xã Vân Hồ, huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La.

- Vị trí: Khu đất lập quy hoạch chi tiết nằm tại Khu số 3 - Khu trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu, trên Bản đồ quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư, dịch vụ, du lịch sinh thái thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

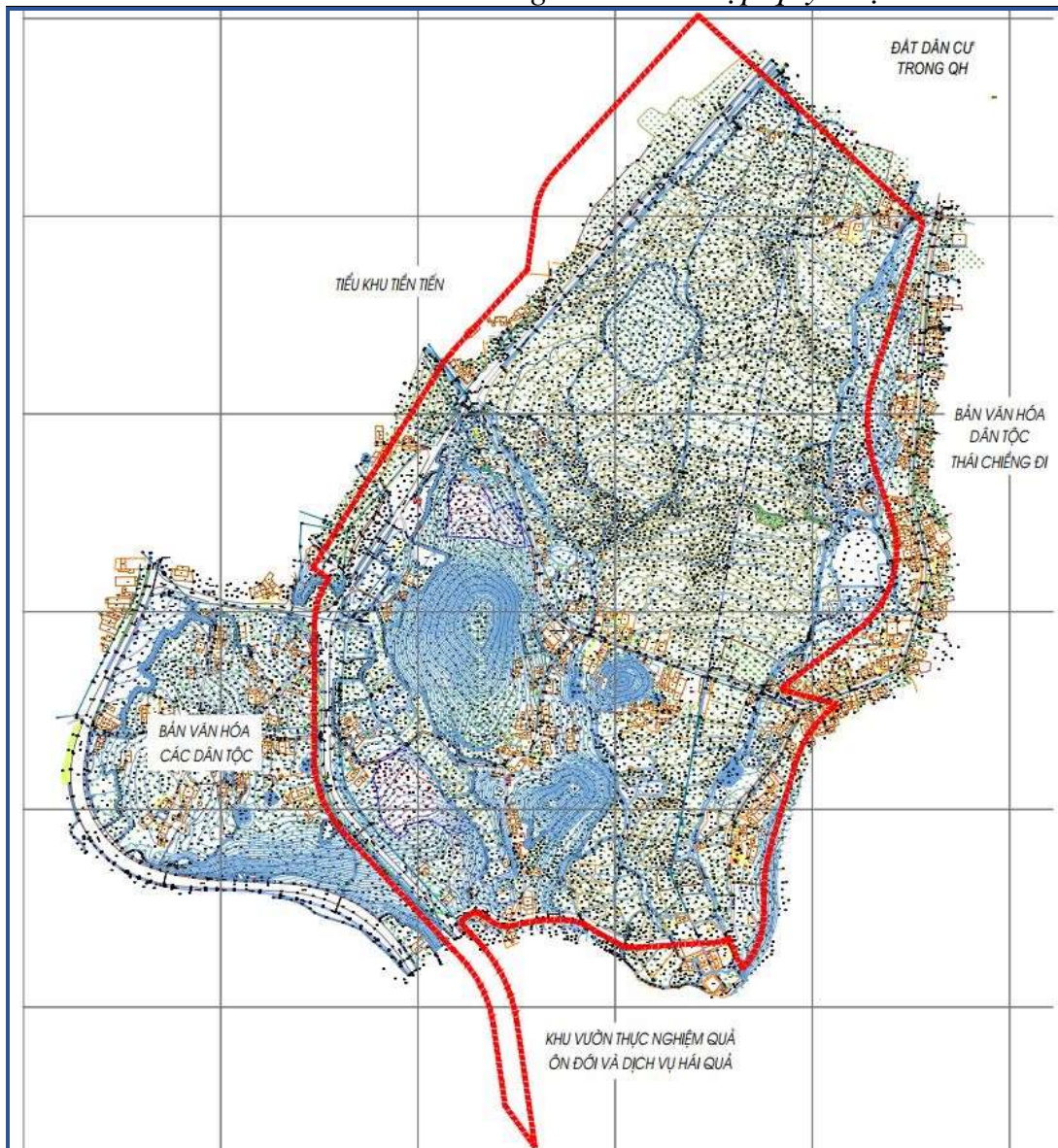
- Giáp ranh tứ cận khu vực lập quy hoạch chi tiết:

- + Phía Bắc giáp Tiểu khu Tiên Tiến thuộc Thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu;
 - + Phía Nam giáp Khu vườn thực nghiệm quả ôn đới & dịch vụ hái quả;
 - + Phía Đông giáp Khu bản văn hóa dân tộc Thái Chiềng Đi;
 - + Phía Tây giáp Khu bản văn hóa các dân tộc.
- Diện tích khu đất quy hoạch: **60,66 ha**

Hình 1: Bản vẽ vị trí khu đất lập quy hoạch



Hình 2: Bản vẽ ranh giới khu đất lập quy hoạch



2.2. Chức năng khu vực lập quy hoạch

Theo Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 09/4/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư, dịch vụ, du lịch sinh thái thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc Khu số 3: Khu trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu thuộc thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu và xã Vân Hồ, huyện Vân Hồ. Là khu sinh thái, vui chơi giải trí, dịch vụ du lịch gắn với khu dân cư hiện hữu.

