

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG MỘC CHÂU

# NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

QUY HOẠCH PHÂN KHU PHÍA BẮC PHƯỜNG MỘC CHÂU,  
TỈNH SƠN LA

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị
- Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định quy hoạch phường
- Cơ quan phê duyệt: UBND phường Mộc Châu
- Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần tư vấn dịch vụ xây dựng Quốc Tế

## MỤC LỤC

<b>I. MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.....	1
2. Các căn cứ lập quy hoạch.....	1
2.1. Các văn bản pháp lý.....	1
2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ.....	2
3. Mục tiêu, nguyên tắc lập quy hoạch.....	3
3.1. Mục tiêu của việc lập quy hoạch:.....	3
3.2. Nguyên tắc lập quy hoạch:.....	3
4. Vị trí, phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch.....	4
<b>II. KHÁI QUÁT HIỆN TRẠNG &amp; CÁC YÊU CẦU PHÁT TRIỂN</b> .....	<b>5</b>
1. Điều kiện tự nhiên.....	5
1.1. Địa hình:.....	5
1.2. Khí hậu:.....	5
1.3. Thủy văn:.....	6
1.4. Địa chất công trình, địa chất thủy văn, địa chấn:.....	6
2. Điều kiện hiện trạng.....	7
2.1. Dân số:.....	7
2.2. Sử dụng đất:.....	7
2.3. Công trình hạ tầng xã hội:.....	7
2.4. Công trình hạ tầng kỹ thuật:.....	7
3. Các định hướng phát triển tại QHC& những vấn đề chính cần giải quyết.....	9
3.1. Các định hướng phát triển tại quy hoạch chung xây dựng khu du lịch quốc gia Mộc Châu:.....	9
3.2. Sơ bộ xác định những vấn đề chính cần giải quyết và yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt:.....	9
<b>III. SƠ BỘ DỰ BÁO PHÁT TRIỂN KHU VỰC</b> .....	<b>10</b>
1. Tính chất, chức năng.....	10
2. Quy mô.....	10
2.1. Quy mô dân số:.....	10
2.2. Quy mô đất đai:.....	10
3. Các nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:.....	11
<b>IV. YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÔNG TÁC ĐIỀU TRA KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ; YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG</b> .....	<b>12</b>
1. Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị.....	12
1.1. Phạm vi điều tra khảo sát:.....	12
1.2. Khung số liệu chủ yếu gồm các nhóm số liệu về:.....	12
2. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng.....	13
<b>V. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY HOẠCH</b> .....	<b>14</b>

1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên & hiện trạng.....	14
1.1. Phân tích vị trí và vai trò của khu vực lập quy hoạch:.....	14
1.2. Đánh giá điều kiện tự nhiên& môi trường:.....	14
1.3. Hiện trạng về dân số, kinh tế - xã hội:.....	14
1.4. Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:.....	14
1.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường khu vực:.....	15
1.6. Các dự án, chương trình đang triển khai:.....	15
1.7. Đánh giá tổng hợp:.....	16
2. Cơ cấu quy hoạch.....	16
3. Quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian& thiết kế đô thị.....	16
3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.....	16
3.2. Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan:.....	17
3.3. Thiết kế đô thị tổng thể:.....	17
4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	18
4.1. Giao thông:.....	18
4.2. San nền, thoát nước mưa:.....	18
4.3. Cấp nước:.....	18
4.4. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng:.....	19
4.5. Viễn thông thụ động:.....	19
4.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:.....	19
<b>5. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.....</b>	<b>20</b>
<b>6. Các dự án ưu tiên đầu tư.....</b>	<b>20</b>
<b>7. Kết luận và kiến nghị của quy hoạch.....</b>	<b>20</b>
<b>VI. HỒ SƠ SẢN PHẨM &amp; CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH.....</b>	<b>20</b>
1. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:.....	20
<b>VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....</b>	<b>21</b>
<b>VIII. DỰ TOÁN KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH:.....</b>	<b>22</b>

# **I. MỞ ĐẦU**

## **1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch**

Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2045 đã được UBND tỉnh Sơn La phê duyệt tại Quyết định số 3467/QĐ-UBND ngày 31/12/2025, gồm các phường Mộc Châu, Mộc Sơn, Vân Sơn, Thảo Nguyên và các xã Đoàn Kết, Lóng Sập, Chiềng Sơn, Tân Yên, Vân Hồ, Song Khủa, Tô Múa, Xuân Nha, theo đó khu quy hoạch được xác định: Là khu du lịch quốc gia, trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, văn hóa vươn tầm quốc tế, động lực phát triển du lịch cả nước, tham gia vào xây dựng thương hiệu du lịch quốc gia, hướng tới khách du lịch cao cấp; là vùng đô thị, cực phát triển của tỉnh Sơn La; là vùng trọng điểm phát triển kinh tế của tỉnh, trung tâm sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, công nghiệp chế biến; là vùng bảo tồn sinh thái cảnh quan; là khu vực có vị trí quan trọng về an ninh, quốc phòng. Đối với cụm du lịch Tà Sớ - Tân Lập được xác định: Phát triển dịch vụ hỗn hợp, tổ hợp nghỉ dưỡng cao cấp, du lịch cộng đồng gắn với cảnh quan núi rừng, cảnh quan nông nghiệp, ... hài hòa với tự nhiên.

Khu vực phía Bắc phường Mộc Châu gồm các bản Tà Sớ 1, Tà số 2 và Hin phá được xác định nằm trong cụm du lịch Tà Sớ - Tân Lập được định hướng: Phát triển dịch vụ hỗn hợp, tổ hợp nghỉ dưỡng cao cấp, du lịch cộng đồng gắn với cảnh quan núi rừng, cảnh quan nông nghiệp... hài hòa với tự nhiên. Hiện nay khu vực này được nhiều nhà đầu tư quan tâm đầu tư phát triển các loại hình du lịch như: du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng, du lịch văn hoá, ... Để có cơ sở thu hút các nhà đầu tư vào phát triển các khu du lịch cần triển khai đồ án quy hoạch phân khu làm cơ sở cho các nhà đầu tư lập dự án, quy hoạch chi tiết, ...

Vì vậy, nhằm kịp thời đáp ứng công tác thu hút đầu tư và quản lý quy hoạch, xây dựng trên địa bàn trong thời gian đến năm 2045, thì việc lập đồ án quy hoạch phân khu phía Bắc, phường Mộc Châu, tỉnh Sơn La là cần thiết; UBND phường Mộc Châu đã giao nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu này trong năm 2026.

