

Số: 04 /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 05 tháng 01 năm 2019

## TỜ TRÌNH

**Về việc Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán thiết kế điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường thành phố Điện Biên Phủ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, Phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ**

Kính gửi: UBND thành phố Điện Biên Phủ

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 04/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc 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 đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013;

Căn cứ Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 05/08/2011 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thành phố Điện Biên Phủ tỉnh Điện Biên đến năm 2030 và tầm nhìn 2050;

Quyết định số 374/2006/QĐ-UBND ngày 26/5/2006 của UBND thành phố Điện Biên Phủ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

Quyết định số 1154/2009/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 của UBND thành phố Điện Biên Phủ về việc phê duyệt điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường để tái định cư QL12 tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

Văn bản số 210/HĐND-KTNS, ngày 20/9/2018 về phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại

khu C13, Phường Thanh Trường, Thành phố Điện Biên Phủ;

Căn cứ Quyết định số: 2757/UBND-TH ngày 28/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc triển khai dự án Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở khu C13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ.

Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND thành phố Điện Biên Phủ hồ sơ Nhiệm vụ thiết kế và dự toán thiết kế điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường thành phố Điện Biên Phủ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, Phường Thanh Trường, Thành phố Điện Biên Phủ. Đề nghị UBND thành phố Điện Biên Phủ thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán thiết kế điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường thành phố Điện Biên Phủ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, Phường Thanh Trường, Thành phố Điện Biên Phủ với các nội dung chính như sau:

#### **I. THÔNG TIN CHUNG VỀ NHIỆM VỤ THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500**

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường thành phố Điện Biên Phủ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, Phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ.

**2. Chủ đầu tư:** Sở Tài nguyên và Môi trường.

**3. Địa điểm quy hoạch:** Tại khu C13, tổ dân phố 10, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

**4. Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch:** 3,18 ha.

**5. Hồ sơ lập nhiệm vụ gồm:**

- Thuyết minh Nhiệm vụ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường thành phố Điện Biên Phủ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, Phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ.

- Bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng.

+ Sơ đồ ranh giới phạm vi nghiên cứu lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường thành phố Điện Biên Phủ để đấu giá quyền sử dụng đất tại khu C13 phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ.

#### **II. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT LẬP NHIỆM VỤ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU TÁI ĐỊNH CƯ THỦY ĐIỆN SƠN LA GẮN VỚI TRUNG TÂM PHƯỜNG THANH TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ ĐỂ ĐẤU GIÁ QUYỀN**

## **SỬ DỤNG ĐẤT TẠI KHU C13 PHƯỜNG THANH TRƯỜNG, THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ**

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính phường Thanh Trường được lập năm 2006 đã tạo dựng được hình ảnh một khu đô thị mới về phía Tây Bắc của thành phố Điện Biên Phủ (là trung tâm hành chính văn hóa của phường Thanh Trường) có cấu trúc và không gian hiện đại và đồng bộ, phù hợp tầm nhìn dài hạn của thành phố. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt đã phát sinh nhiều vấn đề thực tế, đòi hỏi cần nghiên cứu bổ sung làm rõ chi tiết và nghiên cứu điều chỉnh cục bộ phù hợp nhằm nâng cao tính khả thi, đáp ứng các mục tiêu phát triển hiệu quả của dự án đầu tư xây dựng khu trung tâm hành chính này.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án nắn tuyến đường QL12 đã phát sinh nhiều vấn đề thực tế, trong đó quan trọng nhất là tái định cư các hộ dân nằm trong ranh giới thu hồi. Do đó UBND thành phố Điện Biên Phủ đã có Quyết định số 1154/2009/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 của UBND thành phố Điện Biên Phủ về việc phê duyệt điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường để tái định cư QL12 tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên, do đó cần thiết phải cập nhật đầy đủ và hợp lý các thay đổi quy hoạch mang tính pháp lý cho đến nay trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 được duyệt năm 2006.

