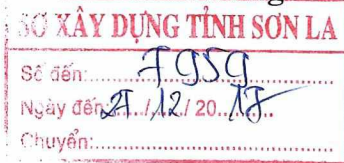


Số: 3275/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 25 tháng 12 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực đường đôi, bản Noong La, phường Chiềng Sinh thành phố Sơn La và Bản Nà Hạ II, xã Chiềng Mung huyện Mai Sơn



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 382/TTr-SXD ngày 19/12/2017;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực đường đôi, bản Noong La, phường Chiềng Sinh thành phố Sơn La và Bản Nà Hạ II, xã Chiềng Mung huyện Mai Sơn với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới quy hoạch: Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch được giới hạn bởi:

- Phía Tây Bắc giáp khu dân cư bản Noong La thành phố Sơn La;
- Phía Đông Bắc giáp rừng thực nghiệm;
- Phía Tây Nam giáp đường Quốc lộ 6;
- Phía Đông Nam giáp khu dân cư bản Nà Hạ II, huyện Mai Sơn.

2. Quy mô, tính chất

2.1. Quy mô:

- Quy mô dân số: 1000 người.
- Quy mô diện tích: Khoảng 18,1 ha.

2.1. Tính chất:

- Là khu dân cư điểm đón đầu thành phố phát triển theo hướng thương mại dịch vụ, kinh doanh du lịch.

- Là khu vực cảnh quan biểu tượng của thành phố Sơn La.

3. Phân khu chức năng

- Khu ở. *Quả*

- Khu dịch vụ, thương mại.
- Khu các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật.
- Khu cây xanh, mặt nước, TĐTT.

4. Quy hoạch sử dụng đất

STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	MẶT ĐỘ	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ TẦNG	HỆ SỐ SDD	SỐ LÔ	TỶ LỆ %
I	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ THẤP			22.378,75			76	12,35
1	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ THẤP 1	BT - 01	60	802,80	3	1,8	2	0,44
2	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ THẤP 2	BT - 02	60	711,05	3	1,8	2	0,39
3	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ THẤP 3	BT - 03	60	1.876,80	3	1,8	5	1,04
4	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ THẤP 4	BT - 04	60	1.378,10	3	1,8	4	0,76
5	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ THẤP 5	BT - 05	60	2.844,00	3	1,8	12	1,57
6	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ THẤP 6	BT - 06	60	1.863,30	3	1,8	6	1,03
7	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ THẤP 7	BT - 07	60	1.892,90	3	1,8	6	1,04
8	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ THẤP 8	BT - 08	60	1.721,00	3	1,8	6	0,95
9	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ THẤP 9	BT - 09	60	1.697,60	3	1,8	6	0,94
10	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ THẤP 10	BT - 10	60	2.586,80	3	1,8	12	1,43
11	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ THẤP 11	BT - 11	60	1.596,80	3	1,8	4	0,88
12	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ THẤP 12	BT - 12	60	3.407,60	3	1,8	11	1,88
II	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ CAO			7.902,00			74	4,36
1	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ CAO 1	LK - 1	80	764,30	4	2,4	7	0,42
2	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ CAO 2	LK - 2	80	1.861,60	4	2,4	15	1,03
3	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ CAO 3	LK - 3	80	1.248,30	4	2,4	6	0,69
4	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ CAO 4	LK - 4	80	809,50	4	2,4	9	0,45
5	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ CAO 5	LK - 5	80	1.064,40	4	2,4	14	0,59
6	ĐẤT Ở MẶT ĐỘ CAO 6	LK - 6	80	2.153,90	4	2,4	23	1,19
III	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG + TÁI ĐỊNH CƯ			11.951,80			87	6,60
1	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG 1	HT - 1	80	1.927,50	4	2,4	15	1,06
2	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG 2	HT - 2	80	1.409,50	4	2,4	12	0,78
3	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG 3	HT - 3	80	1.980,10	4	2,4	14	1,09
4	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG 4	HT - 4	80	2.224,90	4	2,4	6	1,23