Theo Nghị quyết số 178/NQ-HĐND ngày 28/02/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sơn La về việc thông qua chủ trương dự án đầu tư xây dựng phát triển Khu du lịch quốc gia Mộc Châu. Các khu chức năng của dự án bao gồm: Khu điều hành quản lý; Khu đón tiếp; Khu đòi biểu tượng; Trung tâm trung bày; Đào tạo kỹ năng hỗ trợ du lịch; Chăm sóc sức khỏe; Công viên trung tâm; Khu dân cư hiện hữu.

Căn cứ quy hoạch chi tiết 1/500 các khu đất nằm trong Khu số 3 đã được phê duyệt, khu chức năng điều hành quản lý nằm trong Bản đồ 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 được phê duyệt năm 2016. Do đó các chức năng trong khu vực lập quy hoạch chi tiết được xác định như sau:

- + Khu đón tiếp;
- + Khu đòi biểu tượng;
- + Trung tâm trung bày sản vật và dịch vụ du lịch hỗn hợp;
- + Khu đào tạo kỹ năng hỗ trợ phát triển du lịch;
- + Khu y tế du lịch, chăm sóc sức khỏe;
- + Khu công viên hồ nước cảnh quan;
- + Khu dân cư chỉnh trang, khu tái định cư.

3. Xác định những nội dung, vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết

Dự án đầu tư xây dựng phát triển Khu du lịch quốc gia Mộc Châu với mục tiêu hình thành khu vực động lực phát triển du lịch của tỉnh Sơn La, có ý nghĩa quan trọng về kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh, phát huy tối đa các giá trị về cảnh quan thiên nhiên, bản sắc văn hóa dân tộc, hình thành một trọng điểm du lịch tầm Quốc gia với những định hướng tổ chức không gian, quy hoạch sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, hạ tầng xã hội và dịch vụ đồng bộ. Do đó các vấn đề cần được giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết được xác định tập chung vào những nội dung sau:

- Xác định chính xác phạm vi, ranh giới, diện tích khu đất.
- Xác định quy mô chức năng sử dụng đất giai đoạn đến năm 2025 và định hướng phát triển đến năm 2035 đảm bảo sử dụng nguồn tài nguyên hợp lý.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, các yêu cầu về không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị và những yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế trong đồ án quy hoạch.

- Xác định danh mục và quy mô các công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch.

- Giải pháp quy hoạch chi tiết phải tuân thủ quy hoạch phân khu xây dựng, đảm bảo sự gắn kết với quy hoạch các khu chức năng khác về không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung, đảm bảo tính độc lập tương đối kết hợp với tính liên thông.

- Xác định cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hình thức kiến trúc xây dựng chung, đặc thù của khu mang bản sắc văn hóa dân tộc.

- Khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, giao thông giữa khu vực quy hoạch của dự án với hạ tầng, cảnh quan chung của khu vực xung quanh.

- Xác định chính xác cao độ nền xây dựng, tính toán phương án cân bằng tối ưu đào đắp, bám sát địa hình tự nhiên hạn chế khối lượng san ủi mặt bằng tránh phá vỡ cảnh quan tự nhiên của khu vực, không làm ảnh hưởng đến các khu vực bảo tồn và nguồn nước.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt là cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế kỹ thuật thi công các hạng mục công trình, quản lý quy hoạch kiến trúc và xây dựng các hạng mục công trình của dự án đầu tư xây dựng phát triển Khu du lịch quốc gia Mộc Châu.

4. Nêu các chỉ tiêu cơ bản áp dụng về quy mô, sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt, các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy hoạch khác có liên quan

Các căn cứ đưa ra chỉ tiêu quy hoạch chung bao gồm: Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 09/4/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La; Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư, dịch vụ, du lịch sinh thái thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD.

Các chỉ tiêu cơ bản của quy hoạch chung xây dựng đã phê duyệt được thống kê theo bảng:

TT	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu đề xuất
A	Chỉ tiêu về sử dụng đất	
1	Đất đơn vị ở (khu dân cư xây mới)	80-120m ² /người
2	Đất XD công trình công cộng cấp đơn vị ở	≥1,5m ² /người
3	Đất XD công trình công cộng khác	≥3,0m ² /người
4	Đất cây xanh trong đơn vị ở	≥2,0m ² /người
5	Đất cây xanh ngoài đơn vị ở	≥5,0m ² /người

