

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt **Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500**
Chợ Noong Đúc, phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Luật Quy hoạch 20/11/2018;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng (hợp nhất Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ);

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

Căn cứ Quyết định số 755/QĐ-UBND ngày 14/4/2017 của UBND thành phố đã ban hành về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực chợ Noong Đúc, phường Chiềng Sinh;

Căn cứ Quyết định số 1492/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND thành phố về việc phê duyệt hồ sơ nhiệm vụ và dự toán đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ Noong Đúc, phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La;

Căn cứ Thông báo số 70/TB-TU ngày 22/12/2020 của Tỉnh ủy Sơn La về ý kiến của Thường trực tỉnh ủy tại buổi làm việc với Ban Thường vụ Thành ủy Sơn La; Công văn số 11/UBND-KT ngày 04/01/2021 của UBND tỉnh Sơn La về việc thực hiện Thông báo số 70-TB/TU ngày 22/12/2020 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Căn cứ các văn bản của Ban thường vụ Thành ủy: Kế hoạch số 28-KH/TU ngày 20/01/2021 về thực hiện Thông báo số 70-TB/TU ngày 22/12/2020 của Thường trực tỉnh ủy tại cuộc làm việc với Ban Thường vụ thành ủy; Thông báo số 221-TB/TU ngày 04/3/2021 về Kết luận của Ban thường vụ thành ủy về đầu tư thực hiện dự án xây dựng chợ Noong Đúc, phường Chiềng Sinh; Thông báo số 430-TB/TU ngày 31/8/2021 về đầu tư xây dựng Chợ Noong Đúc, phường Chiềng Sinh;

Căn cứ các văn bản của Sở Xây dựng: Công văn số 493/SXD-KTQH ngày

30/3/2021 về việc một số nội dung liên quan đến đề nghị điều chỉnh quy hoạch trên địa bàn thành phố Sơn La; Công văn số 1833/SXD-QHKT ngày 06/9/2021 về việc tham gia ý kiến vào đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Chợ Noong Đúc, phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo số 727/BC-QLĐT ngày 10/9/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ Noong Đúc, phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La, với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ Noong Đúc, phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La.

2. Địa điểm: Phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La.

3. Chủ đầu tư: Phòng Quản lý đô thị thành phố.

4. Tổ chức lập quy hoạch chi tiết: Công ty Cổ phần Quốc tế Tây Bắc.

5. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch

Dự án đầu tư xây dựng Chợ tại khu vực ngã ba Noong Đúc, phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La đã được phê duyệt quy hoạch từ năm 1999, đến năm 2005 UBND tỉnh đã chấp thuận cho phép đầu tư chợ Noong Đúc theo hình thức BOT (*Quyết định số 1828/QĐ-UB ngày 29/6/2005*). Ngày 02/4/2015, UBND tỉnh Sơn La đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 24121000234 cho Doanh nghiệp tư nhân Đoàn Lộc đầu tư xây dựng chợ Noong Đúc, phường Chiềng Sinh. Tuy nhiên vì nhiều lý do, trong đó vướng mắc nhất là công tác giải phóng mặt bằng, đến nay việc xây dựng Chợ tại khu vực ngã ba Noong Đúc vẫn chưa thực hiện được.

Trong năm 2013, thực hiện Công văn số 1969/UBND-KT ngày 08/8/2013 của UBND tỉnh Sơn La, UBND thành phố đã tổ chức làm việc với Trường Cao đẳng Sơn La và thống nhất phương án mượn 2.700m² đất của nhà trường (*đất chưa sử dụng*) để xây dựng chợ tạm; Thời gian cho mượn đất là 05 năm tính từ ngày 09/8/2013. UBND thành phố đã đầu tư xây dựng chợ tạm, hiện tại cơ sở vật chất của chợ đã xuống cấp nghiêm trọng; diện tích chợ không đáp ứng đủ nhu cầu về kinh doanh của người dân.

Chợ Noong Đúc, phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La nằm trên tuyến đường nối trục đô thị Chiềng Sinh với đường Quốc lộ 6 tuyến tránh thành phố, có ý nghĩa quan trọng, vừa là chợ dân sinh phục vụ tiêu dùng hàng ngày của nhân dân trên địa bàn phường và là chợ đầu mối tiêu thụ nông lâm sản trên địa bàn thành phố và một số xã lân cận của huyện Mai Sơn.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của đồng chí Bí thư tỉnh ủy tại buổi kiểm tra một số dự án trên địa bàn thành phố Sơn La ngày 01/9/2020 và ý kiến kết luận tại cuộc làm việc của Ban Thường vụ tỉnh ủy với Ban Thường vụ thành ủy Sơn La, UBND thành phố đã xây dựng phương án quy hoạch và đầu tư xây dựng chợ Noong Đúc, phường Chiềng Sinh theo hướng điều chỉnh quy hoạch và thu hồi khoảng 2,02 ha

đất của Trường Cao đẳng Sơn La (*mở rộng khu vực chợ tạm hiện nay*) để thực hiện thu hút nhà đầu tư xây dựng chợ Noong Đúc (*Thông báo số 70/TB-TU ngày 22/12/2020 của Tỉnh uỷ Sơn La*).

