

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Hát Lót,  
tỉnh Sơn La đến năm 2035**

**UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;

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;

Căn cứ Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2017 của UBND tỉnh Sơn La về việc cho phép lập đồ án rà soát, điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hát Lót lên đô thị loại IV đến năm 2020, thị xã Mai Sơn, tỉnh Sơn La giai đoạn 2020-2030;

Căn cứ Quyết định số 1496/QĐ-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Bộ Xây dựng về việc công nhận thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La là đô thị loại IV;

Căn cứ Công văn số 2168/BXD-QHKT ngày 28 tháng 8 năm 2018 và Công văn số 45/BXD-QHKT ngày 04/5/2019 của Bộ Xây dựng về việc góp ý đồ án rà soát, điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hát Lót, tỉnh Sơn La;

Theo các văn bản của UBND tỉnh Sơn La: Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2017 về việc Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập đồ án Rà soát, điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Hát Lót lên đô thị loại IV đến năm 2020, thị xã Mai Sơn, tỉnh Sơn La giai đoạn 2020-2030; Quyết định số 2300/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2018 của UBND tỉnh Sơn La về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2017 và Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 21 tháng 06 năm 2017 của UBND tỉnh Sơn La;

Theo Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 20 tháng 12 năm 2017 của HĐND huyện Mai Sơn về việc thông qua Đồ án rà soát, điều chỉnh tổng thể quy hoạch

chung xây dựng thị trấn Hát Lót lên đô thị loại IV đến năm 2020, thị xã Mai Sơn, tỉnh Sơn La giai đoạn 2020-2030;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 236/TTr-SXD ngày 17 tháng 7 năm 2019 và Kết quả thẩm định số 253/KQTĐ-SXD ngày 16 tháng 7 năm 2019,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Hát Lót, tỉnh Sơn La đến năm 2035 với những nội dung chính như sau:

### **I. THÔNG TIN DỰ ÁN**

- 1. Tên gọi:** Đồ án Quy hoạch chung đô thị Hát Lót, tỉnh Sơn La đến năm 2035.
- 2. Chủ đầu tư:** UBND huyện Mai Sơn.
- 3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Công ty cổ phần Tư vấn - Xây dựng COVIC.

### **II. NỘI DUNG CHÍNH ĐỒ ÁN**

#### **1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch**

Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch thuộc địa giới hành chính của thị trấn Hát Lót và mở rộng về xã Cò Nòi. Ranh giới cụ thể như sau:

- Theo trục đường QL6: Phía Tây Bắc đến đỉnh dốc Mường Hồng; Phía Đông Nam đến đường vào bản Hua Tát;
- Theo trục đường TL110: Phía Đông Bắc đến Nhà máy xi măng Mai Sơn;
- Theo trục đường 6C: Phía Tây Nam đến giáp Tiểu khu Bình Minh.

#### **2. Tính chất, chức năng**

##### **2.1. Tính chất**

- Là đô thị loại IV, trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa - xã hội của huyện Mai Sơn, trong tương lai là nội thị Thị xã Mai Sơn;

- Là đầu mối giao thông quan trọng, là một nhân tố trong tam giác phát triển kinh tế trọng điểm của tỉnh Sơn La gồm: Thành phố Sơn La - Mai Sơn - Mường La;

- Là trung tâm công nghiệp và dịch vụ, đồng thời có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế, giữ vững trật tự an toàn xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng, gìn giữ và phát huy bản sắc văn hoá dân tộc của tỉnh và huyện.

## **2.2. Phân khu chức năng**

Bao gồm khu trung tâm hành chính; khu văn hóa - thể thao; khu dịch vụ - thương mại; khu giáo dục đào tạo - y tế; công nghiệp và sản xuất kinh doanh khác; khu dân cư; cây xanh công viên; các loại đất đặc biệt khác và đất dự trữ.

## **3. Quy mô dân số, đất đai theo các giai đoạn phát triển**

### **3.1. Quy mô dân số**

Đến năm 2025 khoảng 29.600 người; đến năm 2035 khoảng 36.000 người.

