

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH SƠN LA

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

Số: 2539/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 29 tháng 10 năm 2016

SỞ XÂY DỰNG TỈNH SƠN LA	
Số đến:.....	5223
Ngày đến:.....	11/11/2016
Chuyên:.....	

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu di tích lịch sử văn hóa tâm linh Văn bia Quế lâm ngự chế - Đền Vua Lê Thái Tông, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

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 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Công văn số 05-CV/BCĐ ngày 27/10/2016 của Ban chỉ đạo 66 về nội dung kết luận tại cuộc họp ngày 28/10/2016 của Ban chỉ đạo 66;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại tờ trình số 187/TTr-SXD ngày 14/10/2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu di tích lịch sử văn hóa tâm linh Văn bia Quế lâm ngự chế - Đền Vua Lê Thái Tông, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu di tích lịch sử văn hóa tâm linh Văn bia Quế lâm ngự chế - Đền Vua Lê Thái Tông, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

**2. Ranh giới quy hoạch**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc tổ 3, phường Chiềng Lè, thành phố Sơn La. Diện tích lập quy hoạch: 10,15 ha.

- Phía Bắc giáp đồi;
- Phía Nam giáp khu dân cư;
- Phía Tây giáp đồi;
- Phía Đông giáp khu dân cư.

### 3. Tính chất, chức năng

- Là khu di tích lịch sử - văn hóa cấp quốc gia, khu chức năng văn hóa tâm linh của thành phố Sơn La.

- Là điểm du lịch lịch sử văn hóa tâm linh hỗ trợ phát huy giá trị di sản trên cơ sở gắn với bảo tồn di sản văn hóa và cảnh quan thiên nhiên.

### 4. Các chỉ tiêu cơ bản khu vực lập quy hoạch

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	<b>Tổng diện tích toàn dự án</b>	ha	10,15
II	<b>Quy mô công suất dự kiến</b>	người	
	- Khách du lịch mùa lễ hội		10.000
	- Lao động và dân cư		100
	- Khách du lịch ngày thường		100
III	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
	- Đất khu vực bảo vệ I và II (hang Thẩm Ké và Đền thờ)	%	Theo Luật DSVH
	- Đất khu vực sân lễ hội	%	1-2
	- Đất tôn giáo (chùa Phật giáo)	%	70
	- Khu dân cư (dân cư và đất NVH)	%	2-3
	- Hạ tầng kỹ thuật chung	%	0,5-1
IV	<b>Tầng cao trung bình</b>		
	- Chiều cao tối đa	m	27
	- Chiều cao tối thiểu	m	3
V	<b>Hệ số sử dụng đất</b>		
	- Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	0,3
VI	<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>		
1	<b>Cấp nước</b>		
	- Cấp nước sinh hoạt lưu trữ	lít/người/ng.đ	200
	- Cấp nước sinh hoạt không lưu trữ	lít/người/ng.đ	50
	- Cấp nước TM-DV	lít/m <sup>2</sup> sàn/ng.đ	2
	- Nước tưới cây, thảm cỏ	lít/m <sup>2</sup> sàn/ng.đ	4-6
2	<b>Cấp điện</b>		
	- Cấp điện khu dân cư	KW/hộ	6
	- Cấp điện công trình di tích, thương mại dịch vụ.	W/m <sup>2</sup> sàn	20
	- Chiều sáng đường	Cđ /m <sup>2</sup>	1,2
3	<b>Thoát nước thải</b>		
	- Nước thải sinh hoạt	lít/người/ng.đ	200

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
	- Nước thải TM-DV	lit/người/ng.đ	2
4	<b>Rác thải</b>		
	- Dân cư	Kg/ng.đ	1-1,3
	- Khách không lưu trú	Kg/ng.đ	0,3
	- Dịch vụ	Kg/m2sàn.ngày	0,07
5	<b>Giao thông</b>		
	- Chiều rộng 1 làn xe	mét/làn	3 ÷ 3,75
	- Chiều rộng làn đi bộ	mét/làn	0,75

**5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị**

Với ý nghĩa lịch sử của các di tích và công trình văn hóa tâm linh hiện hữu gắn với chủ đề về LỊCH SỬ - QUỐC GIA - AN DÂN - HỘ QUỐC, trong khu quy hoạch phân thành các khu chức năng sau:

**5.1. Khu sân lễ hội - quảng trường trung tâm và Nhà văn hóa tổ 3**

- Đất xây dựng sân lễ hội bao gồm phần chân đồi phía trước Đền Vua Lê Thái Tông, gắn kết trực tiếp với đường Lê Thái Tông (kết cấu mặt đường bê tông) trong khu vực di tích; có khả năng chứa được 3000 người tập trung trong các sự kiện lễ hội văn hóa.

