

Số: 1619/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 08 tháng 8 năm 2022

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập Điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu xây dựng khu đô thị Chiềng Ngần, thành phố Sơn La

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 năm 2014; Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Luật Quy hoạch năm 2017;

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;

Căn cứ 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015;

Căn cứ Quyết định số 915/QĐ-UBND ngày 24 tháng 5 năm 2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 1260/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2022 của UBND tỉnh về việc cho phép lập các đồ án quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Sơn La;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 288/TTr-SXD ngày 30 tháng 7 năm 2022.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập Điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu xây dựng khu đô thị Chiềng Ngần, thành phố Sơn La với nội dung như sau:

### 1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chủ yếu thuộc phạm vi xã Chiềng Ngần, một phần phường Chiềng Cơi, 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 với ranh giới như sau:

- Phía Đông và Bắc giáp khu vực sản xuất nông nghiệp thuộc xã Chiềng Ngần, Chiềng Xôm, thành phố Sơn La và xã Mường Bằng, huyện Mai Sơn;
- Phía Nam giáp phân khu đô thị Chiềng Sinh;
- Phía Tây giáp phân khu đô thị lịch sử.

## **2. Quy mô lập quy hoạch**

- Quy mô nghiên cứu, lập quy hoạch: Khoảng 1.515ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 33.500 người.

## **3. Mục tiêu**

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La đến năm 2045; làm căn cứ lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương tổ chức quản lý quy hoạch, đất đai, trật xây dựng đô thị theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

- Khai thác các lợi thế kết nối với các cụm, khu công nghiệp; và là tuyến vành đai thành phố đi Mường La. Hình thành các tuyến kết nối với trung tâm kinh tế của thành phố qua các tuyến kết nối qua phía Đại học Tây Bắc, qua khu dự kiến phát triển hoạt động Thể thao và đào tạo vận động viên.

- Phát triển các không gian văn hóa, làng bản, khu ở sinh thái các chức năng vui chơi giải trí cho nhu cầu của thành phố. Bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, hạn chế tác động khai thác mở rộng đất đai; ổn định các khu dân cư ngoại vi trung tâm, xây dựng và chuẩn bị hạ tầng cho phát triển thương mại, dịch vụ.

## **4. Tính chất, chức năng**

### **4.1. Tính chất:**

- Là khu vực dự trữ mở rộng cho thành phố khi hoàn chỉnh các chuỗi kết nối giữa Trung tâm hành chính Tỉnh, Khu công nghiệp Mai Sơn và Đô thị Hát Lót.

- Là khu dịch vụ hậu cần cho các phát triển vận tải, sửa chữa cho kết nối vành đai đô thị đi Mường La, thùy điện Sơn La và liên kết các đô thị Lai Châu, Yên Bái, Phú Thọ.

- Là khu đô thị mới phát triển cận trung tâm thành phố Sơn La.

- Là khu trung tâm hành chính cấp phường trong tương lai;

- Là khu dịch vụ, thương mại với nhiều loại hình đa dạng về nhà ở nhằm nâng cao chất lượng sống của dân cư thành phố Sơn La.

## **4.2. Chức năng:**

- Là đô thị vệ tinh cửa ngõ phía Đông Nam của thành phố Sơn La; là trung tâm thương mại dịch vụ, văn hoá, TDTT, tiêu thụ công nghiệp, kinh tế lâm nghiệp sản xuất chế biến nông lâm sản chất lượng cao của thành phố Sơn La;

- Là nơi tập trung các cơ sở giáo dục đào tạo, dạy nghề và hỗ trợ nông dân tỉnh Sơn La;

- Là khu du lịch gắn với mô hình làng bản văn hoá các dân tộc Tây Bắc, khu ở mới gắn với các khu dân cư hiện hữu.

*(Lưu ý: Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch, Chủ đầu tư có thể xem xét, điều chỉnh bổ sung ranh giới, quy mô nghiên cứu lập quy hoạch và các khu chức năng phù hợp với mục tiêu phát triển theo đề xuất của các cơ quan có liên quan).*

## **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:**

- Xác định và đánh giá tiềm năng của khu vực lập quy hoạch với lợi thế về mối liên hệ thuận tiện với các tuyến giao thông đối ngoại (đường QL.6, đường QL4G, tuyến vành đai quy hoạch nối với QL279D,...).

- Phân tích mối quan hệ với các khu chức năng khác để đưa ra 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, tiềm năng về đất đai và khả năng sử dụng cho việc xây dựng phát triển đô thị.

- Đánh giá ảnh hưởng tiêu cực, tích cực của điều kiện tự nhiên, điều kiện địa hình tới khu vực lập quy hoạch. Xác định những không gian tự nhiên quan trọng để đề xuất giải pháp quy hoạch phù hợp.

