

UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA

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

Số: 2445/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 16 tháng 9 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La đến năm 2020

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, ngày 17/6/2009.

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, và quản lý quy hoạch đô thị.

Xét đề nghị của sở Xây dựng tại Báo cáo số 1060/SXD-KTQH ngày 08/9/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La đến năm 2020 với các nội dung chính sau:

Tên đồ án: *Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La đến năm 2020*

Chủ đầu tư: *UBND huyện Mai Sơn.*

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: *Công ty cổ phần tư vấn xây dựng COVIC.*
(có hồ sơ kèm theo).

A. Nội dung chính của đồ án:

I. Ranh giới, Quy mô, tính chất, chức năng:

1. Ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:

- Phía Bắc giáp Tỉnh lộ 110 và khu trường học (TK 14);
- Phía Nam giáp Bản Dôm (TK1, 2);
- Phía Đông giáp núi Công Trình, khu CN Nà Pát (TK 18, 19);
- Phía Tây giáp núi (TK 4, 5 và 9);

2. Quy mô, tính chất, chức năng:

2.1 Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 270 ha.

- Quy mô dân số: khoảng 10.000 người.

2.2 Tính chất, chức năng:

a) Tính chất:

- Là khu trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch, trung tâm văn hóa có tính chất động lực thúc đẩy phát triển kinh tế của đô thị.

- Là khu dân cư đô thị với các mô hình nhà ở phù hợp với điều kiện tự nhiên và trình độ phát triển của xã hội.

- Là đầu mối giao thông nội thị có vị trí quan trọng về an ninh - quốc phòng của đô thị.

b) Chức năng:

Bao gồm các khu chức năng: Khu trung tâm hành chính cấp phường; trung tâm thương mại - dịch vụ; các khu ở theo các hình thức phù hợp: nhà liền kề, biệt thự, nhà vườn, ...khu công viên cây xanh, khu di tích lịch sử, khu văn hóa, thể dục - thể thao, giải trí, khu trung tâm văn hóa thanh thiếu nhi, khu đầu mối giao thông đối ngoại.

II. Phân khu chức năng và Quy hoạch sử dụng đất:

1. Phân khu chức năng:

Toàn bộ khu đất quy hoạch được phân chia thành các khu chức năng theo từng chủ đề chính với các hạng mục như sau:

- + Khu trung tâm hành chính cấp phường.
- + Trung tâm thương mại- dịch vụ.
- + Các khu ở theo hình thức phù hợp: nhà liền kề, biệt thự, nhà vườn...
- + Khu công viên cây xanh.
- + Khu di tích lịch sử.
- + Khu văn hóa, thể dục- thể thao, giải trí.
- + Khu trung tâm văn hóa thanh thiếu nhi.
- + Khu đầu mối giao thông đối ngoại.

Tổ chức giao thông trong phân khu quy hoạch:

- + Lây trục QL6 và TL110, TL109 làm trục chính nội thị.
- + Kết nối đường tránh QL6 làm đường đối ngoại.
- + Tổ chức giao thông nội bộ đồng bộ ở những khu xây dựng mới.

2. Quy hoạch sử dụng đất đai khu dân cư đô thị

STT	Ký hiệu	Sử dụng đất	HT chính trang (m ²)	XD đợt đầu (m ²)	XD đợt sau (m ²)	Tổng DT (m ²)	TL tổng (%)
A		Đất dân dụng	993.499	731.332	368.850	2.093.683	78,37
1		Đất ở	914.993	570.581	81.437	1.567.012	58,66

