

Số: /QĐ-UBND

Sơn La, ngày

tháng 12 năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và dịch vụ thương mại, du lịch hỗn hợp, huyện Vân Hồ, tỉnh 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 ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Luật Quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*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 về 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 1595/QĐ-UBND ngày 24/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Vân Hồ, tỉnh Sơn La đến năm 2040;*

*Căn cứ Quyết định số 2118/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh về việc tổ chức lập quy hoạch phân khu thuộc Quy hoạch chung đô thị Vân Hồ, tỉnh Sơn La đến năm 2040;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 474/TTr-SXD ngày 08 tháng 12 năm 2023.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và dịch vụ thương mại, du lịch hỗn hợp, huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La kèm theo quyết định này.

**Điều 2.** Giao Sở Xây dựng (cơ quan lập quy hoạch)

1. Chịu trách nhiệm về thông tin, số liệu, nội dung, quy trình thẩm định, trình phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu theo kết quả thẩm định số 304/KQTĐ-SXD ngày 06/12/2023;

2. Tổ chức lập, thẩm định quy hoạch phân khu, trình UBND tỉnh phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông, Công thương, Y tế, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Lao động - Thương binh và Xã hội; Chủ tịch UBND huyện Vân Hồ; Thủ trưởng các cơ quan, 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:***

- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Đ/c Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các đ/c Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như điều 3 (t/h);
- Văn phòng UBND tỉnh (LĐVP; CVCK);
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KT (Toàn).

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

**Lê Hồng Minh**

## NHIỆM VỤ VÀ DỰ TOÁN

### Lập Quy hoạch phân khu Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và dịch vụ thương mại, du lịch hỗn hợp, huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La

#### I. NỘI DUNG NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

##### 1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng thuộc một phần địa giới hành chính xã Vân Hồ, huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La với phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp xã Chiềng Khoa;
- Phía Nam giáp bản Hua Tạt, xã Vân Hồ;
- Phía Đông giáp xã Lóng Luông;
- Phía Tây giáp khu vực Hang Trùng, xã Vân Hồ.

##### 2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô lập quy hoạch : Khoảng 1.164,6 ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 4.500 người.

##### 3. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt. Đảm bảo phù hợp với Quy hoạch xây dựng tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, quy hoạch vùng liên huyện và các quy hoạch cấp trên có liên quan.

- Cập nhật và khớp nối đồng bộ các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư đã được phê duyệt qua đó có phương án quy hoạch phù hợp, thực tế trên cơ sở định hướng của quy hoạch chung đô thị.

- Điều chỉnh các bất cập, tồn tại trong các đồ án đã được phê duyệt, tạo cơ sở pháp lý đồng bộ, thống nhất giữa các đồ án quy hoạch làm cơ sở để quản lý, đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Xây dựng đô thị hiện đại, tiện nghi, nâng cao chất lượng sống gắn với phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và phát triển bền vững, phù hợp với mục tiêu, yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của huyện Vân Hồ và tỉnh Sơn La.

- Đảm bảo tính kế thừa, không làm ảnh hưởng lớn đến các dự án đang triển khai, các khu vực hiện hữu đã ổn định và phù hợp với quy hoạch chung đô thị nhằm đảm bảo dân sinh và phát triển kinh tế - xã hội.

##### 4. Tính chất, chức năng

- Là khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, dịch vụ thương mại, du lịch, hỗn hợp.

- Là khu dân cư, khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái.

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

- Điều tra khảo sát đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và các mối liên hệ quy hoạch khác. Điều tra tra số liệu mới nhất về hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật... và có hệ thống bảng, biểu kèm theo.

- Yêu cầu điều tra cụ thể về hiện trạng các công trình hạ tầng xã hội và công trình công cộng, khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân, đối chiếu chỉ tiêu so với các quy chuẩn, quy định hiện hành để có giải pháp cải tạo, mở rộng hoặc xây dựng mới.

- Đánh giá cụ thể hiện trạng các công trình văn hoá, thể thao trên địa bàn; thiết chế văn hoá – thể thao các cấp; hiện trạng di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, tôn giáo, tín ngưỡng; thực trạng hoạt động du lịch, tiềm năng và lợi thế phát triển du lịch, cơ sở hạ tầng, cơ sở vật chất phục vụ phát triển du lịch, loại hình du lịch hiện đang khai thác phát triển.