5	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG 5	HT - 5	80	632,60	4	2,4	2	0,35
6	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG 6	HT - 6	80	376,00	4	2,4	2	0,21
7	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG 7	HT - 7	80	600,50	4	2,4	6	0,33
8	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG 8	HT - 8	80	2.800,70	4	2,4	30	1,55
IV	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	CC		2.712,40				1,50
1	ĐẤT NHÀ VĂN HÓA 1	CC - 01	40	1.903,40	2	0,8	1	1,05
2	ĐẤT NHÀ VĂN HÓA 2	CC - 02	40	809,00	2	0,8	1	0,45
3	QUẢNG TRƯỜNG	CC - 03	-	1.062,30	-	-	1	0,59
V	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	DV		5.005,40				2,76
1	TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI	DV	60	3.970,40	7	4,2	1	2,19
2	KHU TRUNG BẦY GIỚI THIỆU SẢN PHẨM	DV	60	1.035,00	7	4,2	1	0,57
VI	ĐẤT CÂY XANH			44.179,70				24,39
1	CÂY XANH 1	CX-1	-	619,70	-	-	1	0,34
2	CÂY XANH 2	CX-2	-	280,00	-	-	1	0,15
3	CÂY XANH 3	CX-3	-	3.702,80	-	-	1	2,04
4	CÂY XANH 4	CX-4	-	1.245,00	-	-	1	0,69
5	CÂY XANH 5	CX-5	-	1.245,00	-	-	1	0,69
6	CÂY XANH 6	CX-6	-	1.640,80	-	-	1	0,91
7	CÂY XANH 7	CX-7	-	1.772,80	-	-	1	0,98
8	CÂY XANH 8	CX-8	-	525,00	-	-	1	0,29
9	CÂY XANH 9	CX-9	-	33.148,60	-	-	1	18,30
VII	ĐẤT BÃI ĐỖ XE			4.526,30				2,50
1	BÃI ĐỖ XE TỈNH 01	P-1	-	1.954,50	-	-	1	1,08
2	BÃI ĐỖ XE TỈNH 02	P-2	-	1.953,20	-	-	1	1,08
3	BÃI ĐỖ XE TỈNH 03	P-3	-	618,60	-	-	1	0,34
VIII	ĐẤT MẶT NƯỚC			3.605,30				1,99
1	MẶT NƯỚC 1	MN - 01	-	3.605,30	-	-	1	1,99
IX	HÀNH LANG BẢO VỆ ĐIỆN	BVD		7.326,80				4,04
X	ĐẤT GIAO THÔNG			71.586,00				39,51
TỔNG				181.174,45			417,00	100,00

7/2/17

5. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

5.1. Khu vực đồi cảnh quan:

Nằm tại vị trí trung tâm, liền kề với khu vực quảng trường vị trí có tầm nhìn bao quát toàn bộ khu vực, phần đỉnh đồi bố trí các đường dạo và biểu tượng thành phố Sơn La.

5.2. Khu ở:

Bố trí phân tán bao gồm khu dân cư hiện trạng có chỉnh trang và khu dân cư xây mới theo hình thức nhà ở thấp tầng, nhà liền kề kết hợp kinh doanh bố trí dọc tuyến đường QL6, tuyến đường tránh và dọc khu đường nội bộ.

5.3. Các công trình công cộng:

Các công trình công cộng bao gồm nhà văn hóa phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt cộng đồng cho khu dân cư.

Khu trung tâm thương mại bố trí trên trục đường QL6 có vị trí tiếp giáp với khu công viên cây xanh và hướng nhìn về phía đồi cảnh quan.

Khu trung bày giới thiệu sản phẩm địa phương quy hoạch nằm dưới chân đồi cảnh quan tạo điều kiện cho du khách thăm quan mua sắm.

5.4. Khuôn viên cây xanh, mặt nước:

Bố trí dải cây xanh, hồ nước tạo cảnh quan và điều hòa không khí. Hệ thống cây xanh xen kẽ trong các cụm công trình tạo điểm nhấn cho các công trình chính.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật


- San nền theo nguyên tắc đảm bảo thoát nước tự chảy được thuận lợi nhất và khối lượng đào đắp đất nhỏ nhất. Cao độ khống chế san nền của khu vực bám theo cốt của trục đường Quốc lộ 6, độ dốc dọc đường đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

- Thiết kế san nền theo hướng từ phía Tây Bắc - Đông Nam, độ dốc san nền tối thiểu là 0,4% đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

6.2. Thoát nước mưa

- Hướng thoát: Cơ bản vẫn giữ nguyên hướng thoát nước tự nhiên là Tây Nam - Đông Bắc và tuân thủ theo định hướng thiết kế san nền.

- Hệ thống thoát nước mưa: Tất cả nước mưa trên lưu vực quy hoạch được thu gom về mương thoát nước chung đi ngầm dưới lòng đường quy hoạch. Kết cấu công thoát nước sử dụng công hộp BTCT 5000x2500 chịu lực có nắp tấm đan bê tông. Dọc theo các tuyến công xây dựng các hố ga (có nắp gang) kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống. Khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 30m - 40m.

