

Số: 543/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 22 tháng 3 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

V/v: **Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm Hành chính – Chính trị thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2010;

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;

Căn cứ Quyết định số 1933/QĐ-UBND ngày 11/8/2010 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 trục đô thị Chiềng Sinh – Nà Sản;

Căn cứ Quyết định số 714/QĐ-UBND ngày 29/3/2011 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế và dự toán quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu trung tâm hành chính - chính trị thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 153/BCTĐ-SXD ngày 14/3/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm Hành chính - Chính trị thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La với nội dung chính sau:

1. Vị trí, ranh giới:

- Vị trí khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm Hành chính - Chính trị thành phố Sơn La thuộc địa phận phường Chiềng Sinh, giáp đường Lê Duẩn (Quốc lộ 6), cách trung tâm thành phố hiện nay khoảng 9km về phía Đông Nam.

- Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

+ Phía Bắc và Tây Bắc: Giáp nhà máy gạch tuynel và nhà máy xi măng Chiềng Sinh;

+ Phía Đông và Đông Nam: Giáp đường đi Chiềng Ngần;

+ Phía Tây Nam: Giáp đường Lê Duẩn.

2. Quy mô, tính chất, chức năng:

2.1. Quy mô:

- Quy mô dân số: khoảng 4.500 người.
- Diện tích thực hiện quy hoạch: 122,1 ha.

2.2. Tính chất:

- Là trung tâm Hành chính – Chính trị cấp thành phố.
- Là trung tâm văn hoá cấp tỉnh và khu vực Tây Bắc.
- Là trung tâm dịch vụ công cộng : Quảng trường, công viên (cây xanh, mặt nước) và khu ở cấp thành phố.

2.3 Chức năng: Bao gồm các khu chức năng chính sau:

- Khu các cơ quan Hành chính – Chính trị cấp thành phố;
- Khu văn hoá cấp tỉnh và khu vực Tây bắc.
- Khu dịch vụ tổng hợp.
- Khu công viên cây xanh, quảng trường cấp đô thị.
- Khu ở theo các mô hình biệt thự và liền kề.

3. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch sử dụng đất được xác định cụ thể như sau:

Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng đất

STT	Loại đất	Đợt đầu (m ²)	Diện tích toàn khu (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	2.462	61.136	5,00
2	Đất cơ quan	154.645	154.674	12,66
3	Đất giáo dục	0	8.056	0,66
4	Đất hỗn hợp	0	84.754	6,94
5	Đất quốc phòng an ninh	47.039	56.375	4,61
6	Đất DV chuyển đổi NN	11.320	16.334	1,34
7	Đất dân cư chính trang	6.974	20.824	1,70
8	Đất ở tái định cư	9.281	15.896	1,30
9	Đất ở mới	29.766	73.396	6,01
10	Đất cây xanh	68.897	231.858	18,98
11	Mặt nước	0	72.171	5,91
12	Đường khu vực	152.958	278.237	22,78
13	Giao thông đối ngoại	0	92.293	7,55
14	Bãi để xe	12.079	17.872	1,46
15	Hành lang kỹ thuật	3.169	6.346	0,52
16	Đất dự trữ phát triển	0	31.405	2,57
	Tổng	498590	1221627	100,00

3.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Bố cục kiến trúc cảnh quan mang đậm bản sắc Tây Bắc nói chung và khu vực nói riêng, chủ đạo là các công trình kiến trúc thấp tầng xen lẫn cây xanh, mặt nước và một số điểm nhấn kiến trúc cao tầng.

- Kiến trúc công trình có thể áp dụng kết hợp hai phong cách là truyền thống và hiện đại. Phong cách truyền thống tạo ra các không gian với những công trình mang phong cách truyền thống, màu sắc nhẹ nhàng; Phong cách hiện đại tạo ra những điểm nhấn khu vực các công trình mang tính nhấn mạnh, màu sắc nổi trội, đặc trưng gây ấn tượng.

- Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng tôn trọng địa hình tự nhiên. Các trục không gian chính gồm:

+ Trục không gian Quảng trường gắn với biểu trưng 12 dân tộc của Sơn La nằm tại trung tâm khu, xuất phát từ đường Lê Duẩn vào tới khu cơ quan Hành chính - Chính trị của thành phố;

+ Trục đường lớn (là trục điều hành): nằm song song với đường Lê Duẩn, giữa khu Quảng trường trung tâm và khu đồi trung tâm hành chính;

+ Khu vực công trình trung tâm Hành chính - Chính trị cấp thành phố được bố trí tại khu đồi trung tâm. Các công trình này hướng ra quảng trường trung tâm, được bố trí hợp khối;

+ Các khối cơ quan trung tâm được xây dựng tập trung thành dải dọc hai bên quảng trường trung tâm nhằm nhấn mạnh tính tập trung;

+ Khu công trình văn hóa phía Đông Nam khu trung tâm với kiến trúc hiện đại kết hợp tính truyền thống, mang bản sắc riêng của khu vực.

+ Các cơ quan và công trình thương mại giáp mặt đường Lê Duẩn sử dụng kiến trúc hiện đại;

+ Các khu vực khác chủ yếu là đất ở với nhà thấp tầng, mật độ xây dựng thấp như nhà vườn, biệt thự nhằm đề cao các không gian quy hoạch - kiến trúc chủ đạo.

4. Thiết kế đô thị:

4.1. Mặt đứng các tuyến phố:

- Đối với các trục đường xây dựng trụ sở văn phòng hướng ra quảng trường trung tâm cần đảm bảo không gian kiến trúc hài hoà, chiều cao tầng 1 tối thiểu 3,6m; chú ý đến tầng cao, thiết kế hài hoà và trang trọng.

- Đối với các công trình nhà ở dân dụng trên cùng tuyến phố: cần đồng bộ, thống nhất về hình thức kiến trúc, màu sắc hài hoà, nên kết hợp phong cách kiến trúc hiện đại và truyền thống.

4.2. Các công trình tiện ích đô thị:

- Trong khu vực quảng trường trung tâm bố trí không gian thoáng, kết hợp các thảm hoa, mặt nước và cây xanh; khu biểu trưng 12 dân tộc của Sơn La

là điểm nhấn kiến trúc quan trọng, cần khai thác văn hoá, ngôn ngữ kiến trúc đặc thù của 12 dân tộc.

- Bố trí tiêu cảnh, tượng nghệ thuật tại nơi có không gian thoáng, có tầm quan sát từ nhiều hướng; ghế ngồi, thùng rác được đặt tại các khu vực công cộng, ven đường dạo, sử dụng vật liệu thích hợp, về hình dáng có thể cách điệu để tăng tính đa dạng, phù hợp cảnh quan tự nhiên.

- Cổng của công trình trụ sở phải được thiết kế đồng bộ với kiến trúc của công trình đó, các hàng rào nên làm thoáng và kết hợp với hàng rào cây xanh được cắt tỉa.

- Đèn chiếu sáng: Ngoài chức năng chiếu sáng công cộng (giao thông, quảng trường..) nên tạo sự tương phản về màu sắc tại các khu vực vườn hoa, cây xanh để tăng mỹ quan đô thị.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông: Mạng lưới giao thông bao gồm:

- Đường chính đô thị có 03 loại với mặt cắt ngang như sau:

+ Mặt cắt 1'-1' (Quốc lộ 6): $B_n = 40,0m$; $B_m = 2 \times 14,25 = 28,5m$; vỉa hè = $2 \times 5,0m$; dải phân cách = $1,5m$; $L = 1.335m$.

+ Mặt cắt 1-1: $B_n = 40,0m$; $B_m = 29,0m$; vỉa hè = $2 \times 5,5m$; $L = 659m$. Loại đường này được làm mới hoàn toàn.

+ Mặt cắt 2-2: $B_n = 33,0m$; $B_m = 10,5m$; vỉa hè = $2 \times 4,5m$; $L = 791m$. Loại đường này cải tạo từ đường hiện trạng (đường đi vào Chiềng Ngần).

- Đường cấp khu vực có 02 loại với mặt cắt ngang như sau:

+ Mặt cắt 3-3: $B_n = 21,0m$; $B_m = 11,0m$; vỉa hè = $2 \times 5,0m$; Tổng chiều dài các tuyến khoảng $8.759m$. Loại đường này được làm mới hoàn toàn.

+ Mặt cắt 4-4: $B_n = 16,5m$; $B_m = 10,5m$; vỉa hè = $2 \times 3,0m$; Tổng chiều dài các tuyến khoảng $2.165m$. Loại đường này được làm mới hoàn toàn.