## **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*

- Phân khu đô thị phải dựa trên các giá trị đặc trưng trong từng khu vực về điều kiện tự nhiên, kiến trúc cảnh quan và chức năng đô thị. Trung tâm theo cấp hành chính phải được bố trí tại vị trí có mối liên hệ thuận lợi nhất tới các khu chức năng của đô thị và tuân thủ quy hoạch chung. Bố trí hỗn hợp nhiều chức năng khác nhau trong khu trung tâm đô thị đảm bảo khai thác sử dụng đất hiệu quả, linh hoạt và thuận tiện.

- Không gian xanh nhân tạo phải được phân bố hợp lý trên toàn diện tích đất xây dựng đô thị để đảm bảo thuận lợi trong sử dụng. Định hướng bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, các di sản, di tích trong khu vực, đề xuất phương án khai thác và phát huy các khu vực có giá trị về cảnh quan. Lồng ghép các biện pháp phòng, chống thiên tai vào quy hoạch.

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

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho phân khu đô thị: quy mô dân số; diện tích và tiêu chuẩn đối với các chức năng sử dụng đất; chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối thiểu, tối đa... cho phân khu đô thị.

- Dự báo, xác định được quy mô dân số cho các lô đất quy hoạch làm cơ sở cho tính toán và phân bố dân cư trong quy hoạch chi tiết và các dự án. Dân số dự báo, xác định phải bao gồm cả dân số vắng lai tại các khu đất ở và các khu đất xây dựng các công trình hỗn hợp có yếu tố ở bao gồm cả dịch vụ lưu trú. Xác định được hệ thống công trình dịch vụ - công cộng, chỉ tiêu sử dụng đất và khung hạ tầng kỹ thuật cho các lô đất cấp khu vực, đơn vị ở. Trung tâm theo cấp

hành chính và trung tâm chuyên ngành (y tế, đào tạo, thương mại, dịch vụ...) cần có quy mô phù hợp, đảm bảo tiết kiệm đất đai.

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### *7.1. Chuẩn bị kỹ thuật, san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải*

Đề xuất các giải pháp san nền và cao độ chuẩn bị kỹ thuật phù hợp với từng khu vực, đảm bảo bám theo địa hình tự nhiên. Xác định cốt san nền không chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho từng khu vực xây dựng. Tính toán thủy văn làm cơ sở xác định khẩu độ các công trình thoát nước đảm bảo theo quy định.

Xác định mạng lưới thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt và nước thải của cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, tiểu thủ công nghiệp, đề xuất giải pháp thu gom và xử lý sơ bộ trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom, vị trí quy mô khu xử lý nước thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết.

### *7.2. Giao thông*

- Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mặt cắt ngang các tuyến đường giao thông trong đô thị, mức độ thể hiện đến cấp đường phân khu vực. Tổ chức giao thông an toàn, đảm bảo liên hệ giữa các khu vực và các liên hệ với mạng lưới bên ngoài. Quy hoạch hướng tuyến, quy mô mặt cắt ngang của các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Vân Hồ đến năm 2040, đảm bảo tính khớp nối, đồng bộ về quy mô các công trình giao thông với các phân khu khác.

- Điều tra khảo sát lưu lượng phương tiện; tính toán, dự báo tốc độ phát triển phương tiện để xác định chức năng của các tuyến đường đô thị đảm bảo tính kết nối, đặc biệt là các trục giao thông quan trọng trong đô thị, hệ thống giao thông đối ngoại. Nghiên cứu giải pháp thiết kế đảm bảo tiếp cận các công trình xây dựng, đường và hệ phố... xác định vị trí, quy mô các bãi đỗ xe.

### *7.3. Cấp nước*

Xác định nguồn nước và nhu cầu cấp nước, quy mô các công trình cấp nước, thiết kế mạng lưới phân phối, đề xuất các giải pháp cấp nước, chiều dài, đường kính, chỉ rõ vị trí các hạng cứu hoả.

