NHIỆM VỤ VÀ DỰ TOÁN

LẬP QUY HOẠCH CHUNG XÃ MAI SƠN, TỈNH SƠN LA ĐẾN NĂM 2045

Sơn La, 2025

MỤC LỤC

PHẦN 1: MỞ ĐẦU 1
1.1. Lý do và sự cần thiết 1
1.2. Căn cứ lập nhiệm vụ quy hoạch 2
1.2.1. Các cơ sở pháp lý 2
1.2.2. Nguồn tài liệu 4
1.3. Tên đồ án, vị trí, ranh giới, quy mô và phạm vi lập quy hoạch 4
1.3.1. Tên đồ án 4
1.3.2. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch 4
1.3.3. Quy mô 5
PHẦN 2: KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; KHÁI QUÁT NHỮNG VẤN ĐỀ TỒN TẠI CHÍNH TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN 5
2.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên 5
2.2.1. Tình hình phát triển kinh tế 8
2.2.2. Thực trạng dân số và lao động: 9
2.2.3. Hiện trạng sử dụng đất: 11
2.2.4. Hiện trạng hạ tầng xã hội 12
2.2.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật 14
2.2.6. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan 16
2.3. Khái quát những tồn tại trong quá trình thực hiện quản lý, phát triển 17
PHẦN 3: PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN TẠI QUY HOẠCH QUY HOẠCH TỈNH VÀ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI 18
3.1. Định hướng phát triển khu vực theo quy hoạch tỉnh 18
3.2. Định hướng phát triển theo quy hoạch xây dựng vùng liên huyện 19
3.3. Tác động từ các dự án đang triển khai 20
PHẦN 4: TIỀN ĐỀ LẬP QUY HOẠCH 20
4.1. Tầm nhìn 20
4.2. Mục tiêu 20
4.3. Tính chất và chức năng 21
4.3.1. Tính chất 21
4.3.2. Chức năng 21
4.4. Những vấn đề chính cần giải quyết 21
PHẦN 5: THỰC TRẠNG, TIỀM NĂNG VỀ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI; DỰ BÁO DÂN SỐ, LAO ĐỘNG VÀ ĐẤT ĐAI 22

5.1. Đánh giá tổng hợp thực trạng 22
5.2. Xác định tiềm năng, động lực chính phát triển kinh tế - xã hội của xã 22
5.3. Cơ sở dự báo 22
5.4. Dự báo dân số, lao động 23
5.5. Dự báo nhu cầu đất đai 23
5.5.1. Các chỉ tiêu về đất xây dựng, hạ tầng xã hội 23
5.5.2. Các sở chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và môi trường 24
PHẦN 6: YÊU CẦU VỀ KHẢO SÁT, THU THẬP SỐ LIỆU 24
6.1. Yêu cầu mức độ điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu 24
6.2. Yêu cầu đánh giá hiện trạng 24
6.3. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng 26
PHẦN 7: YÊU CẦU VỀ LẬP QUY HOẠCH 27
7.1. Phân tích vị trí và liên hệ vùng 27
7.2. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế - xã hội 27
7.3. Xác định động lực và tiềm năng phát triển của xã 27
7.4. Dự báo phát triển 28
7.5. Định hướng phát triển không gian 28
7.6. Định hướng sử dụng đất quy hoạch 28
7.7. Yêu cầu quản lý, định hướng kiến trúc cảnh quan, quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn 29
7.8. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật 29
7.9. Định hướng phương án bảo vệ, khai thác, sử dụng tài nguyên 31
7.10. Luận cứ và xác định chương trình, dự án ưu tiên đầu tư 31
PHẦN 8: TỔ CHỨC THỰC HIỆN 31
8.1. Danh mục hồ sơ sản phẩm 31
8.2. Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến về quy hoạch chung 33
8.2. Kinh phí thực hiện 33
8.3. Kế hoạch và tiến độ thực hiện 33
8.4. Tổ chức thực hiện 33

PHẦN 1: MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết

Sơn La là một tỉnh miền núi cao thuộc phía Tây Bắc Việt Nam giáp các tỉnh Lai Châu, Lào Cai về phía Bắc, Phú Thọ về phía Đông, Điện Biên về phía Tây, Thanh Hóa về phía Nam và có 274,065 km đường biên giới chung với nước CHDCND Lào. Sơn La cách thủ đô Hà Nội 320 km. Khí hậu đặc trưng cận ôn đới, chia thành hai mùa rõ rệt: mùa khô và mùa mưa. Tỉnh Sơn La có độ cao trung bình 600 m - 700m so với mặt nước biển, địa hình chia cắt hình thành 3 vùng sinh thái khác nhau: Vùng dọc trục quốc lộ 6, vùng hồ sông Đà và vùng cao biên giới với những điều kiện sinh thái khác nhau đã tạo nên đặc trưng của tỉnh Sơn La. Trong đó vùng dọc quốc lộ số 6 có hai cao nguyên: Mộc Châu (cao 1.050 m) và Nà Sản (cao 800 m) là vùng động lực phát triển kinh tế năng động nhất của tỉnh Sơn La trong thời gian qua. Giao thông đường bộ quan trọng nhất của Sơn La bao gồm Quốc lộ 6 nối Hà Nội - Sơn La - Điện Biên, Quốc lộ 37, QL4G, QL279D, QL6C và QL43 đến cửa khẩu Pa Háng lưu thông với nước bạn Lào. Hệ thống giao thông đường thuỷ có Sông Đà, Sông Mã với các cảng Sông Vạn Yên, Tà Hộc cảng bản Két và cảng Pá Uôn. Ngoài ra trên địa bàn tỉnh còn có sân bay Nà Sản.

Thực hiện Nghị quyết số 1681/NQ-UBTVQH15 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tỉnh Sơn La đã tiến hành sắp xếp, sáp nhập các đơn vị hành chính cấp xã. Sau sắp xếp, toàn tỉnh từ gần 200 xã, phường, thị trấn còn lại 75 đơn vị hành chính cấp xã. Sự thay đổi này làm tăng quy mô diện tích và dân số tại nhiều xã mới thành lập, đồng thời thay đổi địa giới quản lý, hệ thống trụ sở, cơ cấu bộ máy chính quyền cơ sởĐối với xã lập quy hoạch, sau sáp nhập quy mô dân cư và diện tích tăng lên rõ rệt, kéo theo yêu cầu phát triển mới. Tuy nhiên, cơ sở hạ tầng phục vụ sinh hoạt và sản xuất còn nhiều bất cập: trụ sở, nhà công vụ và điểm giao dịch chưa đáp ứng nhu cầu sau khi tăng biên chế; mạng lưới giao thông liên bản còn hạn chế, ảnh hưởng vận chuyển nông sản; công trình cấp nước và thủy lợi cần được nâng cấp, mở rộng; hạ tầng số và dịch vụ công trực tuyến chưa đồng bộ. Những tồn tại này đặt ra yêu cầu cấp thiết phải có quy hoạch để định hướng đầu tư một cách bài bản và đồng bộ.

Xã Mai Sơn được thành lập trên cơ sở sáp nhập toàn bộ diện tích tự nhiên và dân số của Thị trấn Hát Lót, xã Hát Lót và xã Cò Nòi thuộc huyện Mai Sơn cũ. Với diện tích khoảng 164,4 km² và dân số ước tính hơn 50.000 người, xã Mai Sơn mới có quy mô lý tưởng để đáp ứng các tiêu chuẩn hành chính theo quy định của Chính phủ. Trong quá trình sáp nhập đã tạo nên một địa bàn có quy mô lớn hơn, tiềm năng phát triển đa dạng nhưng cũng nảy sinh những bất cập. Hệ thống cơ sở hạ tầng cho sinh hoạt và sản xuất tại nhiều bản còn thiếu đồng bộ, chưa đáp ứng kịp nhu cầu phát triển; mạng lưới giao thông, thủy lợi, trường học, cơ sở y tế cần được sắp xếp, phân bố hợp lý theo điều kiện thực tế mới. Bên cạnh đó, việc tổ chức lại không gian dân cư, sản xuất và các công trình công cộng cần được nghiên cứu kỹ lưỡng để bảo đảm tính liên kết vùng và phát triển hài hòa.

Công tác lập quy hoạch xã sẽ tập trung đánh giá toàn diện hiện trạng, xác định tiềm năng, định hướng tổ chức không gian phát triển, bố trí hợp lý đất đai, hạ tầng và không gian sản xuất, sinh hoạt. Đây là nhiệm vụ quan trọng nhằm làm cơ sở pháp lý và thực tiễn cho việc phân bổ nguồn lực đầu tư, nâng cấp hạ tầng thiết yếu, phát triển sản xuất hàng hóa, thúc đẩy liên kết vùng, đồng thời bảo đảm an sinh xã hội và an ninh quốc phòng. Việc lập quy hoạch xã Mai Sơn có ý nghĩa không chỉ đối với định hướng phát triển lâu dài của xã mà còn đóng vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội chung của tỉnh Sơn La.

1.2. Căn cứ lập nhiệm vụ quy hoạch

1.2.1. Các cơ sở pháp lý

- Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

- Luật Quy hoạch đô thị - nông thôn ngày 26/11/2024;

- Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật Xây dựng ngày 17/6/2020 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

- Luật Đất đai năm 2024;

- Luật Bảo vệ môi trường năm 2020;

- 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;

- 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 quyết số 11/NQ-CP ngày 05/02/2018 của Chính phủ quy định về triển khai thi hành Luật Quy hoạch;

- Nghị quyết số 74/NQ-CP ngày 07/4/2025 của Chính phủ ban hành Kế hoạch thực hiện sắp xếp ĐVHC và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp và các văn bản của cấp có thẩm quyền.

- Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 ngày 14/4/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025;

- Nghị quyết số 1681/NQ-UBTVQH15 ngày 16/06/2025 của Ủy ban thường vụ quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Sơn La năm 2025

- Chỉ thị số 30/CT-TTg ngày 27/7/2020 của Thủ tướng Chính phủ về các nhiệm vụ, giải pháp triển khai lập đồng thời các quy hoạch thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành

QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD của Bộ Xây dựng: Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- 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;

- Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;

- Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về việc 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;

- Thông tư 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

- Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 08/03/2022 của Thủ tướng chính phủ về việc Ban hành bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới và Bộ tiêu chí quốc gia về xà nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025;

- Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Sơn La lần thứ XVI, nhiệm kỳ 2025 – 2030;

- Quyết định số 1676/QĐ-TTg ngày 25/12/2023 của Thủ Tướng chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

- Quyết định số 866/QĐ-UBND ngày 16/5/2024 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt kết quả rà soát đất lâm nghiệp tỉnh Sơn La theo Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ;

- Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 18/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La về việc ban hành Kế hoạch lập quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Sơn La giai đoạn 2025 - 2030;

- Quyết định số 1550/QĐ-UBND ngày 01/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện dọc QL6 trên địa bàn tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1668/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La;

- Quyết định số 1822/QĐ-UBND ngày 25/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Hát Lót, tỉnh Sơn La đến năm 2035;

- Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 19/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn

La về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung đô thị Hát Lót, tỉnh Sơn La đến năm 2035;

- Quyết định số 2832/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung đô thị Hát Lót, tỉnh Sơn La đến năm 2035;

- Quyết định số 1823/QĐ-UBND ngày 29/9/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch nông thôn xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn đến năm 2030;

- Quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Hát Lót, huyện Mai Sơn – tỉnh Sơn La, giai đoạn 2011-2020;

- Các văn bản pháp lý có liên quan khác.

1.2.2. Nguồn tài liệu

- Các số liệu kinh tế - xã hội của địa phương.

- Các đồ án quy hoạch có liên quan tới khu vực lập quy hoạch: Quy hoạch tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050; Đồ án quy hoạch chung đô thị Hát Lót; Điều chỉnh tổng thể quy hoạch nông thôn xã Cò Nòi; đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Hát Lót …

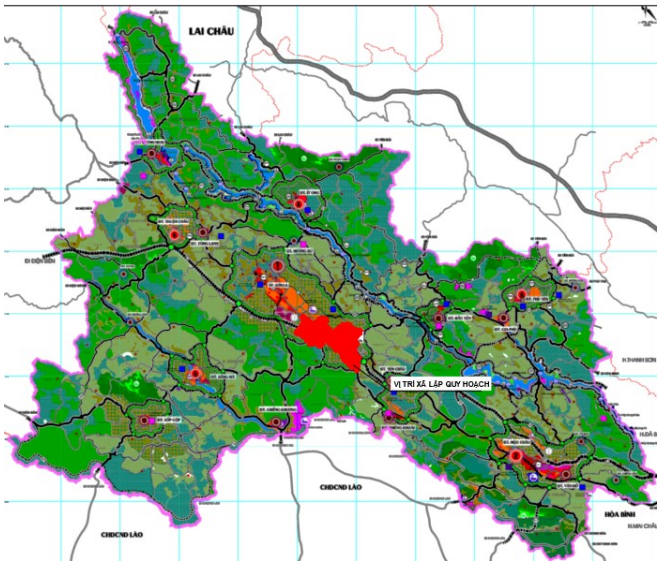
- Các tài liệu, số liệu có liên quan.

1.3. Tên đồ án, vị trí, ranh giới, quy mô và phạm vi lập quy hoạch

1.3.1. Tên đồ án

Quy hoạch chung xã Mai Sơn, tỉnh Sơn La đến năm 2045.

1.3.2. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch



Hình 1:Vị trí khu vực lập quy hoạch

Xã Mai Sơn có vị trí tiếp giáp:

+ Phía Bắc giáp xã Chiềng Mung và xã Tà Hộc, tỉnh Sơn La;

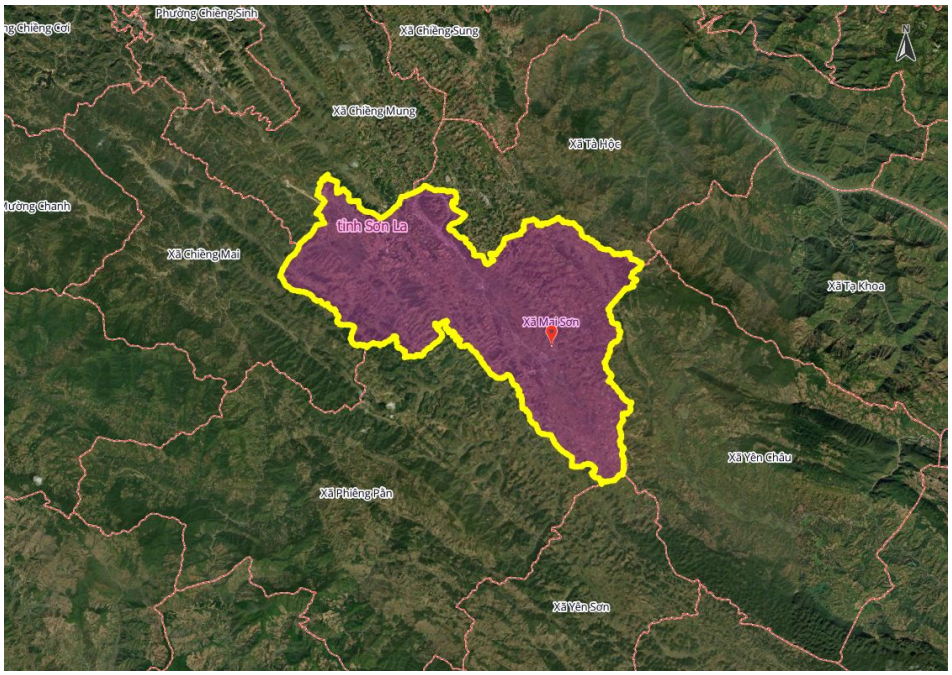
+ Phía Nam giáp xã Phiêng Pằn và xã Yên Sơn, tỉnh Sơn La;

+ Phía Tây giáp xã Chiềng Mai và xã Phiêng Pằn, tỉnh Sơn La;

+ Phía Đông giáp xã Yên Châu, tỉnh Sơn La.

1.3.3. Quy mô

Quy mô lập quy hoạch khoảng: 16.440 ha



Hình 2: Giới hạn khu vực lập quy hoạch

PHẦN 2: KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; KHÁI QUÁT NHỮNG VẤN ĐỀ TỒN TẠI CHÍNH TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN

2.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên

a) Địa hình, địa mạo

So với các xã khác của tỉnh, địa hình xã Mai Sơn rất bằng phẳng, nhiều cánh đồng rộng, địa hình không bị chia cắt bởi các dông, khe lớn nhỏ xen lẫn các dãy núi đá, mang nét đặc trưng của vùng núi Tây Bắc.

Địa hình của xã được chia thành 3 dạng chính như sau:

- Địa hình đồi núi trung bình: có độ cao từ 700 – 950m so với mực nước biển, độ dốc dưới 25^0. Địa hình này tập trung ở khu vực của các các tiểu khu/bản giáp Mường Bon, Tà Hộc

- Địa hình đồi núi thấp và thung lũng có độ cao từ 600-700m so với mực nước biển. Địa hình này tập trung ở phía Tây và Tây Nam , có tiềm năng phát triển lâm nghiệp, cây công nghiệp và chăn nuôi đại gia súc.

- Địa hình bằng phẳng, cánh đồng rộng (~650 m): tập trung chủ yếu ở khu vực xã Cò Nòi, đặc biệt là các bản, tiểu khu dọc theo QL6, QL37 và QL103, rất thuận lợi cho phát triển kinh tế tập trung theo hướng sản xuất hàng hóa quy mô lớn, nhất là trong trồng cây ăn quả, chăn nuôi, canh tác bằng cơ giới máy móc, phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và xây dựng cơ sở hạ tầng.

b) Thủy văn

Khu vực xã Mai Sơn có mạng lưới sông suối không lớn, chủ yếu là các suối nhỏ và khe rạch. Hệ thống suối chính của xã Mai Sơn mới được xác định chủ yếu là suối Nậm Pằn cùng với một số khe, suối nhỏ phân tán ở xã Hát Lót cũ và Cò Nòi cũ ,lòng suối ngắn, dốc, khả năng thoát nước nhanh.Vào mùa mưa (tháng 6–8) thường xuất hiện lũ quét, ngập úng cục bộ ở vùng thấp và thung lũng ven suối. Mùa khô nước giảm mạnh, thậm chí khô kiệt, gây khó khăn cho sinh hoạt và sản xuất. Các khu vực có khe suối nhỏ Phân bố dọc sườn núi, vào mùa mưa tạo dòng chảy xiết, dễ gây xói mòn, sạt lở, ảnh hưởng đất nông nghiệp và đường giao thông.

c) Khí hậu, gió, chế độ nhiệt, mưa, thời tiết cực đoan

Xã Mai Sơn mới nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, mang đặc trưng của khu vực Tây Bắc với sự phân hóa rõ rệt thành hai mùa: mùa mưa và mùa khô.

- Chế độ gió: Khu vực chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc vào mùa đông gây khô lạnh và gió Tây Nam vào mùa hạ mang theo hơi ẩm, mưa nhiều; đôi khi xuất hiện gió Lào khô nóng.

- Mùa mưa xuất hiện từ tháng 4 đến tháng 9, mưa tập trung vào các tháng 6,7,8, lượng mưa chiếm trên 85-90% lượng mưa cả năm. Thời tiết nóng ẩm thích nghi cho sinh trưởng, phát triển của cây trồng.

- Mùa khô từ tháng 10 đến tháng 3 năm sau, do ảnh hưởng của gió mùa Tây Nam nên thời tiết khô và lạnh. Có năm xuất hiện sương muối kéo dài từ 3-5 ngày, dễ xảy ra hoả hoạn đối với nhà cửa và cây rừng.

Diễn biến thời tiết và khí hậu có những đặc trưng chính sau đây:

- Nhiệt độ trung bình năm : 22,70C
- Lượng mưa trung bình năm : 1.087 mm
- Độ ẩm không khí bình quân : >80%/năm
- Số giờ nắng trung bình : 2.120 giờ/năm.

