

Số: 2478/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 22 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng
Khu du lịch đèo Pha (Phạ) Đin, huyện Thuận Châu, 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 Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Di sản văn hóa năm 2013; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018; Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Luật Bảo vệ môi trường năm 2020;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 247/NQ-HĐND ngày 15/11/2023 của HĐND tỉnh về việc thông qua đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch đèo Pha (Phạ) Đin, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La;

Căn cứ Quyết định số 1550/QĐ-UBND ngày 01/8/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện dọc quốc lộ 6 trên địa bàn tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 214/QĐ-UBND ngày 13/02/2023 của UBND tỉnh về việc cho phép lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch đèo Pha (Phạ) Đin, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La; Quyết định số 689/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch đèo Pha (Phạ) Đin, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 425/TTr-SXD ngày 17 tháng 11 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch đèo Pha (Phạ) Đin, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch đèo

Pha (Phạ) Đin thuộc Xã Mường É, xã Phổng Lái, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La, ranh giới địa lý được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp tỉnh Điện Biên.
- Phía Tây Nam giáp đồi núi xã Mường É;
- Phía Đông Bắc giáp đồi núi xã Phổng Lái;
- Phía Đông Nam giáp đồi núi xã Phổng Lái và xã Mường É.

2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 190 ha.
- Quy mô dân số hiện trạng: Khoảng 1.600 người.
- Quy mô dân số dự báo đến năm 2030: Khoảng 4.000 người.

3. Mục tiêu

- Cụ thể hoá đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện dọc Quốc lộ 6 trên địa bàn tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và 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;

- Bảo tồn tôn tạo điều kiện tự nhiên, văn hóa lịch sử đèo Pha (Phạ) Đin, Tạo ra sản phẩm du lịch độc đáo có sự tham gia của cộng đồng phát triển du lịch bền vững;

- Nâng cao chất lượng cuộc sống, chất lượng dịch vụ du lịch, tạo lập môi trường sống tốt, đáp ứng các nhu cầu vật chất, tinh thần ngày càng cao của nhân dân, đảm bảo phát triển hài hoà và bền vững giữa khu du lịch và điểm dân cư nông thôn;

- Quy định các chỉ tiêu về sử dụng đất phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, tổ chức tốt không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với khu vực cảnh quan xung quanh;

- Đẩy mạnh thu hút đầu tư nhằm từng bước phát triển du lịch đèo Pha Đin trở thành khu du lịch cấp tỉnh giai đoạn 2021-2030, góp phần xây dựng mạng lưới du lịch toàn tỉnh Sơn La;

- 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

Là khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng gắn liền với giữ gìn và bảo tồn các giá trị về văn hóa, lịch sử, tự nhiên; là khu văn hóa tâm linh, khu nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, tổ hợp dịch vụ thương mại, chăm sóc sức khỏe và trải nghiệm với hệ thống sản phẩm du lịch đa dạng, độc đáo.

5. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng

Trên cơ sở điều kiện địa hình tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, cảnh quan thiên nhiên, kết nối với các khu chức năng, khu vực quy hoạch được phân chia thành 08 khu chức năng chính, có quy hoạch sử dụng đất như sau:

- Khu 1- Khu dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang (*bao gồm các công trình nhà ở hiện có cải tạo, nhà ở tái định cư, hạ tầng xã hội cơ bản,...*): Diện tích khoảng 16,9 ha, mật độ xây dựng gộp tối đa 30%, tầng cao từ 1 đến 2 tầng.

- Khu 2 - Khu trung tâm công cộng và dịch vụ: Diện tích khoảng 6,4 ha, mật độ xây dựng gộp (theo các khu chức năng) từ 5% - 40%, tầng cao (theo các khu chức năng) từ 1-3 tầng.

- Khu 3 - Khu du lịch cộng đồng: Diện tích khoảng 13,8 ha, mật độ xây dựng gộp tối đa là 20%, tầng cao tối đa 2 tầng.

- Khu 4 - Khu du lịch văn hóa tâm linh: Diện tích khoảng 7,9 ha, mật độ xây dựng gộp tối đa 20%, tầng cao tối đa 2 tầng.