## **2. Các căn cứ lập quy hoạch**

### **2.1. Các văn bản pháp lý**

- Luật quy hoạch số 21/2017/QH-14 ngày 24/11/2017; Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

- Nghị quyết số 1681/NQ-BTVQH15 ngày 01/7/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Sơn La năm 2025;

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, 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;

- Quyết định số 1676/QĐ-TTg ngày 25/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Sơn La thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Sơn La về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Sơn La thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ xây dựng về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ xây dựng về việc quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số: 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

- 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 2050;

- Quyết định số 3467/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch Quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2045.

- Quyết định 183/QĐ-UBND ngày 26/3/2026 của UBND phường Mộc Châu về việc giao lập Quy hoạch phân khu phía Bắc phường Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

## ***2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ***

- Hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch Quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2045;

- Bản đồ đo đạc hiện trạng, nền địa hình tỷ lệ 1/10.000.
- Các đồ án, dự án đầu tư xây dựng liên quan đã được phê duyệt.
- Các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội do địa phương và các cơ quan liên quan cung cấp.

### **3. Mục tiêu, nguyên tắc lập quy hoạch**

#### **3.1. Mục tiêu của việc lập quy hoạch:**

- Cụ thể hóa các định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2045.
- Phát triển các khu dân cư mới, khu đô thị mới; phát triển các khu dịch vụ du lịch, các khu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng theo hướng tập trung, sinh thái, chất lượng cao, đẳng cấp; từng bước xây dựng và hoàn thiện hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ, hiện đại.
- Đề xuất các mục tiêu, chỉ tiêu phát triển đô thị và hình thành các công trình điểm nhấn trong khu vực phù hợp với tính chất phát triển của đô thị.
- Đề xuất các quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu làm cơ sở lập các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

#### **3.2. Nguyên tắc lập quy hoạch:**

- Tuân thủ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2045 được duyệt, kế thừa, hoàn thiện và khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liền kề về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo khai thác quỹ đất hiệu quả nhất để phát triển các khu chức năng đáp ứng nhu cầu phát triển.
- Đảm bảo tính hoàn chỉnh, đồng bộ và khả năng phát triển của cơ cấu quy hoạch thống nhất trong từng giai đoạn. Phát triển hài hoà giữa khu vực cải tạo chỉnh trang, khu vực xây mới với các khu chức năng lân cận. Khai thác có hiệu quả các giá trị tiềm năng cảnh quan tự nhiên, tạo lập không gian ở sinh thái gắn với các mô hình phát triển đô thị dịch vụ du lịch có giá trị kinh tế bền vững.
- Đảm bảo tính hợp lý của tổ chức không gian các khu chức năng cũng như đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên. Không gian quy hoạch kiến trúc phải đạt yêu cầu về tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống và làm việc hiện đại, tiện nghi, đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, khớp nối đồng bộ với các khu vực lân cận, đảm bảo yêu cầu an toàn, hoạt động bình thường của các công trình kỹ thuật hiện có trong khu vực. Phân đợt xây dựng hợp lý, nhằm đáp ứng những nhu cầu phát triển trước mắt, cũng như đảm bảo phát triển trong tương lai, đảm bảo tính kinh tế theo từng giai đoạn của quy hoạch.

#### **4. Vị trí, phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch**

4.1. Vị trí: Khu vực lập quy hoạch phân khu phía Bắc thuộc phạm vi bản Tà số 1, Tà số 2 và Hin Phá, phường Mộc Châu.

4.2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- + Phía Bắc giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Nam giáp Quốc lộ 6 (khu hành chính phường);
- + Phía Đông giáp đất nông nghiệp, làng nguyên thủy Hang Táu;
- + Phía Tây giáp đất nông nghiệp, khu dân cư bản Hin Phá.

4.3. Luận cứ phạm vi lập quy hoạch

(1) Theo đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch quốc gia Mộc Châu đã xác định Cụm Tà Số - Tân Lập: Phát triển dịch vụ hỗn hợp, tổ hợp nghỉ dưỡng cao cấp, du lịch cộng đồng gắn với cảnh quan núi rừng, cảnh quan nông nghiệp... hài hòa với tự nhiên.

(2) Qua điều tra, khảo sát về khu vực bản Tà Số 1, bản Tà Số 2, bản Hin Phá nằm trên khu vực có địa hình cao, cao độ trung bình 1.000 – 1.150m so với mực nước biển, cao hơn so với các khu vực còn lại (*khu trung tâm hành chính phường cao độ trung bình 800-850m; khu dân cư dọc Quốc lộ 6 có cao độ trung bình 650-750m*).

(3) Về quy hoạch: Khu vực phía Nam đã có quy hoạch phân khu số 1 và phân khu số 6 – Đô thị Mộc Châu.

(4) Về kết nối hạ tầng giao thông: Do địa hình cao nên việc kết nối hạ tầng giao thông với các khu vực khó khăn. Theo quy hoạch chung xây dựng khu du lịch quốc gia Mộc Châu mở 02 tuyến VĐ2 và VĐ3 kết nối với khu vực.

Với các nội dung nêu trên thì việc lập quy hoạch phân khu phía Bắc phường Mộc Châu cho 03 bản Tà Số 1, Tà Số 2 và Hin Phá là phù hợp với điều



- Độ ẩm không khí trung bình khoảng 85%.

Do địa hình bị chia cắt mạnh nên hình thành nhiều tiểu vùng khí hậu. Khí hậu ở đây thuận lợi cho việc phát triển các cây trồng, vật nuôi vùng khí hậu ôn đới như cây công nghiệp, cây ăn quả, trồng lúa nước, ... và phát triển du lịch sinh thái nghỉ dưỡng.

### ***1.3. Thủy văn:***

Khu vực lập quy hoạch có các suối chính như suối Sập, ... và các suối nhỏ, khe nước. Đa số các con suối trên địa bàn phường đều ngắn và dốc. Tuy nhiên, do độ cao và độ che phủ của thảm thực vật thấp nên lưu lượng nước thiếu ổn định, khả năng giữ nước rất hạn chế thường gây lũ quét và xói mòn mạnh. Mùa khô nhiều suối bị kiệt nước, thậm chí không còn nước gây ảnh hưởng đến sản xuất và đời sống của nhân dân.

### ***1.4. Địa chất công trình, địa chất thủy văn, địa chấn:***

#### **1. Địa chất công trình**

Nhờ các vận động địa chất và địa lý, đã tạo nên hai dạng thổ nhưỡng cơ bản sau:

+ Đất feralit đỏ nâu phát triển trên nền phong hoá từ đá vôi (đá mẹ) tức là đồi núi, cao nguyên. Đây là loại đất tốt, có nhiều mùn, thích hợp cho các loại cây trồng khô, đặc biệt là các loại cây trồng công nghiệp như chè, cà phê... và những phiêng bãi, những đồi trọc rộng có độ dốc ít, đó là những cánh đồng cỏ màu mỡ, rất thuận lợi cho việc phát triển, chăn nuôi gia súc lớn.