### **3.2. Quy mô đất đai**

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 4.961 ha; trong đó, diện tích đất xây dựng xây dựng đô thị đến năm 2025 khoảng 767 ha, đến năm 2035 khoảng 890 ha.

## **4. Định hướng quy hoạch**

### **4.1. Quy hoạch sử dụng đất**

Các khu chức năng được quy hoạch sử dụng đất đảm bảo về quy mô diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khống chế chiều cao, chỉ giới xây dựng v.v.. theo quy phạm hiện hành, trong đó:

- Đất xây dựng đô thị: Đến năm 2025 đạt 259 m<sup>2</sup>/người, đến năm 2035 đạt 247 m<sup>2</sup>/người;

- Đất đơn vị ở: Đến năm 2025 đạt 148 m<sup>2</sup>/người, đến năm 2035 đạt 138 m<sup>2</sup>/người.

### **4.2. Quy hoạch phát triển không gian đô thị**

- Lấy trung tâm Thị trấn Hát Lót làm hạt nhân, phát triển dọc theo trục Quốc lộ 6 về phía Cò Nòi, từng bước hình thành đô thị vệ tinh tại Cò Nòi;

- Phát triển về các hướng: Đường tỉnh 110 đi Tà Hộc; hướng đi dọc Mường Hồng theo Quốc lộ 6; hướng đi huyện Yên Châu theo Quốc lộ 6C;

- Xây dựng khu trung tâm hành chính, thương mại, văn hóa TDTT mới cấp huyện tại khu vực Tiểu khu 1 làm tiền đề trở thành đô thị trung tâm Thị xã Mai Sơn trong tương lai;

- Về định hướng tổ chức không gian đô thị khi nâng cấp thành Thị xã: Dự kiến hình thành 05 phường nội thị.

### **4.3. Quy hoạch phát triển các khu chức năng chính**

#### **a) Khu trung tâm hành chính**

- Khu trung tâm hành chính, chính trị mới cấp huyện và là trung tâm Thị xã tương lai được bố trí tại Tiểu khu 1, hạt nhân là các công trình Huyện ủy, HĐND, UBND mới, các khu liên cơ quan và trụ sở các đơn vị hành chính khác;

- Các trụ sở cơ quan cũ sẽ ưu tiên chuyển đổi cho đất dịch vụ thương mại đô thị, đất dân cư thương mại... Một số cơ quan khác như: huyện đội, công an huyện ... vẫn được xác định tại vị trí cũ.

*b) Khu văn hóa, thể thao*

- Xây dựng khu trung tâm văn hoá huyện đối diện với trung tâm hành chính qua Quốc lộ 6, bao gồm nhà văn hóa trung tâm, thư viện, ... chỉnh trang Nhà văn hóa thiếu nhi hiện trạng;

- Trung tâm thể thao của huyện gồm 2 phân khu: Phân khu phía Bắc được bố trí tại tiểu khu 2 thị trấn Hát Lót hiện tại, phục vụ nhu cầu đô thị; Phân khu phía Nam được bố trí tại Tiểu khu 39 xã Cò Nòi, là trung tâm thể thao của Thị xã trong tương lai, dự kiến gồm: sân vận động, sân tập, nhà thi đấu, bể bơi, khu thể thao ngoài trời, khu huấn luyện...;

- Bổ sung quỹ đất nhà văn hóa tổ dân phố cho những đơn vị còn thiếu và dự kiến hình thành, bố trí các quỹ đất dự kiến xây dựng trung tâm văn hóa thể thao cấp phường trong tương lai.

*c) Khu dịch vụ thương mại:*

- Quy hoạch mới trung tâm dịch vụ thương mại đô thị gắn với trung tâm hành chính - chính trị huyện và trung tâm văn hoá huyện;

- Chỉnh trang chợ trung tâm đô thị tại thị trấn Hát Lót;

- Xây mới chợ xã Cò Nòi theo quy hoạch chi tiết đã có tại khu vực ngã ba Cò Nòi;

- Dự trữ quỹ đất cho các chợ cấp phường trong tương lai;

- Quy hoạch các trung tâm dịch vụ thương mại cửa ngõ tại 2 đầu Quốc lộ 6, cùng hệ thống các điểm dịch vụ thương mại trên các đường phố chính.

