

Số: 294/TTr-KT

Sin Suối Hồ, ngày 29 tháng 9 năm 2026

TỜ TRÌNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Sin Suối Hồ,
tỉnh Lai Châu, tỷ lệ 1/500**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Sin Suối Hồ.

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH2015 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 15/12/2025; Văn bản hợp nhất số 33/VBHN-VPQH ngày 13/3/2026 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Văn bản hợp nhất luật xây dựng số 154/VBHN-VPQH ngày 09/09/2025;

Căn cứ Luật Du lịch số 09/2017/QH14 ngày 19/06/2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 70/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2025/NĐ-CP ngày 22/1/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Văn bản hợp nhất số 18/VBHN-BXD ngày 24/3/2026 của Bộ Xây dựng về Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Ban hành QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN:07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số

điều của thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của bộ trưởng bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Lai Châu về việc điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Lai Châu thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 660/QĐ-UBND ngày 04/04/2026 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt Quy hoạch chung xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu đến năm 2045.

Căn cứ Kế hoạch số 6576/KH-UBND ngày 02/08/2026 của UBND tỉnh Lai Châu về thực hiện Quy hoạch chung xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu;

Căn cứ Quyết định số 781/QĐ-UBND ngày 19/12/2025 của UBND xã Sin Suối Hồ về việc giao dự toán thu, chi ngân sách địa phương năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 388/QĐ-UBND ngày 08/5/2026 của UBND xã Sin Suối Hồ về việc Điều chỉnh nguồn kinh phí chuyển nguồn tại Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 04/5/2026 của UBND xã Sin Suối Hồ;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định nhiệm vụ số 131/BCTĐ-KT ngày 28/9/2026 của Phòng Kinh tế về việc thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu, tỷ lệ 1/500.

I. QUÁ TRÌNH LẬP NHIỆM VỤ

Sau khi được giao nhiệm vụ tổ chức lập Quy hoạch chi tiết trên địa bàn xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu, Phòng Kinh tế xã đã lựa chọn đơn vị tư vấn và triển khai lập Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu, tỷ lệ 1/500 theo quy định.

- Trong quá trình tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, Phòng Kinh tế xã đã tổ chức lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức liên quan. Sau khi tổng hợp đầy đủ các ý kiến theo quy định, Phòng Kinh tế xã đã tiếp thu, giải trình tại Báo cáo số 126/BC-KT ngày 18/9/2026 Tổng hợp, tiếp thu và giải trình ý kiến tham gia vào Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu, tỷ lệ 1/500 và Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch cộng đồng bản Sin Suối Hồ, xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu.

- Ủy ban nhân dân xã đã báo cáo Đảng ủy xã về nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã; trên cơ sở ý kiến chỉ đạo, kết luận của Đảng ủy xã, Phòng Kinh tế đã hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch.

- Ngày 23/9/2026, Phòng Kinh tế xã có Tờ trình số 284/TTr-KT về việc đề nghị thẩm định hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu, tỷ lệ 1/500 và Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu

du lịch cộng đồng bản Sin Suối Hồ, xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu gửi Hội đồng Thẩm định.

- Trên cơ sở Tờ trình đề nghị thẩm định của Phòng Kinh tế xã, Hội đồng Thẩm định đã tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan và trình Hội đồng thẩm định xem xét.

- Sau khi tổ chức hội nghị thẩm định, ngày 24/9/2026, Hội đồng thẩm định đã ban hành Thông báo số 01/BC-HĐTĐ về kết quả thẩm định nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu, tỷ lệ 1/500 và Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch cộng đồng bản Sin Suối Hồ, xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu

- Ngày 25/9/2026, Phòng Kinh tế xã đã có Báo cáo số 129 /BC-KT ngày 25/9/2026 Tổng hợp, tiếp thu và giải trình thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu, tỷ lệ 1/500 và Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch cộng đồng bản Sin Suối Hồ, xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu theo ý kiến thẩm định.

II. VIỆC LẤY Ý KIẾN, TIẾP THU, GIẢI TRÌNH

1. Trong quá trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch

Trong quá trình lập Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu, tỷ lệ 1/500, Phòng Kinh tế xã đã phối hợp với đơn vị tư vấn tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan; các tổ chức, chuyên gia trong khu vực lập quy hoạch theo quy định.

Hình thức lấy ý kiến được thực hiện thông qua việc gửi văn bản xin ý kiến các cơ quan, đơn vị tại địa phương.