+ Đất phù sa cổ, phân bố dọc các thung lũng, các bồn địa giữa núi hoặc các vạt nhỏ ven chân núi. Đất này tầng dày, thuận lợi về thủy lợi để canh tác lúa nước và cây trồng thực phẩm.

#### **2. Địa chất thủy văn**

Do sự tích nước của hồ thủy điện Hòa Bình làm cho các khe nứt, hệ thống hang động dưới 115m hoạt động trở lại, các đới thoát khí hoạt động mạnh hơn trước, do đó đã đẩy mực nước ngầm lên cao hơn.

Tuy nhiên, nhìn chung nước ngầm của khu vực phân bố không đồng đều, trữ lượng ít, mực nước thấp, khai thác khó khăn. Nước dưới đất trên địa bàn chủ yếu tồn tại dưới 2 dạng:

+ Nước dưới đất chứa trong các kẽ nứt của đá: được hình thành do đá bị phong hoá mạnh, nước mưa ngấm qua đất dự trữ vào kẽ nứt trên bề mặt của các loại đá, nhiều nguồn nước dưới đã lộ ra ngoài thành dòng chảy, lưu lượng dao động mạnh theo mùa (từ 1 - 2 l/s đến 15l/s);

+ Nước Kaster được tàng trữ trong các hang động Kaster hình thành từ núi đá vôi. Nước Kaster thường phân bố sâu, ít vận động, các mạch xuất lộ từ nguồn Kaster thường có lưu lượng lớn, động thái không ổn định (từ vài chục lít đến hàng triệu lít).

## **2. Điều kiện hiện trạng**

### **2.1. Dân số:**

Dân số khu vực lập quy hoạch được xác định sơ bộ khoảng 2.370 người (số liệu năm 2026).

### **2.2. Sử dụng đất:**

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 2.180 ha.

Bảng số liệu hiện trạng sử dụng đất

<b>Stt</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
	<b>Tổng</b>	2.180,00	100,00
1	Nhóm đất ở	55,93	2,57
2	Đất công trình công cộng	1,85	0,08
3	Đất giao thông	8,23	0,38
4	Sản xuất nông nghiệp	1.612,74	73,98
5	Lâm nghiệp	501,25	22,99

### **2.3. Công trình hạ tầng xã hội:**

Khu vực lập quy hoạch có một số công trình như: Nhà lớp học bản Tà số 1, Nhà văn hoá bản Tà Số 1, Sân thể thao bản Tà số 1; Nhà lớp học bản Tà số 2, Nhà văn hoá bản Tà Số 2, Sân thể thao bản Tà số 2.

### **2.4. Công trình hạ tầng kỹ thuật:**

#### **a. Giao thông:**

- Quốc lộ 6: Đoạn qua khu vực đô thị đạt quy mô 04 làn xe, chất lượng tốt; đoạn ngoài đô thị đạt quy mô 02 làn xe, chất lượng trung bình.

- Giao thông đối nội: kết cấu mặt đường chủ yếu là đường bê tông xi măng và đường cấp phối đá dăm. Bề rộng nền đường khoảng 2 - 5m. Nhiều đoạn đường đã xuống cấp và cần cải tạo nâng cấp để đáp ứng nhu cầu đi lại trong tương lai.

#### **b. Cao độ nền và thoát nước mưa:**

##### **1. Cao độ nền:**

- Khu vực nghiên cứu có địa hình đa dạng từ đồi núi, cao nguyên đến thung lũng. Các công trình đã xây dựng trên những cao độ khác nhau tùy theo điều kiện địa hình và không bị ngập úng.

- Các biện pháp san nền chính đã được sử dụng như: san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng, san nền cục bộ giạt cấp cho các khu vực ven sườn núi và trên những khu vực có độ dốc nền lớn.

- Các khu vực đã xây dựng tương đối ổn định, cao độ xây dựng bám sát địa hình tự nhiên. Trong khu vực chủ yếu chỉ san gạt cục bộ tạo mặt bằng để xây

dựng chứ rất ít phải đào đắp nền, xây dựng hệ thống kè kiên cố dọc bờ suối nhằm chống sạt lở và tạo cảnh quan cho đô thị.

## 2. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa trong các khu dân cư, công trình công cộng, khu trường học của khu vực hiện có rất ít, phần lớn chảy theo địa hình, dọc theo hướng thoát nước chảy ra các khe suối... Nói chung dựa vào điều kiện địa hình nên tình trạng thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch tương đối tốt: lượng nước thoát nhanh, không có hiện tượng ngập úng kéo dài.

- Khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, nước mưa chủ yếu tự thấm xuống đất hoặc theo các khe tự thủy chảy về các suối chính.

### c. Cấp nước:

- Khu vực đã có hệ thống cấp nước sạch cho 03 bản (*bản Tà số 1 và Tà số 2; bản Hin Phá*), cơ bản đáp ứng phần nào cho nhu cầu sản xuất và sinh hoạt.

### d. Cấp điện:

- Nguồn điện của khu vực được cấp điện trực tiếp từ trạm 110kV Mộc Châu thông qua trạm 220kV Sơn La. Trạm biến áp 110kV Mộc Châu (E17.1) công suất 2x25MVA điện áp 110/35/22kV, hiện tại trạm có 03 xuất tuyến 35kV và 06 xuất tuyến 22kV. Hiện tại công suất max của trạm là  $P_{max} = 44,6MW$ .

- Nguồn điện cung cấp cho đô thị tương đối đảm bảo, đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh và 100% hộ gia đình được sử dụng điện sinh hoạt.

e. Thông tin liên lạc: Hạ tầng mạng viễn thông công nghệ hiện đại phát triển rộng khắp đến 100% các bản đáp ứng yêu cầu cung cấp các dịch vụ mới. Tốc độ tăng trưởng các dịch vụ viễn thông đạt khá, cung cấp đa dạng phong phú, các dịch vụ.

f. Thoát nước thải: Khu vực lập quy hoạch chưa có hệ thống công thoát nước mưa, chủ yếu là tự thấm và được thoát ra các khe suối. Phần lớn nước thải xả ra không được xử lý nên gây ô nhiễm môi trường.

g. Chất thải rắn: Thu gom xử lý theo hệ thống thu gom, xử lý của đô thị; các điểm dân cư không tập trung thực hiện thu gom xử lý rác bằng phương pháp đào hố chôn lấp rác thải tại hộ gia đình.

h. Nghĩa trang: Khu vực lập quy hoạch chưa có nghĩa trang tập trung, việc an táng ở các bản thường sử dụng diện tích rừng gần bản làm nghĩa trang (*rừng ma*).

