



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

Ký bởi Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên

Số: **2783**/TTr-UBND

Điện Biên, ngày **30** tháng 6 năm 2023

TỜ TRÌNH

**Xem xét thông qua Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
Quần thể đô thị, dịch vụ, cấp treo Điện Biên Phủ**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 808-TB/TU ngày 19/6/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương một số nội dung UBND tỉnh trình tại kỳ họp thứ Mười một, HĐND tỉnh khóa XV, nhiệm kỳ 2021-2026;

UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân xem xét thông qua Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quần thể đô thị, dịch vụ, cấp treo Điện Biên Phủ với các nội dung như sau:

I. Lý do, sự cần thiết tổ chức lập quy hoạch

(1) Khoản 2 Điều 24 Luật Xây dựng quy định "Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng và nhiệm vụ, đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng"

(2) Tại khoản 4 Điều 34 Luật Xây dựng quy định "Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt".

(3) Quyết định số 1465/QĐ-TTg ngày 24/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch quốc gia Điện Biên Phủ -

Pá Khoang, tỉnh Điện Biên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 xác định Mục tiêu chung đến năm 2030 *"Phát triển Khu du lịch Điện Biên Phủ - Pá Khoang thực sự trở thành Khu du lịch quốc gia với hệ thống cơ sở vật chất kỹ thuật đồng bộ, hiện đại; sản phẩm du lịch chất lượng cao, có thương hiệu, có sức cạnh tranh, mang đậm đặc trưng văn hóa vùng Tây Bắc gắn liền với các giá trị của Di tích quốc gia đặc biệt Chiến trường Điện Biên Phủ, Hồ Pá Khoang và Rừng văn hóa - lịch sử Mường Phăng để đưa Khu du lịch quốc gia này trở thành điểm nhấn, mốc son trên tuyến du lịch qua miền Tây Bắc, tạo động lực thúc đẩy phát triển du lịch và kinh tế - xã hội tỉnh Điện Biên, vùng Trung du và Miền núi Bắc Bộ và cả nước bền vững"*.

(4) Nghị quyết số 03-NQ/TU ngày 07/5/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về phát triển du lịch tỉnh Điện Biên đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 xác định Mục tiêu tổng quát *"Tạo đột phá, phát triển toàn diện cả về phạm vi, quy mô, tính chất để phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, tạo động lực cho tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Xây dựng Điện Biên trở thành điểm đến du lịch hấp dẫn của vùng Trung du miền núi phía Bắc vào năm 2025, trên cơ sở khai thác hiệu quả tiềm năng, lợi thế gắn với bảo tồn, giữ gìn bản sắc văn hóa các dân tộc, di tích lịch sử, bảo vệ và cải thiện môi trường sinh thái, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho Nhân dân, giữ vững an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội và chủ quyền biên giới quốc gia"*.

(5) Nghị quyết số 16-NQ/TU ngày 29/11/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về phát triển kết cấu hạ tầng, gắn với phát triển đô thị theo hướng hiện đại, tỉnh Điện Biên giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 xác định mục tiêu *"Đến năm 2025, phấn đấu xây dựng thành phố Điện Biên Phủ đạt tiêu chí đô thị loại II; trung tâm thị xã, thị trấn các huyện đạt tiêu chí đô thị loại V"*. Đồng thời đưa ra nhiệm vụ trọng tâm là *"Tổ chức rà soát, lập mới, lập điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp với giai đoạn đến năm 2030. Hoàn chỉnh các quy hoạch phân khu, tăng cường triển khai các quy hoạch chi tiết để thu hút các nguồn lực đầu tư và quản lý phát triển đô thị bền vững"*

Vì vậy, việc tổ chức lập Quy hoạch phân khu Quần thể đô thị, dịch vụ, cáp treo Điện Biên Phủ với tính chất là khu chức năng phát triển các khu du lịch nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ - văn hóa lịch sử và khu đô thị sinh thái, tổ hợp đa chức năng thu hút khách du lịch trong nước và quốc tế; tạo cơ sở pháp lý để thu hút đầu tư và quản lý phát triển bền vững. Đồng thời đề cụ thể hóa các quan điểm, mục tiêu, định hướng của Thủ tướng Chính phủ về phát triển Khu du lịch quốc gia Điện Biên Phủ - Pá Khoang; mục tiêu, định hướng của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về phát triển du lịch, phát triển kết cấu hạ tầng gắn với phát triển đô thị theo hướng hiện đại là thực sự cần thiết và phù hợp với tình hình, điều kiện thực tế của địa phương.

II. Sơ lược về đồ án quy hoạch

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quần thể đô thị, dịch vụ, cáp treo Điện Biên Phủ.

2. Loại quy hoạch: Quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng.

3. Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Điện Biên.

4. Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

5. Cơ quan tổ chức lập: Sở Xây dựng (Giao Ban quản lý dự án lập đồ án quy hoạch Sở Xây dựng tỉnh Điện Biên).

6. Vị trí địa điểm, quy mô, tính chất

6.1. Vị trí địa điểm: Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch nằm trên địa phận của Xã Pá Khoang và xã Mường Phăng thuộc thành phố Điện Biên Phủ; xã Pu Nhi thuộc huyện Điện Biên Đông.

6.2. Quy mô và phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có quy mô **318,33 ha**, phạm vi ranh giới như sau:

- Khu vực 1: Thuộc xã Mường Phăng, xã Pá Khoang, thành phố Điện Biên Phủ có diện tích khoảng 302,73 ha:

+ Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 279B và điểm Di tích Bãi họp các quân binh chủng tuyên bố chiến thắng thuộc xã Mường Phăng, thành phố Điện Biên Phủ.

+ Phía Nam: Giáp đất rừng đặc dụng Bản Xôm thuộc xã Pá Khoang, thành phố Điện Biên Phủ.

+ Phía Đông: Giáp đất trồng lúa và Đất rừng đặc dụng thuộc xã Mường Phăng, thành phố Điện Biên Phủ.

+ Phía Tây: Giáp đất rừng sản xuất Bản Đông Một thuộc xã Pá Khoang và đất trồng lúa, Khu dân cư bản Bua thuộc xã Mường Phăng, thành phố Điện Biên Phủ.

- Khu vực 2: Thuộc xã Mường Phăng thành phố Điện Biên Phủ và xã Pu Nhi, huyện Điện Biên Đông (núi Pú Tó Cọ) có diện tích 5,89 ha.

- Khu vực 3: Thuộc xã Mường Phăng, có diện tích 9,71 ha là tuyến cáp treo và hành lang an toàn tuyến cáp, kết nối Khu di tích Lịch Sử Hàm Đại Tướng Võ Nguyên Giáp đến Khu vực di tích Đài quan sát núi Pú Tó Cọ.

6.3. Dự kiến quy mô dân số:

- Dự báo khách vãng lai (khách du lịch): Dự kiến sau khi hoàn thành, khu chức năng có khả năng phục vụ cho khoảng 15.000 người/ngày (quy đổi thành dân số là khoảng 9.000 dân).

- Dự báo dân số: khoảng 15.000 người.

6.4. Tính chất: Là khu chức năng phát triển các khu du lịch nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ - văn hóa lịch sử và khu đô thị sinh thái, tổ hợp đa chức năng thu hút khách du lịch trong nước và quốc tế.

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

7.1. Các nguyên tắc tổ chức không gian:

- Bảo tồn, giữ gìn các giá trị cảnh quan hiện có của khu vực; tôn trọng địa hình tự nhiên, hạn chế san lấp, tác động có hại đến môi trường sinh thái của khu vực.

- Duy trì cơ bản cấu trúc các yếu tố hiện trạng (các khu nhà ở, cảnh quan nông nghiệp, suối...) với các giải pháp cải tạo, chỉnh trang hợp lý, hạn chế xáo trộn cuộc sống người dân.

- Đối với chức năng quản thể đô thị, dịch vụ, tổ chức các không gian cảnh quan đảm bảo phục vụ cho người dân và khách du lịch, phù hợp với cảnh quan xung quanh và địa hình của khu vực.

- Định hướng tổ chức không gian phát huy tính đa dạng các chức năng của đô thị, dịch vụ; gìn giữ và phát huy các bản sắc của khu vực.

- Tổ chức không gian đề xuất tôn trọng và gìn giữ một cấu hình đô thị với mạng lưới đường giao thông phù hợp với địa hình, với bản chất là mô hình phát triển kết nối chặt chẽ với không gian mặt nước, đồi núi... Không gian khu vực gắn kết với các khu vực lân cận trở thành một tổng thể thống nhất từ hình thái tới màu sắc kiến trúc.

7.2. Phân khu chức năng:

a) *Khu vực 1*: Diện tích **302,73ha**, được phân thành các khu vực dựa theo chức năng phát triển của từng khu vực đó bao gồm Khu công trình công cộng - thương mại dịch vụ; khu ga đi cáp treo; khu ở - lưu trú; khu làng bản hiện trạng; khu công viên văn hóa - công viên chuyên đề; khu du lịch; lâm nghiệp.

- Khu ở và các công trình hỗn hợp: Các công trình ở và lưu trú phân bố đều khắp Khu vực 1 gồm nhiều loại hình công trình đáp ứng các chức năng đa dạng về lưu trú cho khu vực dự án như: Loại hình lưu trú tại biệt thự nghỉ dưỡng, nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại và loại hình lưu trú tại các làng bản (homestay).

