

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG KHU DU LỊCH LÒNG HỒ THỦY ĐIỆN SƠN LA, ĐỊA PHẬN TỪ XÃ MƯỜNG SẠI ĐẾN XÃ MƯỜNG CHIÊN, TỈNH SƠN LA

(Theo Quyết định số 2343/QĐ-UBND ngày 16/9/2025 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt điều chỉnh tên, phạm vi và phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch lòng hồ thủy điện Sơn La, địa phận huyện Quỳnh Nhai, tỉnh Sơn La)

ĐỊA ĐIỂM: XÃ MƯỜNG CHIÊN, MƯỜNG GIÔN, MƯỜNG SẠI, QUỲNH NHAİ - TỈNH SƠN LA



Sơn La, năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG KHU DU LỊCH LÒNG HỒ THỦY ĐIỆN SƠN LA, ĐỊA PHẬN TỪ XÃ MUỜNG SẠI ĐẾN XÃ MUỜNG CHIÊN, TỈNH SƠN LA

ĐỊA ĐIỂM: XÃ MUỜNG CHIÊN, MUỜNG GIÔN, MUỜNG SẠI, QUỲNH NHAI - TỈNH SƠN LA

(Theo Quyết định số 2343/QĐ-UBND ngày 16/9/2025 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt điều chỉnh tên, phạm vi và phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch lòng hồ thủy điện Sơn La, địa phận huyện Quỳnh Nhai, tỉnh Sơn La)

**CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP
QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH SƠN LA
GIÁM ĐỐC**

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA**

Đào Tài Tuệ

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY CỔ PHẦN
TƯ VẤN ĐẦU TƯ GLOPAN**

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH SƠN LA
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Phúc

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG KHU DU LỊCH LÒNG HỒ THỦY ĐIỆN SƠN LA, ĐỊA PHẬN TỪ XÃ MƯỜNG SẠI ĐẾN XÃ MƯỜNG CHIÊN, TỈNH SƠN LA

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2343/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật Xây dựng ngày 17/6/2020
sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;*

Căn cứ Luật Du lịch ngày 19/6/2017;

Căn cứ Luật Thủy lợi ngày 19/6/2017;

Căn cứ Luật Lâm nghiệp ngày 15/11/2017

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số
điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

*Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ
quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ
xây dựng ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và
nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 411/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 của Chủ tịch
UBND Sơn La về việc cho phép lập quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch
lòng hồ thủy điện Sơn La địa phận huyện Quỳnh Nhai, tỉnh Sơn La;*

*Căn cứ Quyết định số 2075/QĐ-UBND ngày 13/10/2023 của UBND tỉnh
về việc điều chỉnh một số nội dung Quyết định 411/QĐ-UBND ngày 10/3/2022
và Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 02/08/2022 của UBND tỉnh về việc điều
chỉnh một số nội dung Quyết định số 411/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 của Chủ
tịch UBND tỉnh và Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu xây
 dựng Khu du lịch lòng hồ thủy điện Sơn La địa phận huyện Quỳnh Nhai, tỉnh
Sơn La.*

*Căn cứ Quyết định Số 1113/QĐ-UBND ngày 14/5/2025 về việc điều chỉnh
một số nội dung tại Quyết định số 2075/QĐ-UBND ngày 13/10/2023 của UBND
tỉnh về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 411/QĐ-UBND ngày
10/3/2022 và Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 02/8/2022 của UBND tỉnh.*

Căn cứ Quyết định số 2343/QĐ-UBND ngày 16/9/2025 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt điều chỉnh tên, phạm vi và phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch lòng hồ thủy điện Sơn La, địa phận huyện Quỳnh Nhai, tỉnh Sơn La

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

- Quy định này áp dụng hướng dẫn đối với các tổ chức cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị xây dựng đô thị theo đúng đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch lòng hồ thủy điện Sơn La, địa phận từ xã Mường Sại đến xã Mường Chiên, tỉnh Sơn La đã được phê duyệt tại Quyết định số: 2343/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Ngoài những quy định này, việc quản lý đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch lòng hồ thủy điện Sơn La, địa phận từ xã Mường Sại đến xã Mường Chiên, tỉnh Sơn La còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung trong quy định này phải được các cơ quan chức năng liên quan quản lý xem xét, quyết định.

- UBND tỉnh Sơn La; UBND xã Mường Chiên, UBND xã Mường Giôn, UBND xã Mường Sại, UBND xã Quỳnh Nhai; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân liên quan và cơ quan đầu tư chịu trách nhiệm về việc quản lý xây dựng tại khu vực đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch lòng hồ thủy điện Sơn La, địa phận từ xã Mường Sại đến xã Mường Chiên, tỉnh Sơn La theo đúng đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt và quy định khác liên quan của pháp luật.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch tuân thủ theo tại Quyết định số: 2343/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2025 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt điều chỉnh tên, phạm vi và phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch lòng hồ thủy điện Sơn La, địa phận huyện Quỳnh Nhai, tỉnh Sơn La.

a. Vị trí

Khu vực nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch lòng hồ thủy điện Sơn La, địa phận từ xã Mường Sại đến xã Mường Chiên, tỉnh Sơn nằm dọc theo lòng hồ thủy điện Sơn La trên địa phận 4 xã Mường Chiên, Mường Giôn, Mường Sại, Quỳnh Nhai, tỉnh Sơn La:

- + Phía Bắc giáp xã Mường Chiên;
- + Phía Nam giáp xã Mường Sại;
- + Phía Đông giáp đường huyện ĐH.02, xã Mường Giôn;
- + Phía Tây giáp đất đồi núi các xã Quỳnh Nhai, xã Mường Giôn, xã

Mường Chiên.

b. Quy mô

- Vùng nghiên cứu có quy mô khoảng 7.400 ha. Trong đó phân chia thành 05 khu chức năng theo định hướng Quy hoạch xây dựng vùng huyện Quỳnh Nhai với tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 2.152 ha, **với quy mô diện tích lập quy hoạch phân khu khoảng 490,2ha**, phần diện tích còn lại là mặt nước, đất nông nghiệp, lâm nghiệp được nghiên cứu để gắn kết không gian, hoạt động du lịch (khu vực lập quy hoạch gồm các điểm có tài nguyên về du lịch như: Cầu Pá Uôn, bến thuyền, di tích lịch sử cây đa Pắc Ma, suối khoáng bản Bon...).

