

Số: /QĐ-UBND

Phường Tô Hiệu, ngày

tháng 8 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**V/v xác nhận đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng dự án
Xây dựng Trường Mầm non Bé Văn Đàn, phường Tô Hiệu, tỉnh Sơn La**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20
tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6
năm 2025 về thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản
lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 quy
định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số
145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 về phân định thẩm quyền của
chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch
đô thị và nông thôn; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 về quy định
chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ
Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về
việc quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Các Quyết định của UBND tỉnh: số 915/QĐ-UBND ngày 24/5/2022
về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La
đến năm 2045; số 1038/QĐ-UBND ngày 14/6/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh
cục bộ đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La đến năm
2045; số 1127/QĐ-UBND ngày 26/6/2023 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân
khu xây dựng khu đô thị sinh thái Hua La, thành phố Sơn La; số 1694/QĐ-UBND
ngày 03/7/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ các đồ án quy hoạch phân khu
xây dựng khu đô thị lịch sử và khu đô thị sinh thái Hua La, thành phố Sơn La (khu
đất Trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi tỉnh và trường mầm non Bé Văn Đàn); số
1812/QĐ-UBND ngày 25/7/2018 về việc thu hồi đất của Công ty cà phê cây ăn
quả Sơn La để cho công ty TNHH xuất nhập khẩu cà phê Minh Tiến thuê và giao*

cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố quản lý; số 2580/QĐ-UBND ngày 12/12/2022 về việc thu hồi 3.579 m² đất của Công ty Cổ phần tập đoàn Minh Tiến – MTG để giao trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Sơn La quản lý; số 1991/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 về việc điều chỉnh một số nội dung liên quan đến các dự án Trường mầm non Bé Văn Đàn và Trường Mầm non Quyết Thắng.

Căn cứ Nghị quyết số 241/NQ-HĐND ngày 13/02/2025 của HĐND thành phố Sơn La về việc hủy bỏ, bổ sung chủ trương đầu tư các dự án trên địa bàn thành phố Sơn La, giai đoạn 2025-2027;

Căn cứ Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 07/3/2019 của UBND thành phố Sơn La về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư tổ 4 và nút giao thông tổ 5 phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La.

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường tại Tờ trình số 91/TTr-KT,HT&ĐT ngày 19/8/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng dự án Xây dựng Trường mầm non Bé Văn Đàn, phường Tô Hiệu, tỉnh Sơn La, với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng dự án Xây dựng Trường mầm non Bé Văn Đàn, phường Tô Hiệu, tỉnh Sơn La.

- Chủ đầu tư: UBND phường Tô Hiệu.
- Đơn vị lập đồ án quy hoạch: Công ty cổ phần Quốc tế Tây Bắc.

2. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch

- Vị trí: Tổ 4 Quyết Tâm, phường Tô Hiệu, tỉnh Sơn La.
- Ranh giới lập quy hoạch: Phía Bắc và phía Nam giáp đường Hoàng Văn Thụ, khu dân cư hiện trạng; phía Đông giáp đất khu dân cư hiện trạng; phía Tây tiếp giáp trục đường Hoàng Văn Thụ.

3. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô khảo sát, nghiên cứu: 0,6 ha (6.000 m²).
- Quy mô, diện tích lập quy hoạch: Khoảng 0,47 ha (4.714 m²).
- Quy mô dân số (quy mô phục vụ): Khoảng 27 người (cán bộ, giáo viên) và khoảng 420 học sinh..

4. Mục tiêu lập đồ án

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La đến năm 2045 và đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu đô thị sinh thái Hua La, thành phố Sơn La đã được UBND tỉnh Sơn La phê duyệt.

- Làm cơ sở quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng và thực hiện dự án đầu tư xây dựng đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt. Xác định các chức năng sử dụng đất trong khu đất quy hoạch tổng mặt bằng và các quy định kiểm soát phát triển trong khu đất quy hoạch tổng mặt bằng bao gồm: Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất, hướng tiếp cận khu đất và đặc trưng kiến trúc; Đề xuất các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, kết hợp hài hòa việc xây dựng các công trình chính và phụ trợ, cây xanh, giao thông nội bộ; xây dựng trường Mầm non và các công trình phụ trợ đáp ứng tiêu chuẩn theo quy định và từng bước đưa Nhà trường đạt chuẩn các mức độ của ngành giáo dục.