### k. Đất cây xanh công cộng

Đất cây xanh sử dụng cho mục đích công cộng, do đặc thù khu phát triển nông nghiệp, hiện trạng cây xanh (*cây lâm nghiệp, cây ăn quả, cây hỗn tạp...*) tại các khu dân cư, trường học ... khá dày, đảm bảo yêu cầu về môi trường, cảnh quan.

### **3. Các định hướng phát triển tại QHC& những vấn đề chính cần giải quyết**

#### **3.1. Các định hướng phát triển tại quy hoạch chung xây dựng khu du lịch quốc gia Mộc Châu:**

Theo đề án QHC xây dựng khu du lịch quốc gia Mộc Châu, phân khu phía Bắc là khu phức hợp dịch vụ, thương mại, du lịch, vui chơi giải trí, nông nghiệp sinh thái, khu ở và khu đầu mối kỹ thuật đô thị. Đây là khu vực phát triển mới, theo đó:

- Khu vực phát triển mới được thực hiện theo các dự án khu đô thị - du lịch - dịch vụ - sân golf đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, theo mô hình đô thị sinh thái, chất lượng cao, mang đặc thù về điều kiện tự nhiên và hình ảnh đặc trưng chung của khu du lịch Quốc gia Mộc Châu và đặc điểm tính chất chức năng hoạt động của từng khu vực đô thị; hướng tới sự phát triển hiệu quả và bền vững, trong đó ưu tiên bảo vệ môi trường sinh thái, cảnh quan tự nhiên và hạn chế tối đa việc san gạt địa hình tự nhiên.

- Kiểm soát chặt chẽ không gian và khung hạ tầng để đảm bảo sự kết nối tổng thể chung của đô thị; tạo điều kiện thuận lợi để cải tạo, nâng cấp, kết nối hạ tầng cho các khu vực dân cư hiện hữu trong khu vực. Khuyến khích phát triển các đặc trưng về cây xanh, mặt nước, kiến trúc hiện đại (có cảm hứng từ kiến trúc truyền thống đồng bào dân tộc), hạ tầng thông minh.

- Kiểm soát chặt chẽ mật độ xây dựng và tầng cao công trình đảm bảo việc khai thác sử dụng đất hiệu quả, dành tỷ lệ đất hợp lý cho phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bãi đỗ xe, tiện ích cộng đồng. Đặc biệt kiểm soát các vị trí điểm cao, để hạn chế tối đa việc xây dựng công trình tác động tiêu cực tới cảnh quan sinh thái và không gian đô thị.

- Gìn giữ hợp lý quỹ đất nông nghiệp để phát triển hoạt động sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, kết hợp với dịch vụ du lịch, đồng thời tạo cảnh quan hấp dẫn cho mục đích khai thác du lịch. Kiểm soát việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình nông nghiệp để đảm bảo không làm ảnh hưởng tới cảnh quan chung của khu vực. Đan xen trong các khu vực nông nghiệp có các lô đất dịch vụ để phát triển sản phẩm du lịch farmstay, homestay.

#### **3.2. Sơ bộ xác định những vấn đề chính cần giải quyết và yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt:**

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý, thiết kế đô thị phù hợp với đặc thù của địa hình, cảnh quan; quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, mang tính khả thi cao, phù hợp với quy hoạch chung được duyệt, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của đô thị và các khu vực lân cận.

- Tại những khu vực có chất lượng hạ tầng và công trình tốt, mới thực hiện đầu tư xây dựng trong giai đoạn gần đây, thực hiện quản lý theo quy hoạch, bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phù hợp với tiêu chuẩn đô thị.

- Tại những khu vực có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các dự án đang triển khai chưa hoàn thành, tiếp tục thực hiện dự án, rà soát, đối chiếu với quy hoạch chung để điều chỉnh cho phù hợp.

- Tại những khu vực chưa xây dựng, xem xét định hướng quy hoạch chung để đề xuất định hướng phát triển phù hợp.

- Đối với các tuyến đường giao thông đối ngoại hạn chế việc xây dựng công trình, hoạt động giao thông đấu nối trực tiếp với các tuyến đường. Khuyến khích việc xây dựng cải tạo đô thị và xây dựng mới theo chỉ giới xây dựng thống nhất theo từng tuyến đường, tuyến phố, tạo bề mặt đô thị thống nhất. Hạn chế tối đa việc thò ra, thụt vào không thống nhất.

- Đề xuất giải pháp thực hiện, phân đợt đầu tư xây dựng một cách hợp lý, xác lập khu vực đầu tư dự án phù hợp với chủ trương của tỉnh đã thống nhất, các công trình đầu tư xây dựng mới, công trình cải tạo, bảo tồn và khu vực chỉnh trang khu dân cư hiện trạng.

### **III. SƠ BỘ DỰ BÁO PHÁT TRIỂN KHU VỰC**

#### **1. Tính chất, chức năng**

##### **1.1. Tính chất:**

Là Khu vực phát triển đô thị kết hợp cụm các công trình dịch vụ phục vụ du lịch, khai thác du lịch sinh thái, du lịch văn hóa, du lịch cộng đồng.

##### **1.2. Chức năng**

- Khu dịch vụ du lịch (*khu sân golf, khu du lịch sinh thái, du lịch văn hoá, du lịch cộng đồng*).

- Khu dân cư mới, khu đô thị mới, khu dân cư hiện hữu & các tiện ích khác...;

- Khu giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

*(Lưu ý: Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch, chủ đầu tư có thể xem xét, điều chỉnh bổ sung các khu chức năng phù hợp với mục tiêu phát triển theo đề xuất của các cơ quan có liên quan).*

#### **2. Quy mô**

##### **2.1. Quy mô dân số:**

Dân số quy hoạch đến năm 2045 khoảng 16.500 người;

##### **2.2. Quy mô đất đai:**

- Diện tích tự nhiên khoảng 2.180ha; đất xây dựng khoảng 400ha;

- Chức năng sử dụng đất của phân khu phía Bắc, có các loại sau: Đất đơn vị ở (hiện có & xây mới); đất dịch vụ công cộng đô thị; đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị; đất giao thông đô thị; đất HTKT khác cấp đô thị; giao thông đối ngoại; đất nghĩa trang hiện có; đất rừng sản xuất; đất sản xuất nông nghiệp; hồ ao, suối, kênh; ...

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 50%.

- Tầng cao tối đa: 10 tầng.

