

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH SƠN LA

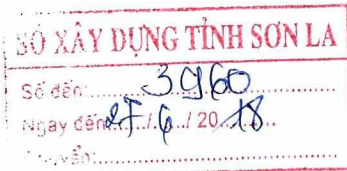
Số: 1522 /QĐ-UBND

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

Sơn La, ngày 25 tháng 6 năm 2018

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu công nghiệp Mai Sơn, tỉnh Sơn La



### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ 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;

Theo các Văn bản của UBND tỉnh: Quyết định số 2247/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2007 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Mai Sơn; Quyết định số 645/QĐ-UBND ngày 06 tháng 4 năm 2012; Quyết định số 1090/QĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2017 về việc điều chỉnh một số nội dung Quyết định số 645/QĐ-UBND về việc cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Mai Sơn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 152/TTr-SXD ngày 14 tháng 6 năm 2018,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Mai Sơn, tỉnh Sơn La với các nội dung chính như sau:

#### 1. Phạm vi, ranh giới

Phạm vi, ranh giới nghiên cứu quy hoạch thuộc địa bàn xã Mường Bằng, Mường Bon, huyện Mai Sơn được giới hạn như sau:

- Theo trục đường đầu nối ra Quốc lộ 6: 

+ Phía Tây Nam giáp khu dân cư đội công nhân bản Tiên Xa, xã Mường Bon;

+ Phía Đông Bắc giáp khu đất sản xuất của Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Nông Trường Tô Hiệu;

- Theo trục đường hướng đi Thị trấn Hát Lót:

+ Phía Đông Nam giáp bản Tiên Xa, xã Mường Bon;

+ Phía Tây Bắc giáp bản tái định cư Mai Châu, xã Mường Bằng.

## **2. Quy mô, tính chất**

**2.1. Quy mô quy hoạch được duyệt năm 2007:** 150 ha.

**2.2. Quy mô điều chỉnh quy hoạch**

- Quy mô lao động: 1.000 - 1.500 người.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 150 ha (Trong đó: diện tích điều chỉnh quy hoạch: 103,74 ha; Diện tích điều chỉnh mở rộng quy hoạch: 46,26 ha).

**2.3. Tính chất**

- Là trung tâm phát triển kinh tế công nghiệp của tỉnh, là nhân tố thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của huyện Mai Sơn nói riêng và tỉnh Sơn La nói chung, góp phần quan trọng trong việc chuyển đổi cơ cấu kinh tế, thực hiện mục tiêu công nghiệp hóa, hiện đại hóa của tỉnh.

- Là khu công nghiệp tập trung đa ngành có quy mô vừa và nhỏ thuộc các ngành công nghiệp (theo danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư của Luật Đầu tư): công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng; năng lượng; chế biến nông, lâm, thủy sản; thực phẩm; dược liệu; hàng tiêu dùng; công nghệ kỹ thuật cao và công nghiệp khác.

## **3. Cơ cấu các khu chức năng**

- Khu trung tâm hành chính, nhà điều hành khu công nghiệp.

- Khu nhà máy, kho, xưởng sản xuất công nghiệp.

- Khu ở công nhân viên.

- Khu công cộng, đầu mối hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

- Khu dịch vụ.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Quy hoạch đã duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích đất KCN</b>	<b>150</b>	<b>100</b>	<b>150</b>		<b>100</b>
1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	94,17	62,8	97,96	40	65,3
2	Đất xây dựng trung tâm hành chính	4,11	2,98	0,84	40	0,56
3	Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT	23,8	15,9	19,29	5	12,86
4	Đất công trình đầu mối kỹ thuật	4,7	1,79	2,62	40	1,74
5	Đất giao thông	20,81	13,58	20,08		13,39
6	Đất ở	0	0	5,94	60-90	3,96
7	Đất dịch vụ thương mại	0	0	0,41	40	0,27
8	Đất giáo dục (trường mầm non)	0	0	0,66	40	0,44
9	Đất công cộng (nhà văn hóa)	0	0	0,38	40	0,25
10	Đất bãi đỗ xe	0	0	1,83		1,22

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

- Trục cảnh quan chính theo đường chạy dọc khu công nghiệp hướng Tây Nam - Đông Bắc (CN7) nối với đường Quốc lộ 6. Trên trục đường này, điểm đầu của khu công nghiệp là Khu hành chính, dịch vụ và công viên vườn hoa vui chơi giải trí là điểm nhấn kiến trúc của toàn khu.

