

PHỤ LỤC
Nội dung chính của đề 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
(Kèm theo Nghị quyết số 542/NQ-HĐND ngày 22/8/2025 của HĐND tỉnh)

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm dọc theo lòng hồ thủy điện Sơn La từ khu vực xã Mường Sại đến khu vực xã Mường Chiên. Phạm vi, ranh giới như sau:

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

2. Quy mô

- Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 490,2 ha.
- Quy mô dân số: Dự báo đến năm 2030 khoảng 2.000 người.

3. Mục tiêu quy hoạch

- 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.

- Đẩy mạnh thu hút đầu tư nhằm từng bước phát triển du lịch Quỳnh Nhai 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.

4. Tính chất, chức năng

4.1. 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.

4.2. Chức năng

Các chức năng chính trong khu vực lập quy hoạch như sau:

- Khu dân cư hiện hữu, khu tái định cư.
- Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp.
- Khu du lịch cộng đồng, du lịch trải nghiệm.
- Khu resort, bungalow, khách sạn, công trình thương mại dịch vụ.
- Khu vui chơi giải trí cao cấp, thể thao.
- Khu bảo tồn cảnh quan thiên nhiên.
- Khu công cộng, quảng trường, sân lễ hội, khuôn viên cây xanh.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích đất khu vực lập quy hoạch là 490,2 ha, trong đó:

- Đất ở: 86,93 ha.
- Đất cơ quan, văn hóa, y tế, giáo dục: 4,74 ha.
- Đất dịch vụ, dịch vụ du lịch: 178,55 ha.
- Đất di tích tôn giáo: 2,63 ha.
- Đất quốc phòng: 10,93 ha.
- Đất giao thông, cây xanh, mặt nước và đất khác: 206,42 ha.

6. Định hướng không gian, kiến trúc cảnh quan

Dựa trên tiềm năng du lịch, đồ án định hướng không gian theo 5 khu chức năng chính như sau:

- Khu chức năng 1, thuộc địa phận bản Bon xã Mường Chiên: Là khu du lịch gắn với các khu vực dân cư làng bản đã hình thành một số hoạt động du lịch về văn hóa, ẩm thực, tắm nước khoáng nóng.

- Khu chức năng 2, khu vực vịnh Uy Phong thuộc địa phận xã Mường Giôn: Là khu du lịch thể thao giải trí phía Tây, gắn với các khu vực có lợi thế về cảnh quan, mặt nước phát triển các hoạt động thể thao cao cấp.

- Khu chức năng 3, thuộc địa phận bản Pá Le, xã Mường Giôn và bản Ái của xã Quỳnh Nhai: Là khu lưu trú cao cấp, khu vực nghiên cứu với địa hình đồi núi dốc thoải, tầm nhìn rộng, cảnh quan đẹp mang tính biệt lập, riêng tư phù hợp xây dựng resort, bungalow, ... Với vị trí, cảnh quan đặc sắc, gần khu vực trung tâm, kết nối đa chiều giúp khu vực dễ dàng gắn kết, tiếp nhận du khách và hỗ trợ chức năng cho các cụm du lịch xung quanh.

- Khu chức năng 4, thuộc địa phận bản Pá Uôn, bản Đồng Tâm xã Quỳnh Nhai: Khu vực giáp cầu Pá Uôn, là khu trung tâm gắn với các chức năng hỗ trợ cho toàn khu du lịch, tập trung các hoạt động về ẩm thực, điều dưỡng chăm sóc

sức khỏe, trải nghiệm văn hóa, khám phá tự nhiên. Là điểm kết nối giao thông chính của các tuyến đường bộ, đường thủy trong khu vực.

- Khu chức năng 5, thuộc địa phận xã Quỳnh Nhai và đảo Pu Dẩn xã Mường Sại: Là khu vực bổ trợ mở rộng các hoạt động du lịch cho toàn khu, gắn với các hoạt động du lịch mang tính cá nhân, riêng tư, du lịch cộng đồng và trải nghiệm khám phá.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông: Các tuyến đường đối ngoại, giao thông đường thủy cơ bản tuân thủ quy hoạch xây dựng vùng huyện Quỳnh Nhai được duyệt. Các tuyến giao thông quy hoạch mới trong khu vực có lộ giới: 4,0m; 6,0m; 8,0m; 11,0m; 13,0m và 14,5m.

7.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

- 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. 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 $> 218m$.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Mạng lưới thoát nước mưa được bố trí dưới lòng đường, mép đường, thu gom nước mưa theo từng tiểu lưu vực nhỏ, sau đó thoát về phía lòng hồ theo địa hình.

7.3. Quy hoạch cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 4.556 m³/ngđ. Nguồn nước cấp chính được lấy từ các trạm cấp nước tại bản Pom Luông, bản Pá Uôn; một số khu vực lấy từ nguồn nước mót, nước ngầm và nước hồ thủy điện 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 chức năng.

7.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng: Tổng nhu cầu sử dụng điện năng khoảng 7.300 kVA. Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch được lấy từ trạm 110kV Thuận Châu công suất 1x16MVA, trạm 110kV Quỳnh Nhai công suất 1x25MVA. Định hướng sử dụng nguồn cấp điện bằng hệ thống điện năng lượng tái tạo (điện năng lượng mặt trời, điện gió...), máy phát điện đối với khu vực đảo nổi độc lập, khu vực địa hình bị chia cắt.

7.5. Quy hoạch thông tin liên lạc: Dự báo tổng nhu cầu khoảng 7.046 thuê bao. 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.

7.6. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn

- Thoát nước thải: Dự báo tổng nhu cầu thoát nước thải khoảng 3.294 m³/ngđ. 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 cục bộ trong các

khu vực quy hoạch. Tại đây, nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Chất thải rắn: Dự báo tổng khối lượng chất thải rắn toàn khu khoảng 31,69 tấn/ngđ. Bố trí các điểm thu gom chất thải rắn công cộng, tập trung trong các khu vực đảm bảo mỹ quan đô thị. Rác thải được thu gom và phân loại thành rác hữu cơ và rác vô cơ, hằng ngày vận chuyển đến khu vực bãi rác tập trung tại xã Mường Chiên và khu xử lý chất thải rắn tại bản Kiếu Hát, xã Quỳnh Nhai.

7.7. Quy hoạch nghĩa trang: Tuân thủ theo định hướng của quy hoạch xây dựng 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.

8. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

- Tăng cường 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 các khu vực.

- Bảo vệ hệ sinh thái rừng, không chặt cây, 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. Chương trình đầu tư

9.1. Các dự án ưu tiên đầu tư

Tổng kinh phí đầu tư xây dựng: Khoảng 3.742,28 tỷ đồng. Trong đó:

- Đầu tư về hạ tầng giao thông, san nền, thoát nước mặt, cấp điện, cấp nước, thoát nước thải: Khoảng 102,48 tỷ đồng.

- Đầu tư về hạ tầng xã hội: Khoảng 3.639,8 tỷ đồng.

- Giai đoạn 2025 - 2030: Tập trung chủ yếu cho nâng cấp, cải tạo đường giao thông đối ngoại đi qua khu vực, giao thông hạ tầng khung khu du lịch trọng điểm, đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đầu mối giao thông đường thủy, các khu du lịch trên nền tảng các vị trí đã hình thành hoạt động du lịch, trung tâm dịch vụ hỗn hợp, các hoạt động du lịch khai thác yếu tố mặt nước.

- Giai đoạn sau 2030: Hoàn thiện các khu vực và các hạng mục còn lại.

9.2. 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.