Từ những lý do trên, để có cơ sở triển khai thực hiện đầu tư xây dựng Chợ Noong Đúc tại khu vực, giải quyết ý kiến, kiến nghị và đáp ứng nhu cầu mua bán của nhân dân tại khu vực thì việc điều chỉnh quy hoạch Trường Cao đẳng Sơn La để bố trí quỹ đất xây dựng Chợ là đúng tinh thần chỉ đạo.

6. Vị trí, quy mô khu đất lập quy hoạch

6.1. Khu 1: Chợ Noong Đúc trên đất Trường Cao đẳng Sơn La

- Ranh giới được xác định như sau: Phía Bắc giáp đường Lê Trọng Tấn; Phía Đông giáp Sân thể thao Trường cao đẳng Sơn La; Phía Nam giáp đất nông nghiệp bản Pù; Phía Tây giáp khu dân cư tổ 2.

- Quy mô khảo sát: 2,3ha; quy mô lập quy hoạch điều chỉnh: 2,02ha;

- Về hiện trạng sử dụng đất: Trên khu đất đã có chợ tạm, quy mô khoảng 2.500m², Nhà kho để dụng cụ, máy móc bằng khung thép, lợp tôn khoảng 100 m² và chuồng trại phục vụ nghiên cứu học tập; đường giao thông và tường rào.

6.2. Khu 2: Điều chỉnh quy hoạch chợ ngã ba Noong Đúc

- Ranh giới được xác định như sau: Phía Bắc giáp khu dân cư (trục đường Lê Duẩn - QL6); Phía Nam giáp trục đường Lê Trọng Tấn (trường Cao đẳng Sơn La); Phía Đông giáp trục đường Lê Duẩn – QL6; Phía Tây giáp núi đá và khu dân cư tái định cư Noong Đúc.

- Quy mô khảo sát: 1,1ha; quy mô lập quy hoạch điều chỉnh: 0,95ha.

- Về hiện trạng sử dụng đất: Trên khu đất đã có các công trình xây dựng của các hộ dân, chủ yếu là các công trình nhà ở, nhà trọ 01 tầng.

7. Mục tiêu, tính chất, chức năng của khu vực quy hoạch

7.1. Mục tiêu: Làm cơ sở quản lý đất đai, xây dựng, quy hoạch; thu hút đầu tư xây dựng; phục vụ mua bán trao đổi hàng hoá trên địa bàn; đảm bảo giao thông, cảnh quan, trật tự đô thị và cảnh quan môi trường.

- Khu 1: Điều chỉnh quy hoạch một phần đất của Trường Cao đẳng Sơn La để làm chợ đầu mối; Làm cơ sở để thu hút đầu tư xây dựng chợ Noong Đúc phục vụ cuộc sống của nhân dân, đảm bảo giao thông, cảnh quan, trật tự đô thị và cảnh quan môi trường.

- Khu 2: Điều chỉnh quy hoạch khu chợ ngã ba Noong Đúc từ đất công cộng sang đất ở dân cư hiện trạng có chính trang để ổn định đời sống nhân dân trong khu vực này.

7.2. Tính chất, chức năng:

- Khu 1: Là khu dịch vụ tổng hợp phục vụ nhu cầu nhân dân trong khu vực phường Chiềng Sinh và các khu vực khác.

- Khu 2: Là khu dân cư hiện trạng có chính trang.

8. Nội dung đề án quy hoạch

8.1. Quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và các hạng mục dự kiến đầu tư xây dựng

a. Khu 1

- Điều chỉnh 20.200m² đất Giáo dục – Trường Cao đẳng Sơn La sang đất công cộng để xây dựng Chợ, bãi đỗ xe và đường giao thông.

- Quy mô chợ: Chợ hạng II, và các hạng mục phụ chợ: Nhà ki ốt bán hàng; Nhà chợ truyền thống; Nhà kho để hàng; Bãi để xe; Đường nội bộ, xây xanh và hạ tầng kỹ thuật khác; Hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông đảm bảo đầu nối đồng bộ với các tuyến đường hiện trạng, khu dân cư và Trường Cao đẳng Sơn La.

Các hạng mục của chợ có nguy cơ ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường được bố trí ở khu vực phía Tây Nam để tránh ảnh hưởng đến hoạt động của Trường Cao đẳng Sơn La.