- Đường nội bộ có 04 loại với mặt cắt ngang như sau:

+ Mặt cắt 5-5: $B_n = 13,5m$; $B_m = 7,5m$; vỉa hè = $2 \times 3,0m$; Tổng chiều dài các tuyến khoảng $619m$. Loại đường này được làm mới hoàn toàn.

+ Mặt cắt 6-6: $B_n = 12,0m$; $B_m = 6,0m$; vỉa hè = $2 \times 3,0m$; Tổng chiều dài các tuyến khoảng $2.807m$. Loại đường này được làm mới hoàn toàn.

+ Mặt cắt 7-7 (đường trong ngõ): $B_n = B_m = 9,5m$; Tổng chiều dài các tuyến khoảng $137m$. Loại đường này được làm mới hoàn toàn.

+ Mặt cắt 8-8 (đường trong ngõ): $B_n = B_m = 5,5m$; Tổng chiều dài các tuyến khoảng $2.066m$. Loại đường này được làm mới hoàn toàn.

5.2. Quy hoạch cấp điện:

- Trước mắt có thể sử dụng tuyến điện 35KV đi nổi để cấp điện cho khu vực và khu phía Đông Nam. Về lâu dài sẽ sử dụng trạm trung gian.

110/35/22KV xây dựng mới đồng bộ và tuyến điện 22KV hạ ngầm để đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và phân bố các khu chức năng.

- Nhu cầu sử dụng điện: Đợt đầu 300W/người.ngày, dài hạn 500W/người.ngày, hoàn thiện 3,0 KW/hộ.

+ Tổng phụ tải khu vực quy hoạch là 23.000 KW, cần sử dụng 01 trạm hạ áp trung gian 2 máy 110/35/22-2x15MVA cấp điện cho toàn bộ khu vực, các cụm công trình vui chơi và chiếu sáng công cộng.

+ Điện cấp cho chiếu sáng được thiết kế đi ngầm dưới vỉa hè và dải phân cách; Điện cấp cho các hộ tiêu thụ là 0,4KV, được đi ngầm dưới vỉa hè và cách vỉa hè 0,5m.

5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tính toán theo tiêu chuẩn: 100lit/người-ngđ.

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu vực quy hoạch: khoảng 2.750 m³/ngđ.

- Nguồn cấp nước: nguồn ngắn hạn lấy từ đường ống cấp nước từ thành phố Sơn La, nguồn dài hạn dự kiến lấy từ hồ Bản Mòng, xã Hua La, thành phố Sơn La.

- Mạng cấp nước chính trong khu vực nghiên cứu là mạng vòng được tính toán phù hợp với các loại ống cấp nước hiện có, các đường ống cấp chính trên các trục đường chính có đường kính từ D100-D200mm. Các đường ống nhánh trong các ngõ ngách đầu nối vào công trình có đường kính D65-D80mm.

5.4. Quy hoạch thoát nước mưa, nước bẩn và vệ sinh môi trường:

- *Thoát nước mưa*: Phân theo lưu vực địa hình. Lựa chọn hệ thống cống thoát riêng hoàn toàn để đảm bảo vệ sinh môi trường, mạng lưới phân tán theo hình nhánh cây, sử dụng kết cấu cống hộp BTCT kết hợp với rãnh xây ở những lưu vực thoát nước có diện tích nhỏ. Các tuyến thu gom dọc đường giao thông sử dụng cống hộp BTCT đặt ngầm D600-800mm, các rãnh thoát nước có B400-H600mm. Tuyến thoát nước cuối cùng trước khi ra cửa xả có D800-2000mm. Các cửa xả cần đặt ở những vị trí kín đáo, khuất tầm nhìn sao cho vừa đảm bảo thoát nước dễ dàng vừa không làm mất mỹ quan.

- *Thoát nước bẩn*: Phân theo lưu vực địa hình. Toàn bộ hệ thống thoát nước bẩn được xây dựng mới. Phần lớn lưu vực thoát nước của khu vực được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải ở phía Tây Bắc khu vực (nằm ngoài ranh giới quy hoạch). Vị trí trạm xử lý nước thải ở phía Tây Bắc của khu vực được thiết kế đặt tại bên đường đi khu công nghiệp Mai Sơn. Phần lưu vực còn lại ở phía Đông Nam của khu vực được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải ở phía Đông Nam của khu (nằm ngoài ranh giới quy hoạch).

- *Vệ sinh môi trường*: Rác thải sinh hoạt trong khu vực được thu gom cục bộ tại những điểm quy định và được vận chuyển đến bãi xử lý rác thải chung của thành phố.