- Các công trình khối nhà điều hành, trung tâm tư vấn dịch vụ KCN là những công trình tạo điểm nhấn kiến trúc cho trục không gian chính khu công nghiệp, các công trình được thiết kế có đường nét kiến trúc hiện đại, mang bản



sắc kiến trúc dân tộc, các khối cao tầng (3-5 tầng) và thấp tầng (1-2 tầng) được nghiên cứu sắp xếp đan xen hợp lý để tránh sự che lấp công trình, tạo tầm nhìn thoáng, đẹp.

- Đối với các công trình hành chính và công nhà máy, sử dụng các mô tuýp kiến trúc truyền thống, kết hợp với cấu trúc hiện đại, phù hợp với đặc thù sản xuất công nghiệp tại địa phương.

- Kết hợp với trục cảnh quan chính là trục theo hướng Tây Bắc - Đông Nam (đường CNI). Trước đây được xác định là trục chính KCN, đây là trục giao thông quan trọng, kết hợp cây xanh cách ly. Các trục cây xanh này kết hợp liên hoàn với không gian thoáng, khu cây xanh bao quanh KCN, tạo môi trường cảnh quan và vi khí hậu cho khu công nghiệp.

## **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 không chế san nền được xác định bám sát địa hình hiện trạng, độ dốc dọc đường đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

- Độ dốc san nền tối thiểu là 0,4% đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Phương án san nền: Khu vực không bị ngập úng, Cốt nền đường bám theo cốt nền địa hình. Cốt nền đường thiết kế từ 502.95m ÷ 518.04m. Cốt nền các lô đất thiết kế dựa theo cốt nền đường. Để hạn chế khối lượng đào đắp, mỗi lô đất được san giạt cấp từ 2 ÷ 3 cấp, mỗi cấp có độ chênh cao từ 1,0m ÷ 1,5m tùy theo quy mô loại hình công nghiệp.

### **6.2. Thoát nước mưa**

- Hướng thoát: Thoát nước theo địa hình về phía Tây Nam - Đông Bắc và Đông Nam - Tây Bắc.

- Hệ thống thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng. Dựa theo độ dốc đường và san nền bố trí tuyến cống thoát nước dọc theo các tuyến đường, nước mưa trên mặt đường được thu vào ga thu nước trên lòng đường với khoảng cách từ 40-50m/ga dọc theo hai bên đường.

- Các tuyến cống qua đường sử dụng cống tròn BTCT D600÷1.500. *PH*

### 6.3. Giao thông

#### a. Giao thông đối ngoại

-Tuyến Quốc lộ 6 - KCN: L= 5,9km đã cơ bản hoàn thành đưa vào sử dụng.

-Tuyến Thị trấn Hát Lót - KCN: L=8,0km đã hoàn thành đưa vào sử dụng.

#### b. Giao thông đối nội

- Đường giao thông trong khu công nghiệp:

+ Đường CN1, CN2, CN2A , CN3, CN4, CN5, CN6, CN7, CN14: Là tuyến đường lưu thông trọng yếu trong khu công nghiệp có tổng chiều dài: L= 7.050,11m; Lộ giới tuyến đường 21m ( $B_m = 11,0m$ ;  $B_h = 2 \times 5,0 = 10m$ ).

+ Tuyến đường CN9, 17, 18: Có tổng chiều dài : L= 1.468,57m; Lộ giới tuyến đường 13,0m ( $B_m = 7,0m$ ;  $B_h = 2 \times 3,0 = 6,0 m$ ).

+ Tuyến đường CN13A: Có chiều dài: L= 452,36m; Lộ giới tuyến đường 21,0m ( $B_m = 7,0m$ ;  $B_h = 2 \times 7,0 = 14,0 m$ ).

- Đường khu ở dân cư và công nhân Khu công nghiệp

+ Các tuyến đường CN10, CN11, CN12, CN15: Có tổng chiều dài: L= 1.470,32m là đường trong khu dân cư thiết kế có mặt nền  $B_n = 13,0m$  ( $B_m = 7,0m$ ;  $B_h = 2 \times 3,0 = 6,0 m$ ).

+ Tuyến đường CN13: Lộ giới tuyến đường 21,0m có chiều dài: L= 242,03m ( $B_m = 11,0m$ ;  $B_h = 2 \times 5,0 = 10m$ ).

### 6.4. Cấp nước

- Tiêu chuẩn dùng nước

+ Nước sản xuất công nghiệp tập trung:  $\geq 20m^3/ha/$  ngày đêm

+ Nước sinh hoạt:  $\geq 100$  lít/người/ngày đêm.

+ Nước công cộng, dịch vụ:  $\geq 10\%$  cấp nước sinh hoạt.

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

+ Nước dự phòng:  $\geq 10\%$  tổng cấp nước.

+ Nước cho khu xử lý:  $\geq 4\%$  tổng cấp nước.