- Thời tiết cực đoan: Khu vực ít chịu ảnh hưởng trực tiếp của bão, song thường xảy ra mưa lớn cục bộ gây lũ quét, sạt lở đất, ngập úng ở vùng trũng thấp. Vào mùa khô thường xuất hiện hạn hán cục bộ, thiếu nước sản xuất và sinh hoạt. Một số năm còn xảy ra sương muối, rét đậm, rét hại, ảnh hưởng đến cây trồng, vật nuôi và đời sống dân cư.

d) Hiện trạng về môi trường, các nguồn tài nguyên, đa dạng sinh học và biến đổi

khí hậu

Môi trường không khí trong lành, nguồn nước không bị ô nhiễm. Tuy nhiên trong quá trình khai thác sử dụng đất đai, tài nguyên thiên nhiên cùng với tập quán sinh hoạt canh tác diện tích rừng giảm kéo theo đó là hiện tượng, xói mòn rửa trôi đất vào mùa mưa. Trong các khu dân cư đã có các dấu hiệu ô nhiễm do việc chăn thả gia súc, rác thải, nước thải chưa được sử lý thu gom đã tác động xấu đến môi trường. Song về cơ bản môi trường của xã vẫn giữ được trong lành tự nhiên.

Các nguồn tài nguyên của xã:

- Tài nguyên nước: Nguồn nước phục vụ cho sinh hoạt và sản xuất của xã khó khăn. Trên địa bàn xã chủ yếu được lấy từ nguồn nước ngầm: Chưa có số liệu khảo sát cụ thể nhưng qua quan sát thực tế trên địa bàn xã phân bố tương đối đều, song mực nước thấp, khả năng khai thác gặp nhiều khó khăn; nguồn nước mó: một lượng lớn các hộ dân sử dụng nước sinh hoạt từ các mó nước phân bố rải rác trên các bản.

- Tài nguyên rừng phong phú với nhiều loại cây trồng có giá trị kinh tế cao.

- Nguồn khoáng sản của xã chưa được thăm dò, khảo sát đầy đủ, song nhìn chung xã nghèo về khoáng sản, chỉ có đá vôi khai thác làm vật liệu xây dựng.

Sự tác động của môi trường ảnh hưởng đến sản xuất và đời sống của nhân dân không nhiều.

- Môi trường không khí, độ ẩm tuy có giảm so với các thập kỷ trước, song chưa ảnh hưởng rõ rệt đến sản xuất và đời sống của nhân dân.

- Nước sinh hoạt, nhân dân trong xã chủ yếu sử dụng từ giếng đào, giếng khoan, mó nước. Trong vài năm trở lại đây, rừng không được chú ý bảo vệ, nhất là lưu vực đầu các hồ nước, mó nước, nguồn nước, do đó lưu lượng giảm về mùa khô, đục về mùa mưa nên đã ảnh hưởng, gây khó khăn nhất định đến đời sống, sinh hoạt của nhân dân. Do đó bảo vệ rừng đầu nguồn cần được quan tâm, chú trọng trong thời gian tới.

- Hệ sinh vật có ích suy giảm mạnh, thảm thực vật không còn, do đó đã ảnh hưởng lớn đến phát triển sản xuất của nhân dân.

- Do chủ yếu là trồng trọt, khai thác tài nguyên thiên nhiên là chủ yếu, diện tích rừng còn ít, do đó tài nguyên thiên nhiên như: đất mầu mỡ, tài nguyên rừng, sinh vật có ích...đã suy giảm mạnh, không còn, bên cạnh đó rác thải sinh hoạt, sản xuất ngày càng nhiều, chưa được sử lý triệt để nên đã ảnh hưởng đến phát triển kinh tế và sinh hoạt, đời sống của nhân dân.

e) Thiên tai

Trên địa bàn xã Mai Sơn hàng năm chịu ảnh hưởng trực tiếp của các dạng thiên tai: mưa lớn, lũ, lũ quét, sạt lở, ngập lụt, lốc, sét, mưa đá, rét hại, sương muối, hạn hán, nắng nóng, động đất…khả năng xảy ra thiên tai có trên cả 4 mùa trong năm. Lũ quét, sạt lở là các dạng thiên tai xảy ra bất thường, bất ngờ, bất kỳ; khó dự báo, xác định và đúc rút kinh nhiệm để chủ động trong phòng, tránh và đối phó.

Tập quán và điều kiện sinh sống của đồng bào các dân tộc ở tỉnh miền núi sinh sống gần nguồn nước, canh tác ven bờ sông suối, ở vùng thung lũng hay trên các sườn núi cao làm nương rẫy…Cũng tại những nơi này là những nơi rất rễ bị tổn thương, thường hứng chịu nhiều hơn về tần suất xảy ra các dạng thiên tai lũ quét, sạt lở, rét hại, băng giá. Đời sống nhân dân vùng nông thôn còn nhiều khó khăn, yếu và thiếu về khả năng tự vệ, điều kiện phương tiện, trang thiết bị, công cụ, thiếu kiến thức và ý thức phòng, tránh và giảm nhẹ thiên tai. Công tác cảnh báo, thông tin, truyền tin, tuyên truyền còn rất nhiều khó khăn, hạn chế đặc biệt tại địa bàn cơ sở từ cấp xã đến các hộ gia đình và người dân. Còn nhiều cộng đồng sinh sống phụ thuộc với thiên nhiên, chủ quan với diễn biến thiên tai tác động.

Khu vực xung yếu, trọng điểm nguy cơ với các dạng thiên tai, đặc biệt là mưa lớn, lũ quét, sói mòn, sạt lở, ngập lụt hầu hết trên các tuyến đường của địa bàn xã Mai Sơn.

2.2. Khái quát hiện trạng

2.2.1. Tình hình phát triển kinh tế

Theo báo cáo Tình hình kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh tháng 8; nhiệm vụ trọng tâm tháng 9 năm 2025của UBND xã Mai Sơn.

a) Sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, chăn nuôi

Các hoạt động sản xuất kinh doanh, hàng hóa được đảm bảo, sản lượng công nghiệp được duy trì. Hoạt động sản xuất nông nghiệp được quan tâm chỉ đạo tổ chức sản xuất theo kế hoạch, thực hiện gieo trồng cây hàng năm với tổng diện tích 875 ha. Chú trọng phát triển cây công nghiệp trên địa bàn đảm bảo nguồn nguyên liệu cho các cơ sở chế biến, với diện tích một số cây trồng chủ yếu 954,2 ha; trồng, chăm sóc, duy trì 4.664,5 ha cây ăn quả (25 ha xoài được cấp chứng nhận Vietgap; 124 ha xoài, nhãn đã được cấp mã vùng trồng). Triển khai hướng dẫn người dân và các hợp tác xã chăm sóc theo hướng ứng dụng công nghệ cao, sản xuất hữu cơ. Đến nay trên địa bàn xã có 1.120 ha cây ăn quả thực hiện theo mô hình ứng dụng công nghệ cao, 30 ha sản xuất theo hướng hữu cơ. Thực hiện tốt việc thu hoạch Xoài, Nhãn (1.417,9 ha xoài với sản lượng khoảng 12.746 tấn; 4.236/9.413 tấn Nhãn).

Chỉ đạo, điều hành thực hiện tốt công tác phòng, chống dịch cho vật nuôi tại các trang trại, hộ gia đình chăn nuôi, kịp thời khoanh vùng, dập dịch, tiêu hủy động vật mắc bệnh, tiêu độc khử trùng chuồng trại và khu vực chăn nuôi. Tăng cường công tác tuyên truyền về quản lý, bảo vệ rừng và phát triển rừng; tổ chức tuần tra rừng, kiểm tra, kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý các hành vi vi phạm trong lĩnh vực quản lý, bảo vệ rừng và quản lý lâm sản theo quy định của pháp luật. Xây dựng, ban hành kế hoạch phát triển rừng năm 2026. Hoạt động thương mại, dịch vụ, du lịch, xuất khẩu,...được duy trì. Theo dõi chặt chẽ tình hình diễn biến của thời tiết; tăng cường giải pháp phòng chống thiên tai trong mùa mưa lũ, chỉ đạo công tác phòng chống lũ quét, sạt lở đất.

Hướng dẫn các xã thực hiện duy trì, giữ vững và nâng cao chất lượng các tiêu chí xây dựng nông thôn mới đã đạt; duy trì sản phẩm OCOP *(Nấm Đông trùng hạ thảo, Sản phẩm quả Dâu Tây, Sản phẩm quả Na Đại Sơn, Sản phẩm Long nhãn, Sản phẩm Na Anh Trang, Sản phẩm Mật ong Bảo Tín, Sản Phẩm hạt Mắc Ca, Sản phẩm Ống hút tre Bình Minh, Sản phẩm Ngọc trai Queenpearl, Sản phẩm Nấm linh chi, Sản Phẩm Cao Nấm Linh chi, Sản phẩm Cao sâm Ngọc Linh, Sản phẩm rượu sâm Ngọc Linh, Sản phẩm rượu cao sâm Ngọc Linh, Sản phẩm Cà phê rang xay A3, Quả Dâu tây đặc biệt Ichi Farm, Hạt Mắc ca Delica)*

Hoạt động chăn nuôi chủ yếu theo hình thức nông hộ nhỏ lẻ, phân tán, chưa có vùng chăn nuôi tập trung rõ ràng. Công tác xử lý chất thải và quản lý môi trường chăn nuôi còn hạn chế; các mô hình ứng dụng kỹ thuật tiên tiến, an toàn sinh học mới ở giai đoạn thử nghiệm….

b) Sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại, dịch vụ

Trên địa bàn đã xây dựng nhiều cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp tiêu biểu như: Công ty cổ phần mía đường Sơn La; Trung tâm chế biến rau quả Doveco Sơn La...; có các doanh nghiệp đăng ký hoạt động theo các loại hình như: Công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, doanh nghiệp tư nhân, doanh nghiệp nhà nước, hợp tác xã. Các ngành hàng sản xuất, kinh doanh chủ yếu như: Khai thác vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản, gạch nung, sản xuất sen hoa, cửa sắt, sản xuất đồ gỗ... các làng, ngành nghề truyền thống đặc biệt là nghề dệt thổ cẩm của đồng bào dân tộc ở bản Cò Nòi; sản xuất đồ gỗ mỹ nghệ tại tiểu khu 19; tiểu khu 20, bản Kim Sơn; sản xuất miến dong tiểu khu 10; chế biến bảo quản nông sản bản Lếch, bản Cò Nòi, tiểu khu 2; tiểu khu Nà Bó, ...