- Phân tích ảnh hưởng của chế độ thủy văn của hệ thống sông, suối,... trong vùng đến các khu vực có tiềm năng phát triển. Đánh giá chi tiết về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- 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, từ đó xác định các khu vực có tiềm năng về tự nhiên, có thể khai thác tạo động lực phát triển kinh tế, du lịch & dân cư.

### **5.3. Hiện trạng về dân số, kinh tế - xã hội:**

- Đánh giá hiện trạng phát triển dân cư khu vực nghiên cứu, thống kê tỷ lệ dân số, lao động. Mức độ phát triển kinh tế, khả năng tăng trưởng, thu hút nguồn nhân lực, nguồn vốn đầu tư, các hoạt động sản xuất, đời sống của dân cư.

- Đánh giá hiện trạng văn hóa - xã hội trong khu vực, những ảnh hưởng tác động môi trường văn hóa, lịch sử tới quá trình phát triển kinh tế, văn hóa và đời sống của cư dân khu vực.

### **5.4. Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:**

- Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực lập quy hoạch theo các chức năng như: Công cộng, thương mại - dịch vụ, nhà ở trong các khu dân cư hiện hữu,.... Thống kê sử dụng đất, nhận xét đánh giá các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết.

- Khoanh vùng các khu vực bảo vệ cảnh quan, môi trường. Phân tích đánh giá vấn đề nhà ở và công trình kiến trúc, xác định các công trình, cụm công trình có giá trị.... Xác định những khu vực trọng tâm, trọng điểm cần phải bảo tồn.

### **5.5. 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; Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang;...

- Đánh giá các ưu điểm, các vấn đề tồn tại liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần giải quyết trong quy hoạch phân khu. Đánh giá mối liên quan về hiện trạng với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật như các tuyến chính, các công trình đầu mối bên ngoài khu vực thiết kế. Đánh giá, tổng hợp các giải pháp hạ tầng kỹ thuật của các dự án, đồ án đã có.

### **5.6. Các dự án, chương trình đang triển khai:**

- Xác định các nội dung định hướng (khống chế) của các đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

- Tổng quan chung về các chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng.

- Nghiên cứu các dự án đầu tư trong và ngoài ranh giới có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp, đặc biệt là dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và các dự án về hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong vùng.

- Rà soát mức độ triển khai, chất lượng và phân loại từng dự án với tổng thể chung của toàn khu. Xem xét tính hiệu quả và sự phù hợp của các chương

trình, đồ án, dự án với các vấn đề về mục tiêu và tầm nhìn đã đặt ra, để từ đó đề xuất danh mục những đồ án, dự án được giữ nguyên hay phải điều chỉnh hoặc phải chuyển đổi.

### **5.7. Đánh giá tổng hợp:**

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (S.W.O.T) của khu vực lập quy hoạch.

- Nhận xét những điểm quy hoạch cũ đã được phê duyệt còn chưa phù hợp với thực tế cần phải điều chỉnh và đề xuất những vấn đề cần giải quyết trong đồ án thiết kế 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 các khu chức năng, mối quan hệ nội tại và với bên ngoài khu vực lập quy hoạch. Xác định rõ các khu vực, các công trình cần cải tạo chỉnh trang hoặc thay đổi chức năng sử dụng và các khu vực phát triển mới. Phân tích, so sánh và lựa chọn phương án triển khai.

- Đề xuất các định hướng chính, các trục không gian chủ đạo, các điểm nhấn trọng điểm và giải pháp tổng thể về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch; đảm bảo tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hóa địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Đề xuất giải pháp gắn kết các dự án đã và đang triển khai xung quanh khu vực nghiên cứu.

- Xác định vị trí và tổ chức không gian các khu cơ quan, công trình công cộng, dịch vụ thương mại, công viên TDTT và dân cư.

- Phương án chọn cần thể hiện rõ: Bố cục không gian kiến trúc toàn khu; Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng; Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan.

### **6.2. Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất:**

- Đề xuất giải pháp phân bổ quỹ đất theo chức năng phương án chọn; Xác định vị trí, phạm vi, quy mô các khu chức năng (khu xây dựng mới; khu chỉnh trang; khu nâng cấp hoặc di dời; khu vực cần bảo tồn, tôn tạo; các khu vực cấm

xây dựng...). Tính toán và xác định ngưỡng 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...cho các lô đất xây dựng theo các khu chức năng.

