

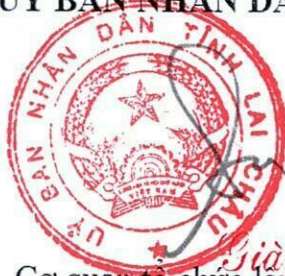
QUY ĐỊNH QUẢN LÝ  
QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG KHU KINH TẾ CỬA KHẨU  
MA LÙ THÀNG, TỈNH LAI CHÂU ĐẾN NĂM 2045

---

BỘ XÂY DỰNG



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU



KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH

*Siàng A Linh*

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:


BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH LAI CHÂU



*Lê Nhất Thăng*

- Cơ quan tư vấn lập quy hoạch:

VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN



GIÁM ĐỐC  
*Lữ Hồng Sơn*

# **QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

## **QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG**

### **KHU KINH TẾ CỬA KHẨU MA LÙ THÀNG, TỈNH LAI CHÂU ĐẾN NĂM 2045**

#### **GIỚI THIỆU**

##### **1. Lời giới thiệu:**

Với mục tiêu xây dựng phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng tỉnh Lai Châu trở thành khu vực động lực thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Lai Châu, vùng núi và trung du miền núi phía Bắc, được sự chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ, Tỉnh Lai Châu đã chỉ đạo tổ chức lập Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng tỉnh Lai Châu đến năm 2045 theo các quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng.

Ngày 19 tháng 06 năm 2025, tại Quyết định số 1185/QĐ-TTg, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng tỉnh Lai Châu do Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Lai Châu tổ chức lập, Viện Quy hoạch xây dựng phát triển nông thôn (thuộc Viện quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia) là đơn vị tư vấn, Bộ Xây dựng là cơ quan thẩm định. Hồ sơ quy hoạch bao gồm: Bản vẽ, Thuyết minh và Quy định quản lý.

Quy định quản lý theo đề án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng tỉnh Lai Châu đến năm 2045 được lập theo các quy định của: Luật Xây dựng 2014 và các quy định pháp luật có liên quan, trên cơ sở nội dung đề án đã được phê duyệt. Quy định quản lý này cùng với hồ sơ bản vẽ thuyết minh đề án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng tỉnh Lai Châu đến năm 2045 là cơ sở pháp lý để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành; để các tổ chức, cá nhân có liên quan tuân thủ và thực hiện.

##### **2. Kết cấu:**

Quy định quản lý gồm 3 phần:

Phần 1 - Quy định chung: Bao gồm đối tượng, phạm vi áp dụng, các mục tiêu, tầm nhìn, chiến lược và các dự báo phát triển; các phân vùng kiểm soát phát triển theo định hướng phát triển không gian của đề án quy hoạch chung; các quy định và hướng dẫn mang tính định hướng cho từng vùng, khu vực chức năng chính, đồng thời cũng đưa ra các quy định chung cho hệ thống chuyên ngành và hạ tầng kỹ thuật.

Phần 2 - Quy định cụ thể: Bao gồm các quy định và chỉ dẫn phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển về tính chất, quy mô, định hướng phát triển không gian, hạ tầng... cho từng khu vực cụ thể.

Phần 3 - Tổ chức thực hiện: Hướng dẫn về tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm và các quy định khác có liên quan.

##### **3. Cơ sở pháp lý**

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi bổ sung một số

điều của Luật xây dựng ngày 17/6/2020;

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- 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;
- Luật Biên giới quốc gia ngày 17/6/2003;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 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 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;
- Quyết định số 187/2001/QĐ-TTg ngày 08/12/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho phép cửa khẩu Tây Trang và cửa khẩu Ma Lù Thàng, tỉnh Lai Châu được áp dụng chính sách khu kinh tế cửa khẩu biên giới;
- Quyết định số 1185/QĐ-TTg ngày 19/06/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng tỉnh Lai Châu đến năm 2045.

Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng: QCVN 01/2021/BXD (Ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng).

## **1. QUY ĐỊNH CHUNG**

### **1.1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

#### **1.1.1. Đối tượng**

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển, đầu tư xây dựng và cải tạo chỉnh trang đô thị và các khu chức năng trên địa bàn Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng, tỉnh Lai Châu đảm bảo theo đúng đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng tỉnh Lai Châu đến năm 2045 đã được phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của tỉnh Lai Châu và Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng xây dựng Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc và quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong phạm vi Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các quy hoạch chuyên ngành tuân thủ định hướng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng tỉnh Lai Châu đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

#### **1.1.2. Phạm vi áp dụng**

Phạm vi áp dụng có diện tích khoảng 26.669,72 ha, bao gồm toàn bộ ranh giới thành lập Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng tỉnh Lai Châu bao gồm 03 xã và 01 thị trấn thuộc huyện Phong Thổ: xã Ma Li Pho, xã Huổi Luông, xã Mường So và thị trấn Phong Thổ (theo Nghị quyết 1670/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì 03 xã và thị trấn trên sáp nhập thành xã Phong Thổ).

Tính chất

- Là một trong những Trung tâm giao thương của Việt Nam và khu vực ASEAN với vùng Tây Nam - Trung Quốc.

- Là Khu kinh tế cửa khẩu đa ngành, đa lĩnh vực, điểm đột phá về kinh tế của tỉnh Lai Châu và các tỉnh miền núi phía Tây Bắc.

- Là một trong những trung tâm kinh tế về thương mại, dịch vụ, du lịch và công nghiệp của khu vực các tỉnh miền núi phía Tây Bắc và có khả năng gắn kết được với các địa phương khác để tạo thành tuyến dịch vụ thương mại - du lịch động lực của toàn vùng Trung du và miền núi phía Bắc.

- Là khu vực có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng của Quốc gia.

### **1.2. Quy mô dân số, đất đai, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu**

#### **1.2.1. Dân số, lao động**

- Đến năm 2030: Dân số khoảng 35.000 người; trong đó lao động khoảng 23.500 người.

- Đến năm 2045: Dân số khoảng 55.000 người; trong đó lao động khoảng 36.000 người.

### 1.2.2. Đất đai

- Đến năm 2030: Nhu cầu sử dụng đất xây dựng các khu chức năng khoảng 1.500 - 1.700 ha.

- Đến năm 2045: Nhu cầu sử dụng đất xây dựng các khu chức năng khoảng 2.300 - 2.500 ha.

### 1.2.3. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được dựa trên nguyên tắc đáp ứng các chỉ tiêu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD, Quyết định 1585 QĐ-TTg ngày 07/12/2023 Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lai Châu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050. Áp dụng tiêu chuẩn đô thị đối với khu dân cư đô thị Phong Thổ và khu dân cư đô thị Ma Lù Thàng, có xét đến các yếu tố đặc thù của khu vực thiết kế và chỉ tiêu sử dụng đất hiện trạng.

#### a. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính đối với khu vực đô thị

TT	Hạng mục	Đợt đầu (2030)	Dài hạn (2045)
<b>A</b>	<b>Chỉ tiêu đất</b>		
	Đất dân dụng	115 - 125 m <sup>2</sup> /người	90 - 110 m <sup>2</sup> /người
	- Đất đơn vị ở Trong đó, Đất đơn vị ở mới	85 - 90 m <sup>2</sup> /người 50 - 55 m <sup>2</sup> /người	70 - 75 m <sup>2</sup> /người 45 - 50 m <sup>2</sup> /người
	- Đất CTCC	4 - 5 m <sup>2</sup> /người	5 - 7 m <sup>2</sup> /người
	- Đất cây xanh công cộng	5 - 7 m <sup>2</sup> /người	5 - 7 m <sup>2</sup> /người
	- Đất giao thông	16 - 18 m <sup>2</sup> /người	16 - 18 m <sup>2</sup> /người
<b>B</b>	<b>Các chỉ tiêu HTKT</b>		
	- Cấp điện sinh hoạt	600KWh/ng/năm	800KWh/ng/năm
	- Thông tin liên lạc	70 thuê bao/100 dân	100 thuê bao/100 dân
	- Cấp nước	100 lít/người/ngđ	120 lít/người/ngđ
	- Thoát nước bản và VSMT:		
	+ Thoát nước	80 lít/người/ngđ	100 lít/người/ngđ
	+ Rác thải	0,9kg/người/ngày	1,0kg/người/ngày
	- Giao thông đô thị		
	+ Tỷ lệ giao thông/đất XDĐT	20-25%	20-25%
	+ Mật độ mạng lưới đường tại các khu vực xây dựng tập trung (tính đến đường chính khu vực)	4 - 6,5km/km <sup>2</sup>	4 - 6,5km/km <sup>2</sup>

*b. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính đối với khu vực nông thôn*

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	2030	2045
1	Chỉ tiêu đất xây dựng khu dân cư nông thôn	m <sup>2</sup> /người	125 - 135	110 - 115
2	Chỉ tiêu đất ở trung bình	m <sup>2</sup> /người	100 - 110	90 - 95
3	Chỉ tiêu cấp điện	KW/người	160	260
4	Chỉ tiêu cấp nước	lít/người/ngày	80	100
5	Chỉ tiêu thoát nước thải	lít/người/ngày	60	80

*c. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính đối với các khu chức năng ngoài đô thị*

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	2030	2045	Ghi chú
1	Chỉ tiêu cấp nước Khu sx CN, Tiểu thủ CN	m <sup>3</sup> /ha/ngày đêm	20	20	tính với 60% diện tích
2	Chỉ tiêu cấp nước Kho tàng bến bãi	m <sup>3</sup> /ha/ngày đêm	10	10	tính với 60% diện tích
3	Chỉ tiêu cấp nước khu hỗn hợp TMDV, du lịch	%QSh	20	20	
4	Chỉ tiêu cấp điện công nghiệp, kho tàng	KW/ha	100 - 400	100 - 400	
5	Chỉ tiêu cấp điện khu hỗn hợp TMDV, du lịch	KW/ha	80	80	
6	Chỉ tiêu thoát nước thải Khu sx CN, Tiểu thủ CN	m <sup>3</sup> /ha/ngày	20	20	tính với 70% diện tích
7	Chỉ tiêu thoát nước thải khu hỗn hợp TMDV, du lịch	%QSh	20	20	
8	Chỉ tiêu chất thải rắn công nghiệp	tấn/ha.ngày	0,3	0,3	Tỷ lệ thu gom 100%
9	Chỉ tiêu chất thải rắn khu hỗn hợp TMDV, du lịch	kg/người.ngày	0,4 - 0,8	0,4 - 0,8	Tỷ lệ thu gom 70-85%

### 1.3. Quy định về kiểm soát phát triển

#### 1.3.1. Quy định về tổ chức không gian tổng thể

KKTCK Ma Lò Thành được phát triển căn cứ theo đồ án Quy hoạch tỉnh Lai Châu thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050 trên cơ sở đánh giá các điều kiện tự nhiên, phát triển kinh tế - xã hội, các mối liên kết phát triển, điều kiện phát triển của khu vực cửa khẩu, các vùng cảnh quan, hệ thống đô thị và dân cư nông thôn...; đề xuất cấu trúc phát triển không gian Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lò Thành phân theo các khu chức năng, vị trí đặc trưng riêng của từng khu vực. Theo đó đề xuất 5 phân vùng chức năng chính. Cụ thể như sau:

1. Vùng kinh tế biên mậu, dịch vụ và đô thị cửa khẩu:

+ Quy hoạch các khu vực cửa khẩu đảm bảo thống nhất với Quy hoạch hệ thống cửa khẩu căn cứ theo Quyết định số 1199/QĐ-TTg ngày 14/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch cửa khẩu trên tuyến biên giới đất liền Việt Nam - Trung Quốc thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các định hướng khác có liên quan. Trong đó, chú trọng nghiên cứu mô hình khu phi thuế quan.

+ Định hướng phát triển khu dân cư đô thị Ma Lù Thàng là đô thị vào năm 2030; Phát triển đô thị theo hướng du lịch, thương mại quốc tế, trung tâm logistics, quy hoạch đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội đồng bộ.

2. Vùng dịch vụ hỗn hợp, dân cư đô thị Phong Thổ: Phát triển đô thị Phong Thổ và vùng phụ cận trở thành đô thị trọng tâm của khu vực Phong Thổ và khu kinh tế cửa khẩu. Với tính chất là đô thị, trung tâm hành chính chính trị, trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, đầu mối giao lưu thương mại dịch vụ.

3. Vùng phát triển công nghiệp, dịch vụ kho tàng, bến bãi: Bố trí khu công nghiệp gắn với chuyển đổi mô hình cơ cấu kinh tế, trong đó xây dựng mô hình phân khu công nghiệp dành cho các doanh nghiệp chế xuất: Bố trí các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp, kho tàng logistics, thương mại dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật... tập trung thu hút vốn đầu tư để chế biến hàng xuất khẩu, đặc biệt gắn với lợi thế tiềm năng lợi thế của tỉnh về đất hiếm, các loại khoáng sản và nông sản chất lượng cao.

4. Vùng phát triển dân cư, dịch vụ du lịch phía Đông: Xây dựng hoàn thiện kết cấu hạ tầng, cơ sở vật chất kỹ thuật, dịch vụ nhằm xây dựng các khu kinh tế - thương mại - du lịch đảm bảo các yêu cầu, quy định về bảo vệ và khai thác di sản, cảnh quan tự nhiên, là cầu nối để thu hút khách quốc tế đến với tỉnh Lai Châu cũng như Việt Nam.

5. Vùng phát triển nông, lâm nghiệp sinh thái:

+ Khu dân cư nông thôn: Định hướng phát triển cho khu vực nông thôn phù hợp với lối sống và phương thức sản xuất của người dân địa phương, phát triển nông thôn khu vực giáp biên giới nhằm tăng cường bảo vệ và giữ gìn lãnh thổ quốc gia, các khu vực dân cư gắn với phát triển du lịch, gắn với các vùng phát triển nông lâm nghiệp và gắn với trung tâm xã.

+ Vùng phát triển nông lâm nghiệp và dự phòng: Bao gồm các vùng quản lý bảo tồn cảnh quan tự nhiên, vùng bảo vệ vành đai biên giới, các vùng chuyên canh, sản xuất nông lâm nghiệp, thủy hải sản, đất kinh tế - an ninh quốc phòng thuộc khu vành đai biên giới; các khu vực cấm, hạn chế phát triển.

### *1.3.2. Quy định về tổ chức không gian các khu vực*

#### *1.3.2.1. Vùng kinh tế biên mậu, dịch vụ và đô thị cửa khẩu*

Bao gồm các khu vực sát biên giới thuộc khu vực xã Ma Li Pho và xã Huổi Luông; diện tích khu vực khoảng 2.166,32 ha, quy mô dân số dự báo đến năm 2045 khoảng 6.500 người.

##### *a) Cửa khẩu quốc tế Ma Lù Thàng*

- Chức năng chính bao gồm:

- Quốc môn.
- Nhà kiểm soát liên hợp.
- Khu thương mại, dịch vụ cửa khẩu (Trung tâm thương mại, chợ cửa khẩu, cửa hàng miễn thuế, khu vực dịch vụ hỗ trợ thủ tục xuất nhập cảnh, xuất nhập khẩu, du lịch, ngân hàng, bưu điện, nhà hàng, khách sạn, các công trình phục vụ hoạt động xuất nhập khẩu,...).
- Kho, bãi tập kết hàng hóa, logistic.
- Bãi đỗ phương tiện.
- Sân nghỉ lễ, quảng trường, đường, vườn hoa, cây xanh.
- Định hướng phát triển:
  - Khu cửa khẩu Ma Lù Thàng: Đầu tư xây dựng mới cơ sở hạ tầng cửa khẩu đảm bảo yêu cầu cửa khẩu quốc tế, cửa khẩu số, cửa khẩu thông minh; xây dựng các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, kho bãi, công trình kiểm soát phục vụ xuất nhập khẩu, xuất nhập cảnh; cải tạo, nâng cấp, điều chỉnh các công trình kiểm soát cửa khẩu, các khu dịch vụ - thương mại cửa khẩu, công cộng, đất ở, các khu vực kho bãi, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực cửa khẩu đang hiện có.
  - Phát triển các chức năng hỗn hợp, thương mại - dịch vụ, logistics, trung tâm điều tiết phương tiện, bãi đỗ xe,... tại khu vực phía Đông của khu vực cửa khẩu với quy mô khoảng 30 ha. Kết nối với khu vực cửa khẩu thông qua tuyến đường mới quy hoạch kết nối từ cao tốc song song với tuyến QL12, phía Nam sông Nậm Na.

*b) Cửa khẩu song phương Pô Tô (hoặc lối thông quan VCHH cửa khẩu quốc tế Ma Lù Thàng)*

- Chức năng chính bao gồm:
  - Khu vực đầu mối cửa khẩu song phương Pô Tô hoặc lối thông quan VCHH của CKQT Ma Lù Thàng (Quốc môn, nhà làm việc liên ngành,...).
  - Kho bãi hàng hoá, logistic, dịch vụ hỗ trợ xuất nhập khẩu, chợ biên giới.
  - Khu dân cư hiện hữu.
- Định hướng phát triển:
  - Phát triển các khu chức năng kiểm soát cửa khẩu, định hướng quy hoạch khu thương mại dịch vụ biên giới (Kho bãi hàng hoá, logistic, dịch vụ hỗ trợ xuất nhập khẩu, chợ biên giới,...), xây dựng mô hình quản lý cửa khẩu hiệu quả, nâng cao hiệu suất thông quan, đáp ứng nhu cầu của đời sống người dân, cả trong sản xuất lẫn tiêu dùng. Kết hợp với văn hóa và các giá trị truyền thống dân tộc trở thành điểm du lịch cộng đồng hấp dẫn.
  - Tổ chức các không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống vườn hoa cây xanh, bãi đỗ xe, các tiện ích công cộng phục vụ cho quá trình giao dịch hàng hóa giữa hai nước và cho người dân và khách du lịch.
  - Xây dựng cặp chợ cửa khẩu biên giới Pô Tô (Việt Nam) và Cửa Cải (Trung Quốc) nhằm thúc đẩy hoạt động xuất, nhập khẩu, mua bán trao đổi hàng hoá của thương nhân

và cư dân biên giới, tạo điều kiện thuận lợi cho giao lưu kinh tế - thương mại, văn hóa - xã hội và du lịch qua biên giới, đảm bảo ổn định và an ninh chính trị tại khu vực biên giới.

Các hạng mục chính: Nhà chợ chính, bãi đậu xe, trụ sở, khu làm việc của các cơ quan chức năng.

*c) Khu dân cư, dịch vụ thương mại phụ trợ Huổi Luông*

- Chức năng chính bao gồm:
  - Khu hỗn hợp (logistic, kho bãi lưu trữ, chế biến hàng hóa, TMDV, lưu trú...).
  - Khu dân cư mới bản Pô Tô.
  - Khu TMDV.
  - Du lịch sinh thái cộng đồng.
  - Khu vực Quốc phòng.
- Định hướng phát triển:
  - Quy hoạch khu hỗn hợp bao gồm các chức năng logistic, kho bãi lưu trữ, chế biến hàng hóa, TMDV, lưu trú,... hỗ trợ khu vực cửa khẩu và chợ biên giới.
  - Phát triển khu dân cư tập trung gắn với phát triển các khu thương mại dịch vụ du lịch (khách sạn, nhà hàng, khu vui chơi,...), xây dựng tầng bậc gắn với địa hình tự nhiên gắn với đặc trưng văn hóa của khu vực, tạo thành điểm du lịch cộng đồng bản Pô Tô, tạo ra không gian trải nghiệm cho du khách.

