

Số: 1349 /QĐ-UBND

Sơn La, ngày 25 tháng 7 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán
lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Tỉnh ủy Sơn La

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch năm 2018;

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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 915/QĐ-UBND ngày 24/5/2022 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La đến năm 2045; Quyết định số 1038/QĐ-UBND ngày 14/6/2023 của UBND tỉnh điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 26/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu đô thị lịch sử, thành phố Sơn La;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 202/TTr-SXD ngày 13/7/2023, Kết quả thẩm định số 121/KQTD-SXD ngày 12/7/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Tỉnh ủy Sơn La với các nội dung chính như sau:

I. NHỮNG NỘI DUNG CHÍNH CỦA NHIỆM VỤ

1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch nằm trên trục đường Nguyễn Văn Linh, thành phố Sơn La có phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường dân sinh, khu dân cư bản Chậu Cọ, đường Nguyễn Văn Linh.

- Phía Nam giáp khu dân cư Tổ 7, phường Tô Hiệu và đồi.

- Phía Đông giáp đường Nguyễn Văn Linh.

- Phía Tây giáp đồi.

2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô nghiên cứu, lập quy hoạch: Khoảng 4,51ha.

- Quy mô dân số: Khoảng 250 người.

3. Mục tiêu

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La đến năm 2045 và Quy hoạch phân khu xây dựng khu đô thị lịch sử, thành phố Sơn La.

- Hình thành khu công trình hợp khối, có kiểu dáng kiến trúc đẹp, hài hoà với cảnh quan xung quanh, đảm bảo tính trang nghiêm, xứng tầm với vị thế cơ quan đứng đầu cấp tỉnh; có mối liên hệ không thể tách rời với cụm các công trình Trụ sở tập trung các cơ quan hành chính tỉnh, Tượng đài Bác Hồ, Quảng trường Tây Bắc và khu di tích Quốc gia đặc biệt Nhà tù Sơn La.

- Là điểm nhấn kiến trúc cảnh quan đô thị quan trọng của tỉnh.

- Làm cơ sở lập dự án nâng cấp, cải tạo xây dựng mới các công trình trong khu vực tỉnh uỷ đáp ứng yêu cầu về công năng làm việc của từng đơn vị, ứng dụng công nghệ thông tin, công nghệ số, góp phần nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý điều hành, liên hệ, giải quyết công việc.

4. Tính chất, chức năng

- Là trụ sở làm việc của Tỉnh uỷ và các Ban đảng Tỉnh uỷ.

- Là trung tâm tổ chức các hội nghị, hội thảo cấp quốc gia, cấp tỉnh và các công trình phụ trợ khác.

5. Yêu cầu về khảo sát, đánh giá hiện trạng

5.1. Phân tích vị trí và vai trò của khu vực lập quy hoạch:

Phân tích mối quan hệ với các khu chức năng, công trình trọng điểm khác trong khu vực (*Trung tâm hành chính tỉnh, Quảng trường, Tượng đài Bác Hồ,...*) và mối quan hệ giữa các khu chức năng, công trình trong nội bộ khu đất để đề xuất các nguyên tắc về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đảm bảo hài hòa trong tổng thể chung.

5.2. Đánh giá điều kiện tự nhiên & môi trường:

- Tổng quan các đặc điểm tự nhiên của khu vực lập quy hoạch (*về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn...*), môi trường cảnh quan và đánh giá quỹ đất xây dựng.

- Đánh giá ảnh hưởng tiêu cực, tích cực của điều kiện tự nhiên, điều kiện địa hình tới khu vực lập quy hoạch.

- Nhận định các kết quả phân tích nêu trên, từ đó đề xuất các vấn đề cần phải giải quyết trong quy hoạch để khắc phục những nhược điểm (*độ dốc, khả năng úng ngập,...*) và phát huy các ưu điểm tự nhiên của khu vực.

5.3. *Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan*: Rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, các công trình hiện hữu và số lượng cán bộ, công chức, viên chức làm việc trong khu vực Tỉnh uỷ và xác định các vấn đề cần giải quyết về sử dụng đất, công trình kiến trúc.

5.4. *Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường*: Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Chuẩn bị kỹ thuật (nền xây dựng, thoát nước mưa); Giao thông; Cấp nước; Cấp điện; Thông tin liên lạc; Thoát nước thải; ... Đánh giá các ưu điểm, các vấn đề tồn tại liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết.

5.5. *Đánh giá tổng hợp*: Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, đề xuất những vấn đề cần nghiên cứu, giải quyết trong đồ án quy hoạch.

6. Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và quy hoạch sử dụng đất

6.1. Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Đề xuất tối thiểu 02 phương án tổ chức không gian về các mặt: Nguyên tắc tổ chức, vị trí, sự liên kết giữa các khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch. Xác định rõ các công trình cần cải tạo, chỉnh trang hoặc thay đổi chức năng sử dụng và các công trình xây dựng mới. Phân tích, so sánh và lựa chọn phương án triển khai.

- Đề xuất trục cảnh quan chính, công trình trọng tâm và giải pháp tổng thể về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch.

- Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với từng công trình.

6.2. Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất:

- Đề xuất giải pháp phân bố quỹ đất theo phương án chọn; xác định các công trình chỉnh trang, công trình xây dựng mới, công trình giữ nguyên theo hiện trạng... Tính toán và xác định chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất (*quy mô, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, diện tích sàn*) theo công năng sử dụng.

- Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng chính: Nghị định số 152/2017/NĐ-CP ngày 27/12/2017 của Chính phủ về quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp; Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Tiêu chuẩn TCVN 4601:2012 Công sở cơ quan hành chính nhà nước - Yêu cầu thiết kế.

- Chỉ tiêu sử dụng đất: Mật độ xây dựng gộp tối đa 40-50%, chiều cao tối đa 1-9 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4,5 lần.

- Tính toán và bố trí đủ diện tích cho các hạ tầng phụ trợ (đặc biệt là bãi đỗ xe) để đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

theo quy định.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được nghiên cứu thực hiện theo hướng tôn trọng hiện trạng, có rà soát, điều chỉnh đảm bảo phù hợp với nhu cầu sử dụng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn và kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài khu đất.

7.1. Giao thông:

- Áp dụng QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; QCVN 07-4:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình giao thông và TCXDVN 104 : 2007 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế.

- Tỷ lệ đất giao thông và bãi đỗ xe (có nghiên cứu phương án xây dựng tầng hầm) đảm bảo nhu cầu sử dụng của cán bộ, công chức, viên chức làm việc trong trụ sở, khách đến làm việc và thuận tiện khi tổ chức các sự kiện.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

7.2. Cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước: Căn cứ theo tính chất để xác định chỉ tiêu cụ thể cho từng loại hình công trình sử dụng nước. Chỉ tiêu cấp nước tối thiểu 2 lít/m² sàn/ngày đêm.

- Trên mạng ống cấp nước trong khu vực, dọc theo các đường hoặc vườn cây phải tính toán, bố trí bể chứa nước PCCC, các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo theo quy định.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

7.3. Chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa:

- Khu vực đã được san nền và xây dựng hệ thống thoát nước mưa. Định hướng quy hoạch trên cơ sở tôn trọng hiện trạng và có rà soát, chỉnh trang, cải tạo một số khu vực (nếu cần thiết) để đảm bảo thoát nước tự nhiên.

- Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

7.4. Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện áp dụng theo từng loại hình sử dụng điện. Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng của toàn khu vực và từng công trình.

- Rà soát hệ thống cấp điện hiện trạng để tính toán, thiết kế phương án cấp điện phù hợp; xem xét việc nâng cấp, cải tạo, di dời và xây dựng mới hệ thống cấp điện bao gồm: hệ thống đường dây, cáp điện ngầm, tuynel kỹ thuật, trạm biến áp, mạng lưới chiếu sáng...

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

7.5. Thông tin liên lạc:

- Tính toán nhu cầu thông tin liên lạc của toàn khu vực để có giải pháp thiết kế, điều chỉnh hệ thống hạ tầng chung và thiết kế công trình đáp ứng yêu

cầu về ứng dụng công nghệ thông tin, công nghệ số.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

7.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Đề xuất ý tưởng thiết kế hệ thống công viên, cây xanh vườn hoa đáp ứng nhu cầu sử dụng, liên kết không gian xanh trong khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn. Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo mô hình thoát nước riêng; phương án cụ thể cho hệ thống cống, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

8. Thiết kế đô thị

- Nội dung thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị.

- Định hướng quản lý kiến trúc, cảnh quan trong đó quy định chỉ giới giao thông, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch về quy mô diện tích, quy mô công trình, quy định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa tối thiểu, mật độ xây dựng,..v.v... và các quy định khác về kiến trúc công trình đối với từng công trình, các khu vực không gian mở và công trình điểm nhấn.

- Lập Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết và phải có các sơ đồ kèm theo.

9. Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược

a) Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

b) Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

c) Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

d) Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

10. Kinh phí đầu tư: Tổng hợp khối lượng đầu tư xây dựng, kinh phí đầu tư xây dựng theo phân kỳ đầu tư và danh mục các dự án ưu tiên đầu tư. Tính toán, khái toán kinh phí đầu tư cho từng dự án đầu tư xây dựng. Đề xuất các giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện quy hoạch.