6.3. Giao thông: Hệ thống giao thông được phân chia thành các trục đường chính, đường nội bộ, quy mô mặt cắt ngang được tính toán như sau: 

a. Đường trục chính - đường Quốc lộ 6 hiện trạng đã được đầu tư xây dựng (mặt cắt 1 - 1):

- Chiều dài: khoảng 697.76m;
- Quy mô $B_n = 40\text{m}$; $B_m = 2 \times 14.25\text{m}$; $B_h = 2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$;
- Giải phân cách 2m;
- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2,0\%$; Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$;
- Bán kính bó vỉa: $R \geq 8,0\text{m}$.

b. Đường quy hoạch (mặt cắt 2 - 2):

- Chiều dài: khoảng 847.67m;
- Quy mô $B_n = 13.5\text{m}$; $B_m = 7.5\text{m}$; $B_h = 2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$;
- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2,0\%$; Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$;
- Bán kính bó vỉa: $R \geq 8,0\text{m}$.

c. Đường quy hoạch (mặt cắt 3 - 3):

- Quy mô $B_n = 10.5\text{m}$; $B_m = 5.5\text{m}$; $B_h = 1 \times 2\text{m} + 1 \times 3\text{m}$;
- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2,0\%$; Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$;
- Bán kính bó vỉa: $R \geq 8,0\text{m}$.

d. Đường quy hoạch (mặt cắt 4 - 4):

- Quy mô $B_n = 11.5\text{m}$; $B_m = 5.5\text{m}$; $B_h = 2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$;
- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2,0\%$; Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$;
- Bán kính bó vỉa: $R \geq 8,0\text{m}$.

e. Đường quy hoạch (mặt cắt 5 - 5):

- Quy mô $B_n = 21\text{m}$; $B_m = 11\text{m}$; $B_h = 2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$;
- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2,0\%$; Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$;
- Bán kính bó vỉa: $R \geq 8,0\text{m}$.

6.4. Cấp nước

- Tiêu chuẩn dùng nước:

+ Nước sinh hoạt: 120 lít/người/ngày đêm.

+ Nước công cộng, dịch vụ: 20% cấp nước sinh hoạt.

+ Nước tưới cây, rửa đường: 8% cấp nước sinh hoạt.

+ Nước chữa cháy: 10% cấp nước sinh hoạt.

+ Nước dự phòng: 20% tổng cấp nước.

- Tổng nhu cầu dùng nước là 446 m³/ngđ. ~~70%~~

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ mạng lưới cấp nước chung của thành phố trên trục đường Quốc lộ 6.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Các tuyến ống phân phối hiện trạng $\Phi 300$ chạy dọc trục đường Quốc lộ 6. Các tuyến ống dịch vụ có đường kính $\Phi 60$ và $\Phi 35$ được xây dựng dọc theo các tuyến đường nội bộ cấp cho các công trình và các đối tượng dùng nước lân cận trong khu vực.

+ Đối với các công trình từ 4 tầng trở xuống, lấy nước trực tiếp từ các đường ống cấp nước theo áp lực của hệ thống cấp nước chung.

+ Đối với các công trình từ 5 tầng trở lên, trong trường hợp áp lực của mạng phân phối không đảm bảo thì xây dựng bể chứa và máy bơm tăng áp cục bộ tại mỗi công trình (cụ thể sẽ được quyết định ở giai đoạn lập dự án thiết kế kỹ thuật).

+ Cấp nước PCCC: Sử dụng hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Các họng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới các tuyến ống cấp nước chính có đường kính D110mm, khoảng cách các họng cứu hỏa từ 100m đến 150m.

6.5. Cấp điện

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Điện sinh hoạt: 25 w/1m² sàn.

+ Điện công cộng: 20-30 w/1m² sàn.

+ Tồn thất, dự phòng: 10% tổng cấp điện.

- Tổng công suất tiêu thụ: 659 kVA.

- Nguồn cấp điện: Nguồn điện lấy từ trạm biến áp được thiết kế mới cấp riêng cho khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới điện: Lưới cáp điện hạ áp 22/0,4kV từ các trạm phân phối đến các tủ chứa công tơ tại đầu mỗi, được tổ chức đi ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông.

- Mạng điện chiếu sáng: Tất cả hệ thống giao thông được chiếu sáng bằng hệ thống đèn natri cao áp 220V-150W cột thép liền kề, khoảng cách giữa các đèn 35-40m. Cấp điện cho các đèn này dùng cáp ngầm.

6.6. Thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường

a. Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt: Tỷ lệ thu gom tối thiểu đạt 80% cấp nước.

b. Lượng nước thải: 356 m³/ngày đêm.

c. Hệ thống thoát nước bản: Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt là hệ thống thoát riêng hoàn toàn. Trên các đường phố từ 7,0m trở lên, bố trí hệ thống thoát

nước thải 2 bên đường. Nước thải sinh hoạt trước khi chảy vào hệ thống cống phải được xử lý qua bể tự hoại đúng quy cách.

c. Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn thải: 0,9 kg/người-ngày đêm (đối với đô thị loại III)

- Giải pháp tổ chức thu gom: Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn sẽ được tập trung tại một vị trí xác định của từng lô đất, đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường đến các khu chức năng. Hàng ngày vào các giờ quy định công nhân dọn dẹp vệ sinh của Công ty cổ phần môi trường và dịch vụ đô thị tiến hành thu gom bằng các xe chuyên dụng chuyển về khu xử lý rác tập trung của thành phố Sơn La.

