

Số: 165/NQ-HĐND

Yên Châu, ngày 15 tháng 12 năm 2022

**NGHỊ QUYẾT**

**Thông qua nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch  
sinh thái nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp Hồ Mường Lụm,  
xã Mường Lụm, huyện Yên Châu**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN HUYỆN YÊN CHÂU  
KHÓA XXI, KỲ HỌP THỨ NĂM**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ 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 Ngân sách nhà nước ngày 25 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung  
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;  
Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật sửa đổi một số  
điều của 37 luật có liên quan đến 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  
việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;  
Căn cứ Quyết định số 902/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2021 của  
UBND tỉnh Sơn La về việc Ban hành danh mục dự án thu hút đầu tư trên địa  
bàn tỉnh Sơn La giai đoạn 2021-2025;  
Xét Tờ trình số 476/TTr-UBND ngày 02 tháng 12 năm 2022 của UBND  
huyện Yên Châu; Báo cáo thẩm tra số 153/BC-KTXH ngày 11 tháng 12 năm 2022  
của Ban Kinh tế - Xã hội Hội đồng nhân dân huyện; ý kiến thảo luận và kết quả  
biểu quyết của Đại biểu Hội đồng nhân dân huyện.*

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1:** Thông qua nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp Hồ Mường Lụm, xã Mường Lụm, huyện Yên Châu (có nhiệm vụ chi tiết kèm theo).

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân huyện tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết.
2. Thường trực Hội đồng nhân dân huyện, các Ban của Hội đồng nhân dân huyện, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân huyện và đại biểu Hội đồng nhân dân huyện giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân huyện Yên Châu khoá XXI, kỳ họp thứ năm thông qua ngày 15 tháng 12 năm 2022 và có hiệu lực từ ngày thông qua./.

***Nơi nhận:***

- Thường trực HĐND, UBND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Ban Thường vụ huyện ủy;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQVN huyện;
- Đại biểu HĐND huyện;
- Các cơ quan, ban ngành, đoàn thể huyện;
- Đảng ủy, HĐND, UBND, UBMTTQVN xã, thị trấn;
- Văn phòng: Huyện ủy, HĐND và UBND huyện;
- Công thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT, KTHT, Ngọc 100b.

**CHỦ TỊCH**

**Tùng Thế Anh**

**Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết**  
**tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp**  
**Hồ Mường Lựm, xã Mường Lựm, huyện Yên Châu**  
*(Kèm theo Nghị quyết số 165/NQ-HĐND ngày 15/12/2022*  
*của HĐND huyện Yên Châu)*

## **I. THÔNG TIN CHUNG**

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp Hồ Mường Lựm, xã Mường Lựm, huyện Yên Châu.

**2. Chủ đầu tư:** Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

**3. Địa điểm:** Xã Mường Lựm, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

**4. Đơn vị lập nhiệm vụ:** Trung tâm giám định chất lượng xây dựng – Sở Xây dựng.

Địa chỉ: Đường Bản Cọ, phường Chiềng Lè, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

**5. Dự toán kinh phí: 1.230.476.000 đồng.** *(Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm ba mươi triệu, bốn trăm bảy mươi sáu ngàn đồng chẵn).*

**6. Nguồn vốn:** Ngân sách nhà nước và các nguồn hợp pháp khác.

**7. Thời gian thực hiện:** Năm 2022-2023.

## **II. NỘI DUNG NHIỆM VỤ QUY HOẠCH**

### **1. Sự cần thiết lập quy hoạch**

Xã Mường Lựm cách trung tâm huyện Yên Châu khoảng 25km về phía Đông Nam của huyện Yên Châu, là một xã miền núi với địa hình chia cắt, giao thông đi lại rất khó khăn. Có tuyến đường liên xã đi qua nối với xã Tân Lập, huyện Mộc Châu và nối với Quốc lộ 6, cách Quốc lộ 6 khoảng 15km. Mường Lựm nằm ở cao độ tương đối cao 818-830m, tiếp giáp với huyện Mộc Châu và hồ thủy điện Hòa Bình nên thời tiết rất mát mẻ, thường xuyên có sương mù và mưa nên rất phù hợp với du lịch nghỉ dưỡng. Ngoài ra xã Mường Lựm còn có hồ Mường Lựm với diện tích mặt nước khoảng 26ha, có các mom đất nổi ra mặt hồ rất đẹp, lại tiếp giáp với núi đá nên không gian, cảnh quan, thời tiết rất thuận lợi. Để phát triển kinh tế du lịch, nâng cao đời sống cho nhân dân địa phương, kết hợp với việc đầu tư cơ sở hạ tầng cho huyện còn góp phần quản lý, khai thác hiệu quả quỹ đất, nâng cao nguồn thu ngân sách cho địa phương. Do đó việc lập quy hoạch là rất cần thiết.