TT	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu đề xuất
6	Đất giao thông	$\geq 9,0\text{m}^2/\text{người}$
B	Chỉ tiêu về kỹ thuật công trình	
1	Mật độ xây dựng	
	Đất ở mới	50%-85%
	Đất ở tái định cư	$\leq 75\%$
	Đất công trình công cộng	$\leq 40\%$
	Đất cây xanh vườn hoa	$\leq 5\%$
	Đất công trình phục vụ du lịch, vui chơi, giải trí	$\leq 40\%$
2	Tầng cao tối đa	
	Đất ở mới	3 tầng
	Đất ở tái định cư	3 tầng
	Đất công trình công cộng	5 tầng
	Đất cây xanh vườn hoa	1 tầng
	Đất công trình phục vụ du lịch, vui chơi, giải trí	10 tầng
C	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật	
1	Cao độ nền xây dựng	$\geq 600,00\text{ m}$
2	Cấp nước	
	- Nước sinh hoạt khu dân cư	100-130 lít/người/ngđ
	- Nước công cộng, dịch vụ	$\geq 10\%Q_{sh}$
	- Nước dự phòng thất thoát	$20\%\Sigma Q$
3	Cấp điện	
	- Điện sinh hoạt khu dân cư	$\geq 350\text{ W}/\text{người}/\text{năm}$
	- Điện công cộng (<i>QH phân khu đưa ra tính toán tổng cho 1.296 ha</i>)	<i>Đồ án QH chi tiết tính theo các chức năng có trong dự án</i>
	- Điện dự phòng	$10\%P_{\text{tính toán}}$
	- Điện tổn thất	$5\%P_{\text{tính toán}}$
4	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường	
	- Nước thải	$\geq 80\%Q_{sh}$
	- Thu gom rác thải sinh hoạt khu dân cư	1,0kg/người/ngđ
	- Thu gom rác thải công cộng	15%Rsh

5. Yêu cầu về công tác điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, kết nối hạ tầng kỹ thuật, đánh giá môi trường chiến lược và những yêu cầu nghiên cứu khác

5.1. Yêu cầu về công tác điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu

Các yêu cầu về công tác điều tra khảo sát hiện trạng của khu vực lập quy hoạch chi tiết gồm có:

- Đánh giá địa hình địa mạo, khí hậu, địa chất thủy văn, địa chất công trình;
- Đánh giá về hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng hệ thống hạ tầng - kỹ thuật, hạ tầng xã hội;
- Đánh giá hiện trạng công trình kiến trúc, cảnh quan hiện có, hiện trạng di sản văn hóa trong khu vực;
- Đánh giá hiện trạng môi trường khu vực (nước, không khí, đất, hệ sinh thái), chỉ ra những vấn đề môi trường trong khu vực;
- Tổng hợp đánh giá, phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội phát triển và thách thức của khu vực lập quy hoạch.

5.2. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian kiến trúc hợp lý, khoa học, đảm bảo tiêu chuẩn quy chuẩn và chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho từng khu chức năng về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao công trình.
- Không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực kết hợp hài hòa với cảnh quan chung, cảnh quan thiên nhiên.
- Tuân thủ các nguyên tắc tổ chức không gian của quy hoạch chung và quy hoạch phân khu xây dựng.
- Căn cứ danh mục các công trình cần đầu tư, xác định hình khối kiến trúc, các công trình điểm nhấn, định vị các công trình tạo không gian sinh động và có tính liên kết, liên tục và kế thừa các quy hoạch đã phê duyệt, phù hợp với bản sắc dân tộc vùng miền.
- Phối kết hợp công viên, cây xanh, mặt nước nhằm xây dựng một không gian xanh mang tính bền vững.

5.3. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật

Các nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật phải tuân theo Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã phê duyệt, phù hợp với Quy chuẩn quốc gia QCVN 01:2019/BXD về quy hoạch xây dựng được ban hành theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

5.3.1. Giao thông:

Đề xuất giải pháp thiết kế đường giao thông nội bộ hợp lý, đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn, đầu nối phù hợp với hệ thống giao thông trong quy hoạch chung, đảm bảo các thông số kỹ thuật đúng tiêu chuẩn thiết kế, đặc biệt đối với

khoảng cách ly vệ sinh, an toàn giữa các hạng mục công trình. Xác định chiều rộng, mặt cắt ngang đường, cao độ và kết cấu cơ bản của đường.

5.3.2. Quy hoạch cao độ nền xây dựng:

- Cao độ nền không chế xây dựng không thấp hơn 600m so với mực nước biển.

- Bám sát địa hình, hạn chế khối lượng san ủi mặt bằng tránh phá vỡ cảnh quan tự nhiên của khu vực.

- Không làm ảnh hưởng đến các khu vực bảo tồn, nguồn nước.

5.3.3. Cấp nước, thoát nước:

a. Cấp nước:

- Xác định nguồn cấp nước, đánh giá kỹ chất lượng, trữ lượng các nguồn nước mặt, nước ngầm hiện có để có phương án quy hoạch cấp nước bền vững cho đô thị.

- Tính toán nhu cầu sử dụng nước cho các khu chức năng phải đảm bảo những yêu cầu sau:

+ Nước cung cấp cho dự án: Được tính toán tùy theo tính chất cụ thể của công trình: khu dân cư tối thiểu 130 lít/người/ngđ, công trình công cộng tối thiểu là 2 lít/m² sàn/ngđ;

+ Nước tưới vườn hoa, công viên, rửa đường: tối thiểu là 15 m³/ha lấy từ nguồn nước từ hồ nước trong khu vực;

+ Nước phục vụ cứu hỏa: được lấy chủ yếu từ các hồ trong khu vực.

b. Thoát nước:

Nghiên cứu hệ thống thoát nước phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và các quy hoạch chi tiết của khu dân cư, khu chức năng lân cận. Tận dụng địa hình tự nhiên, bám sát quy hoạch giao thông, tổ chức hệ thống thoát nước mặt và nước thải riêng biệt:

- Thoát nước mặt: nguyên tắc triệt để sử dụng khe suối và thiết kế các tuyến mương theo hiện trạng, 100% đường khu vực phải có hệ thống thoát nước mưa.