- Kế thừa quy hoạch sử dụng đất của dự án đã được duyệt. Cần rà soát bổ sung, điều chỉnh cho phù hợp với các quy định hiện hành.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất đơn vị ở đạt: 15-28m<sup>2</sup>/người;

+ Đất cây xanh, đất công trình công cộng, đất văn hóa, giáo dục, đất thương mại và dịch vụ đạt tỷ lệ phù hợp với tiêu chuẩn.

- Tính toán quy mô dân số và bố trí đủ các công trình hạ tầng xã hội (như: Hệ thống trường học, nhà văn hóa, sân thể thao khu vực, hệ thống chợ, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, bãi đỗ xe....) cho khu vực đáp ứng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo quy định.

**7. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:** Các nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng 01:2021 ban hành kèm theo Quyết định số 01/2021/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các tiêu chuẩn hiện hành.

### **7.1. Giao thông:**

- Các giải pháp thiết kế, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của mạng lưới và các công trình giao thông phù hợp với định hướng quy hoạch của đồ án QHCXD thành phố Sơn La đến năm 2045 được duyệt và các quy định hiện hành. Tỷ lệ đất giao thông trong khoảng 20-25% đất xây dựng.

- Định hướng và tổ chức hệ thống giao thông, phân loại và phân cấp các tuyến đường đối ngoại và nội bộ. Nghiên cứu, bố trí các nút giao thông, điểm quay đầu xe, bãi đỗ xe, quảng trường, cầu và cống đường bộ...; trong đó có cập nhật các tuyến, các bến xe, bãi đỗ xe tính theo phương án phát triển GTVT tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 trong phạm vi nghiên cứu để phù hợp với định hướng phát triển.

- Xác định nội dung và biện pháp thực hiện qua từng giai đoạn về chi giới và các mốc toạ độ cần thiết.

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

### **7.2. Chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa:**

- Cao độ xây dựng, các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật: taluy, tường chắn, ổn định công trình, tính toán khối lượng đào - đắp xác định trên cơ sở tận dụng địa hình tự nhiên, phù hợp với đồ án QHCXD thành phố Sơn La đến năm 2045 và

các đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt trong khu vực.

- Nghiên cứu và đề xuất các giải pháp phòng chống thiên tai, lũ lụt, sạt lở đất; xác định vị trí taluy, kè tường chắn, tạo khoảng cách an toàn đối với các công trình xây dựng dọc theo suối và ven sườn dốc địa hình. Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

- Thoát nước mưa: Xác định các lưu vực thoát nước chính, phương án thoát nước mưa tổng thể, mạng lưới thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch và các điểm đầu nối của khu vực lập quy hoạch, có tính toán kết nối với khu vực lân cận.

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

### **7.3. 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.

- Xác định các giải pháp cấp nước bao gồm nguồn nước, vị trí quy mô công trình đầu mối cấp nước và kiến nghị bổ sung hoặc điều chỉnh nếu cần so với các công trình dự kiến trong quy hoạch chung. Thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình. Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước, mạng lưới phân phối: chiều dài, đường kính, các hạng cứu hoả.

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

### **7.4. Cấp điện, chiếu sáng:**

- 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 nhóm công trình.

- Thiết kế phương án cấp điện bao gồm nguồn điện, lưới điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp phân phối; 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... Tính toán, nghiên cứu các giải pháp chiếu sáng công cộng.

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

### **7.5. Thông tin liên lạc, hạ tầng viễn thông:**

- Tính toán nhu cầu về thông tin liên lạc của toàn khu vực. Xác định mạng chuyển mạch, mạng dịch vụ viễn thông, mạng ngoại vi và hệ thống truyền dẫn.

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

### **7.6. Cây xanh đô thị, 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 với các khu vực xung quanh.

- 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. Nghiên cứu giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn.

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

- Sử dụng nghĩa trang tập trung của thành phố Sơn La, khoanh vùng đóng cửa các nghĩa trang hiện có.

### **8. Thiết kế đô thị và đề xuất các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng**

- Nội dung thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch đề nghị 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.

- Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn, khu vực bảo tồn cảnh quan.

- Phân vùng 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.

- Lập Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng và phải có các sơ đồ kèm theo.

### **9. Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược**

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có); các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- 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 và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị;

- 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 hoặc các dự án có tính chất tạo lực (*trong đó, cần xác định kinh phí GPMB và dự kiến phương án bố trí tái định cư để thực hiện quy hoạch*). Tính toán suất đầu tư tổng và suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật;

- Đề xuất các giải pháp thực hiện quy hoạch như quản lý, cơ chế chính sách, nguồn lực thực hiện,...