### **2. Mục tiêu, quan điểm quy hoạch**

#### *2.1 Mục tiêu*

- Hoàn thiện quy hoạch chung huyện Yên Châu nói chung và xã Mường Lựm nói riêng.

- Góp phần cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Yên Châu đã được phê duyệt.

- Tăng cường công tác quản lý tài nguyên thiên nhiên, đặc biệt là tài nguyên đất đai và sinh thái trong khu vực.

- Phát huy hiệu quả kinh tế - xã hội trong địa bàn theo định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội đã được duyệt.

- Khai thác tiềm năng sinh thái tự nhiên, phát triển kinh tế du lịch nghỉ dưỡng và tạo công ăn việc làm cho người dân trong khu vực, góp phần phát triển kinh tế huyện Yên Châu.

## 2.2 Quan điểm quy hoạch

- Gắn kết các quy hoạch ngành và phối kết hợp với sự phát triển chung của toàn huyện Yên Châu, góp phần xây dựng xã Mường Lựm trở thành một khu du lịch sinh thái phát triển quan trọng của huyện, tỉnh.

- Khai thác và phát huy triệt để những tiềm năng, lợi thế hiện có về vị trí địa lý, tài nguyên thiên nhiên, hạ tầng kỹ thuật để xây dựng và phát triển. Đặc biệt, khai thác tiềm năng du lịch trong khu vực; phát triển và bảo vệ lâm viên, môi trường.

- Tập trung xây dựng cơ sở vật chất và kết cấu hạ tầng một cách hiện đại, đồng bộ. Thực hiện cơ chế chính sách phát triển năng động để thu hút các nguồn lực cho việc phát triển kinh tế xã hội khu vực.

- Kết nối thuận lợi với Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, nâng cao chất lượng dịch vụ, thu hút khách tham quan, nghỉ dưỡng, góp phần nâng cao hiệu quả đầu tư và nâng cao nguồn thu cho ngân sách huyện.

## 3 Vị trí, ranh giới lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp Hồ Mường Lựm tại xã Mường Lựm, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc giáp trục đường Chiềng Hặc - Mường Lựm và đất nương.
- + Phía Đông và phía Tây giáp đất nông nghiệp bản Mường Lựm.
- + Phía Nam giáp núi bản Mường Lựm.

## 4. Quy mô quy hoạch

- Lập quy hoạch chi tiết khoảng 98,0 ha (*trong đó diện tích mặt nước 26ha, diện tích đất xung quanh 72ha*).

- Quy mô khảo sát nghiên cứu lập quy hoạch:  $72,0 \text{ ha} \times 1,2 = 86,4 \text{ ha}$ .

## 5. Tính chất chức năng

- Là khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại.

- Tạo nguồn thu từ quỹ đất để phát triển kinh tế xã hội huyện Yên Châu.

- Dự án nhằm xây dựng khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp, phát huy yếu tố hiện đại, tiện nghi theo tiêu chuẩn quốc tế về sinh thái với

các khu nghỉ ngơi, vui chơi, giải trí, sinh hoạt trong một môi trường xanh sạch - đẹp cùng với hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đạt tiêu chuẩn cao nhằm đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng cho khách du lịch trong và ngoài nước. Đồng thời tạo ra mối quan hệ hữu cơ, hoà đồng giữa con người với thiên nhiên, môi trường đồng thời hành động có ý thức trách nhiệm làm cho thiên nhiên môi trường bền vững, phong phú phục vụ trở lại lợi ích của con người cả ở hiện tại và tương lai. Ưu tiên các dịch vụ sạch, thân thiện với môi trường tự nhiên như: tắm suối, leo núi, tham quan vườn sinh thái

## **6. Nội dung yêu cầu nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết.**

### *6.1 Yêu cầu khảo sát đánh giá hiện trạng, thu thập số liệu*

- Về điều kiện tự nhiên: Khảo sát, đánh giá điều kiện khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn, các hình thái biến đổi khí hậu; đánh giá quỹ đất xây dựng.

- Về điều kiện xã hội: Khảo sát, thu thập tài liệu, đánh giá quá trình hình thành và ổn định dân cư, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên, tỷ lệ tăng dân số cơ học, chất lượng độ tuổi lao động nam nữ, dân tộc thiểu số, việc làm, thu nhập bình quân, tăng trưởng kinh tế. Tình hình phát triển du lịch địa phương, tầm quan trọng, doanh thu từ du lịch của địa phương. Tỷ lệ tăng trưởng du lịch trong một vài năm trở lại đây.