- Thoát nước thải: khu vực lập quy hoạch là khu đất xây dựng mới chưa có hệ thống thoát nước thải, để xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng phải có sự thống nhất, khớp nối giữa các giai đoạn xây dựng sao cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cũng như các yêu cầu thực tế của địa phương. Trên cơ sở nền địa hình đồi núi, nước thải được thu gom bằng các đường ống tự chảy kết hợp các trạm bơm chuyển bậc tại những vị trí có độ sâu đặt ống $\geq 5m$ dẫn nước thải về trạm xử lý trung tâm, xử lý trước khi chảy vào hệ thống thoát nước chung.

5.3.4. Cấp điện:

Tính toán nhu cầu sử dụng điện phù hợp, phân bố tùy theo tính chất cụ thể của công trình. Nghiên cứu nguồn cấp điện, vị trí, quy mô các trạm biến áp và quy

mô nguồn điện dự phòng.

5.3.5. Thông tin truyền thông:

- Bưu chính: Phát triển dịch vụ theo hướng đa dạng hóa, cung cấp tất cả các dịch vụ bưu chính đến các điểm phục vụ, chú trọng tới phát triển các dịch vụ mới, dịch vụ tài chính và các dịch vụ ứng dụng trên nền công nghệ thông tin.

- Mạng ngoại vi: Hoàn thiện hệ thống công, bê cấp và hầm cáp trên vỉa hè, hệ thống sử dụng cáp quang đi ngầm.

- Mạng Internet: Truy nhập Internet băng thông rộng sẽ được phát triển theo 2 phương thức qua mạng cáp nội hạt và vô tuyến.

5.4. Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược

Căn cứ nội dung được quy định tại Điểm e, Khoản 1, Điều 14, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ. Các yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược gồm có:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

5.5. Đề xuất các yêu cầu về quản lý quy hoạch

- Phân vùng quản lý kiến trúc, cảnh quan trong đó quy định các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch về quy mô diện tích, quy mô công trình, quy định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa tối thiểu, mật độ xây dựng, v.v... và các quy định khác về kiến trúc công trình.

- Quy định về chỉ giới giao thông, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi đối với các công trình trong khu vực.

- Dự thảo Quy định quản lý theo quy hoạch.

6. Đề xuất sơ bộ về quy mô diện tích, cấu trúc, nguyên tắc tổ chức không gian khu vực lập quy hoạch chi tiết trên cơ sở danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch

6.1. Các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch và đề xuất sơ bộ về quy mô diện tích

Căn cứ các chức năng được xác định trong khu vực quy hoạch, thành phần của từng khu chức năng được xây dựng dựa trên nhu cầu cần thiết và đặc điểm tính chất, loại công trình đầu tư. Nội dung các hạng mục công trình cần đầu tư trên khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng gồm có:

6.1.1. Khu đón tiếp:

Khu đón tiếp nằm phía Tây của khu đất tiếp giáp với đường Quốc lộ 6, nơi diễn ra các hoạt động tiếp đón du khách, kết hợp quảng trường tổ chức các sự kiện du lịch - văn hóa. Các hạng mục công trình trong khu vực:

- + Cổng chào;
- + Quảng trường, đại lộ hoa tươi, đường đi bộ;
- + Nhà để xe 2 bánh và 4 bánh;

Diện tích các hạng mục Khu đón tiếp được đề xuất:

<i>Stt</i>	<i>Chức năng</i>	<i>Diện tích sàn (m²)</i>
1	Cổng chào	1.670
2	Nhà để xe 2 bánh	1.500
3	Công trình chòi nghỉ, quán hoa	150
	Tổng cộng	3.320

6.1.2. Khu đồi biểu tượng:

Khu đồi biểu tượng nằm trên địa hình dễ quan sát, có ý nghĩa quan trọng trong cảnh quan chung của khu trung tâm du lịch trọng điểm Mộc Châu. Khu vực này cần đầu tư xây dựng các công trình biểu tượng đặc trưng, tạo thành dấu hiệu nhận biết cho khu vực để góp phần xây dựng hình ảnh và quảng bá du lịch tới mọi miền đất nước cũng như bạn bè du khách quốc tế. Đề xuất các hạng mục:

- + Công trình biểu tượng;
- + Các công trình chòi nghỉ chân và phụ trợ thiết yếu.