- Tượng đài Vua Lê Thái Tông bố trí phía Tây sân lễ hội, quay hướng thẳng góc với trục thần đạo của Đền Vua Lê Thái Tông về hướng Đông Bắc.

- Nhà văn hóa tổ 3 kết hợp sử dụng với vai trò là trung tâm quản lý và diễn giải du lịch lịch sử văn hóa.

**5.2. Khu đền Vua Lê Thái Tông và cảnh quan vùng bảo vệ 2 di tích**

- Đền Vua Lê Thái Tông: Tu bổ chỉnh trang các hạng mục đã xuống cấp hoặc chưa đạt yêu cầu thẩm mỹ phù hợp kiến trúc truyền thống của di tích. Di dời giải phóng mặt bằng toàn bộ số hộ dân trong vùng bảo vệ.

- Tôn tạo khu vực bậc cấp trục thần đạo chính của đền thờ, xây mới hệ thống bậc cấp dẫn trực tiếp từ sân lễ hội lên cổng Tam quan của đền thờ.

**5.3. Khu quần thể đất văn hóa tâm linh Hộ quốc An dân**

Hình thành quần thể chùa Hộ Quốc An Dân theo mô thức Tiền Thánh Hậu Phật, với các nội dung về Phật Hoàng Trần Nhân Tông và dòng thiền Trúc Lâm Yên Tử, bao gồm các hạng mục: Tam quan ngoại; Đền Mẫu - Am Giải Oan; Nhà dịch vụ lễ hội và dừng nghỉ; Cây Bồ đề và điểm dừng chân; Cung Phật Hoàng; Trục Tam quan nội; Chùa chính; Am Vân Yên; Cầu Mây (nối 2 đỉnh đồi); Bảo tháp; Nhà tăng; Giếng Tiên.

**5.4. Khu dân cư chính trang**

Trong khu vực di tích có 05 hộ dân thuộc vùng có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan của di tích. Đối với khu dân cư này, quy hoạch khống chế các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với yêu cầu của cấu trúc chung khu di tích: Tầng cao tối đa 03 tầng. Mật độ xây dựng tối đa 70%. Hình thức kiến trúc mái dốc, khuyến khích khai thác kiến trúc truyền thống, sử dụng vật liệu địa phương truyền thống như gạch, ngói, gỗ, đá... Hạn chế không sử dụng các vật liệu bề mặt lớn bằng tôn, nhôm, kính, nhựa...Màu sắc mặt đứng công trình phù hợp với tông màu chung của kiến trúc di tích.

**6. Quy hoạch sử dụng đất**

Tổng diện tích quy hoạch: 10,5ha. Cụ thể:

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ trọng toàn khu (%)
1	Đất sân lễ hội, quảng trường trung tâm	QT	1.665,88	1,6%
2	Vùng bảo vệ di tích 1		7.630,23	7,5%
3	Vùng bảo vệ di tích 2		16.219,36	16,0%
4	Chùa phật giáo		73.074,69	72,0%
5	Khu dân cư		1.740,24	1,7%
6	Hạ tầng kỹ thuật chung		1.194,50	1,2%
	<b>Tổng diện tích</b>		<b>101.524,90</b>	<b>100%</b>

**7. Quy hoạch phát triển hạ tầng kỹ thuật**

**7.1. Giao thông**

- Hệ thống giao thông khu vực được thiết kế mới hoàn toàn phù hợp với chức năng sử dụng mới. Kết cấu mặt đường Lê Thánh Tông là bê tông, đường dạo đi bộ và vỉa hè lát gạch đá tự nhiên hoặc gạch block tự chèn.

+ Mặt cắt 2-2: có bề rộng mặt đường 6,0m và vỉa hè hai bên mỗi bên rộng (2+1.5)m, đường dốc hai mái.

+ Mặt cắt 1-1: Đường đi bộ: B=3,0m.

- Kết cấu áo đường: Đạt tiêu chuẩn bền, đẹp. Dự kiến chọn áo đường loại bê tông với tuyến đường Lê Thánh Tông và lát đá với đường đi bộ, đạt tiêu chuẩn bền, đẹp.

**7.2 San nền, thoát nước mưa**

**7.2.1. San nền**

- Thiết kế san nền được thiết kế san nền cục bộ tại các ô công trình, tại các vị trí đào đắp lớn, sử dụng giải pháp tường chắn để hạn chế tối đa tác động đến cảnh quan thiên nhiên của khu vực.

