

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA

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

Số: 2974 /QĐ-UBND

Sơn La, ngày 28 tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dịch vụ cửa ngõ thuộc Trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu**

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 ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy
hoạch năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 về quy
định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 72/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ
sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm
2010 về về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số
44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về
quy hoạch xây dựng;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại trình số 362/TTr-SXD ngày 18
tháng 12 năm 2020.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ cửa ngõ thuộc Trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu với những nội dung cụ thể như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG VỀ QUY HOẠCH

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ cửa ngõ thuộc Trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban quản lý Khu du lịch quốc gia Mộc Châu.

3. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ và dự toán: Công ty cổ phần Tư vấn và Kiểm định xây dựng Việt Nam.

II. NỘI DUNG CHÍNH CỦA NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

1. Vị trí, địa điểm

Vị trí, địa điểm lập quy hoạch thuộc một phần địa bàn của 02 đơn vị hành chính (thị trấn Nông trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu và xã Vân Hồ, huyện Vân Hồ), cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp Tiểu khu Tiên Tiến, Thị trấn Nông trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu;
- Phía Nam giáp Khu vườn thực nghiệm quả ôn đới & dịch vụ hái quả, xã Vân Hồ, huyện Vân Hồ;
- Phía Đông giáp Khu bản văn hóa dân tộc Thái Chiềng Đi, huyện Mộc Châu;
- Phía Tây giáp Khu bản văn hóa các dân tộc, huyện Mộc Châu.

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng thuộc Khu 3.1 (*Khu dịch vụ cửa ngõ thuộc Trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu*) theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư, dịch vụ, du lịch sinh thái thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu.

2. Quy mô quy hoạch

Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 57,928 ha.

3. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư, dịch vụ, du lịch sinh thái thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La.
- Tạo cơ sở để quản lý không gian, kiểm soát kiến trúc cảnh quan và những yêu cầu khác đối với khu vực quy hoạch.
- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng tại Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La.
- Xây dựng khu dịch vụ, công cộng, du lịch sinh thái hiện đại, khu dân cư, mang bản sắc riêng, gắn kết hài hòa với cảnh quan tự nhiên tại Trung tâm du lịch trọng điểm thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu.

4. Tính chất

4.1. Tính chất

- Là khu dịch vụ cửa ngõ của phân khu Trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu thuộc Khu DLQG Mộc Châu.

- Là địa điểm thu hút khách du lịch trên tuyến Quốc lộ 6 qua huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- Là điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực.

4.2. Chức năng

- Khu đón tiếp;

- Khu đôi biểu tượng;

- Trung tâm trưng bày sản vật và dịch vụ du lịch hỗn hợp;

- Khu đào tạo kỹ năng hỗ trợ phát triển du lịch;

- Khu y tế du lịch, chăm sóc sức khỏe;

- Khu công viên hồ nước cảnh quan;

- Khu dân cư chính trang, khu tái định cư.

Lưu ý: Trong quá trình nghiên cứu lập đồ án quy hoạch có thể điều chỉnh, bổ sung các khu chức năng để phù hợp với điều kiện, hiện trạng thực tế.

4. Điều tra, đánh giá hiện trạng

- Đánh giá địa hình địa mạo, khí hậu, địa chất thủy văn, địa chất công trình.

- Đánh giá về hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Đánh giá hiện trạng công trình kiến trúc, cảnh quan hiện có, hiện trạng di sản văn hóa trong khu vực.

- Đánh giá hiện trạng môi trường khu vực (nước, không khí, đất, hệ sinh thái), chỉ ra những vấn đề môi trường trong khu vực.

- Tổng hợp đánh giá, phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội phát triển và thách thức của khu vực lập quy hoạch.

- Qua phân tích đánh giá hiện trạng, rút ra những kết luận, nhận xét về ưu điểm, nhược điểm và các vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch.

5. Yêu cầu về đo vẽ khảo sát địa hình

Khai thác hồ sơ khảo sát theo dự án đầu tư xây dựng phát triển Khu du lịch quốc gia Mộc Châu và các bản đồ quy hoạch xây dựng đã đo vẽ làm cơ sở nghiên cứu.

6. Yêu cầu về quy hoạch

6.1. Đối với quy hoạch sử dụng đất

Đề xuất quy hoạch sử dụng đất theo cấu trúc phân khu chức năng đã được xác định tại Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư, dịch vụ, du lịch sinh thái

thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu.

Xác định các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cho từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo phù hợp quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD và các quy định khác có liên quan.

6.2. Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

- Tổ chức không gian kiến trúc hợp lý, khoa học, đảm bảo tiêu chuẩn quy chuẩn và chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao công trình.

- Không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực kết hợp hài hòa với cảnh quan chung, cảnh quan thiên nhiên.

- Tuân thủ các nguyên tắc tổ chức không gian của quy hoạch chung và quy hoạch phân khu xây dựng.