- Khu 5 - Khu di tích lịch sử: Diện tích khoảng 4,3 ha, mật độ xây dựng gộp tối đa 3%, tầng cao tối đa 1 tầng.

- Khu 6 - Khu du lịch sinh thái: Diện tích khoảng 26,8 ha, mật độ xây dựng gộp tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

- Khu 7 - Khu cây xanh rừng: Diện tích khoảng 53,7 ha.

- Khu 8 - Khu du lịch nghỉ dưỡng: Diện tích khoảng 20,8 ha, mật độ xây dựng gộp tối đa 20%, tầng cao tối đa 2 tầng.

6. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

6.1. Khu dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang

Cải tạo chỉnh trang hệ thống HTKT, cải tạo công trình kiến trúc nhà ở của người dân hiện có, bổ sung vườn hoa cây xanh, các không gian văn hóa, sinh hoạt chung để khai thác du lịch cộng đồng gắn với văn hóa bản địa.

6.2. Khu trung tâm công cộng và dịch vụ

- Tổ chức Quảng trường có không gian rộng để tổ chức sự kiện lễ hội, giao lưu văn hóa cộng đồng dân tộc.

- Khu vực dịch vụ bao gồm khu vực mua sắm, nhà hàng ẩm thực các dân tộc sẽ được bố trí linh hoạt, các công với hình thức kiến trúc, mái dốc kiểu Thái, có chiều cao 2 đến 4 tầng. Có không gian sân chung có thể triển lãm các sản vật đặc sản địa phương khi giao thương. Bố trí gần trục đường chính và bãi đỗ xe – Kết nối trực tiếp với khu Quảng trường để tích hợp hai khu chức năng công cộng, tạo không gian sầm uất vui nhộn cho trung tâm.

6.3. Khu du lịch cộng đồng

Tổ chức mô hình nhà nghỉ cộng đồng mới kết hợp với bản làng hiện hữu để bổ sung các dịch vụ nghỉ dưỡng, lưu trú du lịch có không gian hài hòa, cảnh quan sinh thái, xanh sạch đẹp.

6.4. Khu du lịch văn hóa tâm linh

Xây dựng đền thờ các anh hùng liệt sỹ, chùa là không gian tâm linh, tưởng nhớ tri ân các anh hùng đã hi sinh trong thời chiến. Tổ chức không gian

hài hòa với cảnh quan thiên nhiên thể hiện được sự thanh tịnh đáp ứng nhu cầu thăm quan vãng cảnh và cầu an.

6.5. Khu di tích lịch sử

Ý tưởng tổ chức không gian cảnh quan mô hình tôn tạo theo con đường dấu vết di tích. Khắc họa các bức tượng mô tả hoạt cảnh chị gánh anh thờ, cảnh bom rơi, và các chiến sỹ thanh niên xung phong bảo vệ để tái hiện lại hình ảnh lịch sử trong thời kỳ kháng chiến. Đề xuất xây dựng công trình nhà trưng bày giới thiệu các hình ảnh các hoạt động trong thời kỳ kháng chiến, nhằm giáo dục truyền thống cách mạng của dân tộc.

6.6. Khu du lịch sinh thái

Bố trí đầy đủ các dịch vụ thiết yếu phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí. Tổ chức không gian cảnh quan hấp dẫn vườn hoa cây xanh, chòi nghỉ vọng cảnh, thiết kế mô hình các điểm nhân check in với hình thức độc đáo để du khách thăm quan chụp ảnh, trải nghiệm.

6.7. Khu du lịch nghỉ dưỡng

Là khu nghỉ dưỡng với tiêu chuẩn từ 3 tới 5 sao. Bố trí đầy đủ các dây chuyền công năng, tiện ích của một khu nghỉ dưỡng cao cấp (như khách sạn, bể bơi, villa, bugalow, nhà hàng...). Thiết kế khu nghỉ dưỡng phải đảm bảo hình thức kiến trúc, không gian hài hòa với địa hình, cảnh quan tự nhiên.

