

Số: 23 /QĐ-UBND

Sơn La, ngày 22 tháng 4 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị  
phía Tây Nam, thành phố Sơn La**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Luật Quy hoạch năm 2017;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015;*

*Theo các văn bản của UBND tỉnh Sơn La: Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2020 về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị phía Tây Nam, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La; Quyết định số 2947/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2020 về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị phía Tây Nam, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 103/TTr-SXD ngày 20 tháng 4 năm 2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị phía Tây Nam, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La với nội dung chính như sau:

**1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Tây Nam thuộc địa phận phường Chiềng Coi và xã Hua La, thành phố Sơn La; có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp cầu Coóng Nội;
- Phía Nam giáp suối Nậm La (hết ranh giới đất Nhà máy nước bản Mòng);

- Phía Đông giáp khu dân cư bản Mé Ban phường Chiềng Còi, bản Pọng và bản Kham, xã Hua La;

- Phía Tây giáp đường Văn Tiến Dũng và một phần đất rừng, đất sản xuất nông nghiệp bản Lụa, bản Pọng, bản Sàng, xã Hua La.

## **2. Quy mô lập quy hoạch**

- Quy mô dân số: Khoảng 8.000 người.

- Quy mô: Tổng cộng khoảng 123,85ha, trong đó:

+ Quy mô lập quy hoạch mới khoảng: 63,9ha.

+ Quy mô điều chỉnh quy hoạch, cập nhật các quy hoạch: 59,95ha (*Lô số 1- Lô số 2; Quy hoạch Lô 1a-1g, phường Chiềng Còi; Quy hoạch điểm dân cư tổ 1, phường Chiềng Còi; Quy hoạch trung tâm xã Hua La; Trung tâm bảo trợ xã hội tỉnh Sơn La - Cơ sở 2; Khu dân cư xã Hua La*);

## **3. Mục tiêu**

- Cụ thể hoá đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La được duyệt.

- Từng bước hình thành khu đô thị cửa ngõ phía Tây Nam thành phố, khu dân cư tập trung hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; góp phần xây dựng và phát triển thành phố Sơn La theo định hướng đô thị sinh thái, hiện đại, đô thị xanh; hoàn thiện, nâng cao các tiêu chí đô thị loại II và hướng tới các tiêu chí đô loại I..

- Làm căn cứ quản lý đất đai, quản lý việc xây dựng, quản lý quy hoạch, chỉnh trang đô thị, triển khai thực hiện dự án, thu hút đầu tư.

## **4. Tính chất, chức năng**

### **4.1. Tính chất**

- Là khu đô thị tập trung, kiểu mẫu của thành phố đáp ứng các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy định.

- Là đầu mối thương mại – dịch vụ cửa ngõ phía Tây Nam thành phố.

- Là đầu mối giao thông quan trọng về đường bộ, tạo sự liên kết giữa khu Trung tâm thành phố Sơn La (*trung tâm hành chính, chính trị tỉnh*) với tuyến đường tránh thành phố, Trung tâm xã Hua La và các khu chức năng khác.

### **4.2. Chức năng**

- Khu công trình công cộng, dịch vụ (bổ sung thêm một số công trình công cộng, dịch vụ như: Trường liên cấp, nhà văn hoá, công trình dịch vụ hỗn hợp cao tầng, khu phố thương mại, trung tâm vui chơi giải trí, trung tâm dịch vụ onsen khoáng nóng và chăm sóc sức khỏe...).

- Khu đầu mối thương mại – dịch vụ, kho tàng, bến bãi (chợ đầu mối, trạm dừng nghỉ và dịch vụ hỗn hợp, khu tập kết hàng nông lâm sản,...).

- Khu công viên cây xanh (công trình biểu tượng đô thị, trung tâm thể dục thể thao, công viên cây xanh);

- Khu ở với các mô hình phù hợp như: Nhà ở thấp tầng, nhà biệt thự, nhà ở gắn với kinh doanh.

- Khu ở tái định cư đảm bảo đủ quỹ đất để thực hiện tái định cư tại chỗ.

## **5. Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan**

- Trên cơ sở quy hoạch xây dựng mới và cải tạo, chỉnh trang hiện trạng, định hướng trục giao thông nội bộ, các công trình điểm nhấn, cây xanh xen kẽ, gắn kết với các tuyến giao thông đối ngoại nhằm đảm bảo yêu cầu phục vụ tốt nhất cho khu dân cư.