- Về hạ tầng xã hội: Đánh giá hiện trạng năng lực, chất lượng các công trình văn hóa, thể dục thể thao, du lịch; Y tế, các hệ thống thương mại, dịch vụ ngân hàng, tín dụng, bảo hiểm.

- Về hạ tầng kỹ thuật: Đánh giá chất lượng, khả năng đáp ứng về giao thông, cấp điện, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường và cây xanh.

+ Phân tích hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội của các khu vực lân cận có mối liên quan đến khu vực lập quy hoạch gồm: Hiện trạng san nền, tiêu thủy, cống thoát nước mưa, năng lực tiêu thoát; hệ thống giao thông; mạng lưới cấp nước, khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng nước của khu vực; hiện trạng cấp điện và chiếu sáng; mạng lưới và các công trình thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn.

+ Mô tả và đánh giá hiện trạng môi trường khu vực: (*nước, không khí, đất, hệ sinh thái*) và môi trường xã hội. Chỉ ra những vấn đề về môi trường trong khu vực; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

- *Đánh giá chung* : Qua phân tích đánh giá về hiện trạng và các dự án Quy hoạch xây dựng đã, đang triển khai, rút ra những nhận xét về ưu, nhược điểm, những điểm quy hoạch chung đã được phê duyệt còn chưa phù hợp với thực tế cần phải điều chỉnh và những vấn đề cần giải quyết trong đồ án thiết kế quy hoạch.

### *6.2 Yêu cầu lập quy hoạch*

Căn cứ vào thực trạng khu đất, thực trạng xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc; Căn cứ quy hoạch phát triển kính tế, xã hội huyện

Yên Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2030, kế hoạch phát triển kinh tế, xã hội trong giai đoạn tiếp theo; Căn cứ vào đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện dọc Quốc lộ 6 trên địa bàn tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và đồ án Quy hoạch nông thôn mới xã Mường Lựm, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La giai đoạn 2013-2020 đã được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 24/6/2013... Trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật để phù hợp với tính chất, chức năng và hiện trạng xây dựng khu vực, trên cơ sở tôn trọng quy hoạch được duyệt, các văn bản chỉ đạo điều hành và thực trạng cấp đất, thực trạng xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc.

#### *6.2.1. Cơ cấu, tổ chức không gian, nguyên tắc tổ chức*

- Cơ cấu tổ chức không gian khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp gồm các khu: Khu quản lý điều hành chung, khu nhà hàng, khách sạn, Bungalow, khu vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt cộng đồng, bến thuyền...; Khu ở cao cấp gồm các biệt thự cao cấp, các biệt thự nhà vườn nhằm tạo ra khu ở vừa hiện đại, vừa thân thiện với môi trường.

- Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc phù hợp với định hướng phát triển du lịch, địa hình tự nhiên, Xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng và khu ở cao cấp miền núi văn minh, hiện đại, đậm bản sắc dân tộc, tạo ra môi trường sống và làm việc thuận tiện, phù hợp với cảnh quan, đảm bảo yếu tố không gian kiến trúc hoà nhập giữa mới, cũ và môi trường thiên nhiên. Triệt để khai thác địa hình tự nhiên, xác định rõ những vị trí phải sắp xếp, chỉnh trang, lựa chọn cơ cấu phân khu chức năng rõ ràng gồm:

+ Bố cục không gian kiến trúc toàn khu; Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhìn quan trọng.

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

#### *6.2.2. Quy hoạch sử dụng đất*

- Tiêu chuẩn áp dụng: Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; TCVN 7801:2008 Tiêu chuẩn phát triển khu du lịch- Tiêu chuẩn thiết kế.

Quy hoạch sử dụng đất, đảm bảo cho việc sử dụng quỹ đất một cách hiệu quả tối ưu nhất, tôn trọng hiện trạng đã chuyển quyền sử dụng đất, các hạng mục công trình đã xây dựng. Nghiên cứu các nội dung công việc chủ yếu sau:

+ Xác định quỹ đất để xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

+ Những vị trí đã xây dựng cần đánh giá chính xác mật độ xây dựng tầng cao công trình. Trên cơ sở số liệu xác định mật độ xây dựng xem xét điều chỉnh diện tích đất cây xanh và đất công trình công cộng cho phù hợp với tiêu chuẩn quy phạm.

- Chỉ tiêu sử dụng đất

+ Đất ở trung bình đạt : 28 - 45m<sup>2</sup>/người.

+ Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật :  $\geq 5\text{m}^2/\text{người}$ .