Quy mô diện tích Khu đồi biểu tượng:

<i>Stt</i>	<i>Chức năng</i>	<i>Diện tích sàn (m²)</i>
1	Công trình biểu tượng	2.150
2	Các công trình phụ trợ, chòi nghỉ	150
	Tổng cộng	2.300

6.1.3. Trung tâm trưng bày sản vật và dịch vụ du lịch hỗn hợp:

Phát triển du lịch luôn được gắn liền với phát triển các ngành nghề kinh tế của địa phương. Với lợi thế là vùng có khí hậu ôn hòa, Mộc Châu sở hữu một hệ thực vật phong phú, một truyền thống văn hóa đa dạng nhiều màu sắc mang những đặc trưng riêng. Nhằm giới thiệu nguồn tài nguyên sản vật của địa phương tới khách du lịch, đồng thời bước đầu định hướng phát triển du lịch của toàn khu, đề xuất xây dựng Trung tâm trưng bày sản vật là hết sức cần thiết. Khu vực này đầu tư xây dựng các hạng mục có tính chất là công trình văn hóa và thương mại dịch vụ cao 2 hoặc 3 tầng không phá vỡ cảnh quan chung, đồng thời tạo một không gian sầm uất thu hút khách du lịch tới nơi đây. Các hạng mục công trình đầu tư gồm:

- + Trung tâm triển lãm trưng bày sản vật Sơn La;
- + Sân tổ chức lễ hội;

- + Trung tâm thương mại vui chơi giải trí;
- + Nhà hàng và khu ẩm thực.

Khu đất trưng bày sản vật và dịch vụ du lịch hỗn hợp có quy mô khoảng **3,28ha**. Với tính chất là đất công trình công cộng đồng thời đáp ứng yêu cầu bảo vệ cảnh quan tự nhiên của khu vực, đề xuất mật độ xây dựng công trình thấp không làm phá vỡ cảnh quan chung, khoảng 30% và hệ số sử dụng đất khoảng 0,6 lần. Như vậy, quy mô xây dựng Trung tâm trưng bày sản vật và dịch vụ du lịch hỗn hợp có diện tích sàn khoảng **19.680m²**, trong đó trọng điểm đầu tư trong khu vực là Khu trưng bày sản vật Sơn La nhằm giới thiệu quảng bá những nét văn hóa đặc sắc của đồng bào Tây Bắc tới du khách.

Đề xuất quy mô diện tích Trung tâm trưng bày sản vật và dịch vụ du lịch hỗn hợp:

<i>Stt</i>	<i>Phòng chức năng</i>	<i>Đơn vị</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Chỉ tiêu DT (m²/chỗ)</i>	<i>DT sàn sử dụng (m²)</i>
1	Điều hành, quản trị				
	<i>Nhân viên làm hành chính</i>	<i>người</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>100</i>
	<i>Nhân viên an ninh và hợp đồng</i>	<i>người</i>	<i>20</i>	<i>8</i>	<i>160</i>
2	Khu trưng bày sản vật				
	<i>Khu trưng bày sản vật thổ cẩm, trang sức, mỹ nghệ</i>	<i>gian hàng</i>	<i>30</i>	<i>15</i>	<i>450</i>
	<i>Khu trưng bày các loại trái cây</i>	<i>gian hàng</i>	<i>30</i>	<i>15</i>	<i>450</i>
	<i>Khu trưng bày sản phẩm chế biến từ nông sản</i>	<i>gian hàng</i>	<i>30</i>	<i>15</i>	<i>450</i>
	<i>Khu trưng bày tập trung</i>	<i>người</i>	<i>1000</i>	<i>1,2</i>	<i>1.200</i>
	<i>Các phòng phục vụ</i>	<i>phòng</i>	<i>6</i>	<i>15</i>	<i>90</i>
3	Kho bảo quản sản vật				
	<i>Kho lớn</i>	<i>phòng</i>	<i>5</i>	<i>150</i>	<i>750</i>
	<i>Kho nhỏ</i>	<i>phòng</i>	<i>10</i>	<i>80</i>	<i>800</i>
	Tổng diện tích sử dụng				4.450
	<i>Hệ số mặt bằng (K₁)</i>	<i>lần</i>			0,6
	Diện tích sàn Khu trưng bày	m²			7.420
	Diện tích sàn Khu dịch vụ du lịch hỗn hợp	m²			12.260
	Tổng diện tích sàn cả khu	m²			19.680

6.1.4. Khu đào tạo kỹ năng hỗ trợ phát triển du lịch:

Theo danh mục các lĩnh vực ưu tiên đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trong Quyết định số 128/QĐ-TTg ngày 25/01/2019, khu trung tâm đào tạo kỹ năng hỗ trợ phát triển du lịch có ý nghĩa nhằm nâng cao nhận thức, kỹ năng

trong hoạt động du lịch, bổ sung nguồn nhân lực cho Khu du lịch quốc gia Mộc Châu và vùng Tây Bắc. Ngoài ra, trung tâm còn tổ chức liên kết mở các lớp đào tạo kết hợp thực hành cho các tổ chức, cộng đồng dân cư và cung cấp cơ sở hạ tầng hỗ trợ phát triển du lịch. Đặc biệt, khi dự án được triển khai khu dân cư làm nông nghiệp hiện nay sẽ phải chuyển đổi từ sản xuất nông nghiệp sang các ngành nghề phù hợp khác (*do việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án*), vì vậy trung tâm sẽ là nơi đào tạo, hỗ trợ kỹ thuật chuyển đổi nghề nghiệp nhằm giúp cho nhân dân trong vùng dự án ổn định đời sống. Đề xuất thành phần chức năng của Khu đào tạo hỗ trợ phát triển du lịch gồm có:

- + Khu hành chính quản trị;
- + Khu đào tạo hỗ trợ du lịch;
- + Các công trình đặc thù phục vụ học tập;
- + Các công trình phụ trợ kỹ thuật thiết yếu.