5. Tính chất, chức năng: Xây dựng Trường Mầm non đáp ứng nhu cầu dạy và học, tăng cường cơ sở vật chất cho Nhà trường.

6. Quy hoạch sử dụng đất

Tuân thủ theo đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố đến năm 2045 đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1038/QĐ-UBND ngày 14/6/2023 và đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu đô thị sinh thái Hua La, thành phố Sơn La được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1127/QĐ-UBND ngày 26/6/2023 và điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 03/7/2025, theo đó khu đất thuộc lô đất quy hoạch đất Trường THCS, tiểu học, mầm non có ký hiệu A.TMN-06, diện tích 0,47 ha với các chỉ tiêu sử dụng đất: Mật độ xây dựng 40,0% (tối đa 40%); hệ số sử dụng đất 0,86 lần (tối đa 1,2 lần); số tầng 02 tầng (tối đa 03 tầng).

Bảng tổng hợp sử dụng đất:

Số TT	Tên công trình	Diện tích xây dựng (m2)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số tầng tối đa (tầng)	Chiều cao công trình (m)	Ghi chú
I	Tổng diện tích khu đất	4.714	4.068	100,0			
1	Nhà chính 420 trẻ (lớp học, hiệu bộ, bếp ăn)	1.885	4.068	40,0	02	10,2	
2	Sân trong nhà	593		12,58			
3	Sân ngoài trời	738		15,66			
4	Bãi đỗ xe	83		1,76			
5	Cây xanh, cảnh quan	1.415		30,0			
II	Mật độ xây dựng: 40,0%						
III	Hệ số sử dụng đất: 0,86 lần						

7. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Trên cơ sở quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng mới, giải pháp đưa ra là định

hướng về mạng lưới giao thông nội bộ, các công trình điểm nhấn, cây xanh xen kẽ, gắn kết với các tuyến giao thông nội bộ nhằm đáp ứng tốt nhất cho hoạt động của khu vực quy hoạch tổng mặt bằng, cụ thể: công trình được quy hoạch hợp khối có quy mô 02 tầng gồm 14 phòng học và phòng sinh hoạt chung, 02 phòng học chức năng, 01 phòng y tế, khối hành chính, bảo vệ, bếp, sân chơi có mái che, cây xanh, sân, vườn cổ tích, hạ tầng kỹ thuật,.. ranh giới lô đất trùng với chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ 3,0m; thiết kế các công trình có kiến trúc đẹp, hiện đại và đồng bộ, bố trí dải cây xanh, bồn hoa phía trước nhằm tạo cảnh quan và điều hòa không khí.

8. Quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật

Quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo tuân thủ theo đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La đến năm 2045 và đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu đô thị sinh thái Hua La, thành phố Sơn La đã được phê duyệt, cụ thể:

8.1. Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường Hoàng Văn Thụ có $B_n = 17,5$ m, $B_m = 7,5$ m, $B_h = (2 \times 5)$ m; chỉ giới xây dựng lùi 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ.

- Giao thông nội bộ: Sử dụng kết hợp với sân, đường bê tông bố trí trong khu đất đảm bảo giao thông thuận tiện; bố trí bãi đỗ xe kết hợp với khu cây xanh.

8.2. Quy hoạch san nền

Đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn thiết kế, đảm bảo thoát nước mặt nhanh chóng theo hướng dốc về phía Đông Nam - Tây Bắc ra đường Hoàng Văn Thụ; tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp và hạn chế chiều cao đào đắp và khoảng cách vận chuyển đất. Cos san nền sân trung bình 637,5 m (*cao hơn cos mặt đường đường Hoàng Văn Thụ trung bình khoảng 0,5 m*); hướng dốc ra đường Hoàng Văn Thụ với độ dốc dọc trung bình 0,6%; trong quá trình thiết kế cần tính toán đảm bảo thoát nước của công trình và khu vực xung quanh khu đất.

8.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy và tính toán để không gây ảnh hưởng đến các lưu vực thoát nước xung quanh và khu vực hiện trạng giáp ranh với khu đất.

- Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải là 2 hệ thống thoát nước nước riêng; Mạng lưới thoát nước mưa thiết kế theo định hướng san nền và hướng dốc địa hình tự nhiên

- Giải pháp thiết kế: Cơ bản vẫn giữ nguyên hướng thoát nước tự nhiên và tuân thủ theo định hướng thiết kế san nền. Tất cả nước mưa trên lưu vực quy hoạch tổng mặt bằng sẽ được thu gom về rãnh thoát nước chung trên tuyến đường Hoàng Văn Thụ.

8.4. Quy hoạch tổng mặt bằng hệ thống cấp nước

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch tổng mặt bằng được lấy từ mạng

lưới cấp nước sạch của khu vực có đường kính Ø110. Mạng lưới đường ống cấp nước gồm các tuyến ống dịch vụ có đường kính từ Ø (40-50)mm được xây dựng dọc theo tường rào để cấp cho các công trình; độ chôn sâu từ (0,5-0,8)m.

- Cấp nước PCCC: Đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn về cấp nước PCCC theo quy định; bố trí bể cấp nước PCCC để đảm bảo nguồn cấp nước làm ngấm phía dưới bãi đỗ xe (*quy mô được xác định trong quá trình thiết kế dự án*).