+ Biệt thự nghỉ dưỡng chủ yếu tập trung dọc theo sông suối cảnh quan, đi theo xu hướng kiến trúc địa phương nhưng cung cấp các loại hình nghỉ dưỡng cao cấp hơn.

+ Ở hỗn hợp là loại hình ở kết hợp kinh doanh thương mại với hình thức từ nhà ở thấp tầng kết hợp cửa hàng kinh doanh. Đây cũng là loại hình ở phổ biến tại Khu vực 1 do sự linh hoạt giữa hoạt động ở, lưu trú và kinh doanh phục vụ cư dân và khách du lịch.

+ Khu làng bản là khu vực phục vụ cho loại hình du lịch cộng đồng (homestay) gắn với các bản dân tộc vùng Tây Bắc như Bản Che Cẩn, xã Mường Phăng.

- Khu vực công cộng, thương mại dịch vụ - du lịch:

+ Các công trình thương mại dịch vụ phục vụ toàn khu phân bố ở các nút giao của các đường trục chính Khu vực 1. Ngoài ra còn các công trình dịch vụ công cộng phục vụ các nhóm ở như trường học, chợ, trạm y tế, trung tâm văn hóa thể thao... Các công trình có kiến trúc đẹp, công năng sử dụng hợp lý đa dạng từ các công trình như nhà trẻ, cửa hàng, cửa hiệu, quán ăn, nhà hàng, tụ điểm vui chơi giải trí,...

+ Các khu du lịch đi theo xu hướng hòa nhập và gần gũi với thiên nhiên, tầng cao thấp, vật liệu địa phương và thân thiện môi trường.

+ Khu ga đi cáp treo có công trình điểm nhấn tạo ấn tượng cho khu vực.

- Khu vực cây xanh - mặt nước:

+ Không gian cây xanh trong khu vực bao gồm công viên cây xanh sử dụng công cộng, công viên chuyên đề và cây xanh cách ly. Tổ chức hệ thống các khu cây xanh kết hợp với mặt nước, các công viên đô thị, công trình thể dục thể thao, các không gian cây xanh bên trong khu dân cư. Đảm bảo đáp ứng những không gian xanh và các khu chức năng sử dụng cần thiết cho cư dân trong khu quy hoạch.

+ Đối với các công viên cây xanh sử dụng công cộng: Mật độ xây dựng tối đa 5%, các công trình xây dựng cần lưu ý về hình khối, tỷ lệ, màu sắc, vật liệu sử dụng cho phù hợp với cảnh quan xung quanh. Không gian công viên là một trong những cảnh quan chính của khu vực, là nơi diễn ra các hoạt động văn hóa, thể thao, vui chơi, giải trí cộng đồng. Vì vậy khi thiết kế cần có sự kết hợp hài hòa giữa cảnh quan thiên nhiên, đường dạo, cây, hoa trang trí, các biểu tượng, đài phun nước, đèn trang trí,...

+ Cây xanh cách ly dọc theo các sông, suối, cung cấp cho khu vực một tiêu môi trường vi khí hậu, bóng mát, cảnh quan và không gian nghỉ ngơi thư giãn.

+ Công viên chuyên đề trong khu quy hoạch là loại hình công viên giải trí hoặc trưng bày, tổ chức sự kiện. Trong đó có Khu biểu diễn thực cảnh và Công viên văn hóa.

+ Hệ thống mặt nước là sự kết hợp giữa các không gian ven suối, tạo cơ hội tiếp xúc tốt cho cộng đồng với không gian mặt nước thông qua các không gian đệm như không gian mở ven kênh, công viên ven suối.

- Khu vực hạ tầng kỹ thuật:

+ Hệ thống các tuyến đường phục vụ giao thông và hình thành nên các tuyến không gian chủ đạo trong các khu chức năng.

+ Quy hoạch các bãi đỗ xe lớn tại các khu vực công cộng, thương mại dịch vụ và tập trung đông người.

+ Quy hoạch nhà máy cấp nước và trạm xử lý nước thải phục vụ cho khu vực.

- Khu vực nông nghiệp: Xem mỗi diện tích nông nghiệp là một vườn cảnh quan, tận dụng cảnh quan sinh thái nông nghiệp hiện hữu, kết hợp các hoạt động du lịch trang trại, du lịch cộng đồng, ... vừa đảm bảo an ninh lương thực cho khu vực, vừa tạo công ăn việc làm cho người dân địa phương, vừa tạo điều kiện quảng bá sản phẩm nông nghiệp cho du khách.