- Hiện nay, Thanh Trường là một trong những phường có kinh tế xã hội và hạ tầng kỹ thuật phát triển của thành phố Điện Biên Phủ. Sự phát triển kinh tế kéo theo nhu cầu về đất ở ngày càng cao. Dự án xây dựng điểm tái định cư C13 phường Thanh Trường do UBND Thành phố Điện Biên Phủ làm Chủ đầu tư đã được duyệt tại Quyết định số 212/QĐ-UBND ngày 01/4/2010 của UBND Thành phố Điện Biên Phủ và đã và đang được triển khai thực hiện. Tuy nhiên, công tác quản lý nhà nước về đất đai, hoạt động giao đất, cho thuê đất còn nhiều hạn chế dẫn đến quỹ đất chưa được sử dụng đạt hiệu quả cao, ảnh hưởng và tác động xấu đến quá trình phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Chính vì vậy, UBND tỉnh Điện Biên đã có ý kiến chỉ đạo tại văn bản số 619/UBND-TN ngày 15/3/2016 và văn bản số 3023/UBND-KTN ngày 30/9/2016 về việc thực hiện phương án đấu giá quyền sử dụng đất tái tổ dân phố số 10 khu C13 Phường Thanh trường nhằm tăng cường công tác quản lý Nhà nước về đất đai, sử dụng đất theo quy hoạch có hiệu quả; đồng thời tăng nguồn thu cho ngân sách của tỉnh từ đất đai.

- Ngày 20/9/2018 HĐND tỉnh Điện Biên có văn bản số 210/HĐND-KTNS, về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, Phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ. Vì vậy để khu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực phường Thanh Trường được triển khai một cách đồng bộ, hiệu quả, đáp ứng được các yêu cầu trước mắt, đảm bảo tính bền vững lâu dài trong tương lai, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ là hết sức cần thiết và cấp bách nhằm đáp ứng kịp thời công tác quản lý xây dựng đô thị, làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đấu giá quyền sử

dụng đất tại tổ dân phố số 10 khu C13 Phường Thanh trường.

### **III. NỘI DUNG TRÌNH PHÊ DUYỆT NHIỆM VỤ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU TÁI ĐỊNH CƯ THỦY ĐIỆN SƠN LA GẮN VỚI TRUNG TÂM PHƯỜNG THANH TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ ĐỂ ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI KHU C13 PHƯỜNG THANH TRƯỜNG, THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ**

#### **1. Vị trí ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch, mục tiêu nhiệm vụ và tính chất**

1.1. Vị trí, ranh giới nghiên cứu: Khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại tổ dân phố số 10, khu c13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, có phạm vi ranh giới như sau:

- + Phía Đông giáp khu dân cư tổ phố 10 phường Thanh Trường và suối C13;
- + Phía Tây giáp đường quốc lộ 12 và đất các cơ quan đóng trên địa bàn phường;
- + Phía Bắc giáp khu dân cư tổ phố 10 phường Thanh Trường và suối C13;
- + Phía Nam giáp đất trường Dân tộc nội trú tỉnh và đất thủy sản thuộc quản lý của UBND phường Thanh Trường.

1.2. Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch: Diện tích nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết: 3,18 ha.

1.3. Mục tiêu, nhiệm vụ và tính chất đồ án:

1.3.1. Mục tiêu:

- Không làm thay đổi lớn về ý tưởng quy hoạch và định hướng phát triển không gian của khu vực; không làm thay đổi lớn và thu hẹp quỹ đất dành cho giao thông, công trình công cộng và dành cho không gian mở, công viên, cây xanh theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã duyệt năm 2006.

- Cập nhật nội dung điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường để tái định cư QL12 tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

- Nghiên cứu và đề xuất các giải pháp điều chỉnh cục bộ nhằm triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đầu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13 phường Thanh Trường nhằm tăng cường công tác quản lý Nhà nước về đất đai, sử dụng đất theo quy hoạch có hiệu quả; đồng thời tăng nguồn thu cho ngân sách của tỉnh từ đất đai..

- Tạo sự hài hòa giữa mục tiêu xây dựng khu ở mới gắn với mục tiêu khai thác có hiệu quả kinh tế đô thị trong quá trình đầu tư phát triển thực tế.

- Đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ tạo ra quỹ đất phục vụ nhu cầu về đất ở cho người dân, đặc biệt là những người có thu nhập trung bình và thấp có điều kiện tiếp cận quỹ đất, từng bước nâng cao đời sống của nhân dân trong vùng.

- Tạo điều kiện cho việc phân kỳ đầu tư, thống nhất về công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, cảnh quan, linh hoạt trong thực hiện và giảm thiểu mọi dạng chi phí vận hành.

