

NGHỊ QUYẾT

Về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Sơn La

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA
KHÓA XV, KỲ HỌP CHUYÊN ĐỀ THỨ 31**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

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 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 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Xét Tờ trình số 256/TTr-UBND ngày 22 tháng 05 năm 2025 của UBND tỉnh; Báo cáo số 264/BC-UBND ngày 27 tháng 05 năm 2025 của UBND tỉnh; Báo cáo thẩm tra số 1110/BC-KTNS ngày 29 tháng 05 năm 2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu HĐND tỉnh tại Kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Sơn La (bao gồm quy chế quản lý kiến trúc đô thị và quy chế quản lý kiến trúc các điểm dân cư nông thôn tại phụ lục số 01, 02 kèm theo).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND tỉnh tổ chức triển khai, thực hiện Nghị quyết. 

2. Thường trực HĐND, các Ban HĐND, các Tổ đại biểu HĐND và đại biểu HĐND tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được HĐND tỉnh Sơn La khoá XV, kỳ họp chuyên đề thứ 31 thông qua ngày 30 tháng 05 năm 2025 và có hiệu lực từ ngày thông qua./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ;
- Ủy ban Tài chính, Ngân sách của Quốc hội;
- Các Bộ: Xây dựng; Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực: HĐND, UBND, UBMTTQVN tỉnh;
- Ban Thường vụ tỉnh ủy;
- Đoàn ĐBQH tỉnh; đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- Huyện ủy, Thị ủy, Thành ủy; HĐND; UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Văn phòng: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND, UBND tỉnh;
- Trung tâm: Thông tin tỉnh, Lưu trữ lịch sử tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS, Dũng.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thái Hưng



PHỤ LỤC I

Những nội dung chủ yếu của Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Sơn La
(Kèm theo Nghị quyết số 503/NQ-HĐND ngày 30 tháng 05 năm 2025
của Hội đồng nhân dân tỉnh)

1. Mục tiêu

- Quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị thành phố Sơn La phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La đến năm 2045 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 915/QĐ-UBND ngày 24/5/2022, các đồ án quy hoạch phân khu của thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, gồm: Phân khu đô thị lịch sử, Phân khu đô thị Chiềng Sinh, Phân khu đô thị Chiềng Ngần, Phân khu đô thị sinh thái Hua La, Phân khu đô thị Chiềng Sinh – Nà Sản và các đồ án quy hoạch khác có liên quan đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hoá trên phạm vi lập quy chế.

- Quy chế quản lý kiến trúc là cơ sở để có thể nhanh chóng xác lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

- Phục vụ công tác quản lý và cấp giấy phép xây dựng đối với công trình trong đô thị.

- Quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc.

2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

2.1. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc tại thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

2.2. Phạm vi áp dụng

- Theo phạm vi, ranh giới lõi đô thị trung tâm được xác định tại Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La đến năm 2045 đã được UBND tỉnh phê duyệt và áp dụng đối với toàn bộ đô thị thành phố Sơn La sau sát nhập đơn vị hành chính cấp xã.

- Đối với khu vực, dự án, công trình đã có quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng, thiết kế đô thị và phương án kiến trúc công trình đã được phê duyệt mà có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo các nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận.

3. Nguyên tắc chung quản lý kiến trúc

- Thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu thành phố Sơn La, các quy định về bảo tồn, về môi trường và phòng chống cháy nổ, quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật, bản quy chế này

và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Phù hợp với định hướng quy hoạch đô thị thành phố Sơn La; đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng chống thiên tai, ứng phó biến đổi khí hậu.

- Bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống, tiếp thu chọn lọc tinh hoa kiến trúc thế giới; xây dựng nền kiến trúc tiên tiến, hiện đại, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc.

- Ứng dụng khoa học, công nghệ trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn tại thành phố Sơn La bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

- Việc xây dựng công trình phải được quản lý chặt chẽ, đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo đảm chức năng hoạt động hiệu quả, mỹ quan, an toàn, hài hòa với tổng thể đô thị.

- Thiết kế kiến trúc cần đảm bảo giá trị kiến trúc của công trình.

- Quản lý, bảo vệ tốt cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử, các công trình có giá trị về kiến trúc, văn hóa, môi trường sinh thái.