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được phân bổ thành 5 khu chức năng dựa trên các yếu tố cảnh quan – môi trường, văn hóa, lịch sử, hạ tầng kết nối khu vực như sau:

+ Khu chức năng số 1: Diện tích nghiên cứu khoảng 270,45 ha, thuộc địa phận bản Bon của xã Mường Chiên. Với tính chất: là khu du lịch gắn với các khu vực dân cư làng bản hình thành một số hoạt động du lịch về văn hóa, ẩm thực, tắm suối khoáng nóng, du lịch tâm linh,..

+ Khu chức năng số 2: Diện tích nghiên cứu khoảng 426,67 ha, là khu vực vịnh Uy Phong thuộc địa phận xã Mường Giôn. Với tính chất: là khu du lịch gắn với các lợi thế về cảnh quan, mặt nước, phát triển các loại hình hoạt động thể thao cao cấp, mới lạ như sân golf, khu vui chơi, thể thao nước, chèo thuyền,..

+ Khu chức năng số 3: Diện tích nghiên cứu khoảng 299,01 ha, thuộc địa phận bản Pá Le thuộc xã Mường Giôn và bản Ái của xã Quỳnh Nhai. Với tính chất: là khu lưu trú tận dụng lợi thế tự nhiên hình thành các khu nghỉ dưỡng tại các vị trí biệt lập có giá trị cảnh quan đẹp với các tiện ích và dịch vụ cao cấp, đa dạng các loại hình nghỉ dưỡng từ biệt thự, bungalow đến các dãy phòng khách sạn cao cấp đầy đủ tiện nghi,...

+ Khu chức năng số 4: Diện tích nghiên cứu khoảng 331,86 ha, thuộc địa phận bản Pá Uôn, bản Đồng Tâm của xã Quỳnh Nhai. Với tính chất là khu trung tâm gắn với các chức năng hỗn hợp cho toàn khu vực, tập trung phát triển các hoạt động dịch vụ, ẩm thực, điều dưỡng chăm sóc sức khỏe, trải nghiệm văn hóa, khám phá tự nhiên và các khu lưu trú nghỉ dưỡng,...

+ Khu chức năng số 5: Diện tích nghiên cứu khoảng 824,69 ha, thuộc địa phận bản Xe Trong, bản Xe Ngoài, bản Pom Sinh, bản Púa 1, bản Púa 2, bản Co Hà, bản Co Trăm, bản Hậu, bản Én, bản Bung, bản Bĩa của xã Quỳnh Nhai và khu vực đảo Pú Dăn của xã Mường Sại. Với tính chất là khu du lịch kết hợp giữa yếu tố văn hóa, giải trí và giáo dục thông qua các hoạt động về phong tục tập quán tham gia các buổi biểu diễn, lễ hội truyền thống, trải nghiệm nghề nghiệp thủ công, ẩm thực văn hóa đặc trưng, trải nghiệm sống cùng cộng đồng bản địa qua mô hình homestay, farmstay,... các hoạt động du lịch mang tính cá

nhân, riêng tư, coi trọng sự thoải mái, sở thích cá nhân,...

- Các khu vực chức năng gắn kết tạo thành chuỗi trải nghiệm du lịch liên hoàn và bổ trợ cho nhau từ: du lịch cộng đồng – thể thao giải trí – nghỉ dưỡng, lưu trú cao cấp – hỗn hợp – khám phá, trải nghiệm,... với trung tâm là khu chức năng số 4 đảm bảo chức năng điều phối đón tiếp, đảm bảo vận hành thông suốt cho toàn bộ khu vực.

Điều 3. Quy mô dân số

- Quy mô dân số: Dự báo đến năm 2030 khoảng 2.000 người.

- Quy mô khách du lịch: Dự báo đến năm 2030 khoảng 850.000 nghìn lượt khách.

Điều 4. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

a. Tính chất

- Là khu du lịch nghỉ dưỡng, sinh thái và trải nghiệm của khu du lịch lòng hồ thủy điện với hệ thống sản phẩm du lịch đa dạng, độc đáo;

- Là khu du lịch sinh thái với hạ tầng kỹ thuật hiện đại theo hướng bền vững và hòa nhập với môi trường, tạo dựng những giá trị cảnh quan đặc trưng cho khu vực;

- Là khu vực phát triển mô hình du lịch cộng đồng kết hợp thương mại dịch vụ, thể thao, vui chơi, giải trí;

- Là động lực thu hút đầu tư phát triển kinh tế gắn với bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa, cảnh quan tự nhiên trong khu vực.

b. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Kết luận số 94-KL/TU ngày 23/01/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Sơn La về phát triển du lịch tỉnh Sơn La đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

- Góp phần hoàn thiện chỉ tiêu, nhiệm vụ trọng tâm về phát triển du lịch tại Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Sơn La lần thứ XV, nhiệm kỳ 2020-2025;

- Đẩy mạnh thu hút đầu tư nhằm từng bước phát triển Khu du lịch lòng hồ thủy điện Sơn La trở thành khu du lịch cấp tỉnh giai đoạn 2021-2030;

- Tăng ngân sách cho địa phương, hình thành môi trường đầu tư, kinh doanh cho doanh nghiệp, tạo thêm việc làm cho người dân và chuyển đổi cơ cấu sản xuất;

- Làm cơ sở quản lý xây dựng, quản lý đất đai, lập quy hoạch chi tiết và lập các dự án đầu tư xây dựng.

Điều 5. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng thống kê sử dụng đất

STT	Loại đất	Phạm vi nghiên cứu	Khu vực lập quy hoạch	Khu vực khác	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Dân số	Khách du lịch/ngày
		Diện tích	Diện tích	Diện tích					
		(ha)	(ha)	(ha)	(%)	(tầng)	(lần)	(người)	(khách)
1	Đất nhóm nhà ở	86,93	86,93	-	-	-	-	2.082	
<i>a</i>	<i>Đất nhóm ở hiện trạng làng xóm</i>	81,89	81,89	-	60,0	3,0	1,80	1.452	
<i>b</i>	<i>Đất nhóm ở mới</i>	5,04	5,04	-	60,0	3,0	1,80	630	
2	Đất văn hóa	1,34	1,34	-	40,0	3,0	1,20		
3	Đất y tế	0,08	0,08	-	40,0	2,0	0,80		
4	Đất trường THCS, Tiểu học, Mầm non	3,24	3,24	-	40,0	3,0	1,20		
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	30,87	30,87	-	5,0	1,0	0,05		
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	83,32	83,32	-	5,0	1,0	0,05		
7	Đất cây xanh chuyên dụng	0,38	0,38	-					
8	Đất cơ quan, trụ sở	0,08	0,08	-	40,0	3,0	1,20		
9	Đất khu dịch vụ	6,42	6,42	-	40,0	3,0	1,20		
10	Đất khu dịch vụ du lịch	172,13	172,13	-	40,0	5,0	2,00		32.887
11	Đất di tích tôn giáo	2,63	2,63	-	25,0	1,0	0,25		
12	Đất quốc phòng	10,93	10,93	-	40,0	3,0	1,20		
13	Đất giao thông	45,72	33,68	12,04					
14	Đất bãi đỗ xe	1,28	1,28	-					
15	Đất nghĩa trang	3,01	3,01	-					
16	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,34	0,34	-					
17	Đất sản xuất nông nghiệp	389,61	29,74	359,87					
18	Đất lâm nghiệp	284,89	20,19	264,70					
<i>a</i>	<i>Đất rừng sản xuất</i>	24,34	17,92	6,42					
<i>b</i>	<i>Đất rừng phòng hộ</i>	260,55	2,27	258,28					
19	Hồ, ao, đầm	1.029,48	3,61	1.025,87					
	Tổng	2.152,68	490,20	1.662,48				2.082	32.887