- Bảo vệ, giữ gìn không gian cảnh quan đặc trưng (đồng cỏ, rừng tự nhiên, không gian KTCQ bản làng truyền thống).

### 3. Các nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

Áp dụng theo yêu cầu của quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành đối với đô thị đối với đô thị loại III (giai đoạn đến năm 2030); đô thị loại II (giai đoạn sau năm 2030) cho khu vực phát triển đô thị và quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành đối với các khu chức năng khác, có xét đến các yếu tố đặc thù. Cụ thể như sau:

<i>TT</i>	<i>Hạng mục</i>	<i>Đơn vị</i>	<i>Chỉ tiêu</i>
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>		
	Đất khu dân dụng	m <sup>2</sup> /người	≤100 (đô thị có tính đặc thù)
	<i>Bao gồm:</i>		
1	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≤ 55 (đô thị có tính đặc thù)
2	Đất cây xanh đô thị	m <sup>2</sup> /người	≥ 5
3	Đất giao thông đô thị	m <sup>2</sup> /người	≥ 11
<b>II</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
1	Giáo dục		
1.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	Chỗ/1000dân	≥ 50
		m <sup>2</sup> /cháu	≥ 12
1.2	Trường tiểu học	hs/1000dân	≥ 65
		m <sup>2</sup> /hs	≥ 10
		m <sup>2</sup> /gường	100
1.3	Trường THCS	hs/1000dân	≥ 55
		m <sup>2</sup> /hs	≥ 10
2	Y tế		
2.1	Trạm y tế	Trạm/1000dân	1
		m <sup>2</sup> /trạm	500
2	Thể dục thể thao		
2.1	Sân thể thao cơ bản	m <sup>2</sup> /người	0,5
		ha/công trình	0,3
2.2	Trung tâm văn hoá – thể thao	ha/công trình	0,25
3	Chợ (siêu thị)	ha/công trình	0,2 – 1,0
3.1	Cấp đơn vị ở	ha/công trình	0,2
<b>III</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		

<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Chỉ tiêu</b>
1	Giao thông		
1.1	Mật độ đường giao thông (tính đến đường có chiều rộng phần xe chạy $\geq 7,5m$ )	km/km <sup>2</sup>	$\geq 10$
1.2	Tỷ lệ đất giao thông ( <i>không bao gồm giao thông tĩnh</i> ) so với đất xây dựng đô thị	%	$\geq 18$
1.3	Tỷ lệ vận tải hành khách công cộng	%	$\geq 10$
2	Chỉ tiêu cấp nước		
2.1	<i>Sinh hoạt</i>	lít/người-ngày-đêm	$\geq 120$
2.2	<i>Công trình công cộng và dịch vụ</i>	% cấp nước sinh hoạt	$\geq 10$
2.3	<i>Công trình công nghiệp, kho tàng</i>	m <sup>3</sup> /ha-ngày-đêm	$\geq 20$
3	Chỉ tiêu cấp điện		
3.1	<i>Sinh hoạt</i>	Kwh/ng/năm	750
3.2	<i>Công cộng (% phụ tải điện sinh hoạt)</i>	%	$\geq 35$
3.3	<i>Công trình nghỉ dưỡng</i>	Kwh/giường	3,5
4	Chỉ tiêu thoát nước thải	% cấp nước sinh hoạt	$\geq 80$
5	Chỉ tiêu rác thải	kg/người/ngày-đêm	0,9
6	Nghĩa trang	ha/1000 dân	0,06

(Các chỉ tiêu cụ thể về chức năng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập quy hoạch, phù hợp với Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, các Tiêu chuẩn chuyên ngành và phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch quốc gia Mộc Châu đến năm 2045).

#### **IV. YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÔNG TÁC ĐIỀU TRA KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ; YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG**

##### **1. Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị**

###### **1.1. Phạm vi điều tra khảo sát:**

Trên toàn bộ khu vực lập quy hoạch.

###### **1.2. Khung số liệu chủ yếu gồm các nhóm số liệu về:**

- Dân số & lao động: Quy mô dân số & lao động, tốc độ tăng dân số.
- Đất đai đô thị: Diện tích các loại đất theo luật đất đai, diện tích theo các loại chức năng sử dụng đất được quy định tại Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ xây dựng.
- Hạ tầng kỹ thuật & hạ tầng xã hội đô thị: Vị trí, diện tích, quy mô, tính chất, chức năng, khả năng mở rộng trong tương lai.
- Quy hoạch & quản lý đô thị: Các đồ án quy hoạch đô thị, khu chức năng, xã nông thôn được lập; các dự án xây dựng & phát triển đô thị đã, đang, chuẩn bị triển khai trên địa bàn.
- Ứng phó với lũ lụt & thiên tai do biến đổi khí hậu: Tỷ lệ diện tích đất xây dựng đô thị chịu ảnh hưởng do ngập lụt hàng năm; các khu vực bị ảnh hưởng; các kế hoạch ứng phó với biến đổi khí hậu.

## **2. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng**

- Chuẩn hóa hệ quy chiếu của dữ liệu nền (nền địa lý, nền địa hình) theo hệ quy chiếu và hệ tọa độ quốc gia VN 2000.

- Các dữ liệu về không gian và phi không gian (thuộc tính) về quy hoạch đều được nắn chỉnh, xây dựng và cập nhật trên nền bản đồ địa hình quốc gia hoặc dữ liệu nền địa lý quốc gia trong hệ quy chiếu và hệ tọa độ quốc gia VN-2000, hệ độ cao quốc gia Việt Nam và được cập nhật mới nhất tại thời điểm lập quy hoạch.

- Xây dựng dữ liệu hiện trạng khu vực nghiên cứu:

+ Xây dựng dữ liệu kinh tế - xã hội:

. Dữ liệu dân số và lao động theo cấp hành chính.

. Dữ liệu di sản, di tích, danh thắng, cảnh quan cần bảo tồn và bảo vệ

. Dữ liệu trường học (các cấp), sự phân bố của trường, lớp, giáo viên, và học sinh trên địa bàn.

. Dữ liệu các công trình công cộng: Văn hóa và thể dục thể thao.

+ Xây dựng dữ liệu sử dụng đất:

. Diện tích đất phân theo loại đất và phân theo xã phường; cơ cấu sử dụng đất; dữ liệu kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

. Dữ liệu đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng

+ Xây dựng dữ liệu hạ tầng kỹ thuật:

. Dữ liệu chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa: dữ liệu về sự thay đổi địa hình, sụt lún, xói lở

. Dữ liệu hệ thống giao thông: Các dữ liệu liên quan đến hệ thống giao thông công cộng đô thị; nhu cầu vận tải hàng hóa; ...