- Trên cơ sở danh mục các công trình cần đầu tư, xác định hình khối kiến trúc, các công trình điểm nhấn, định vị các công trình tạo không gian sinh động và có tính liên kết, liên tục và kế thừa các quy hoạch đã phê duyệt, phù hợp với bản sắc dân tộc vùng miền.

- Kết hợp công viên, cây xanh và mặt nước nhằm xây dựng một không gian xanh mang tính bền vững.

6.3. Yêu cầu về thiết kế đô thị

Thực hiện theo quy định tại Chương IV Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch, chiều cao xây dựng công trình, khoảng lùi trên từng tuyến phố, nút giao thông.

Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường.

6.4. Yêu cầu đối với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

Các nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật phải tuân theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt, phù hợp với Quy chuẩn quốc gia QCVN 01:2019/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

a) Giao thông

- Xác định các tuyến giao thông trong khu vực quy hoạch đảm bảo tính kết nối, đầu nối phù hợp với hạ tầng giao thông khu vực xung quanh. Đồng thời, quy hoạch hệ thống giao thông đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Tổ chức mạng lưới giao thông, phân loại phân cấp các tuyến giao thông chính và đề xuất các giải pháp thiết kế cho mạng lưới giao thông nội bộ hợp lý, đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn.

- Xác định chiều rộng, mặt cắt ngang đường, cao độ và tọa độ các nút giao thông, vị trí bến, bãi đỗ xe và các công trình giao thông.

b) Chuẩn bị kỹ thuật

- Xác định cao độ nền xây dựng cho các khu đất, lô đất. Xây dựng các giải pháp bảo vệ địa hình, địa mạo của khu vực, hạn chế tối đa việc san lấp.

- Đề xuất các giải pháp thiết kế san nền, phương án thoát nước, các giải pháp phòng chống sạt lở, ngập úng.

- Không làm ảnh hưởng đến các khu vực bảo tồn, nguồn nước.

c) Cấp nước

- Xác định nguồn cấp nước, đánh giá chất lượng, trữ lượng các nguồn nước mặt, nước ngầm xung quanh khu vực để có phương án quy hoạch cấp nước cho khu vực.

- Tính toán nhu cầu sử dụng nước cho các từng khu đất đảm bảo yêu cầu theo loại chức năng cụ thể, từ đó đề xuất tổng lượng nhu cầu sử dụng nước của khu vực. Tính toán lượng nước dùng cho cứu hỏa.

- Quy hoạch mạng lưới cấp nước đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

d) Cấp điện

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện; vị trí, quy mô các trạm biến áp; mạng lưới đường dây điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng.

- Đề xuất các thông số kỹ thuật phù hợp với định hướng phát triển mạng lưới điện chung của khu vực.

- Đối với hạ tầng cấp điện, nghiên cứu ngầm hóa các tuyến đường dây trung thế, hạ thế cấp điện cho các phụ tải trong khu vực quy hoạch.

đ) Thông tin liên lạc

- Bru chính: Cung cấp các dịch vụ bu chính đến khu vực quy hoạch, phát triển dịch vụ theo hướng đa dạng hóa, chú trọng tới phát triển các dịch vụ mới, dịch vụ tài chính và các dịch vụ ứng dụng trên nền công nghệ thông tin.

- Hạ tầng mạng viễn thông: Quy hoạch hệ thống công, bề cáp và hàm cáp trên vỉa hè, hệ thống sử dụng cáp quang đi ngầm kết hợp cáp quang đi nổi, đảm bảo truy cập internet băng thông rộng phát triển theo 02 phương thức cố định băng

thông rộng và đi động bằng thông rộng.

e) Thoát nước, xử lý chất thải và vệ sinh môi trường

- Nghiên cứu hệ thống thoát nước phù hợp với quy hoạch chung của khu vực, khu chức năng lân cận, hiện trạng xây dựng. Tận dụng địa hình tự nhiên, bám sát quy hoạch giao thông, tổ chức hệ thống thoát nước mặt và nước thải riêng biệt.

- Thoát nước mặt: Tận dụng khe suối và các tuyến mương hiện trạng; toàn bộ các tuyến đường khu vực phải có hệ thống thoát nước mặt.

- Thoát nước thải: Trên cơ sở nền địa hình hiện trạng, quy hoạch hệ thống nước thải được thu gom bằng các đường ống tự chảy kết hợp các trạm bơm chuyên bậc, dẫn nước thải về trạm xử lý tập trung, xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi đưa ra môi trường.

