

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập điều chỉnh tổng thể Quy
hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp Mai Sơn, tỉnh 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 ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*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; Luật sửa đổi, bổ
sung một số điều của 37 Luật liên quan đến Luật Quy hoạch năm 2018;*

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

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Nghị quyết số 147/NQ-HĐND ngày 08/12/2022 của Hội đồng
nhân dân tỉnh thông qua nhiệm vụ đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết
xây dựng Khu công nghiệp Mai Sơn, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 462/TTr-SXD
ngày 24/12/2022 và Kết quả thẩm định số 296/KQTD-SXD ngày 23/12/2022.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập điều chỉnh tổng thể Quy
hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Mai Sơn với các nội dung như sau:

- 1.** Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng khu công
nghiệp Mai Sơn, tỉnh Sơn La.
- 2.** Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh.
- 3.** Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng.
- 4.** Cơ quan lập quy hoạch: Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh.

5. Dự toán chi phí (làm tròn): 2.205.372.000,0 đồng (theo Kết quả thẩm định số 296/KQTĐ-SXD ngày 23/12/2022 của Sở Xây dựng).

6. Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước.

7. Thời gian lập quy hoạch: Năm 2022-2023.

(Chi tiết theo phụ lục đính kèm)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh

- Tổ chức triển khai lập hồ sơ quy hoạch đảm bảo tiến độ, hiệu quả, tiết kiệm, tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật và các văn bản hướng dẫn có liên quan hiện hành.

- Phê duyệt dự toán chi tiết chi phí lập quy hoạch trên cơ sở Kết quả thẩm định số 296/KQTĐ-SXD ngày 23/12/2022 của Sở Xây dựng để triển khai thực hiện và chịu trách nhiệm về nội dung phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch.

2. Sở Xây dựng tổ chức thẩm định hồ sơ quy hoạch theo quy định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo thẩm quyền, đảm bảo tiến độ, chất lượng.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Giám đốc Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Mai Sơn; 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 (b/c);
- TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (t/h);
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- 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 QUY HOẠCH

Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp Mai Sơn
(Kèm theo Quyết định số 2797 /QĐ-UBND ngày 30 /12/2022 của UBND tỉnh)

I. NỘI DUNG NHIỆM VỤ

1. Quy mô, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch

1.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Khu công nghiệp Mai Sơn nằm tại xã Mường Bằng, huyện Mai Sơn, cách tuyến đường Quốc lộ 6 khoảng 6 km, có vị trí giáp ranh như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư bản Quỳnh Châu, bản Quỳnh Trai;
- Phía Nam giáp đất lâm nghiệp bản Tiên Xa, xã Mường Bon;
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp, núi đá.

1.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô nghiên cứu: Khoảng 170ha.
- Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 168,11 ha, trong đó:
 - + Khu công nghiệp Mai Sơn: Khoảng 150,0 ha (theo Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/8/2016 của Thủ tướng Chính phủ).
 - + Khu nhà ở công nhân và tái định cư (phục vụ giải phóng mặt bằng KCN) gắn với khu công nghiệp: Khoảng 18,11ha.
 - + Bổ sung một số hạng mục kết nối ngoài hàng rào khu công nghiệp.
- Quy mô lao động: Khoảng 2.000 - 3.000 lao động.
- Quy mô dân số hiện trạng khoảng 400 người (100 hộ), dự báo đến năm 2030 khoảng 450 người.

2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Bổ sung quy hoạch xây dựng khu nhà ở công nhân và khu tái định cư (phục vụ giải phóng mặt bằng KCN) gắn với Khu công nghiệp đảm bảo các quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, môi trường, quy định về quản lý khu công nghiệp; điều chỉnh tính chất ngành nghề trong khu công nghiệp nhằm phát huy tiềm năng, thế mạnh của tỉnh.

- Làm cơ sở hoàn thiện Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Mai Sơn giai đoạn II; quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng theo quy hoạch được duyệt và theo quy định của pháp luật; xác định các hạng mục cần đầu tư, tổng nhu cầu vốn đầu tư cho khu công nghiệp; đồng thời là cơ sở kêu gọi thu hút các Nhà đầu tư xây dựng hạ tầng, sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp.