Đất cây xanh, đất công trình công cộng đạt tỷ lệ phù hợp với tiêu chuẩn.

### 6.2.3. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

#### a. Giao thông

Áp dụng TCXDVN 104 : 2007 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế.

- Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tính trong đất xây dựng đô thị tối thiểu phải đạt:

+ Tính đến đường liên khu vực là 6%.

+ Tính đến đường khu vực là 10%.

+ Tính đến đường phân khu vực là 18-25%.

#### b. Cấp nước

- Tính toán hệ thống cấp nước cho các khu chức năng đô thị cần phải đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Nước sinh hoạt, dự báo theo tiêu chuẩn của đô thị và theo quy hoạch chung, tối thiểu là 80 lít/người/ngày đêm

+ Nước công trình công cộng và dịch vụ được quy hoạch tùy theo tính chất cụ thể của công trình: tối thiểu 2 lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày đêm.

- Chất lượng nguồn nước phải đảm bảo yêu cầu sau:

+ Đối với nguồn nước mặt: Phù hợp với quy định trong QCVN 08-MT:2015/BTNMT – Quy chuẩn Quốc gia về chất lượng nước mặt.

+ Đối với nguồn nước ngầm: Phù hợp với quy định trong QCVN 09-MT:2015/BTNMT – quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất.

- Chất lượng nước phải đảm bảo các quy định của quy chuẩn QCVN 01-1:2018/BYT.

- Ngoài ra các công trình trên mạng lưới cấp nước phải tuân thủ QCVN 07-1:2016/BXD.

- Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các hống lấy nước chữa cháy (*trụ nổi hoặc hống ngầm dưới mặt đất*) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa như sau giữa các hống là 150m. Khoảng cách tối thiểu giữa hống và tường các ngôi nhà là 5m. Hống cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa hống và mép đường là 2,5m.

#### c. San nền

- Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng của các lô đất, cao độ san nền phù hợp với hiện trạng nền các công trình đã xây dựng, tính toán khối lượng san nền.

- Quy hoạch san nền phải tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đất san lấp, đào đắp, bảo vệ cây lưu niên, tiêu thủy tốt nhất có sự điều chỉnh xuôi dần về phía suối.

- Chỉ tiến hành san, đắp nền khi đã xác định vị trí quy hoạch xây dựng công trình và có quy hoạch thoát nước mưa.

#### *d. Thoát nước mưa*

- Giải pháp thiết kế phải tận dụng độ dốc của mặt đất tự nhiên, áp dụng các tiêu chuẩn hiện hành để thiết kế hệ thống thoát nước.

#### *e. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải*

- Giải pháp thiết kế phải tận dụng độ dốc của mặt đất tự nhiên, áp dụng các tiêu chuẩn hiện hành để thiết kế hệ thống thoát nước.

- Hệ thống thoát nước đô thị phải:

+ Đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của đô thị (*nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất, kinh doanh, dịch vụ*).

+ Áp dụng các biện pháp xử lý nước thải phù hợp; nước sau khu xử lý phải đạt tiêu chuẩn môi trường.

- Các công trình trên mạng lưới thoát nước phải tuân thủ QCVN 07-2:2016/BXD.

- Thu gom nước thải sinh hoạt phải đạt  $\geq 80\%$  chỉ tiêu cấp nước.

- Xây dựng mạng lưới đường ống thoát nước thải riêng rẽ so với hệ thống thoát nước mặt.

#### *f. Quản lý chất thải rắn*

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn: 0,9kg/người-ngày.

- Chất thải rắn nguy hại phải được thu gom, vận chuyển và xử lý riêng, phù hợp với quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

#### *g. Cấp điện*

- Quy hoạch hệ thống cấp điện phải căn cứ vào khả năng điện khí hóa của khu vực.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt (*theo người*):

+ Điện năng: 750KWh/năm/người (*giai đoạn đầu 10 năm*); 1500KWh/người/năm (*giai đoạn sau 10 năm*).

+ Phụ tải: 300W/người (*giai đoạn đầu 10 năm*); 500W/người (*giai đoạn sau 10 năm*).

- Nhu cầu điện cho công trình công cộng: 35% phụ tải điện sinh hoạt.

- Phụ tải điện, bao gồm : phụ tải điện sinh hoạt, phụ tải điện của từng công trình công cộng, phụ tải điện sản xuất (*nếu có*), phụ tải điện khu cây xanh -



công viên, phụ tải điện chiếu sáng công cộng. Phụ tải điện được tính toán trên cơ sở các chỉ tiêu cấp điện, chỉ tiêu cấp điện tính toán như sau:

+ Khu nhà ở thấp tầng (1-2 tầng)  $\geq 2\text{kW/hộ}$

+ Khu nhà liền kề  $\geq 3\text{kW/hộ}$ .