. Dữ liệu hệ thống cấp điện: Dữ liệu về các trạm biến áp & đường dây.

. Dữ liệu hệ thống cấp nước: Dữ liệu về trữ lượng nước ngầm, chất lượng nước mặt, khu vực bị ô nhiễm.

. Dữ liệu hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Dữ liệu về trạm xử lý, đường ống thoát nước thải chính; số lượng, quy mô, cấp phục vụ của các nghĩa trang.

. Dữ liệu môi trường: Dữ liệu về các khu vực chịu ảnh hưởng do ngập lụt hàng năm; các khu vực bị ảnh hưởng thiên tai, ô nhiễm.

- Nội dung của cơ sở dữ liệu hiện trạng cần tuân thủ theo Thông tư hướng dẫn về nội dung, yêu cầu kỹ thuật đối với cơ sở dữ liệu hồ sơ quy hoạch (Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ xây dựng).

## **V. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY HOẠCH**

### **1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên & hiện trạng**

#### ***1.1. Phân tích vị trí và vai trò của khu vực lập quy hoạch:***

Xác định và đánh giá tiềm năng của khu vực lập quy hoạch và mối quan hệ đến các phân khu trong khu vực phường, các khu chức năng trong khu vực phường, xã quanh khu vực, qua đó xác lập vai trò của khu vực đối với khu du lịch Quốc gia Mộc Châu.

#### ***1.2. Đánh giá điều kiện tự nhiên & môi trường:***

- Tổng quan các đặc điểm tự nhiên của khu vực lập quy hoạch về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn...), đặc điểm cảnh quan sinh thái của khu vực trong mối liên kết với các khu vực xung quanh liền kề như các khu công nghiệp, hệ thống mặt nước, sông suối,...

- Đánh giá ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên tới khu vực xây dựng.

- Phân tích ảnh hưởng của chế độ thủy văn, của hệ thống sông, suối, ... trong vùng đến các khu vực có tiềm năng phát triển. Đánh giá chi tiết về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Nhận định các kết quả phân tích nêu trên, từ đó đề xuất các vấn đề cần phải giải quyết trong quy hoạch để khắc phục những nhược điểm (độ dốc, khả năng sạt lở,...) và phát huy các ưu điểm tự nhiên của khu vực, từ đó xác định các khu vực có tiềm năng về tự nhiên, có thể khai thác tạo động lực phát triển kinh tế, đô thị.

#### ***1.3. Hiện trạng về dân số, kinh tế - xã hội:***

- Đánh giá hiện trạng phát triển dân cư khu vực nghiên cứu, thống kê dân số, lao động. Mức độ phát triển kinh tế - xã hội, các hoạt động sản xuất, đời sống của dân cư, thu hút đầu tư.

- Đánh giá hiện trạng văn hóa - xã hội trong khu vực, những ảnh hưởng tác động môi trường văn hóa, lịch sử tới quá trình phát triển kinh tế, văn hóa và đời sống của cư dân trong khu vực.

#### ***1.4. Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:***

- Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực lập quy hoạch theo các chức năng như: Công cộng, thương mại - dịch vụ, du lịch, nhà ở và các khu dân cư hiện hữu,.... Thống kê sử dụng đất, nhận xét đánh giá các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết.

- Khoanh vùng các khu vực bảo vệ cảnh quan, môi trường, di tích văn hóa lịch sử có giá trị. Quan tâm việc bảo tồn không gian sinh thái nông nghiệp, rừng. Xác định những khu vực trọng tâm, trọng điểm cần phải bảo tồn.

- Phân tích đánh giá vấn đề nhà ở và công trình kiến trúc, xác định các công trình, cụm công trình có giá trị....

### ***1.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường khu vực:***

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm:

+ Hiện trạng nền xây dựng, thoát nước mưa: Đánh giá khả năng tiêu thoát nước, số lượng, chất lượng của các tuyến cống thoát nước mưa.

+ Hiện trạng mạng lưới và các công trình giao thông: Các công trình giao thông đối ngoại có liên quan và các công trình giao thông trong khu vực lập quy hoạch gồm: Tuyến đường vành đai, tuyến đường liên tỉnh vv...

+ Hiện trạng nguồn nước, mạng lưới đường ống cấp nước: Xác định mạng lưới, tuyến và các công trình cấp nước (về công suất, khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng nước của khu vực quy hoạch).

+ Hiện trạng nguồn điện, lưới điện từ 0,4KV trở lên và lưới điện chiếu sáng: Xác định hướng tuyến, công suất, quy mô của hệ thống đường dây & trạm điện các loại trong khu vực quy hoạch.

+ Hiện trạng mạng lưới thông tin liên lạc: Xác định hướng tuyến, công suất, quy mô của hệ thống mạng chuyên mạch, mạng dịch vụ viễn thông, mạng ngoại vi và hệ thống truyền dẫn.

+ Hiện trạng mạng lưới và các công trình thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang: Đánh giá khả năng tiêu thoát nước, số lượng, chất lượng các trạm xử lý nước thải, các điểm thu gom chất thải rắn và nghĩa trang trong khu vực.

- Đánh giá các ưu điểm, các vấn đề tồn tại liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần giải quyết trong quy hoạch phân khu. Đánh giá mối liên quan về hiện trạng với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật như các tuyến chính, các công trình đầu mối bên ngoài khu vực thiết kế. Đánh giá, tổng hợp các giải pháp hạ tầng kỹ thuật của các dự án, đồ án đã có.

- Nêu thực trạng và đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái...) và môi trường xã hội.

- Những vấn đề về môi trường và những vùng dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

### ***1.6. Các dự án, chương trình đang triển khai:***

- rà soát các đồ án cấp trên, xác định các nội dung định hướng (không chế) của các đồ án liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Tổng quan chung về các chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng.

- Nghiên cứu các dự án đầu tư ngoài ranh giới có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp và các dự án về hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong vùng.

- Rà soát mức độ triển khai, chất lượng và phân loại từng dự án với tổng thể chung của toàn khu. Xem xét tính hiệu quả và sự phù hợp của các chương trình, đồ án, dự án với các vấn đề về mục tiêu và tầm nhìn đã đặt ra, để từ đó đề xuất danh mục những đồ án, dự án được giữ nguyên hay phải điều chỉnh hoặc phải chuyển đổi.

### **1.7. Đánh giá tổng hợp:**

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (S.W.O.T) của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Đề xuất toàn diện các vấn đề cần giải quyết và các ưu điểm cần phải khai thác làm cơ sở cho phương án hướng đến xây dựng phân khu phía Bắc, phường Mộc Châu phát triển hài hòa và bền vững.