Phân khu vực quy hoạch

Khu vực được phân chia phù hợp theo định hướng phát triển không gian, gồm 5 khu chức năng. Tổng hợp đất cho từng khu chức năng được kiểm soát như sau:

a. Khu chức năng 1

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 270,45 ha.
- + Diện tích khu vực lập quy hoạch (khu vực xây dựng) là: 35,12 ha
- + Diện tích khu vực khác là: 235,33 ha

b. Khu chức năng 2

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 426,67 ha.
- + Diện tích khu vực lập quy hoạch (khu vực xây dựng) là: 80,65 ha
- + Diện tích khu vực khác là: 346,02 ha

c. Khu chức năng 3

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 299,01 ha.

- + Diện tích khu vực lập quy hoạch (khu vực xây dựng) là: 100,83 ha
- + Diện tích khu vực khác là: 198,18 ha

d. Khu chức năng 4

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 331,86 ha.
- + Diện tích khu vực lập quy hoạch (khu vực xây dựng) là: 148,58 ha
- + Diện tích khu vực khác là: 183,28 ha

e. Khu chức năng 5

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 824,69 ha
- + Diện tích khu vực lập quy hoạch (khu vực xây dựng) là: 125,02 ha
- + Diện tích khu vực khác là: 699,67 ha

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Quy định về sử dụng đất chi tiết:

1.1 Khu chức năng 1

Quy mô:

- Diện tích: 270,45 ha.

Phân bố chức năng và quy hoạch sử dụng đất

a. Khu vực lập quy hoạch (khu vực xây dựng)

- Tổng diện tích đất khu vực lập quy hoạch (khu vực xây dựng) khoảng 35,12 ha, trong đó:

- + Đất nhóm ở hiện trạng làng xóm có diện tích 4,06 ha
- + Đất nhóm ở mới có diện tích 2,90 ha
- + Đất văn hóa có diện tích 0,04 ha
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng có diện tích 1,69 ha
- + Đất cây xanh sử dụng hạn chế có diện tích 6,25 ha
- + Đất khu dịch vụ du lịch có diện tích 16,38 ha
- + Đất di tích, tôn giáo có diện tích 0,68 ha
- + Đất giao thông có diện tích 1,81 ha
- + Đất bãi đỗ xe có diện tích 0,34 ha
- + Hồ, ao, đầm có diện tích 0,97 ha

b. Khu vực đất khác

- Tổng diện tích đất khu vực khác khoảng 235,33 ha, trong đó:
- + Đất giao thông có diện tích 0,70 ha
- + Đất sản xuất nông nghiệp có diện tích 5,64 ha
- + Đất lâm nghiệp (rừng phòng hộ) có diện tích 6,89 ha
- + Hồ, ao, đầm có diện tích 222,10 ha

Bảng thống kê sử dụng đất khu chức năng 1:

STT	Loại đất	Phạm vi nghiên cứu	Khu vực lập quy hoạch	Khu vực khác	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD
		(ha)	(ha)	(ha)	(%)	(tầng)	(lần)
1	Đất nhóm nhà ở	6,96	6,96	-	-	-	-
a	Đất nhóm ở hiện trạng làng xóm	4,06	4,06	-	60,0	3,0	1,80
b	Đất nhóm ở mới	2,90	2,90	-	60,0	3,0	1,80
2	Đất văn hóa	0,04	0,04	-	40,0	3,0	1,20
3	Đất cây xanh sử dụng công	1,69	1,69	-	5,0	1,0	0,05

STT	Loại đất	Phạm vi nghiên cứu	Khu vực lập quy hoạch	Khu vực khác	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD
		(ha)	(ha)	(ha)	(%)	(tầng)	(lần)
	cộng						
4	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	6,25	6,25	-	5,0	1,0	0,05
5	Đất khu dịch vụ du lịch	16,38	16,38	-	40,0	5,0	2,00
6	Đất di tích, tôn giáo	0,68	0,68	-	25,0	1,0	0,25
7	Đất giao thông	2,51	1,81	0,70			
8	Đất bãi đỗ xe	0,34	0,34	-			
9	Đất sản xuất nông nghiệp	5,64	-	5,64			
10	Đất lâm nghiệp	6,89	-	6,89			
a	Đất rừng phòng hộ	6,89	-	6,89			
11	Hồ, ao, đầm	223,07	0,97	222,10			
	Tổng diện tích	270,45	35,12	235,33			

1.2 Khu chức năng 2

Quy mô:

- Diện tích: 426,67 ha

Phân bố chức năng và quy hoạch sử dụng đất

a. Khu vực lập quy hoạch (khu vực xây dựng)

- Tổng diện tích đất khu vực lập quy hoạch khoảng 80,65 ha, trong đó:
- + Đất cây xanh sử dụng hạn chế có diện tích 2,68 ha
- + Đất khu dịch vụ du lịch có diện tích 72,73 ha
- + Đất giao thông có diện tích 0,53 ha
- + Đất sản xuất nông nghiệp có diện tích 16,12 ha
- + Đất lâm nghiệp (rừng phòng hộ) có diện tích 2,27 ha
- + Hồ, ao, đầm có diện tích 2,44 ha

b. Khu vực khác

- Tổng diện tích đất khu vực khác khoảng 346,02 ha, trong đó:
- + Đất giao thông có diện tích 3,97 ha
- + Đất sản xuất nông nghiệp có diện tích 16,12 ha
- + Đất lâm nghiệp (rừng phòng hộ) có diện tích 159,07 ha
- + Hồ, ao, đầm có diện tích 166,86 ha