6.7. Thông tin liên lạc

Ngâm hóa 100% hạ tầng mạng cáp quang đến trung tâm các khu vực dân dụng. Các cáp thông tin đến hộ tiêu thụ có thể đi nổi. Thuê bao internet và thuê bao băng rộng phải phủ sóng 100% khu dân cư, đáp ứng nhu cầu về các dịch vụ viễn thông của người dân.

6.8. Đánh giá môi trường chiến lược

Các biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực:

- Địa hình cảnh quan: Trồng cây xanh theo quy hoạch để tăng cường bảo vệ môi trường.

- Bảo vệ môi trường không khí và tiếng ồn: Có các biện pháp thi công tối ưu để hạn chế tối đa việc rơi vãi vật liệu xây dựng, phát sinh bụi, tiếng ồn.

- Xử lý chất thải rắn: Bố trí đủ các thùng rác tại các vị trí thích hợp. Tổ chức thu gom vận chuyển chất thải rắn về khu xử lý rác tập trung tại khu vực Chiềng Ngần.

- Các quy định khác tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

7. Thiết kế đô thị

7.1. Quy định chi tiết:

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc, về quy mô diện tích, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, số tầng cao công trình...).

- Cốt xây dựng công trình tuân theo thiết kế san nền chuẩn bị kỹ thuật.

- Tầng cao công trình công cộng là 1-2 tầng; công trình dịch vụ thương mại tối đa không quá 7 tầng, đối với khu ở thấp tầng tối đa không quá 3 tầng, khu ở liền kề tối đa không quá 4 tầng. *TP.H*

7.2. Quy định kiến trúc:

- Các công trình có màu sắc trang nhã, phù hợp với cảnh quan toàn khu vực.
- Cây xanh cảnh quan: Lựa chọn loài cây trồng phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng được bố trí phân tầng theo chiều cao của từng loại cây.
- Tại các công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật trồng cây xanh che chắn.

7.3. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Các yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường giao thông tuân theo quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/500.

8. Kinh tế xây dựng

8.1. Các dự án ưu tiên:

- Bồi thường, giải phóng mặt bằng, sắp xếp, ổn định dân cư.
- Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.
- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình.

8.2. Sơ bộ về tổng mức đầu tư: Tổng kinh phí đầu tư khoảng 128,2 tỷ đồng, trong đó:

- Kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 19,9 tỷ đồng.
- Kinh phí xây dựng cơ bản: 108,3 tỷ đồng.

8.3. Đề xuất nguồn vốn thực hiện:

- Vốn từ nguồn thu cấp giấy chứng nhận quyền SDD: 125,4 tỷ (chiếm 97,8%).
- Vốn ngân sách địa phương hỗ trợ: 2,8 tỷ (chiếm 2,2%).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Căn cứ vào quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, chủ đầu tư tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch và chuyển giao hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định hiện hành.

2. Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách, UBND thành phố, UBND huyện Mai Sơn tổ chức lập kế hoạch thực hiện quy hoạch, đề xuất rõ danh mục, nguồn vốn đầu tư theo quy định Luật đầu tư công, trình cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

3. Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng thành phần, nếu có những nội dung thay đổi so với hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt hoặc một số nội dung của hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng chưa phù hợp với dự án đầu tư, chủ đầu tư dự án phải trình các cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh cục bộ quy hoạch trước khi lập dự án đầu tư xây dựng. *quá*

4. Giao UBND thành phố, huyện Mai Sơn lập, ban hành Quy định quản lý theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Xây dựng, Công thương, Lao động - Thương binh và Xã hội, Thông tin và Truyền thông, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Công an tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Sơn La; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. /~~7.4.17~~/

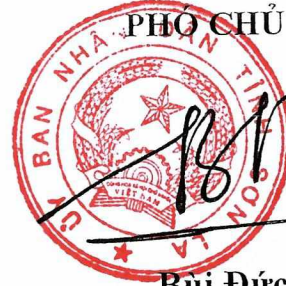
Nơi nhận:

- TT Tỉnh uỷ, HĐND tỉnh (báo cáo);
- Đ/c Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo)
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Lãnh đạo VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT(Đạt), 30bản.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Bùi Đức Hải