6.8. Khu cây xanh rừng

Giữ nguyên và không tác động đến khu cây xanh rừng, cảnh quan tự nhiên, chỉ được khai thác dưới tán rừng để phục vụ du lịch trải nghiệm, khám phá. Bố trí các chòi nghỉ, chòi vọng cảnh (kết cấu thân thiện môi trường) bên cạnh các cọ nước làm điểm dừng chân cho du khách đi dạo. Trồng các loại cây có hoa phù hợp tạo cảnh quan cho khu du lịch.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

7.1. San nền, chuẩn bị kỹ thuật xây dựng

- Các khu dân cư dọc theo đường QL.6 và các bản giữ nguyên cao độ, chỉ cải tạo và chỉnh trang hệ thống giao thông, thoát nước phù hợp với thực trạng xây dựng và độ dốc dọc tuyến đường.

- Các khu chức năng quy hoạch mới: San nền cục bộ tạo mặt bằng xây dựng các công trình.

7.2. Quy hoạch giao thông

a) *Giao thông đối ngoại:* Cải tạo, nâng cấp đường QL.6 (trong phạm vi quy hoạch) thành đường cấp III (theo Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ).

b) *Giao thông đối nội:*

- Đường liên khu: Gồm các tuyến đường theo quy hoạch, có 02 dạng mặt cắt ngang điển hình:

+ Mặt cắt 2-2 (QL.6 cũ): Bề rộng mặt đường giữ nguyên, cải tạo bề mặt đường và gia cố lề đảm bảo an toàn giao thông.

+ Mặt cắt 3-3: Bề rộng nền đường 7m, mặt đường rộng 6m, lề đường 2x0,5m, hành lang an toàn giao thông 2x5m.

- Đường nội khu: Tuỳ theo từng đoạn, thiết kế đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành trên cơ sở bám sát địa hình, môi trường cảnh quan và lưu lượng lưu hành.

c) *Bãi đỗ xe*: Bố trí 01 Bãi đỗ xe tập trung phục vụ cho các hoạt động lễ hội và khách tham quan. Các khu chức năng và các cụm du lịch bố trí các bãi đỗ xe nội bộ đảm bảo yêu cầu đỗ xe nội tại cho du khách.

7.3. Thoát nước mặt

Hướng thoát nước mặt tận dụng địa hình tự nhiên đảm bảo thoát nước theo nguyên tắc tự chảy. Toàn khu quy hoạch chia thành 03 lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực phía Đông Bắc đường QL.6.
- Lưu vực phía Nam đường QL.6.
- Lưu vực phía Tây Bắc đường QL.6.

7.4. Cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước (làm tròn) là 800 m³/ngày đêm.
- Nguồn nước: Nguồn nước được lấy từ các suối, mớ nước từ các khe sườn núi phía Đông Bắc và phía Nam trục QL.6.

7.5. Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải: 500 m³/ngày đêm.
- Các khu vực thôn, bản hiện có: khuyến khích các hộ dân xây dựng hệ thống nhà vệ sinh và bể tự hoại theo quy định đảm bảo có xử lý sơ bộ nước thải trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của từng khu.
- Các khu quy hoạch mới: đường cống thoát nước thải được thiết kế tách riêng biệt với đường cống thoát nước mưa. Kết hợp giữa thoát nước tự chảy theo địa hình và trạm bơm nâng chuyển đảm bảo dẫn về trạm xử lý nước thải. Bố trí các khu xử lý nước thải cục bộ đặt tại các khu đất hạ tầng, có cây xanh cách ly với các khu xây dựng và khu nghỉ dưỡng, đảm bảo vệ sinh môi trường. Nước thải sau khu qua xử lý đạt tiêu chuẩn loại A trước khi thoát ra hệ thống suối và ao hồ xung quanh khu vực.

7.6. Cấp điện

- Khu vực sử dụng nguồn điện hiện tại từ lưới điện quốc gia 110KV thông qua trạm biến áp 110KV Thuận Châu. Công suất hiện tại 16MVA, công suất dự kiến đến năm 2030 là 50MVA.
- Hệ thống lưới trung áp 35kv đi nổi trên cột dọc theo hành lang an toàn lưới điện cấp đến các trạm biến áp xây mới theo quy hoạch.