*d) Khu dân cư đô thị Ma Lù Thàng*

- Xây dựng khu dân cư đô thị Ma Lù Thàng là đô thị có tính chất, chức năng là trung tâm kinh tế, văn hoá, thương mại, dịch vụ của khu vực Phong Thổ và khu kinh tế cửa khẩu, là trung tâm xuất nhập khẩu của tỉnh và là cửa khẩu kinh tế du lịch, đối ngoại của Quốc gia. Giai đoạn 2026-2030: Hoàn thành các tiêu chí đạt tiêu chuẩn đô thị.

- Định hướng phát triển:

Phát triển bao gồm đầy đủ các chức năng của một đô thị mới chuyên ngành đạt tiêu chuẩn đô thị vào năm 2030; Phát triển Khu dân cư đô thị Ma Lù Thàng theo hướng du lịch, thương mại quốc tế, trung tâm logistics, đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội như bệnh viện, trường học, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội,... hỗ trợ sự phát triển khu vực cửa khẩu Ma Lù Thàng; Phát triển các khu hỗn hợp, TMDV, khu dịch vụ du lịch dọc sông, khu dân cư mới... dọc 2 bên bờ sông Nậm Na gắn với trục đường mới phía Nam sông tạo nên không gian phát triển sôi động, ấn tượng đầy sức sống thu hút người dân đến sinh sống và làm việc. Đảm bảo sự phát triển bền vững, nâng cao giá trị của khu vực cửa khẩu nói riêng và toàn bộ khu kinh tế nói chung. Quy hoạch không gian mang sắc thái văn hóa đặc trưng của khu vực, tạo ra giá trị du lịch mới góp phần phát triển kinh tế cho địa phương.

#### 1.3.2.2. Vùng dịch vụ hỗn hợp, dân cư đô thị Phong Thổ

Bao gồm toàn bộ địa giới hành chính thị trấn Phong Thổ và một phần địa giới hành chính xã Mường So; diện tích khu vực khoảng 5.062,75 ha, quy mô dân số dự báo đến năm 2045 khoảng 30.000 người.

- Trên cơ sở quy hoạch chung thị trấn Phong Thổ và vùng phụ cận đã được phê duyệt, rà soát cập nhật các định hướng phù hợp với quy hoạch tỉnh Lai Châu và các quy hoạch khác có liên quan, đảm bảo các chức năng của đô thị, bao gồm:

+ Là trung tâm hành chính - chính trị của khu vực Phong Thổ và khu kinh tế cửa khẩu.

+ Là trung tâm du lịch nghỉ dưỡng - sinh thái gắn với giá trị cảnh quan, lịch sử - văn hóa của tỉnh Lai Châu nói riêng và của vùng Tây Bắc nói chung.

+ Là đầu mối giao lưu thương mại, dịch vụ trên địa bàn khu vực Phong Thổ và khu kinh tế cửa khẩu và liên kết các khu vực trong tỉnh nói riêng và các tỉnh lân cận nói chung.

- Quy hoạch và đầu tư xây dựng vùng dịch vụ hỗn hợp, dân cư đô thị Phong Thổ là động lực phát triển kinh tế xã hội của khu vực Phong Thổ và khu kinh tế cửa khẩu và là hạt nhân phát triển trong hệ thống đô thị của tỉnh Lai Châu.

- Hướng chọn đất phát triển đô thị trên cơ sở khai thác triệt để quỹ đất hiện có, khai thác hiệu quả các trục đường giao thông huyết mạch trên địa bàn.

+ Phát huy lợi thế về giao thông, xây dựng các công trình thương mại dịch vụ phục vụ cửa khẩu Ma Lù Thàng, liên kết với các đô thị trong và ngoài tỉnh, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, giao lưu hàng hóa.

+ Khai thác tiềm năng về điều kiện tự nhiên, khí hậu của địa phương, hình thành cụm du lịch với các sản phẩm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe, du lịch văn hóa, cộng đồng... có trung tâm là khu du lịch suối nước nóng Vàng Bó. Kết nối các điểm du lịch của khu vực Phong Thổ với các tuyến du lịch của tỉnh Lai Châu và vùng Tây Bắc.

+ Xây dựng đô thị hiện đại, năng động, cơ sở hạ tầng đồng bộ, các hoạt động sản xuất phát triển, có tính cạnh tranh, thu hút đầu tư đa dạng và chất lượng cao. Là nơi tạo thêm nhiều cơ hội việc làm cho người dân trong khu vực Phong Thổ, giảm di dân tới các đô thị khác, đảm bảo giữ vững an ninh quốc phòng.

#### 1.3.2.3. Vùng phát triển công nghiệp, dịch vụ kho tàng, bến bãi

Vùng phát triển công nghiệp, dịch vụ kho tàng, bến bãi thuộc địa giới hành chính xã Mường So; diện tích khu vực khoảng 198,00 ha.

- KCN Mường So được định hướng phát triển là khu công nghiệp đa ngành nằm trong khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng. Phát triển ngành nghề có lợi thế của tỉnh, phát huy tiềm năng cơ sở sản xuất hiện có và các ngành nghề truyền thống của địa phương; là KCN được phát triển đồng bộ về mạng lưới hạ tầng kỹ thuật, thân thiện với môi trường.

- Đề xuất xây dựng phân khu công nghiệp dành cho các doanh nghiệp chế xuất quy

mô khoảng 40 ha thuộc KCN Mường So nhằm thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Xuất khẩu hàng hóa, kinh doanh dịch vụ phục vụ cho xuất khẩu. Đề xuất phát triển các ngành kinh doanh như: Lương thực thực phẩm, chế biến lâm, nông sản, gia công máy móc, điện tử, sản xuất hàng tiêu dùng,... và đặc biệt là chế biến đất hiếm là tiềm năng lớn của tỉnh, kim loại,...

- Phát triển tiểu thủ công nghiệp chế biến lâm, nông sản phục vụ cho xuất nhập hàng hóa của địa phương và quốc tế.

#### 1.3.2.4. Vùng phát triển dân cư, dịch vụ du lịch phía Đông

Vùng phát triển dân cư, dịch vụ du lịch phía Đông thuộc xã Mường So; diện tích khu vực khoảng 2.773,12 ha, quy mô dân số dự báo đến năm 2045 khoảng 11.000 người.

- Đề xuất các loại hình du lịch trên địa bàn khu KTCK Ma Lò Thành thông qua các sản phẩm du lịch:

- + Du lịch nghỉ dưỡng kết hợp chăm sóc sức khỏe.
- + Du lịch sinh thái.
- + Du lịch thể thao mạo hiểm.
- + Du lịch bản sắc văn hóa gắn với sản xuất nông nghiệp xuất khẩu.
- + Du lịch cộng đồng gắn với bản sắc văn hóa dân tộc.

- Bố trí các dịch vụ phụ trợ tại KKTCK quốc tế Ma Lò Thành cũng được ưu tiên đầu tư phát triển như: các chợ bán buôn, trung tâm kho vận, các trung tâm mua sắm, trung tâm vui chơi giải trí, điểm dịch vụ lưu trú, điểm vận chuyển, điểm tư vấn thông tin... Nhằm xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Ma Lò Thành thành khu du lịch quốc tế, thu hút khách Trung Quốc và kết nối vào tuyến du lịch của tỉnh Lai Châu và các tỉnh lân cận.

#### 1.3.2.5. Vùng phát triển nông, lâm nghiệp sinh thái

Vùng phát triển nông, lâm nghiệp sinh thái thuộc địa giới hành chính xã Ma Li Pho và xã Huổi Luông; diện tích khu vực khoảng 16.469,53 ha, quy mô dân số dự báo đến năm 2045 khoảng 7.500 người.

##### *a. Khu vực dân cư nông thôn*

- Định hướng phát triển:

+ Xây dựng nông thôn mới có kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội từng bước hiện đại, cơ cấu kinh tế và các hình thức tổ chức sản xuất hợp lý, xây dựng nông thôn ổn định, giàu bản sắc văn hoá dân tộc, bảo vệ môi trường sinh thái.

+ Quy hoạch mạng lưới điểm dân cư nông thôn khang trang hiện đại, bảo tồn và phát huy các giá trị truyền thống, tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan các điểm dân cư trên địa bàn toàn xã.

+ Xây dựng phương án khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất, đảm bảo sự phát triển bền vững.

+ Quy hoạch hệ thống cơ sở hạ tầng đáp ứng các yêu cầu phục vụ sản xuất, sinh hoạt

của nhân dân, góp phần phòng tránh và giảm nhẹ thiên tai.

+ Phát triển du lịch cộng đồng, du lịch sinh thái nông nghiệp.

+ Khu vực phát triển dân cư dọc biên giới được phát triển gắn với phát triển kinh tế nông lâm nghiệp. Quy hoạch hệ thống cơ sở hạ tầng đáp ứng các yêu cầu phục vụ sản xuất, sinh hoạt của nhân dân, góp phần phòng tránh và giảm nhẹ thiên tai. Phát triển du lịch cộng đồng, du lịch sinh thái nông nghiệp.

+ Khu vực Mường So được phát triển xây dựng đạt chuẩn NTM nâng cao kết hợp du lịch cộng đồng, du lịch trải nghiệm gắn với nông nghiệp sinh thái. Xây dựng phương án khai thác, sử dụng đất hiệu quả, đảm bảo sự phát triển bền vững.

#### *a. Khu vực phát triển nông, lâm nghiệp*

- Phát triển các vùng sản xuất nông lâm nghiệp gắn với quy hoạch xây dựng nông thôn mới, đẩy mạnh thực hiện Chương trình “Mỗi xã một sản phẩm” - OCOP; Ưu tiên khuyến khích thu hút đầu tư các dự án sản xuất, chế biến sản phẩm nông nghiệp, dược liệu, chế biến thức ăn, phân bón,... Đối với các khu vực có các điều kiện phát triển các sản vật địa phương truyền thống và đặc trưng của vùng, ưu tiên phát triển nông lâm nghiệp chất lượng cao, phù hợp với thổ nhưỡng và hướng tới hàng hóa xuất khẩu, tăng cường chất lượng và giá trị sản phẩm, quảng bá thương hiệu, xây dựng thương hiệu, mã số vùng trồng, nguồn gốc xuất xứ hàng hóa, tăng cường liên kết giữa người dân - nhà khoa học - doanh nghiệp và Nhà nước. Người dân trực tiếp tham gia vào sản xuất nông nghiệp và hoạt động các dịch vụ du lịch. Thu hút đầu tư các dự án sản xuất chế biến lĩnh vực nông nghiệp, ưu tiên sản xuất phục vụ xuất khẩu, các dự án thương mại, dịch vụ gắn với phát triển du lịch, các dự án sản xuất, chế biến vật liệu xây dựng,...

- Phát triển mô hình du lịch sinh thái sử dụng hiệu quả tài nguyên rừng đảm bảo hiệu quả về kinh tế xã hội đi kèm với mục tiêu bảo vệ và phát triển rừng.

- Thông qua các hoạt động du lịch sinh thái, giáo dục ý thức bảo vệ rừng; tạo công ăn việc làm, tăng thu nhập, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người dân; góp phần nâng cao nhận thức bảo vệ rừng, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên.

- Tạo ra sản phẩm du lịch hấp dẫn và chuyên nghiệp để phục vụ nhu cầu tham quan du lịch sinh thái của du khách trong KKT cửa khẩu.

- Cung cấp các sản phẩm như cho thuê nhà nghỉ, bungalow nghỉ dưỡng, cung cấp nhà hàng ăn uống phục vụ các món ăn đặc sản tại địa phương.

#### *b. Khu vực phát triển nông, lâm nghiệp*

- Phát triển các vùng sản xuất nông lâm nghiệp gắn với quy hoạch xây dựng nông thôn mới, đẩy mạnh thực hiện Chương trình “Mỗi xã một sản phẩm” - OCOP; Ưu tiên khuyến khích thu hút đầu tư các dự án sản xuất, chế biến sản phẩm nông nghiệp, dược liệu, chế biến thức ăn, phân bón,... Đối với các khu vực có các điều kiện phát triển các sản vật địa phương truyền thống và đặc trưng của vùng, ưu tiên phát triển nông lâm nghiệp chất lượng cao, phù hợp với thổ nhưỡng và hướng tới hàng hóa xuất khẩu, tăng cường chất lượng và giá trị sản phẩm, quảng bá thương hiệu, xây dựng thương hiệu, mã

số vùng trồng, nguồn gốc xuất xứ hàng hóa, tăng cường liên kết giữa người dân - nhà khoa học - doanh nghiệp và Nhà nước. Người dân trực tiếp tham gia vào sản xuất nông nghiệp và hoạt động các dịch vụ du lịch. Thu hút đầu tư các dự án sản xuất chế biến lĩnh vực nông nghiệp, ưu tiên sản xuất phục vụ xuất khẩu, các dự án thương mại, dịch vụ gắn với phát triển du lịch, các dự án sản xuất, chế biến vật liệu xây dựng,...

- Phát triển mô hình du lịch sinh thái sử dụng hiệu quả tài nguyên rừng đảm bảo hiệu quả về kinh tế xã hội đi kèm với mục tiêu bảo vệ và phát triển rừng.

- Thông qua các hoạt động du lịch sinh thái, giáo dục ý thức bảo vệ rừng; tạo công ăn việc làm, tăng thu nhập, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người dân; góp phần nâng cao nhận thức bảo vệ rừng, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên.

- Tạo ra sản phẩm du lịch hấp dẫn và chuyên nghiệp để phục vụ nhu cầu tham quan du lịch sinh thái của du khách trong KKT cửa khẩu.

- Cung cấp các sản phẩm như cho thuê nhà nghỉ, bungalow nghỉ dưỡng, cung cấp nhà hàng ăn uống phục vụ các món ăn đặc sản tại địa phương.

### 1.3.3. Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển

#### a. Tầng cao

- Các khu vực xây dựng trên 10 tầng: các khu vực hạt nhân có chức năng quan trọng, quỹ đất xây dựng hạn chế; các khu vực có yêu cầu đặc biệt về điểm nhấn không gian và hiệu quả khai thác quỹ đất xây dựng, có yêu cầu xây dựng hợp khối công trình:

  - + Trung tâm dịch vụ thương mại, cơ quan, văn phòng...

  - + Trung tâm điều hành, công cộng trong khu chế xuất công nghệ cao.

  - + Trung tâm công cộng, cơ quan hành chính trong các khu đô thị.

- Các khu vực xây dựng từ 5-9 tầng: các khu vực đô thị xây dựng mới hoàn toàn có yêu cầu xây dựng độc lập như khu ở công nhân, khu ký túc xá, khu chuyên gia, khu trường học...

- Các khu vực xây dựng từ 3-5 tầng các khu xây dựng liền kề và khu vực hiện trạng, các khu chức năng có mật độ trung bình và mật độ thấp.

- Các khu vực xây dựng từ 1-3 tầng, các khu vực làng bản, khu văn hóa cộng đồng, khu du lịch sinh thái, khu triển núi có độ dốc tương đối cao...

- Các khu vực cần kiểm soát tầng cao:

  - + Khu vực hành lang biên giới: Kiểm soát tầng cao của công trình để đảm bảo an toàn cho các hoạt động theo quy định.

  - + Khu vực an ninh quốc phòng: Kiểm soát chiều cao công trình để đảm bảo các quy định về an ninh quốc phòng và các khu vực phòng thủ.

  - + Khu vực hiện trạng cải tạo: Kiểm soát chiều cao công trình và kiến trúc công trình mới hài hòa với các khu vực hiện trạng, không tạo xung đột, mâu thuẫn không gian.

  - + Khu vực đồi núi có độ dốc lớn: hạn chế công trình cao tầng làm biến dạng đặc điểm địa hình của khu vực.

- Các khu vực khuyến khích phát triển cao tầng: Khu vực gắn với trung tâm của

khẩu, trung tâm đô thị mới hạn chế về quỹ đất xây dựng khuyến khích phát triển cao tầng trên cơ sở đảm bảo yêu cầu điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành. Tại các khu vực giao cắt giữa các trục đường chính đô thị, khu vực cửa ngõ, các tuyến trục chính đô thị hướng tới khu trung tâm cửa khẩu - quốc môn khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng làm điểm nhấn và định hình không gian đô thị.

- Xây dựng công trình cao tầng theo các cụm, điểm, tuyến để tạo nên nhịp điệu trong khu kinh tế. Kiểm soát chặt chẽ hình thức kiến trúc các công trình cao tầng để tạo hình ảnh chung cho từng khu vực chức năng. Mỗi khu vực thực hiện thiết kế đô thị riêng để chọn giải pháp công trình cao tầng phù hợp với đặc điểm hiện trạng của từng khu vực.

- Mỗi khu vực chức năng lựa chọn một số công trình cao tầng làm điểm nhấn, định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực chức năng.

- Chiều cao công trình cụ thể được xác định trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, trên cơ sở phù hợp với định hướng của quy hoạch chung, khả năng đáp ứng của hạ tầng của khu vực.

*b. Mật độ xây dựng*

- Các khu vực có mật độ xây dựng cao (trên 60%), các khu vực tập trung nhiều chức năng nhưng có quỹ đất xây dựng, điều kiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật hạn chế:

- + Khu trung tâm cửa khẩu.

- + Khu trung tâm đô thị.

- Các khu vực có mật độ xây dựng trung bình (40-60%): khu vực đô thị hiện hữu, các khu vực đô thị dự kiến phân bố nhiều dân cư trong quỹ đất xây dựng đã được giới hạn, các khu chức năng như công nghiệp, thương mại, dịch vụ công cộng.

- Các khu vực có mật độ xây dựng thấp (20-30%): Áp dụng cho các khu định hướng sinh thái, ưu tiên cảnh quan cây xanh: khu du lịch, khu thể dục thể thao, khu công viên cây xanh chuyên dụng, khu ở sinh thái mật độ thấp, khu ở nông thôn hiện trạng cải tạo, các khu vực không phân bố nhiều dân cư, có cảnh quan môi trường hòa vào đồi núi cây xanh tự nhiên như khu trung tâm các xã trong khu vực quy hoạch.

- Các khu vực có mật độ xây dựng rất thấp (5-10%): các khu công viên cây xanh công cộng, cây xanh chuyên dụng, các khu vực làng bản, khu trang trại sinh thái, vùng nguyên liệu nông lâm sản kết hợp du lịch, các khu công viên cây xanh cảnh quan.

- Mật độ xây dựng các công trình chức năng đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chung, hướng tới tạo hình thái chung về mật độ xây dựng theo từng khu vực chức năng.

- Mật độ xây dựng được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, gắn với chức năng của từng khu đất cụ thể.

- Khuyến khích sử dụng mật độ cao tại các khu vực trung tâm, khu vực san gạt đồi núi để nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

## 1.4. Quy định về kiểm soát kiến trúc cảnh quan

### a. Quy định chung

- Bảo vệ cảnh quan môi trường sinh thái tự nhiên. Hạn chế tối đa san lấp, chỉ san lấp cục bộ khi xây dựng.

- Tổ chức không gian với cấu trúc dựa vào địa hình tự nhiên. Không gian của thiên nhiên gồm: hệ cây xanh mặt nước, đồi núi là những tài sản có giá trị của khu kinh tế. Ngoài các yếu tố về môi trường sinh thái, hệ cây xanh mặt nước đem lại các cảm quan thẩm mỹ, sự phân tách không gian và nhận diện địa điểm. Cần phải kết hợp giữa khung phát triển đô thị và khung thiên nhiên một cách hài hòa để giảm đi các xung đột trong hoạt động kinh tế với bảo tồn cảnh quan tự nhiên, nhấn mạnh yếu tố chuỗi mặt nước, cảnh quan núi rừng đặc trưng..

