

Số: 675/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 11 tháng 4 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

### Về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu số 4 đô thị Mộc Châu, 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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Luật Quy hoạch ngày 20 tháng 11 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 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 315/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 365/QĐ-UBND ngày 27/02/2024 của UBND tỉnh về việc cho phép tổ chức lập các quy hoạch phân khu thuộc Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2040;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 99/TTr-SXD ngày 09 tháng 4 năm 2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu số 4 đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La với các nội dung kèm theo quyết định này.

### **Điều 2.** Tổ chức thực hiện

#### 1. UBND huyện Mộc Châu (cơ quan lập quy hoạch)

- Chịu trách nhiệm toàn diện về số liệu, tính chính xác của hồ sơ nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch theo quy định; Lập, thẩm định, phê duyệt dự toán chi tiết đối với các chi phí tạm tính và một số chi phí khác áp dụng hệ số theo Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng để triển khai thực hiện theo quy định;

- Rà soát các nội dung kiến nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 42/KQTD-SXD ngày 09/4/2024, quản lý chi phí, quản lý công tác lập quy hoạch phân khu theo quy định; tổ chức lập đề án quy hoạch đảm bảo chất lượng, tiến độ và tuân thủ theo các quy định hiện hành.

**2.** Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về quy trình, nội dung, kết quả thẩm định nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu; tổ chức thẩm định đề án quy hoạch, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

**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 Mộc Châu 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:**

- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Đ/c Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như điều 3 (t/h);
- VP UBND tỉnh (LĐ; P.KT);
- 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 số 4 đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La

#### I. NỘI DUNG CHÍNH CỦA NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

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

Thuộc phạm vi Thị trấn Nông Trường Mộc Châu, gồm các tiểu khu: Cờ Đỏ, Chờ Lồng, Pa Khen, Pa Khen III, Tà Loọng, Mía Đường, Bản Ôn, một phần tiểu khu 84/85. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc và phía Đông giáp xã Hua Păng, xã Phiêng Luông và Thị trấn Nông Trường Mộc Châu;
- Phía Nam giáp Thị trấn Nông Trường Mộc Châu;
- Phía Tây giáp xã Chiềng Hắc, xã Tân Lập, xã Tân Hợp.

##### 2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 3.607 ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 28.200 người.

##### 3. Mục tiêu

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2040;
- Phát triển các khu dân cư, khu đô thị mới, hoàn thiện các tuyến đường và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị, bổ sung các tiện ích, các hoạt động thương mại, dịch vụ du lịch, liên kết chặt chẽ với các khu dân cư hiện hữu được cải tạo, chỉnh trang. Tạo lập không gian xây dựng hài hòa gắn với các hoạt động nông nghiệp đặc trưng, cảnh quan đồi chè và phát triển du lịch;
- Xác định các mục tiêu, chỉ tiêu phát triển đô thị và hình thành các công trình điểm nhấn trong khu vực phù hợp với tính chất đô thị;
- Đề xuất các giải pháp quy hoạch làm cơ sở lập các quy hoạch chi tiết, triển khai đầu tư xây dựng theo quy định;
- Tạo tiền đề xây dựng huyện Mộc Châu thành thị xã vào năm 2025.

##### 4. Tính chất, chức năng

###### 4.1. Tính chất

Là khu dân dụng đô thị kết hợp phát triển du lịch văn hóa, du lịch sinh thái, nông nghiệp với trọng điểm phát triển du lịch tại khu vực Ngũ động Bản Ôn, đồi chè Ô Long Mộc Châu và các khu vực tiềm năng khác.

## **4.2. Chức năng**

- Khu đồi chè, khu du lịch sinh thái, khu dịch vụ, khu dân cư mới, khu dân cư hiện hữu và các tiện ích khác;

- Là khu vực phát triển du lịch gắn với nông nghiệp và khu tâm linh Ngũ động Bản Ôn.

*(Trong quá trình lập đồ án quy hoạch, có thể nghiên cứu, điều chỉnh bổ sung các tính chất, chức năng quy hoạch để phù hợp với yêu cầu thực tế và định hướng phát triển).*

## **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*

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

xây dựng). Tính toán và xác định chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất quy hoạch, gồm: Quy mô, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, diện tích sàn xây dựng...

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất đơn vị ở: 28-45 m<sup>2</sup>/người;

+ Đất cây xanh, công trình công cộng, văn hóa, y tế, giáo dục, thương mại và dịch vụ đạt tỷ lệ phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy hoạch cấp trên.

- Tính toán quy mô dân số và bố trí đủ các công trình hạ tầng xã hội (*như: Trụ sở các cơ quan, hệ thống trường học, y tế, 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. Quy hoạch hệ thống 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 QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống hạ tầng công trình kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.

#### *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 Mộc Châu đến năm 2040, đảm bảo tính khớp nối, đồng bộ về quy mô các công trình giao thông với các phân khu khác. Tỷ lệ đất giao thông (*không bao gồm đất giao thông tĩnh*)  $\geq 18\%$  đất xây dựng.

- 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 bu 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 để 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 và 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 để đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường, 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

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** (theo kết quả thẩm định số 42/KQTD-SXD ngày 09/4/2024 của Sở Xây dựng)

Tổng chi phí lập quy hoạch: **4.485,984 triệu đồng** (Bằng chữ: Bốn tỷ, bốn trăm tám năm triệu, chín trăm tám tư nghìn đồng), trong đó:

- Chi phí khảo sát địa hình (tạm tính):	1.077,798	triệu đồng;
- Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát (tạm tính):	32,334	triệu đồng;
- Chi phí giám sát khảo sát (tạm tính):	43,888	triệu đồng;
- Chi phí lập đồ án quy hoạch:	2.136,200	triệu đồng;
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	131,241	triệu đồng;
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	23,862	triệu đồng;
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	109,063	triệu đồng;
- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch:	111,424	triệu đồng;
- Chi phí công bố quy hoạch:	58,260	triệu đồng;
- Chi phí lấy ý kiến cộng đồng dân cư:	42,724	triệu đồng;
- Chi phí cắm mốc quy hoạch (tạm tính):	440,000	triệu đồng;
- Chi phí biên panô quy hoạch (tạm tính):	46,200	triệu đồng;
- Chi phí lập HSMT:	6,428	triệu đồng;
- Chi phí lập đánh giá HSĐT:	6,428	triệu đồng;
- Chi phí thẩm định HSMT:	3,214	triệu đồng;
- Chi phí thẩm định kết quả LCNT:	3,300	triệu đồng;
- Chi phí lập quy hoạch theo thông tin địa lý (GIS):	213,620	triệu đồng.

**2. Nguồn vốn:** Vốn ngân sách nhà nước (ngân sách tỉnh, ngân sách huyện) và các nguồn vốn hợp pháp khác.

**3. Thời gian thực hiện:** Năm 2024 - 2025.

## III. THÀNH PHẦN HỒ SƠ QUY HOẠCH

### 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
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 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, bản đồ quy hoạch (in màu), phụ lục và các văn bản pháp lý có liên quan; Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; Tờ trình đề nghị phê duyệt và Quyết định phê duyệt quy hoạch./.