### 1.3.2. Nhiệm vụ:

- Rà soát đánh giá thực trạng triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 được duyệt năm 2006 theo Quyết định số 374/2006/QĐ-UBND ngày 26/5/2006 của UBND thành phố Điện Biên Phủ, thực trạng triển khai dự án tái định cư QL12 tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ theo Quyết định số 1154/2009/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 của UBND thành phố Điện Biên Phủ từ đó xác định khả năng sử dụng quỹ đất hiện có của khu vực khu vực, xác định ranh giới các dự án đã triển khai trong khu vực và các dự án lân cận. Trên cơ sở đó xác định được phạm vi, ranh giới và quy mô lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm hành chính phường Thanh Trường làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đấu giá quyền sử dụng đất tải tổ dân phố số 10 khu C13 Phường Thanh trường;

- Tập trung cân đối các yêu cầu đầu tư, xây dựng tại khu đất: Quy mô, dung lượng các hạng mục công trình theo mục đích sử dụng, đảm bảo phù hợp về không gian kiến trúc, đấu nối hạ tầng kỹ thuật các khu vực xung quanh;

- Đưa ra các chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và định hướng phát triển theo từng giai đoạn; hoạch định tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất cho từng hạng mục đầu tư. Xác định mục tiêu sử dụng, quy mô diện tích, tầng cao từng lô đất;

- Cập nhật các dự án thành phần của một số cơ quan, đơn vị, dự án kè suối c13 đã xây dựng để đảm bảo tính thống nhất trong việc quản lý quy hoạch;

- Tổ chức đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật; xác định được trục giao thông chính của khu vực quy hoạch, đảm bảo kết nối thuận tiện và liên thông với khu vực xung quanh.

- Xác định cao độ khu đất lập quy hoạch đảm bảo phù hợp với cao độ các khu đất hiện hữu lân cận, đảm bảo các yêu cầu về thoát nước và chống ngập úng.

- Khai thác tối đa quỹ đất trống, quỹ đất do UBND phường quản lý hiện có để đưa ra giải pháp quy hoạch mang lại hiệu quả cao nhất.

- Lựa chọn các tiêu chuẩn để áp dụng phù hợp cho từng lô đất quy hoạch để có giải pháp thiết kế quy hoạch hợp lý.

- Lập kế hoạch khai thác sử dụng đất đai hợp lý đến từng lô đất theo quy hoạch phát triển không gian.

- Xác định và phân đoạn đầu tư dự án để đảm bảo hiệu quả cao nhất.

- Đảm bảo tiêu chuẩn môi trường về cây xanh, không khí, mặt nước. Tạo cảm giác trong lành, gần gũi với thiên nhiên.

- Làm cơ sở để triển khai lập dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

- Tạo lập lên 1 hành lang pháp lý, làm cơ sở cho công tác quản lý và đầu tư xây dựng của khu vực này trong thời gian tới.

1.3.3. Tính chất: Xác định quy mô, ranh giới diện tích điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phường Thanh Trường để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng

đề đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, Phường Thanh Trường, Thành phố Điện Biên Phủ phù hợp với văn bản số 210/HĐND-KTNS, ngày 20/9/2018 về phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đề đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, Phường Thanh Trường, Thành phố Điện Biên Phủ.

## **2. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính của đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết**

2.1. Dự báo quy mô dân số: Dân số trong Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khoảng 670 người.

2.2. Các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất:

- Số tầng nhà ở liên kế:  $\leq 5$  tầng.
- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 4,25$  lần (nhà ở liên kế).
- Mật độ xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở tái định cư:  $\leq 85\%$ .
- Các công trình công cộng nhà văn hóa:
  - + Số tầng: Từ 1 - 2 tầng.
  - + Hệ số sử dụng đất: Từ 0,4 - 0,8 lần.
  - + Mật độ xây dựng:  $\leq 40\%$ .

2.3. Các chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật:

- Cao độ đào đắp nền trung bình: 0,5m.
- Tỷ lệ đất giao thông: 45%-55%.
- Giao thông: Đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có trên tuyến đường Quốc Lộ 12.

- Cấp điện: Nguồn cấp cho khu vực lấy từ trạm 110/35/22kV Điện Biên 1 hiện có:

- + Công trình công cộng: 20 - 30W/ m<sup>2</sup> sàn.
- + Chiếu sáng: 10 - 15W/ m<sup>2</sup>.
- + Khu nhà liên kế: 3-4KW/hộ.