- Về tổ chức không gian (gồm 03 trục chính):

+ Trục không gian chính của khu vực là trục đường cảnh quan  $B_n = 31,0m$  và  $B_n = 17,5m$  dọc theo bờ suối Nậm La. Trên trục đường chính dự kiến bố trí các khu ở mới (nhà liền kề, Shophouse, khu ở nhà biệt thự, tái định cư) xen kẽ với các khu dịch vụ hỗn hợp, cây xanh TĐTT.

+ Trục đường Văn Tiến Dũng: Trục không gian thứ hai của khu vực là trục đường Văn Tiến Dũng hiện nay; dự kiến cải tạo, chỉnh trang các khu ở dọc tuyến đường, khống chế mật độ xây dựng, chiều cao tầng để phù hợp với cảnh quan chung của toàn khu vực và bổ sung một số công trình công cộng như chợ, trường học, bãi đỗ xe, cây xanh TĐTT.

+ Trục đường QL6 tránh thành phố (đoạn qua khu vực quy hoạch): Trục không gian thứ ba của khu vực là trục đường QL6 tránh thành phố; dự kiến bố trí các đường gom phục vụ các khu ở mới, khu dịch vụ hỗn hợp, chợ đầu mối dọc tuyến đường. Tại điểm giao cắt giữa đường QL6 tránh thành phố với trục chính khu đô thị  $B_n = 31,0m$ , dự kiến bố trí các công trình dịch vụ - thương mại xen kẽ với khu cây xanh TĐTT để tạo thành công trình điểm nhấn đầu cửa ngõ phía Tây Nam thành phố.

## **6. Quy hoạch sử dụng đất**

### **6.1. Đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản**

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân: 15-28m<sup>2</sup>/người;

- Nhà ở theo hiện trạng có chỉnh trang: 50-300m<sup>2</sup>/hộ;

- Nhà ở mới : 75-250m<sup>2</sup>/hộ;

- Chỉ tiêu các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở; chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo các Quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, xây dựng hiện hành.

### **6.2. Quy hoạch sử dụng đất**

*Bảng cân bằng sử dụng đất được cụ thể hóa trong hồ sơ bản vẽ quy hoạch kèm theo.*

## **7. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật**

### **7.1. Quy hoạch giao thông**

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Quốc lộ 6 tránh đoạn đi qua khu vực quy hoạch: Bề rộng nền đường 40m, bề rộng mặt đường  $B_m = 32m$ , hè hai bên mỗi bên rộng 4,0m.

- Trục đường chính khu đô thị: Bề rộng nền đường  $B_n = 31,0m$ , bề rộng mặt đường  $B_m = 21m$ , hè đường hai bên mỗi bên rộng 5,0m;

b) Giao thông đối nội:

- Đường Văn Tiến Dũng: Bề rộng nền đường  $B_n = 13,5m$  theo hiện trạng đã xây dựng.

- Đường dọc kè bờ trái suối Nậm La và đường phân khu vực: Bề rộng nền đường  $B_n = 17,5m$ , bề rộng mặt đường  $B_m = 7,5m$ , hè đường hai bên mỗi bên rộng 5m.

- Đường dọc kè bờ phải suối Nậm La và đường nhóm nhà ở: Bề rộng nền đường  $B_n = 11,5 \div 13,5m$ , bề rộng mặt đường  $B_m = 5,5 \div 7,5m$ , hè đường hai bên mỗi bên rộng 3,0m.

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch các bãi đỗ xe phân tán trong từng nhóm ở, đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ.

## 7.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

a) San nền:

San nền theo nguyên tắc đảm bảo bám sát hướng dốc của địa hình tự nhiên, khối lượng đào đắp nhỏ nhất. Phân 02 cấp san nền trên cơ sở tuyến đường Văn Tiến Dũng hiện trạng đã có, thiết kế tuyến đường tránh QL6 đã được phê duyệt, tuyến đường 31m đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và kè suối Nậm La đang thi công xây dựng.

b) Thoát nước mưa: Quy hoạch theo dọc trục đường giao thông đối nội và kết nối với các khu vực quy hoạch xung quanh. Trên mạng lưới thoát nước bố trí các giếng thu, giếng thăm khoảng cách giữa các giếng thu từ 30m - 50m và tại các chỗ thấp của rãnh ven đường, chỗ giao nhau của các rãnh. Điểm giao cắt của các tuyến rãnh bố trí các giếng thăm, giếng kiểm tra tránh ứ đọng cục bộ, thuận tiện cho việc kiểm tra sửa chữa. Độ dốc dọc rãnh lấy theo độ dốc đường hoặc theo độ dốc tối thiểu theo tiêu chuẩn quy định.