Sau khi tổng hợp các ý kiến tham gia, Phòng Kinh tế xã đã chỉ đạo tiếp thu, giải trình đầy đủ các nội dung góp ý và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch; nội dung tiếp thu, giải trình được thể hiện tại Báo cáo số 126/BC-KT ngày 18 / 9 /2026 Tổng hợp, tiếp thu và giải trình ý kiến tham gia vào Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu, tỷ lệ 1/500 và Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch cộng đồng bản Sin Suối Hồ, xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu .

2. Tổng hợp các nội dung thay đổi so với hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch trình thẩm định

- Trên cơ sở Tờ trình số 284/TTr-KT ngày 23/9/2026 đề nghị thẩm định hồ sơ nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu, tỷ lệ 1/500 khu du lịch cộng đồng bản Sin Suối Hồ của Phòng Kinh tế, Hội đồng Thẩm định đã tổ chức lấy ý kiến các tổ chức, cơ quan liên quan và các thành viên Hội đồng thẩm định theo quy định.

Hội đồng thẩm định đã tổ chức Hội nghị thẩm định với sự tham gia của các thành viên Hội đồng thẩm định, đại diện các tổ chức, đơn vị, cơ quan liên quan trên địa bàn xã Sin Suối Hồ và đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch. Tại hội nghị, các

đại biểu đã thảo luận, cho ý kiến đối với các nội dung của nhiệm vụ quy hoạch theo lĩnh vực quản lý.

Kết quả thẩm định được thể hiện tại Báo cáo số 01/BC-HĐTĐ ngày 24/9/2026 của Hội đồng thẩm định, trong đó nêu rõ các nội dung cần tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch.

Trên cơ sở ý kiến của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, các thành viên Hội đồng thẩm định và kết luận của Hội đồng thẩm định, Phòng Kinh tế xã Sin Suối Hồ đã tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã và Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch cộng đồng bản Sin Suối Hồ; nội dung tiếp thu, giải trình được thể hiện tại Báo cáo số 129/BC-KT ngày 25/9/2026 giải trình thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu, tỷ lệ 1/500 và Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch cộng đồng bản Sin Suối Hồ, xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu.

Các nội dung tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện cơ bản không làm thay đổi các định hướng chính của nhiệm vụ quy hoạch

III. NỘI DUNG NHIỆM VỤ TRÌNH PHÊ DUYỆT

Sau khi hoàn thiện Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu, tỷ lệ 1/500 theo quy định, Phòng Kinh tế xã Sin Suối Hồ kính đề nghị Ủy ban nhân dân xã Sin Suối Hồ xem xét, phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu du lịch cộng đồng bản Sin Suối Hồ, xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

- Phạm vi lập quy hoạch chi tiết bao gồm một phần diện tích xây dựng tập trung tại khu trung tâm xã Sin Suối Hồ tại các bản Lở Thàng bản Thèn Sin. Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp đất sản xuất và khu dân cư hiện có của bản Thèn Sin;
- + Phía Nam giáp đất sản xuất và khu dân cư hiện có của bản Lở Thàng;
- + Phía Đông giáp đất sản xuất và khu dân cư hiện có của bản Lở Thàng
- + Phía Tây giáp đất sản xuất và khu dân cư hiện có của bản Lở Thàng.
- Diện tích lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là 50 ha.

2. Mục tiêu của quy hoạch

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung xã Sin Suối Hồ đến năm 2045 đã được UBND tỉnh phê duyệt và Kế hoạch số 6576/KH-UBND ngày 02/8/2026 của UBND tỉnh Lai Châu.

- Thể hiện chi tiết quần thể kiến trúc, cảnh quan mô tả không gian đậm sắc thái bản địa truyền thống, hài hoà với tự nhiên. Gắn kết các liên kết về hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ. Tạo cơ sở cho việc quản lý quy hoạch; quản lý xây dựng trên địa bàn trung tâm xã; phù hợp với Luật Xây dựng; Luật Đất đai.

- Tạo cơ sở kết cấu khung cho các dự án; cũng như sự đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng đô thị (xã hội; kỹ thuật) đáp ứng nhu cầu ngắn hạn song vẫn phù hợp với trung hạn, dài hạn.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện thực tế, tạo diện mạo cho trung tâm xã, thống nhất với các khu vực phụ cận và kết nối chặt chẽ với hạ tầng khung của tỉnh.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai, tổ chức lập các dự án đầu tư. Đề xuất danh mục các chương trình đầu tư và dự án. Kiểm soát phát triển và quản lý xây dựng.