- Cấp nước: Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống D400 nằm trên vỉa hè đường ql12.

Tiêu chuẩn dùng nước:

- + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người-ngày đêm
- + Nước dịch vụ TM, công cộng: 20 % QSH
- + Nước tưới cây, rửa đường: 10 % QSH
- + Dự phòng rò rỉ: 20%  $\Sigma Q$ .

- Tiêu chuẩn thoát nước và vệ sinh môi trường:

- + Rác thải sinh hoạt: 0.95 kg/người. ngày đêm.
- + Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt: 120 lít/người - ngày đêm.
- + Nước dịch vụ thương mại, công cộng: 20 % QSH

## **3. Nguyên tắc điều chỉnh**

- Rà soát, đánh giá các đồ án quy hoạch của thành phố đã triển khai, các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực để đảm bảo đồng bộ về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.

- Đảm bảo tính hệ thống, tính hiệu quả, tuân thủ cấu trúc chung của khu vực, cảnh quan, môi trường, bán kính phục vụ của các công trình công cộng, dịch vụ và công viên cây xanh. Tạo bộ mặt kiến trúc hiện đại cho tuyến và đảm bảo được yếu tố thẩm mỹ, hòa hợp với khu vực xung quanh, mang lại sự tiện nghi hợp lý phù hợp với các quy định và quy chuẩn xây dựng hiện hành. Xây dựng nhóm nhà ở đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

#### **4. Nội dung điều chỉnh**

- Quy mô diện tích điều chỉnh quy hoạch là 3,1758ha, gồm diện tích 2,5064ha thuộc điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường để tái định cư QL12 tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên tại Quyết định số 1154/2009/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 của UBND thành phố Điện Biên Phủ và 0,67ha diện tích bổ sung thuộc quy hoạch chi tiết khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên tại Quyết định số 374/2006/QĐ-UBND ngày 26/5/2006 của UBND thành phố Điện Biên Phủ.

- Cập nhật các nội dung quy hoạch trong Quyết định số 1154/2009/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 của UBND thành phố Điện Biên Phủ về việc phê duyệt điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường để tái định cư QL12 tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên từ đó rà soát kiểm đếm số lượng các lô đất chưa được bố trí tái định cư để chuyển sang quỹ đất đấu giá.

- Rà soát điều chỉnh một phần lô đất CL17 trong Quyết định số 374/2006/QĐ-UBND ngày 26/5/2006 của UBND thành phố Điện Biên Phủ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên thành đất ở đấu giá.

- Rà soát điều chỉnh phần đất còn lại thuộc các lô CL14, CL15, CL16, CX8 (trong Quyết định số 374/2006/QĐ-UBND ngày 26/5/2006 của UBND thành phố Điện Biên Phủ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ) khi thực hiện dự án tái định cư QL12 tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ theo Quyết định số 1154/2009/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 của UBND thành phố Điện Biên Phủ thành đất đấu giá.

#### **5. Quy hoạch phát triển không gian**

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung thành phố Điện Biên Phủ, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm hành chính phường Thanh Trường, thực trạng triển khai dự án tái định cư QL12 tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ theo Quyết định số

1154/2009/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 của UBND thành phố Điện Biên Phủ. Đánh giá những thuận lợi, ưu thế phát triển và điều kiện kinh tế xã hội để xác định giải pháp quy hoạch.

- Các chức năng sử dụng đất chính bao gồm:

+ Đất công trình nhà văn hóa.

+ Đất khu ở, cây xanh vỉa hè.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật.

- Cây xanh lựa chọn phù hợp với thổ nhưỡng, là cây ít rụng lá, bề rộng tán phù hợp với mặt cắt đường. Có giải pháp kết hợp cây xanh với mặt nước phù hợp tạo nên không gian hài hòa sinh động đáp ứng nhu cầu người dân.

#### **4. Quy hoạch sử dụng đất**

- Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường phù hợp với Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và Quy hoạch phân khu; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Xác định các vùng cấm, vùng hạn chế xây dựng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật .

#### **5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

5.1. Quy hoạch giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, tính toán các chỉ tiêu giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - Thoát nước: Xác định chỉ tiêu, thông số cơ bản, lưu vực thoát nước, mạng lưới thoát nước, nguồn tiếp nhận nước mặt, vị trí, quy mô các công trình đầu mối tiêu thoát chính (nếu có); Xác định sơ bộ khối lượng đào đắp của các khu vực; Xác định cốt xây dựng khống chế của từng khu vực xây dựng cụ thể và các đường phố quy hoạch.