- Tổng nhu cầu dùng nước là  $5.000 m^3/ngày$  đêm.

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước mặt suối Nậm Pàn có lưu lượng khoảng  $2,09 m^3/s$  ( $\sim 180.576 m^3/ngày$  đêm).



- Mạng lưới cấp nước

+ Từ bể chứa nước sạch có cao độ đáy 516.00m, nước được trạm bơm nước sạch bơm vào mạng lưới đường ống chính  $\Phi 80 - \Phi 150$  dẫn về các khu chức năng. Mạng lưới cấp nước được thiết kế đồng bộ phù hợp mặt bằng bố trí công trình của từng khu chức năng.

+ Tất cả các đường ống cấp nước đi ngầm dưới mặt đất 0,7m với đường kính từ 80 ÷ 150mm và 0,5m với đường kính từ 50 ÷ 80mm.

+ Trụ cứu hoả kiểu nổi được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với cự ly 100÷150m một trụ cứu hoả.

### **6.5. Cấp điện**

- Chỉ tiêu cấp điện

+ Cấp điện cho khu công nghiệp (*kho tàng, nhà máy*): 50 ÷ 250 kW/ha.

+ Cấp điện sinh hoạt: 2 ÷ 4 kW/hộ.

+ Cấp điện cho công trình công cộng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật: 35% cấp điện sinh hoạt.

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

- Tổng công suất tiêu thụ: 16.675 kVA.

- Nguồn cấp điện: Lấy từ tuyến đường dây 35kV Quốc lộ 6 vào khu công nghiệp.

- Mạng lưới điện

+ Lưới điện trung thế của khu công nghiệp được thiết kế đi ngầm để thuận lợi cho công tác quản lý và vận hành.

+ Toàn bộ các phụ tải của khu công nghiệp được cấp điện qua xuất tuyến 35KV từ trạm biến áp tổng. Lưới điện trung thế sử dụng điện áp 35 KV, có kết cấu mạch vòng bình thường vận hành hở, lưới điện 35KV sẽ được xây dựng tới hàng rào của các cơ sở công nghiệp.

+ Các trạm biến áp lưới 35/0,4KV là trạm xây được đặt tại trung tâm phụ tải điện các khu vực. Các trạm biến áp lưới có công suất từ 400 đến 2.000KVA và lưới điện hạ thế trong các nhà máy sẽ do các khách hàng tự đầu tư xây dựng theo các quy định của Ban quản lý khu công nghiệp và quy phạm ngành Điện.

+ Mạng điện chiếu sáng: Đường trục chính và đường khu vực được chiếu sáng bằng 02 cột hai bên vỉa hè, các tuyến đường giáp ranh giới hàng rào được chiếu sáng 1 phía bằng bóng LED 250W, cáp ngầm XLPE 4x35mm<sup>2</sup> luôn trong

ống nhựa vụn xoắn HDPE với cột thép mạ kẽm 8 đến 10m. Lưới điện chiếu sáng được bố trí đi ngầm dưới vỉa hè, dải phân cách đường.

## **6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

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

b. *Hệ thống thoát nước thải*

- Hệ thống thoát nước thải thoát riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Mạng lưới thu gom nước thải thiết kế theo dạng nhánh, phân tán vào từng khu vực đảm bảo thu gom nước thải công nghiệp, sinh hoạt trong toàn khu về đường ống thoát nước chung. Tuyến cống thu gom chạy dọc theo các đường khu vực thu gom nước thải từ các tuyến cống nhánh của từng khu công trình và dẫn vào hệ thống nước thải của khu công nghiệp và được dẫn đến trạm xử lý nước thải tập trung đặt ở phía Tây Bắc. Tại đây nước thải sẽ được xử lý bằng công nghệ hiện đại đạt tiêu chuẩn A (theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp) trước khi thải ra suối Nậm Pàn. Riêng nước thải sinh hoạt trước khi chảy vào hệ thống cống phải được xử lý qua bể tự hoại đúng quy cách. Vị trí các tuyến cống được xây dựng một bên đường.

- Trạm xử lý nước thải có công suất 2.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

c. *Vệ sinh môi trường*: Rác thải được phân loại tại nguồn và được đơn vị chuyên trách về vệ sinh môi trường thu gom và vận chuyển đến nơi quy định.

## **6.7. Thông tin liên lạc**

- Ngâm hóa 100% hạ tầng mạng cáp quang đến trung tâm các khu vực dân dụng, khu nhà máy sản xuất. Đối với các tuyến đi ngầm ít nhất có 02 ống chờ Pvc đường kính 110÷125mm đảm bảo khoảng cách theo quy định. Dọc tuyến ngầm bố trí các hố cáp (*tủ cáp*) chờ đầu nối với hệ thống mạng cáp phối đến các khu chức năng. Dung lượng cáp chính 96÷114 FO, cáp phối 12÷24 FO.