3. Tính chất/vai trò/chức năng khu vực lập quy hoạch:

- + Khu vực lập quy hoạch chi tiết là trung tâm hành chính - chính trị cấp xã; trung tâm văn hóa, thể dục và thể thao, giáo dục và y tế, thương mại và dịch vụ, an ninh và quốc phòng, phát triển dân cư và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

- + Trung tâm xã là hạt nhân không gian kiến trúc, tập trung các công trình trọng yếu để điều hành bộ máy hành chính - chính trị cấp xã, cung cấp dịch vụ công, giao thương kinh tế, sinh hoạt văn hóa và thể thao, làm động lực phát triển cho toàn bộ địa bàn xã.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

- Dự báo quy mô dân số:

- + Hiện trạng: Dân số hiện có khoảng 400 người.

- + Quy hoạch: Dân số dự báo khoảng 1.800 người.

- Dự báo quy mô đất đai:

Căn cứ Quy hoạch chung xã Sin Suối Hồ đến năm 2045 trên bản đồ tỷ lệ 1/10.000 phê duyệt tại quyết định số 660/QĐ-UBND ngày 04/4/2026; cơ cấu sử dụng đất quy hoạch từ đồ án Quy hoạch chung, cơ cấu sử dụng đất khu trung tâm xã Sin Suối Hồ dự kiến như sau:

- Tổng diện tích tự nhiên khu vực lập quy hoạch là 50 ha.

- Đất ở (đất ở hiện hữu và đất ở mới): Khoảng 11,5 ha.

- Đất công cộng, dịch vụ, giáo dục, hành chính: Khoảng 23,0 ha.

- Đất cây xanh, công viên, thể dục thể thao: Khoảng 5,5 ha.

- Đất giao thông, hạ tầng đô thị và các loại đất khác: Khoảng 10 ha.

(Chỉ tiêu sử dụng đất được điều chỉnh phù hợp khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500)

c. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đồ án:

Căn cứ QCXDVN 01:2021/BXD và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án quy hoạch chung xã Sin Suối Hồ đã được duyệt và thực tế phát triển của khu vực

lập quy hoạch, các yếu tố đặc trưng vùng miền cũng như tính chất của đô thị, lựa chọn các chỉ tiêu phù hợp với yêu cầu phục vụ của khu vực.

- *Các khu chức năng chính được xác định trong Quy hoạch chung*

+ *Công trình công cộng*: Trung tâm Hành chính – Chính trị xã, trạm y tế xã, trường học, chợ xã và các công trình thương mại dịch vụ.

+ *Các khu nhà ở*: Bao gồm các công trình nhà ở và công cộng khu ở. Loại hình gồm ở hiện trạng cải tạo, ở chia lô liên kề, biệt thự....

+ *Khu cây xanh cảnh quan*: Bao gồm cây xanh công viên cảnh quan điểm vui chơi, giải trí, cây xanh thể thao và cây xanh khu Trung tâm Hành chính – Chính trị xã.

+ *Công trình hạ tầng kỹ thuật*: Hệ thống giao thông, các điểm đỗ xe.

- *Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu kiến nghị áp dụng*

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Dân số		
	Dân số trong khu vực thiết kế	người	1.800
II	Hạ tầng xã hội		
1	Trường mầm non	hs/1000 dân m ² đất/chỗ học	50 ≥ 12
2	Chợ, trung tâm thương mại	1ha/1công trình	1,0
3	Trạm y tế	m ² /trạm	500
4	Trung tâm Văn hóa - Thể thao	m ² /công trình	5.000
5	Sân vận động	m ² /người	0,8
6	Sân luyện tập, nhà thi đấu	m ² /người	0,5
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	4
8	Đất xây dựng nhà ở	m ² /người	≥ 25
9	Nhà ở		
-	Nhà chia lô kết hợp dịch vụ	m ² đất/hộ	100 - 120
-	Nhà ở liên kề	m ² đất/hộ	150 - 200
-	Nhà ở biệt thự, nhà vườn	m ² đất/hộ	300 - 500