* Đánh giá chung: Xã có tiềm năng phát triển mạnh mẽ cả về nông nghiệp và công nghiệp chế biến, tạo nền tảng quan trọng cho định hướng quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn tới. Qua đó, tạo tiền đề cho việc phát triển vùng chuyên canh cây ăn quả, cây công nghiệp gắn với công nghệ cao và nông nghiệp hữu cơ; hình thành cụm công nghiệp - chế biến nông sản tập trung; Tăng cường hạ tầng phục vụ sản xuất, giao thông kết nối vùng nguyên liệu, khu chế biến, thị trường tiêu thụ; Phát triển các sản phẩm OCOP đặc trưng thành thương hiệu địa phương gắn với du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp.

2.2.2. Thực trạng dân số và lao động:

a) Khái quát về dân số

Trong giai đoạn 2020 – 2024, dân số xã mới tăng tương đối ổn định:

Năm 2020: 46.583 người

Năm 2021: 47.110 người

Năm 2022: 48.064 người

Năm 2023: 48.911 người

Năm 2024: 49.657 người

Năm 2025: 52.361 người

Tốc độ tăng dân số bình quân đạt 1.6%/năm, chủ yếu do tăng tự nhiên kết hợp với sự dịch chuyển dân cư từ vùng lân cận vào khu vực trung tâm thị trấn Hát Lót (cũ) để học tập, làm việc. Mật độ dân số trung bình hiện đạt 241 người/km.

b) Đặc điểm dân cư, dân tộc, tôn giáo

Toàn xã gồm 5 dân tộc anh em cùng chung sống như: Kinh, Thái, Mường, Khơ Mú, Mông.

Với đặc điểm địa bàn nghiên cứu có nhiều dân tộc cùng sinh sống, các dân tộc có đặc điểm văn hóa, tập quán, có tiếng nói riêng, nhiều khu vực các dân tộc sinh sống rải rác trên phạm vi rộng, điều kiện địa hình miền núi đi lại không thuận lợi.

c) Đặc điểm văn hóa

Văn hóa địa phương mang đậm bản sắc các dân tộc Thái và Mông, kết hợp với văn hóa hiện đại của người Kinh.Các lễ hội truyền thống được duy trì như lễ hội Xên bản, Xên mường (người Thái), lễ hội Gầu Tào (người Mông).Hoạt động văn nghệ dân gian, múa xòe, nhạc cụ dân tộc vẫn phổ biến trong đời sống cộng đồng.Văn hóa vật chất: nhà sàn của người Thái, trang phục thổ cẩm, ẩm thực đặc trưng (xôi ngũ sắc, cá nướng pa pỉnh tộp, rượu cần…) góp phần tạo tiềm năng phát triển du lịch cộng đồng.

d) Phân bố dân cư theo các điểm dân cư nông thôn

Dân cư phân bố không đồng đều, tập trung đông ở khu vực thị trấn Hát Lót (cũ) và trung tâm xã Cò Nòi (cũ) và xã Hát Lót (cũ), nơi có điều kiện hạ tầng, giao thông và dịch vụ phát triển.Các tiểu khu, bản ven Quốc lộ 6, Quốc lộ 37, Quốc lộ 6B tập trung nhiều hộ dân, mật độ cao.Khu vực đồi núi, xa trung tâm có mật độ thưa hơn, dân cư chủ yếu là đồng bào dân tộc thiểu số, sống rải rác tại các bản, phụ thuộc nhiều vào sản xuất nông nghiệp và khai thác tự nhiên.Toàn xã có 77 bản, tiểu khu, trong đó 45 điểm dân cư tập trung ven quốc lộ, tỉnh lộ, còn lại là điểm dân cư nông thôn vùng cao.

e) Khái quát về lao động

Tổng số lao động trong độ tuổi: 21.360 người (chiếm 59,7% dân số).

Tổng số hộ sản xuất nông lâm nghiệp là 8466 hộ

Cơ cấu lao động:

Nông, lâm nghiệp: 12.450 người (58,3%).

Công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp: 4.280 người (20,0%).

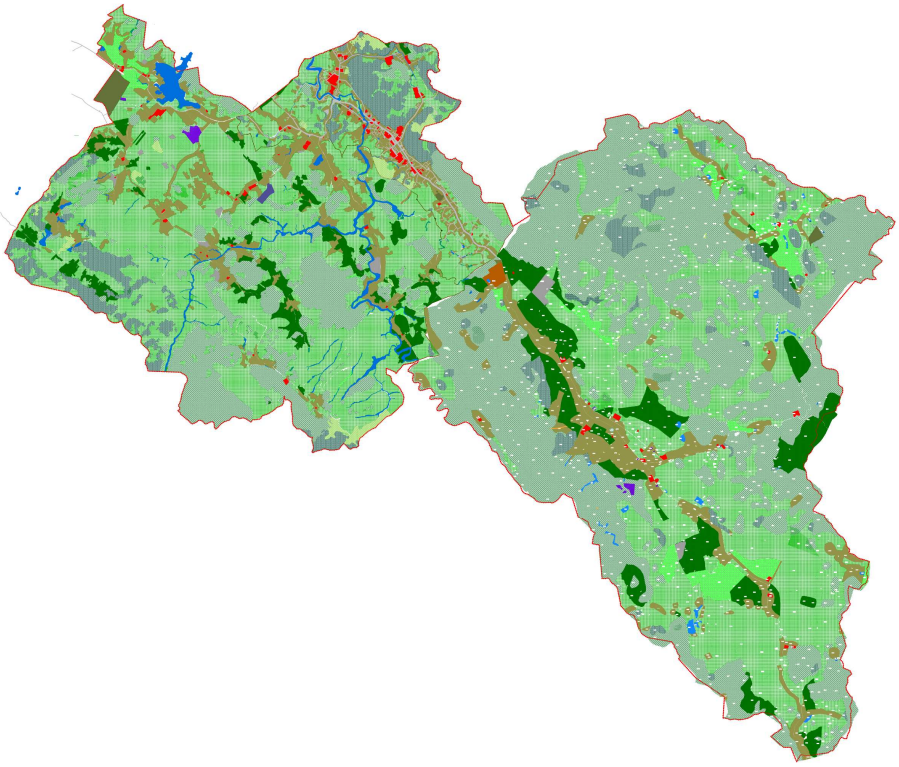
Thương mại – dịch vụ: 4.630 người (21,7%).

Chất lượng lao động: tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt khoảng 35%, trong đó có 8% lao động trình độ cao đẳng – đại học.

2.2.3. Hiện trạng sử dụng đất:

Tổng diện tích đất xã Mai Sơn có 16.440,53 ha, bao gồm các loại đất sau:

- Đất nông Nghiệp: 13.689,94 chiếm 83,27 % diện tích tự nhiên
- Đất xây dựng : 916,18 ha chiếm 5,57 % tổng diện tích đất tự nhiên.
- Đất khác: 1.834,42 ha, chiếm 11,16 % tổng diện tích đất tự nhiên.



Hình 3: Hiện trạng sử dụng đất

STT	Chức năng	Mã đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất nông nghiệp**		**13.689,94**	**83,27**
1,1	Đất trồng lúa	LUA	275,51	1,68
1,2	Đất trồng trọt khác		10.772,75	65,53
1.2.1	*Trồng cây hàng năm*	*HNK*	*7.753,25*	*47,16*
1.2.2	*Trồng cây lâu năm*	*CLN*	*3.019,50*	*18,37*
1,3	Đất rừng sản xuất	RSX	1.864,70	11,34
1,4	Đất rừng đặc dụng	RDD	-	-
1,5	Đất rừng phòng hộ	RPH	615,10	3,74
1,6	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	108,60	0,66
1,7	Đất làm muối	LMU	-	-
1,8	Đất nông nghiệp khác	NKH	53,28	0,32
2	**Đất xây dựng**		**916,18**	**5,57**
2,1	Đất ở	ONT	248,82	1,51
2,2	Đất công cộng		70,85	0,43
2,3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	DKV	3,68	0,02
2,4	Đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền		1,56	0,01

STT	Chức năng	Mã đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
2,5	Đất công nghiệp, TTCN và làng nghề	CSK	44,55	0,27
2,6	Đất khoáng sản và sản xuất VLXD	SKS	11,21	0,07
2,7	Đất xây dựng các chức năng khác	PNK	-	-
2,8	Đất hạ tầng kỹ thuật		445,85	2,71
2.8.1	*Đất giao thông*	*DGT*	*387,15*	*2,35*
2.8.2	*Đất xử lý chất thải rắn*	*DRA*	*-*	*-*
2.8.3	*Đất nghĩa trang, nghĩa địa*	*NTD*	*57,79*	*0,35*
2.8.4	*Đất hạ tầng kỹ thuật khác*		*0,90*	*0,01*
2,9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất		38,90	0,24
2,10	Đất quốc phòng, an ninh		50,77	0,31
3	**Đất khác**		**1.834,42**	**11,16**
3,1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối & mặt nước chuyên dùng	TVC	179,93	1,09
3,2	Đất chưa sử dụng	CSD	1.654,49	10,06
	Tổng diện tích		**16.440,53**	**100,00**

Bàng: Tổng hợp sử dụng đất hiện trạng

(Theo số liệu hiện trạng sử dụng đất năm 2024 huyện Mai Sơn – QĐ/UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La)

2.2.4. Hiện trạng hạ tầng xã hội

a) Khái quát về trụ sở cơ quan:

Khu vực nghiên cứu trước đây là trung tâm của một huyện nên hệ thống các cơ quan hành chính khá đầy đủ, gồm các cơ quan: UBND xã Mai Sơn, Trung tâm bồi dưỡng chính trị, Tòa án - Viện kiểm sát, Công an - Quân đội, Kho bạc, Bảo hiểm xã hội, Chi cục thuế, Ngân hàng NN&PTNT, Ngân hàng chính sách xã hội, Phòng giáo dục và đào tạo, Điện lực, Bưu điện, Hạt kiểm lâm, Trạm thú y. Tuy nhiên, quy mô của một số đơn vị cũng chỉ đáp ứng được yêu cầu trước mắt, một số cơ quan đang có nhu cầu mở rộng và xây dựng mới. Trong tương lai cần phải cải tạo nâng cấp, xác định các quỹ đất mới để xây dựng cơ quan.