Theo chức năng được xác định, dự kiến quy mô phục vụ của Khu đào tạo hỗ trợ phát triển du lịch khoảng 1500 lượt người/năm, tham chiếu tiêu chuẩn thiết kế trường dạy nghề và các khu hỗ trợ đào tạo việc làm khác, quy mô diện tích được đề xuất như sau:

Quy mô diện tích Khu đào tạo kỹ năng hỗ trợ phát triển du lịch:

<i>Stt</i>	<i>Chức năng</i>	<i>Quy mô đào tạo (người)</i>	<i>Đề xuất chỉ tiêu (m²/người)</i>	<i>DT sàn (m²)</i>
1	Khu hành chính quản trị		3,5	5.250
2	Khu đào tạo hỗ trợ du lịch		7	10.500
3	Các công trình đặc thù phục vụ học tập		12	18.000
4	Các công trình phụ trợ kỹ thuật thiết yếu		2,5	3.750
	Tổng diện tích sàn	1500	25	37.500

6.1.5. Khu y tế du lịch, chăm sóc sức khỏe:

Khu y tế du lịch, chăm sóc sức khỏe là khu đạt tiêu chuẩn phục vụ khách du lịch và nằm trong định hướng phát triển du lịch điều dưỡng chữa bệnh nhằm tận dụng điều kiện khí hậu ôn hòa, cảnh quan thiên nhiên tự nhiên của vùng. Với các thế mạnh đó sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng và điều dưỡng chữa bệnh có sức hấp dẫn, sức cạnh tranh cao so với các khu du lịch nổi tiếng khác trong nước và trong khu vực. Cùng với mục tiêu cung cấp dịch vụ y tế du lịch, khu chức năng này còn có ý nghĩa rất quan trọng nâng cao hạ tầng cơ sở y tế của vùng với quy mô phục vụ tính đến năm 2030 dân số trong khu vực khoảng 20.000 người. Đề xuất quy mô dự kiến của Khu y tế du lịch, chăm sóc sức khỏe là **150** giường, bao gồm các thành phần công trình:

- + Khu đón tiếp và quản lý;
- + Khu khám chữa bệnh;

- + Khu điều dưỡng, chăm sóc sức khỏe;
- + Khu kỹ thuật nghiệp vụ;
- + Khu phục vụ và phụ trợ thiết yếu.

Quy mô diện tích Khu Y tế du lịch, chăm sóc sức khỏe:

Stt	Chức năng	Quy mô (giường)	Chỉ tiêu (m ² /giường)	DT sàn (m ²)
1	Khu đón tiếp và quản lý		20	3.000
2	Khu khám chữa bệnh		30	4.500
3	Khu điều dưỡng, chăm sóc sức khỏe		45	6.750
4	Khu kỹ thuật nghiệp vụ		30	4.500
5	Khu phục vụ và phụ trợ thiết yếu		25	3.750
	Tổng diện tích sàn	150	150	22.500

6.1.6. Khu công viên hồ nước cảnh quan:

Trong quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư, dịch vụ, du lịch sinh thái thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La, Khu công viên hồ nước cảnh quan có ý nghĩa quan trọng trong không gian kiến trúc cảnh quan, tạo điểm nhấn cho khu vực cửa ngõ phía Tây kết nối với đường Quốc lộ 6. Khu chức năng này hướng tới nhiệm vụ chỉnh trang địa hình hiện có, tạo hạ tầng cơ sở thiết yếu, thúc đẩy du lịch và thu hút các hoạt động đầu tư về du lịch trên địa bàn. Các hạng mục đề xuất trong khu gồm có:

- + Hồ nước trung tâm;
- + Khu vui chơi thiếu nhi;
- + Sân khấu biểu diễn trên nước, bến du thuyền;
- + Chòi nghỉ và đường dạo.

Các hạng mục công trình trong khu vực là điểm nhấn của Khu trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu, với diện tích mặt nước chiếm 1/3 quy mô khu đất. Các công trình kiến trúc nằm trong khu vực này có quy mô xây dựng 1 tầng quy mô nhỏ đảm bảo mật độ xây dựng khoảng 5% theo yêu cầu quy hoạch chung. Quy mô xây dựng đề xuất như sau:

Quy mô xây dựng Khu công viên hồ nước cảnh quan:

Stt	Nội dung	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Hồ nước trung tâm	70.000	33,18
2	Các công trình chòi nghỉ chân, bến thuyền, biểu trưng điêu khắc	4.500	2,13
3	Đường dạo	21.150	10,02
4	Cây xanh, hoa viên	115.350	54,67
	Diện tích khu đất	211.000	100,00

6.1.7. Khu dân cư chính trang kết hợp tái định cư:

Nhằm ổn định cuộc sống cho người dân trong diện chuyển đổi đất để thực hiện dự án, kết hợp cải tạo hạ tầng, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu. Trong khu vực thiết kế quy hoạch chi tiết, bố trí quỹ đất có quy mô **7,46ha** và thực hiện các công việc: chỉnh trang đường giao thông, cảnh quan cây xanh và một phần các công trình xây dựng để tạo một không gian văn hóa, môi trường lành mạnh, giao hòa các yếu tố tự nhiên, gắn du lịch với cộng đồng. Theo chỉ tiêu đất đơn vị ở của quy hoạch phân khu xây dựng là **120 m²/người**, cơ cấu dân cư tại Khu dân cư chỉnh trang và tái định cư khoảng **620 người**. Mật độ xây dựng đề xuất không lớn hơn 85%, tầng cao tối đa 3 tầng.