- Không gian kiến trúc, cảnh quan thành phố Sơn La được phát triển theo nguyên tắc “*bảo vệ tầm nhìn*” và đảm bảo “*tính liên tục*” của cảnh quan trong đô thị. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan dựa trên việc thiết lập và kết nối ba cấp độ, từ không gian tổng thể, không gian khu vực đến những không gian nhỏ, tạo thành hệ thống không gian đô thị có bản sắc.

- Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của quốc gia, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân.

4. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

Thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng nhằm chọn được phương án thiết kế tốt nhất, đáp ứng tối đa các yêu cầu về thẩm mỹ, quy hoạch kiến trúc, cảnh quan, công năng sử dụng, thể hiện được ý nghĩa, tính chất của công trình xây dựng, đồng thời có tính khả thi cao. Các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc tại thành phố Sơn La, như sau:

- Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I; cầu trong đô thị từ cấp II trở lên;

- Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của đô thị;

- Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị:

- + Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị;

- + Công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo

cảnh quan kiến trúc của đô thị thành phố Sơn La;

+ Các công trình quan trọng khác.

5. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan đô thị

5.1. Định hướng chung

- Kiến trúc các công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong Quy hoạch chung thành phố Sơn La, có sự đầu tư tương xứng về thiết kế và xây dựng, để trở thành các tài sản đô thị có giá trị lâu dài. Xây dựng kiến trúc đô thị hiện đại, năng động kết hợp với việc gìn giữ, kế thừa các công trình kiến trúc lịch sử, lưu giữ được dấu ấn các giai đoạn hình thành và phát triển của đô thị.

- Không gian đô thị được tạo dựng dựa trên địa hình, cảnh quan tự nhiên là chủ thể, hạn chế san lấp, lấy môi trường tự nhiên làm trung tâm, tôn trọng hệ sinh thái và sinh học.

- Ưu tiên tạo lập cảnh quan phục vụ công cộng, đảm bảo kang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường.

- Quản lý chiều cao công trình theo quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc sau: điểm nhấn đô thị; chiều cao công trình theo nguyên tắc cao tầng tại các trung tâm đô thị, thấp dần ra bên ngoài.

- Xây dựng các không gian mở, không gian sinh hoạt cộng đồng có giá trị về mặt thẩm mỹ và công năng, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân.

5.2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

+ Khu Trụ sở Tỉnh ủy Sơn La;

+ Khu vực Quảng trường Tây Bắc, Tượng đài Bác Hồ với đồng bào các dân tộc Tây Bắc và khu trung tâm hành chính tập trung tỉnh;

+ Khu trụ sở HĐND-UBND thành phố;

+ Tổ hợp thương mại dịch vụ Vincom Plaza tại đường Trường Chinh;

+ Khu Trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi tỉnh;

+ Khách sạn Mường Thanh;

+ Bệnh viện đa khoa tỉnh Sơn La;

+ Các khu đô thị, khu dân cư mới dọc suối Nậm La;

+ Khu trung tâm thể dục - thể thao tỉnh tại phường Chiềng Sinh;

+ Khu vực công nghiệp - đô thị - dịch vụ giáp Cảng hàng không Nà Sản;

+ Cảng hàng không Nà Sản;

+ Các khu vực cửa ngõ đô thị.



- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên và hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước:

+ Khu vực đồi núi bao quanh khu trung tâm thuộc phân khu đô thị lịch sử (*phường Quyết Thắng, Tô Hiệu, Chiềng Lẻ, Chiềng An và Quyết Tâm*), phân khu đô thị sinh thái Hua La (*phường Chiềng Cơi, xã Hua La*);

+ Hệ thống cây xanh, đường dạo, hành lang xanh dọc suối Nậm La, suối Chiềng Mung;

+ Khu vực lâm viên, đồi núi tại phường Chiềng Sinh, xã Chiềng Mung;

+ Khu vực hồ bản Mòng, hồ Tiền Phong, hồ Tuổi trẻ;

+ Khu vực sân golf tại phường Chiềng Sinh;

+ Khu vực Quảng trường Tây Bắc, Ao cá Bác Hồ; Công viên 26-10;

+ Công viên văn hóa Đôn Sơn tại phường Chiềng Cơi;

+ Công viên thành phố tại phường Chiềng Sinh, công viên Chiềng Ngần.

b) Về kiến trúc:

- Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực:

+ Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ. Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

+ Không gian kiến trúc cần có nguyên tắc thống nhất (*về màu sắc, tầng cao, vật liệu...*) để tạo nên tính đặc trưng và liên tục của dãy phố.