*d) Khu giáo dục đào tạo, Y tế*

- Khu giáo dục đào tạo, Y tế được bố trí giữ nguyên theo đồ án cũ. Nâng cấp, chỉnh trang Bệnh viện đa khoa huyện, Bệnh viện lao và Trung tâm y tế dự phòng hiện có để đáp ứng nhu cầu trong tương lai; bố trí quỹ đất dự phòng cho các trạm y tế cấp phường trong tương lai;

- Hệ thống các trường học các cấp được phát triển trên cơ sở các trường học sẵn có, nâng cấp theo từng giai đoạn để đáp ứng nhu cầu sử dụng. Bổ sung hệ thống trường theo cấp phường trong tương lai;

*e) Công nghiệp và sản xuất kinh doanh khác*

- Quy hoạch các quỹ đất tập trung cho các doanh nghiệp tổ chức sản xuất kinh doanh không gây ô nhiễm trong đô thị, tại các khu vực Tiểu khu 3/2 xã Cò Nòi, Tiểu khu 39 xã Cò Nòi và tại Tiểu khu 4 xã Cò Nòi;

- Quy hoạch cây xanh cách ly cho Nhà máy Mía đường Sơn La nhằm giảm thiểu tác động ô nhiễm môi trường đô thị trong tương lai.

*f) Khu dân cư*

- Các khu dân cư cũ sẽ được chỉnh trang cải tạo để nâng cao điều kiện sống cho nhân dân. Các khu đất trống xen kẽ có thể sử dụng để xây dựng các công trình công cộng, cây xanh, sân chơi phục vụ khu ở;

- Các khu ở mới và tái định cư được quy hoạch xây dựng đồng bộ, sẽ được cụ thể hoá bằng những đồ án quy hoạch chi tiết. Đất ở mới được tổ chức theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn đầu tư cơ sở hạ tầng, gắn liền với việc tổ chức đơn vị ở theo phố, phường. Nhà ở mặt phố, các công trình dọc theo các tuyến đường chính cần phải được kiểm soát chặt chẽ khi xây dựng;

- Các bản trong đô thị được dần đô thị hóa, cải thiện điều kiện hạ tầng, được phép xây dựng xen kẽ nhưng vẫn phải đảm bảo mật độ xây dựng thấp theo quy định, bảo tồn nét đặc trưng của vùng miền;

- Bên cạnh khu Đô thị mới Cò Nòi tại Tiểu khu 2, Tiểu khu 3 và Bản Lạnh, xã Cò Nòi, phát triển thêm các khu Đô thị mới tại Tiểu khu 1 - Thị trấn Hát Lót gắn với trung tâm hành chính - chính trị mới của huyện và khu Đô thị mới từ Tiểu khu 19/5 đến Tiểu khu 3/2 gắn với trung tâm đào tạo của thị xã và trung tâm phường mới trong tương lai;

- Về quản lý hành chính: Khi đô thị vẫn ở cấp thị trấn, quản lý theo tiểu khu và bản (22 tiểu khu bản của thị trấn Hát Lót, 19/40 tiểu khu bản của xã Cò Nòi); Khi đô thị phát triển lên thị xã khu vực nghiên cứu sẽ trở thành phần nội thị và được phân thành 5 phường, quy mô dân số mỗi phường trung bình là 7.200 người.

*g) Cây xanh công viên*

- Công viên cây xanh cấp đô thị được bố trí gắn với trung tâm văn hóa, dịch vụ thương mại tại tiểu khu 1, thị trấn Hát Lót. Công viên khu vực Cò Nòi vẫn giữ nguyên vị trí tại khu vực núi Pom Bó Đúc theo quy hoạch cũ;

- Tại từng các khu dân cư cũng bố trí các khu cây xanh, vườn dạo cấp khu vực, cấp phường trong tương lai. Ngoài ra, các khu cây xanh cảnh quan được trồng trên hành lang bảo vệ suối Pàn làm tôn thêm vẻ đẹp hai bên bờ suối.