5.3. Cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô trạm bơm nước, bể chứa; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

5.4. Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện năng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

5.5. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường: Xác định mạng lưới thoát nước, vị trí các công trình xử lý nước thải, chất thải tuân thủ theo các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn, quy định hiện hành và phù hợp với quy hoạch chung.

5.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.

- Tuyển cấp được bố trí trong hào cáp kỹ thuật.

5.7. Tổng hợp đường dây đường ống: cấp điện, cấp thoát nước cho khu vực. Xác định: hào, tuy nèn kỹ thuật.

#### **6. Kinh tế xây dựng**



- 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 ưu tiên đầu tư hoặc các dự án có tính chất tạo lực. Tính toán suất đầu tư tổng và suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

## **7. Hồ sơ sản phẩm và Dự toán kinh phí**

### **7.1. Yêu cầu về hồ sơ sản phẩm:**

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết thực hiện theo: Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về 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 đặc thù;

- Hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (số lượng 06 bộ), bao gồm:

**\* Thành phần hồ sơ bản vẽ dự án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết gồm:**

- + Bản đồ vị trí, giới hạn dự án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết;
- + Bản đồ quy hoạch giao thông;
- + Bản đồ quy hoạch san nền;
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống và hạ tầng kỹ thuật;
- + bảng đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất;
- + Bản đồ quy hoạch chia lô;
- + Bản đồ quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan.

### **\* Phần văn bản:**

- Thuyết minh tổng hợp (Kèm theo các bản vẽ thu nhỏ), thuyết minh tóm tắt, các phụ lục tính toán và các văn bản pháp lý có liên quan..

- Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt.

- Đĩa CD ghi lại toàn bộ file bản vẽ và thuyết minh của đồ án quy hoạch.

7.2. Sản phẩm đo vẽ, thành lập bản đồ địa hình hiện trạng, Bản đồ đo đạc hiện trạng, tỷ lệ 1/500 đo vẽ theo Hệ tọa độ Quốc gia Việt Nam VN-2000.

### **7.3. Dự toán kinh phí:**

Kinh phí thực hiện đồ án quy hoạch thực hiện theo Thông tư 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan :Thông tư số 05/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng; hướng dẫn 421/SXD-KTXDTH, ngày 05/5/2016 của Sở Xây dựng tỉnh Điện Biên xác định đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Điện Biên; (có bảng khái toán các hạng mục công việc kèm theo).

TT	THÀNH PHẦN HAO PHÍ	KÝ HIỆU	ĐƠN VỊ TÍNH	SỐ LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	THÀNH TIỀN	GHI CHÚ
1	Chi phí khảo sát địa hình, thu thập số liệu tài liệu phục vụ đồ án	Cks				37.393.000	
1.1	Chi phí khảo sát địa hình					32.393.000	
1.2	Chi phí thu thập tài liệu, số liệu liên quan đến đồ án (mua các loại bản đồ, số liệu liên quan)					5.000.000	
2	Chi phí lập đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch QHCT	Cda				102.000.000	
2.1	Chi phí nhân công bộ phận trực tiếp lập đồ án						Thông tư 02/2015/TT-BLĐT BXH ngày 12/01/2015 của Bộ Lao động thương binh xã hội
	+ Chủ nhiệm đề án (Có kinh nghiệm trên 10 năm)			1 người x 1,5 tháng x 18.000.000 đ/ng/th		27.000.000	
	+ Kiến trúc sư, kỹ sư, cử nhân (Có kinh nghiệm từ 5-10 năm)			5 người x 1,5 tháng x 9.000.000 đ/ng/th		67.500.000	
	Cán bộ hành chính phụ trách Tài chính - Kế hoạch đồ án (5 đến 10 năm kinh nghiệm)			1 người x 1,5 tháng x 5.000.000 đ/ng/th		7.500.000	
3	Chi phí khác	Ck				20.508.000	
3.1	Chi phí hội nghị, hội thảo báo cáo các cấp có thẩm quyền					2.500.000	
	Báo cáo các phòng ban và ban lãnh đạo Sở Tài Nguyên và Môi trường và các Sở Ngành						Theo phần II trong Thông tư số 97/2010/TT-BTC ngày 06/7/2010 và mức chi phí thực tế
	+ Chế độ cho đại biểu tham dự họp			15 người x 100.000 đ/người/ngày		1.500.000	
	+ Hỗ trợ phục vụ tại kỳ họp			5 người x 50.000 đ/người/ngày		250.000	
	+ Chi phí tổ chức và chuyên viên tại kỳ họp			3 người x 100.000 đ/người/ngày			