- Khai thác và phát huy bản sắc kiến trúc truyền thống các dân tộc. Để trở thành một khu vực có bản sắc cần thiết phải tạo ra sự liên tục trong hình thức kiến trúc đô thị và nông thôn, thể hiện cụ thể sẽ là cấu trúc đô thị và khu dân cư nông thôn dạng miền núi đặc trưng và mẫu dạng công trình hạ tầng xã hội gắn kết với những nét văn hóa bản địa

### b. Quy định riêng đối với các vùng không gian cảnh quan trong KKT

- Khu trung tâm cửa khẩu ( hành chính, quản lý, thương mại dịch vụ cửa khẩu...):
  - + Thiết kế đô thị tạo ra nhiều điểm nhấn, hình dạng đặc trưng cho không gian khu kinh tế.

- + Hình thức kiến trúc: nên sử dụng nhiều các tổ hợp kiến trúc có mái dốc, nghiêng tạo hình ảnh hiện đại, xen kẽ kiến trúc kết hợp những mảng kính lớn để có thể phản chiếu hình ảnh thiên nhiên xung quanh vào công trình.

- Đối với khu vực công nghiệp, kho bãi và phụ trợ:

- + Tổ chức hệ thống cây xanh cách ly với khu dân cư xung quanh.

- + Chọn giải pháp phân chia khu đất để có điều kiện xây dựng công trình sản xuất quy mô linh hoạt, tổ chức mạng lưới giao thông hợp lý, thỏa mãn cao nhất các hoạt động sản xuất.

- + Khuyến khích xây dựng công trình công nghiệp xanh. Đưa các công trình kỹ thuật, kết cấu làm yếu tố thẩm mỹ trong tổ chức kiến trúc cảnh quan, khu công nghiệp sử dụng màu sắc theo đặc điểm tâm sinh lý người lao động, môi trường địa phương, ứng dụng các kết cấu mới, sử dụng vật liệu có khả năng tái sử dụng làm kết cấu bao che và chịu lực.

- Khu vực phát triển du lịch, dịch vụ du lịch:

- + Tôn trọng cảnh quan tự nhiên. Kết hợp hài hòa các yếu tố địa hình tự nhiên, cảnh quan rừng, khu vực lâm, nông nghiệp với cấu trúc không gian truyền thống, gắn kết với các khu dân cư lân cận.

- + Đối với khu dân cư hiện có nằm trong các khu du lịch: Tổ chức không gian theo mô hình làng bản sinh thái theo hướng hình thành các cộng đồng nông, lâm nghiệp với các tiện ích và dịch vụ xã hội đầy đủ. Tôn trọng bảo tồn, khuyến khích xây dựng công

trình theo kiến trúc, mô hình nhà ở truyền thống gắn với từng dân tộc.

+ Đường giao thông trong khu du lịch cần có giải pháp tạo khoảng lùi, tổ chức các dải cây xanh giảm tiếng ồn, bụi của các hoạt động phương tiện giao thông. Tạo cảnh quan trước khuôn viên công trình gắn với chủng loại cây trồng địa phương.

+ Thiết kế công trình hài hòa với cảnh quan tự nhiên, không xây dựng công trình khối tích lớn làm che khuất tầm nhìn cảnh quan tự nhiên, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, xanh hóa công trình phù hợp với điều kiện vi khí hậu. Đối với các công trình nghỉ dưỡng sinh thái khuyến khích hợp khối một phần và phân tán độc lập để đảm bảo công năng sử dụng và dây chuyền vận hành. Phát huy kiến trúc truyền thống và vật liệu địa phương.

- Khu vực đô thị và dân cư:

+ Khu vực trung tâm đô thị khuyến khích phát triển mật độ cao và trung bình, sử dụng đất hiệu quả cho phát triển đô thị và các khu chức năng tập trung. Lựa chọn các khu vực tập trung xây dựng là điểm kết nối giữa rừng núi và sông suối, lựa chọn các vị trí có địa thế đẹp, là điểm kết của các dãy núi và kề cận sông để phát triển... Các chuỗi khu đô thị uốn lượn theo các triền núi, triền đồi và tạo thành các trục bắt nguồn từ các triền đồi, triền núi, kết thúc ở các quảng trường và không gian mở ven sông. Khu dân cư đô thị Ma Lù Thàng, khu dân cư đô thị Phong Thổ đều có sông chảy qua khu vực đô thị, cần khai thác hình ảnh đô thị ven sông, xen kẽ các không gian mở dọc theo tuyến sông và kết nối với các không gian mở khác bên trong đô thị.

+ Đối với khu vực hiện hữu: Cải tạo chỉnh trang cảnh quan đô thị, cải tạo và xây mới các không gian công cộng, không gian mở, không gian xanh, tăng cường các tiện ích công cộng.

+ Sử dụng cấu trúc nhà ở truyền thống dân tộc làm nguồn cảm hứng cho thiết kế công trình, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, xanh hóa công trình hài hòa với cảnh quan.

- Khu vực dân cư nông thôn:

+ Kế thừa phát huy các không gian kiến trúc cảnh quan bản làng truyền thống của các dân tộc, hài hòa với cảnh quan tự nhiên. Khuyến khích xây dựng phát triển nhà vườn sinh thái kết hợp dịch vụ du lịch.

+ Khai thác phát huy bản sắc kiến trúc truyền thống cho tổ chức xây dựng công trình công cộng, trung tâm sinh hoạt cộng đồng, gắn với các tuyến cảnh quan nông nghiệp và tự nhiên.

+ Kiến trúc nhà ở nông thôn phù hợp với phong tục tập quán văn hóa truyền thống các dân tộc. Hạn chế bố cục không gian theo chiều dọc nhà (hình ống), hướng tới việc bố cục theo hình thức bố cục truyền thống, nhà ở gắn bó với sân vườn.

- Vùng phát triển nông lâm nghiệp và dự phòng (Bao gồm các khu vực phát triển trang trại; Khu vực đất lúa và hoa màu; Các khu vực phát triển rừng nguyên liệu cho công nghiệp): Khu vực cho phép xây dựng các công trình phục vụ nông lâm nghiệp với mật độ tổng thể thấp. Với các khu vực trang trại, mật độ xây dựng không quy định. Các công trình phải phù hợp tính chất với loại hình sản xuất trang trại và nông lâm nghiệp.

Hạn chế xây dựng công trình thuộc nhóm nhà ở, đô thị dạng tập trung tại đây trong giai đoạn quy hoạch.

- Vùng quản lý bảo tồn di tích, cảnh quan tự nhiên và không gian xanh (Bao gồm các khu vực thuộc khu bảo tồn thiên nhiên; Các khu vực có cảnh quan tự nhiên gắn với các điểm di tích lịch sử văn hóa, di tích lịch sử cách mạng, danh lam thắng cảnh; Các khu vực rừng đầu nguồn các sông, suối...): Chỉ cho phép xây dựng công trình nhỏ với mục đích kiểm soát và bảo vệ. Cho phép các hoạt động du lịch sinh thái theo tuyến điểm một cách hạn chế. Công trình phục vụ cho các hoạt động này phải đảm bảo yêu cầu hòa hợp với tự nhiên, không ảnh hưởng đến sinh cảnh. Việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên kết hợp với mục đích khác phải tuân thủ các yêu cầu theo quy định tại Điều 218 của Luật Đất đai, Luật Di sản văn hóa và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

*c. Các khu vực trọng tâm*

Các khu vực trung tâm đóng góp quan trọng và tạo dựng giá trị cảnh quan KKT. Bao gồm:

- Các khu trung tâm cửa khẩu, hành chính, văn hóa:
- + Khu trung tâm quản lý điều hành hoạt động cửa khẩu.
- + Khu trung tâm hành chính, văn hóa của các đô thị, các xã, thị trấn trong khu vực.
- Các khu trung tâm thương mại tài chính, dịch vụ tổng hợp.
- Các khu trung tâm giao lưu văn hóa gắn với các quảng trường, khu công viên cảnh quan sinh thái.
- Các khu trung tâm giáo dục đào tạo.
- Các khu trung tâm gắn với các trục chính đô thị.
- Các trung tâm du lịch, dịch vụ.
- Trong tổ chức không gian KKT, các khu trung tâm được bố trí tại những vị trí thuận lợi về giao thông, kết nối thuận lợi với các khu chức năng đô thị khác, khai thác các yếu tố cảnh quan tự nhiên và thuận lợi trong việc đóng góp vào không gian kiến trúc cảnh quan chung của toàn KKT. Trong các bước nghiên cứu thiết kế tiếp theo (quy hoạch chi tiết, thiết kế công trình), cần tạo cho các khu vực trung tâm có không gian kiến trúc đặc trưng, đa dạng và có ý nghĩa văn hóa thông qua bố cục các tổ hợp và kiểu mẫu kiến trúc công trình. Ngoài ra, cần tạo không gian dẫn hướng đến các khu vực trung tâm, tạo tầm nhìn cho các công trình và tổ hợp công trình trong các khu trung tâm.

*d. Các công trình điểm nhấn*

Công trình điểm nhấn chính được bố trí tại các khu vực cửa ngõ, theo các hướng nhìn quan trọng, theo địa hình cảnh quan và theo mật độ tập trung đông người. Bao gồm:

- Quốc môn tại các cửa khẩu - cổng cửa khẩu biên giới: Cửa khẩu là điểm mốc đánh dấu sự thay đổi ranh giới giữa các nước láng giềng, là cửa ngõ ra vào của một quốc gia, góp phần tạo dựng bộ mặt đô thị ở vùng biên giới. Kiến trúc cửa khẩu phải là một biểu tượng về văn hóa, tình đoàn kết, hữu nghị của người dân vùng biên giới, đồng thời thể hiện nét độc đáo về văn hóa - kiến trúc của mỗi nước. Yêu cầu thiết kế công trình cần có hình thức bề thế, trang nghiêm, vững vàng, mang đậm nét văn hóa truyền thống,

văn hóa địa phương, tạo vẻ đẹp từ tất cả các hướng và điểm nhìn của khu đất. Tại một số khu vực cửa khẩu, lối mở, tùy thuộc điều kiện quỹ đất, địa hình có thể thiết kế công trình đa chức năng tích hợp công cửa khẩu và nhà kiểm soát liên ngành.

- Các điểm cửa ngõ từ các tuyến giao thông chính vào khu vực cửa khẩu, biên giới, các điểm cao đón hướng nhìn từ các trục giao thông chính.

- Kiến trúc cảnh quan các công trình cửa ngõ, điểm nhấn được thiết kế hiện đại, phù hợp với đặc điểm vùng núi của khu vực, khai thác giá trị văn hóa các dân tộc địa phương để tạo lập ngôn ngữ kiến trúc đặc trưng cho Khu kinh tế, tạo dựng hình ảnh ấn tượng, hấp dẫn.

### **1.5. Quy định về sử dụng đất đai**

#### *a. Khai thác sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau*

- Ưu tiên tiêu chí giảm thiểu khối lượng giải toả đền bù, tái định cư.
- Giữ đất lúa và sản xuất nông nghiệp có năng suất cao, đất có rừng tự nhiên, rừng trồng và đất của các khu bảo tồn thiên nhiên.

- Việc khai thác sử dụng đất rừng thực hiện theo quy định về bảo vệ rừng. Bảo vệ diện tích rừng đặc dụng, đảm bảo diện tích rừng phòng hộ, chuyển đổi đất rừng trồng sản xuất sang trồng cây lâu năm tạo cảnh quan và phục vụ du lịch. Việc chuyển loại rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, thực hiện các dự án phục vụ cho mục đích quốc phòng, an ninh, hoặc các dự án đặc biệt, cấp thiết phù hợp với quy hoạch và triển khai theo các quy định hiện hành.

- Bảo vệ các khu vực đất, công trình an ninh quốc phòng hiện trạng và các khu vực dự kiến bố trí quy hoạch các công trình an ninh quốc phòng. Quá trình triển khai các dự án phát triển đô thị, hạ tầng đô thị thực hiện các thỏa thuận theo quy chế phối hợp đảm bảo mục tiêu về an ninh quốc phòng.

- Chi tiết chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất các lô đất được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết gắn với các quy định hiện hành về sử dụng đất đai.

#### *b. Giai đoạn đến 2030*

- Tổng diện tích đất xây dựng các khu chức năng khoảng 1.448,76 ha, trong đó:
  - + Đất đơn vị ở (gồm: đất công cộng đơn vị ở, đất cây xanh - TDDT đơn vị ở, đất trường học (trường tiểu học, trường THCS), đất giao thông đơn vị ở, đất ở) khoảng: 288,00 ha.

- + Đất dịch vụ công cộng (gồm: trường THPT, bệnh viện, phòng khám, công trình công cộng phục vụ các khu dân cư, chợ trung tâm...) khoảng: 70,12 ha.

- + Đất cây xanh sử dụng công cộng (gồm: công viên, cây xanh TDDT phục vụ dân cư) khoảng: 28,02 ha.

- + Đất phát triển công nghiệp, kho tàng, khoảng: 198,00 ha.

- + Đất phát triển hỗn hợp khoảng 93,96 ha. Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ bao gồm các loại hình thương mại dịch vụ gắn với hoạt động sản xuất và trao đổi hàng hóa

xuất nhập khẩu tại các cửa khẩu như: dịch vụ phân loại, đóng gói, vận chuyển giao nhận, dịch vụ bưu chính viễn thông, tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, dịch vụ vận tải, dịch vụ xúc tiến thương mại (giới thiệu sản phẩm, hội chợ triển lãm, văn phòng đại diện...), dịch vụ vui chơi giải trí, nhà hàng ăn uống, dịch vụ lưu trú, đất ở... Phân loại sử dụng đất chi tiết sẽ được cụ thể hóa khi triển khai quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo tính linh hoạt trong quy hoạch chức năng sử dụng đất và tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- + Đất cơ quan trụ sở khoảng: 13,39 ha.
- + Đất dịch vụ, du lịch khoảng: 25,81 ha.
- + Đất nghĩa trang, cơ sở tang lễ khoảng: 15,87 ha.
- + Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng khoảng: 11,76 ha.
- + Đất an ninh khoảng: 9,54 ha.
- + Đất quốc phòng khoảng: 32,40 ha.
- + Đất hạ tầng kỹ thuật khác, cảng cạn khoảng: 71,63 ha.
- + Đất giao thông khoảng: 339,90 ha.
- + Đất sản xuất kinh doanh khoảng: 107,32 ha.
- + Đất trung tâm y tế khoảng : 3,25 ha.
- + Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao khoảng: 14,99 ha.
- + Đất trung tâm đào tạo, nghiên cứu khoảng: 1,94 ha.
- + Đất vật liệu xây dựng, khoáng sản khoảng: 122,86 ha.
- Khu vực nông nghiệp và chức năng khác khoảng 25.235,39 ha.

*c. Giai đoạn đến 2045*

- Tổng diện tích đất xây dựng các khu chức năng khoảng 2.007,16 ha, trong đó:
  - + Đất đơn vị ở khoảng: 396,04 ha.
  - + Đất dịch vụ công cộng khoảng: 92,87 ha.
  - + Đất cây xanh sử dụng công cộng khoảng: 62,83 ha.
  - + Đất phát triển công nghiệp kho tàng khoảng: 198,00 ha.
  - + Đất phát triển hỗn hợp khoảng: 196,51 ha.
  - + Đất cơ quan, trụ sở khoảng: 40,48 ha.
  - + Đất dịch vụ du lịch khoảng: 61,02 ha.
  - + Đất nghĩa trang, cơ sở tang lễ khoảng: 15,87 ha.
  - + Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng khoảng: 11,76 ha.
  - + Đất an ninh khoảng: 9,54 ha.
  - + Đất quốc phòng khoảng: 32,40 ha.
  - + Đất hạ tầng kỹ thuật khác, cảng cạn khoảng: 130,24 ha.
  - + Đất giao thông khoảng: 464,33 ha.
  - + Đất sản xuất kinh doanh khoảng: 152,23 ha.
  - + Đất trung tâm y tế khoảng : 3,25 ha.
  - + Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao khoảng: 14,99 ha.
  - + Đất trung tâm đào tạo, nghiên cứu khoảng: 1,94 ha.
  - + Đất vật liệu xây dựng, khoáng sản khoảng: 122,86 ha.
- Khu vực nông nghiệp và chức năng khác khoảng: 24.662,56 ha.

*d. Quy định chung về sử dụng đất*

- Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ bao gồm các loại hình thương mại dịch vụ gắn với hoạt động sản xuất và trao đổi hàng hóa xuất nhập khẩu tại các cửa khẩu như: dịch vụ phân loại, đóng gói, vận chuyển giao nhận, dịch vụ bưu chính viễn thông, tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, dịch vụ vận tải, dịch vụ xúc tiến thương mại (giới thiệu sản phẩm, hội chợ triển lãm, văn phòng đại diện...), dịch vụ vui chơi giải trí, nhà hàng ăn uống, dịch vụ lưu trú, đất ở... Phân loại sử dụng đất chi tiết sẽ được cụ thể hóa khi triển khai quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, gắn với cơ cấu sử dụng đất, chức năng hoạt động, quy mô thiết kế cụ thể và đảm bảo tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành. Khuyến khích các chức năng thương mại và công cộng dịch vụ, hạn chế đất ở. Đối với chức năng ở trong khu vực sử dụng hỗn hợp, tối đa khoảng 30% đất ở trên đất sử dụng hỗn hợp tổng thể toàn khu kinh tế.

- Đất du lịch để bố trí cho các công trình, chức năng hoạt động dịch vụ du lịch, bao gồm: công trình dịch vụ du lịch, khách sạn, resort, nhà hàng, dịch vụ công cộng, dịch vụ vui chơi giải trí, nhà ở kết hợp du lịch.... phục vụ mục đích khai thác phát triển du lịch. Chức năng đất xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

- Đối với các cơ sở đất hiện trạng chuyển đổi sang chức năng khác của đô thị được xác định theo các đồ án quy hoạch chi tiết cụ thể. Ưu tiên chuyển đổi sang các chức năng dịch vụ công cộng. Trong giai đoạn trước mắt, khi chưa chuyển đổi, được thực hiện theo các quy hoạch và dự án hiện trạng đã được phê duyệt.

- Đối với đất công cộng cấp đơn vị ở: Được xác định cụ thể về vị trí, quy mô, tính chất - chức năng trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn đối với từng khu vực đô thị và khu dân cư nông thôn cụ thể.

**1.6. Quy định về hệ thống cửa khẩu, lối mở trong khu kinh tế**

- Xây dựng hoàn thiện các khu chức năng chính của các cửa khẩu đảm bảo yêu cầu đối với từng loại cửa khẩu (cửa khẩu quốc tế, cửa khẩu song phương) như: cột mốc biên giới, quốc môn, nhà kiểm soát liên hợp, khu thương mại, dịch vụ cửa khẩu, kho bãi tập kết hàng hóa, bãi xe bến đậu, nhà vệ sinh công cộng, sân đường vườn hoa cây xanh, sân nghi lễ hoặc quảng trường nhỏ...