- Độ chặt san nền: San nền đạt độ chặt  $K \geq 0,9$ .

### 7.2.2. Thoát nước mưa

- Hướng thoát nước chính:
- + Thoát ra các khe tụ thủy hiện trạng;
- + Thoát ra hệ thống thoát nước hiện có trên đường Lê Thái Tông;
- Các khu vực thoát nước được thiết kế tận dụng chủ yếu địa hình tự nhiên để thoát nước tự chảy và thu về mương hở.

### 7.3. Cấp điện và chiếu sáng

- Tổng công suất của khu vực quy hoạch: 400Kw.
- Nguồn cấp: Hiện tại toàn bộ khu vực dự án và các khu vực lân cận đang được cấp điện từ nguồn điện 35KV. Dự kiến xây trạm biến áp mới để đầu nối cấp điện cho dự án.

- Hệ thống điện trong khu vực được thiết kế xây dựng mới hoàn toàn. Xây mới mạng lưới cấp điện cho khu vực quy hoạch bao gồm:

- + Tuyến cáp ngầm 22(35)KV và các trạm biến áp 22(35)/0,4KV
- + Hệ thống chiếu sáng đường và chiếu sáng công cộng.
- + Mạng hạ thế 0,4KV.

### 7.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

#### 7.4.1. Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải của khu:  $Q = 108$  (m<sup>3</sup>/ngđ).
- Toàn bộ hệ thống thoát nước thải của dự án được chảy vào cống thoát nước thải sau đó được đưa về trạm xử lý (trạm 100 m<sup>3</sup>/ng.đ) và bể xử lý nước thải cục bộ tại các công trình. Sau khi được xử lý đạt đạt tiêu chuẩn theo quy định mới được phép xả ra mương thoát nước chung và các hồ nước xung quanh, đảm bảo không gây tác động xấu tới môi trường.

- Mạng lưới thoát nước bản là mạng thoát riêng được xây dựng mới.

#### 7.4.2. Vệ sinh môi trường:

- Lượng chất thải rắn cần thu gom là: 2,4 tấn /ngày đêm.
- Có hai hình thức thu gom rác như sau:
  - + Từ các thùng rác công cộng trên các đường khu vực.
  - + Thu gom bằng xe đẩy theo giờ đối với các công trình dịch vụ, công cộng, các khu lưu trú.

## 8. Thiết kế đô thị

### 8.1. Công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn

Dựa trên cấu trúc cơ cấu quy hoạch, trong đó xác định có các công trình tạo điểm nhấn là công trình xây dựng và không gian cảnh quan.

8.1.1. Công trình điểm nhấn

Tuân thủ theo thức kiến trúc cổ truyền thống của dân tộc, cụ thể:

- *Tứ trụ-nghi môn trục thần đạo Đền Vua Lê Thái Tông*: Kết thúc trục thần đạo và tại vị trí nổi bật khu vực sân lễ hội.

- *Tượng đài Vua Lê Thái Tông*: Là kiến trúc tượng đài nằm trên trục Đông - Tây, thẳng góc với trục thần đạo. Chi tiết quy cách tượng đài sẽ được thực hiện theo dự án riêng trên cơ sở các quy định hiện hành nhằm đảm bảo chất lượng mỹ thuật cao nhất cho dự án.

8.1.2. Không gian cảnh quan điểm nhấn

- *Tuyến đi bộ hành hương đường Tùng*: Là tuyến cảnh quan dọc lối lên khu chùa Phật giáo được quy hoạch trồng bổ sung cây lâu năm, chủ đề cây gắn với cảnh quan Phật giáo Yên Tử là đường cây tùng cổ thụ.

- *Tuyến đi bộ hành hương đường hoa Ban*: Là tuyến cảnh quan dọc lối xuống từ khu chùa Phật giáo qua hang Thảm Ké và xuống đến sân lễ hội. Dọc tuyến trồng bổ sung cây đặc hữu của vùng Tây Bắc như hoa Ban, đào....

8.2. Xác định chiều cao xây dựng công trình

- Phân bổ chiều cao công trình chia làm 03 loại:

+ Các công trình kiến trúc văn hóa tâm linh theo mô tuýp kiến trúc truyền thống: Chiều cao tối đa các công trình tùy thuộc mô tuýp truyền thống nhưng không quá 03 tầng mái (trừ kiến trúc tháp).