Bảng thống kê sử dụng đất khu chức năng 2:

STT	Loại đất	Phạm vi nghiên cứu	Khu vực lập quy hoạch	Khu vực khác	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD
		(ha)	(ha)	(ha)	(%)	(tầng)	(lần)
1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	2,68	2,68	-	5,0	1,0	0,05

STT	Loại đất	Phạm vi nghiên cứu	Khu vực lập quy hoạch	Khu vực khác	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD
		(ha)	(ha)	(ha)	(%)	(tầng)	(lần)
2	Đất khu dịch vụ du lịch	72,73	72,73	-	40,0	5,0	1,20
3	Đất giao thông	4,50	0,53	3,97			
4	Đất sản xuất nông nghiệp	16,12	-	16,12			
5	Đất lâm nghiệp	161,34	2,27	159,07			
a	Đất rừng phòng hộ	161,34	2,27	159,07			
6	Hồ, ao, đầm	169,30	2,44	166,86			
	Tổng diện tích	426,67	80,65	346,02			

1.3 Khu chức năng 3

Quy mô:

- Diện tích: 299,01 ha

Phân bố chức năng và quy hoạch sử dụng đất

a. Khu vực lập quy hoạch (khu vực xây dựng)

- Tổng diện tích đất khu vực lập quy hoạch khoảng 100,83 ha, trong đó:

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng có diện tích 15,95 ha

+ Đất cây xanh sử dụng hạn chế có diện tích 26,27 ha

+ Đất khu dịch vụ có diện tích 0,24 ha

+ Đất khu dịch vụ du lịch có diện tích 34,25 ha

+ Đất di tích tôn giáo có diện tích 1,73 ha

+ Đất giao thông có diện tích 4,41 ha

+ Đất bãi đỗ xe có diện tích 0,06 ha

+ Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất) có diện tích 17,92 ha

b. Khu vực khác

- Tổng diện tích đất khu vực khác khoảng 198,18 ha, trong đó:

+ Đất giao thông có diện tích 4,24 ha

+ Đất sản xuất nông nghiệp có diện tích 100,28 ha

+ Đất lâm nghiệp có tổng diện tích 68,54 ha trong đó rừng sản xuất có diện tích 5,42 ha và đất rừng phòng hộ có diện tích 63,12 ha

+ Hồ, ao, đầm có diện tích 25,12 ha

Bảng thống kê sử dụng đất khu chức năng 3:

STT	Loại đất	Phạm vi nghiên cứu	Khu vực lập quy hoạch	Khu vực khác	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD
		(ha)	(ha)	(ha)	(%)	(tầng)	(lần)
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	15,95	15,95	-	5,0	1,0	0,05

2	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	26,27	26,27	-	5,0	1,0	0,05
3	Đất khu dịch vụ	0,24	0,24	-	40,0	3,0	1,20
4	Đất khu dịch vụ du lịch	34,25	34,25	-	40,0	5,0	2,00
5	Đất di tích tôn giáo	1,73	1,73	-	25,0	1,0	0,25
6	Đất giao thông	8,65	4,41	4,24			
7	Đất bãi đỗ xe	0,06	0,06	-			
8	Đất sản xuất nông nghiệp	100,28	-	100,28			
9	Đất lâm nghiệp	86,46	17,92	68,54			
a	Đất rừng sản xuất	23,34	17,92	5,42			
b	Đất rừng phòng hộ	63,12	-	63,12			
10	Hồ, ao, đầm	25,12	-	25,12			
	Tổng diện tích	299,01	100,83	198,18			

1.4 Khu chức năng 4

Quy mô:

- Diện tích: 331,86 ha

Phân bố chức năng và quy hoạch sử dụng đất

a. Khu vực lập quy hoạch (khu vực xây dựng)

- Tổng diện tích đất khu vực lập quy hoạch khoảng 148,58 ha, trong đó:
- + Đất nhóm ở hiện trạng làng xóm có diện tích 1,50 ha
- + Đất văn hóa có diện tích 0,91 ha
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng có diện tích 11,83 ha
- + Đất cây xanh sử dụng hạn chế có diện tích 44,76 ha
- + Đất cây xanh sử dụng chuyên dụng có diện tích 0,38 ha
- + Đất khu dịch vụ du lịch có diện tích 42,65 ha
- + Đất quốc phòng có diện tích 6,39 ha
- + Đất giao thông có diện tích 12,55 ha
- + Đất bãi đỗ xe có diện tích 0,43 ha
- + Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 0,34 ha
- + Đất sản xuất nông nghiệp có diện tích 26,64 ha
- + Hồ, ao, đầm có diện tích 0,20 ha

b. Khu vực khác

- Tổng diện tích đất khu vực khác khoảng 183,28 ha, trong đó:
- + Đất giao thông có diện tích 0,74 ha
- + Đất sản xuất nông nghiệp có diện tích 18,46 ha
- + Đất lâm nghiệp (rừng phòng hộ) có diện tích 2,11 ha
- + Hồ, ao, đầm có diện tích 161,97 ha

Bảng thống kê sử dụng đất khu chức năng 4:

STT	Loại đất	Phạm vi nghiên cứu	Khu vực lập quy hoạch	Khu vực khác	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD
		(ha)	(ha)	(ha)	(%)	(tầng)	(lân)
1	Đất nhóm nhà ở	1,50	1,50	-	-	-	-
a	Đất nhóm ở hiện trạng làng xóm	1,50	1,50	-	60,0	3,0	1,80
2	Đất văn hóa	0,91	0,91	-	40,0	3,0	1,20
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	11,83	11,83	-	5,0	1,0	0,05
4	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	44,76	44,76	-	5,0	1,0	0,05
5	Đất cây xanh sử dụng chuyên dụng	0,38	0,38	-			
6	Đất khu dịch vụ du lịch	42,65	42,65	-	40,0	5,0	2,00
7	Đất quốc phòng	6,39	6,39	-	40,0	3,0	1,2
8	Đất giao thông	13,29	12,55	0,74			
9	Đất bãi đỗ xe	0,43	0,43	-			
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,34	0,34	-			
11	Đất sản xuất nông nghiệp	45,10	26,64	18,46			
12	Đất lâm nghiệp	2,11	-	2,11			
a	Đất rừng phòng hộ	2,11	-	2,11			
13	Hồ, ao, đầm	162,17	0,20	161,97			
	Tổng diện tích	331,86	148,58	183,28			

1.5 Khu chức năng 5

Quy mô:

- Diện tích: 824,69 ha

Phân bố chức năng và quy hoạch sử dụng đất

a. Khu vực lập quy hoạch (khu vực xây dựng)