5.5. Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật:

- Các công trình cáp thông tin, cáp điện, đường ống cấp nước, đường cống thoát nước bản được bố trí trên hè đảm bảo khoảng cách giữa các công trình theo quy chuẩn. Riêng tuyến điện chiếu sáng đường cáp chiếu sáng được đặt sát cột chiếu sáng vị trí cụ thể xem trên mặt cắt ngang.

- Chiều sâu đặt các công trình tính từ mặt hè và mặt đường xuống như sau: Đối với các tuyến cáp thông tin và cao thế được đặt cách 0,5 - 0,7m; Đường ống cấp nước: 0,7 - 1,0m; Đường cống thoát nước bản tối thiểu 0,8m, tối đa 5,0m, và xác định theo độ dốc dọc cống; Đường cống thoát nước mưa tính tới đỉnh cống 0,7 - 0,8m và xác định theo độ dốc dọc cống.

5.6. Chuẩn bị kỹ thuật:

Phương án san nền:

- Giữ nguyên nền các khu vực mặt đường Lê Duẩn và các khu vực đang san nền, các cơ quan đang thi công.

- Hướng dốc san nền bám sát hướng dốc của địa hình tự nhiên, hướng dốc Tây Bắc - Đông Nam. Hướng dốc được chia làm hai lưu vực chính, lấy trục đường vào quảng trường làm đối xứng.

- Độ dốc nền ở khu vực trung tâm từ 0,4% đến 10%: chủ yếu bám sát địa hình tự nhiên và dốc về phía trục đường chính trong khu.

- Độ dốc nền ven các đường Lê Duẩn: giữ nguyên độ dốc hiện trạng từ 0,4% đến 6%, chủ yếu san gạt cục bộ.

- Độ dốc các khu trung tâm công viên nhỏ hơn 1%. Độ dốc ngang 0,4% đảm bảo thoát nước dễ dàng.

6. Đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC):

- Các nội dung đánh giá môi trường chiến lược đối với khu vực lập quy hoạch: Ô nhiễm không khí, tiếng ồn; Ô nhiễm nước mặt và nước ngầm; Nước thải và vấn đề thoát nước; Quản lý chất thải rắn; Phòng tránh thiên tai và giảm thiểu úng ngập, lũ lụt, sạt trượt...; Các nguồn ô nhiễm khác như nghĩa địa, hiện tượng nhiễm từ điện cao thế..

- Các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, kiểm soát và khắc phục môi trường: đã có các biện pháp theo từng nội dung cụ thể đối với hệ sinh thái, sử dụng tài nguyên, chất lượng môi trường (đất, nước, không khí, quản lý chất thải,..) và các vấn đề xã hội.

(Nội dung cụ thể của Báo cáo ĐCM trong Thuyết minh đồ án).

7. Khái toán tổng kinh phí và nguồn vốn đầu tư:

- Khái toán tổng kinh phí đầu tư xây dựng khoảng 5.220 tỷ đồng.

- Dự án đầu tư xây dựng giai đoạn đầu với quy mô diện tích khoảng 49,8ha với mục tiêu để hình thành quỹ đất xây dựng quảng trường trung tâm, các cơ quan hành chính, tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp. Suất đầu tư giai

3

đoạn 1: 42,8 tỷ đồng/ha; Tổng chi phí xây dựng giai đoạn 1 khoảng 2.131,3 tỷ đồng, trong đó:

+ Vốn ngân sách: khoảng 1.839,5 tỷ đồng;

+ Vốn khác: khoảng 291,8 tỷ đồng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Chủ đầu tư phối hợp với Đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ đồ án quy hoạch, chuyển giao cho các cơ quan quản lý theo quy định hiện hành.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Sơn La có trách nhiệm phê chuẩn và ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt (trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày có Quyết định phê duyệt đồ án) và tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức, cá nhân trong khu vực thực hiện.

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, Công thương, Giao thông vận tải, Thông tin và truyền thông, Nông nghiệp và phát triển nông thôn; Giám đốc Kho bạc nhà nước tỉnh; Công ty Điện lực Sơn La; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Sơn La; Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT: Tỉnh uỷ, HĐND (B/c);
- TT: UBND tỉnh – Đ/c Minh;
- Như điều 3;
- Lưu VT – Châu (30b).



CHỦ TỊCH

Cầm Ngọc Minh