3. Tính chất, chức năng

- Là trung tâm phát triển kinh tế công nghiệp của tỉnh, là nhân tố thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của huyện Mai Sơn nói riêng và tỉnh Sơn La nói chung, góp phần quan trọng trong việc chuyển đổi cơ cấu kinh tế, thực hiện mục tiêu công nghiệp hóa, hiện đại hóa của tỉnh.

- Là khu công nghiệp tập trung đa ngành có quy mô vừa và nhỏ.

4. Yêu cầu về khảo sát, đánh giá hiện trạng

4.1. 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 môi liên hệ thuận tiện với các tuyến giao thông đối ngoại (đường QL6, đường liên xã Thị trấn Hát Lót - Mường Bằng,...).

- 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.

4.2. Đánh giá điều kiện tự nhiên và 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 khu công nghiệp.

- 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, thu hút đầu tư.

4.3. 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.

4.4. 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 nghiệp, 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.

4.5. 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 đồ án. 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.

4.6. Về quy hoạch chi tiết đã được duyệt và các dự án, chương trình đã và đang triển khai

- Xác định các nội dung định hướng (không 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 quy hoạch chi tiết đã được duyệt năm 2018, 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 xưởng, khu sản xuất kinh doanh 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 quy hoạch chi tiết đã được duyệt năm 2018, các chương trình, dự án với các vấn đề về mục tiêu và tầm nhìn đã đặt ra, để từ đó đề xuất những nội dung của quy hoạch, danh mục dự án được giữ nguyên hay phải điều chỉnh hoặc phải chuyển đổi trên cơ sở sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và thu hút nhiều lao động.

4.7. 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.

5. Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và quy hoạch sử dụng đất

5.1. 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: Xác định các ý tưởng không gian chủ đạo, đưa ra các nguyên tắc về tổ chức hình thái không gian kiến trúc cảnh quan, vị trí các khu chức năng, mối quan hệ nội tại và

với bên ngoài khu vực lập quy hoạch. Cân đối quỹ đất chung, đề xuất vị trí quy mô xây dựng khu công nghiệp, khu dân cư và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu khu vực. 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.

- Chú trọng khoanh vùng quy hoạch các khu vực cây xanh, mặt nước để đảm bảo khoảng cách ATMT của các đối tượng gây ô nhiễm trong khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp là các nhà xưởng sản xuất, kho chứa vật liệu, thành phẩm, phế thải có tính chất độc hại và các công trình phụ trợ có phát sinh chất thải ngoài dân dụng khác, đồng thời cải tạo cảnh quan môi trường vì khí hậu và bảo vệ nguồn nước.

- Phương án chọn cần thể hiện rõ: Bố cục không gian kiến trúc toàn khu; không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn quan trọng; Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan; Cấu trúc quy hoạch khu công nghiệp và các khu chức năng khu công nghiệp; Xác định vị trí, quy mô các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát.

5.2. 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 công nghiệp; khu dân cư; khu công cộng, đầu mối hạ tầng kỹ thuật,...). 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 (*theo QCVN 01:2021 về quy hoạch xây dựng*):

- + Đối với khu công nghiệp: Đất giao thông $\geq 10\%$; Đất cây xanh $\geq 10\%$; Đất dành cho các khu kỹ thuật khác $\geq 1\%$. Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sản phẩm để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

- + Đối với khu tái định cư, nhà ở công nhân và hạ tầng xã hội kèm theo: Đất đơn vị ở bình quân: 45-55 m²/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, lao động 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.

6. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật: Các nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành và các tiêu chuẩn hiện hành.

6.1. 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 quy hoạch cấp trên được duyệt và các quy định hiện hành. Tỷ lệ đất giao thông trong khu công nghiệp đảm bảo $\geq 10\%$; trong khu tái định cư, nhà ở công nhân đảm bảo $\geq 18\%$ 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,... đảm bảo kết nối thuận tiện với các tuyến đường đối ngoại, đường trục chính, đường liên khu vực, đáp ứng được nhu cầu giao thông vận tải trước mắt và lâu dài.