#### *h) Các loại đất quan trọng khác*

- Các công trình an ninh quốc phòng hiện trạng;
- Tôn tạo di tích lịch sử Cây Me, bản Dôm, thị trấn Hát Lót.

#### *i) Đất dự trữ*

- Quỹ đất dự trữ cho phát triển mở rộng thị xã trong tương lai được xác định dọc theo đường cao tốc Hòa Bình-Sơn La, chủ yếu tại địa bàn Cò Nòi. Theo tốc độ chuyển dịch cơ cấu kinh tế, các quỹ đất nông lâm nghiệp dần được thu hồi để xây dựng đô thị theo từng giai đoạn. Trong giai đoạn chưa có nhu cầu sử dụng đất dự trữ để xây dựng, có thể giữ nguyên các chức năng sử dụng đất hiện trạng;

- Trước mắt, hướng sử dụng đất là ưu tiên những khu vực dọc theo Quốc lộ 6 và lấp đầy các quỹ đất xen kẹt theo các Đường tỉnh tại hai vùng trọng tâm thị trấn Hát Lót và xã Cò Nòi.

### **4.3. Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

#### *a) Giao thông*

Hệ thống giao thông được quy hoạch trên cơ sở điều chỉnh, bổ sung đồ án đã được phê duyệt năm 2005, tận dụng tối đa mạng đường sẵn có, bám sát địa hình tự nhiên, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật. Hành lang kỹ thuật đảm bảo thuận lợi cho việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác trên tuyến đường, trong đó:

- Giao thông đối ngoại

+ Đường cao tốc Hòa Bình-Sơn La: Lộ giới 22m theo quy hoạch của Bộ Giao thông Vận tải. Bố trí cây xanh cách ly 2 bên đường, tổ chức đường gom, cầu vượt ngoài phạm vi đô thị;

+ Quốc lộ 6: Lộ giới 27m đối với đoạn đi qua trung tâm thị trấn Hát Lót, 36m đối với đoạn từ ngã ba chiến thắng Cò Nòi đến nhà máy mía đường Sơn La, 40m đối với đoạn từ ngã ba với đường Trần Quốc Hoàn đến dốc Mường Hồng;

+ Đối với Quốc lộ 6C, Quốc lộ 37 và Quốc lộ 6 cũ đoạn qua Cò Nòi: Áp dụng lộ giới 27m;

+ Đường tỉnh 110: Lộ giới 29m đối với đoạn Cà Văn Khum đi Nhà máy Xi măng, lộ giới 23m đối với đoạn đi Khu công nghiệp Mai Sơn.

- Giao thông đối nội

+ Đại lộ vào trung tâm hành chính chính trị: Lộ giới tối thiểu 60m (*sẽ được làm rõ trong đồ án quy hoạch chi tiết*);

+ Đường liên khu vực và đường chính khu vực: lộ giới từ 23m đến 27m đối với các đoạn đi qua các trung tâm mới tại Cò Nòi; lộ giới từ 23m trở xuống đối với các đoạn đi qua các khu vực xây dựng chỉnh trang;

+ Đối với các đường từ cấp khu vực trở xuống: lộ giới từ 16,5m trở xuống tùy đặc điểm xây dựng mới hay chỉnh trang các tuyến đường cũ; cập nhật các chỉ giới đã được công bố trong đồ án quy hoạch phân khu thị trấn Hát Lót và các quy hoạch chi tiết đã có.

- Công trình giao thông tĩnh:

+ Trong khu vực nghiên cứu bố trí 01 bến xe khách tại tiểu khu 1 Cò Nòi giáp với Quốc lộ 6 (*vị trí đã được xác định theo Quy hoạch chi tiết 1/500 khu đô thị mới Cò Nòi*) có quy mô diện tích 0,68 ha;

+ Các bãi xe tĩnh, 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 đặt trên tuyến Quốc lộ 6 đoạn nội thị với khoảng cách các điểm là khoảng 800m.