## 7.3. Quy hoạch cấp nước

a) Tổng nhu cầu sử dụng nước toàn khu vực quy hoạch: Khoảng 4.875m<sup>3</sup>/ngđ.

b) Nguồn cấp nước:

Nguồn nước được lấy từ nhà máy nước Hua La nằm ở phía Nam khu vực lập quy hoạch.

c) Giải pháp cấp nước:

- Từ Nhà máy bố trí các tuyến ống cấp nước mới có  $\varnothing 110m - \varnothing 200m$  chạy dọc các trục đường giao thông để cấp nước cho khu vực quy hoạch. Mạng lưới

cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, đường ống truyền dẫn từ Ø100mm đường ống Ø40mm - Ø63mm, và được quy hoạch theo các trục đường giao thông bố trí đi ngầm dưới vỉa hè, độ sâu chôn ống từ 0,5 - 0,8m.

- Cấp nước chữa cháy: Thiết kế các trụ cứu hỏa trên đường ống có đường kính  $\geq \text{Ø}110\text{mm}$  chạy dọc theo các đường quy hoạch, họng chữa cháy được bố trí gần ngã tư thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy. Khoảng cách giữa các trụ chữa cháy trên mạng lưới không quá 150m/trụ.

#### **7.4. Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường**

a) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng thoát nước thải dự kiến: Khoảng 3.715m<sup>3</sup>/ngày

- Giải pháp xử lý nước thải: Hệ thống thoát nước thải quy hoạch riêng với hệ thống thoát nước mặt. Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình công cộng trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải phải được xử lý cục bộ qua hệ thống bể tự hoại của các hộ gia đình. Tỷ lệ thu gom tối thiểu đạt 90% cấp nước.

b) Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn thải: 1,0kg/người-ngày đêm.

- Tổng lượng chất thải rắn của khu đô thị: 9,6 tấn/ngày đêm

- Giải pháp tổ chức thu gom: Bố trí các điểm thu gom chất thải rắn tập trung tại quỹ đất hạ tầng kỹ thuật riêng để thu gom đảm bảo mỹ quan đô thị. Rác thải sau đó sẽ được vận chuyển về khu vực xử lý chung của thành phố.

#### **7.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc**

a) Cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện của khu vực quy hoạch: Khoảng 25.310 KVA.

- Nguồn điện cấp cho khu vực tuân thủ theo định hướng quy hoạch quy hoạch điện lực đến năm 2025 được duyệt theo đó nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ đường dây 35kv(22KV) từ trạm 110 Sơn La lộ 477 – 110KV cấp cho phường Chiềng Cơi, Quyết Thắng.

- Giải pháp mạng lưới truyền tải điện:

+ Mạng điện trung áp: Mạng lưới điện trung áp được quy hoạch đi ngầm sử dụng cáp. Từ đường dây 22KV nối về các trạm biếm áp quy hoạch mới cấp đến các khu chức năng. Mạng điện trung 22kv sử dụng cáp ngầm CU\XLPE\DSTA - (3x240)mm<sup>2</sup>.

+ Mạng điện sinh hoạt: Mạng lưới điện sinh hoạt được quy hoạch là mạng cấp điện đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông và bố trí trên vỉa hè. Đảm bảo cấp điện đến từng hộ dân. Tuyến cấp điện chính sử dụng cáp tiết điện tối thiểu CU\XLPE\DSTA- (4x95)mm.

+ Điện chiếu sáng: Hệ thống điện chiếu sáng là hệ thống riêng sử dụng cáp đi ngầm đồng bộ với hệ thống điện sinh hoạt và được điều khiển bằng tủ chiếu sáng. Quy hoạch mạng lưới điện chiếu sáng theo các trục đường giao

thông. Tuyến đường nhóm nhà ở bố trí một bên trên vỉa hè. Dây cáp chiếu sáng có tiết diện tối thiểu CU\XLPE\DSTA - (4x16)mm. Điện chiếu sáng đèn đường phục vụ giao thông đi lại, đảm bảo an ninh khu vực đồng thời tạo cảnh quan cho đô thị. Chiếu sáng đường, công trình công cộng dùng đèn thủy ngân cao áp 220V-125W. Khu cây xanh sử dụng đèn trang trí 4 bóng kết hợp với đèn nâm nhằm tăng mỹ quan đô thị, dây cáp đi ngầm.

b) Thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu cáp thông tin liên lạc: khoảng 5.185 thuê bao.
- Thiết kế hệ thống thông tin liên lạc phù hợp từ mạng lưới chung của thành phố.

