

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ SƠN LA**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 3100/QĐ-UBND

TP. Sơn La, ngày 20 tháng 11 năm 2019

## **QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (đoạn Chiềng Cơi – Chiềng Xôm), thành phố Sơn La (Lô số 6 và một phần Lô số 7)**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2013/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/NĐ-CP ngày 07/4/2009 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dọc Suối Nậm La (đoạn Chiềng Cơi – Chiềng Xôm), thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

Căn cứ Quyết định số 2800/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND tỉnh Sơn La về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch giao thông và sử dụng đất (Khu vực Lô 6 và một phần lô 7) thuộc hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (đoạn Chiềng Cơi – Chiềng Xôm), thành phố Sơn La để đầu tư xây dựng khu đô thị Picensa;

Căn cứ Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 01/3/2019 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La;

Căn cứ Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 28/02/2019 của UBND tỉnh Sơn La về việc ủy quyền cho UBND các huyện, thành phố thực hiện điều chỉnh cục bộ các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định 2769/QĐ-UBND ngày 22/10/2019 của UBND thành phố về việc ủy quyền ký phê duyệt một số đồ án quy hoạch xây dựng thuộc phạm vi giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố cho Phó Chủ tịch UBND thành phố;

Căn cứ các văn bản của Sở Xây dựng: Thông báo số 1468/TB-SXD ngày 27/8/2018 về Kết luận cuộc họp liên ngành do Sở Xây dựng chủ trì về việc rà soát, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô số 1-9 dọc suối Nậm La; Công văn số 1924/SXD-QHKT ngày 28/10/2019 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu vực lô số 6 và một phần lô số 7 thuộc hồ sơ Điều chỉnh tổng thể chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (đoạn Chiềng Cơi – Chiềng Xôm), thành phố Sơn La;



Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo thẩm định số 1104/BC-QLĐT ngày 19/11/2019 và Tờ trình số 697/CV/PCZ-DASLA1 ngày 04/11/2019 của Công ty Cổ phần tập đoàn Pienza Việt Nam,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (đoạn Chiềng Cơi – Chiềng Xôm), thành phố Sơn La (Lô số 6 và một phần Lô số 7), với những nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (đoạn Chiềng Cơi – Chiềng Xôm), thành phố Sơn La (Lô số 6 và một phần Lô số 7).

**2. Nhà đầu tư:** Công ty Cổ phần tập đoàn Pienza Việt Nam.

**3. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:** Trung tâm quy hoạch xây dựng – Sở Xây dựng.

#### **4. Lý do điều chỉnh**

Thực hiện theo Thông báo số 1468/TB-SXD ngày 27/8/2018 của Sở Xây dựng trong đó thống nhất điều chỉnh cục bộ chỉ tiêu sử dụng đất các lô đất ở dọc suối Nậm La (Lô 3-Lô 9) để đảm bảo phù hợp với hiện trạng, nhu cầu và không gian, kiến trúc cảnh quan chung dọc suối gồm: Mật độ xây dựng; chiều cao xây dựng tối đa; hệ số sử dụng đất; khoảng lùi, chỉ giới xây dựng; độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng.

Điều chỉnh hình thể, kích thước và diện tích một số thửa đất để phù hợp với nhu cầu sử dụng đất, đảm bảo kiến trúc cảnh quan, đồng thời bổ sung cao độ một số nút giao thông để đảm bảo kết nối hài hòa với hiện trạng tại khu vực.

Từ lý do trên việc điều chỉnh kích thước, diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất của một số thửa đất và bổ sung cao độ một số nút giao thông làm cơ sở triển khai thực hiện dự án là chấp nhận được.

#### **5. Vị trí, địa điểm quy mô, ranh giới lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

##### **5.1. Vị trí, ranh giới điều chỉnh quy hoạch**

- Địa điểm: Phường Chiềng Lê, phường An, thành phố Sơn La.

- Phạm vi ranh giới khu đất: Lô số 6 và một phần Lô số 7 dọc suối Nậm La; Phía Bắc giáp Khu đô thị số 2 phường Chiềng An; Phía Tây Nam giáp đường vào bản Cọ; Phía Đông giáp suối Nậm La rộng 18,0m; Phía Tây giáp Khu dân cư hiện trạng và đường Lò Văn Giá.