Về quy hoạch sử dụng đất:

| Stt | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | Ghi chú |
|----------|------------------------------------|---------|-----------------------------|-------------|---------|
| | Tổng cộng | | 20.200 | 100 | |
| 1 | Đất công cộng – Chợ đầu mối | CCD-01 | 13.504 | 66,9 | |
| 2 | Đất giao thông, HTKT | | 6.696 | 33,1 | |
| 2.1 | Bãi đỗ xe | BDX-01 | 1.770 | | |
| 2.2 | Đường giao thông | DGT | 4.926 | | |

- Chỉ tiêu sử dụng đất đối với lô đất CCD-01- Chợ đầu mối: Mật độ xây dựng tối đa 40%; Hệ số sử dụng đất tối đa 0,7 lần; Chiều cao công trình tối đa 12,0m; số tầng tối đa 02 tầng.

b. Khu 2

- Điều chỉnh 9.310m² đất quy hoạch đất công cộng – Chợ (theo đồ án quy hoạch xây dựng Chợ Noong Đúc được UBND thành phố phê duyệt tại quyết định số 755/QĐ-UBND ngày 14/4/2017 của UBND thành phố) sang đất ở. Quy hoạch cơ bản theo hiện trạng sử dụng đất của các hộ dân tại khu vực điều chỉnh.

Cơ cấu sử dụng đất theo bảng tổng hợp sau:

| Stt | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | Số thửa | Ghi chú |
|-----|------------------------------|---------|-----------------------------|-----------|---------|---------|
| | Tổng cộng | | 9.310 | | | |
| 1 | Đất ở đô thị theo hiện trạng | ODT-01 | 8.789 | 94,4 | | |
| 2 | Đất giao thông | DGT | 521 | 5,6 | | |

- Chỉ tiêu sử dụng đất đối với lô đất ODT-01 – Khu dân cư hiện trạng: Mật độ xây dựng tối đa 60-100%; hệ số sử dụng đất tối đa từ 2,4-4,0 lần; Chiều cao công trình tối đa 16,0m; số tầng tối đa 04 tầng.

8.2. Phân khu chức năng

- Khu 1: Gồm Chợ đầu mối kết hợp chợ dân sinh và bãi đỗ xe. Chợ được thiết kế và bố trí tuân thủ theo các quy định, chỉ tiêu đối với chợ hạng II; đảm bảo kết nối giao thông thuận tiện, phục vụ tốt việc kinh doanh và đảm bảo an toàn PCCC và vệ sinh môi trường.

- Khu 2: Khu dân cư chính trang.

8.3. Quy hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật

a. Quy hoạch mạng lưới giao thông

- *Giao thông đối ngoại:* Đường Lê Trọng Tấn: Bề rộng nền đường $B_n = 24,0$, bề rộng mặt đường $B_m = 14,0$ m, bề rộng vỉa hè $B_h = 5,0 \times 2$ m.

- *Giao thông nội bộ:*

+ Khu 1: Các tuyến đường quy hoạch có $B_n = 13,0$ m, $B_m = 7,0$ m, $B_h = 3,0 \times 2$ m; Các tuyến đường nội bộ trong khu Chợ có $B_n = 7,0-10,0$ m.

+ Khu 2: Mở rộng tuyến đường hiện trạng từ 2,5m lên thành 3,5m; mở mới tuyến đường có $B_n = 3,5$ m kết nối với tuyến đường hiện trạng để đảm bảo giao thông thông suốt và PCCC tại khu vực

b. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

Xác định cao trình đào đắp nền công trình, dựa trên cao độ thiết kế đường giao thông đã được xác định cho từng khu vực, chỉ thực hiện đào đắp tại những khu cần thiết cho việc tổ chức không gian, sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả đất đai, tiết kiệm kinh phí cho công tác chuẩn bị mặt bằng xây dựng. Trên cơ sở hướng dốc san nền bám sát hướng dốc của địa hình tự nhiên, đảm bảo yêu cầu thoát nước

c. Quy hoạch mạng lưới thoát nước

Hệ thống thoát nước mưa hết sức tận dụng độ dốc nền để đảm bảo có đủ điều kiện tự chảy đảm bảo tốc độ không lắng cặn trong hệ thống thoát nước. Mạng lưới phân tán theo hình nhánh cây sử dụng được bố trí ngầm dưới lòng đường dọc theo đường giao thông.

d. Cấp điện

Nguồn cấp điện cho khu vực được đấu nối từ đường dây 0,4kV và 22kV dọc đường Lê Trọng Tấn theo hiện trạng đã có. Quy hoạch 01 trạm biến áp đặt tại bãi đỗ xe công suất 320 kVA khu vực Chợ. Mạng lưới điện sinh hoạt được quy hoạch là mạng cấp điện đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông và bố trí trên vỉa hè các tuyến đường.

Hệ thống điện chiếu sáng là hệ thống riêng, đồng bộ với hệ thống điện sinh hoạt và được điều khiển bằng tủ chiếu sáng.