## 11. Khối lượng công việc

- Công tác khảo sát đo vẽ địa hình: Thực hiện khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/2.000 làm cơ sở lập quy hoạch với quy mô khoảng 950ha (*Tận dụng hồ sơ quy hoạch chung xây dựng thành phố năm 2016, năm 2021 và các hồ sơ quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng đã có trên địa bàn và đo vẽ, khảo sát các khu vực chưa có quy hoạch hoặc đã có sự biến động với quy mô khoảng 950ha*).

- Công tác lập quy hoạch: Quy mô khoảng 1.515ha.

## 12. Dự toán chi phí

### 12.1. 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;

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

	<i>Đơn vị: Đồng.</i>
a) Chi phí khảo sát lập quy hoạch	1.628.049.580
- Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát	45.637.250
- Chi phí giám sát khảo sát	61.170.649
- Chi phí khảo sát lập quy hoạch	1.521.241.680
b) Chi phí lập quy hoạch	2.172.632.000
c) Chi phí khác	963.351.548
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	191.780.600
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	34.869.200

- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	109.421.648
- Chi phí lấy ý kiến cộng đồng dân cư	43.452.640
- Chi phí quản lý quy hoạch	111.673.285
- Chi phí công bố quy hoạch	65.178.960
- Chi phí lựa chọn nhà thầu	24.712.015
+ <i>Chi phí lập HSMT</i>	9.456.317
+ <i>Chi phí đánh giá HSDT</i>	11.561.825
+ <i>Chi phí thẩm định HSMT</i>	1.846.937
+ <i>Chi phí thẩm định kết quả LCNT</i>	1.846.937
- Chi phí lập dữ liệu thông tin địa lý GIS	217.263.200
- Chi phí cắm biển pano công bố quy hoạch (tạm tính)	165.000.000
d) Chi phí dự phòng	157.520.632
e) Tổng cộng ( <i>làm tròn</i> )	4.921.554.000

**13. Nguồn vốn:** Nguồn vốn ngân sách nhà nước.

**14. Thời gian thực hiện:** Không quá 09 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn lập quy hoạch.

**15. Yêu cầu về nội dung, thành phần hồ sơ**

**15.1. Về nội dung**

Nội dung, quy cách hồ sơ 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. Hệ thống ký hiệu trong các bản vẽ, nội dung thể hiện bản vẽ theo quy định tại Thông tư số 12/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

**15.2. Thành phần hồ sơ**

**15.2.1. Phần bản vẽ**

TT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/10.000- 1/25.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/2.000

TT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường (Cao độ nền và thoát nước mưa; giao thông; cấp nước; thoát nước thải & VSMT; cấp điện và chiếu sáng đô thị; thông tin liên lạc; môi trường)	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/2.000
6	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/2.000
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (Chuẩn bị kỹ thuật & thoát nước mưa; cấp nước; cấp điện và chiếu sáng công cộng; thông tin liên lạc, hạ tầng viễn thông; thoát nước thải và vệ sinh môi trường)	1/2.000
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2.000
9	Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược	Thích hợp
10	Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng: Xác định chi tiêu khống chế về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế,...	Thích hợp

*15.2.2. 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.

### **15. Yêu cầu về số lượng sản phẩm hồ sơ quy hoạch**

*16.1. Hồ sơ trình thẩm định, xin ý kiến cộng đồng dân cư, các cơ quan, đơn vị liên quan, hội đồng thẩm định*

- Bản đồ quy hoạch thu nhỏ khổ A0: 01 bộ.
- Thuyết minh quy hoạch (sơ đồ A3 màu): 100 bộ.

### *16.2. Hồ sơ sản phẩm giao nộp*

- Bản đồ quy hoạch đúng tỷ lệ in màu: 10 bộ.
- Bản đồ quy hoạch thu nhỏ khổ A0: 03 bộ.

- Thuyết minh quy hoạch (sơ đồ A3 màu): 10 bộ.
- Quy định quản lý quy hoạch: 10 bộ.
- Đĩa CD lưu trữ hồ sơ quy hoạch: 10 bộ.

### **17. Yêu cầu về hồ sơ khảo sát địa hình:**

#### **17.1. 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 1/2.000.

#### **17.2. Sản phẩm giao nộp:**

- Phương án kỹ thuật đo vẽ: 07 bộ.
- Bản đồ khảo sát, báo cáo kỹ thuật đo vẽ và các tài liệu liên quan, đĩa CD: 07 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 Điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu xây dựng khu đô thị Chiềng Ngần, thành phố 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 theo tiến độ lập quy hoạch và theo quy định của Luật ngân sách.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Sơn La và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

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

#### **Nơi nhận:**

- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các đ/c Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh văn phòng UBND tỉnh;
- Như điều 3 (t/h);
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, TH, KT (Quy-3b).25b.

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



**Lê Hồng Minh**