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
III	Công trình xây dựng		
1	Mật độ xây dựng trung bình		
-	Nhà ở liền kề cải tạo	%	60 - 90
-	Nhà ở liền kề xây mới	%	80 - 100
-	Nhà ở biệt thự , nhà vườn	%	50 - 70
-	Công trình công cộng, dịch vụ	%	30 - 50
2	Tầng cao xây dựng trung bình		
-	Nhà ở liền kề cải tạo	tầng	3 - 5
-	Nhà ở liền kề xây mới	tầng	3 - 5
-	Nhà ở biệt thự , nhà vườn	tầng	1 - 3
-	Công trình công cộng, dịch vụ	tầng	3 - 7
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Mật độ đường giao thông		
-	Đường cao tốc	km/km ²	0,4 - 0,25
-	Đường trục chính	km/km ²	0,83 - 0,5
-	Đường chính	km/km ²	1,5 - 1,0
-	Đường liên khu vực	km/km ²	3,3 - 2,0
-	Đường chính khu vực	km/km ²	6,5 - 4,0
-	Đường khu vực	km/km ²	8,0 - 6,5
-	Đường phân khu vực	km/km ²	13,3 - 10
2	Cấp điện	kwh/người/năm	400 - 1000
-	Cấp điện cơ quan, CTCC	w/m ² sàn	25- 40
-	Chiếu sáng đường phố	cd/m ²	0,8 -1,2
3	Cấp nước sinh hoạt	l/người.ngày.đêm	100 - 120

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
-	Cấp nước công trình công cộng	l/người.ngày.đêm	25
4	Thoát nước thải sinh hoạt	% nước SH	80
-	Thoát nước thải công trình công cộng	% nước SH	80
5	Chất thải rắn	kg/ng-ng-đ	0,9 - 1,0

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ tiếp tục được cập nhật, bổ sung và thể hiện chi tiết trong quá trình lập quy hoạch).

5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

Yêu cầu về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu và đánh giá hiện trạng khu vực lập quy hoạch chi tiết gồm:

- Thu thập số liệu cơ bản: Lấy số liệu về điều kiện tự nhiên, khí hậu, địa hình, địa chất công trình và thủy văn.
- Số liệu hiện trạng sử dụng đất: Xác định rõ cấu sử dụng đất, hiện trạng quản lý đất đai, ranh giới và quyền sử dụng các lô đất.
- Số liệu hạ tầng xã hội và kỹ thuật: Thống kê công suất, khả năng đáp ứng và kết nối của hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý rác thải và các công trình công cộng hiện có.
- Các tài liệu khác: Các quy hoạch, dự án đầu tư đã và đang thực hiện trong phạm vi lập quy hoạch

Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng gồm:

- Bản đồ khảo sát địa hình khu vực lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
- Báo cáo khảo sát địa hình khu vực lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Các nội dung nghiên cứu thể hiện trong thuyết minh và bản vẽ, phụ lục kèm theo đối với khu vực lập quy hoạch chi tiết tuân thủ theo Điều 19 của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn và theo Điều 1 của Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

5.1 Nội dung thuyết minh

a) Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch; phân tích, đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện;

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch; đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển xã đã được ban hành; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến phạm vi quy hoạch;

c) Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với phạm vi quy hoạch;

d) Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ trở lên; xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có);

e) Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong phạm vi quy hoạch; xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các nội dung quy định để kiểm soát thực hiện theo quy hoạch;

g) Xác định các công trình điểm nhấn trong phạm vi quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng trục đường; 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;

h) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị; xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

i) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường;

k) Đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

5.2 Nội dung bản vẽ

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch trong quy hoạch chung đã được phê duyệt; mối quan hệ giữa khu vực lập quy

hoạch với các ô phố. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ định hướng phát triển không gian của quy hoạch chung đã được phê duyệt;

b) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Hiện trạng của các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư 16/2025/TT-BXD; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); đánh giá đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn, sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

c) 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 bảo vệ môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

d) Bản đồ sử dụng đất quy hoạch: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong phạm vi quy hoạch theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư 16/2025/TT-BXD; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ trở lên; vị trí, quy mô công trình ngầm; xác định các đơn vị ở, nhóm nhà ở hoặc khu dân cư; khu vực xây dựng nhà ở xã hội; vị trí, quy mô của hệ thống công trình hạ tầng xã hội cấp xã trở lên và cấp đơn vị ở, nhóm nhà ở trong phạm vi quy hoạch. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

đ) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

e) Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

i) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình;

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị, thể hiện đầy đủ các nội dung quy định

6. Các yêu cầu về Hồ sơ, sản phẩm quy hoạch

Hồ sơ sản phẩm quy hoạch chi tiết đảm bảo các nội dung theo Điều 6. Đối với quy hoạch chi tiết của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; bao gồm:

- Hồ sơ giấy gồm có:

07 bộ hồ sơ quy hoạch (trong đó 02 bộ in màu, 05 bộ in đen trắng) để đóng dấu xác nhận, lưu trữ.