- Yêu cầu quy hoạch các khu chức năng trong cửa khẩu một cách hài hòa hợp lý, khai thác tối đa địa hình tự nhiên, tạo thuận lợi cho việc kiểm tra, kiểm soát người, phương tiện và hàng hóa xuất, nhập cảnh. Đối với các cửa khẩu quốc tế, cửa khẩu song phương phải phải đảm bảo đủ diện tích để bố trí mặt bằng sử dụng của các công trình trong các hoạt động xuất nhập cảnh, hội họp, tiếp đón và tiễn đưa các đoàn ngoại giao; phân luồng rõ ràng, tách biệt giữa chiều xuất cảnh và nhập cảnh theo dây chuyền một chiều, tách biệt giữa giao thông cơ giới và đi bộ tạo điều kiện thuận tiện cho việc thông quan.

- Đối với các lối mở hiện có, quy hoạch quỹ đất cho cơ quan quản lý kiểm soát, chợ thương mại biên giới, kho bãi... phục vụ hoạt động mua bán, trao đổi hàng hóa của

cur dân biên giới.

- Phạm vi ranh giới cụ thể các cửa khẩu, lối mở sẽ được xác định trong các giai đoạn lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo thủ tục tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 34/2023/NĐ-CP ngày 16/06/2023 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 112/2014/NĐ-CP ngày 21 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về quản lý cửa khẩu biên giới đất liền.

### **1.7. Quy định về hệ thống công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho bãi trung chuyển hàng hóa**

- Hoạt động công nghiệp trong khu kinh tế cơ bản là loại hình sản xuất hàng hóa, chế biến nông lâm sản, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, gia công, tái chế, lắp ráp, đóng gói... phục vụ xuất nhập khẩu, tạm nhập tái xuất. Xây dựng và phát triển KCN Mường So quy mô khoảng 198 ha đồng bộ về mạng lưới hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Định hướng quy hoạch khu chế xuất tại KCN Mường So với tổng diện tích khoảng 40 ha. Ngoài ra là các điểm tiểu thủ công nghiệp tại các khu vực khác, chủ yếu là các ngành nghề công nghiệp phục vụ nông thôn như sản xuất vật liệu xây dựng tại chỗ, chế biến nông lâm sản, sản xuất các sản phẩm cơ khí đơn giản, nông cụ để tạo điều kiện cơ khí hóa trong sản xuất nông nghiệp.

- Phát triển các khu dịch vụ logistics, trạm trung chuyển hàng hoá tại khu dân cư đô thị Ma Lù Thàng, KCN Mường So, trong đó trọng điểm là dịch vụ vận tải, dịch vụ giao nhận vận tải. Bố trí quy hoạch cảng cạn tại khu kinh tế cửa khẩu, kết nối với tuyến QL12 và sau này là tuyến cao tốc Bảo Hà - Lai Châu với quy mô khoảng 8 ha, đảm nhận chức năng cảng cạn, hệ thống kho bãi và các dịch vụ cửa khẩu.

- Chức năng sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu chế xuất, điểm tiểu thủ công nghiệp, hệ thống kho bãi dịch vụ logistics sẽ xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

- Các hoạt động tại KCN, CCN và các điểm, cơ sở sản xuất công nghiệp trong quá trình sản xuất phải đảm bảo các yêu cầu an toàn phòng cháy nổ, không gây ô nhiễm môi trường cho các khu dân cư xung quanh.

### **1.8. Quy định về phát triển các khu du lịch**

- Phát triển đa dạng các cơ sở hạ tầng dịch vụ du lịch tập trung tại khu vực cửa khẩu Ma Lù Thàng, cụm điểm du lịch Mường So với tổng diện tích khoảng 6,5 ha, là diện tích xây dựng các cơ sở dịch vụ du lịch (không bao gồm diện tích đất cảnh quan, di tích, danh thắng gắn với các khu du lịch).

- Xây dựng đồng bộ cơ sở vật chất phục vụ du lịch như các trung tâm giới thiệu, thông tin; Các dịch vụ hỗ trợ, dừng chân, bưu điện, lưu trú ngắn, bến bãi đỗ chuyển tiếp; Khu trung bày, triển lãm; Khu lưu trú, nhà hàng ăn uống, các trung tâm mua sắm đồ lưu niệm từ sản phẩm của địa phương, khu biểu diễn ngoài trời, trong nhà đảm bảo đáp ứng các tuyến du lịch..

- Xây dựng mô hình làng bản văn hoá kết hợp làm du lịch với hình thức du lịch

homestay. Khuyến khích xây dựng các khu nghỉ sinh thái thấp tầng mang sắc thái kiến trúc của địa phương. Các hạng mục công trình cụ thể trong từng khu sẽ được nghiên cứu chi tiết khi triển khai quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết từng khu du lịch.

- Đối với các khu du lịch có các di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, quá trình triển khai cần thực hiện các quy định của Luật di sản văn hóa, không làm ảnh hưởng đến các yếu tố gốc cấu thành di tích, hạn chế tối đa việc bê tông hóa các hạng mục công trình, không gây ô nhiễm, làm ảnh hưởng đến đời sống của cộng đồng dân cư xung quanh.

- Các hoạt động khai thác phát triển du lịch tại khu vực quy hoạch như hoạt động nghiên cứu khoa học, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng phải tuân thủ quy định pháp luật về Lâm nghiệp.

### **1.9. Quy định về vùng nông lâm nghiệp**

- Theo quy hoạch tỉnh Lai Châu thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 định hướng vùng sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao dọc theo trục Than Uyên - Tân Uyên - Tam Đường - Phong Thổ - Cửa khẩu Ma Lù Thàng, trên đất một vụ kém hiệu quả. Theo đề án phát triển nông nghiệp hàng hóa gắn với kinh tế cửa khẩu, giai đoạn 2021-2025 xác định vùng sản xuất nông nghiệp công nghệ cao đối với các mặt hàng chủ lực, đặc sản, tạo sản phẩm hàng hóa tập trung có khả năng phát triển bền vững. Trong phạm vi quy hoạch KKT CK xác định hình thành các vùng sản xuất tập trung, trồng các loại cây nông nghiệp chất lượng cao, phục vụ cho xuất khẩu như: mắc ca, cây mía, cây chuối,... chủ yếu tập trung tại các xã Ma Li Pho, Huổi Luông dựa trên điều kiện khí hậu đặc trưng khu vực.

- Phát triển các vùng sản xuất nông lâm nghiệp gắn với quy hoạch xây dựng nông thôn mới. Đẩy mạnh thực hiện Chương trình “Mỗi xã một sản phẩm” - OCOP. Đối với các khu vực có các điều kiện phát triển các sản vật địa phương truyền thống và đặc trưng của vùng, ưu tiên các mặt cho các hoạt động sản xuất, vay vốn phục vụ sản xuất, kêu gọi đầu tư, ưu đãi thuế đất, đào tạo nhân rộng mô hình sản xuất, bao tiêu sản phẩm, quảng bá thương hiệu, xây dựng bản quyền sản vật, thực hiện mô hình liên kết giữa người dân - nhà khoa học - doanh nghiệp và Nhà nước. Người dân trực tiếp tham gia vào sản xuất nông nghiệp và hoạt động các dịch vụ du lịch. Bản sắc dân tộc và con người địa phương là trung tâm của sự phát triển bền vững của vùng.

### **1.10. Quy định về các khu vực phát triển dân cư**

- \* Đối với các khu dân cư đô thị:

- Định hướng phát triển đô thị hỗ trợ phát triển dịch vụ cho khu vực cửa khẩu, khu thương mại, du lịch. Giữ ổn định và cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu. Phát triển các khu dân cư mới theo dạng tuyến dọc các trục giao thông chính, tôn trọng địa hình tự nhiên, ranh giới đô thị, bảo tồn & phát huy giá trị bản sắc địa phương, phòng ngừa & giảm thiểu rủi ro tự nhiên (lũ lụt, sạt lở đất, ...). Khuyến khích phát triển các khu dân cư mới dạng đô thị núi, sinh thái, mật độ thấp. Đối với các khu vực được đánh giá có nguy cơ xảy ra lũ quét, trượt lở, quy hoạch không gian tránh bố trí các khu dân

cur ở đó hoặc chỉ bố trí các chức năng cơ sở hạ tầng ít gây thiệt hại đến tính mạng.

- Nhà ở khu vực đô thị phát triển theo 02 nhóm chính: Khu vực mật độ trung bình theo hướng nhà phố kết hợp nhà ở độc lập, có lối thương mại. Khu vực có mật độ thấp theo hướng nhà ở độc lập, nhà vườn, nhà ở trang trại. Định hướng từng bước cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở, phù hợp với phong tục tập quán định cư và đời sống kinh tế xã hội.

- Bố trí xen ghép, giãn cách gắn với các nêm xanh, các khu dân cư mật độ thấp với các khu dân cư mật độ trung bình, các tuyến phố thương mại và các khu ở hỗn hợp. Phát triển khu dân cư đô thị theo các mô hình: khu ở hỗn hợp, khu ở chuyên đề kết hợp du lịch.

- Ứng phó với biến đổi khí hậu, bảo vệ các khu đô thị bằng hình thức dành không gian cho các vùng bán ngập, hành lang thoát lũ của các con sông, suối. Các cụm dân cư ven sông Nậm Na, suối Nậm So, khu dân cư ven sườn núi sẽ được sắp xếp đảm bảo an toàn phòng lũ và sạt lở, chuyển hóa thành các không gian xanh, không gian mở, không gian dịch vụ công cộng.

**\* Khu vực nông thôn:**

- Phát triển nông thôn khu vực giáp biên giới nhằm ổn định dân cư, tăng cường bảo vệ và giữ gìn lãnh thổ quốc gia. Xây dựng các khu dân cư nông thôn gắn với định hướng xây dựng nông thôn mới.

- Dân cư nông thôn hình thành dựa vào các tuyến giao thông liên xã và đường tỉnh. Dân cư phát triển chủ yếu theo mô hình cành nhánh, dựa vào nơi có quỹ đất để phát triển. Các làng bản phân tán trong khu vực cần được hạn chế tối đa, vận động bà con chuyển đổi tập quán định cư rải rác chuyển về tập trung tại các điểm trung tâm cụm xã và các điểm dân cư quy hoạch tập trung để tiết kiệm chi phí đầu tư hạ tầng cũng như cải thiện điều kiện vật chất cho người dân. Tận dụng vùng có quỹ đất để phát triển tuy nhiên tuyệt đối hạn chế phát triển tại các vùng có nguy cơ sạt lở cao, tránh các vùng thường xảy ra lũ quét.

- Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu dân cư nông thôn theo quy hoạch xây dựng nông thôn mới, chỉnh trang tạo diện mạo nông thôn mới đảm bảo hợp lý, hài hòa; Quy hoạch khu dân cư nông thôn mới nâng cao. Quy hoạch các trung tâm, điểm trung bày, giới thiệu và bán sản phẩm OCOP gắn với khu trung tâm xã, trung tâm khu dân cư nông thôn tập trung.

- Bảo tồn các giá trị truyền thống tại các điểm dân cư làng bản. Khuyến khích phát triển kinh tế vườn kết hợp du lịch, phát triển du lịch cộng đồng, du lịch sinh thái nông thôn nông nghiệp, văn hóa bản địa, các loại hình homestay.

- Nhà ở nông thôn: Cải thiện chất lượng nhà ở nông thôn hỗ trợ phát triển du lịch cộng đồng. Xây dựng mới các khu dân cư tập trung. Khuyến khích hình thức nhà truyền thống (nhà sàn, nhà trình tường,...), nhà thấp tầng. Sử dụng kết cấu nhẹ dễ dàng vận chuyển và lắp dựng. Giải pháp xây dựng nhà ở dựa trên nguyên tắc chống sạt lở, tránh

xây nhà tại các điểm có nguy cơ sạt lở cao, xây nhà trên nền cứng vững chắc, tránh bị đầy dạt. Hình khối công trình phù hợp với địa hình, nên bố trí nằm ngang theo đường đồng mức.

### **1.11. Quy định về hạ tầng xã hội**

#### *1.11.1. Quy định về công trình cơ quan, trụ sở làm việc*

- Bố trí mạng lưới các trụ sở làm việc tập trung mới theo cấu trúc phát triển để đáp ứng nhu cầu xây dựng khu kinh tế năng động, phát triển trong tương lai. Vị trí các trụ sở làm việc phải đảm bảo tiếp cận thuận lợi, nằm ở trung tâm các khu vực chức năng, gắn với không gian mở, quảng trường và các công trình văn hóa, tài chính mới.

- Quy mô các công trình đảm bảo hình thành các khu hành chính công tập trung, dự trữ nhu cầu phát triển mở rộng trong tương lai và khai thác hiệu quả sử dụng đất xây dựng. Không gian và kiến trúc công trình hài hòa với bối cảnh khu vực, mang đặc trưng của đô thị miền núi.

- Đối với khu dân cư đô thị Ma Lù Thàng định hướng xây dựng công trình trụ sở, quản lý tại khu vực trung tâm của đô thị để đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển.

- Thu hút trụ sở làm việc của các cơ quan, công ty, văn phòng, tập đoàn bố trí tập trung theo các tòa nhà làm việc cao tầng, tập trung tại khu vực cửa khẩu và lõi mở.

- Các cơ quan thuộc khối an ninh quốc phòng, công an, hải quan, được bố trí quỹ đất riêng hoặc kết hợp vào hoạt động chung của khu hành chính tập trung của cửa khẩu. Quỹ đất an ninh quốc phòng được thực hiện theo phương án của chuyên ngành và quản lý theo quy định riêng.

- Bố trí trụ sở đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy tại khu vực khu dân cư đô thị Phong Thổ và khu dân cư đô thị Ma Lù Thàng đảm bảo bán kính phục vụ tối đa 3km đối với khu vực trung tâm đô thị và 5km đối với các khu vực khác, vị trí cụ thể và quy mô sẽ được xác định ở bước sau trên cơ sở yêu cầu của công tác phòng cháy và chữa cháy, đảm bảo xe và phương tiện chữa cháy ra vào an toàn, nhanh chóng, đường giao thông phục vụ chữa cháy tuân thủ theo yêu cầu tại QCVN 06: 2021/BXD.

#### *1.11.2. Quy định về cơ sở giáo dục và đào tạo*

- Tại khu dân cư đô thị Phong Thổ: Dự kiến xây mới 01 trường tiểu học và 01 trường trung học cơ sở tại khu vực thôn Vàng Bó. Giữ nguyên và hoàn thiện mở rộng quy mô khu đất hiện có dành cho trường THPT.

- Tại khu dân cư đô thị Ma Lù Thàng: Xây mới một trường THPT, 01 trường THCS, 01 trường tiểu học với diện tích đạt tiêu chuẩn. Đáp ứng tốt nhu cầu học tập của con em người dân đến sinh sống và làm việc tại khu vực trên địa bàn khu kinh tế.

- Các công trình giáo dục cấp khu ở: trường tiểu học, trường THCS, trường mầm non sẽ được tính toán bổ sung khi lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết cho từng khu vực, đảm bảo tiếp cận thuận lợi cho người dân và an toàn cho học sinh.

- Hệ thống công trình giáo dục tại các xã sẽ tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt.

#### *1.11.3. Quy định về cơ sở Y tế*

- Tại khu dân cư đô thị Phong Thổ giữ nguyên vị trí hiện trạng Trung tâm y tế. Nâng cấp cơ sở khám chữa bệnh điều trị nội trú của trung tâm y tế. Nâng cấp và củng cố trang thiết bị cho trạm y tế, tăng số giường bệnh.

- Tại khu dân cư đô thị Ma Lù Thàng: Bố trí xây dựng 01 bệnh viện đa khoa cấp vùng, đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của người dân và du khách.

- Bổ sung, hoàn thiện, nâng cấp mở rộng kết hợp xây mới hệ thống các trạm y tế xã, đô thị cửa khẩu, đảm bảo bán kính phục vụ, đạt chuẩn quốc gia với quy mô tối thiểu 500 m<sup>2</sup>/trạm.

#### *1.11.4. Quy định về công trình dịch vụ thương mại*

- Các khu vực trung tâm dịch vụ thương mại của đô thị được bố trí gắn với các trục giao thông chính. Các khu trung tâm này khai thác các điểm hội tụ của các luồng giao thông và các cửa ngõ tiếp cận khu đô thị từ phía cửa khẩu.

- Ngoài các cơ sở dịch vụ thương mại trong khu hợp tác qua biên giới, hình thành trung tâm dịch vụ thương mại tập trung tại khu vực đô thị cửa khẩu để phát triển trên cơ sở giao thương qua cửa khẩu, lối mở. Bố trí các công trình đều bám theo trục giao thông chính, gần các khu dân cư để phục vụ thuận lợi nhất cho nhu cầu của du khách và người dân địa phương:

+ Xây dựng khu trung tâm hỗn hợp tại khu vực cửa khẩu. Đây là trung tâm chuyên ngành có chức năng dịch vụ thương mại, tài chính, ngân hàng, hội chợ, hội nghị, giao lưu tiếp thị; là nơi tổ chức các hoạt động xúc tiến thương mại, khu vui chơi giải trí, v.v...

+ Khu dân cư đô thị Phong Thổ: Chợ trung tâm Phong Thổ được giữ nguyên vị trí hiện trạng, nâng cấp cải tạo công trình chợ cho đảm bảo tiêu chuẩn phục vụ và phòng cháy chữa cháy. Công trình dịch vụ thương mại dự kiến xây mới: Xây dựng các công trình thương mại cấp vùng, phục vụ cho nhu cầu kinh doanh, xuất nhập khẩu, chợ đầu mối, siêu thị, trung tâm logistics, các cửa hàng bán lẻ, ăn uống, dịch vụ kho bãi, vận chuyển phục vụ cho khu vực cửa khẩu.

+ Khu dân cư Đô thị Ma Lù Thàng: Phát triển 1 chợ mới, quy mô khoảng 0,5 ha. Hình thành khu hỗn hợp dịch vụ gắn với chợ mua sắm sản vật địa phương.

- Phân bổ xây dựng cơ sở hạ tầng thương mại (điểm bán, trưng bày, giới thiệu sản phẩm) phục vụ bán và giới thiệu sản phẩm OCOP (Chương trình phát triển kinh tế khu vực nông thôn theo hướng phát triển nội lực và gia tăng giá trị) tại các chợ khu vực, điểm bán lẻ tại các khu du lịch, khu chợ thương mại cửa khẩu.

- Hệ thống các trung tâm dịch vụ, thương mại phân tán khác được bố trí chủ yếu phục vụ cho nhu cầu tại chỗ. Xây dựng hệ thống chợ đảm bảo đáp ứng đủ các mặt hàng thiết yếu phục vụ sản xuất và đời sống của nhân dân, đặc biệt đồng bào vùng sâu,

vùng xa.

#### *1.11.5. Quy định về công trình văn hóa, thể dục thể thao*

- Công trình TDTT cấp đô thị: Các khu dân cư đô thị Phong Thổ, khu dân cư đô thị Ma Lù Thàng xây dựng ít nhất 01 sân thể thao. Các công trình TDTT gắn kết với các không gian thương mại, văn hóa, du lịch thành các tổ hợp dịch vụ, thể dục thể thao kết hợp dịch vụ chăm sóc sức khỏe.

- Hoàn thiện các trung tâm văn hóa, vui chơi, thể dục thể thao gắn với các trung tâm xã, thôn bản theo quy hoạch nông thôn mới, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ theo quy định.

- Đầu tư xây dựng nhà văn hóa xã. Cần trang bị các thiết bị, dụng cụ thể dục thể thao để phục vụ đa dạng các môn.

- Khu dân cư Đô thị Ma Lù Thàng xây dựng 01 trung tâm văn hóa, thể dục thể thao mới.