2	CCC	Công trình công cộng	28.144		5.598	33.743	1,26
3	DGD	Giáo dục, đến THCS	34.578		25.012	59.591	2,23
4	CXC	Cây xanh, công viên			47.025	47.025	1,76
5	DTT	Thẻ dực thể thao	10.485		54.973	65.459	2,45
6	BDX	Bãi đỗ xe dân dụng	5.297			5.297	0,20
7	DGT	Đường dân dụng		160.750	154.802	315.553	11,81
B		Đất khác trong phạm vi dân dụng	64.550	3.092	100.484	168.127	6,29
8	TSC	Cơ quan, tổ chức sự nghiệp	44.676	3.092	14.709	62.478	2,34
9	SKC	Kinh doanh- sản xuất hỗn hợp	19.873		85.774	105.648	3,95
AB		Cộng trong phạm vi dân dụng	1.058.050	734.425	469.335	2.261.810	84,67
C		Ngoài phạm vi dân dụng	51.428		358.164	409.592	15,33
10		Đất hạ tầng và cây xanh cách ly	12.272		66.355	78.628	2,94
11		Giao thông đối ngoại			203.666	203.666	7,62
12		Cây xanh đặc biệt, mặt nước	3.750		45.945	49.696	1,86
13	DTN	Đất di tích, tín ngưỡng	2.499			2.499	0,09
14		An ninh quốc phòng	3.484		42.196	45.681	1,71
<i>a</i>	<i>CQP</i>	- Quốc phòng	3.484			3.484	0,13
<i>b</i>	<i>CAN</i>	- An ninh			42.196	42.196	1,58
15	DCS	Chưa sử dụng	29.419			29.419	1,10
T		Tổng cộng	1.109.478	734.425	827.499	2.671.403	100

3. Quy hoạch xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật

3.1 Giao thông:

a) Về giao thông đối ngoại:

- Đường tránh QL6 có lộ giới 21m, chiều rộng mặt đường 11m, hè đường hai bên $5 \times 2 = 10m$.

- Tỉnh lộ 110 (Cà Văn Khum) có chiều dài 2,2km, lộ giới đường rộng 29m, chiều rộng mặt đường 10,5m.

b) Giao thông nội thị:

- Đoạn QL6 qua nội thị được tổ chức thành đường đối nội có chiều dài là 3,6km, lộ giới đường rộng 27m (điều chỉnh giảm so với quy hoạch chung cho phù hợp với thực tế), chiều rộng mặt đường 14m, dải phân cách 3m, hè đường mỗi bên 5m.

- Các loại đường khác có lộ giới 16,5m ; 13m và 9m, trong đó loại đường 9m chủ yếu được cải tạo trên nền các tuyến đường nội bộ cũ.

- Bên xe đô thị được dịch chuyển về phía Nam, giáp với QL6 theo hướng đi Hà Nội. Các điểm đỗ xe của đô thị bố trí xen kẽ trong các khu công cộng, bên cạnh các vị trí công viên cây xanh. Các trạm dừng xe buýt dự kiến đặt trên tuyến QL6 đoạn nội thị với khoảng cách các điểm là 1km.

3.2 Chuẩn bị kỹ thuật:

Thiết kế san nền trong khu vực đảm bảo thoát nước mặt về hệ thống cống với độ dốc tối thiểu $i > 1/D$, cân bằng khối lượng đào đắp và đảm bảo không xảy ra úng ngập.

Đối với các khu vực đồi dốc nghiên cứu san giạt cấp, xây dựng tường chắn, kè đá gia cố mái dốc, san gạt ở mức ít nhất để tránh sạt lở.

3.3 Thoát nước mưa:

Toàn đô thị chia làm 3 lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực 1: Thoát theo hướng Bắc, cửa xả ra phía cầu Hát Lót.
- Lưu vực 2: Thoát theo hướng Tây, cửa xả ra suối Pàn.
- Lưu vực 3: Thoát theo hướng Đông, theo hướng TL 110.

3.4 Cấp nước:

Nguồn nước cấp cho đô thị là nguồn nước mặt được lấy từ suối Nậm Pàn sau khi được xử lý tại nhà máy nước Mai Sơn.

Mạng cấp nước chính được tổ chức là mạng vòng kết hợp xương cá. Các đường ống cấp có đường kính từ D80-250mm.