- Xác định các giải pháp cải tạo, nâng cấp các tuyến giao thông hiện trạng và đầu tư xây dựng mới các tuyến giao thông gắn với mạng lưới chung. Đề xuất các giải pháp kỹ thuật, các công trình giao thông phụ trợ, các quy định về chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, các quy định đối với việc xây dựng ngầm. Kiến nghị các điều chỉnh về giao thông của các dự án, đồ án hiện có trên địa bàn khu vực lập quy hoạch (nếu có).

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

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

6.2. 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 các đồ án quy hoạch được duyệt, hệ thống công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật hiện có và định hướng quy hoạch trong tương lai của khu vực.

- Nghiên cứu và đề xuất các giải pháp phòng chống thiên tai, 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.

6.3. Cấp nước

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Nước cho các khu công nghiệp tập trung xác định theo loại hình công nghiệp, đảm bảo tối thiểu bằng 20m³/ha/ngày đêm cho tối thiểu 60% diện tích khu công nghiệp.

+ Nước sinh hoạt cho khu dân cư ≥ 100 lít/người/ngày đêm.

- 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 xây dựng cấp trên. Thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình và hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành. Đề xuất các biện pháp cải tạo đối với mạng lưới cấp nước hiện trạng, các giải pháp xây dựng mạng cấp nước mới, đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục và hiệu quả. 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.

6.4. Cấp điện, chiếu sáng

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Khu công nghiệp là 50-350KW/ha tùy theo loại hình công nghiệp, kho tàng;

+ Khu tái định cư, nhà ở công nhân và hạ tầng xã hội: Khoảng 1.330W/người/năm.

+ 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.

- Đề xuất các quy định cụ thể các tuyến cáp điện đi ngầm, đi nổi nhằm đảm bảo mỹ quan khu công nghiệp và hiệu quả đầu tư.

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

6.5. Thông tin liên lạc, hạ tầng viễn thông

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

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

6.6. 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, đảm bảo khoảng cách ATMT giữa các công trình trong khu công nghiệp và giữa khu công nghiệp với khu vực xung quanh.

- Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải (*khối lượng nước thải được tính bằng 80% khối lượng nước sạch tiêu thụ theo hóa đơn tiền nước*) chất thải rắn (*chỉ tiêu chất thải rắn phát sinh tối thiểu là 0,3 tấn/ha đất theo quy mô đất khu công nghiệp và 0,8kg/người/ngày đêm đối với khu tái định cư, nhà ở công nhân*). Xác định vị trí, quy mô, công suất nhà máy thu gom xử lý nước thải, chất thải chung cho cả khu công nghiệp.

- 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. Nước thải sinh hoạt khu dân cư, khu công nghiệp phải được xử lý đảm bảo các quy định tại các quy chuẩn môi trường đối với nước thải trước khi xả ra nguồn tiếp nhận và các quy chuẩn liên quan khác. Bùn thải hệ thống thoát nước phải được thu gom, xử lý theo quy định hoặc vận chuyển đến cơ sở xử lý CTR tập trung.

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

7. Thiết kế đô thị

- 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 (*sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013*) của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị.

- Xác định chỉ tiêu không 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 chi tiết xây dựng và phải có các sơ đồ kèm theo.

8. 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 (kỹ thuật, quản lý, quan trắc môi trường).

9. 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,...

II. THÀNH PHẦN HỒ SƠ QUY HOẠCH

1. Thành phần hồ sơ bản vẽ

1.1. Phần bản vẽ

TT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	Thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường.	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác.	1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
9	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có)	1/500
10	Các bản vẽ quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch: Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn; xác định tầng cao xây dựng công trình, khoảng lùi cho từng lô đất, trên từng tuyến phố và ngã giao nhau đường phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường.	Thích hợp
11	Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược	Thích hợp

1.2. 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.

2. Yêu cầu về số lượng sản phẩm hồ sơ quy hoạch

2.1. 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.

2.2. 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.

3. Yêu cầu về hồ sơ khảo sát địa hình

3.1. 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 1/500.

3.2. 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./.