- Mở rộng sân vận động hiện trạng tại khu dân cư đô thị Phong Thổ, bố trí nhà tập luyện và các sân tập các môn thể dục thể thao. Xây dựng mới các công trình: Thư viện, cung văn hóa, cung thiếu nhi, trạm phát thanh truyền hình... Thiết lập hệ thống quảng trường văn hóa, không gian giao lưu cộng đồng gắn kết với các khu công viên cây xanh, công trình hành chính công cộng.

- Các thiết chế văn hóa khác gắn với cộng đồng dân cư như nhà văn hóa, thư viện cộng đồng... sẽ được phân bố rải rác theo cụm dân cư, phù hợp với bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn đồng thời phù hợp điều kiện đặc thù khu vực miền núi. Vị trí trung tâm thể dục thể thao có sự liên kết với mạng lưới không gian cây xanh ở đô thị, bảo đảm vai trò phục vụ các hoạt động tập luyện và thi đấu thể dục thể thao cho người dân trong Khu kinh tế.

- Vị trí, quy mô các công trình văn hóa cấp đơn vị ở được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu. Trước mắt, thực hiện cải tạo nâng cấp các nhà văn hóa cấp xã hiện có để phục vụ nhu cầu sử dụng của người dân.

#### *1.11.6. Quy định về cây xanh*

- Hệ thống cây xanh công viên trong đô thị được tổ chức trên cơ sở nâng cấp các không gian xanh hiện có và phát triển mới đảm bảo các tiện ích công cộng theo phân cấp với bán kính phục vụ phù hợp.

- Cây xanh tập trung cho đô thị: xây dựng công viên trung tâm kết hợp với bên sông và các nhánh sông (sông Nậm Na) thành công viên vui chơi giải trí. Xây dựng hệ thống cây xanh vườn hoa và cây xanh cảnh quan trong đô thị tạo khoảng mở, nghỉ ngơi và thành khu sinh hoạt mang tính cộng đồng cho toàn đô thị. Quy mô công viên cấp đô thị từ 10 ha trở lên. Đối với cấp cụm đô thị, tiểu khu, bố trí công viên từ 2-5 ha.

- Cây xanh vườn hoa trong các khu ở: thực hiện trong giai đoạn lập quy hoạch

bước sau, đảm bảo tỷ lệ tối thiểu phải đạt như quy chuẩn quy định.

- Cây xanh sinh thái, cách ly: hệ thống cây xanh sinh thái và cách ly bố trí bám theo ven sông, suối và các cụm công nghiệp để tránh các ảnh hưởng xấu từ biến đổi khí hậu đến đô thị. Cây xanh này cũng bổ sung quỹ đất cây xanh nói chung cho toàn đô thị, cải tạo vi khí hậu và giảm bớt ảnh hưởng từ các khu vực sản xuất đến khu vực dân cư.

## **1.12. Quy định về Hạ tầng kỹ thuật**

### *1.12.1. Quy định về giao thông*

- Mạng lưới giao thông quy hoạch phù hợp địa hình tự nhiên, phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Phân cấp rõ các tuyến đường giao thông đối ngoại cao tốc, quốc lộ, đường tỉnh, đường liên xã, qua đô thị phân cấp rõ đoạn trục chính đô thị, đường liên khu vực, đường cấp khu vực.

- Chỉ tiêu mật độ mạng lưới đường đô thị tính đến cấp đường khu vực tối thiểu 11km/km<sup>2</sup>; Tỷ lệ đất giao thông đô thị tối thiểu 20%.

- Các tuyến đường trong khu kinh tế được quản lý xây dựng theo QCVN 01-2021: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng; QCVN 07-4:2016/BXD - Công trình giao thông; Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam 13592/2022 “Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế”; Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô 22 TCVN 4054 - 2005; và phù hợp với Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định 1585/QĐ-TTg ngày 07/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Lai Châu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Phong Thổ và vùng phụ cận đến năm 2035; và các Quy hoạch chung xây dựng xã Ma Li Pho, xã Huổi Luông, xã Mường So huyện Phong Thổ đến năm 2030.

- Nhu cầu bãi đỗ xe đô thị đảm bảo chỉ tiêu bãi đỗ xe 2,5m<sup>2</sup>/người. Bãi đỗ xe tải phục vụ hoạt động xuất nhập khẩu đảm bảo theo dự báo số lượng phương tiện xuất nhập khẩu bằng 1/3 - 1/2 so với số lượng phương tiện xuất nhập khẩu của cửa khẩu quốc tế Lào Cai.

### *1.12.2. Quy định về cao độ nền xây dựng*

- Quản lý chặt chẽ cao độ xây dựng của các dự án, phải tuân thủ cao độ không chế xây dựng theo đề xuất trong đồ án quy hoạch chung.

- Quản lý, kiểm soát cao độ các công trình xây dựng xen cấy trong khu vực đã xây dựng ổn định, không được làm ảnh hưởng tới công tác thoát nước và mỹ quan đô thị.

- Quản lý, kiểm soát chặt chẽ việc san nền tạo mặt bằng xây dựng để không làm cản trở việc tiêu thoát nước tại khu vực hạ lưu các công trình thoát nước (cống, rãnh

đọc...) của các tuyến giao thông trọng yếu (QL12, QL4D, đường tỉnh 130, 132, 129B...).

#### *1.12.3. Quy định về Thoát nước mặt*

- Quản lý xây dựng hệ thống thoát nước mưa của các đô thị, dự án theo quy hoạch: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng, hoàn chỉnh ở tất cả các khu vực xây dựng mới. Những khu vực đã có hệ thống thoát nước chung, không có khả năng cải tạo thành thoát nước riêng sẽ xây dựng giếng tách, cống bao tại cuối các tuyến cống chính trước các miệng xả, đưa về trạm xử lý tập trung trước khi xả ra môi trường.

- Đối với hệ thống thoát nước cải tạo tùy theo tình hình thực tế tận dụng tối đa hiệu quả của các công trình hiện có. Quản lý vị trí đầu nổi của dự án vào tuyến cống chính của đô thị. Nếu tuyến cống chính chưa xây dựng thì đơn vị cấp phép cần chỉ ra vị trí xả hoặc đầu nổi tạm thời và chủ dự án phải nộp đủ số tiền cho đơn vị quản lý thoát nước đô thị để khi có tuyến cống chính đơn vị này sẽ xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Mở rộng phạm vi phục vụ của các hệ thống thoát nước, đảm bảo thông thoáng các trục tiêu chính đi qua đô thị.

- Quản lý chặt chẽ công tác xây dựng các cụm công trình đầu mối: Hồ điều hòa, trục kênh dẫn, trạm bơm. Công suất các trạm bơm có thể phù hợp với từng giai đoạn, song cần phải xây dựng trục kênh dẫn và hồ điều hòa theo quy hoạch vừa để giữ đất vừa để chứa nước.

- Cần có chế tài quản lý, bảo dưỡng và thau rửa hệ thống thoát nước mưa (bao gồm cả mạng lưới cống, trạm bơm, hồ điều hòa).

- Hành lang bảo vệ các công trình thủy lợi: Thực hiện theo luật số 08/2017/QH14 của Quốc hội về Luật thủy lợi; Luật đề điều năm 2006.

- Hành lang bảo vệ nguồn nước: Thực hiện theo luật số 28/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội về Luật tài nguyên nước; Nghị định 53/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật tài nguyên nước.

#### *1.12.4. Quy định về cấp điện, năng lượng và chiếu sáng*

a) Thiết kế phải có khả năng đáp ứng nhu cầu trước mắt và đảm bảo dự phòng phát triển cho tương lai, đặc biệt là quỹ đất xây dựng công trình điện.

b) Quản lý không gian công trình điện: Lưới điện trung thế, hạ thế trong khu vực nội thị các đô thị và các khu vực phát triển mới đồng bộ từng bước đi ngầm trong tuynel hoặc mương cáp. Khuyến khích các khu vực hiện hữu cải tạo, khu vực ngoại thị, vùng nông thôn xây dựng hệ thống điện ngầm đồng bộ với các công trình hạ tầng đô thị. Các đường dây cao thế 110 kV đi nổi cần quản lý chặt chẽ hành lang tuyến, hành lang an toàn lưới điện, cấm xâm phạm và xây dựng các công trình kiên cố vi phạm quy chuẩn.

c) Quản lý hành lang cách ly đường điện, công trình điện:

- Tuân thủ theo Luật Điện lực 2004; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật

điện lực năm 2012; Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện.

- Quản lý không gian công trình điện: Lưới điện trung thế, hạ thế trong phạm vi đô thị phải đi ngầm đoạn không cắt qua khu dân cư có thể đi nổi; lưới điện cao áp 110kV xây mới đi trong nội thị nghiên cứu hạ ngầm nếu điều kiện kỹ thuật và điều kiện kinh tế cho phép.

- Quy định về khoảng cách an toàn tối thiểu từ công trình xây dựng khác đến: Trạm biến áp 22 kV, 35 kV là 3,0 m; trạm biến áp 110kV là 4,0 m; trạm biến áp 220 kV là 6,0 m.

d) Chiếu sáng đô thị:

Tuân thủ Nghị định số 79/2009/NĐ-CP ngày 28/9/2009 của Chính phủ về quản lý chiếu sáng đô thị.

- Yêu cầu: nâng cao chất lượng lưới đèn chiếu sáng chức năng, tiết kiệm năng lượng, an toàn chống cháy nổ, đảm bảo hiệu quả thẩm mỹ và tiện nghi đô thị.

- Nâng cấp, phát triển tất cả các loại hình chiếu sáng gồm chiếu sáng các công trình giao thông, chiếu sáng các công trình công cộng và chiếu sáng quảng cáo, lễ hội. Riêng chiếu sáng đường phố đạt tỷ lệ 100% chiều dài đường chính và đường khu vực được chiếu sáng; nâng tỷ lệ chiếu sáng ngõ xóm đạt khoảng 75 - 80%. Các khu vực trọng tâm trong đô thị phải được chiếu sáng cảnh quan gồm trung tâm hành chính, chính trị, phố thương mại, di tích có giá trị, công trình cao tầng điểm nhấn, quảng trường và không gian mở.

- Trang bị hệ thống điều khiển tự động, tập trung đến từng bộ đèn cho hệ thống chiếu sáng đường phố. Cấm sử dụng đèn hiệu suất thấp cho chiếu sáng đô thị như đèn sợi đốt, đèn thủy ngân cao áp. Khuyến khích áp dụng các loại đèn dùng pin mặt trời, đèn LED để tiết kiệm điện năng.

*1.12.5. Quy định về hạ tầng viễn thông thụ động*

- Đảm bảo độ tin cậy: chất lượng và độ sẵn sàng phục vụ trong các hoàn cảnh khác nhau.

- Đảm bảo khả năng mở rộng: dễ dàng mở rộng nhằm đáp ứng yêu cầu thông tin.

- Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai: dễ dàng thêm các chức năng và khai thác công nghệ mới.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế: Đảm bảo thỏa mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng.

\* Về công nghệ:

- + Mạng viễn thông phát triển theo xu hướng hội tụ: hội tụ công nghệ, tích hợp đa dịch vụ (mạng PSTN và mạng số liệu phát triển hội tụ về mạng NGN); giải pháp chuyển mạch mềm được xây dựng gọn trên thiết bị phần cứng với hiệu suất cao. Chuyển

mạch quang sử dụng rộng rãi.

- + Thông tin di động phát triển lên công nghệ 5G. Phát triển theo hướng ứng dụng công nghệ truy nhập vô tuyến băng rộng, cung cấp dịch vụ cho các thiết bị viễn thông và tin học.

- + Mạng ngoại vi phát triển theo hướng cáp quang hóa, cáp quang thay thế cáp đồng, thực hiện cáp quang hóa đến thuê bao, cụm thuê bao; đáp ứng nhu cầu sử dụng các dịch vụ băng rộng của người dân.

- + Mạng Internet phát triển theo hướng hội tụ, cung cấp đa dịch vụ: cung cấp dịch vụ phát thanh, truyền hình (IPTV), báo chí (E-papers)...

- + Công nghệ truyền dẫn chủ yếu sẽ dựa trên truyền dẫn quang với các công nghệ SDH, SONET, Ring (mạng vòng).

- Ứng dụng công nghệ thông tin vào Viễn thông . Đặc biệt là trong các dịch vụ gia tăng giá trị, hệ thống chăm sóc khách hàng, hệ thống hỗ trợ vận hành OSS, mạng lưới quản trị Viễn thông TMN, hệ thống quản trị mạng lưới NMS và các dịch vụ bảo lưu số điện thoại LNP.

- Mạng ngoại vi: Phát triển mạng ngoại vi phải đồng bộ với quy hoạch chung của khu vực. Việc phát triển tuyến cáp ngoại vi của các doanh nghiệp phải đồng bộ và sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật đảm bảo tiết kiệm nguồn vốn đầu tư và đảm bảo mỹ quan đô thị.

- + Sử dụng chung hạ tầng giữa các doanh nghiệp trong ngành: các doanh nghiệp viễn thông cùng đầu tư xây dựng hạ tầng hệ thống cống bê, cột treo cáp; hào, tuynel. Quá trình thực hiện ngầm hóa triển khai đồng bộ với xây dựng cơ sở hạ tầng các ngành (giao thông, đô thị, xây dựng, cấp điện, cấp nước...).

- + Tại những khu vực chưa đủ điều kiện thực hiện ngầm hóa, tiến hành cải tạo hạ tầng mạng cáp ngoại vi (buộc gọn hệ thống dây cáp...) đảm bảo mỹ quan đô thị.

- + Tại những khu vực xây dựng mới hạ tầng mạng cáp ngoại vi (khu dân cư, khu đô thị, tuyến đường mới xây dựng...) thực hiện ngầm hóa toàn bộ hạ tầng mạng cáp ngoại vi tới thuê bao, cụm thuê bao.

- + Tại những khu vực mạng cáp ngoại vi đã được xây dựng từ trước: thực hiện ngầm hóa mạng cáp ngoại vi đến hệ thống tủ cáp trên các tuyến đường, tuyến phố, khu dân cư (ngầm hóa tới thuê bao tại các khu vực trung tâm, khu vực có yêu cầu cao về mỹ quan), cải tạo hệ thống mạng cáp ngoại vi đảm bảo mỹ quan đô thị. Lập kế hoạch ngầm hóa, cải tạo hạ tầng mạng cáp ngoại vi trên địa bàn tỉnh trong từng giai đoạn cụ thể và công bố công khai, làm cơ sở cho các doanh nghiệp triển khai thực hiện đồng bộ với quá trình xây dựng cơ sở hạ tầng các ngành khác.

- + Khu vực nông thôn: cải tạo mạng cáp ngoại vi, rút ngắn cự ly cáp phục vụ, ngầm hóa mạng cáp ngoại vi trên các tuyến truyền dẫn chính, tuyến đường trục, khu vực có yêu cầu cao về mỹ quan. Lập kế hoạch ngầm hóa, cải tạo hạ tầng mạng cáp ngoại vi

trong từng giai đoạn cụ thể và công bố công khai, làm cơ sở cho các doanh nghiệp triển khai thực hiện.

\* Định hướng phát triển bưu chính:

- Duy trì hoạt động của Bưu điện khu vực Phong Thổ, Bưu điện xã Ma Li Pho, xã Huổi Luông, xã Mường So cung cấp các dịch vụ chuyển phát hàng hóa, chuyển thư, hành chính công...

- Duy trì hoạt động và nâng cao chất lượng phục vụ của mạng vận chuyển bưu chính:

+ Tuyến đường thư cấp II từ TP Lai Châu - bưu điện huyện Phong Thổ. Tần suất 1 chuyến/ngày.

+ Tuyến đường thư cấp III từ bưu điện huyện Phong Thổ - xã Ma Li Pho. Tần suất 1 chuyến/ngày.

+ Tuyến đường thư cấp III từ bưu điện huyện Phong Thổ - xã Huổi Luông. Tần suất 1 chuyến/ngày.

+ Tuyến đường thư cấp III từ bưu điện huyện Phong Thổ - xã Mường So. Tần suất 1 chuyến/ngày.

- Dịch vụ bưu chính: phát triển các dịch vụ mới, dịch vụ tài chính.

#### 1.12.6. Quy định về cấp nước

a) Lựa chọn nguồn nước mặt, nguồn nước ngầm tại chỗ để cung cấp nước thô cho các nhà máy nước đến năm 2045 đáp ứng nhu cầu dùng nước toàn Khu kinh tế khoảng 6.900m<sup>3</sup>/ngđ. Chất lượng nước sinh hoạt phải bảo đảm yêu cầu theo tiêu chuẩn chất lượng do Nhà nước quy định và các tiêu chuẩn ngành.

b) Mạng lưới đường ống chia làm 3 cấp:

- Cấp I: đường ống truyền tải  $D \geq 200\text{mm}$ .

- Cấp II: đường ống phân phối vào các khu dân cư  $D \leq 200\text{mm}$ .

- Cấp III: đường ống nối với các hộ tiêu thụ  $D \leq 65\text{mm}$ .

c) Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy lấy theo TCVN 2622-1995.

d) Khuyến khích áp dụng công nghệ kỹ thuật mới trong công tác, quản lý vận hành hệ thống cấp nước.

e) Quản lý nguồn nước khai thác nước cung cấp cho sinh hoạt và sản xuất:

- Đối với nguồn nước sông, suối: Phạm vi bảo vệ 500 mét từ điểm lấy nước lên thượng nguồn, lớn hơn hoặc bằng 100 mét từ điểm lấy nước xuống hạ nguồn và về phía hai bên bờ suối tính từ mực nước cao nhất.

- Đối với nguồn nước sinh hoạt lấy từ các hồ chứa, khu vực bảo vệ như sau:

+ Bờ hồ bằng phẳng: Cấp I  $\geq 100\text{m}$ ; Cấp II: Toàn lưu vực.

- + Bờ hồ dốc: Cấp I  $\geq 300\text{m}$ ; Cấp II: Toàn lưu vực.
- Những hành vi nghiêm cấm trong phạm vi bảo vệ nguồn nước:
  - + Cấm đổ hoặc chôn lấp chất thải gây ô nhiễm môi trường trong khu vực;
  - + Cấm chăn thả gia súc, gia cầm, tắm giặt; cấm phóng uế bừa bãi;
  - + Cấm chặt phá, đốt rừng, làm nương rẫy;
  - + Cấm chôn lấp các loại xác động vật;
  - + Cấm xây dựng các cơ sở giết mổ gia súc, gia cầm, nghĩa trang, nghĩa địa;
  - + Cấm mọi hoạt động khai thác, chế biến khoáng sản và hoạt động khác gây ô nhiễm nguồn nước;
- + Mọi trường hợp xả nước thải trong phạm vi bảo vệ nguồn nước phải được xử lý đạt tiêu chuẩn ở cột A của Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 5945:2005 (đối với nước thải công nghiệp), Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN: 6772 (đối với nước thải sinh hoạt).