### **2. Cơ cấu quy hoạch**

Tuân thủ ý tưởng chính và các định hướng chung đối với phân khu phía Bắc, phường Mộc Châu được đề cập trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch quốc gia Mộc Châu đến năm 2045, bao gồm các chức năng chính:

- + Khu ở (hiện trạng cải tạo, xây mới);
- + Khu dịch vụ, công cộng đô thị;
- + Khu dịch vụ du lịch;
- + Khu sử dụng hỗn hợp;
- + Khu cây xanh sử dụng công cộng;
- + Khu nông nghiệp;
- + Khu lâm nghiệp;
- + Khu công trình đầu mối HTKT;
- + Hệ thống giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, công trình đầu mối giao thông.

### **3. Quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian & thiết kế đô thị**

#### **3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất**

- Đề xuất giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng phương án chọn; Xác định vị trí, phạm vi, quy mô các khu chức năng (*khu xây dựng mới; khu cần chỉnh trang; khu nâng cấp hoặc di dời; khu vực cần bảo tồn, tôn tạo; các khu vực cấm xây dựng...*). Tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất: quy mô, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, diện tích sàn...cho các lô đất xây dựng theo các khu chức năng.

Chỉ tiêu sử dụng đất:

- + Đất đơn vị ở: 28-55m<sup>2</sup>/người;

+ Đất cây xanh, đất công trình công cộng, đất văn hóa, y tế giáo dục, đất thương mại và dịch vụ đạt tỷ lệ phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn.

- Tính toán quy mô dân số và bố trí đủ các công trình hạ tầng xã hội (*như: Hệ thống trường học, nhà văn hóa, sân thể thao khu vực, hệ thống chợ, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, bãi đỗ xe...*) cho khu vực đáp ứng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo quy định.

### **3.2. Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan:**

- Khái quát các ý tưởng tổ chức không gian, tôn trọng địa hình tự nhiên, gắn kết không gian cây xanh, mặt nước.

- Thiết lập bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu chức năng, đề xuất và mô tả hình ảnh không gian quy hoạch, cảnh quan tổng thể gắn kết với các khu vực liền kề. Nghiên cứu khu vực xây dựng hiện hữu, các dự án đã có, tổ chức khớp nối, gắn kết theo định hướng quy hoạch chung.

- Đề xuất liên kết không gian trọng tâm các khu theo các điểm - tuyến - diện tuân thủ quy hoạch chung. Nghiên cứu đề xuất mô hình kiến trúc công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng.

- Đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, theo các trục không gian; đề xuất tổ chức không gian cho các khu trung tâm, các trục không gian chính, không gian cây xanh, mặt nước và điểm nhấn... Các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực.

- Tổ chức các trung tâm, công trình chức năng theo nguyên tắc tổ chức mạng lưới tầng bậc, theo phân cấp, đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, bán kính phục vụ thuận lợi và tăng cường các tiện ích công cộng.

- Xác định vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có).

### **3.3. Thiết kế đô thị tổng thể:**

- Tạo dựng hình ảnh đô thị mang đậm bản sắc văn hóa truyền thống, chỉnh trang không gian đô thị hiện hữu.

- Đề xuất được khung thiết kế đô thị tổng thể, xác định các khu vực quan trọng cần phải không chế và kiểm soát xây dựng bao gồm các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong phân khu quy hoạch. Lựa chọn không gian chủ đạo cho các khu chức năng của khu vực.

- Đề xuất chi tiết về thiết kế tầng cao, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng.. và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ phân khu đô thị.

## **4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **4.1. Giao thông:**

- Các giải pháp thiết kế, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của mạng lưới và các công trình giao thông tuân thủ theo các khống chế của đề án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu du lịch quốc gia Mộc Châu đến năm 2045.

- Định hướng và tổ chức hệ thống giao thông, phân loại và phân cấp các tuyến đường đối ngoại và nội bộ.

- Xác định vị trí, quy mô, số lượng, các chỉ tiêu kỹ thuật cho loại hình giao thông đường bộ và các loại hình giao thông công cộng khác.

- Thiết kế mạng lưới, quy mô, cấp hạng các loại hình giao thông và các công trình hạ tầng giao thông trong đô thị khác như: bãi đỗ xe, quảng trường, cầu, công trường bộ...

- Cắm mốc đường đỏ, hành lang bảo vệ: nội dung và biện pháp thực hiện qua từng giai đoạn về chỉ giới và các mốc tọa độ cần thiết.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

### **4.2. San nền, thoát nước mưa:**

- Cao độ xây dựng, các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật: taluy, tường chắn, ổn định công trình, tính toán khối lượng đào đắp, tuân thủ theo các khống chế của đề án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu du lịch quốc gia Mộc Châu đến năm 2045.

- Nghiên cứu giải pháp phòng chống ngập úng, khả năng sạt lở do biến đổi khí hậu, tính toán khối lượng đào đắp. Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

- Thoát nước mưa: Xác định các lưu vực thoát nước chính, hệ thống công thoát nước mưa chính và các hồ dự kiến xây dựng (xem xét chức năng điều hòa tiêu thoát nước theo các giai đoạn ngắn hạn, trung hạn & dài hạn), giải pháp thoát nước mưa tổng thể, mạng lưới thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch và các điểm đầu nổi.

- Đề xuất giải pháp phòng tránh và giảm nhẹ thiệt hại do thiên tai (lũ, bão,...), biến đổi khí hậu.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

### **4.3. Cấp nước:**

- Tiêu chuẩn cấp nước: Căn cứ theo tính chất để xác định chỉ tiêu cụ thể cho từng loại hình công trình sử dụng nước.

- Xác định các giải pháp cấp nước bao gồm nguồn nước, vị trí quy mô công trình đầu mối cấp nước và kiến nghị bổ xung hoặc điều chỉnh nếu cần so với các công trình dự kiến trong quy hoạch chung.

- Thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình. Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước, mạng lưới phân phối: chiều dài, đường kính, các hạng cứu hoả.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước chữa cháy phù hợp với QCXDVN và quy định về PCCC hiện hành.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

#### **4.4. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng:**

- Khảo sát hiện trạng hệ thống điện hiện có, lập bản đồ cấp điện hiện trạng.

- Tính toán chỉ tiêu cấp điện áp dụng theo từng loại hình sử dụng điện. Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng của toàn khu vực và từng nhóm công trình.

- Tính toán di dời hệ thống điện hiện trạng bao gồm đường dây và các trạm biến áp đảm bảo phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch đô thị (*Rà soát di dời các tuyến đường dây 110kV, 35kV ra khỏi phần lõi đô thị, di chuyển và hiệu chỉnh tổng thể các tuyến đường dây 22kV*).