Ngoài ra, xã Mai Sơn còn có 2 điểm trụ sở cơ quan cũ hiện chưa sử dụng đặt tại bản Yên Tiến (xã Hát Lót cũ) và bản Cò Nòi (xã Cò Nòi cũ).

b) Khái quát về giáo dục

* Trường MN, TH và THCS:

Trường mầm non: Hầu hết các điểm trường mầm non đã được bố trí tại các bản, tiểu khu, đáp ứng nhu cầu học tập cho trẻ em trong độ tuổi. Tuy nhiên, một số điểm trường còn nhỏ lẻ, cơ sở vật chất chưa đồng bộ, cần được sáp nhập và đầu tư nâng cấp để bảo đảm điều kiện dạy và học.

Trường tiểu học: Quy mô trường lớp cơ bản đáp ứng nhu cầu học tập tại chỗ cho học sinh trên địa bàn. Song vẫn còn tình trạng học sinh phải đi xa ở một số bản vùng

sâu; nhiều phòng học xuống cấp, thiếu hạ tầng phụ trợ như sân chơi, thư viện, nhà vệ sinh.

Trường trung học cơ sở (THCS): thuận lợi cho việc đi lại của học sinh các bản, tiểu khu lân cận. Tuy vậy, cơ sở vật chất còn hạn chế, chưa có đầy đủ các phòng chức năng, thí nghiệm, thực hành.

* Trường THPT và đào tạo:

Hệ thống giáo dục các cấp trên địa bàn hiện tại là khá đầy đủ về số lượng, bao gồm: Trung tâm bồi dưỡng chính trị, Trung tâm giáo dục thường xuyên, Trường PT dân tộc nội trú Mai Sơn, Trường THPT Mai Sơn, trường THPT Cò Nòi.

c) Khái quát về y tế:

Xã có 1 Bệnh viện đa khoa Mai Sơn với 200 giường bệnh, 1 bệnh viện phổi tỉnh Sơn La 120 giường bệnh, các bệnh viện được đầu tư trang thiết bị hiện đại, tiên tiến thu hút ngày càng đông người đến khám, chữa bệnh.

1 Trung tâm Y tế và 3 trạm y tế (1 trạm chính và 2 điểm y tế) cơ bản đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh ban đầu, tiêm chủng và chăm sóc sức khỏe cộng đồng, là nơi phục vụ chính cho nhân dân trong xã.

d) Khái quát về văn hóa, thể thao, di tích

* Các hoạt động văn hoá, thể dục thể thao ngày càng phát triển toàn diện. Cuộc vận động toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hoá đang được tổ chức có hiệu quả làm động lực to lớn trong việc thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội.

- Về văn hóa: xã có 01 nhà văn hóa thiếu nhi và các nhà văn hóa các điểm dân cư xóm, bản.

- Về thể dục thể thao: xã có 01 sân vận động, một số sân thể thao khu vực, một số sân chơi cầu lông, bóng chuyền nằm rải rác.

Nhìn chung, hệ thống các công trình văn hoá thể thao, công viên cây xanh đã có nhưng chưa hoàn chỉnh và chưa đủ tiêu chuẩn, cần được bố trí nâng cấp mở rộng và xây dựng mới để đáp ứng được nhu cầu của nhân dân trong tương lai.

* Di tích: Xã có Khu di tích lịch sử Ngã ba Cò Nòi; khu di tích lịch sử gốc me.... Các danh lam thắng cảnh khác không nhiều, không có giá trị khai thác phát triển du lịch.

e) Khái quát về chợ, công trình dịch vụ:

Chợ trung tâm Mai Sơn, Chợ Chợ Tiểu khu 8 (Cầu mới), Chợ Cò Nòi, Chợ Nà Xi luôn nhộn nhịp, không chỉ phục vụ nhu cầu mua bán, trao đổi hàng hóa của bà con trong vùng, mà còn nhiều khách qua đường cũng dừng lại để mua hàng, làm cho cuộc sống của người dân ở vùng quê này thêm sôi động và tạo nên bản sắc riêng.

f) Khái quát về nhà ở:

Toàn xã có 5 dân tộc: Kinh – Thái – Mường – HMông – Khơ mú cùng sinh sống. Nhà ở của các hộ trên địa bàn có diện tích lô đất rộng từ 200 - 2.000m2 (những hộ diện tích lớn thường có vườn rộng)

Nhà ở dân tộc Thái: Kiến trúc nhà sàn truyền thống với kết cấu gỗ, mái lợp ngói hoặc mái fibro xi măng. Nhà chính (nhà sàn), có diện tích 100 - 200m , tầng 1 dùng để chứa lương thực và các đồ dùng thiết yếu khác, tầng 2 dùng để ở và là nơi sinh hoạt của cả gia đình. Các công trình phụ thường song song với nhà chính (thường là nơi chăn nuôi gà, lợn, trâu, bò...).

Các hộ dân tộc Kinh xây dựng nhà ở theo dạng liền kề, nhà thường xây kiên cố bằng tường, khung chịu lực, mái đổ bê tông cốt thép hoặc lợp mái tôn chống nóng, diện tích xây dựng từ 80m2 – 150m2.

Các hộ có nhà ở + kinh doanh dịch vụ thương mại: Diện tích lô đất: 100 - 2.000m (những hộ kinh doanh ven đường thì có diện tích nhỏ hơn thường khoảng 100 - 300m). Nhà có sân trước diện tích nhỏ, công trình phụ nằm liền với nhà chính, vệ sinh thường là hệ thống tự hoại, công trình chính và công trình phụ liên hoàn.

Hộ nhà ở kết hợp kinh doanh nông sản thường có diện tích lớn, nhà chính thường vuông góc hoặc song song với nhà phụ - mật độ xây dựng: 50 80%, trước nhà thường có sân rộng đổ bê tông hoặc lát gạch để phơi, thu mua nông sản; bếp và công trình phụ xa nhà chính, vệ sinh tự hoại, bán tự hoại; công trình chính và công trình phụ chưa liên hoàn.

2.2.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a) Khái quát về giao thông

Hệ thống đường Quốc lộ: Trên địa bàn xã có đường Quốc lộ 6, Quốc lộ 37, Quốc lộ 6C, tỉnh lộ 110 chạy qua. Đây là các tuyến đường huyết mạch nối từ các vùng kinh tế trọng điểm của tỉnh, xã với các tỉnh miền xuôi, các xã; là các tuyến đường chính phục vụ nhu cầu vận chuyển, trao đổi hàng hoá của nhân dân trong xã với các vùng.

Các tuyến đường nội thị của xã trong những năm gần đây cũng được nâng cấp, phần lớn đã được bê tông hóa và trải nhựa, cơ bản đáp ứng được nhu cầu. Tuy nhiên, cùng với công tác quy hoạch, trong thời gian tới cần tiếp tục có kế hoạch đầu tư, mở rộng đường hơn nữa.

Giao thông nội bộ tại khu vực Cò Nòi (cũ) và xã Hát Lót (cũ) bao gồm đường Quốc lộ 6 cũ được trải nhựa, còn lại chủ yếu là đường bê tông dân sinh kết hợp đường đất vào các điểm dân cư nông thôn, mặt cắt đường nhỏ, mạng lưới đường chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển đô thị.

Về bến bãi đỗ xe: xã hiện có bến xe khách Mai Sơn và bến xe khách Cò Nòi.

b) Khái quát về thoát nước mặt

Hiện tại xã chưa có hệ thống thoát nước mặt đồng bộ. Việc thoát nước chủ yếu dựa vào địa hình tự nhiên, nước mưa chảy tràn theo ruộng, khe suối hoặc các tuyến

kênh thủy lợi. Điều này gây ra tình trạng ngập úng cục bộ vào mùa mưa lớn, ảnh hưởng đến sinh hoạt và sản xuất.

c) Khái quát về thủy lợi

Hệ thống thủy lợi cơ bản đáp ứng nhu cầu tưới tiêu sản xuất nông nghiệp. Các cánh đồng lúa có kênh mương dẫn nước, trong khi diện tích cây ăn quả chủ yếu sử dụng nguồn nước tự nhiên tại chỗ. Tuy vậy, một số công trình thủy lợi còn nhỏ lẻ, chưa được kiên cố hóa, hiệu quả khai thác chưa cao chủ yếu là phụ thuộc nước mưa và nước Mó.

d) Khái quát về thu gom nước thải

Hiện nay, nước thải tại khu vực thị trấn Hát Lót cũ và dọc đường Quốc lộ 6 được thu gom vào hệ thống thoát nước của thị trấn chưa được xử lý. Nhìn chung, xã chưa xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải đồng bộ. Nước thải sinh hoạt hiện nay chủ yếu chảy tự nhiên ra ruộng, khe suối, ao hồ, gây nguy cơ ô nhiễm môi trường và ảnh hưởng đến nguồn nước sinh hoạt.

Các hộ dân trong xã có nghề chăn nuôi. Một số hộ không cần phân bón cho cây trồng nên đã xả trực tiếp xuống hệ thống thoát nước gây nên mất vệ sinh môi trường.

e) Khái quát về cấp nước

Nguồn cấp chính có nhà máy nước Mai Sơn, các trạm xử lý giếng Cò Nòi, Bình Minh, Hang Ngầm 19/5, ngoài ra xã còn được bổ sung từ nhà máy nước Nà Sản.