Trên cơ sở quy định này, các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng phương án bảo vệ nguồn nước do mình khai thác, sử dụng và áp dụng các biện pháp bảo vệ phù hợp với điều kiện cụ thể ở địa phương.

f) Quy định về bảo vệ công trình đầu mối và các tuyến ống truyền dẫn cấp nước

Thực hiện quản lý theo các quy định bảo vệ công trình đầu mối cấp nước phải thực hiện theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Khu vực bảo vệ nhà máy nước, trạm cấp nước: Cấp I  $\geq 30\text{m}$ .
- Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước:
  - + Kích thước  $300 \leq D < 1000$ : Cấp II  $\geq 7\text{m}$ .
  - + Kích thước  $D \geq 1000$ : Cấp II  $\geq 15\text{m}$ .
- Khoảng cách tối thiểu giữa đường ống cấp nước đối với các công trình HTKT khác (trong trường hợp không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật): 0,5m

#### 1.12.7. Quy định về thu gom và xử lý nước thải

- Nước thải sinh hoạt đô thị:
  - + Nước thải sinh hoạt của khu vực đô thị phải được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn môi trường QCVN 14:2008/BTNMT, TCVN 7222-2002 trước khi xả ra nguồn tiếp nhận; và đạt QCVN: 14:2008/BTN-MT ở khu vực chưa có trạm xử lý nước thải tập trung.
  - + Tỷ lệ nước thải sinh hoạt của khu vực đô thị được thu gom và xử lý đạt hơn 80% (đến năm 2030) và đạt 90% (đến năm 2045).
  - + Trong các khu vực đô thị sẽ xây dựng các nhà máy xử lý nước thải tập trung với

công nghệ hiện đại.

- + Dự kiến sử dụng hệ thống thoát nước riêng: có cống riêng, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, áp dụng cho khu vực đô thị xây dựng mới.

- Nước thải sinh hoạt khu vực nông thôn:

- + Khuyến khích và hỗ trợ các hộ dân sử dụng xí tự hoại tại khu vực dân cư nông thôn và miền núi.

- + Tại các khu vực thuận lợi về diện tích đất, kết hợp xử lý nước thải với nuôi cá, tưới vườn (hệ sinh thái VAC).

- + Khu vực các trại chăn nuôi gia súc lớn sẽ sử dụng hầm biogas để xử lý phân, nước thải, đồng thời tận dụng khí đốt cho sinh hoạt.

- Nước thải công nghiệp:

- + Nước thải công nghiệp từ các khu công nghiệp, kho tàng phải được xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT trước khi xả ra hệ thống thoát nước đô thị hoặc nguồn tiếp nhận.

- + Hệ thống thoát nước trong các khu công nghiệp tập trung là hệ thống thoát nước riêng, có nhà máy xử lý nước thải cho từng khu công nghiệp.

#### *1.12.8. Quy định về thu gom và xử lý chất thải rắn*

- Đảm bảo 100% CTR được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý CTR tập trung. CTR hữu cơ tận dụng sản xuất phân hữu cơ. CTR vô cơ thu hồi các phế liệu có thể sử dụng được để tái chế hoặc sử dụng lại. CTR không sử dụng được vào mục đích trên sẽ chôn lấp hợp vệ sinh.

- CTR y tế và CTR công nghiệp nguy hại thu gom và xử lý riêng được quy hoạch phục vụ cho từng vùng thuộc khu kinh tế. Để đảm bảo xử lý triệt để lượng chất thải rắn phát sinh, đảm bảo tích kiệm đất, dự kiến sử dụng công nghệ đốt CTR, kết hợp thu hồi năng lượng tại phạm vi khu kinh tế. Đối với các bãi chôn lấp CTR hiện trạng, sẽ có kế hoạch dừng hoạt động sau khi được lấp đặt thay thế bằng các lò đốt CTR đúng quy cách. Các bãi chôn lấp này sẽ được hoàn nguyên theo đúng các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Để thống nhất quản lý, chủ các nguồn thải phải ký hợp đồng với công ty môi trường đô thị có đủ năng lực thu gom, vận chuyển và xử lý CTR đạt yêu cầu môi trường.

- Thực hiện quản lý theo quy định về khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường (ATVSMT) theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- \* Khoảng cách ly vệ sinh môi trường:

- Bãi chôn lấp CTR hợp vệ sinh phải có hàng rào bảo vệ.

- Dải cây xanh cách ly ngoài hàng rào phải có chiều rộng tối thiểu là 20m.

- Bãi chôn lấp chất thải rắn hỗn hợp (vô cơ và hữu cơ) hợp vệ sinh:  $\geq 1.000\text{m}$ .
- Bãi chôn lấp chất thải rắn vô cơ:  $\geq 100\text{m}$ .
- Nhà máy xử lý chất thải rắn:  $\geq 500\text{m}$ .

- Trong phạm vi khoảng cách ly vệ sinh môi trường cần quản lý chặt chẽ, chỉ được bố trí các công trình giao thông, thủy lợi, tuyến và trạm điện, hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, các công trình thuộc trạm trung chuyển chất thải rắn và các cơ sở xử lý chất thải rắn; không được bố trí các công trình dân dụng khác.

- Khoảng cách ly vệ sinh môi trường, ranh giới bãi chôn lấp, dải cây xanh cách ly,... tại các bản vẽ quy hoạch chung mang tính minh họa và được nghiên cứu cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch chi tiết.

#### *1.12.9. Quy định về quản lý nghĩa trang*

- Các chỉ tiêu tính toán lấy theo QCXĐ 01/2008; Quy chuẩn VN: 07/2010/BXD. Khu vực đô thị sử dụng nghĩa trang tập trung, ưu tiên hình thức hỏa táng.

- Thực hiện quản lý theo các quy định về khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường (ATVSMT) theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

\* Quy định về khoảng cách ly vệ sinh môi trường:

- Đối với nghĩa trang chôn cất 1 lần: Tối thiểu 500m.
- Đối với nghĩa trang cát táng: Tối thiểu là 100m.
- Đối với lò hỏa táng: Bán kính tối thiểu là 500m tính từ ống khói lò hỏa táng.

- Trường hợp do điều kiện đất đai hạn chế phải có biện pháp kỹ thuật, môi trường để giảm khoảng cách ly vệ sinh môi trường nhưng phải được cơ quan quản lý môi trường thẩm định, chấp thuận.

- Khoảng cách ly vệ sinh môi trường, ranh giới nghĩa trang, dải cây xanh cách ly,... tại các bản vẽ quy hoạch chung mang tính minh họa và được nghiên cứu cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch chi tiết.

#### *1.12.10. Quy định về quản lý hạ tầng ngầm*

Tại các khu vực đô thị trong khu kinh tế: Cải tạo lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tập trung vào các đường dây điện, đường dây viễn thông nổi đi ngầm trên cơ sở xây dựng hệ thống tuynel, hào, cống bề cấp. Các khu chức năng, khu đô thị xây mới yêu cầu đi ngầm hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngay từ đầu.

Tuynel chính cấp đô thị chứa các đường ống có kích thước lớn, đường điện cao thế, một số loại đường ống vận chuyển (cấp nước, cáp thông tin, cáp điện) với kích thước có thể đảm bảo cho con người hoặc máy móc đi lại vận hành thường xuyên.

### **1.13. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng**

Chỉ giới đường đỏ một số tuyến đường chính trong khu kinh tế: Đảm bảo tuân thủ

quy định về hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt:

Bảng tổng hợp chỉ giới đường đỏ các tuyến đường chính

TT	Tên đường	Kí hiệu	Bề rộng đường (m)			CGĐĐ (m)	Ghi chú
			Lòng đường	Via hè	Dải PC		
<b>I</b>	<b>Giao thông đối ngoại</b>						
<i>I.1</i>	<i>Cao tốc Bảo Hà – Lai Châu (CT.13)</i>						
	Đoạn Khổng Lào - Ck Ma Lù Thàng	CT.13	4x3,75 +2x3,0	2x0,75	2,25	24,75	Xây mới
<i>I.2</i>	<i>Quốc lộ</i>						
<b>1</b>	QL12						Nâng cấp
	Đoạn qua trung tâm cửa khẩu	ĐĐT	2x7,5	2x4,0	5,0	28,0	Nâng cấp
	Đoạn qua khu phụ trợ cửa khẩu	ĐĐT	15,0	2x5,0		25,0	Nâng cấp
	Đoạn qua xã Ma Li Pho	III, 4lx	11,0	2x0,5		12,0	Nâng cấp
	Đoạn qua trung tâm thị trấn Phong Thổ	ĐĐT	21,0	2x6,0	3,0	36,0	Nâng cấp
		ĐĐT	13,5	2x5,75		25,0	Nâng cấp
	Đoạn ngoài trung tâm thị trấn Phong Thổ	III, 4lx	11,0	2x0,5		12,0	Nâng cấp
	Đoạn qua xã Khổng Lào (Giáp RGNC)	III, 4lx	11,0	2x0,5		12,0	Nâng cấp
	Đoạn qua huyện Sìn Hồ (Giáp RGNC)	III, 4lx	11,0	2x0,5		12,0	Nâng cấp
<b>2</b>	QL4D						
	Đoạn qua xã Mường So	III, 4lx	11,0	2x0,5		12,0	Nâng cấp
	Đoạn qua trung tâm thị trấn Phong Thổ	ĐĐT	21,0	2x6,0	3,0	36,0	Nâng cấp
	Đoạn ngoài trung tâm thị trấn Phong Thổ	III, 4lx	11,0	2x0,5		12,0	Nâng cấp
<i>I.3</i>	<i>Đường tỉnh</i>						
<b>1</b>	ĐT129B	IVmn-VImn, 2lx	5,5	2x1,0		7,5	Nâng cấp
<b>2</b>	ĐT132	IVmn, 2lx	5,5	2x1,0		7,5	Cải tạo
<b>3</b>	ĐT. Khổng Lào - Ma Lù Thàng	IVmn, 2lx	5,5	2x1,0		7,5	Xây mới
<b>4</b>	Đường Pa Tần - Huổi Luông	V, 2lx	5,5	2x1,0		7,5	Nâng cấp
<b>5</b>	Đường Phong Thổ - Huổi Luông - Pô Tô	IVmn, 2lx	5,5	2x1,0		7,5	Nâng cấp
<b>II</b>	<b>Đường tuần tra biên giới</b>						
<b>1</b>	Đường Ma Lù Thàng - Chợ Si Choang	Ant	3,5	2x1,0		5,5	Nâng cấp
<b>2</b>	Đường tuần tra đến Mốc 64	Ant	3,5	2x1,0		5,5	Nâng cấp
<b>3</b>	Đường tuần tra đến Mốc 58	Ant	3,5	2x1,0		5,5	Nâng cấp
<b>III</b>	<b>Giao thông nông thôn</b>						
<i>III.1</i>	<i>Đường huyện</i>						
<b>1</b>	Đường kết nối phía Tây sông Nậm Na	IVmn, 2lx	5,5	2x1,0		7,5	Xây mới
<b>2</b>	Đường Phiêng Đanh - Mường So - Vàng Pheo	IVmn, 2lx	5,5	2x1,0		7,5	Nâng cấp
<b>3</b>	Đường Phong Thổ - Phiêng Đanh	IVmn, 3lx	10,5	2x5,0		20,5	Xây mới

TT	Tên đường	Kí hiệu	Bề rộng đường (m)			CGDD (m)	Ghi chú
			Lòng đường	Via hè	Dải PC		
4	Đường tránh QL4D đoạn qua KCN Mường So	III, 4lx	11,0	2x0,5		12,0	Xây mới
III.2	Đường xã	Ant, 1lx	3,5	2x1,0		5,5	Nâng cấp
IV	Đường đô thị - Đô thị cửa khẩu Ma Lù Thàng						
IV.1	Khu Trung tâm cửa khẩu						
1	Đường trục chính - QL12	ĐĐT	2x7,5	2x4,0+5,0		28,0	Nâng cấp
2	Đường chuyên dụng VCHH Ma Lù Thàng 2	ĐĐT	2x10,5	2x6,0	3,0	36,0	Xây mới
3	Đường cấp khu vực	ĐĐT	7,5	2x5,0		17,5	Nâng cấp
		ĐĐT	7,5	2x3,0		13,5	
IV.2	Khu phụ trợ cửa khẩu và các chức năng khác						
1	QL12	ĐĐT	15,0	2x5,0		25,0	Nâng cấp
2	Đường ven sông Nậm Na	ĐĐT	9,5	2x4,0		17,5	Xây mới
3	Đường gom Cao tốc	IVmn	7,5	1,0+5,0		13,5	Xây mới
4	Đường gom Cao tốc	IVmn	7,5	1,0+5,0		13,5	Xây mới
5	Đường cấp khu vực	ĐĐT	7,5	2x3,0		13,5	Xây mới
		ĐĐT	9,5	2x4,0		17,5	Xây mới
V	Khu vực Pô Tô						
1	Đường Pa Tần - Huổi Luông		9,5	2x4,0		17,5	Nâng cấp
2	Đường Phong Thổ - Huổi Luông - Pô Tô		9,5	2x4,0		17,5	Nâng cấp
3	Đường khu vực		7,5	2x3,0		13,5	Xây mới

Triển khai tổ chức nghiên cứu lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và chỉ dẫn cụ thể về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và cách khai thác sử dụng khoảng lùi xây dựng của từng tuyến đường cụ thể, làm cơ sở cho công tác quản lý, cấp phép xây dựng.

#### 1.14. Quy định đối với các khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

- Các khu vực đảm bảo an ninh quốc phòng, bảo tồn di tích văn hóa lịch sử, cảnh quan sinh thái, rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, hành lang bảo vệ các tuyến, công trình hạ tầng ... thực hiện cấm xây dựng theo các quy định pháp luật có liên quan.

- Quy hoạch phân khu xác định cụ thể ranh giới, quy mô các khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng làm cơ sở cụ thể cho công tác quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn.

- Hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật: Hành lang bảo vệ kè, sông suối, nguồn nước, hành lang an toàn đường bộ, cáp kéo, tuyến điện và các hành lang an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành, tuân thủ quy định tại các mục trong phần 1.14.

### 1.15. Quy định về bảo vệ môi trường

- Kiểm soát, hạn chế các tác động môi trường tại các khu vực phát triển dân cư, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng, bến bãi, phát triển dịch vụ du lịch; Xây dựng các công trình thu gom, xử lý nước thải, chất thải phát sinh;

- Tăng cường công tác bảo vệ, bảo tồn, cấm và hạn chế xây dựng tại các khu di tích lịch sử, khu bảo tồn thiên nhiên, bảo tồn cảnh quan, rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, khu vực khai thác nguồn nước; Tăng cường kiểm lâm, nâng cao ý thức cộng đồng trong bảo vệ rừng và hệ sinh thái tự nhiên;

- Bảo tồn và phát huy cảnh quan sinh thái nông nghiệp; Kiểm soát chặt chẽ hoạt động sử dụng hóa chất trong canh tác nông nghiệp; Phát triển nông nghiệp theo hướng hiện đại, bền vững;

- Tăng cường công tác kiểm soát an ninh tại các khu vực cửa khẩu, lối mở; Phát triển các công trình phụ trợ, đảm bảo tính hiệu quả của hoạt động xuất nhập cảnh trong khu vực; Tăng cường công tác kiểm dịch, an ninh và bảo vệ an toàn biên giới;

- Tăng cường công tác giám sát, bảo vệ môi trường, nâng cao ý thức cộng đồng; Xóa đói, giảm nghèo, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người dân, đảm bảo an sinh xã hội; Phát triển kinh tế gắn với bảo vệ môi trường, An ninh quốc phòng, bảo vệ biên giới.

## 2. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### 2.1. Vùng kinh tế biên mậu, dịch vụ và đô thị cửa khẩu

- Phạm vi: Thuộc địa giới hành chính xã Ma Li Pho và xã Huổi Luông.

- Quy mô đất đai: Khoảng 2.166,32 ha.

#### 2.1.1. Cửa khẩu quốc tế Ma Lò Thành

a. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất	Là trung tâm kinh tế, văn hóa, thương mại, dịch vụ của khu vực Phong Thổ, là trung tâm xuất khẩu, nhập khẩu của tỉnh Lai Châu và các tỉnh lân cận, là khu vực kinh tế du lịch, đối ngoại của Quốc gia, là đầu mối giao thông, vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng.
Chức năng	Quốc môn; nhà kiểm soát liên hợp; khu thương mại, dịch vụ cửa khẩu (Trung tâm thương mại, chợ cửa khẩu, cửa hàng miễn thuế, khu vực dịch vụ hỗ trợ thủ tục xuất nhập cảnh, xuất nhập khẩu, du lịch, ngân hàng, bưu điện, nhà hàng, khách sạn, các công trình phục vụ hoạt động xuất nhập khẩu,...); kho, bãi tập kết hàng hóa, logistics; bãi đỗ phương tiện; sân nghỉ lễ, quảng trường, đường, vườn hoa, cây xanh.
Định hướng chính	- Đầu tư xây dựng mới cơ sở hạ tầng cửa khẩu đảm bảo yêu cầu cửa khẩu quốc tế, cửa khẩu số, cửa khẩu thông minh; chú trọng nghiên cứu mô hình khu phi thuế quan; xây dựng các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, kho bãi, công trình kiểm soát phục vụ xuất nhập khẩu, xuất nhập cảnh; cải tạo, nâng cấp, điều chỉnh các công trình kiểm soát cửa khẩu, các khu dịch vụ - thương mại cửa khẩu, công cộng, đất ở, các khu vực kho bãi, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực cửa khẩu hiện có.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển các chức năng hỗn hợp, thương mại - dịch vụ, logistics, trung tâm điều tiết phương tiện, bãi đỗ xe,... tại khu vực phía Đông của khu vực cửa khẩu với quy mô khoảng 30 ha. Kết nối với khu vực cửa khẩu thông qua tuyến đường mới quy hoạch, song song với tuyến quốc lộ 12, phía Nam sông Nậm Na.</li> </ul>
Mật độ xây dựng, tầng cao	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất, đảm bảo quy chuẩn QCVN 01:2021. Khuyến khích sử dụng mật độ cao tại các khu vực trung tâm, khu vực san gạt đồi núi để nâng cao hiệu quả sử dụng đất.</li> <li>- Chiều cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, đảm bảo yêu cầu về an toàn an ninh quốc phòng. Khu vực đồi núi có độ dốc lớn cần hạn chế công trình cao tầng làm biến dạng đặc điểm địa hình của khu vực. Khuyến khích công trình cao tầng tại khu vực trung tâm cửa khẩu, trung tâm đô thị, các khu vực điểm nhấn (công trình dịch vụ thương mại, trung tâm điều hành...).</li> <li>- Mật độ, chiều cao công trình cụ thể được xác định trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.</li> </ul>
Hạ tầng kinh tế xã hội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cơ quan quản lý: Cải tạo nâng cấp khu cơ quan quản lý cửa khẩu hiện hữu sử dụng cho giai đoạn trước mắt. Xây mới khối cơ quan thị trấn mới.</li> <li>- Thương mại dịch vụ: Xây dựng mới khu thương mại dịch vụ, trung tâm xúc tiến thương mại và chợ cửa khẩu.</li> </ul>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao thông: Đảm bảo tuân thủ quy định về hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt; Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo quy chuẩn. Đường khu trung tâm cửa khẩu: Đường trục chính - QL12, nâng cấp cải tạo, quy mô B nền 28,0m, B mặt 2x7,5m, B dpc 5,0m, B vỉa hè 2x4,0m; Xây dựng mới tuyến đường chuyên dụng vận chuyển hàng hóa Ma Lù Thàng 2, kết nối với QL12, quy mô B nền 36,0m, B mặt 2x10,5m, B dpc 3,0m, B vỉa hè 2x6,0m. Và xây dựng 01 cầu Đa năng trên tuyến; Nâng cấp mở rộng các tuyến đường cấp khu vực trung tâm cửa khẩu, B nền 13,5m-17,5m, B mặt 7,5m, B vỉa hè 2(3,0m-5,0m).</li> <li>- Cao độ nền xây dựng bám sát nền địa hình tự nhiên, giải pháp quy hoạch cao độ nền khu vực trung tâm đô thị, khu dân cư tập trung và khu công nghiệp, kho bãi hàng hóa phải chống được lũ ứng với tần suất <math>P = 10\%</math>.</li> <li>- Đối với khu vực hiện trạng đã xây dựng đang sử dụng hệ thống thoát nước chung trong tương lai cần đầu tư xây dựng thành hệ thống riêng. Nước thải sẽ đưa về khu xử lý trước khi xả ra môi trường bằng cách xây dựng hệ thống cống bao. Đối với khu vực xây mới: sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Khi phát triển xây dựng phải hoàn trả các vệt tự thủy, nhánh sông, suối tránh làm tắc nghẽn dòng chảy.</li> <li>- Cấp nước: Xây mới trạm bơm cấp 1 và nhà máy nước công suất giai đoạn 2030: 2.000 m<sup>3</sup>/ngđ, nguồn nước sông Nậm Na.</li> <li>- Cấp điện: Giai đoạn 2025-2030 từ trạm 110kV Mường So, giai đoạn 2030-2045 bổ sung thêm trạm 110kV mới chủ yếu cấp cho khu công nghiệp Mường So và khu vực lân cận. Lưới điện trung thế và hạ thế trong khu vực cửa khẩu và khu đô thị, khu xây dựng mới sử dụng cáp ngầm. Các khu vực khác dùng đường dây nổi.</li> </ul>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hạ tầng viễn thông thụ động: Nâng cấp các trạm host tại trung tâm viễn thông Phong Thổ để đảm bảo nhu cầu phát triển mới. Phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. Ngầm hóa mạng lưới đường quang để đảm bảo mỹ quan cho đô thị.</li> <li>- Thu gom và xử lý nước thải: Nước thải phát sinh phải được xử lý sơ bộ tại nguồn. Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn đối với khu vực xây dựng mới. Dự kiến quy hoạch 01 trạm xử lý nước thải có công suất 1.500 m<sup>3</sup>/ngày.</li> <li>- Quản lý CTR: Chất thải rắn phải phân loại tại nguồn sau đó thu gom tập trung tại trạm trung chuyển trên địa bàn sau đó được đưa đi xử lý tại bãi rác tập trung.</li> <li>- Quản lý nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang tập trung, tuân thủ theo quy hoạch nông thôn mới đã phê duyệt.</li> </ul>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển các công trình kho bãi hàng hóa, dịch vụ logistic, công trình phục vụ công cộng, cộng đồng khu trung tâm xã.</li> <li>- Khuyến khích phát triển các công trình kiến trúc xanh, sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường.</li> <li>- Khuyến khích bảo tồn không gian kiến trúc truyền thống.</li> </ul>
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Có các hoạt động xây dựng làm ảnh hưởng đến an ninh quốc phòng.</li> <li>- Các dự án sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm tới môi trường.</li> <li>- Có các hoạt động làm cản trở các trục tiêu thoát nước chính.</li> </ul>
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hạn chế đào đắp lớn phá vỡ cảnh quan tự nhiên.</li> <li>- Xử lý rác thải, nước thải, kiểm soát ô nhiễm.</li> </ul>