- Thiết kế phương án cấp điện bao gồm nguồn điện, lưới điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp phân phối, tính toán liên kết lưới điện trong khu vực được quy hoạch với hệ thống nguồn lưới điện bên ngoài, đảm bảo các tiêu chí cấp điện theo đúng Quy hoạch tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Bố trí thể hiện hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật về điện lực (nguồn điện, trạm biến áp, đường dây điện) trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch sử dụng đất, bố trí quỹ đất, tổ chức không gian thực hiện các công trình điện tại thời điểm quy hoạch cũng như tầm nhìn xuyên suốt quá trình phát triển của khu vực được quy hoạch theo văn bản số 1649/BCT-ĐL ngày 18/3/2024 của Bộ Công Thương về việc thực hiện Quy hoạch phát triển điện lực Quốc gia.

- Tính toán, nghiên cứu các giải pháp chiếu sáng công cộng.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

#### **4.5. Viễn thông thụ động:**

- Tính toán nhu cầu về thông tin liên lạc của toàn khu vực và nhóm công trình.

- Xác định mạng chuyên mạch, mạng dịch vụ viễn thông, mạng ngoại vi và hệ thống truyền dẫn.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

#### **4.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:**

- Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang.

- Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo mô hình thoát nước riêng; phương án cụ thể cho hệ thống công, trạm bơm, trạm xử lý. Nghiên cứu giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn.

- Đề xuất giải pháp di dời nghĩa địa nhỏ lẻ vào khu nghĩa trang tập trung. Xác định quy mô, vị trí dự kiến nhà tang lễ cho khu vực (nếu có).

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

### **5. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.**

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình, điều kiện tự nhiên, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn và các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường để đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường, 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 dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường

### **6. Các dự án ưu tiên đầu tư**

- Xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động & tạo nguồn lực thực hiện.

- Nêu các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

### **7. Kết luận và kiến nghị của quy hoạch**

Các kết quả dự kiến đạt được; các vướng mắc chưa thể giải quyết trong khuôn khổ dự án quy hoạch & kiến nghị hướng giải quyết và các kiến nghị khác (nếu có).

## **VI. HỒ SƠ SẢN PHẨM**

### **1. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:**

Theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn, cụ thể:

<i><b>TT</b></i>	<i><b>Tên sản phẩm</b></i>	<i><b>Ký hiệu bản vẽ</b></i>	<i><b>Tỷ lệ</b></i>
<b>A</b>	<b>Phần bản vẽ</b>		
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	Thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan	QH-02	1/2000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	QH-03	1/2000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-04	1/2000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH-05	Thích hợp
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH-06	1/2000
7	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, san nền	QH-07a	1/2000
8	Bản đồ quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa	QH-07b	
9	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-07c	1/2000

<b>TT</b>	<b>Tên sản phẩm</b>	<b>Ký hiệu bản vẽ</b>	<b>Tỷ lệ</b>
10	Bản đồ quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng	QH-07d	1/2000
11	Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động	QH-07e	1/2000
12	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang	QH-07f	1/2000
13	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-07g	1/2000
14	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	QH-07h	1/2000
15	Các bản vẽ thiết kế đô thị	QH-08	Tỷ lệ thích hợp
<b>B</b>	<b>Phần văn bản</b>		
1	Thuyết minh tổng hợp, thuyết minh tóm tắt		
2	Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đề án		
<b>C</b>	<b>Đĩa CD ghi toàn bộ hồ sơ</b>		

## **2. Số lượng hồ sơ:**

2.1. Hồ sơ giao nộp 07 bộ được đóng dấu xác nhận của cơ quan thẩm định.

2.2. Hồ sơ điện tử gồm:

a) Cơ sở dữ liệu số cơ bản (HoSoBASIC): Các tệp tin bản vẽ và văn bản gốc được in ấn để ký và đóng dấu xác nhận tính pháp lý.

b) Cơ sở dữ liệu số pháp lý (HoSoScan): Các tệp tin số hóa (quét) của toàn bộ hồ sơ giấy pháp lý.

c) Cơ sở dữ liệu số địa lý (HoSoGIS): Các tệp tin bản vẽ của cơ sở dữ liệu gốc được chuyển đổi sang dữ liệu địa lý.

## **VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **1. Tổ chức thực hiện:**

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Hội đồng thẩm định quy hoạch phường.
- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND phường Mộc Châu.
- Lập nhiệm vụ - dự toán: Công ty cổ phần tư vấn dịch vụ xây dựng Quốc Tế.

### **2. Tiến độ thực hiện:**

- Thực hiện từ khi có đầy đủ cơ sở pháp lý theo đúng quy định, các văn bản có liên quan và Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Thời gian hoàn thành hồ sơ quy hoạch: 09 tháng không kể thời gian trình các cấp thẩm quyền phê duyệt (*Kể từ khi nhiệm vụ được phê duyệt*).

### **3. Nội dung, hình thức và đối tượng xin ý kiến về đề án quy hoạch**

### **3.1. Đối tượng xin ý kiến**

- + Xin ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về quy hoạch;
- + Các hộ dân trong khu vực quy hoạch, các khu vực lân cận và BQL các bản Tà Số 1, Tà Số 2, bản Hin Phá, UBND phường Mộc Châu;
- + Sở Xây dựng.

### **3.2. Hình thức lấy ý kiến**

+ Đối với cộng đồng dân cư: Hình thức lấy ý kiến thực hiện bằng một, một số hoặc các hình thức sau: gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến của người dân bằng văn bản; niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến của người dân; hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ cơ sở.

+ Đối với các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản.

### **3.3. Thời gian xin ý kiến**

+ Các cơ quan, tổ chức và chuyên gia được yêu cầu cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

+ Đối với cộng đồng dân cư: Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo.

## **VIII. DỰ TOÁN KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH:**

Thực hiện theo Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị ban hành theo Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ xây dựng về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

### **1. Khối lượng công việc**

- Phần khảo sát: Diện tích còn lại cần khảo sát là 400 ha (*khu vực dự kiến xây dựng*).

- Phần quy hoạch: Lập quy hoạch khoảng 2.180 ha (*trong đó diện tích đất xây dựng khoảng 400 ha*).

### **2. Dự toán chi phí lập quy hoạch**

*(Có dự toán chi tiết kèm theo)*

**3. Nguồn vốn lập quy hoạch:** Vốn ngân sách nhà nước (ngân sách tỉnh, ngân sách phường) và các nguồn vốn hợp pháp khác.