b) *Chuẩn bị kỹ thuật*

- Các khu vực đô thị cũ đã xây dựng tương đối ổn định, khi xây dựng cần tuân thủ cao độ nền được khống chế, thực hiện san nền cục bộ. Nền xây dựng phải đảm bảo hài hoà về cảnh quan, không ảnh hưởng tới hướng thoát nước đã có;

- Các khu vực đô thị mới, các khu trung tâm mới cần tổ chức san nền tập trung để đảm bảo thống nhất theo quy hoạch. Độ dốc nền sau khi san đảm bảo thoát nước thuận lợi, không úng ngập cục bộ;

- Thực hiện kè suối Nậm Pàn đoạn qua nội thị để tránh úng ngập, thiệt hại vào mùa lũ đồng thời cải tạo cảnh quan, tận dụng quỹ đất 2 bên bờ suối. Các khu vực đồi dốc cần gia cố ta luy, xây dựng tường chắn để đảm bảo an toàn cho công trình Cốt san nền tối thiểu ứng với tần suất 5% (áp dụng cho đô thị loại IV) tại khu vực Cầu Treo qua suối Nậm Pàn là +515m.

c) *Thoát nước mặt*

- Các khu vực quy hoạch mới lựa chọn hệ thống thoát nước riêng, các khu đô thị cũ trước mắt cải tạo hệ thống thoát nước nửa riêng hiện có, về lâu dài cần xây dựng hệ thống thoát riêng hoàn toàn đảm bảo tiêu chuẩn và vệ sinh môi trường;

- Phân chia lưu vực hợp lý để làm giảm kích thước và độ sâu chôn cống, thuận theo hướng thoát nước của địa hình tự nhiên. Toàn đô thị chia làm 3 lưu vực

thoát nước chính từ Thị trấn Hát Lót cũ thoát theo hướng Bắc ra phía cầu Hát Lót (*Lưu vực 1*), từ khu vực đô thị mới Cò Nòi thoát theo hướng Tây ra suối Nậm Pàn (*Lưu vực 2*), từ khu vực Đường tỉnh 110 thoát theo hướng Đông Bắc (*Lưu vực 3*);

- Mạng lưới thoát nước mưa được tổ chức theo hình nhánh cây, thu gom từ các công nhỏ rồi thoát ra công chính và cửa xả, đảm bảo thoát nước tự chảy. Sử dụng kết hợp rãnh xây có nắp đậy và công tròn BTCT đi ngầm, D400-D2750. Tại các điểm giao cắt các tuyến công bố trí các giếng thu, giếng kiểm tra.

#### *d) Cấp nước*

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt cho đô thị loại IV là 100-120 lít/người.ngđ và 30% cho các nhu cầu khác. Tổng nhu cầu dùng nước của Thị trấn Hát Lót mở rộng đến năm 2025 là 5.600 m<sup>3</sup>/ngđ và đến năm 2035 là 8.500 m<sup>3</sup>/ngđ;

- Nguồn cấp: Sử dụng nguồn lấy tại nhà máy nước Mai Sơn (*tổng công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngđ, và có thể nâng công suất 2.500-5.000 m<sup>3</sup>/ngđ*), Nà Sản (*công suất 2.000-2.500m<sup>3</sup>/ngđ*) và các trạm xử lý giếng Cò Nòi, Bình Minh, Hang Ngâm 19/5 (*tổng công suất 1.500-2.000m<sup>3</sup>/ngđ*). Tiếp tục khai thác tối đa theo công suất đã được thiết kế, định hướng phát triển mạng truyền tải Hát Lót đi Cò Nòi có khả năng cung cấp nước, đồng thời duy trì, mở rộng vùng bảo hộ vệ sinh nguồn nước, khoanh nuôi bảo vệ và phát triển rừng tại vùng đầu nguồn nước;

- Mạng cấp nước chính được tổ chức là mạng vòng kết hợp xương cá. Đường ống cấp có đường kính từ D90-250mm. Mạng ống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng ống cấp nước sinh hoạt, trên các tuyến ống cấp nước có đường kính D>100mm, khoảng cách các hạm 150-300m.