- Tổng diện tích đất khu vực lập quy hoạch khoảng 125,02 ha, trong đó:
 - + Đất nhóm nhà ở có tổng diện tích 78,47 ha trong đó đất nhóm ở hiện trạng làng xóm có diện tích 76,33 ha và đất nhóm ở mới có diện tích 2,14 ha
 - + Đất văn hóa có diện tích 0,39 ha
 - + Đất y tế có diện tích 0,08 ha
 - + Đất trường THCS, Tiểu học, Mầm non có diện tích 3,24 ha
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng có diện tích 1,40 ha
 - + Đất cây xanh sử dụng hạn chế có diện tích 3,36 ha
 - + Đất cơ quan, trụ sở có diện tích 0,08 ha
 - + Đất khu dịch vụ có diện tích 6,18 ha
 - + Đất khu dịch vụ du lịch có diện tích 6,12 ha
 - + Đất di tích tôn giáo có diện tích 0,22 ha
 - + Đất quốc phòng có diện tích 4,54 ha
 - + Đất giao thông có diện tích 14,38 ha

- + Đất bãi đỗ xe có diện tích 0,45 ha
- + Đất nghĩa trang có diện tích 3,01 ha
- + Đất sản xuất nông nghiệp có diện tích 3,10 ha

b. Khu vực khác

- Tổng diện tích đất khu vực khác khoảng 699,67 ha, trong đó:
- + Đất giao thông có diện tích 2,39 ha
- + Đất sản xuất nông nghiệp có diện tích 219,37 ha
- + Đất lâm nghiệp có tổng diện tích 28,09 ha trong đó rừng sản xuất có diện tích 1,00 ha và đất rừng phòng hộ có diện tích 27,09 ha
- + Hồ, ao, đầm có diện tích 449,82 ha

Bảng thống kê sử dụng đất khu chức năng 5:

STT	Loại đất	Phạm vi nghiên cứu	Khu vực lập quy hoạch	Khu vực khác	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD
		(ha)	(ha)	(ha)	(%)	(tầng)	(lần)
1	Đất nhóm nhà ở	78,47	78,47	-	-	-	-
a	Đất nhóm ở hiện trạng làng xóm	76,33	76,33	-	60,0	3,0	1,80
b	Đất nhóm ở mới	2,14	2,14	-	60,0	3,0	1,80
3	Đất văn hóa	0,39	0,39	-	40,0	3,0	1,20
4	Đất y tế	0,08	0,08	-	40,0	2,0	0,80
5	Đất trường THCS, Tiểu học, Mầm non	3,24	3,24	-	40,0	3,0	1,20
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1,40	1,40	-	5,0	1,0	0,05
7	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	3,36	3,36	-	5,0	1,0	0,05
8	Đất cơ quan, trụ sở	0,08	0,08	-	40,0	3,0	1,20
9	Đất khu dịch vụ	6,18	6,18	-	40,0	3,0	1,20
10	Đất khu dịch vụ du lịch	6,12	6,12	-	40,0	3,0	1,20
11	Đất di tích tôn giáo	0,22	0,22	-	25,0	1,0	0,3
12	Đất quốc phòng	4,54	4,54	-	40,0	3,0	1,20
13	Đất giao thông	16,77	14,38	2,39			
14	Đất bãi đỗ xe	0,45	0,45	-			
15	Đất nghĩa trang	3,01	3,01	-			
16	Đất sản xuất nông nghiệp	222,47	3,10	219,37			
17	Đất lâm nghiệp	28,09	-	28,09			
a	Đất rừng sản xuất	1,00	-	1,00			
b	Đất rừng phòng hộ	27,09	-	27,09			
18	Hồ, ao, đầm	449,82	-	449,82			
	Tổng diện tích	824,69	125,02	699,67			

Điều 7: Quy định về thiết kế đô thị

Đảm bảo cơ cấu sử dụng đất của khu quy hoạch, đảm bảo các tỷ lệ đất cho giao thông, cây xanh, mặt nước, công trình và hạ tầng hợp lý theo quy định chung.

Tôn trọng cảnh quan thiên nhiên đã có, tránh phá vỡ sự ổn định của môi

trường xung quanh như hệ thống mặt nước, cây xanh tự nhiên, đảm bảo môi trường tốt nhất cho khu du lịch, tránh san gạt đất quy mô lớn, ưu tiên các loại hình kiến trúc “bám đất” bám địa hình,...

Tôn trọng bản sắc vùng miền và sinh thái bản địa, kết hợp các yếu tố văn hóa dân tộc kết hợp sử dụng các vật liệu địa phương hiện có và tính đặc trưng của khí hậu tại địa phương. Tạo nên các công trình điểm nhấn đặc sắc, hình khối đơn giản hòa mình với thiên nhiên, hạn chế công trình che khuất cảnh quan, kiểm soát trực nhìn từ các tuyến đường, từ mặt nước và các điểm cao ra hồ, gia tăng các không gian mở, thiết lập không gian thoáng đãng sinh thái.

a. Chiều cao xây dựng

Chiều cao xây dựng công trình được kiểm soát theo các loại hình sau:

- + Công trình công cộng, tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 15m;
- + Công trình dịch vụ, dịch vụ du lịch, tầng cao tối đa 5 tầng, chiều cao tối đa 22m;
- + Công trình nhà ở thấp tầng: tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 15m;
- + Công trình lưu trú, nghỉ dưỡng có tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 15m;

b. Khoảng lùi xây dựng

Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố. Theo đó:

- + Đối với công trình công cộng, công trình dịch vụ khoảng lùi 4-6m.
- + Đối với công trình nhà ở thấp tầng khoảng lùi phía trước là 0-2m, khoảng lùi sau 2m.
- + Đối với Công trình lưu trú, nghỉ dưỡng khoảng lùi 4m.

c. Kiến trúc điểm hình

- Hình thức kiến trúc:

Các khu du lịch cần được nghiên cứu cụ thể về hình thức, màu sắc, vật liệu cho các công trình. Các công trình chủ yếu từ 1- 5 tầng. Mật độ xây dựng trung bình từ 25-40%. Tỷ lệ không gian xanh trong khuôn viên từng chức năng đạt từ 40 -50%. Ưu tiên bố trí các khu dịch vụ du lịch tại các điểm trung tâm, giao thông thuận lợi, tránh làm đứt gãy không gian sinh thái hoặc thành các cụm công trình nhỏ gọn với không gian đệm cây xanh. Hạn chế bê tông hóa, ưu tiên kết cấu lắp ghép dễ hoàn nguyên.