đ. Cấp nước

Cấp nước sinh hoạt: Nguồn nước cấp cho toàn khu được lấy từ hệ thống cấp nước dọc đường Lê Duẩn qua đường ống DN200mm, cơ bản theo hiện trạng đã đầu tư xây dựng. Trên các tuyến đường quy hoạch tuyến đường ống cấp nước DN110mm nối từ hệ thống cấp nước đường Lê Duẩn cấp đến các khu vực lập quy hoạch.

Cấp nước chữa cháy: Mạng ống cấp nước chữa cháy cho khu vực được thiết kế chung với mạng ống cấp nước sinh hoạt. Các họng nước cứu hoả được đặt trên trục ống truyền dẫn $\geq \text{Ø}100\text{mm}$ tại những ngã tư đường phố, thuận tiện cho việc lấy nước khi xảy ra cháy, khoảng cách giữa các họng chữa cháy 150m. Trong khu vực chợ đầu mối xây dựng bể nước dự phòng khoảng 60m³ đảm bảo chữa cháy trong 3h.

e. Cây xanh và vệ sinh môi trường đô thị

Trên các tuyến đường và trong khu vực các khu đất có bố trí đất cây xanh, vườn hoa; bố trí các thùng chứa rác theo 2 loại, loại chứa rác hữu cơ và loại chứa rác vô cơ, mỗi điểm chứa khoảng 0,3m³, vị trí thuận tiện, dễ thấy. Diện tích cây xanh trong khu vực Chợ tối thiểu đạt 10% so với diện tích chợ.

g. Đánh giá môi trường chiến lược

- Hiện trạng môi trường: Môi trường trong vùng quy hoạch nhìn chung tương đối tốt, đối với một số khu vực xây dựng trong khu dân cư chịu tác động của tiếng ồn, khói bụi do hoạt động của các phương tiện giao thông, xây dựng gây ra.

- Phân tích, dự báo những tác động ảnh hưởng đến dân cư: Việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, ổn định sẽ tác động đến môi trường theo chiều hướng tốt hơn, chất thải rắn, nước thải được thu gom, xử lý triệt để.

9. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch: Nội dung và thành phần hồ sơ quy hoạch được thực hiện theo Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 và Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

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

- Khái toán tổng mức đầu tư: Khoảng 93,783 tỷ đồng, trong đó: Khu 1: 91,080 tỷ đồng; Khu 2: 2,703 tỷ đồng;

- Nguồn vốn thực hiện: Khu 1: Thu hút đầu tư; Khu 2: Thực hiện theo hình thức Nhà nước và nhân dân cùng làm.

- Thời gian thực hiện: Thực hiện từ năm 2021 đến năm 2025

11. Về các nội dung khác: Các nội dung khác trái với nội dung quyết định này đều được bãi bỏ.

12. Về nội dung điều chỉnh quy hoạch chung

Nội dung điều chỉnh: Theo đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 1903/QĐ-UBND ngày 08/8/2016, thì khu đất điều chỉnh quy hoạch Trường Cao đẳng Sơn La để tạo quỹ đất xây dựng Chợ Noong Đúc được quy hoạch là đất

Giáo dục có ký hiệu DGC25, nay điều chỉnh khoảng 20.200m² sang đất công trình công cộng; đối với khu vực chợ ngã 3 Noong Đức được quy hoạch là đất công trình công cộng có ký hiệu CCC129, nay điều chỉnh sang đất ở đô thị.

- Điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất cho phù hợp với chức năng sử dụng đất sau điều chỉnh, cụ thể:

+ Đối với Lô đất công cộng- Chợ đầu mối: Mật độ xây dựng tối đa 40%; Hệ số sử dụng đất tối đa 0,8 lần; chiều cao công trình tối đa 12m;

+ Đối với Lô đất ở- Khu dân cư: Mật độ xây dựng tối đa 60-100%; Hệ số sử dụng đất tối đa 2,4-4,0 lần; chiều cao công trình tối đa 16m;

Ngày 06/9/2021, Sở Xây dựng đã có Công văn số 1833/SXD-QHKT ngày 06/9/2021 trong đó nhất trí cập nhật nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết Chợ Noong Đức, phường Chiềng Sinh vào đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố đến năm 2045 do Sở Xây dựng đang chủ trì triển khai lập.

Điều 2. Giao UBND phường Chiềng Sinh phối hợp với phòng Quản lý đô thị thành phố tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết được phê duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố; Trưởng các phòng: Tài chính – Kế hoạch; Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng; Chủ tịch UBND phường Chiềng Sinh; Hiệu trưởng Trường Cao đẳng Sơn La; 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;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch và các PCT UBND thành phố;
- Lưu: VT, QLĐT, Phúc (10b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Đỗ Văn Trụ