+ Sử dụng màu sắc, vật liệu hoàn thiện không ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân trong khu vực và ảnh hưởng đến lưu thông trên tuyến đường tiếp giáp. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng sẵn có tại địa phương và các vật liệu thân thiện môi trường.

+ Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, hạn chế bê tông hóa, kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

- Khu vực đô thị hiện hữu:

+ Khuyến khích cải tạo, chỉnh trang để gìn giữ phát huy các giá trị đô thị hiện hữu; nâng cấp, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực này.

+ Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu... của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố. Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt

kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ cải tạo, xây mới khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hòa, thống nhất toàn tuyến phố.

+ Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung, phải có tính tương đồng về hình khối, màu sắc, phân vị công trình với các công trình kế cận, trừ một số trường hợp tuân thủ theo thiết kế đô thị riêng hoặc đối với một số công trình đặc thù. Trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

- Khu vực phát triển mới:

+ Các công trình được thiết kế văn minh, hiện đại, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường. Khuyến khích các công trình đa chức năng.

+ Tạo lập cảnh quan các khu vực cửa ngõ đô thị, trục đường chính đô thị, khu vực đô thị mới theo hướng khang trang, đồng bộ, hiện đại.

+ Xây dựng hệ thống các tượng đài, biểu tượng, vườn hoa, đài phun nước để hình thành các không gian công cộng, đặc trưng của từng khu đô thị mới.

- Khu giáp ranh nội ngoại thị:

+ Tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình, tại các vị trí giáp ranh giữa nội và ngoại thị. Định hướng phát triển kiến trúc khu vực phù hợp với đặc trưng, tính chất phát triển đô thị của từng khu vực.

+ Khuyến khích khai thác các yếu tố và hình tượng văn hóa bản địa có đặc trưng trong thiết kế kiến trúc công trình.

- Khu vực bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan cần rà soát, giữ nguyên các công trình kiến trúc đặc thù có giá trị.

- Khu vực dự trữ phát triển: Cần tuân thủ các quy định về xây dựng trong các khu vực này. Khuyến khích các dạng công trình tiền chế, lắp ghép, có khả năng di động.

- Khu vực công nghiệp: Khuyến khích các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, hình thức hiện đại, tối đa hóa mảng xanh, gắn kết tối đa với các điều kiện tự nhiên sẵn có, đảm bảo việc bảo vệ môi trường.

- Khu vực trung tâm, quảng trường: Các công trình kiến trúc phải nghiêm cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của đô thị.

5.3. Định hướng quản lý không gian, kiến trúc các phân khu đô thị

a) Phân khu đô thị lịch sử:

- Phạm vi: Thuộc phạm vi các phường trung tâm hiện nay (*Chiềng Lẻ*, 

Chiềng An, Tô Hiệu, Quyết Thắng, Quyết Tâm) và một phần nhỏ phía Đông thuộc phường Chiềng Sinh và xã Chiềng Ngần.

- Quy mô: Diện tích khoảng 1.674,01ha; dân số khoảng 70.500 người.

- Với đặc thù khu vực, kiến trúc trong khu đô thị lịch sử được xác định chủ yếu là thấp tầng (*từ 3-5 tầng*); một số công trình điểm nhấn (*trung tâm hành chính tập trung tỉnh, công trình thương mại dịch vụ,...*) có chiều cao từ 5-12 tầng, mật độ xây dựng tuân thủ quy hoạch phân khu đã phê duyệt.

b) Phân khu đô thị Chiềng Sinh:

- Phạm vi: Chủ yếu thuộc ranh giới phường Chiềng Sinh; một phần phường Quyết Tâm, phường Chiềng Cơi, xã Hua La, thành phố Sơn La và xã Chiềng Ban, Chiềng Mung huyện Mai Sơn.