3.5 Cấp điện:

Nguồn điện lấy từ tuyến 35KV thông qua trạm 110/35KV-25MVA Sơn La.

Hệ thống lưới phân phối 0,4KV kết hợp chiếu sáng đường và đi dây ngầm. Tại các tuyến có đường dây trung thế, tuyến 0,4KV kết hợp đi chung cột với đường dây cao thế. Chiếu sáng trục trung tâm bằng đèn cao áp tiêu chuẩn 1,2cd/m².

3.6 Thoát nước bẩn và VSMT:

Bố trí 2 trạm xử lý nước thải ở phía Tây và 1 trạm xử lý nước thải ở phía Bắc khu vực nghiên cứu.

Rác thải cần được phân loại và được cơ quan chuyên trách về vệ sinh môi trường thu gom và vận chuyển đến nơi quy định.

3.7 Thông tin liên lạc:

Mạng chuyển mạch và mạng truyền dẫn được thiết kế theo quy hoạch phát triển bưu chính, viễn thông của tỉnh.

Mạng internet và dịch vụ viễn thông: Lắp đặt một tổng đài 3.000 số và thiết bị truy nhập DSLAM cho đô thị, cung cấp dịch vụ internet băng rộng tới mọi khu vực.

3.8 Tổng hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Ưu tiên loại đường ống tự chảy, ống có kích thước lớn và các đường ống thi công khó khăn. Bảo đảm khoảng cách tối thiểu theo quy phạm giữa các đường ống với nhau và với công trình xây dựng cả về chiều cao và chiều đứng.

- Các công trình bố trí song song với nhau và song song với tim đường quy hoạch hạn chế giao cắt nhau. Các đường cống bố trí trên hè đường, hoặc ở dải phân cách, hạn chế bố trí dưới lòng đường khi không cần thiết.

4. Thiết kế đô thị

4.1. Mặt đứng các tuyến phố:

Các công trình và không gian bên ngoài phải được thiết kế song song, có tổ chức và tuân thủ thiết kế quy hoạch.

- Đối với các công trình văn phòng công sở, công trình công cộng cốt nền cần cao hơn so với cốt vỉa hè tối thiểu là 0,6m, chiều cao tầng 1 tối thiểu 3,6m, đảm bảo không gian kiến trúc hài hoà và ổn định địa chất. Đặc biệt với công trình trụ sở khu hành chính là tâm điểm của trục không gian trung tâm cần đề ý đến tầng cao và khối tích, thiết kế mạch lạc, màu sắc hài hoà và trang trọng.

- Đối với các công trình phụ trợ: cốt nền cao hơn cốt vỉa hè là 0,3m, chiều cao tầng 1 khoảng 3m.

- Đối với các công trình nhà ở dân dụng: Chú ý thiết kế mặt đứng của các công trình tạo được diện mặt đứng thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, tạo vắn luật, nhịp điệu kiến trúc phong phú, kết hợp vật liệu địa phương, phong cách kiến trúc truyền thống mang đậm đà bản sắc dân tộc; cùng với nó là yếu tố màu sắc, ánh sáng cũng phải đảm bảo thống nhất cách trang trí.

4.2. Các công trình tiện ích đô thị:

- Trong khu vực trung tâm: Bố trí cây xanh, diện tích mặt nước theo tỷ lệ hợp lý. Thảm hoa được cắt tỉa gọn và đẹp, cây xanh là những loại cây có tầm thấp, đa dạng màu sắc. Mặt nước tuần hoàn có bố trí đài phun với chiều cao phun nước khoảng 3-4,5 m.

- Về biển quảng cáo, chỉ dẫn, biển báo cùng một hình thức thống nhất. Biển chỉ dẫn phải thống nhất màu sắc (như màu xanh lam, màu nâu đỏ). Biển quảng cáo không quá lớn, cân nhắc vị trí đặt biển sao cho không che khuất tầm nhìn cảnh quan.