6.1.8. Các công trình hạ tầng đầu mối

Các hạng mục trong chức năng này gồm các công trình hạ tầng đầu mối về điện, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước và thu gom rác thải. Quy mô diện tích các công trình hạ tầng đầu mối được đề xuất bằng **5%** quy mô diện tích các chức năng khác.

6.2. Đề xuất sơ bộ về cấu trúc, nguyên tắc tổ chức không gian khu vực lập quy hoạch chi tiết

6.2.1. Đề xuất cấu trúc, nguyên tắc tổ chức không gian

Khu đất lập quy hoạch chi tiết thuộc Khu trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu có tính chất là khu sinh thái vui chơi giải trí gắn với dân cư, do đó cấu trúc của khu đất có các công trình hỗn hợp cần thể hiện tỷ lệ đất cho mỗi chức năng và tỷ lệ diện tích sàn xây dựng cho mỗi loại chức năng.

Sơ đồ không gian kiến trúc cảnh quan hướng tới mục tiêu hình thành một khu hỗn hợp đa chức năng sinh thái trên cơ sở khai thác và phát huy các giá trị cảnh quan hiện có, hệ thống các sông hồ hiện trạng được bảo vệ, mạng lưới không gian xanh được tổ chức liên hoàn, đồng thời kết nối với hệ thống không gian chung của toàn khu.

Phát triển không gian kiến trúc với mật độ xây dựng thấp, các hạng mục công trình có chiều cao tầng chủ yếu là từ **2 đến 5 tầng**. Tại các điểm chốt của trục quy hoạch là các công trình có diện tích bề mặt lớn và đặc điểm kiến trúc có điểm nhấn để tạo hiệu ứng thị giác và định hướng kiến trúc cho toàn khu vực.

Đề xuất cấu trúc của khu đất quy hoạch như sau:

- + *Khu đón tiếp*: nằm phía Tây khu đất tiếp cận gần với Quốc lộ 6;
- + *Trung tâm trưng bày sản vật và dịch vụ du lịch hỗn hợp*: nằm phía Nam khu đất bám theo trục đường chính 30m của Khu trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu;
- + *Khu đào tạo kỹ năng hỗ trợ phát triển du lịch*: nằm phía tại Đông Nam, tiếp giáp với khu đất Vườn thực nghiệm quả ôn đới có không gian yên tĩnh phù hợp với tính chất giáo dục đào tạo, đồng thời tạo điều kiện liên kết đào tạo chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực nông nghiệp cây trồng.

+ *Khu Y tế du lịch, chăm sóc sức khỏe*: nằm phía Bắc khu đất lân cận hồ nước sinh thái tự nhiên nâng cao chất lượng chăm sóc sức khỏe, điều dưỡng và chữa bệnh, đồng thời với vị trí gần với khu trung tâm Du lịch trọng điểm Mộc Châu cũng đồng nghĩa với việc tăng bán kính phục vụ của công trình nhằm đáp ứng tốt nhiệm vụ chức năng của khu điều dưỡng du lịch.

+ *Khu công viên hồ nước cảnh quan*: nằm ở vị trí trung tâm khu đất quy hoạch, là không gian mở định hướng cho trục giao thông chính của khu vực. Vị trí đặt khu công viên hồ nước cảnh quan cũng nhằm mục đích bảo tồn các giá trị tự nhiên hiện trạng vốn có khu đất. Sử dụng hồ nước tự nhiên vừa tạo cảnh quan môi trường vừa có tác dụng là hồ điều hòa điều tiết lượng nước của khu vực, giảm thiểu tác động lũ lụt vào mùa mưa.

+ *Khu dân cư chính trang, khu tái định cư*: nằm trên khu đất có dân cư hiện hữu sinh sống. Bổ sung quỹ đất cho tái định cư trên nguyên tắc tái định cư tại chỗ, các khu tái định cư cơ bản gắn với các khu dân cư hiện hữu để tránh các hộ dân phải di dời quá xa trong quá trình xây dựng, mở rộng nâng cấp các tuyến giao thông và xây dựng một số chức năng công cộng trong khu vực.

Hình 3: Bản vẽ đề xuất về Quy hoạch sử dụng đất



6.2.2. Các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch

a. Các chỉ tiêu về kiến trúc quy hoạch:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	DT sàn (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	SDĐ tối đa (lần)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Khu đón tiếp	3,17	5,23	3.320	5,00	0,50	1
2	Khu đồi biểu tượng	5,32	8,77	2.300	5,00	0,50	1
3	Trung tâm trưng bày sản vật và dịch vụ du lịch hỗn hợp	3,28	5,41	19.680	40,00	1,75	5
4	Khu đào tạo kỹ năng hỗ trợ phát triển du lịch	4,78	7,88	37.500	40,00	1,50	5
5	Khu Y tế du lịch, chăm sóc sức khỏe	2,79	4,60	22.500	40,00	1,50	5
6	Khu công viên hồ nước cảnh quan	21,10	34,78	4.500	5,00	0,50	3
7	Đất cây xanh cảnh quan	0,49	0,81				
8	Khu dân cư chỉnh trang kết hợp tái định cư (quy mô dân số: 620 người)	7,46	12,30		≤85,00	≤2,75	3
9	Các công trình hạ tầng đầu mối (5% diện tích các chức năng khác)	0,30	0,49	4.490			
10	Đất giao thông	11,97	19,73				
	Diện tích quy hoạch	60,66	100,00	94.290			

b. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

Theo Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư, dịch vụ, du lịch sinh thái thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La đã được phê duyệt và áp dụng Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2019/BXD. Các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật được tổng hợp:

Tổng hợp các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

STT	Chỉ tiêu	Đề xuất
1	Cao độ nền xây dựng	≥950,00 m
2	Cấp nước	

<i>STT</i>	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Đề xuất</i>
	- Nước sinh hoạt khu dân cư	≥130 lít/người/ngđ
	- Nước công cộng	≥2 lít/m ² sàn/ngđ
	- Nước tưới cây trong khu chức năng	≥2 lít/m ² /ngđ
	- Nước rửa đường (lấy từ nguồn tự nhiên)	15 m ³ /ha
	- Nước dự phòng thất thoát	20%ΣQ
3	Cấp điện	
	- Điện sinh hoạt khu dân cư	350 W/người/năm
	- Điện công cộng	≥25 W/m ² sàn
	- Điện dự phòng	10% P _{tính toán}
	- Điện tổn thất	5% P _{tính toán}
4	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường	
	- Nước thải	100% Q _{sh}
	- Thu gom rác thải sinh hoạt khu dân cư	≥1,0 kg/người/ngđ
	- Thu gom rác thải công cộng	≥0,3 kg/m ² sàn/ngđ

7. Xác định danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo; số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án; kế hoạch và tiến độ tổ chức lập quy hoạch

7.1. Yêu cầu về quy cách hồ sơ của đồ án quy hoạch

7.1.1. Số lượng

07 bộ hồ sơ + 01 đĩa CD dữ liệu hồ sơ.

7.1.2. Phần bản vẽ

Hệ thống ký hiệu trong các bản vẽ, nội dung thể hiện bản vẽ theo quy định tại Thông tư số 12/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù. Thành phần bản vẽ bao gồm:

<i>TT</i>	<i>Tên bản vẽ</i>	<i>Tỷ lệ</i>
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2000
2	Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
4	Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/500
5	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
6	Bản vẽ xác định các khu vực công trình ngầm (nếu có)	Thích hợp
7	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	1/500

<i>TT</i>	<i>Tên bản vẽ</i>	<i>Tỷ lệ</i>
8	Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ	1/500
9	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị	1/500
10	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	1/500
11	Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/500
12	Bản đồ cao độ nền và thoát nước mưa	1/500
13	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải	1/500
14	Bản đồ quy hoạch thu gom chất thải rắn	1/500
15	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
16	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Thích hợp
17	Các bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược	Thích hợp

7.1.3. Phần thuyết minh

Nội dung thuyết minh của hồ sơ đề án quy hoạch chi tiết xây dựng gồm:

a) Phân tích, đánh giá các Điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng; xác định các vấn đề liên quan cần được giải quyết trong đề án quy hoạch chi tiết.

b) Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.

c) Xác định vị trí, quy mô và quy định các khu đặc trưng cần kiểm soát.

d) Quy định hoặc đề xuất giải pháp thiết kế công trình cụ thể.

đ) Đánh giá môi trường chiến lược: Nội dung theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

e) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

Thuyết minh đề án quy hoạch chi tiết xây dựng phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

7.1.4. Phần phụ lục dự toán kinh phí lập quy hoạch

- Các phụ lục giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh;
- Các bản vẽ minh họa;
- Các số liệu tính toán;
- Các văn bản pháp lý liên quan.

7.1.5. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Nội dung theo quy định tải Khoản 3, Điều 15, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

7.1.6. Dự thảo văn bản

Gồm có dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án.

7.2. Kế hoạch và tiến độ tổ chức lập quy hoạch

7.2.1. Kế hoạch thực hiện

Hoàn thành sau 60 ngày kể từ ngày nhiệm vụ Quy hoạch được phê duyệt.

7.2.2. Tổ chức thực hiện

- Chủ đầu tư kiêm Cơ quan tổ chức thực hiện quy hoạch: Ban quản lý Khu du lịch quốc gia Mộc Châu.
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng Sơn La.
- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La.

7.2.3. Nguồn vốn thực hiện

Nguồn vốn thực hiện lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng phát triển Khu du lịch quốc gia Mộc Châu theo Quyết định số 1786/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La về việc thông báo danh mục, mức vốn các dự án bổ sung kế hoạch đầu tư trung hạn vốn Ngân sách Trung ương giai đoạn 2016-2020 và giao kế hoạch nguồn Ngân sách Trung ương năm 2020; Công văn số 2773/UBND-TH ngày 28/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La về việc sử dụng nguồn vốn chuẩn bị đầu tư dự án đầu tư xây dựng phát triển Khu du lịch quốc gia Mộc Châu.