- Quy mô: Diện tích khoảng 1.944,66 ha; dân số khoảng 56.000 người.

- Tầng cao tối đa 12 tầng; mật độ xây dựng tuân thủ quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

c) Phân khu đô thị Chiềng Sinh – Nà Sản:

- Phạm vi: Nằm tại phía Đông Nam thành phố Sơn La, trên địa giới hành chính hai huyện là thành phố Sơn La (*phường Chiềng Sinh*) và huyện Mai Sơn (*xã Chiềng Mung và xã Hát Lót*).

- Quy mô: Diện tích khoảng 2.128,42 ha; dân số khoảng 60.000 người.

- Tầng cao tối đa 10 tầng; mật độ xây dựng tuân thủ quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

d) Phân khu đô thị Chiềng Ngần:

- Phạm vi: Chủ yếu thuộc phạm vi xã Chiềng Ngần, một phần phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La và khu vực nghiên cứu mở rộng dọc tuyến đường quy hoạch kết nối đường trục chính đô thị Chiềng Ngần và đường vào Khu công nghiệp Mai Sơn.

- Quy mô: Diện tích khoảng 1.577,24 ha; dân số khoảng 33.500 người.

- Tầng cao tối đa 12 tầng; mật độ xây dựng tuân thủ quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

đ) Phân khu đô thị sinh thái Hua La:

- Phạm vi: Thuộc phạm vi xã Hua La, phường Chiềng Cơi và một phần phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La.

- Quy mô: Diện tích khoảng 1.859,79 ha; dân số khoảng 26.100 người.

- Tầng cao tối đa 7 tầng; mật độ xây dựng tuân thủ quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

6. Yêu cầu về bản sắc văn hoá dân tộc trong kiến trúc



- Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc qua các thời kỳ để tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng, cân bằng giữa công năng và giá trị thẩm mỹ.

- Các khu vực chức năng xây dựng với đặc trưng, hình thái không gian và bản sắc đô thị riêng, phù hợp với hiện trạng, đặc điểm hoạt động và chức năng hướng đến của từng khu vực.

- Khai thác các giá trị cảnh quan tự nhiên (*đồi núi cao, khu vực xung quanh hồ, suối, vùng cảnh quan nông nghiệp, bản làng truyền thống*) kết hợp với các yếu tố hạ tầng khung hiện có (*các tuyến quốc lộ, đường tỉnh, đường trục chính đô thị*) và hệ thống cây xanh, mặt nước nhân tạo để tạo nên một khung liên kết giữa các khu chức năng trong đô thị thành phố Sơn La.

- Giữ gìn và tôn tạo không gian văn hoá truyền thống. Bảo vệ và phát huy sự đa dạng sinh thái, địa hình, cây xanh mặt nước trong đô thị. Đối với công trình kiến trúc xây mới, cải tạo sửa chữa đảm bảo kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa (*khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới*) và xu hướng kiến trúc qua các thời kỳ.

7. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

- Tuân thủ nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù. Quy định cụ thể cho từng khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù đảm bảo phù hợp các đồ án quy hoạch phân khu, đồ án thiết kế đô thị riêng (*nếu có*) hoặc đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 liên quan.