## **8. Thiết kế đô thị**

### **8.1. Các công trình điểm nhấn**

- Công trình điểm nhấn tổng thể chung toàn trục đô thị được xác định tại vị trí giao đường QL6 mới với các tuyến đường  $B_n = 31m$ . Khu vực tạo lập quần thể các kiến trúc mới, hiện đại biểu hiện cho sức sống mới của thành phố Sơn La.

- Trong khu đô thị, hình thành các công trình kiến trúc điểm nhấn, chủ yếu là các công trình dịch vụ- thương mại - hỗn hợp, được xác định tại các giao lộ giao thông chính.

### **8.2. Xác định tầng cao xây dựng và khoảng lùi công trình**

a) Về tầng cao xây dựng: Chiều cao xây dựng công trình từng lô đất được quy định theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất, TKĐT trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và ý tưởng cảnh quan chung.

b) Khoảng lùi:

- Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu được quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và đảm bảo tính thống nhất trên toàn tuyến phố.

- Khoảng lùi cụ thể đối với từng tuyến phố, nút giao thông,... được quy định chi tiết trong bản vẽ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

### **8.3. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình**

- Cốt san nền và chiều cao tầng 1:

+ Công trình công cộng, thương mại – dịch vụ: Có cốt sân bằng cốt vỉa hè, cốt nền cao hơn so với cốt vỉa hè tối thiểu là 150mm, chiều cao tầng 1 là 3,6 ÷ 4,2m.

+ Công trình nhà ở: Có cốt sân bằng cốt vỉa hè, cốt nền cao hơn so với cốt vỉa hè là 150mm, chiều cao tầng 1 là 3,9m, từ tầng 2 chiều cao tầng là 3,6m.

- Thiết kế các công trình chủ yếu theo phong cách hiện đại: Sử dụng nhiều mảng, khối, đường nét rõ ràng mang tính hình học.

- Màu sắc: Sử dụng tối đa không quá 3 màu.

**8.4. Hệ thống cây xanh:** Lựa chọn loại cây xanh phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng, không trồng các loại cây hoa, quả thu hút ruồi, muỗi và côn trùng, cụ thể: Cây ban, cây sấu,...

#### **8.5. Hệ thống tiện ích đô thị**

- Biển chỉ dẫn bố trí tại những nơi giao cắt hay những nơi có các điểm nổi bật giúp cho người đi lại có thể biết được thông tin khi tham gia giao thông. Thống nhất màu sắc, kiểu dáng, cách thức đặt biển, màu sắc tương phản như màu xanh lam chữ trắng.

- Thùng rác bố trí tại các không gian công cộng và không gian sinh hoạt, đặt cách nhau 20÷50m, được thiết kế có hình dáng, kích thước, màu sắc phù hợp, ưa nhìn, thuận lợi cho việc lấy rác, không gây ô nhiễm, không gây ảnh hưởng tới cảnh quan.

### **9. Đánh giá tác động môi trường**

**9.1.** Đánh giá hiện trạng môi trường khu vực lập quy hoạch và tác động của dự án đến môi trường.

**9.2.** 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 của thành phố.

- Ngoài các quy định nêu trên, các quy định khác vẫn tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

### **10. Tổng hợp kinh phí đầu tư**

**10.1.** Tổng kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Khoảng 2.000 tỷ đồng.

a) Giai đoạn 2021-2022: Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư và đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án.

b) Từ năm 2023 - 2025: Thực hiện xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu tư xây dựng công trình công cộng.

**10.2. Đề xuất nguồn vốn thực hiện:** Vốn sự nghiệp kinh tế tỉnh, vốn ngân sách địa phương, vốn xã hội hóa và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

1. Căn cứ vào quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, chủ đầu tư (UBND thành phố Sơn La) tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch, cắm mốc giới, biển pano công bố quy hoạch, cập nhật đề án vào quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La đang được tổ chức lập và chuyển giao hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định hiện hành.

2. 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.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Sơn La và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế (hủy bỏ) các Quyết định: Số 3040/QĐ-UBND ngày 10/12/2018 của UBND tỉnh Sơn La; số 2450/QĐ-UBND ngày 29/9/2017 của UBND thành phố Sơn La và các quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch liên quan. *K*

**Nơi nhận:**

- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Thành ủy Sơn La;
- Như Điều 3 (t/h);
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, TH, KT (Quy-3b). 25b.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



*Hồng Quốc Khánh*  
**Hồng Quốc Khánh**