- Khu vực đất rừng trong khu quy hoạch được bảo vệ và bảo tồn các hệ sinh thái rừng và sự đa dạng sinh học, đồng thời tổ chức không gian của khu rừng như một công viên tự nhiên góp phần tạo nên một hình ảnh đặc trưng cho khu tổ hợp hài hòa với thiên nhiên.

b) *Khu vực 2*: Diện tích **5,89ha**, dựa trên chức năng chính là ga đến của cáp treo, bao gồm Nhà ga đến và các công trình dịch vụ. Dự kiến trong tương lai sẽ khảo sát, mở rộng, triển khai thực hiện với diện tích mở rộng khoảng **16 ha**.

c) Khu vực 3 (tuyến cáp treo và hành lang an toàn tuyến cáp): Diện tích **9,71ha**, các khu vực sử dụng đất tại Khu vực 3 chỉ nhằm mục đích cho việc đặt trụ cáp treo, hành lang an toàn, không có chức năng sử dụng khác.

8. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH		318,33	100,0
I	KHU VỰC 1		302,73	100,0
1	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	39,75	13,1
2	Đất công cộng đô thị		7,92	2,6
2.1	Đất thể dục thể thao	TT	5,48	
2.2	Đất văn hóa	VH	2,44	
3	Đất công cộng đơn vị ở		2,82	0,9
3.1	Đất giáo dục	GD	2,72	
3.2	Đất y tế	YT	0,10	
3.3	Đất công trình công cộng - văn hóa cấp đơn vị ở sẽ thiết kế cụ thể và đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn ở bước lập QHCT tỷ lệ 1/500			
4	Đất nhóm nhà ở		37,21	12,3
4.1	Đất ở làng bản hiện trạng	OHT	15,65	
4.2	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM	21,56	
	Đất nhóm nhà ở		19,40	
	Đất giao thông cấp phân khu vực trong nhóm nhà ở		2,16	
5	Đất sử dụng hỗn hợp	HH	14,82	4,9
	Đất sử dụng hỗn hợp		11,86	
	Đất giao thông cấp phân khu vực trong đất sử dụng hỗn hợp		2,96	
6	Đất cây xanh		64,64	21,4
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng		12,24	4,0
	Đất cây xanh đô thị	CX	9,23	
	Đất cây xanh đơn vị ở	CXDV	3,01	
6.2	Đất cây xanh chuyên đề	CXCD	46,68	15,4
	Đất khu biểu diễn thực cảnh		39,47	
	- Đất khu biểu diễn thực cảnh		35,13	
	- Đất giao thông cấp phân khu vực trong khu biểu diễn thực cảnh		4,34	
	Đất công viên văn hóa		7,21	
6.3	Đất cây xanh cách ly	CXCL	5,72	1,9
7	Đất hạ tầng kỹ thuật		36,48	12,1
7.1	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	1,33	
7.2	Đất bãi xe (*)	P	6,03	
7.3	Đất giao thông		29,12	
8	Đất du lịch	DL	44,53	14,7
8.1	Đất du lịch		37,85	
8.2	Đất giao thông cấp phân khu vực trong khu du lịch		6,68	
9	Đất rừng	R	38,51	12,7

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
10	Đất nông nghiệp	NN	11,61	3,8
11	Mặt nước	MN	4,44	1,5
II	KHU VỰC 2		5,89	100,0
	Đất thương mại dịch vụ (cấp đô thị)	TMDV	5,89	
III	KHU VỰC 3		9,71	100,0
	Đất cây xanh cách ly (hành lang an toàn tuyến cấp)	HLTC	9,71	

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Chi tiết về quy hoạch sử dụng đất; Quy hoạch kiến trúc cảnh quan; Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và Đánh giá môi trường chiến lược và một số nội dung khác được thể hiện trong thuyết minh và bản vẽ kèm theo.

(Chi tiết có Hồ sơ quy hoạch kèm theo)

III. Quá trình tổ chức lập quy hoạch

Thực hiện các quy định của Luật Xây dựng và các Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng đã triển khai các trình tự, thủ tục tổ chức lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quận thể đô thị, dịch vụ, cấp treo Điện Biên Phủ trên cơ sở phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, địa hình, thực trạng dân cư, lao động, sử dụng đất đai, môi trường để đưa ra các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất đai, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng - an ninh. Phương án quy hoạch đã được tổ chức lấy ý kiến và được sự đồng tình ủng hộ của các sở ngành, cơ quan, đơn vị có liên quan; cộng đồng dân cư khu vực quy hoạch.

Trên đây là nội dung Tờ trình đề nghị thông qua Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quận thể đô thị, dịch vụ, cấp treo Điện Biên Phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua, làm cơ sở tổ chức triển khai, thực hiện các trình tự, thủ tục tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Tỉnh uỷ (b/c);
- TT. HĐND tỉnh;
- LĐ UBND tỉnh;
- Văn phòng ĐDBQH&HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, TH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Thành Đô