#### *đ) Cấp điện*

- Tiêu chuẩn sử dụng điện sinh hoạt cho đô thị loại IV là 330W/người và 30% cho các nhu cầu khác. Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn thị trấn đến năm 2025 là 10.196 kVA và đến năm 2035 là 19.159 kVA.

- Nguồn điện: Khu vực thị trấn lấy điện từ trạm biến áp trung gian Mai Sơn 35/6kV, trạm biến áp trung gian này được dẫn điện từ trạm 110kV Sơn La 110/35/22kV – 2x40kVA;

- Tuyến điện cao thế 110kV chạy dọc qua thị trấn theo hướng Tây Bắc – Đông Nam được ngăn cách bởi hành lang bảo vệ an toàn lưới điện trên không là 4m tính từ dây biên về mỗi phía.

- Mạng lưới điện: Về dài hạn sử dụng mạng trung áp 22kV theo tiêu chuẩn quốc gia. Mạng điện cũ được cải tạo từng bước, dần ngầm hoá trong các khu cũ, xây dựng cáp ngầm tại các khu vực phát triển mới. Mạng lưới chiếu sáng được bố trí đảm bảo mỹ quan đô thị và tuân thủ theo tiêu chuẩn hiện hành;



- Các trạm biến áp phân phối hiện trạng 35/0,4kV và 10/0,4kV dần được thay thế bằng trạm biến 22/0,4kV theo quy chuẩn mới.

*e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường*

- Thoát nước thải: Xây dựng Trạm xử lý nước thải tập trung cuối dòng suối Nậm Pàn tại thị trấn Hát Lót và các trạm bơm nước thải chuyên bậc cho các khu vực từ Cò Nòi về thị trấn Hát Lót để đưa nước thải về xử lý cho toàn đô thị. Mạng lưới thoát nước được tổ chức hình nhánh cây (*nước thải từ các tuyến cống nhánh được đổ vào các tuyến chính rồi được đưa về trạm xử lý nước thải*) và về dài hạn xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng;

- Vệ sinh môi trường: Khu xử lý chất thải rắn thị trấn tiếp tục được sử dụng tại Nà Bó, quy hoạch thêm 01 điểm tại khu vực Cò Nòi. Rác thải được bố trí điểm tập kết, phân loại và thu gom trước khi vận chuyển đến khu xử lý. Nghĩa trang Thị trấn và Thị xã tương lai vẫn được bố trí tại Húm Beo (*xem xét mở rộng theo quy hoạch cũ 18 ha*). Các nghĩa địa nằm rải rác trong nội thị được xanh hóa và dần đóng cửa, khuyến khích di dời về nghĩa trang tập trung.

*g) Tổng hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật*

- Bố trí tổng hợp đường dây đường ống nhằm đảm bảo sự hợp lý về mặt bằng và mặt đứng giữa các loại đường ống với nhau, tránh chồng chéo, mặt khác dùng làm tài liệu tổng hợp để theo dõi và quản lý;

- Tuân theo quy chuẩn và quy phạm, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, thi công thuận tiện, tiết kiệm đất trong xây dựng các loại đường ống và dành dải đất dự trữ cho các đường ống khác sau này;

- 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 đường ống bố trí song song với nhau và song song với tim đường quy hoạch hạn chế giao cắt nhau. Tại các điểm giao cắt với đường chính đô thị, sắp xếp để các tuyến kỹ thuật cùng đi trong tuy nèn. Các đường cống ưu tiên bố trí trên hè đường hoặc ở dải phân cách, hạn chế bố trí dưới lòng đường.

## **5. Thiết kế đô thị**

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc phải tuân thủ đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000, bao gồm: Quy mô diện tích, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất (*mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, số tầng cao công trình, ...*); cốt xây dựng công trình tuân thủ thiết kế san nền chuẩn bị kỹ thuật;

- Các công trình có màu sắc trang nhã, phù hợp với cảnh quan chung; bố trí hàng rào toàn khu bằng các dải cây xanh, sân vườn cảnh quan nội khu lựa chọn sử dụng vật liệu tự nhiên (như: đá, sỏi, thảm cỏ, cây tán, cây bụi...); cây xanh phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng, bố trí phân tầng theo chiều cao của từng loại cây, đồng thời tại các công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật trồng cây xanh che chắn;

- Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Các yêu cầu kỹ thuật đối với tuyến đường nội khu phải tuân thủ quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/5.000.