b. Tổ chức thực hiện: Lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 trên toàn Vùng, làm cơ sở triển khai các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

### 2.1.2. Khu cửa khẩu song phương Pô Tô (hoặc lối thông quan VCHH cửa khẩu quốc tế Ma Lù Thàng)

a. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất	Là khu vực đầu mối cửa khẩu song phương Pô Tô hoặc lối thông quan vận chuyển hàng hóa của cửa khẩu quốc tế Ma Lù Thàng.
Chức năng	Khu vực đầu mối cửa khẩu song phương Pô Tô hoặc lối thông quan vận chuyển hàng hóa của cửa khẩu quốc tế Ma Lù Thàng; kho bãi hàng hóa, logistics, dịch vụ hỗ trợ xuất nhập khẩu, chợ biên giới; khu dân cư hiện hữu.
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển các khu chức năng kiểm soát cửa khẩu, định hướng quy hoạch khu thương mại dịch vụ biên giới đáp ứng nhu cầu của đời sống người dân, cả trong sản xuất lẫn tiêu dùng. Kết hợp giữa văn hóa với các giá trị truyền thống dân tộc trở thành điểm du lịch cộng đồng hấp dẫn.</li> <li>- Tổ chức các không gian cây xanh, bãi đỗ xe, các tiện ích công cộng phục vụ cho quá trình giao dịch hàng hóa giữa hai nước và cho người dân, khách du lịch.</li> </ul>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng chợ cửa khẩu biên giới Pô Tô nhằm thúc đẩy hoạt động xuất, nhập khẩu, mua bán trao đổi hàng hoá của thương nhân và cư dân biên giới, tạo điều kiện thuận lợi cho giao lưu kinh tế - thương mại, văn hóa - xã hội và du lịch qua biên giới, đảm bảo ổn định về an ninh chính trị tại khu vực biên giới.</li> </ul>
Mật độ xây dựng, tầng cao	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất, đảm bảo quy chuẩn QCVN 01:2021. Khuyến khích sử dụng mật độ cao tại các khu vực trung tâm, khu vực san gạt đồi núi để nâng cao hiệu quả sử dụng đất.</li> <li>- Chiều cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, đảm bảo yêu cầu về an toàn an ninh quốc phòng. Khu vực đồi núi có độ dốc lớn cần hạn chế công trình cao tầng làm biến dạng đặc điểm địa hình của khu vực. Khuyến khích công trình cao tầng tại khu vực trung tâm cửa khẩu, trung tâm đô thị, các khu vực điểm nhấn (công trình dịch vụ thương mại, trung tâm điều hành...).</li> <li>- Mật độ, chiều cao công trình cụ thể được xác định trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.</li> </ul>
Hạ tầng kinh tế xã hội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cơ quan quản lý: Khối các cơ quan quản lý, kiểm soát được bố trí nằm sát dọc trục đường chính đi vào biên giới cửa khẩu, thuận tiện cho việc xác định phạm vi quản lý đúng theo quy định.</li> <li>- Khu chức năng hỗn hợp thương mại dịch vụ tập trung tại cả hai lối thông quan hiện trạng và dự kiến quy hoạch mới.</li> <li>- Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội đảm bảo đồng bộ, thuận lợi để người dân, du khách và lao động tại khu kinh tế tiếp cận và phù hợp với đặc điểm miền núi biên giới của khu kinh tế.</li> </ul>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao thông: Giao thông nội khu đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng. Đảm bảo tuân thủ quy định về hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt: Nâng cấp mở rộng tuyến đường trục chính qua khu vực Pô Tô: B nền 17,5m, B mặt 9,5m, B vỉa hè 2x4,0m; Xây dựng mới các tuyến đường cấp khu vực, B nền 13,5m, B mặt 7,5m, B vỉa hè 2x3,0m. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo quy chuẩn.</li> <li>- Cao độ nền xây dựng bám sát nền địa hình tự nhiên, giải pháp quy hoạch cao độ nền khu vực trung tâm đô thị, khu dân cư tập trung và khu công nghiệp, kho bãi hàng hóa phải chống được lũ ứng với tần suất <math>P = 10\%</math>.</li> <li>- Đối với khu vực hiện trạng đã xây dựng đang sử dụng hệ thống thoát nước chung trong tương lai cần đầu tư xây dựng thành hệ thống nửa riêng. Nước thải sẽ đưa về khu xử lý trước khi xả ra môi trường bằng cách xây dựng hệ thống cống bao. Đối với khu vực xây mới: sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Khi phát triển xây dựng phải hoàn trả các vệt tự thủy, nhánh sông, suối tránh làm tắc nghẽn dòng chảy.</li> <li>- Cấp nước: Xây dựng nhà máy nước công suất đến năm 2045: 1.000 m<sup>3</sup>/ngđ, nguồn nước sông.</li> <li>- Cấp điện: Giai đoạn 2025-2030 từ trạm 110kV Mường So, giai đoạn 2030-2045 bổ sung thêm trạm 110kV mới chủ yếu cấp cho khu công nghiệp Mường So và khu vực lân cận. Lưới điện trung thế và hạ thế trong</li> </ul>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>khu vực cửa khẩu, trung tâm đô thị và khu xây dựng mới sử dụng cấp ngầm. Các khu vực khác dùng đường dây nổi.</p> <p>- Hạ tầng viễn thông thụ động: Nâng cấp các trạm host tại trung tâm viễn thông Phong Thổ để đảm bảo nhu cầu phát triển mới. Phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. Ngầm hóa mạng lưới đường quang để đảm bảo mỹ quan cho đô thị.</p> <p>- Thu gom và xử lý nước thải: Nước thải phát sinh phải được xử lý sơ bộ tại nguồn. Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn đối với khu vực xây dựng mới. Quy hoạch 02 trạm xử lý nước thải có công suất lần lượt 150 m<sup>3</sup>/ngđ, 420 m<sup>3</sup>/ngđ.</p> <p>- Quản lý CTR: Chất thải rắn phải phân loại tại nguồn sau đó thu gom tập trung tại trạm trung chuyển trên địa bàn sau đó được đưa đi xử lý tại bãi rác tập trung.</p> <p>- Quản lý nghĩa trang: quy hoạch nghĩa trang tập trung riêng, tuân thủ theo quy hoạch nông thôn mới đã phê duyệt.</p>
Khuyến khích	<p>- Khuyến khích các dự án phát triển hạ tầng khu kho bãi hàng hóa, dịch vụ hậu cần vận tải;</p> <p>- Khuyến khích bảo tồn không gian kiến trúc truyền thống.</p> <p>- Phát triển các mô hình nông thôn tự xử lý các vấn đề môi trường, sử dụng các nguồn năng lượng sạch.</p>
Nghiêm cấm	<p>- Có các hoạt động xây dựng làm ảnh hưởng đến an ninh quốc phòng.</p> <p>- Có các hoạt động làm ảnh hưởng nguồn nước suối.</p>
Quy định khác	<p>- Hạn chế đào đắp lớn phá vỡ cảnh quan tự nhiên.</p> <p>- Xử lý rác thải, nước thải, kiểm soát ô nhiễm.</p>

b. Tổ chức thực hiện: Lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 trên toàn Vùng, làm cơ sở triển khai các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

### 2.1.3. Khu dân cư, dịch vụ thương mại phụ trợ Huổi Luông

a. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất	Là khu vực phát triển dịch vụ thương mại phụ trợ cho khu vực cửa khẩu song phương Pô Tô.
Chức năng	Khu hỗn hợp; khu dân cư mới; khu thương mại dịch vụ; khu du lịch sinh thái cộng đồng; khu vực an ninh quốc phòng.
Định hướng chính	<p>- Quy hoạch khu hỗn hợp bao gồm các chức năng logistics, kho bãi lưu trữ, chế biến hàng hóa, thương mại dịch vụ, lưu trú,... hỗ trợ khu vực cửa khẩu và chợ biên giới.</p> <p>- Phát triển khu dân cư tập trung gắn với phát triển thương mại dịch vụ, du lịch (khách sạn, nhà hàng, khu vui chơi,...), xây dựng theo tầng bậc gắn với địa hình tự nhiên và đặc trưng văn hóa của khu vực, tạo thành điểm du lịch cộng đồng bản Pô Tô, tạo ra không gian trải nghiệm cho du khách.</p>
Mật độ xây	- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất, đảm bảo quy chuẩn QCVN 01:2021. Khuyến khích sử dụng mật độ cao tại

Hạng mục	Quy định quản lý
dựng, tầng cao	<p>các khu vực trung tâm, khu vực san gạt đồi núi để nâng cao hiệu quả sử dụng đất.</p> <p>- Chiều cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, đảm bảo yêu cầu về an toàn an ninh quốc phòng. Khu vực đồi núi có độ dốc lớn cần hạn chế công trình cao tầng làm biến dạng đặc điểm địa hình của khu vực. Khuyến khích công trình cao tầng tại khu vực trung tâm cửa khẩu, trung tâm đô thị, các khu vực điểm nhấn (công trình dịch vụ thương mại, trung tâm điều hành...).</p> <p>- Mật độ, chiều cao công trình cụ thể được xác định trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.</p>
Hạ tầng kinh tế xã hội	<p>- Kho bãi, dịch vụ thương mại: Phát triển hệ thống kho bãi tập dịch vụ thương mại quy mô khoảng 10 ha.</p> <p>- Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội đảm bảo đồng bộ, thuận lợi để người dân, du khách và lao động tại khu kinh tế tiếp cận và phù hợp với đặc điểm miền núi biên giới của khu kinh tế.</p>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<p>- Giao thông: Đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng. Đảm bảo tuân thủ quy định về hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt. Nâng cấp mở rộng tuyến đường trục chính khu vực khu dân cư, dịch vụ thương mại phụ trợ Huổi Luông (khu chức năng – KCN) mở rộng B nền 17,5m, B mặt 9,5m, B vỉa hè 2x4,0m; Các tuyến đường cấp khu vực, xây dựng mới, B nền 13,5m-17,5m, B mặt 7,5m, B vỉa hè 2(3,0m-5,0m). Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo quy chuẩn.</p> <p>- Cao độ nền xây dựng bám sát nền địa hình tự nhiên, giải pháp quy hoạch cao độ nền khu vực trung tâm đô thị, khu dân cư tập trung và khu công nghiệp, kho bãi hàng hóa phải chống được lũ ứng với tần suất <math>P = 10\%</math>.</p> <p>- Đối với khu vực hiện trạng đã xây dựng đang sử dụng hệ thống thoát nước chung trong tương lai cần đầu tư xây dựng thành hệ thống nửa riêng. Nước thải sẽ đưa về khu xử lý trước khi xả ra môi trường bằng cách xây dựng hệ thống cống bao. Đối với khu vực xây mới: sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Khi phát triển xây dựng phải hoàn trả các vệt tự thủy, nhánh sông, suối tránh làm tắc nghẽn dòng chảy.</p> <p>- Cấp nước: Sử dụng nước từ các công trình cấp nước hiện có. Thực hiện tốt công tác quản lý đầu tư các công trình nước sạch.</p> <p>- Cấp điện: Giai đoạn 2025-2030 từ trạm 110kV Mường So, giai đoạn 2030-2045 bổ sung thêm trạm 110kV mới chủ yếu cấp cho khu công nghiệp Mường So và khu vực lân cận. Lưới điện trung thế và hạ thế trong khu vực trung tâm đô thị và khu thương mại, phụ trợ xây dựng mới sử dụng cáp ngầm. Các khu vực khác dây dẫn có thể đi nổi.</p> <p>- Hạ tầng viễn thông thụ động: Nâng cấp các trạm host tại trung tâm viễn thông Phong Thổ để đảm bảo nhu cầu phát triển mới. Phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. Ngầm hóa mạng lưới đường quang để đảm bảo mỹ quan cho đô thị.</p> <p>- Thu gom và xử lý nước thải: Nước thải phát sinh phải được xử lý sơ bộ tại nguồn. Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn đối với khu vực xây dựng mới.</p>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quản lý CTR: Chất thải rắn phải phân loại tại nguồn sau đó thu gom tập trung tại trạm trung chuyển trên địa bàn sau đó được đưa đi xử lý tại bãi rác tập trung.</li> <li>- Quản lý nghĩa trang: quy hoạch nghĩa trang tập trung riêng, tuân thủ theo quy hoạch nông thôn mới đã phê duyệt.</li> </ul>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khuyến khích các dự án phát triển hạ tầng khu chế xuất, kho bãi hàng hóa, dịch vụ hậu cần vận tải.</li> <li>- Khuyến khích bảo tồn không gian kiến trúc truyền thống.</li> <li>- Phát triển các mô hình nông thôn tự xử lý các vấn đề môi trường, sử dụng các nguồn năng lượng sạch.</li> </ul>
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Có các hoạt động xây dựng làm ảnh hưởng đến an ninh quốc phòng.</li> <li>- Các dự án sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm tới môi trường.</li> <li>- Có các hoạt động làm cản trở các trục tiêu thoát nước chính.</li> </ul>
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hạn chế đào đắp lớn phá vỡ cảnh quan tự nhiên.</li> <li>- Xử lý rác thải, nước thải, kiểm soát ô nhiễm.</li> </ul>

b. Tổ chức thực hiện: Lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 trên toàn Vùng, làm cơ sở triển khai các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

#### 2.1.4. Khu dân cư đô thị Ma Lù Thàng

a. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất	Là trung tâm kinh tế, văn hoá, thương mại, dịch vụ của khu vực Phong Thổ và khu kinh tế cửa khẩu, là trung tâm xuất nhập khẩu của tỉnh Lai Châu và các tỉnh lân cận, trung tâm kinh tế du lịch, đối ngoại của Quốc gia.
Chức năng	Khu trung tâm kinh tế, văn hóa, thể dục thể thao, công cộng dịch vụ đô thị, công viên cây xanh, giáo dục, y tế...; khu hỗn hợp, thương mại dịch vụ; khu du lịch; khu ở mới; khu tiêu thụ công nghiệp; an ninh, quốc phòng; khu hạ tầng kỹ thuật kết hợp hệ thống các kho bãi.
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển đầy đủ các chức năng của một đô thị mới chuyên ngành đạt tiêu chuẩn đô thị vào năm 2030.</li> <li>- Phát triển khu dân cư đô thị Ma Lù Thàng theo hướng du lịch, thương mại quốc tế, trung tâm logistics, đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội như bệnh viện, trường học, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội,... hỗ trợ sự phát triển khu vực cửa khẩu Ma Lù Thàng.</li> <li>- Phát triển các khu hỗn hợp, thương mại dịch vụ, khu dịch vụ du lịch dọc sông, khu dân cư mới... dọc 2 bên bờ sông Nậm Na, gần với trục đường mới phía Nam, tạo nên không gian phát triển sôi động cho các hoạt động văn hóa, cùng không gian cho dân cư, thu hút cả người dân địa phương và du khách, giúp đảm bảo sự phát triển bền vững, nâng cao giá trị của khu vực cửa khẩu nói riêng và toàn bộ khu kinh tế nói chung. Quy hoạch không gian mang bản sắc văn hóa đặc trưng của khu vực, tạo ra giá trị du lịch mới góp phần phát triển kinh tế cho địa phương.</li> </ul>