- Thuê bao internet và thuê bao băng rộng phủ sóng 100% khu dân cư, đáp ứng nhu cầu về các dịch vụ viễn thông của khu công nghiệp.

## **7. Quy định kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan**

### **7.1. Quy định chung về kiến trúc, cảnh quan**

- 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 tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt (*bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, số tầng cao công trình, ...*). *AM*



- Cốt xây dựng công trình tuân theo thiết kế san nền chuẩn bị kỹ thuật.
- Tầng cao công trình công cộng, dịch vụ thương mại, nhà ở kết hợp dịch vụ tối đa 3 tầng, chung cư tối đa 5 tầng, các công trình sản xuất công nghiệp theo chỉ tiêu quy hoạch tầng cao từ 1-5 tầng.
- 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.

**7.2. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:** Tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt.

## **8. Đánh giá môi trường chiến lược**

### **8.1. Đánh giá hiện trạng môi trường**

Môi trường, hệ sinh thái trong vùng quy hoạch nhìn chung tương đối tốt, đối với một số khu vực xây dựng trong khu công nghiệp chịu tác động của tiếng ồn, khói bụi do hoạt động các phương tiện giao thông, hoạt động xây dựng gây ra.

### **8.2. Phân tích, dự báo những tác động ảnh hưởng đến khu công nghiệp**

- Việc xây dựng hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ ổn định sẽ tác động tới môi trường theo chiều hướng tốt hơn: xử lý chất thải rắn; nước thải được xử lý triệt để; các vấn đề xã hội và lao động được đảm bảo.

### **8.3. Các giải pháp phòng ngừa, khắc phục**

- Quy hoạch thảm cây xanh cách ly cho các khu chức năng nhằm hạn chế ô nhiễm từ hoạt động của sản xuất.
- Khơi thông các dòng chảy thoát nước mặt tự chảy.
- San nền nâng cao cốt cho các khu vực có nguy cơ ngập lụt và xây dựng hệ thống thoát nước mưa nhằm tránh ngập úng.
- Cấp nước đảm bảo 100% cho các doanh nghiệp và các hộ được cấp nước sạch;
- Xây trạm xử lý nước thải tập trung nhằm hạn chế tối đa ô nhiễm môi trường nước và đất và hệ thống kênh thoát nước thải.



- Thu gom rác thải đưa về khu xử lý nhằm hạn chế tối đa ô nhiễm môi trường đất và không khí.

#### **8.4. Đề xuất chương trình, kế hoạch giám sát, quan trắc môi trường**

##### *a. Môi trường nước mặt và nước thải*

- Số lượng: 03 điểm.

- Tần xuất: 02 lần/ năm.

##### *b. Môi trường không khí*

- Số lượng: 04 điểm.

- Tần xuất: 02 lần/ năm.

##### *c. Quan trắc bất thường và bổ sung*

Khi các chỉ số trên không ở trong ngưỡng cho phép, đặc biệt là về khí thải, nước ngầm và nước mặt, hoặc khi được thông báo có sự cố môi trường bất thường, cần quan trắc bổ sung. Vị trí và số lượng điểm quan trắc tùy theo dự báo về nguồn ô nhiễm tạo ra sự vượt ngưỡng các chỉ tiêu trên.

#### **9. Khái toán chi phí đầu tư xây dựng**

Tổng kinh phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp khoảng 636,976 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn ngân sách nhà nước (*chiếm 82,47%*): khoảng 541,976 tỷ đồng.


- Vốn khác (*doanh nghiệp, xã hội hóa, chiếm 17,53%*): khoảng 95,0 tỷ đồng.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Căn cứ vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, chủ đầu tư tổ chức thực hiện các nội dung sau:

- Công bố công khai và chuyển giao hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định hiện hành.

- Lập, phê duyệt quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

- Phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức lập kế hoạch thực hiện quy hoạch (theo nguồn vốn, dự án ưu tiên đầu tư) trình cấp thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở thực hiện quy hoạch. 

2. Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng thành phần, nếu có những nội dung thay đổi so với hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt hoặc một số nội dung của hồ sơ điều chỉnh 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; 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 Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn; Trưởng Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- TT: Tỉnh uỷ, HĐND tỉnh (báo cáo);
- Đ/c Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
- Đ/c Bùi Đức Hải - Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (thực hiện);
- VP UBND tỉnh (LĐ, đ/c Biên);
- Lưu VT; TH, KT<sub>(Quý)</sub>, 28b.

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



**Bùi Đức Hải**