### *7.4. Cấp điện, chiếu sáng*

Xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế, hướng tuyến, hành lang, phương thức kết nối và hệ thống điện chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, phù hợp với quy hoạch cấp trên, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực. Tính toán đảm bảo quỹ đất dành cho hạ tầng điện trong quy hoạch phân khu.

### *7.5. Hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động*

Xác định nhu cầu và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động, hạ

tầng bưu chính, hạ tầng phát thanh, truyền thanh trong khu vực lập quy hoạch, hạ tầng thông tin liên lạc từng ô quy hoạch, tổng nhu cầu và mạng lưới.

#### *7.6. Xử lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường*

Căn cứ phương án phát triển các khu xử lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh và quy hoạch chung đề xuất phương án quy hoạch. Xác định tiêu chuẩn và khối lượng chất thải rắn. Lựa chọn hình thức thu gom chất thải rắn, xác định quy mô điểm tập kết và xử lý chất thải rắn, khu vực tập trung rác. Tính toán quy mô, lựa chọn vị trí thu gom rác thải hợp lý.

### **8. Thiết kế đô thị và quy định quản lý**

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. Lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu 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... các vấn đề xã hội, văn hoá, 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.

### **10. Kinh phí đầu tư**

Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện. Tổng hợp khối lượng đầu tư, kinh phí đầu tư xây dựng theo phân kỳ đầu tư và danh mục các dự án, khái toán kinh phí đầu tư cho từng dự án đầu tư xây dựng. Nêu các dự án dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước và tổ chức thực hiện quy hoạch.

## **II. DỰ TOÁN CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH**

### **1. Dự toán chi phí**

Tổng chi phí lập quy hoạch: **3.418.293.000,0 đồng**, trong đó:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch: 1.274.363.000 đồng;
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: 72.910.000 đồng;
- Chi phí khảo sát địa hình: 1.164.603.000 đồng;
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch: 13.256.000 đồng;
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch: 83.181.000 đồng;
- Chi phí quản lý nghiệp vụ quy hoạch: 86.401.000 đồng;
- Chi phí công bố quy hoạch: 5.500.000 đồng;
- Chi phí xin ý kiến cộng đồng dân cư: 5.500.000 đồng;

- Chi phí cắm mốc quy hoạch (*tạm tính*): 330.000.000 đồng;
- Chi phí dựng biển pa nô công bố quy hoạch (*tạm tính*): 154.000.000 đồng;
- Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT: 16.438.000 đồng;
- Chi phí thẩm định HSMT, kết quả LCNT: 2.438.000 đồng;
- Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát: 34.938.000 đồng;
- Chi phí giám sát khảo sát: 47.329.000 đồng;
- Chi phí lập quy hoạch theo thông tin địa lý (GIS): 127.436.000 đồng.

**2. Nguồn vốn:** Ngân sách tỉnh (nguồn sự nghiệp kinh tế).

**3. Thời gian thực hiện:** Năm 2023-2024.

### III. HỒ SƠ SẢN PHẨM

#### 1. Yêu cầu về nội dung, quy cách thể hiện

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.

#### 2. Thành phần hồ sơ

##### 2.1. Phần bản vẽ

TT	Danh mục sản phẩm	Tỷ lệ bản vẽ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/10.000
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan	1/2.000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ 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	Các bản vẽ thiết kế đô thị	TL thích hợp
7	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/2.000

8	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, san nền.	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch mạng lưới cấp nước	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang	1/2.000
12	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng	1/2.000
13	Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động	1/2.000
14	Bản đồ quy hoạch các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	1/2.000
15	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/2.000
16	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2.000

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.

### 3. Yêu cầu sản phẩm

3.1. Hồ sơ trình xin ý kiến cộng đồng dân cư, các 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.

3.2. Hồ sơ sản phẩm giao nộp

- Hồ sơ quy hoạch: 07 bộ, mỗi bộ bao gồm: Bản đồ quy hoạch đúng tỷ lệ in màu; thuyết minh quy hoạch (sơ đồ A3 màu); quy định quản lý quy hoạch; USB lưu trữ hồ sơ quy hoạch và file scan bản vẽ quy hoạch.

- Bản đồ quy hoạch thu nhỏ khổ A0: 03 bộ./.