- Hồ sơ điện tử bao gồm:

+ Cơ sở dữ liệu số cơ bản là các tệp tin (file) bản vẽ và văn bản được in ấn thành một phần của hồ sơ quy hoạch bản giấy;

+ Cơ sở dữ liệu số pháp lý bao gồm các tệp tin (file) được số hóa, quét (scan) từ hồ sơ bằng bản giấy hoặc chứng thực điện tử;

+ Cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS) quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm các tệp tin (file) được chuyển đổi thành dữ liệu địa lý từ cơ sở dữ liệu gốc.

1. Phần bản vẽ:

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Quy cách bản vẽ		
			Màu A0	Đen trắng A0	Thu nhỏ A3
QH-01	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	Thích hợp	x	x	x
QH-02	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500	x	x	x
QH-03	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; thông tin liên lạc; cấp nước; cao độ nền và thoát nước mưa; thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và bảo vệ môi trường)	1/500	x	x	x
QH-04	Bản đồ sử dụng đất quy hoạch	1/500	x	x	x
QH-05	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500	x	x	x
QH-06	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500	x	x	x
QH-07	Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (Chuẩn bị kỹ thuật; cung cấp năng lượng và chiếu sáng; cấp nước; thoát nước thải, quản lý	1/500	x	x	x

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Quy cách bản vẽ		
			Màu A0	Đen trắng A0	Thu nhỏ A3
	chất thái rắn và nghĩ trang; hạ tầng viễn thông thụ động; công trình hạ tầng kỹ thuật khác)				
QH-08	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	x	x	x
QH-09	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Thích hợp	x	x	x

2. Phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp kèm bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ khổ A3.
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị.
- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.
- USB chứa dữ liệu.

7. Giá trị dự toán trình phê duyệt:

- Tổng kinh phí lập quy hoạch: 2.184.754.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ một trăm tám mươi tư triệu bảy trăm năm mươi tư nghìn đồng./.).

(Có phụ lục chi tiết kèm theo)

- Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước.

8. Các quy định về lấy ý kiến

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư liên quan về đồ án quy hoạch.

- Đối tượng lấy ý kiến: Các cơ quan, tổ chức, đại diện cộng đồng dân cư trong phạm vi ranh giới lập đồ án quy hoạch chi tiết trung tâm xã Sin Suối Hồ.

- Nội dung lấy ý kiến: Lấy ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư về phạm vi quy hoạch, tính chất, mục tiêu và nhiệm vụ quy hoạch, quy mô dân số, quy mô đất xây dựng, sử dụng đất, tổ chức không gian, quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đồ án đề xuất.

- Hình thức lấy ý kiến: Được thực hiện bằng một, một số hoặc các hình thức sau: gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến của người dân bằng văn bản; niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến của người dân; hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

- Thời gian lấy ý kiến: 15 ngày đối với cơ quan, tổ chức và chuyên gia; ít nhất 20 ngày và không quá 30 ngày đối với cộng đồng dân cư.

- Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai, minh bạch.

9. Tổ chức thực hiện

- Tiến độ lập quy hoạch chung

Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch: không quá 01 tháng (quy định tại Điều 4 Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ).

Thời gian lập đồ án quy hoạch: không quá 06 tháng (quy định tại Điều 4 Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ).

b) Tổ chức thực hiện lập quy hoạch

- + Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Phòng Kinh tế xã Sin Suối Hồ.
- + Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế xã Sin Suối Hồ.
- + Cơ quan phê duyệt: UBND xã Sin Suối Hồ.
- + Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.

(Có hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch và các văn bản kèm theo)

IV. KIẾN NGHỊ

Phòng Kinh tế xác nhận Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Sin Suối Hồ, tỉnh Lai Châu, tỷ lệ 1/500 đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân xã Sin Suối Hồ phê duyệt, chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung trình phê duyệt.

(Có Phụ lục tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia; hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch và các văn bản liên quan kèm theo)

Nơi nhận:

- TT Đảng ủy ; HĐND xã ; UBNDTTQVN xã;
- CT, các PCT UBND xã;
- Các phòng chuyên môn xã;
- Lưu: VT, KT.



TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Văn Bắc