- Đề xuất giải pháp thu gom chất thải rắn từ các công trình dịch vụ, công cộng, khu dân cư và đề ra phương pháp vận chuyển, xử lý một cách hiệu quả, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến môi trường.

g) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

STT	Tên thành phần	Chỉ tiêu
1	Cấp nước	
	- Nước sinh hoạt khu dân cư	≥ 130 lít/người/ngđ
	- Nước công cộng, dịch vụ	≥ 10% lượng nước sinh hoạt ≥ 2 lít/m ² sàn/ngđ
	- Nước tưới cây, rửa đường	≥ 8% lượng nước sinh hoạt (nước tưới cây ≥ 3 lít/m ² /ngđ; nước rửa đường ≥ 0,4 lít/m ² /ngđ)
	- Nước dự phòng thất thoát	≤ 15% tổng lượng nước
2	Cấp điện	
	- Điện sinh hoạt khu dân cư	≥ 350 W/người
	- Điện công cộng	≥ 30 W/m ² sàn
3	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường	
	- Nước thải	≥ 80% lượng nước sinh hoạt
	- Phân, bùn phát sinh	≥ 0,04 m ³ /người/năm
	- Thu gom rác thải sinh hoạt khu dân cư	≥ 1,0 kg/người/ngđ
	- Thu gom rác thải công cộng	≥ 0,3 kg/m ² sàn/ngđ

7. Đánh giá môi trường chiến lược

Thực hiện theo quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2014, Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, kế hoạch bảo vệ môi trường và các quy định khác có liên quan. Trong đó, đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy

hoạch; dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch; đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

8. Tổng hợp 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, hạng mục công trình ưu tiên đầu tư hoặc có tính chất quan trọng. Tính toán sơ bộ suất đầu tư tổng, suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Đề xuất nguồn lực thực hiện quy hoạch.

9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

- Xác định ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng khu quy hoạch; vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu quy hoạch.

- Xác định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần để công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm.

- Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

- Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

III. HỒ SƠ SẢN PHẨM

Thành phần hồ sơ nhiệm vụ và đồ án, hệ thống ký hiệu bản vẽ của Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ cửa ngõ thuộc Trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu được thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng.

1. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch

1.1. Phần bản vẽ:

Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất.

1.2. Phần văn bản:

- Thuyết minh nhiệm vụ (kèm bản vẽ A3 thu nhỏ).

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ.
- Dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ.
- Văn bản tiếp thu, giải trình ý kiến.
- Các văn bản pháp lý liên quan.

2. Hồ sơ đồ án quy hoạch

2.1. Thành phần bản vẽ:

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2000
2	Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
4	Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/500
5	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
6	Bản vẽ xác định các khu vực công trình ngầm (nếu có)	Thích hợp
7	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	1/500
8	Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ	1/500
9	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị	1/500
10	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	1/500
11	Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/500
12	Bản đồ cao độ nền và thoát nước mưa	1/500
13	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải	1/500
14	Bản đồ quy hoạch thu gom chất thải rắn	1/500
15	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
16	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Thích hợp
17	Các bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược	Thích hợp
<i>(Khổ giấy A0, in màu)</i>		

2.2. Phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp (kèm bản vẽ A3 thu nhỏ).
- Phụ lục tính toán.
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.
- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án.
- Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án.
- Văn bản tiếp thu, giải trình ý kiến.
- Các văn bản pháp lý liên quan.

2.3. Địa CD: Lưu toàn bộ file hồ sơ quy hoạch.

3. Số lượng hồ sơ sản phẩm: 07 bộ.

IV. DỰ TOÁN KINH PHÍ VÀ THỜI GIAN THỰC HIỆN

1. Căn cứ lập dự toán:

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Căn cứ khối lượng công việc thực hiện theo yêu cầu lập quy hoạch.

2. Dự toán:

Giá trị dự toán lập quy hoạch (làm tròn): **1.395.699.000 đồng.**

Trong đó:

- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	87.059.365	Đồng;
- Chi phí lập đồ án quy hoạch:	1.097.293.208	Đồng;
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	15.828.975	Đồng;
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	74.815.446	Đồng;
- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch:	70.825.289	Đồng;
- Chi phí lấy ý kiến cộng đồng dân cư:	19.950.786	Đồng;
- Chi phí công bố đồ án quy hoạch:	29.926.178	Đồng;
Tổng cộng:	1.395.699.247	Đồng;

3. Nguồn vốn: Theo Quyết định số 1786/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2020 của UBND tỉnh về việc thông báo danh mục, mức vốn các dự án bổ sung kế hoạch đầu tư trung hạn vốn Ngân sách Trung ương giai đoạn 2016-2020 và giao kế hoạch nguồn Ngân sách Trung ương năm 2020 và Công văn số 2773/UBND-TH ngày 28 tháng 8 năm 2020 của UBND tỉnh về việc sử dụng nguồn vốn chuẩn bị đầu tư dự án đầu tư xây dựng phát triển Khu du lịch quốc gia Mộc Châu.

4. Thời gian thực hiện: Trong năm 2021 (không quá 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được phê duyệt).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Căn cứ nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt, Ban quản lý Khu du lịch quốc gia Mộc Châu (cơ quan tổ chức lập quy hoạch) chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức lập đồ án quy hoạch trình cơ quan có thẩm quyền thẩm

định, phê duyệt theo đúng quy định.

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

- Thường trực tỉnh uỷ (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (t/h);
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, TH, KT(Quý-3b). 25b.

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



Lê Hồng Minh