- Cổng của công trình nhà làm việc hay các cơ quan phải được thiết kế gắn liền với kiến trúc của công trình đó. Hàng rào trong khu vực trên các tuyến kè đường làm thoáng bằng cách kết hợp xây tường, các song sắt và cây xanh.

- Ghế ngồi: Bố trí tại các không gian công cộng, ven đường dạo, vật liệu và màu sắc phong phú, thân thiện với môi trường.

- Thùng rác: Bố trí tại các không gian chung và đường phân khu vực.

- Tiểu cảnh, tượng nghệ thuật: Đặt tại nơi có không gian thoáng, có thể quan sát từ mọi hướng, tượng cao khoảng từ 1 - 1,5m trong khuôn viên cây xanh hay các khoảng sân.

- Tận dụng tối đa các cây đã có trong khu vực và trồng bổ sung các loại cây thân gỗ cao, thẳng, lá xanh dọc các tuyến đường giao thông và bên cạnh các cơ quan như: cây si, cây đa, cây muỗm, hoa sữa, cây hoa ban... Các vườn hoa, cây

xanh trong khu vực chủ yếu được trồng phủ cỏ, cây bụi và các loại cây cảnh.

- Đèn chiếu sáng: Sử dụng sự tương phản về màu sắc tạo ra cảm giác huyền ảo trong những khóm lá hay lung linh trên mặt nước. Bố trí đèn chiếu sáng trong khuôn viên khu cây xanh, dọc tuyến phố phải đủ cường độ sáng cho người đi lại.

5. Các giải pháp bảo vệ môi trường.

- Giải pháp bảo vệ môi trường đất;
- Giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn;
- Giải pháp bảo vệ môi trường nước;
- Giải pháp bảo vệ môi trường do chất thải rắn;
- Các giải pháp quản lý môi trường.

6. Danh mục sản phẩm:

STT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và ranh giới quy hoạch	1/5000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng	1/2000
	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/2000
3	Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/2000
4	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất.	1/2000
5	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/2000
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống HTKT	
	a. Chuẩn bị kỹ thuật & Thoát nước mưa	1/2000
	b. Quy hoạch cấp nước	1/2000
	c. Quy hoạch cấp điện	1/2000
	d. Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường	1/2000
7	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2000
8	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/2000
9	Các bản vẽ thiết kế đô thị	
10	Thuyết minh tổng hợp và tóm tắt, tờ trình xin thẩm định, dự thảo quyết định phê duyệt QH và dự thảo điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch.	

7. Khái toán vốn và Phân kỳ đầu tư:

7.1 Tổng vốn đầu tư :

Tổng kinh phí đầu tư xây dựng là: 3.727,625 tỷ đồng.

7.2 Phân kỳ đầu tư:

* Giai đoạn 1: Từ năm 2014 đến 2016:

- Cắm mốc khoanh vùng, công bố quy hoạch.
- Thực hiện các quy hoạch chi tiết 1/500 và các dự án đầu tư trọng điểm.
- Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng, đảm bảo không bị tái lấn chiếm.
- Đầu tư xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật cho các khu đô thị mới.

*** Giai đoạn 2: Từ năm 2017 đến hết năm 2020:**


- Xây dựng các công trình văn hoá, công cộng.
- Xây dựng các hạng mục còn lại như cây xanh, đường dạo, ...
- Tiếp tục xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện các khu dân cư mới.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ được duyệt (có dấu xác nhận thẩm định của các cơ quan liên quan), chuyển giao cho các cơ quan quản lý cấp tỉnh, cấp huyện theo quy định hiện hành; tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch, cắm mốc giới quy hoạch và ban hành điều lệ quản lý quy hoạch; triển khai lập quy hoạch chi tiết theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn; Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

- Nơi nhận:** *ML*
- TT Tỉnh uỷ, HĐND (b/c);
 - TT UBND tỉnh;
 - Như Điều 3;
 - Đ/c Huy Anh - Phó CVP UBND tỉnh;
 - Lưu VT - Châu (25b) *Châu.*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Bùi Đức Hải