- Quy định quản lý đặc thù cho các khu vực quan trọng tại thành phố Sơn La nhằm bảo tồn cảnh quan, giữ gìn bản sắc kiến trúc và phát triển bền vững. Hạn chế tối đa can thiệp xây dựng, khuyến khích công trình hài hòa địa hình tự nhiên, ưu tiên các giải pháp sinh thái, thích ứng tự nhiên đối với khu vực đồi núi cảnh quan tự nhiên bao quanh khu trung tâm thuộc phân khu đô thị lịch sử (*phường Quyết Thắng, Tô Hiệu, Chiềng Lề, Chiềng An và Quyết Tâm*), phân khu đô thị sinh thái Hua La (*phường Chiềng Cơi, xã Hua La*). Khu vực dọc suối Nậm La và khu trung tâm đô thị lịch sử khi xây dựng, cải tạo phải tuân thủ các nguyên tắc giữ gìn bản sắc sinh thái, bảo vệ dòng chảy tự nhiên, tạo dựng không gian công cộng thân thiện và phát huy các giá trị cảnh quan đặc trưng. Khu vực hồ bản Mòng, hồ Tiên Phong, hồ Tuổi trẻ ưu tiên bảo vệ mặt nước và cảnh quan sinh thái, phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và trải nghiệm văn hóa dân tộc, thân thiện với môi trường. Khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Nhà tù Sơn La, khu di tích Văn bia Quê Lâm Ngự Chế và đền vua Lê Thái Tông,...ưu tiên bảo tồn nguyên trạng, tôn trọng giá trị lịch sử - văn hóa - thẩm mỹ - cảnh quan tự nhiên, kết hợp khai thác phục vụ giáo dục truyền thống và phát triển du lịch văn hóa. Các tuyến phố chính yêu cầu đồng bộ kiến trúc, ưu tiên hợp khối điểm nhấn, ngầm hóa hạ tầng. Khu vực quảng trường, công viên, trung tâm công cộng chú trọng tăng cường không gian xanh, kết nối giao thông xanh, hạn chế bê tông hóa. Xây dựng quanh đầu mối giao thông, cửa ngõ đô thị và nút giao ưu tiên mở rộng tầm nhìn, tổ chức kiến

trúc hài hòa, thân thiện môi trường, góp phần tạo dựng hình ảnh đô thị thành phố Sơn La phát triển xanh, nhanh, bền vững.

8. Quy định quản lý, bảo vệ công trình kiến trúc có giá trị

- Đối với quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt tuân thủ theo Điều 13 Luật Kiến trúc năm 2019; Điều 12, Điều 13, Phụ lục II của Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ; đảm bảo phù hợp theo các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và các quy định có liên quan.

- Đối với quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng thực hiện theo quy định của pháp luật về Di sản văn hóa và các quy định khác có liên quan.

9. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật

Các công trình vỉa hè (*hè phố*), vật trang trí (*đèn, ghế, rào hè...*), phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, hệ thống cây xanh đường phố, bến bãi đường bộ, đường hàng không, đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật, thông tin, viễn thông cấp, thoát nước, vệ sinh môi trường, cấp điện, chiếu sáng, nghĩa trang, cung cấp năng lượng và các công trình khác đảm bảo phù hợp theo định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; phù hợp với chương trình, đề án phát triển đô thị của thành phố; đảm bảo tính đồng bộ, hiện đại, an toàn, tiết kiệm tài nguyên, bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu; hài hòa với cảnh quan, bảo tồn di sản văn hóa và kiến trúc truyền thống, đảm bảo mỹ quan đô thị; tuân thủ các tiêu chuẩn kỹ thuật và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

10. Các yêu cầu khác: Quy định một số nội dung như: Quảng cáo trên công trình kiến trúc đã và đang xây dựng; Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào; Màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc; Dự án, công trình nhà ở riêng lẻ chưa triển khai và đang triển khai xây dựng; Việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu đảm bảo phù hợp theo quy hoạch đô thị được duyệt và các quy định khác có liên quan./.



PHỤ LỤC II

Những nội dung chủ yếu của Quy chế quản lý kiến trúc các điểm dân cư nông thôn thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La

(Kèm theo Nghị quyết số 503/NQ-HĐND ngày 30 tháng 05 năm 2025
của Hội đồng nhân dân tỉnh)

1. Mục tiêu

- Quản lý kiến trúc, cảnh quan khu vực nông thôn ngoại vi phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La đến năm 2045 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 915/QĐ-UBND ngày 24/5/2022, các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết nông thôn và các đồ án quy hoạch khác có liên quan đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang tại các điểm dân cư nông thôn theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hoá trên phạm vi lập quy chế.

- Quy chế quản lý kiến trúc là cơ sở để có thể nhanh chóng xác lập nhiệm vụ quy hoạch đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc.

2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

2.1. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc các điểm dân cư nông thôn trên địa bàn các xã.

2.2. Phạm vi áp dụng

- Khu vực nông thôn ngoại vi và khu vực các xã sau sát nhập đơn vị hành chính cấp xã nằm trong ranh giới quy hoạch chung thành phố được duyệt.