Nguồn nước hiện nay mới chỉ khai thác 60-70% công suất thiết kế nên tương lai tiếp tục khai thác. Tuy nhiên cần duy trì và mở rộng vùng bảo hộ vệ sinh nguồn nước. Khoanh nuôi bảo vệ và phát triển rừng tại vùng đầu nguồn nước. Hệ thống họng cứu hỏa chưa được bố trí theo tiêu chuẩn.

f) Khái quát về cấp điện và thông tin liên lạc

Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ tuyến 35 KV thông qua trạm trạm 110kv Sơn La 110/35/22 KV-2x40KVA và Trạm biến áp trung gian Mai Sơn 110/35/22 KV-1x40KVA.

Mạng lưới cấp điện: Mạng lưới điện trong khu vực nghiên cứu bao gồm: tuyến điện cao thế 110KV, lưới trung áp 35KV, lưới 6KV từ trạm trung gian Mai Sơn 35/6KV cấp điện cho xã. Lưới điện hạ thế và chiếu sáng đã hình thành nhưng chưa đồng bộ, chủ yếu tập trung dọc theo các tuyến giao thông chính.

Trong những năm qua công tác cấp điện đô thị rất được chú trọng nhằm đẩy mạnh tốc độ phát triển kinh tế - xã hội và dịch chuyển cơ cấu kinh tế xã theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Việc quản lý an toàn lưới điện được chú ý đảm bảo cung cấp điện liên tục. Khi đô thị mở rộng, nhu cầu sử dụng điện tăng thì, mạng lưới điện cần nâng cấp, tăng số trạm biến áp, điều chỉnh đường dây và có thể hạ ngầm để đáp ứng nhu cầu và tiêu chuẩn mới.

Về cơ sở hạ tầng viễn thông, trên địa bàn xã hiện có các điểm phục vụ Bưu chính cơ bản đáp ứng nhu cầu sử dụng dịch vụ Bưu chính phục vụ các cơ quan, tổ chức và nhân dân các dân tộc trên địa bàn; hạ tầng viễn thông thụ động hiện có trạm 2G, trạm 3G, trạm 4G, có nhiều tuyến cáp.

g) Khái quát về thu gom chất thải rắn, nghĩa trang

Chất thải rắn và nghĩa trang tại thị trấn Hát Lót cũ đã được quy hoạch tại Nà Bó và Hủm Beo. Tuy nhiên, bên cạnh đó một số khu vực vẫn chôn lấp rác và đổ tràn tự do, một số nghĩa địa cũ vẫn nằm xen lẫn với đất phát triển mới mà chưa có khoảng cách ly đảm bảo vệ sinh môi trường.

Ngoài khu vực thị trấn cũ, xã hiện chưa có bãi chứa rác thải tập trung. Các hộ gia đình thường đổ rác ra ruộng và sông suối, những nơi đất trống. Một số hộ tập trung rác thải quanh khu vực nhà mình và tự đốt rác hoặc chôn lấp không đúng cách gây ô nhiễm môi trường nước và không khí.

Các nghĩa địa nằm rải rác ở hầu hết các bản trên toàn xã. Việc mai táng, chôn cất người quá cố được tổ chức theo dòng tộc, từng bản khác nhau. Hiện tại các nghĩa địa vẫn đã được mai táng thêm. Các nghĩa địa nằm rải rác tại các bản trong xã ảnh hưởng tới việc khai thác đất vào mục đích xây dựng và thu hồi giải phóng mặt bằng cho các dự án trong quy hoạch.

h) Khái quát về tình hình môi trường

Hoạt động của các nhà máy chế biến nông sản, tinh bột sắn, cà phê và chế biến gỗ đã góp phần quan trọng vào phát triển kinh tế địa phương, song cũng gây ra những tác động tiêu cực đến môi trường. Nhiều cơ sở sản xuất chưa đầu tư đầy đủ hệ thống xử lý nước thải, khí thải đạt chuẩn, dẫn đến tình trạng ô nhiễm nguồn nước và không khí. Mùi hôi từ chất thải hữu cơ, bụi công nghiệp và nước thải chưa qua xử lý ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sản xuất và sức khỏe của người dân xung quanh. Do đó, cần tăng cường công tác kiểm tra, giám sát và yêu cầu các doanh nghiệp thực hiện nghiêm túc quy định về bảo vệ môi trường, hướng tới phát triển công nghiệp bền vững và thân thiện với môi trường.

Ngoài ra, xã còn tiềm ẩn nguy cơ ô nhiễm môi trường do chăn nuôi thả rông, nước thải sinh hoạt và rác thải chưa được xử lý khoa học. Nếu không có biện pháp quản lý kịp thời, cùng với tốc độ phát triển kinh tế – xã hội, vấn đề suy thoái môi trường có thể diễn ra mạnh hơn, ảnh hưởng đến chất lượng sống của người dân.

2.2.6. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

a) Khái quát chung về hình thái kiến trúc nhà ở và công trình công cộng

Dân cư tập trung sinh sống dọc theo các tuyến đường giao thông. Nhà ở xen lẫn giữa nhà ở kiểu hiện đại và nhà ở kiểu truyền thống. Nhà ở đô thị chủ yếu có quy mô nhỏ, thấp tầng, phần lớn là từ 2-3 tầng, công trình bám sát mặt đường. Các khu vực dân cư xa các tuyến đường giao thông chính xây dựng tự phát chưa có quy hoạch, chủ

yếu là nhà ở nông thôn truyền thống, nhà sàn của dân tộc Thái, Mường với hình thức kiến trúc đặc trưng, bán kiên cố.

Nhìn chung, các công trình xây dựng có quy mô không lớn, diện tích chiếm đất không nhiều nhưng bao gồm rất nhiều loại, nhiều chất liệu, nhiều hình thức kiến trúc và được xây dựng tại những thời điểm khác nhau nên chất lượng cũng khác nhau khá lớn.

b) Khái quát chung về cảnh quan: các khu vực cảnh quan đặc trưng

Cảnh quan đặc trưng của khu vực là cảnh quan miền núi phía Bắc. Những dãy núi cao chuyển tiếp sang bậc địa hình thấp hơn tạo nên đặc trưng là dạng địa hình thung lũng. Khu vực nghiên cứu mang đặc trưng địa hình lòng chảo với cảnh quan thung lũng, có những nơi địa hình trũng tạo thành những ao, kênh nước hình thành cảnh quan mặt nước tự nhiên cho khu vực. Xen lẫn khu vực nghiên cứu hiện là đất ruộng, vườn, đồi núi và dân cư hiện trạng. Phía Bắc và Tây khu vực là đồi núi với các bản người Thái, mang đậm sắc thái cảnh quan vùng rừng núi Tây Bắc, có thể kết nối để tạo nên nét đặc thù của đô thị.

2.3. Khái quát những tồn tại trong quá trình thực hiện quản lý, phát triển

a) Khái quát công tác triển khai quy hoạch chi tiết

Trong thời gian qua, công tác triển khai quy hoạch chi tiết tại xã Mai Sơn đã được các cấp chính quyền quan tâm chỉ đạo thực hiện theo đúng định hướng Quy hoạch chung đã được phê duyệt. Các đồ án quy hoạch chi tiết từng bước được lập, thẩm định và ban hành, làm cơ sở pháp lý quan trọng cho việc quản lý đất đai, xây dựng và thu hút đầu tư.

Việc triển khai quy hoạch đã góp phần định hình không gian phát triển đô thị và nông thôn, bảo đảm sự kết nối hạ tầng kỹ thuật – xã hội, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao đời sống nhân dân. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện vẫn còn tồn tại một số khó khăn như tiến độ lập quy hoạch chưa đồng bộ, nguồn lực đầu tư hạn chế và việc quản lý theo quy hoạch ở một số khu vực chưa thật sự chặt chẽ.

b) Khái quát công tác quản lý xây dựng, đầu tư

Công tác quản lý xây dựng và đầu tư ở cấp xã đang đối mặt với nhiều bất cập, chủ yếu do thiếu nguồn lực, năng lực chuyên môn, và cơ chế chính sách còn hạn chế. Đây là những thách thức lớn, đặc biệt đối với các xã sau sáp nhập. Cụ thể, đội ngũ cán bộ địa chính - xây dựng cấp xã thường phải kiêm nhiệm nhiều công việc và không có chuyên môn sâu. Điều này dẫn đến sự lúng túng trong việc kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm trật tự xây dựng, nhất là đối với những công trình phức tạp. Về đầu tư công, dù cấp xã thường là chủ đầu tư của các dự án xây dựng cơ bản, nhưng năng lực của cán bộ trong việc lập hồ sơ dự án, đấu thầu và quản lý còn hạn chế.

c) Sơ lược tổng hợp những bất cập hiện nay

Việc sáp nhập xã là một chủ trương lớn để tinh gọn bộ máy và nâng cao hiệu quả quản lý, tuy nhiên, quá trình này vẫn bộc lộ nhiều bất cập trong công tác quản lý và phát triển xã. Trong đó:

+ Sau sáp nhập, các xã mới có diện tích rộng hơn, dân số đông hơn và bao gồm nhiều cộng đồng với phong tục, tập quán khác nhau. Điều này gây khó khăn trong việc quản lý, thống nhất chính sách và đảm bảo sự công bằng cho người dân ở các vùng xa trung tâm.

+ Nhiều công trình trụ sở xã cũ dôi dư bị bỏ trống, không được sử dụng hiệu quả, gây lãng phí lớn tài sản công.

+ Mục tiêu sáp nhập là nâng cao chất lượng dịch vụ công, nhưng thực tế, ở một số nơi, hạ tầng kỹ thuật và xã hội vẫn chưa đáp ứng kịp, dẫn đến việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến còn mang tính hình thức, hiệu quả chưa cao.

+ Tại các khu vực vùng núi, việc sáp nhập cần có những chính sách đặc thù để phát triển kinh tế - xã hội phù hợp với điều kiện địa lý, văn hóa, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Nếu không, sự chênh lệch giữa các khu vực trong cùng một xã mới có thể ngày càng lớn.