+ Kiến trúc Bảo Tháp: là kiến trúc đặc thù trong Phật giáo, xây dựng từ 09-13 tầng tháp nhưng chiều cao dự kiến không quá 27m.

+ Khu nhà dân trong khu vực quy hoạch: Tầng cao tối đa không quá 03 tầng. Tầng 1: 3,6m; tầng 2, 3: 3,3m.

- Chiều cao xây dựng công trình từng lô đất được quy định theo bản vẽ TKĐT trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và ý tưởng cảnh quan chung.

8.3. *Xác định khoảng lùi công trình*: Khoảng lùi chỉ giới xây dựng công trình xác định chung là 3m từ mặt đường giao thông.

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

- Kiến trúc các công trình văn hóa tâm linh đồng nhất về phong cách kiến trúc truyền thống chùa Việt Bắc Bộ.

- Kiến trúc nhà dân trong khu vực quy hoạch thuộc vùng đệm cảnh quan cần đồng nhất về phong cách kiến trúc gần gũi với kiến trúc truyền thống: mái dốc, vật liệu địa phương, truyền thống. Không sử dụng màu sắc quá chói, cần hài hòa với kiến trúc di tích văn hóa.

**8.5. Hệ thống cây xanh**

Tổ chức khoanh vùng bảo vệ cảnh quan môi trường, phân công nhiệm vụ cụ thể, trồng mới và chăm sóc cây xanh, tránh các hiện tượng lấn chiếm, xây dựng trái phép. Khi xây dựng các công trình kiến trúc cần tuân thủ cốt không chế san nền trong bản vẽ chuẩn bị kỹ thuật tránh san đào tự do, phá vỡ định hướng bố cục không gian kiến trúc quy hoạch.

**9. Về phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng**

- Đất khu vực quy hoạch chủ yếu là đất đồi núi, rải rác chỉ vài hộ gia đình ở tạm, nên việc giải phóng mặt bằng rất thuận lợi.

- Công tác di dời giải phóng mặt bằng tuân thủ theo các qui định của Luật Đất đai và các qui định về thủ tục thu hồi, đền bù giải tỏa và giao thuê đất của Nhà nước.

- Kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng sẽ do chủ đầu tư lập và trình các cơ quan chức năng xem xét và phê duyệt theo quy định.

**10. Đánh giá môi trường chiến lược**

- Đánh giá hiện trạng môi trường khu vực lập quy hoạch.
- Đánh giá tác động của dự án đến môi trường.
- Các biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực.

**11. Kinh phí đầu tư**

**11.1. Tổng kinh phí đầu tư:** Dự án được chia làm 02 giai đoạn, với tổng mức đầu tư dự kiến là 99,6 tỷ đồng.

**11.2. Các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng trong giai đoạn đầu**

- Đầu tư xây dựng sân lễ hội, khu Nhà văn hóa tổ 3 và tu bổ tôn tạo tại vùng bảo vệ 1 và 2 di tích, gồm: Sân lễ hội; Tứ trụ - nghi môn; Trang trí mỹ thuật dọc lan can vỉa hè đường Lê Thái Tông phía giáp ranh dân cư; Nhà văn hóa tổ 3, phường Chiềng Lè; Hệ thống ki ốt với phong cách kiến trúc truyền thống; Trục tam cấp lên Đền Vua Lê Thái Tông; Kè; Hạ tầng kỹ thuật khu vực đầu tư giai đoạn 1 liên quan quy mô khoảng 3000m2.

- Đầu tư tu bổ tôn tạo cảnh quan, bổ sung cải tạo bia biển, lan can...khu vực di tích hang Thẩm Ké.

- Đầu tư hạ tầng kỹ thuật cơ bản chung toàn bộ khu vực theo quy hoạch.

### 11.3. Nguồn vốn thực hiện

- Vốn sự nghiệp kinh tế ngân sách tỉnh (Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch 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 các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

#### Điều 2. Tổ chức thực hiện

Chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ được duyệt, chuyển giao cho cơ quan quản lý cấp tỉnh, thành phố theo quy định hiện hành. Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch, cấm mốc giới quy hoạch và trình ban hành quy định quản lý quy hoạch, kế hoạch thực hiện quy hoạch.

**Điều 3.** Chánh văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Sơn La; Chủ tịch UBND thành phố Sơn La; Thủ trưởng các ngành, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /u

#### Nơi nhận:

- TT: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (t/h);
- Lưu VT, TH, KG-VX, Quý-KT, 28b.

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



Bùi Đức Hải