- Kiến trúc điểm nhấn

Với ý nghĩa tôn vinh các giá trị về cảnh quan và văn hóa, do đó các kiến

trúc sử dụng trong khu vực nghiên cứu được khuyến khích sáng tạo theo các xu hướng đương đại và giàu bản sắc.

Công trình kiến trúc điểm nhấn là tổ hợp công trình dịch vụ. Công trình không được lấn át và phá vỡ cảnh quan thiên nhiên, do đó hạn chế xây dựng công trình cao tầng. Công trình cho phép dàn trải trên bề mặt rộng. Khuyến khích khai thác sử dụng vật liệu địa phương. Tuy nhiên, cần áp dụng các vật liệu khoa học công nghệ hiện đại để kiểm soát sự chênh lệch nhiệt độ, các đặc điểm khí hậu bất lợi cho sử dụng công trình.

Điều 8. Quy định về giao thông

* Giao thông đối ngoại:

- Tuyến Quốc lộ QL.279: Đây là tuyến giao thông liên vùng kết nối khu vực quy hoạch với các khu vực lân cận, chạy từ trung tâm xã Quỳnh Nhai đi tỉnh Lai Châu. Đoạn qua khu vực quy hoạch, có địa hình đồi núi khó khăn, quy hoạch nâng cấp mở rộng đạt quy mô đường cấp IVmn với 2 làn xe.

Mặt cắt A1– A1: Lộ giới 17,50m;

+ Hè đường: 2 x 5,00m.

+ Phần lòng đường: 2 x 3,75m.

Mặt cắt A2– A2: Đoạn ngoài khu vực xã Quỳnh Nhai đạt quy mô đường cấp IV với 2 làn xe có lộ giới 7,5m:

+ Lề đường: 2 x 1,0m

+ Phần lòng đường: 2 x 2,75m.

+ Hành lang giao thông: 2 x 9,00m.

- Tuyến đường tỉnh ĐT.107B: Đây là tuyến giao thông kết nối từ đường QL.279 đoạn xã Mường Giôn đi lên xã Mường Chiên. Đoạn qua khu vực quy hoạch có địa hình đồi núi khó khăn, quy hoạch nâng cấp đạt quy mô đường cấp Vmn

Mặt cắt B – B:

+ Lề đường: 2 x 1,5m

+ Phần lòng đường: 3,50m.

+ Hành lang giao thông: 2 x 4,00m.

* Giao thông đối nội:

Các tuyến đường huyện: Tuân thủ theo định hướng của quy hoạch vùng huyện Quỳnh Nhai đã duyệt, quy hoạch nâng cấp mở rộng đạt quy mô đường cấp Vmn

- Mặt cắt 1 – 1 (Đường huyện ĐH.16, ĐH.17): Mở rộng các tuyến đường

huyện đạt quy mô đường cấp Vmn.

- + Lề đường: 2 x 1,5m

- + Phần lòng đường: 3,50m.

- + Hành lang giao thông: 2 x 4,00m.

- Mặt cắt 3 – 3 (Tuyến đường huyện ĐH liên xã phía bờ Tây khu vực xã Quỳnh Nhai): Lộ giới 11,0m;

- + Hè/Lề đường: 2 x 1,75m.

- + Phần lòng đường: 2 x 3,75m.

- Mặt cắt 5 – 5 (tuyến đường huyện ĐH liên xã phía bờ Đông khu vực xã Quỳnh Nhai, xã Mường Giôn) : Lộ giới 6,0m.;

- + Lề đường: 2 x 1,25m

- + Phần lòng đường: 3,50m.

- * Các tuyến đường nội bộ trong các khu vực phát triển có lộ giới 4,0m – 13,0m

- Mặt cắt 2 – 2: Lộ giới 13,0m;

- + Hè/Lề đường: 2 x 2,75m.

- + Phần lòng đường: 2 x 3,75m.

- Mặt cắt 4 – 4: Lộ giới 8,0m;

- + Hè/Lề đường: 2 x 1,0m.

- + Phần lòng đường: 2 x 3,0m.

- Mặt cắt 5 – 5: Lộ giới 6,0m.;

- + Lề đường: 2 x 1,25m

- + Phần lòng đường: 3,50m.

- Mặt cắt 6 – 6: Lộ giới 4,0m;

- + Phần lòng đường: 4,0m.

- Nút giao và quảng trường giao thông

Tổ chức hình thức nút giao bằng cốt, kiểm soát kết nối với các tuyến đường giao thông đối ngoại và giao thông đối nội để đảm bảo an toàn giao thông.

- * Giao thông đường thủy:

- Các khu vực bán đảo ít thuận lợi về kết nối giao thông đường bộ; các khu vực đảo và các khu vực có thể tiếp cận trực tiếp với mặt nước của lòng hồ thủy điện, quy hoạch các bến thuyền phục nhu cầu đi lại của dân cư và du khách thăm quan.

- Do mực nước lòng hồ thay đổi theo điều tiết của Nhà máy thủy điện, các

bến thuyền được quy hoạch dạng bến thuyền neo, tùy theo vị trí của mép nước.

*** Bến cảng:**

Quy hoạch cảng hàng hoá cấp IV tại khu vực bản Pom Sinh có khả năng tiếp nhận tàu hàng <400T (Công suất 300 nghìn tấn/năm). Vị trí quy hoạch thuận lợi gần giao thông đường bộ, có địa hình, thủy văn ổn định để đảm bảo phương tiện ra vào thuận tiện, trung tâm cụm bản.

*** Bãi đỗ xe:**

- Quy hoạch các bãi đỗ xe tập trung tại các Khu vực dịch vụ đường thủy và các khu vực phát triển du lịch cộng đồng, có sự thuận lợi về kết nối giao thông đường bộ.

Điều 9. Quy định về chuẩn bị kỹ thuật

• Quy định về san nền

- Căn cứ vào mực nước điều tiết của Thủy điện Sơn La với mực nước gia cường là 218m, chọn cốt cao độ xây dựng cho toàn khu vực quy hoạch là từ 219m.

- Khu vực quy hoạch phân tán quanh hồ thủy điện có địa hình phức tạp, cốt cao độ khống chế tùy theo từng khu vực nhưng không được nhỏ hơn +219m.

- Các khu vực xây dựng công trình có chênh cao với cao độ tự nhiên sẽ được thiết kế taluy đảm bảo kỹ thuật, môi trường và mỹ quan với khu vực.

- Sử dụng giải pháp mái dốc taluy hoặc tường chắn để giải quyết chênh cao giữa các cấp nền. Các mái dốc taluy, tường chắn này ngoài việc đảm bảo chống sạt lở, cần phải đảm bảo phủ xanh để phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

• Quy định về thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước: Thoát về khu vực lòng hồ thủy điện.