Hạng mục	Quy định quản lý
Mật độ xây dựng, tầng cao	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất, đảm bảo quy chuẩn QCVN 01:2021. Khuyến khích sử dụng mật độ cao tại các khu vực trung tâm, khu vực san gạt đồi núi để nâng cao hiệu quả sử dụng đất.</li> <li>- Chiều cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, đảm bảo yêu cầu về an toàn an ninh quốc phòng. Khu vực đồi núi có độ dốc lớn cần hạn chế công trình cao tầng làm biến dạng đặc điểm địa hình của khu vực. Khuyến khích công trình cao tầng tại khu vực trung tâm cửa khẩu, trung tâm đô thị, các khu vực điểm nhấn (công trình dịch vụ thương mại, trung tâm điều hành...).</li> <li>- Mật độ, chiều cao công trình cụ thể được xác định trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.</li> </ul>
Hạ tầng kinh tế xã hội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cơ quan quản lý: Xây dựng khu trung tâm mới của thị trấn theo hướng trục Bắc Nam và trục QL12 với các công trình công cộng cấp đô thị và đơn vị ở như: Trung tâm hành chính-chính trị mới, dịch vụ thương mại, hỗn hợp, TT văn hóa - TDTT, vui chơi giải trí, công viên, y tế, trường học, khu đô thị mới, tạo nên một trung tâm sôi động, tiện nghi.</li> <li>- Phát triển khu trung tâm du lịch. Định hướng tổ chức không gian sẽ hình thành khu trung tâm du lịch, dịch vụ cao cấp có tính linh hoạt và tính cộng đồng cao ven sông Nậm Na gắn với khu đô thị mới và khu vực cửa khẩu Ma Lù Thàng.</li> </ul>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao thông: Đảm bảo tuân thủ quy định về hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt: Đường trục chính - QL12, đoạn qua khu xây dựng tập trung, nâng cấp mở rộng, B nền 25m, B mặt 15,0m, B vỉa hè 2x5,0m; Đoạn đi ngoài khu xây dựng tập trung, nâng cấp mở rộng B nền 12,0m, B mặt 11,0m; Đường gom 2 bên cao tốc, xây dựng mới, B nền 13,5m, B mặt 7,5m, vỉa hè phía bên dân sinh 5,0m, lề đường phía bên giáp cao tốc 1,0m; Đường dọc sông Nậm Na, xây dựng mới, B nền 17,5m, B mặt 9,0m, B vỉa hè 2x4,0m. Các tuyến đường cấp khu vực, xây dựng mới, B nền 13,5m-17,5m, B mặt 7,5m, B vỉa hè 2(3,0m-5,0m). Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo quy chuẩn.</li> <li>- Cao độ nền xây dựng bám sát nền địa hình tự nhiên, giải pháp quy hoạch cao độ nền khu vực trung tâm đô thị, khu dân cư tập trung và khu công nghiệp, kho bãi hàng hóa phải chống được lũ ứng với tần suất <math>P = 10\%</math>.</li> <li>- Đối với khu vực hiện trạng đã xây dựng đang sử dụng hệ thống thoát nước chung trong tương lai cần đầu tư xây dựng thành hệ thống nửa riêng. Nước thải sẽ đưa về khu xử lý trước khi xả ra môi trường bằng cách xây dựng hệ thống cống bao. Đối với khu vực xây mới: sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Khi phát triển xây dựng phải hoàn trả các vệt tụ thủy, nhánh sông, suối tránh làm tắc nghẽn dòng chảy.</li> <li>- Cấp nước: Sử dụng nước từ nhà máy nước Ma Lù Thàng công suất giai đoạn 2030: 2.000 m<sup>3</sup>/ngày, nguồn nước sông Nậm Na.</li> <li>- Cấp điện: Giai đoạn 2025-2030 từ trạm 110kV Mường So, giai đoạn 2030-2045 bổ sung thêm trạm 110kV mới chủ yếu cấp cho khu công</li> </ul>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>ngiệp Mường So và khu vực lân cận. Lưới điện trung thế và hạ thế trong khu vực khu đô thị xây dựng mới sử dụng cáp ngầm. Các khu vực khác dùng đường dây nổi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hạ tầng viễn thông thụ động: Nâng cấp các trạm host tại trung tâm viễn thông Phong Thổ để đảm bảo nhu cầu phát triển mới. Phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. Ngầm hóa mạng lưới đường quang để đảm bảo mỹ quan cho đô thị.</li> <li>- Thu gom và xử lý nước thải: Nước thải phát sinh phải được xử lý sơ bộ tại nguồn. Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn đối với khu vực xây dựng mới.</li> <li>- Quản lý CTR: Chất thải rắn phải phân loại tại nguồn sau đó thu gom tập trung tại trạm trung chuyển trên địa bàn sau đó được đưa đi xử lý tại bãi rác tập trung.</li> <li>- Quản lý nghĩa trang: quy hoạch nghĩa trang tập trung riêng, tuân thủ theo quy hoạch nông thôn mới đã phê duyệt.</li> </ul>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khuyến khích các dự án phát triển hạ tầng khu chế xuất, kho bãi hàng hóa, dịch vụ hậu cần vận tải.</li> <li>- Khuyến khích phát triển các công trình kiến trúc xanh, sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường.</li> <li>- Khuyến khích bảo tồn không gian kiến trúc truyền thống.</li> </ul>
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Có các hoạt động xây dựng làm ảnh hưởng đến an ninh quốc phòng.</li> <li>- Các dự án sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm tới môi trường.</li> <li>- Có các hoạt động làm cản trở các trục tiêu thoát nước chính.</li> </ul>
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hạn chế đào đắp lớn phá vỡ cảnh quan tự nhiên.</li> <li>- Xử lý rác thải, nước thải, kiểm soát ô nhiễm.</li> </ul>

b. Tổ chức thực hiện: Lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 trên toàn Vùng, làm cơ sở triển khai các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

## 2.2. Vùng dịch vụ hỗn hợp, dân cư đô thị Phong Thổ

- Phạm vi: Thuộc địa giới hành chính thị trấn Phong Thổ và một phần xã Mường So.

- Quy mô đất đai: diện tích khu vực khoảng 5.062,75 ha.

a. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất	Là trung tâm hành chính - chính trị của khu vực Phong Thổ và khu kinh tế cửa khẩu.
Định hướng chính	Trên cơ sở quy hoạch chung thị trấn Phong Thổ và vùng phụ cận đã được phê duyệt, rà soát, điều chỉnh, cập nhật các định hướng phù hợp với quy hoạch tỉnh Lai Châu và các quy hoạch khác có liên quan, đảm bảo các chức năng của đô thị, bao gồm: Là trung tâm hành chính - chính trị của khu vực Phong Thổ và khu kinh tế cửa khẩu; là trung tâm du lịch nghỉ dưỡng - sinh thái gắn với giá trị cảnh quan, lịch sử - văn hóa của tỉnh Lai Châu nói riêng

Hạng mục	Quy định quản lý
	và của vùng Tây Bắc nói chung; là đầu mối giao lưu thương mại, dịch vụ trên địa bàn khu vực Phong Thổ và khu kinh tế cửa khẩu và liên kết các khu vực trong tỉnh nói riêng và các tỉnh lân cận nói chung.
Mật độ xây dựng, tầng cao	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất, đảm bảo quy chuẩn QCVN 01:2021. Khuyến khích sử dụng mật độ cao tại các khu vực trung tâm, khu vực san gạt đồi núi để nâng cao hiệu quả sử dụng đất.</li> <li>- Chiều cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, đảm bảo yêu cầu về an toàn an ninh quốc phòng. Khu vực đồi núi có độ dốc lớn cần hạn chế công trình cao tầng làm biến dạng đặc điểm địa hình của khu vực. Khuyến khích công trình cao tầng tại khu vực trung tâm cửa khẩu, trung tâm đô thị, các khu vực điểm nhấn (công trình dịch vụ thương mại, trung tâm điều hành...).</li> <li>- Mật độ, chiều cao công trình cụ thể được xác định trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.</li> </ul>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao thông: Đường đô thị thị trấn Phong Thổ: Đảm bảo tuân thủ quy định về hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo quy hoạch chung thị trấn Phong Thổ được phê duyệt; Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo quy chuẩn.</li> <li>- Cao độ nền xây dựng bám sát nền địa hình tự nhiên, giải pháp quy hoạch cao độ nền khu vực trung tâm đô thị, khu dân cư tập trung và khu công nghiệp, kho bãi hàng hóa phải chống được lũ ứng với tần suất <math>P = 2\%</math>.</li> <li>- Đối với khu vực hiện trạng đã xây dựng đang sử dụng hệ thống thoát nước chung trong tương lai cần đầu tư xây dựng thành hệ thống nửa riêng. Nước thải sẽ đưa về khu xử lý trước khi xả ra môi trường bằng cách xây dựng hệ thống cống bao. Đối với khu vực xây mới: sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Khi phát triển xây dựng phải hoàn trả các vệt tự thủy, nhánh sông, suối tránh làm tắc nghẽn dòng chảy.</li> <li>- Cấp nước: Thị trấn Phong Thổ tiếp tục sử dụng nguồn nước mặt từ suối Nậm Pây và Nậm Pung. Nhà máy nước số 2 giữ nguyên công suất 2.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, nâng công suất nhà máy nước số 1 lên 2.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, để đáp ứng nhu cầu dùng nước của toàn đô thị đến năm.</li> <li>- Cấp điện: Giai đoạn 2025-2030 từ trạm 110kV Mường So, giai đoạn 2030-2045 bổ sung thêm trạm 110Kv mới chủ yếu cấp cho khu công nghiệp Mường So và khu vực lân cận. Lưới điện trung thế và hạ thế trong khu vực trung tâm đô thị và khu du lịch, khu dân cư xây dựng mới sử dụng cáp ngầm. Các khu vực khác không cắt qua khu dân cư có thể dùng đường dây nổi.</li> <li>- Hạ tầng viễn thông thụ động: Nâng cấp các trạm host tại trung tâm viễn thông Phong Thổ để đảm bảo nhu cầu phát triển mới. Phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. Ngầm hóa mạng lưới đường quang để đảm bảo mỹ quan cho đô thị.</li> </ul>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thu gom và xử lý nước thải: Nước thải phát sinh phải được xử lý sơ bộ tại nguồn. Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn đối với khu vực xây dựng mới.</li> <li>- Quản lý CTR: Chất thải rắn phải phân loại tại nguồn sau đó thu gom tập trung tại trạm trung chuyển trên địa bàn sau đó được đưa đi xử lý tại bãi rác tập trung.</li> <li>- Quản lý nghĩa trang: Đối với các nghĩa trang hiện có, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong nghĩa trang đồng bộ, từng bước áp dụng các công nghệ táng hiện đại, có lộ trình dừng việc chôn cất hung táng, cải tạo các nghĩa trang này thành công viên nghĩa trang hoặc di dời nếu có nhu cầu đất xây dựng. Quy hoạch nghĩa trang tập trung riêng, tuân thủ theo quy hoạch nông thôn mới đã phê duyệt.</li> </ul>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khuyến khích các dự án phát triển hạ tầng khu chế xuất, kho bãi hàng hóa, dịch vụ hậu cần vận tải.</li> <li>- Khuyến khích phát triển các công trình kiến trúc xanh, sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường.</li> <li>- Khuyến khích bảo tồn không gian kiến trúc truyền thống.</li> </ul>
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Có các hoạt động xây dựng làm ảnh hưởng đến an ninh quốc phòng.</li> <li>- Các dự án sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm tới môi trường.</li> <li>- Có các hoạt động làm cản trở các trục tiêu thoát nước chính.</li> </ul>
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hạn chế đào đắp lớn phá vỡ cảnh quan tự nhiên.</li> <li>- Xử lý rác thải, nước thải, kiểm soát ô nhiễm.</li> </ul>

b. Tổ chức thực hiện: Lập Quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết để quản lý thực hiện quy hoạch.

### 2.3. Vùng phát triển công nghiệp, dịch vụ kho tàng, bến bãi

- Phạm vi: Thuộc địa giới hành chính xã Mường So.

- Quy mô đất đai: Khoảng 198 ha. Trong đó xây dựng phân khu công nghiệp dành cho các doanh nghiệp chế xuất, quy mô khoảng 40 ha.

a. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu công nghiệp Mường So được định hướng phát triển là khu công nghiệp đa ngành nằm trong khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng. Phát triển ngành nghề có lợi thế của tỉnh, phát huy tiềm năng cơ sở sản xuất hiện có và các ngành nghề truyền thống của địa phương, là khu công nghiệp được phát triển đồng bộ mạng lưới hạ tầng kỹ thuật, thân thiện với môi trường.</li> <li>- Xây dựng phân khu công nghiệp dành cho các doanh nghiệp chế xuất quy mô khoảng 40 ha thuộc khu công nghiệp Mường So, nhằm thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Xuất khẩu hàng hóa, kinh doanh dịch vụ phục vụ cho xuất khẩu, để khai thác thị trường khu vực và thế giới. Phát triển các ngành</li> </ul>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>như: Lương thực thực phẩm, chế biến lâm, nông sản, gia công máy móc, sản xuất hàng tiêu dùng,... và đặc biệt là chế biến đất hiếm là tiềm năng lớn của tỉnh.</p> <p>- Phát triển tiểu thủ công nghiệp chế biến nông, lâm sản phục vụ cho xuất nhập hàng hóa của địa phương và quốc tế.</p>
Mật độ xây dựng, tầng cao	<p>- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất, đảm bảo quy chuẩn QCVN 01:2021. Khuyến khích sử dụng mật độ cao tại các khu vực trung tâm, khu vực san gạt đồi núi để nâng cao hiệu quả sử dụng đất.</p> <p>- Mật độ, chiều cao công trình cụ thể được xác định trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.</p>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<p>Giao thông: Giao thông nội khu đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng. Đảm bảo tuân thủ quy định về hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt; Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo quy chuẩn.</p> <p>- Cao độ nền xây dựng bám sát nền địa hình tự nhiên, giải pháp quy hoạch cao độ nền khu vực khu công nghiệp, kho bãi hàng hóa phải chống được lũ ứng với tần suất <math>P = 10\%</math>.</p> <p>- Đối với khu vực hiện trạng đã xây dựng đang sử dụng hệ thống thoát nước chung trong tương lai cần đầu tư xây dựng thành hệ thống nửa riêng. Nước thải sẽ đưa về khu xử lý trước khi xả ra môi trường bằng cách xây dựng hệ thống cống bao. Đối với khu vực xây mới: sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Khi phát triển xây dựng phải hoàn trả các vệt tụ thủy, nhánh sông, suối tránh làm tắc nghẽn dòng chảy.</p> <p>- Cấp nước: Sử dụng nước từ nhà máy nước của khu công nghiệp và khu chế đã được đầu tư.</p> <p>- Cấp điện: Giai đoạn 2025-2030 từ trạm 110kV Mường So, giai đoạn 2030-2045 bổ sung thêm trạm 110kV mới chủ yếu cấp cho khu công nghiệp Mường So và khu vực lân cận. Lưới điện trung thế và hạ thế trong khu vực trung tâm đô thị, khu dân cư xây dựng mới sử dụng cáp ngầm. Các khu vực thuộc khu công nghiệp, khu chế xuất hoặc ngoài khu dân cư có thể sử dụng cáp ngầm hoặc dây nổi.</p> <p>- Hạ tầng viễn thông thụ động: Nâng cấp các trạm host tại trung tâm viễn thông Phong Thổ để đảm bảo nhu cầu phát triển mới. Phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. Ngầm hóa mạng lưới đường quang để đảm bảo mỹ quan cho đô thị.</p> <p>- Thu gom và xử lý nước thải: Nước thải khu công nghiệp tuân thủ theo những khu vực nghiên cứu đã được đầu tư. Giai đoạn dài hạn sẽ nâng công suất của khu vực nghiên cứu hoặc xây mới đối với khu CN được mở rộng, đáp ứng nhu cầu xử lý nước thải CN.</p>

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Quản lý CTR: Chất thải rắn phải phân loại tại nguồn , chất thải rắn khu công nghiệp được xử lý riêng theo quy định.
Khuyến khích	- Khuyến khích các dự án phát triển hạ tầng kho bãi hàng hóa, dịch vụ hậu cần vận tải. - Khuyến khích bảo tồn không gian kiến trúc truyền thống.
Nghiêm cấm	- Có các hoạt động xây dựng làm ảnh hưởng đến an ninh quốc phòng. - Có các hoạt động làm cản trở các trục tiêu thoát nước chính.
Quy định khác	- Hạn chế đào đắp lớn phá vỡ cảnh quan tự nhiên. - Xử lý rác thải, nước thải, kiểm soát ô nhiễm.

b. Tổ chức thực hiện: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Mường So.

#### 2.4. Các khu vực còn lại

- Quy định quản lý quy hoạch đối với khu vực trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn được thực hiện theo Quy định quản lý ban hành kèm theo các Quyết định phê duyệt của các quy hoạch chi tiết có liên quan.

- Các khu vực lõi mở, khu vực phát triển du lịch và các chức năng khác sẽ thực hiện theo Quy định quản lý riêng khi triển khai quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

### 3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

#### 3.1. Tổ chức thực hiện

1) UBND Tỉnh Lai Châu: Thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý phát triển cải tạo và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan khu kinh tế theo đúng đồ án được duyệt.

2) Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Lai Châu là cơ quan giúp cho UBND tỉnh Lai Châu quản lý hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng kinh tế tại các cửa khẩu, lõi mở trong khu kinh tế theo sự phân công của UBND tỉnh. Sở Xây dựng và các sở chuyên ngành là cơ quan giúp UBND tỉnh quản lý về lĩnh vực chuyên ngành trong công tác xây dựng phát triển đô thị và các khu chức năng.

3) Ủy ban nhân dân xã Phong Thổ theo thẩm quyền được giao chịu trách nhiệm quản lý hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển cải tạo không gian, kiến trúc, cảnh quan các khu vực phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

4) Tại các khu vực có các dự án xây dựng phát triển đô thị, đơn vị được phép đầu tư xây dựng dự án chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân xã Phong Thổ quản lý không gian kiến trúc trong phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch được phê duyệt đến khi bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý.

5) Phòng chuyên môn tại cấp xã là cơ quan giúp việc Ủy ban nhân dân xã quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, khu dân cư nông thôn và các lĩnh vực chuyên ngành, thực hiện theo Quy hoạch chi tiết trong khu vực địa phương mình quản lý.

### **3.2. Phân công trách nhiệm**

1) UBND tỉnh giao Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Lai Châu có trách nhiệm tổ chức triển khai việc phát triển khu kinh tế theo đúng quy hoạch chung được duyệt, rà soát và lập, điều chỉnh các quy hoạch xây dựng cấp dưới để phù hợp với Quy hoạch chung Khu kinh tế được duyệt.

2) UBND tỉnh giao Sở Xây dựng và các sở ngành thuộc Tỉnh có trách nhiệm giám sát toàn bộ việc thực hiện triển khai quy hoạch và quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng đến năm 2045 đã được phê duyệt; phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Lai Châu trong việc tổ chức lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và kịp thời tháo gỡ vướng mắc trong quá trình quản lý và phát triển.

3) Ủy ban nhân dân xã Phong Thổ tổ chức lập và phê duyệt các quy hoạch chi tiết trong phân địa giới hành chính do mình quản lý theo phân cấp và phù hợp với quy định của pháp luật.

4) UBND xã Phong Thổ tổ chức lập và trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn phù hợp với phân cấp và theo quy định của pháp luật.

### **3.3. Quy định công bố thông tin**

1) UBND tỉnh giao Ban quản lý Khu kinh tế phối hợp cùng Ủy ban nhân dân xã trên địa bàn KKT có trách nhiệm công bố thông tin và nội dung đồ án quy hoạch được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch công khai để toàn bộ người dân được biết giám sát và thực hiện.

2) Ban quản lý Khu kinh tế là đầu mối có trách nhiệm giúp UBND Tỉnh Lai Châu lưu giữ hồ sơ Quy hoạch chung xây dựng để phục vụ công tác quản lý và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu, cung cấp thông tin về quy hoạch chung được duyệt cho UBND xã Phong Thổ để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

3) Ban quản lý Khu kinh tế là cơ quan đầu mối phối hợp với các sở Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài Chính và Ủy ban nhân dân xã, định kỳ hàng năm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh việc triển khai thực hiện quy hoạch cùng với báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ.

### **3.4. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành**

1) Các tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch.

2) Phòng chuyên môn thuộc UBND xã có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây

dựng trên địa bàn quản lý và báo cáo kịp thời với UBND xã liên quan các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. UBND xã quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình, có trách nhiệm báo cáo lên UBND tỉnh Lai Châu các trường hợp ngoài thẩm quyền để Chủ tịch UBND tỉnh Lai Châu quyết định.

3) Thanh tra tỉnh Lai Châu có trách nhiệm thanh tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn khu kinh tế và báo cáo kịp thời với UBND tỉnh Lai Châu các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt.

4) Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch./.