					300.000		
	+ Chi phí phục vụ nước uống tại kỳ họp		15 người x 30.000 đ/người/ngày			450.000	
<b>3.2</b>	<b>Chi phí văn phòng phẩm, in hồ sơ tài liệu đề án báo cáo các cấp thẩm quyền</b>					<b>12.200.000</b>	
	+ Biên tập in ấn bản đồ màu khổ A0	Bộ	6	900.000		5.400.000	
	+ Biên tập in ấn bản đồ màu khổ A3	Bộ	10	380.000		3.800.000	
	+ In và hoàn thiện sản phẩm	Bộ	10	300.000		3.000.000	
<b>3.3</b>	<b>Chi phí khấu hao thiết bị, thuê máy chiếu</b>					<b>5.808.000</b>	
	- Khấu hao máy tính		15tr/máy/36 tháng*1,5 tháng * 6 máy			3.750.000	
	- Thuê máy, màn chiếu		(01 máy+màn)*1.029.000 đồng/1lần trình chiếu*2			2.058.000	
<b>4</b>	<b>Chi phí quản lý của đơn vị tư vấn</b>	Cql	Cql= 50%*Cđa			<b>51.000.000</b>	
<b>5</b>	<b>Thuế thu nhập chịu thuế tính trước</b>	TN	TN= 6%*(Cks+Cđa+Ck+Cql)			<b>12.654.060</b>	
<b>6</b>	<b>Giá trị lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch trước thuế</b>	<b>G</b>				<b><u>223.555.060</u></b>	
<b>7</b>	<b>Thuế GTGT ( VAT)</b>					<b><u>22.355.506</u></b>	
<b>8</b>	<b>Giá trị lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch sau thuế</b>					<b><u>245.910.566</u></b>	
<b>9</b>	<b>làm tròn</b>					<b><u>245.910.000</u></b>	

7.4. Nguồn vốn thực hiện dự án: Nguồn thu tiền sử dụng đất và đấu giá đất do chính dự án tạo ra sau khi hoàn thành.

## 8. Kế hoạch tổ chức thực hiện

8.1. Thời gian thực hiện: Căn cứ vào thời điểm nhiệm vụ quy hoạch được duyệt để xác định các giai đoạn thực hiện tiếp theo.

+ Thời gian lập đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết: Không quá 3 tháng.

+ Thời gian thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết: Không quá 40 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

+ Công bố đồ án quy hoạch: Không quá 30 ngày kể từ khi đồ án quy hoạch được phê duyệt.

8.2. Tổ chức thực hiện: Chủ đầu tư dự án phối hợp với Tổ chức tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch trước khi trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt đồ án. Cập nhật các hồ sơ tài liệu có liên quan làm cơ sở cho việc thiết kế kết nối không gian đô thị và hạ tầng tại khu vực cho phù hợp.

- Cơ quan thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: Phòng quản lý đô thị

- Cơ quan phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: UBND thành phố Điện Biên Phủ.

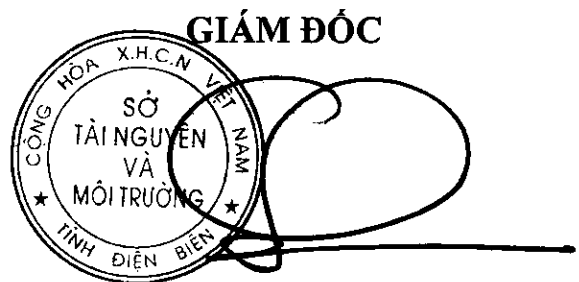
Trên đây là nội dung Tờ trình về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán thiết kế điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường thành phố Điện Biên Phủ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, Phường Thanh Trường, Thành phố Điện Biên Phủ của Sở Tài nguyên và Môi trường gửi UBND thành phố Điện Biên Phủ xem xét phê duyệt./.

### Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VP, KHTC.



**GIÁM ĐỐC**



**Bùi Châu Tuấn**