- Mạng lưới thoát nước mưa lựa chọn rãnh nằm dưới lòng đường, đặt ở mép đường. Nước mưa được thu gom theo từng tiểu lưu vực nhỏ tùy thuộc vào điều kiện địa hình và cao độ san nền.

- Trên mạng lưới thoát nước mưa bố trí các hố tụ, khoảng cách các hố tụ theo tiêu chuẩn đảm bảo tiêu thoát nước nhanh chóng và quản lý vận hành về sau. Độ dốc dọc rãnh lấy theo độ dốc đường hoặc theo độ dốc tối thiểu $i = 0,3\%$.

Điều 10. Quy định về cấp nước

Nguồn cấp nước:

- Sử dụng nguồn nước thô là nước ngầm (từ các mỏ nước) và nước mặt tự nhiên hồ Huổi Có – Tho Lóng và sông Đà.

- Các khu vực địa hình bị chia cắt, định hướng quy hoạch bố trí các công trình xử lý nước sạch cục bộ phục vụ nhu cầu sử dụng nước sạch của từng khu vực phát triển. Sử dụng hệ thống lọc nước nhanh trọng lực không van tự rửa quy mô nhỏ bằng Inox để xử lý nước đảm bảo hợp vệ sinh theo quy định của Bộ Y tế. Vị trí và giải pháp công trình xử lý nước sạch sẽ được nghiên cứu cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn trong khu vực quy hoạch.

- Các tuyến ống cấp nước trong từng ô đất đến công trình trong đồ án này chỉ có tính chất minh họa hướng tuyến cấp nước và đấu nối với trạm cấp nước. Việc cấp nước bên trong ô đất cho từng công trình sẽ được thiết kế cụ thể trong giai đoạn sau.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí dọc theo các tuyến đường, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

Cấp nước chữa cháy:

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

- Các họng cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính $D \geq 110\text{mm}$ và được bố trí ở các vị trí thuận lợi cho công tác cấp nước.

- Đối với các công trình công cộng, dịch vụ, cần có hệ thống chữa cháy riêng và có phương án dự trữ nước chữa cháy cũng như phương án phòng cháy và chữa cháy đặc thù đối với từng khu vực theo tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy đối với từng công trình và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Bố trí các điểm, bển lấy nước từ hồ trong khu vực quy hoạch để bổ sung nước cho xe chữa cháy.

Điều 11. Quy định về thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

Quy định về thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sau khi thu gom được dẫn về các trạm xử lý nước thải cục bộ trong các khu vực quy hoạch. Vị trí và giải pháp xử lý cục bộ sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư.

- Nước thải y tế, kinh doanh dịch vụ,... được xử lý riêng, cục bộ trong khu vực phải đảm bảo đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Nước thải sau xử lý đảm bảo đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

Quy định về quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn toàn khu vực quy hoạch khoảng: 31,69 tấn/ngđ.

- Bố trí các điểm thu gom chất thải rắn công cộng trong các khu vực đảm bảo mỹ quan đô thị, du lịch.

- Đối với khu công cộng, dịch vụ: sử dụng thùng chứa loại 2-3 ngăn đặt trong khu vực cây xanh hoặc trên đường giao thông, trên thùng chứa có chỉ dẫn phân loại chất thải rắn hữu cơ và vô cơ.

- Chất thải rắn sẽ được thu gom hằng ngày và vận chuyển chất thải rắn đến khu vực bãi rác xã Mường Chiên và khu xử lý chất thải rắn tại bản Kiều Hát, xã Quỳnh Nhai.

Điều 12. Quy định nghĩa trang

- Tuân thủ theo định hướng của quy hoạch vùng huyện Quỳnh Nhai, tiếp tục sử dụng nghĩa trang hiện hữu tại bản Púa 1, xã Quỳnh Nhai đến khi lấp đầy, tiến tới sử dụng nghĩa trang tập trung của xã.

- Quy hoạch 01 nghĩa trang tập trung mới tại khu vực bản Hậu, bản Xe, xã Quỳnh Nhai với quy mô khoảng 2,48ha đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường tới các khu vực lân cận.

Điều 13. Quy định về cấp điện, điện chiếu sáng

- Tuân thủ định hướng đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Quỳnh Nhai, tỉnh Sơn La đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050.

- Nâng cấp các trạm biến áp hiện trạng và quy hoạch bổ sung các trạm biến áp 35/0,4kV bố trí tại trung tâm vùng phụ tải. Trạm biến áp có công suất nhỏ nhất 100kVA, công suất lớn nhất 560kVA, bán kính phục vụ từ 300-500m.

- Hình thức trạm: Sử dụng trạm trụ hoặc trạm treo tùy theo yêu cầu về cảnh quan của từng khu vực.

- Lưới trung thế hiện trạng: Nắn chỉnh đối với tuyến đường dây đi qua khu vực bố trí các công trình trong khu quy hoạch

- Lưới trung thế quy hoạch: Sử dụng cấp điện áp 35(22)kv. Thiết kế hoàn chỉnh theo giai đoạn đầu tư. Mạng lưới trung thế 35(22)kv: Sử dụng cáp lõi đồng có cách điện cao phân tử (XLPE) đối với tuyến đường dây đặt ngầm hoặc

lỗi nhôm đối với tuyến đường dây đi nổi

- Lưới hạ áp: Thiết kế theo sơ đồ hình tia. Lưới hạ áp đặt ngầm dưới hệ đường giao thông dẫn điện từ các trạm biến áp 35(22)/0,4kV, cấp nguồn đến các phụ tải trong khu vực quy hoạch bằng cáp 0,4kV

- Cấp điện chiếu sáng

- + Hệ thống chiếu sáng được kết hợp cấp nguồn từ trạm biến áp 35(22)/0,4kV dự kiến trong khu vực quy hoạch.

- + Đầu tư xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ đi kèm dự án đường giao thông, đạt tiêu chuẩn cho các tuyến đường giao thông

- + Dùng loại đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm điện (Cấp bảo vệ: IP66; Cấp cách điện: CLASS I).

- + Cột đèn cao áp chiếu đường giao thông sử dụng loại cột thép bát giác côn liền cần đơn, mạ nhôm kẽm nóng, có chiều cao 6÷8m. Khoảng cách trung bình giữa các đèn 25-35m/đèn.

- + Xây dựng hệ thống điều khiển chiếu sáng tập trung cho từng khu vực. Ưu tiên lựa chọn giải pháp điều khiển - giám sát chiếu sáng đến từng đèn nhằm tối ưu hóa vận hành.