*h. Yêu cầu về thiết kế đô thị*

- Nội dung thiết kế đô thị cần tập trung vào các nội dung sau:

+ Các yếu tố hiện trạng có tác động đến thiết kế đô thị gồm: thông tin về cộng đồng, đặc điểm của khu vực, điều kiện tài nguyên...

+ Xác định các quỹ đất hiện có và dự kiến phát triển.

+ Xác định các vị trí cần nghiên cứu, quy mô từng khu vực, điểm, tuyến, các kết nối đặc trưng cần có hướng dẫn thiết kế đô thị để kiểm soát phát triển.

+ Các khu chức năng được quy định chi tiết về khoảng lùi của các công trình, giải pháp bố trí cây xanh, đèn chiếu sáng được thiết kế điển hình cho các tuyến đường chính, nhằm đáp ứng nhu cầu quản lý đô thị sau này.

- Quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị phải thể hiện đầy đủ nội dung quy định tại khoản 4 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị.

*i. Yêu cầu về lập báo cáo đánh giá môi trường chiến lược:*

Lập báo cáo đánh giá môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường và quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường và Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường như sau:

- Sự cần thiết, cơ sở pháp lý đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch chung xây dựng.

- Phương pháp thực hiện đánh giá môi trường chiến lược.

- Tóm tắt nội dung quy hoạch chung xây dựng đô thị.

- Đánh giá sự phù hợp của quy hoạch với quan điểm, mục tiêu về bảo vệ môi trường.

- Đánh giá, dự báo xu hướng tích cực, tiêu cực của các vấn đề môi trường trong trường hợp thực hiện quy hoạch.

- Đánh giá, dự báo xu hướng tác động của biến đổi khí hậu trong thực hiện quy hoạch.

- Tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường.

- Giải pháp duy trì xu hướng tích cực, phòng ngừa, giảm thiểu xu hướng tiêu cực của các vấn đề môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch.

- Những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu trong quá trình thực hiện quy hoạch và kiến nghị hướng xử lý.

### 6.3. Dự kiến tổng mức, nguồn vốn, phân kỳ đầu tư

- Phân rõ các dự án thuộc đầu tư công và dự án xã hội hóa.
- Lập bảng khái toán cho từng dự án đầu tư xây dựng.
- Tổng hợp khối lượng, kinh phí, nguồn vốn đầu tư xây dựng theo phân kỳ đầu tư và danh mục các dự án ưu tiên đầu tư.

### 6.4 Đề xuất các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng

- Phân vùng quản lý kiến trúc cảnh quan trong đó quy định các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch về quy mô diện tích, dân số, qui mô công trình, qui định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa tối thiểu, mật độ xây dựng, và các quy định khác về kiến trúc công trình.

- Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi đối với các tuyến đường trong khu vực.

## II. HỒ SƠ SẢN PHẨM QUY HOẠCH

### 1. Hồ sơ sản phẩm

Danh mục sản phẩm, bản vẽ cần thực hiện theo các 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù.

STT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí giới hạn khu đất	1/2.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
4	Bản đồ quy hoạch 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 đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng, chỉ giới giao thông, hành lang kỹ thuật	1/500
7	Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa	1/500
8	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng	1/500
9	Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/500

10	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường	1/500
11	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500
12	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
13	Bản đồ quy hoạch - Thiết kế đô thị	1/500
14	Bản đồ quy hoạch môi trường chiến lược	1/500
15	Bản đồ quy hoạch san nền, chuẩn bị kỹ thuật	1/500

## **2. Phần văn bản:**

- Thuyết minh tổng hợp, thuyết minh tóm tắt, thuyết minh thiết kế khu chức năng, thuyết minh đánh giá tác động môi trường

- Dự thảo điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## **3. Yêu cầu sản phẩm:**

- Hồ sơ tài liệu khảo sát tỷ lệ 1/500.

- 01 bộ hồ sơ màu để trình duyệt.

- 07 bộ hồ sơ in đen trắng.

- 01 đĩa CD hồ sơ được duyệt.

## **IV. DỰ TOÁN KINH PHÍ**

Tổng kinh phí lập quy hoạch là: 1.230.476.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm ba mươi triệu, bốn trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*)/.

### **Trong đó:**

Chi phí khảo sát : 405.312.446 đồng

Chi phí lập quy hoạch : 477.259.200 đồng

Chi phí khác : 347.904.448 đồng./.