2.4. Đánh giá công trình phòng chống thiên tai trên địa bàn xã

Các công trình phòng, chống thiên tai trên địa bàn xã đã được đầu tư, sửa chữa và phát huy hiệu quả trong việc giảm thiểu thiệt hại, đặc biệt là các hồ, kênh mương, kè chống sạt lở và hệ thống thoát nước. Tuy nhiên, do địa hình phức tạp và nguồn lực hạn chế, nhiều công trình còn nhỏ lẻ, xuống cấp, chưa đáp ứng yêu cầu phòng chống thiên tai lâu dài. Thời gian tới, cần ưu tiên đầu tư nâng cấp, kiên cố hóa hệ thống công trình trọng điểm, kết hợp ứng dụng cảnh báo sớm và xây dựng cộng đồng an toàn, nhằm đảm bảo ổn định đời sống và sản xuất cho người dân miền núi.

PHẦN 3: PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN TẠI QUY HOẠCH QUY HOẠCH TỈNH VÀ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

3.1. Định hướng phát triển khu vực theo quy hoạch tỉnh

Quy hoạch tỉnh Sơn La thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1676/QĐ-TTg ngày 25/12/2023 và đã được Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh tổ chức Hội nghị ngày 19/01/2024 công bố Quy hoạch tỉnh Sơn La.

Quan điểm phát triển: Quy hoạch tỉnh phải bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với mục tiêu, định hướng của các quy hoạch cấp quốc gia, vùng Trung du và miền núi phía Bắc. Phát triển toàn diện trên các lĩnh vực. Về kinh tế, phát triển nhanh, bền vững với mô hình tăng trưởng mới (lấy công nghiệp năng lượng, khai khoáng, chế biến, chế tạo làm nền tảng, các ngành nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, quy mô lớn, giá trị gia tăng cao và du lịch làm mũi nhọn đột phá). Về xã hội, bảo đảm văn minh, tiến bộ, công bằng, thân thiện. Về môi trường, bảo vệ và cải thiện, cân bằng. Về

hệ thống chính trị, xây dựng vững mạnh. Về an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội được bảo đảm, quốc phòng được tăng cường. Hợp tác, đối ngoại được mở rộng, đa cấp độ (trong vùng, trong nước và quốc tế).

Đối với Đô thị Hát Lót – huyện Mai Sơn (cũ):

a) Tính chất, chức năng

- Đô thị Hát Lót là đô thị vùng Tỉnh; là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa – xã hội của huyện Mai Sơn.

- Là trung tâm công nghiệp và dịch vụ, đồng thời có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế, giữ vững trật tự an toàn xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng, gìn giữ và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc của Tỉnh và huyện.

- Gắn kết với thành phố Sơn La trở thành cực trung tâm trong cấu trúc tổng thể không gian kinh tế - xã hội Tỉnh. Và là đầu mối giao thông quan trọng của Tỉnh Sơn La, trên hành lang kinh tế dọc QL.6, ĐT.110, đầu mối giao lưu kinh tế - văn hóa giữa các vùng trong Tỉnh.

b) Hướng phát triển đô thị:

- Phát triển đô thị dọc theo hành lang QL.6. Khu vực này sẽ tập trung chủ yếu vào phát triển đô thị, công nghiệp, thương mại dịch vụ.

- Ngoài ra, dự kiến đô thị phát triển theo 2 hướng là phía Bắc và phía Nam.

c) Chương trình phát triển và nâng cấp đô thị

- Giai đoạn 2021 – 2025: xây dựng đô thị đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV (theo phân loại đô thị trước đây). Tiếp tục tập trung xây dựng cơ sở hạ tầng thiết yếu nhằm hoàn thiện các tiêu chuẩn còn yếu, còn thiếu của đô thị loại IV (theo phân loại đô thị trước đây), hướng đến đô thị loại III (theo phân loại đô thị trước đây).

- Giai đoạn 2026 – 2030: Nâng cao chất lượng đô thị.

Xã nằm trong phân vùng trung tâm dọc theo QL6, đây là vùng động lực xương sống cho phát triển kinh tế và vận tải hàng hóa của tỉnh. Theo định hướng phát triển đô thị - nông thôn của quy hoạch Tỉnh, Mai Sơn được dự kiến hình thành khu vực đô thị loại IV (theo phân loại đô thị trước đây). Đây là khu vực quan trọng gắn với hoạt động kinh tế dịch vụ giao thông vận tải, là trung tâm giáo dục đào tạo cho tiểu vùng, là động lực to lớn để thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương.

3.2. Định hướng phát triển theo quy hoạch xây dựng vùng liên huyện

Theo "Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện dọc QL6 trên địa bàn tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050" xã Mai Sơn thuộc Phân vùng trung tâm, huyện Mai Sơn cũ.

- Hàng lang kết nối trung tâm huyện Mai Sơn (cũ): Nà Ớt>> Chiềng Ve>> Xã Hát Lót>> TT. Hát Lót>> Nà Bó>> Tà Hộc. Đề xuất: một phần tuyến QL4G>> ĐT 110 kết hợp nâng cấp đường hiện trạng.

- Định hướng Đô thị Hát Lót: là đô thị loại IV (theo phân loại đô thị trước đây), mở rộng đô thị về phía xã Cò Nòi (cũ) theo đồ án QHC đã được phê duyệt.

- Tính chất đô thị: là Trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa - xã hội của huyện Mai Sơn (cũ). Là đầu mối giao thông quan trọng, là một cực trong tam giác phát triển kinh tế trọng điểm của Tỉnh Sơn La gồm: Thành phố Sơn La - Mai Sơn - Mường La. Là trung tâm công nghiệp và dịch vụ, đồng thời có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế, giữ vững trật tự an toàn xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng, gìn giữ và phát huy bản sắc văn hoá dân tộc của tỉnh và huyện.

3.3. Tác động từ các dự án đang triển khai

- Theo quy hoạch tỉnh đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050, Mai Sơn Industrial Park là một trong hai khu công nghiệp chiến lược (cùng với Vân Hồ) sẽ được đầu tư phát triển đầy đủ hạ tầng kỹ thuật để thu hút nhà đầu tư.

- Hạ tầng giao thông – cảng hàng không và đường cao tốc: Sân bay Nà Sản được định hướng phát triển thành sân bay dân dụng kết hợp quân sự, với công suất lên đến 1,5 triệu hành khách/năm vào năm 2030. Đây là động lực phát triển hạ tầng quan trọng nhằm tăng kết nối khu vực miền núi Tây Bắc.

PHẦN 4: TIỀN ĐỀ LẬP QUY HOẠCH

4.1. Tầm nhìn

Xã Mai Sơn là đầu mối giao thông đường bộ quan trọng bậc nhất phía Nam tỉnh Sơn La với quốc lộ 6, quốc lộ 37, quốc lộ 6C và tỉnh lộ 110 đi qua. Là trung tâm công nghiệp và dịch vụ, đồng thời có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế, giữ vững trật tự an toàn xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng, gìn giữ và phát huy bản sắc văn hoá dân tộc của tỉnh. Thu hút đầu tư với việc vận dụng các chính sách khuyến khích và thu hút đầu tư linh hoạt, thủ tục hành chính gọn nhẹ thông thoáng, tạo sức hấp dẫn cao vào các ngành lĩnh vực phát triển có lợi thế.

Ngoài ra có tiềm năng về cảnh quan thiên nhiên đẹp với địa hình đa dạng là tiền đề để hình thành một đô thị bản sắc theo hướng sinh thái bền vững.

4.2. Mục tiêu

Cụ thể hóa chiến lược phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Sơn La, phù hợp với định hướng quy hoạch cấp độ cao hơn (Quy hoạch cấp quốc gia, Quy hoạch vùng, Quy hoạch tỉnh,…) và các quy hoạch ngành, lĩnh vực liên quan, tạo điều kiện chuyển dịch cơ cấu lao động từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp, tiết kiệm trong đầu tư cơ sở hạ tầng, cơ cấu kinh tế và các hình thức tổ chức sản xuất hợp lý, dịch vụ, xã hội nông thôn dân chủ, bình đẳng, ổn định, giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc, môi trường sinh thái được bảo vệ, quốc phòng và an ninh, trật tự ổn định, đáp ứng các tiêu chí phát triển bền vững.

Là cơ sở để ưu tiên đầu tư các công trình trọng điểm, có tính chất liên vùng, có kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội phù hợp; thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội có cơ cấu

kinh tế và các hình thức tổ chức sản xuất hợp lý, cơ cấu lại sản xuất nông nghiệp, gắn nông nghiệp với phát triển công nghiệp, dịch vụ; gắn phát triển nông thôn với đô thị theo quy hoạch; phát triển xã hội dân chủ, bình đẳng, ổn định, giàu bản sắc văn hoá dân tộc; môi trường sinh thái được bảo vệ; quốc phòng và an ninh trật tự được giữ vững; đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân ngày càng được nâng cao.

Làm công cụ quản lý phát triển, kiểm soát không gian toàn xã; làm căn cứ lập quy hoạch chi tiết, xây dựng các khu chức năng, thu hút các dự án đầu tư phát triển, chỉnh trang các khu dân cư hiện có, phát triển khu dân cư mới, khu thương mại - dịch vụ, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương tổ chức quản lý quy hoạch, đất đai, trật tự xây dựng theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

4.3. Tính chất và chức năng

4.3.1. Tính chất

Mai Sơn là xã thuộc hệ thống đô thị và nông thôn tỉnh Sơn La, có kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội đồng bộ, hiện đại và phù hợp; cơ cấu kinh tế và các hình thức tổ chức sản xuất hợp lý, gắn phát triển nông nghiệp với công nghiệp, dịch vụ; gắn phát triển nông thôn với đô thị. Bên cạnh đó, lợi thế về giao thông mang tới động lực lớn để thúc đẩy tập trung dân cư, phát triển đa dạng các hoạt động kinh tế dịch vụ. Đây là hướng phát triển quan trọng để Mai Sơn đáp ứng yêu cầu hình thành đô thị.

4.3.2. Chức năng

Quy hoạch chung xây dựng xã gồm các chức năng:

- Khu dân cư đô thị, nông thôn;
- Khu trung tâm, khu vực dịch vụ - phát triển kinh tế;
- Khu sản xuất, kho tàng;
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Khu dành cho sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp và các mục đích khác.