7.7. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

Trạm BTS hiện có được giữ nguyên. Xây dựng bổ sung hệ thống tổng đài thông tin khoảng 2000 đôi đảm bảo cấp hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động tới tất cả các khu chức năng du lịch trong toàn khu quy hoạch.

7.8. Quản lý chất thải rắn

Chất thải rắn (CTR) được phân loại tại nguồn thải, trong khu vực quy hoạch một số điểm tập kết chất thải rắn, CTR sau khi được thu gom sẽ vận chuyển đến khu xử lý CTR để xử lý tập trung.

8. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường, đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với khu dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, nguồn nước, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường theo quy định.

9. Kinh tế xây dựng

9.1. Nhu cầu vốn đầu tư xây dựng HTKT: Khoảng 318,85 tỷ đồng.

9.2. Các dự án ưu tiên đầu tư

- Hệ thống công trình Hạ tầng kỹ thuật.
- Khu du lịch văn hóa tâm linh.
- Khu di tích lịch sử Quốc gia đèo Pha Đin.
- Khu tái định cư để thực hiện các dự án du lịch.
- Các dự án du lịch nghỉ dưỡng, du lịch cộng đồng,...

9.3. Đề xuất nguồn vốn và nguồn lực thực hiện

Nguồn vốn ngân sách nhà nước, vốn xã hội hóa và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác. Trong đó:

- Nguồn vốn ngân sách nhà nước sẽ thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, xây dựng các khu tái định cư để thực hiện BTGPMB tạo mặt bằng sạch để thu hút các dự án đầu tư;

- Thu hút các nguồn lực đầu tư xã hội, doanh nghiệp, nguồn vốn đầu tư nước ngoài để phát triển các dự án thành phần, thực hiện quản lý dự án theo chất lượng cao, để từng bước hình thành khu du lịch đồng bộ, hiện đại;

- Huy động các nguồn lực của cộng đồng để phát triển các khu du lịch, cải tạo chỉnh trang khu nhà ở, cung cấp các dịch vụ khu du lịch và tham gia quản lý xây dựng khu du lịch theo quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Xây dựng

- Chịu trách nhiệm toàn diện về thông tin, số liệu, nội dung, quy trình thẩm định trình phê duyệt đồ án quy hoạch theo quy định; hoàn thiện hồ sơ quy hoạch để chuyển giao cho các cơ quan quản lý cấp tỉnh, cấp huyện theo quy định hiện hành;

- Tổ chức công bố, công khai quy hoạch; cắm mốc giới, biển pa nô công bố đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định;

- Hoàn thiện quy định quản lý quy hoạch, kế hoạch thực hiện theo quy hoạch trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt theo quy định.

2. UBND huyện Thuận Châu

- Phối hợp với Sở Xây dựng trong công tác công bố công khai, cắm biển pa nô công bố đồ án quy hoạch được duyệt trên địa bàn mình quản lý.

- Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng đã được UBND huyện phê duyệt, tổ chức rà soát đánh giá tổng thể sự phù hợp với quy hoạch cấp trên làm cơ sở quyết định tiếp tục thực hiện hoặc điều chỉnh hoặc hủy bỏ theo thẩm quyền, quản lý, thực hiện quy hoạch đồng bộ, thống nhất; tham mưu nội dung xin ý kiến Bộ Giao thông vận tải (qua Sở Giao thông vận tải) về nâng cấp, cải tạo đường QL.6 và các điểm đầu nối vào tuyến đường QL.6 trong phạm vi quy hoạch trước khi thực hiện quy trình phê duyệt tổng mặt bằng, phê duyệt quy hoạch chi tiết, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

3. Các Sở, ban, ngành, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ tổ chức thực hiện quy hoạch được 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, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông, Công thương, Y tế, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Lao động - Thương binh và Xã hội; Chủ tịch UBND huyện Thuận Châu; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

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

Nơi nhận:

- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như điều 3 (t/h);
- Văn phòng UBND tỉnh (LĐ; P.KT, KGVX);
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KT (Toàn).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Hồng Minh