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

- Đánh giá đầy đủ các tác động môi trường, bao gồm: Tiếng ồn, khói bụi, ô nhiễm nguồn nước, thảm thực vật...trong quá trình xây dựng, phát triển đô thị;

- Có đề xuất các biện pháp giảm thiểu thiên tai, tiếng ồn, bảo vệ môi trường đất, bảo vệ môi trường không khí, bảo vệ môi trường nước.

## **7. Phân kỳ đầu tư**

Trên cơ sở việc định hướng sử dụng đất, các khu chức năng chính và dự án được xác định đầu tư xây dựng đợt đầu gồm có:

- Khu trung tâm hành chính chính trị, văn hóa, dịch vụ thương mại, cây xanh công viên mới của huyện và thị xã tương lai tại tiểu khu 1, thị trấn Hát Lót;

- Dự án khu dân cư tiểu khu 14 và tiếp tục hoàn thiện khu đô thị mới tại Cò Nòi, ưu tiên khu vực đã có quy hoạch chi tiết 1/500 đoạn từ ngã 3 Cò Nòi đến trường THCS 19/5;

- Dự án khu đô thị mới Cò Nòi đã có quy hoạch chi tiết 1/500 tại tiểu khu 2, tiểu khu 3 và Bản Lạnh, xã Cò Nòi;

- Cải tạo, chỉnh trang kết hợp với kè 2 bên bờ suối Nậm Pàn đoạn qua thị trấn;

- Xây dựng các khu sản xuất kinh doanh đã quy hoạch hai bên quốc lộ 6;

- Các dự án ưu tiên theo quy hoạch phân khu thị trấn, dự án đô thị và các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt ...

## **8. Kinh tế xây dựng**

### **8.1. Giai đoạn 1 (đến 2025)**

Tổng kinh phí xây dựng dự kiến khoảng 4.614 tỷ đồng, trong đó từ ngân sách khoảng 638 tỷ đồng.

Quỹ đất dự kiến xây dựng mới khoảng 88 ha với suất đầu tư hạ tầng khoảng 10,14 tỷ đồng/ha; quỹ đất dự kiến khai thác khoảng 55 ha với chi phí hình thành đất khai thác khoảng 2,03 triệu đồng/m<sup>2</sup> (gồm GPMB và xây dựng HTKT).

## 8.2. Giai đoạn 2 (từ 2026 - 2035)

Tổng kinh phí xây dựng dự kiến khoảng 9.235 tỷ đồng, trong đó từ ngân sách khoảng 417 tỷ đồng.

Quỹ đất dự kiến xây dựng mới khoảng 124 ha với suất đầu tư hạ tầng khoảng 5,06 tỷ đồng/ha; quỹ đất dự kiến khai thác khoảng 91 ha với chi phí hình thành đất khai thác khoảng 0,95 triệu đồng/m<sup>2</sup> (gồm GPMB và xây dựng HTKT).

## 8.3. Nguồn vốn

Vốn ngân sách địa phương (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), vốn xã hội hóa và vốn huy động hợp pháp khác.

### Điều 2. Giao UBND huyện Mai Sơn

1. Phối hợp với Đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ quy hoạch để chuyển giao cho các cơ quan quản lý cấp tỉnh, cấp huyện, đồng thời tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định.

2. Trình HĐND huyện Mai Sơn điều chỉnh lại một số nội dung của Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 20 tháng 12 năm 2017 phù hợp với hồ sơ quy hoạch được duyệt.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND 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, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa - Thể thao và du lịch, Lao động - Thương binh và Xã hội, Thông tin và Truyền thông; 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 kể từ ngày ký ban hành./.

#### Nơi nhận:

- Thường trực tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Đ/c Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Đ/c Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (t/h);
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lưu VT, TH, KT(Quý), 28b.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Hoàng Quốc Khánh