8.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc

- Nguồn điện: Tổng nhu cầu cấp điện của dự án khoảng 76,3kVA; mạng lưới điện trung áp sử dụng mạng hiện trạng đã có cấp đến trạm biến áp và cấp đến các khu chức năng; Mạng lưới điện cấp cho các công trình được quy hoạch đầu nối với mạng hiện trạng dọc theo các trục đường giao thông, được bố trí trên vỉa hè và khu đất hành lang kỹ thuật; đảm bảo cấp điện đến từng khu chức năng.

- Hệ thống chiếu sáng ngoài nhà: Sử dụng đèn cao áp Led loại tiết kiệm điện lắp trên cột thép hoặc gắn trực tiếp vào các công trình, đảm bảo cho chiếu sáng giao thông và bảo vệ.

- Các khu vực sử dụng điện chiếu sáng dùng các loại đèn tiết kiệm điện.

- Thiết kế hệ thống thông tin liên lạc phù hợp từ mạng lưới chung của khu vực. Đề xuất quy hoạch hệ thống cáp thông tin liên lạc sử dụng chung với hệ thống cấp điện.

8.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Nước thải từ công trình trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải phải được xử lý cục bộ qua hệ thống bể xử lý, bể tự hoại của các công trình đảm bảo theo tiêu chuẩn trước khi thoát ra hệ thống xử lý nước thải chung. Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt 120 – 150l/ng.đ. Tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải tối thiểu đạt 90%.

- Bố trí các thùng chứa rác theo 02 loại, loại chứa rác hữu cơ, loại chứa rác vô cơ và loại rác tái chế mỗi điểm chứa khoảng 0,03m³ được bố trí trong khuôn viên khu đất và sẽ được thu gom hàng ngày để xử lý theo quy định.

- Chất thải rắn nguy hại phải được thu gom, vận chuyển và xử lý riêng, phù hợp với quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

8.7. Đánh giá môi trường chiến lược

- Việc quy hoạch tổng mặt bằng không làm thay đổi tính chất của khu vực, không làm tăng mật độ xây dựng, hiện trạng khu vực có chất lượng môi trường tương đối tốt, đặc biệt là xung quanh là các khu vực đồi, rừng, khu vực mật độ dân cư thấp, các hoạt động kinh tế, xã hội chưa phát triển. Do đó việc quy hoạch tổng mặt bằng không làm phát sinh các tác động môi trường.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các thủ tục môi trường đảm bảo theo đúng quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020. Chủ đầu tư dự án chỉ được triển khai thực hiện vận hành dự án sau khi hoàn thiện đầy đủ các thủ tục pháp lý về đất đai, bảo vệ môi trường theo quy định.

9. Thành phần hồ sơ quy hoạch

Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch tổng mặt bằng được thực hiện theo Điều 21 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

10. Khái toán tổng kinh phí và nguồn vốn đầu tư

- Khái toán tổng mức đầu tư: Khoảng 35,5 tỷ đồng (theo Nghị quyết số 241/NQ-HĐND ngày 13/02/2025 của HĐND thành phố).

- Nguồn vốn: Vốn đầu tư công ngân sách tỉnh (theo Nghị quyết số 526/NQ-HĐND ngày 17/7/2025 của HĐND tỉnh).

- Thời gian thực hiện dự kiến: Năm 2025-2027.

11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành kèm theo Quyết định này.

(Chi tiết có Hồ sơ đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng kèm theo)

Điều 2. Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường cùng với Đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt, thực hiện chuyển giao cho các cơ quan quản lý cấp tỉnh, cấp xã theo quy định hiện hành; tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý quy hoạch theo quy định để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện; triển khai cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt theo quy định (nếu có).

- Quyết định chấp thuận tổng mặt bằng này thay thế, bãi bỏ một phần Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 07/3/2019 của UBND thành phố Sơn La đối với nội dung quy hoạch Điểm dân cư tổ 4 phường Quyết Tâm. Lý do: khu đất Điểm dân cư tổ 4 nằm trong ranh giới quy hoạch xây dựng trường Mầm non Bé Văn Đàn đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chung và quy hoạch phân khu nên không còn phù hợp theo quy định

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND phường; Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô Thị phường, Văn hóa – Xã hội phường; Thủ trưởng các phòng, ban liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng (b/c);
- Thường trực Đảng ủy phường (b/c);
- Thường trực HĐND phường (b/c);
- Chủ tịch và các PCT UBND phường;
- Tổ 4 Quyết Tâm, phường Tô Hiệu;
- Lưu: VT, KT, HT&ĐT, Phúc (07b).

CHỦ TỊCH

Cầm Việt Quân