II. DỰ TOÁN CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH

1. Khối lượng công việc

- Công tác khảo sát đo vẽ địa hình: Khoảng 4,51ha.

- Công tác lập quy hoạch: Khoảng 4,51ha.

2. Dự toán chi phí

2.1. Căn cứ lập dự toán:

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng.

Căn cứ khối lượng công việc thực hiện theo yêu cầu lập quy hoạch.

2.2. Tổng hợp chi phí lập quy hoạch (đã bao gồm thuế VAT):

Đơn vị: Đồng.

1) Chi phí khảo sát lập quy hoạch:	36.969.147
- Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát:	1.035.822
- Chi phí giám sát khảo sát:	1.405.954
- Chi phí khảo sát lập quy hoạch:	34.527.371
2) Chi phí lập quy hoạch:	309.595.000
3) Chi phí khác:	158.487.924
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	40.711.000
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	7.402.000
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	32.631.594
- Chi phí lấy ý kiến cộng đồng dân cư:	6.191.900
- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch:	31.304.079
- Chi phí công bố quy hoạch:	9.287.850
- Chi phí lập dữ liệu thông tin địa lý (GIS):	30.959.500
4) Chi phí dự phòng:	23.604.314
Tổng (làm tròn):	528.656.000

III. NGUỒN VỐN VÀ THỜI GIAN THỰC HIỆN

1. Nguồn vốn: Vốn ngân sách tỉnh.

2. Thời gian thực hiện: Không quá 06 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn lập quy hoạch.

IV. HỒ SƠ SẢN PHẨM

1. Yêu cầu về nội dung, thành phần hồ sơ

1.1. Về nội dung

Nội dung, quy cách, thành phần hồ sơ, hệ thống ký hiệu trong các bản vẽ và nội dung thể hiện bản vẽ tuân thủ theo quy định tại 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; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

1.2. Thành phần hồ sơ

a) Phần bản vẽ

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí giới hạn khu đất	1/2.000
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ	1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác.	1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
9	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có),...	1/500
10	Bản vẽ thiết kế đô thị	1/500

b) Phần hồ sơ thuyết minh quy hoạch và các văn bản có liên quan: Thuyết minh, các bản vẽ thu nhỏ, phụ lục và các văn bản pháp lý có liên quan; Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; Tờ trình đề nghị phê duyệt đồ án và Dự thảo Quyết định phê duyệt quy hoạch.

2. Yêu cầu sản phẩm

2.1. Hồ sơ trình xin ý kiến cộng đồng dân cư, cơ quan, đơn vị liên quan

- Bản đồ quy hoạch thu nhỏ khổ A0: 01 bộ.
- Thuyết minh quy hoạch (sơ đồ A3 màu): 50 bộ.

2.2. Hồ sơ sản phẩm giao nộp

- Bản đồ quy hoạch đúng tỷ lệ in màu: 05 bộ.

- Bản đồ quy hoạch thu nhỏ khổ A0: 03 bộ.
- Thuyết minh quy hoạch (sơ đồ A3 màu): 05 bộ.
- Quy định quản lý quy hoạch: 05 bộ.
- Đĩa CD lưu trữ hồ sơ quy hoạch và file scan bản vẽ quy hoạch: 05 chiếc.

3. Yêu cầu về hồ sơ khảo sát địa hình

3.1. Hồ sơ trình duyệt thẩm định: 03 bộ, bao gồm:

- Phương án kỹ thuật khảo sát đo vẽ địa hình được duyệt.
- Báo cáo kỹ thuật khảo sát đo vẽ địa hình và các tài liệu liên quan.
- Bản đồ khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500.

3.2. Sản phẩm giao nộp

- Phương án kỹ thuật đo vẽ: 05 bộ.
- Bản đồ khảo sát, báo cáo kỹ thuật đo vẽ và các tài liệu liên quan, đĩa CD: 05 bộ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Sở Xây dựng (cơ quan tổ chức lập quy hoạch): Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức lập Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Tỉnh uỷ Sơn La; thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

2. Giao Sở Tài chính: Tham mưu trình cấp có thẩm quyền cân đối, bố trí nguồn vốn đảm bảo tiến độ lập quy hoạch và quy định của Luật ngân sách.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hoá - Thể thao và Du lịch; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Sơn La; Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT Tỉnh uỷ, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng, các Ban Đảng tỉnh uỷ;
- Như Điều 3;
- Thành uỷ - HĐND thành phố Sơn La;
- Văn phòng UBND tỉnh (LĐVP, Phòng KT);
- Trung tâm phục vụ Hành chính công;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KT, Giang18b.

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



Lê Hồng Minh