- Đối với khu vực, dự án, công trình đã có quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng, thiết kế đô thị và phương án kiến trúc công trình đã được phê duyệt mà có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo các nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận.

3. Nguyên tắc chung quản lý kiến trúc

- Thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp với quy hoạch chung thành phố Sơn La; quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch chi tiết các điểm dân cư nông thôn; các quy định về bảo tồn, về môi trường và phòng chống cháy nổ, quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật, bản quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng chống thiên tai, ứng phó biến đổi khí hậu.

- Bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống; khuyến khích các mô hình kiến trúc kết hợp truyền thống – hiện đại như nhà ở kết hợp

homestay, trung tâm cộng đồng kết hợp không gian văn hóa – du lịch, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút du lịch góp phần nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người dân.

- Quản lý, bảo vệ tốt cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử, các công trình có giá trị về kiến trúc, văn hóa, môi trường sinh thái.

- Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của quốc gia, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân.

4. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

Thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng nhằm chọn được phương án thiết kế tốt nhất, đáp ứng tối đa các yêu cầu về thẩm mỹ, quy hoạch kiến trúc, cảnh quan, công năng sử dụng, thể hiện được ý nghĩa, tính chất của công trình xây dựng, đồng thời có tính khả thi cao. Các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc tại thành phố Sơn La, như sau:

- Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I; cầu trong đô thị từ cấp II trở lên;

- Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử;

- Công trình quan trọng, điểm nhấn:

+ Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ;

+ Các công trình quan trọng khác.

5. Định hướng quản lý không gian, kiến trúc

5.1. Định hướng chung

- Việc xây dựng, cải tạo công trình trong khu vực nông thôn phải phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La, các đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được phê duyệt, và tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch – kiến trúc nông thôn.

- Dựa trên điều kiện thực tiễn của địa phương để có giải pháp tổ chức không gian ở điểm dân cư nông thôn hợp lý, hiệu quả, khả thi nhằm: nâng cao điều kiện sống, sinh kế; bảo tồn, phát huy giá trị bản sắc, cấu trúc truyền thống. Khuyến khích bảo tồn, phục dựng kiến trúc nhà sàn truyền thống của các dân tộc bản địa, đặc biệt là dân tộc Thái và Mông. Hình thức kiến trúc cần phù hợp với điều kiện khí hậu, địa hình và phong tục tập quán địa phương; đồng thời hạn chế tối đa các yếu tố làm biến dạng, lai tạp bản sắc văn hóa.

- Tổ chức không gian các điểm dân cư nông thôn phát triển theo hướng nông thôn mới, điểm dân cư nông thôn xanh và bền vững. Bảo tồn hình thái không gian làng bản truyền thống, các yếu tố cấu thành không gian văn hóa như: Rừng ma, rừng thiêng, suối bản, sân lễ hội, nhà cộng đồng... trong quá trình quy hoạch và phát triển hạ tầng. Khuyến khích duy trì mô hình định cư tập trung có hạt nhân là nhà văn hóa bản, nhà sinh hoạt cộng đồng, trung tâm cụm dân cư.

- Ưu tiên sử dụng vật liệu truyền thống hoặc vật liệu hiện đại có hình thức phù hợp với kiến trúc địa phương như: mái ngói truyền thống, kết cấu gỗ, tường gạch không trát hoặc bê tông giả gỗ.

- Khuyến khích các mô hình kiến trúc kết hợp truyền thống – hiện đại như nhà ở kết hợp homestay, trung tâm cộng đồng kết hợp không gian văn hóa – du lịch. Các công trình này cần được thiết kế hài hòa, phù hợp với địa hình và cảnh quan tự nhiên, đảm bảo tính khả thi trong sử dụng và khai thác.

5.2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan gồm: Khu trung tâm xã, sân thể thao, các nhà văn hóa và các không gian sinh hoạt tập trung cộng đồng; các tuyến đường trục chính trung tâm xã, điểm dân cư nông thôn.