- Tổng diện tích điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 22,379ha;

##### **5.2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch**



(1) Điều chỉnh cục bộ kích thước hình học và diện tích các thửa đất đối với đất ở mật độ cao: Điều chỉnh kích thước và diện tích các thửa đất ở các góc giao giữa các tuyến đường.

(2) Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đối với đất ở mật độ cao: Điều chỉnh chiều cao tối đa khu nhà liền kề từ 16m lên 20m. Mật độ xây dựng tối đa từ 80% lên 90%. Hệ số sử dụng đất tối đa từ 2,7 lần lên 4,5 lần.

- Đối với đất ở mật độ thấp: Điều chỉnh chiều cao tối đa nhà ở biệt thự từ 12m lên 20m. Hệ số sử dụng đất tối đa từ 1,8 lần lên thành 2,5 lần. Mật độ xây dựng tối đa 70% (không điều chỉnh).

(3) Điều chỉnh khoảng lùi và chỉ giới xây dựng.

- Đối với các khu đất giáp tuyến đường QH có  $B_n \geq 18,0m$ :

+ Đất ở mật độ cao: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Khoảng lùi phía sau  $\geq 0,5m$  đảm bảo mật độ xây dựng tối đa 90%.

+ Đất ở mật độ thấp: Chỉ giới xây dựng lùi so chỉ giới đường đỏ  $\geq 1,5m$ . Khoảng lùi phía sau  $\geq 1,0m$  đảm bảo mật độ xây dựng tối đa 70%.

- Đối với các khu đất giáp tuyến đường QH có  $B_n < 18,0m$ : Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Khoảng lùi phía sau  $\geq 0,5m$ , đảm bảo mật độ xây dựng tối đa đối với đất ở mật độ cao tối đa là 90% và đất ở mật độ thấp tối đa là 70%.

Bảng tổng hợp sử dụng đất sau điều chỉnh quy hoạch:

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m <sup>2</sup> )	TÀNG CAO TB	HỆ SỐ SDD (lần)	SỐ THỬA
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>78.807,40</b>		<b>62,447.6</b>			<b>608</b>
1	Đất ở liền kề	OC	47.689,50	90	42,920.6	5	4,5	474
2	Đất ở biệt thự	OT	27.895,80	70	19,527.1	3-4	2,5	134
3	Đất ở hiện trạng	OHT	3.221,10	80	-		2.4	-
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>CC</b>	<b>25.450,90</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>1.4</b>	<b>-</b>
<b>III</b>	<b>Đất cơ quan</b>	<b>CQ</b>	<b>12.175,80</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>1.6</b>	<b>0</b>
<b>IV</b>	<b>Đất hỗn hợp</b>	<b>HH</b>	<b>10.126,3</b>					
<b>V</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>16.794,90</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>VI</b>	<b>Đất giao thông + HTKT</b>	<b>DGT</b>	<b>80.434,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	KT6-1	351,5					
2	Đất giao thông	DGT	80.83,2					
	<b>Tổng cộng</b>		<b>223.790</b>					



(4) Bổ sung 02 nút giao thông (Nút N120' và nút N120A) và cao độ 33 nút giao thông.

(Chi tiết có bản vẽ điều chỉnh quy hoạch kèm theo)

**5.3 Các nội dung khác:** Ngoài nội dung điều chỉnh quy hoạch như trên, các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 2800/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND tỉnh Sơn La.

**Điều 2.** Giao UBND phường Chiềng An, Công ty Cổ phần tập đoàn Picenza Việt Nam phối hợp với phòng Quản lý đô thị thành phố tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết được phê duyệt điều chỉnh 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; Chủ tịch UBND phường Chiềng An; Chủ tịch UBND phường Chiềng Lê; Công ty Cổ phần tập đoàn Picenza Việt Nam; 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, các PCT UBND thành phố;
- Lưu: VT, QLĐT (10b).

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH  
  
Lê Trọng Bình