- + Cấp ngầm chiếu sáng: Sử dụng cáp 0,4kV.

- + Lưới điện hạ thế và chiếu sáng sẽ được nghiên cứu cụ thể ở các đồ án quy hoạch quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư ở bước sau.

Điều 14. Quy định về thông tin liên lạc

- Quy hoạch bố trí các trạm viễn thông trong các khu vực nghiên cứu, lấy tín hiệu thông tin từ trung tâm viễn thông xã Quỳnh Nhai. Từ trạm viễn thông các tuyến cáp thông tin được dẫn đến các tủ cáp tổng đặt trong các khu vực chức năng trong khu vực quy hoạch và cấp đến từng đối tượng sử dụng thông tin.

- Mạng lưới hạ tầng thông tin liên lạc (Cống chờ cáp, hố ga, bể cáp, ganivo, ...) bố trí đi ngầm hoặc nổi tùy theo định hướng cảnh quan của từng khu vực và được xây dựng đồng thời, đồng bộ với hệ thống đường giao thông đảm bảo việc hoàn thiện mạng lưới thông tin liên lạc theo từng giai đoạn phát triển.

- Mạng lưới hạ tầng thông tin liên lạc sẽ được nghiên cứu cụ thể ở các đồ án quy hoạch quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư ở bước sau.

Điều 15. Quy định về bảo vệ môi trường

Căn cứ vào mức độ và phạm vi tác động, mục tiêu bảo vệ môi trường, khu vực nghiên cứu quy hoạch được chia thành các khu vực bảo vệ chính:

- Vùng bảo vệ nghiêm ngặt (nguồn nước hồ thủy điện Sơn La, suối Bản

Bon; đất tôn giáo): Tuân thủ các quy định hiện hành; Cấm các hành vi xâm phạm, phá hoại, xả chất thải ra các khu vực này; Các hoạt động trùng tu, xây dựng cần được cân nhắc, kiểm soát, hạn chế tối đa các tác động tiêu cực, ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan, giá trị văn hóa, lịch sử của công trình...;

- Vùng hạn chế phát thải (đất ở làng xóm, đất ở mới, đất dịch vụ, đất dịch vụ du lịch, đất cây xanh công cộng, đất cây xanh sử dụng hạn chế, đất cây xanh chuyên dụng, đất lâm nghiệp, đất nông nghiệp): Xây dựng các công trình hài hòa, gắn liền với cảnh quan, môi trường, văn hóa, quốc phòng an ninh khu vực; Nước thải và chất thải rắn phải được thu gom và xử lý triệt để; Xây dựng các giải pháp bảo vệ, phòng chống thiên tai, cháy nổ, các giải pháp di dời, ứng cứu khẩn cấp...;

- Vùng khác (khu vực đất công cộng, đất văn hóa, đất y tế, đất giao thông, đất bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, đất nghĩa trang): Tuân thủ các quy định về kỹ thuật, khoảng cách an toàn, các quy định phòng chống cháy nổ; Kiểm soát chặt chẽ hoạt động phát triển của khu kho bãi, thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn; Đảm bảo tính hiệu quả, hoạt động liên tục của các công trình xử lý ô nhiễm.

Điều 16. Các quy định khác

Quản lý cây xanh:

- Việc phát triển cây xanh nhằm tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường, giữ gìn cân bằng sinh thái cho khu quy hoạch và khu vực lân cận.

- Hệ thống cây xanh trong khu vực quy hoạch bao gồm: cây xanh đường phố và cây xanh vườn hoa được trồng theo các dự án đầu tư phát triển du lịch, các loại cây do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng theo quy hoạch cây xanh tại các khu dân cư, công trình công cộng, vườn hoa, công viên, thảm cỏ... ở các khu vực hiện trạng cải tạo chỉnh trang.

- Trong khu vực quy hoạch trồng cây xanh mang đặc trưng của Sơn La, đảm bảo vệ sinh, môi trường, không gây nguy hiểm, ảnh hưởng sức khỏe cộng đồng (cây không rụng lá nhiều, không tác động đến công trình ngầm, mùi hoa không gây dị ứng,...).

- Việc quản lý, bảo vệ, sử dụng hệ thống cây xanh trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về quản lý cây xanh đô thị và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Nhà nước khuyến khích và tạo điều kiện cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư trồng, chăm sóc cung ứng giống và cây con, tái tạo cây xanh công cộng trong khu vực quy hoạch phù hợp theo các quy định của Nhà nước.

- Việc trồng cây xanh chuyên dùng, cây xanh công cộng và cây xanh trong các khuôn viên công trình tiếp cận mặt phố trong khu vực quy hoạch phải được

thực hiện theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo yêu cầu sử dụng, mỹ quan đô thị, không ảnh hưởng đến an toàn giao thông, không làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật dưới mặt đất cũng như trên không, không gây nguy hiểm và không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

- Nghiêm cấm mọi hành vi phá hoại cây xanh.

- Việc phát triển, trồng mới, tỉa cành, chặt hạ cây xanh dọc theo hai bên vỉa hè, nơi công cộng, công viên phải tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và được cấp có thẩm quyền cho phép.

Phòng cháy chữa cháy: các công trình công cộng, dịch vụ tập trung đông người phải có giải pháp phòng chống cháy nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy, được cơ quan chức năng về phòng cháy chữa cháy thẩm duyệt bằng văn bản.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Thực hiện Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt:

- Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký; mọi hành vi vi phạm Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật;

- Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch lòng hồ thủy điện Sơn La, địa phận từ xã Mường Sại đến xã Mường Chiên, tỉnh Sơn được duyệt và quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật;

- Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch lòng hồ thủy điện Sơn La, địa phận từ xã Mường Sại đến xã Mường Chiên, tỉnh Sơn và Quy định này được lưu trữ tại các nơi dưới đây để các tổ chức, cá nhân biết và thực hiện:

+ UBND tỉnh Sơn La;

+ UBND xã Mường Chiên, xã Mường Giôn, xã Mường Sại, xã Quỳnh Nhai.

Điều 17. Tổ chức thực hiện và quản lý phát triển quy hoạch phân khu xây dựng chức năng:

- Việc tổ chức thực hiện Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch lòng hồ thủy điện Sơn La, địa phận từ xã Mường Sại đến xã Mường Chiên, tỉnh Sơn tuân thủ Theo Luật Xây dựng năm 2014 và tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm căn cứ nội dung Đồ án quy hoạch được duyệt triển khai các thủ tục đầu tư theo quy định.