- Tầng cao tối đa 05 tầng; mật độ xây dựng tuân thủ quy hoạch nông thôn đã được phê duyệt.

b) Về kiến trúc:

- Khuyến khích khôi phục lại các nhà sàn truyền thống theo đối với các công trình trên các trục chính, các công trình văn hóa, nhà cộng đồng; đối với nhà ở khuyến khích khôi phục dưới hình thức homestay nhằm phát huy hiệu quả giá trị bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc, hình thành một số sản phẩm du lịch, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút du lịch góp phần nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người dân.

- Khuyến khích áp dụng chi tiết kiến trúc mang giá trị bản sắc văn hóa các dân tộc vào các không gian công cộng, không gian văn hóa thương mại dịch vụ (*công trình chợ, công trình thương mại, sân vận động, khu vực giao cắt giao thông chính, ...*).

- Những công trình hiện hữu đã được xây dựng khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, quy mô diện tích thì phải tuân thủ theo quy hoạch được phê duyệt (*nếu có*), quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và quy chế này.

6. Yêu cầu về bản sắc văn hoá dân tộc trong kiến trúc

- Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc qua các thời kỳ để tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng, cân bằng giữa công năng và giá trị thẩm mỹ.

- Tổ chức quản lý, phát triển các điểm dân cư nông thôn trên cơ sở giữ gìn, khai thác các giá trị cảnh quan nông nghiệp, đồi núi tự nhiên, hướng đến mô hình không gian sinh thái, phát triển du lịch sinh thái, cộng đồng.

- Giữ gìn và tôn tạo không gian văn hoá truyền thống; đối với công trình kiến trúc xây mới, cải tạo sửa chữa đảm bảo kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa (*khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới*). 

7. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

- Tuân thủ nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù. Quy định cụ thể cho từng khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù đảm bảo phù hợp các đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn (nếu có) hoặc đồ án quy hoạch khác liên quan.

- Quy định quản lý đặc thù cho các khu vực nông thôn, khu vực các xã thuộc phạm vi quy hoạch chung thành phố Sơn La nhằm bảo tồn cảnh quan, giữ gìn bản sắc kiến trúc và phát triển bền vững. Hạn chế tối đa can thiệp xây dựng, khuyến khích công trình hài hòa địa hình tự nhiên, ưu tiên các giải pháp sinh thái, thích ứng tự nhiên đối với khu vực cảnh quan nông nghiệp, đồi núi tự nhiên. Đối với các khu vực có làng bản có mật độ nhà sàn truyền thống cao như xã Chiềng Cọ, xã Chiềng Đen,... ưu tiên khuyến khích xây dựng công trình theo mẫu truyền thống, khai thác, phát triển du lịch văn hóa, cộng đồng; hạn chế tối đa việc cải tạo, xây dựng công trình mới theo phong cách hiện đại, kiểm soát vật liệu, màu sắc, chiều cao và hình khối công trình.

8. Quy định quản lý, bảo vệ công trình kiến trúc có giá trị

- Đối với quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt tuân thủ theo Điều 13 Luật Kiến trúc năm 2019; Điều 12, Điều 13, Phụ lục II của Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ; đảm bảo phù hợp theo các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và các quy định có liên quan.

- Đối với quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng thực hiện theo quy định của pháp luật về Di sản văn hóa và các quy định khác có liên quan.

9. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật

Các công trình vỉa hè (hè phố), vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...), phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, hệ thống cây xanh đường phố, bến bãi đường bộ, đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật, thông tin, viễn thông cáp, thoát nước, vệ sinh môi trường, cấp điện, chiếu sáng, nghĩa trang, cung cấp năng lượng và các công trình khác đảm bảo phù hợp theo định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan theo quy hoạch xây dựng nông thôn đã được phê duyệt; đảm bảo tính đồng bộ, hiện đại, an toàn, tiết kiệm tài nguyên, bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu; hài hòa với cảnh quan, bảo tồn di sản văn hóa và kiến trúc truyền thống; tuân thủ các tiêu chuẩn kỹ thuật và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

10. Các yêu cầu khác: Quy định một số nội dung như: Quảng cáo trên công trình kiến trúc đã và đang xây dựng; Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào; Màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc; Dự án, công trình nhà ở riêng lẻ chưa triển khai và đang triển khai xây dựng; Việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu đảm bảo phù hợp theo quy hoạch xây dựng được duyệt và các quy định khác có liên quan.