4.4. Những vấn đề chính cần giải quyết

Từ những lý do cần thiết phải lập quy hoạch, các thông tin về thực trạng xây dựng, quy hoạch và phát triển kinh tế tại khu vực nghiên cứu, một số trọng tâm cần được nghiên cứu trong công tác quy hoạch bao gồm:

Vấn đề 1: Tổ chức không gian kinh tế - dịch vụ phù hợp với lợi thế giao thông để tạo động lực thúc đẩy hình thành vùng đô thị hóa, là trung tâm chức năng phát triển cho vùng.

Vấn đề 2: Tổ chức và hình thành các không gian ở mới, đáp ứng sự gia tăng dân số nhưng phải duy trì được bản sắc văn hóa địa phương

Vấn đề 3: Đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội phù hợp với điều kiện gắn kết đô

thị - nông thôn sau sáp nhập đơn vị hành chính mới

Vấn đề 4: Nâng cấp đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và đường giao thông nhằm thúc đẩy vị thế đô thị

Vấn đề 5: Duy trì đặc trưng" sinh thái" với môi trường, cảnh quan, không gian nông, lâm nghiệp được bảo vệ

Vấn đề 6: Khai thác và sử dụng đất đai tiết kiệm, có hiệu quả

PHẦN 5: THỰC TRẠNG, TIỀM NĂNG VỀ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI; DỰ BÁO DÂN SỐ, LAO ĐỘNG VÀ ĐẤT ĐAI

5.1. Đánh giá tổng hợp thực trạng

Sau khi sáp nhập Xã Mai Sơn có vị trí và điều kiện thuận lợi để xây dựng và phát triển một đô thị xứng tầm, đủ tiêu chuẩn đô thị theo định hướng quy hoạch cấp trên. Tuy nhiên, việc phát triển đô thị vẫn còn nhiều khó khăn như: Hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ đòi hỏi kinh phí lớn trong việc đầu tư xây dựng; Tốc độ đô thị hoá còn thấp, trình độ nguồn nhân lực chưa cao; Việc sử dụng đất nhiều khu vực còn tự phát gây khó khăn cho việc giải phóng mặt bằng, bố trí công trình chức năng theo quy hoạch.

5.2. Xác định tiềm năng, động lực chính phát triển kinh tế - xã hội của xã

Tiềm năng về liên kết giao thông: đô thị có tuyến Quốc lộ 6 chạy qua và đường Tỉnh lộ 110 đi Tà Hộc.

Tiềm năng về phát triển theo hướng công nghiệp, thương mại, dịch vụ: nền kinh tế toàn huyện đã chuyển mình theo hướng phát triển công nghiệp và dịch vụ, thương mại trong nhiều năm.

Điều kiện tự nhiên thuận lợi cho phát triển chăn nuôi đại gia súc (trâu, bò, dê) và gia cầm thả vườn, kết hợp trồng cỏ, cây thức ăn chăn nuôi.

Hệ thống suối có tiềm năng phát triển nuôi cá ao, cá lồng nhỏ gắn với du lịch sinh thái và tiêu thụ tại chỗ. Vị trí trung tâm huyện cũ, gần Quốc lộ 6 và thị trấn Hát Lót cũ, tạo điều kiện thuận lợi liên kết chuỗi tiêu thụ sản phẩm chăn nuôi - thủy sản….

Tiềm năng về thu hút đầu tư với việc vận dụng các chính sách khuyến khích và thu hút đầu tư linh hoạt, thủ tục hành chính gọn nhẹ thông thoáng, tạo sức hấp dẫn cao.

Tiềm năng về cảnh quan thiên nhiên đẹp với địa hình đa dạng là tiền đề để hình thành một đô thị bản sắc theo hướng sinh thái bền vững.

5.3. Cơ sở dự báo

- Báo cáo tình hình kinh tế xã hội và báo cáo dân số hàng năm của xã.

- Định hướng phát triển đô thị - nông thôn trong quy hoạch tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030.

- Định hướng phát triển vùng liên huyện dọc Quốc lộ 6 trên địa bàn tỉnh Sơn La

thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

5.4. Dự báo dân số, lao động

Phương pháp dự báo được sử dụng là phương pháp dự báo tổng hợp dựa vào các chỉ số được thống kê hàng năm, gồm:

- Chỉ số về tỷ lệ tăng tự nhiên (tỷ lệ sinh – tử); chỉ số này được thống kê hàng năm. Theo dữ liệu, tỷ lệ tăng tự nhiên vào khoảng 1,28%/năm

- Chỉ số về tỷ lệ tăng cơ học (tỷ lệ giữa di cư- nhập cư): Chỉ số này phản ánh mối quan hệ giữa việc làm, lao động và dân cư. Chỉ số này được lựa chọn căn cứ theo định hướng phát triển kinh tế vùng được nêu trong quy hoạch Tỉnh. Theo dự báo, tỷ lệ tăng cơ học vào khoảng 1,00%/năm.

- Chỉ số về tạm trú, là chỉ số thống kê về những người không sinh sống nhưng có làm việc không liên tục tại đây (như công an, quân nhân, cán bộ biệt phái, lao động thời vụ v.v...). Do trong khu vực nghiên cứu chưa có nhiều lực hút kinh tế nên trong kỳ quy hoạch, chỉ số này cơ bản là rất thấp – không đáng kể.

Thời gian dự báo là 20 năm, phù hợp với kỳ quy hoạch của đồ án.

Kết quả dự báo như sau:

Dân số HT (người)	Po	52.361
Tốc độ tăng tự nhiên	k1	1,28
Tốc độ tăng cơ học	k2	1,00
Tỷ lệ tạm trú, nhập cư	r	0,10
Số năm lập QH	n	20
Dự báo dân số	H= Po*(1+k1+k2)^n*(1+r)	90.410

5.5. Dự báo nhu cầu đất đai

5.5.1. Các chỉ tiêu về đất xây dựng, hạ tầng xã hội

Các chỉ tiêu sử dụng đất tuân thủ thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch
	Đất dân dụng	**m2/người**	**70-100**
1.1	Đất cây xanh đô thị	m2/người	≥4
1.2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị	m2/người	≥3
1.3	Đất công tình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	m2/người	1
1.4	Cơ sở y tế cấp đô thị	Công trình	1
1.5	Cơ sở giáo dục, đào tạo cấp đô thị	Cơ sở	1
1.6	Công trình văn hóa cấp đô thị	Công trình	1
1.7	Công trình thể dục, thể thao cấp đô thị	Công trình	1
1.8	Công trình thương mại, dịch vụ cấp đô thị	Công trình	1

5.5.2. Các sở chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và môi trường

Các chỉ tiêu cơ bản công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2023/BXD

STT	Chức năng	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	**Giao thông**		
	Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường khu vực (tính trên diện tích xây dựng)	(%)	≥13
2	**Cấp nước**		
	Sinh hoạt	l/ng.ngđ	≥80
	Công cộng, dịch vụ	% Qsh	≥10
	Tỷ lệ cấp nước	%	100
3	**Cấp điện**		
	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	w/người	≥330
	Công cộng, dịch vụ	% chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	≥30
	Chiếu sáng đường	W/m2	≥1
4	**Thoát nước thải**		
	Sinh hoạt	% chỉ tiêu cấp nước	≥80
5	**Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang**		
	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/người.ngày	0,8
	Nghĩa trang	ha/1000 người	≥0,4

PHẦN 6: YÊU CẦU VỀ KHẢO SÁT, THU THẬP SỐ LIỆU

6.1. Yêu cầu mức độ điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu

- Đối với toàn xã sử dụng cơ sở dữ liệu bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000

- Đối với khu vực xây dựng, trên cơ sở bản đồ khảo sát đo vẽ địa hình đã được thành lập, khảo sát địa hình, địa vật tỷ lệ 1/5000 hệ tọa độ VN2000, độ cao Nhà nước, ranh giới khảo và phương án khảo sát được thực hiện sau khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

- Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, dân số, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật,... phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu (ghi rõ nguồn số liệu cung cấp) kèm theo

6.2. Yêu cầu đánh giá hiện trạng

- Xác định và đánh giá tiềm năng của khu vực lập quy hoạch với lợi thế về mối liên hệ thuận tiện với các tuyến giao thông đối ngoại

- 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.

- 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 đô thị.

- 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 đồ án 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.

- 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 tình hình sử dụng đất khu vực lập quy hoạch theo các chức năng như: 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.

- Đánh giá thực trạng về phát triển các lĩnh vực công nghiệp, nông nghiệp. Dự báo định hướng quy hoạch cho từng giai đoạn.

- Điều tra đánh giá về thực trạng hoạt động du lịch, tiềm năng và lợi thế phát triển du lịch; quy hoạch các khu/điểm du lịch; cơ sở hạ tầng, cơ sở vật chất phục vụ phát triển du lịch; tour/tuyến kết nối, sản phẩm/loại hình du lịch hiện đang khai thác phát triển; kết quả hoạt động kinh doanh du lịch tại khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Khoanh vùng các khu vực bảo vệ cảnh quan, môi trường, di tích văn hóa lịch sử có giá trị. Phân tích đánh giá vấn đề nhà ở và công trình kiến trúc, xác định các công trình, cụm công trình có giá trị.... Xác định những khu vực trọng tâm, trọng điểm cần phải bảo tồn.

- Yêu cầu điều tra cụ thể về hiện trạng các công trình hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, thương mại, công trình công cộng, thiết chế văn hóa, thể thao tại khu vực; Xác định cụ thể số lượng, quy mô, diện tích, cơ sở vật chất trang thiết bị; xác định đạt chuẩn/không đạt chuẩn theo quy định, nhằm hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, các thiết chế văn hóa - thể thao trên địa bàn, đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Về hiện trạng các thiết chế văn hoá - thể thao: Đánh giá cụ thể hiện trạng các công trình văn hoá, thể thao trên địa bàn (các công trình tiêu biểu như: Tượng đài, quảng trường, công viên, đài tưởng niệm, ...); thiết chế văn hoá - thể thao các cấp (trung tâm văn hoá - thể thao, nhà văn hoá, khu thể thao thôn/làng/bản/tổ dân phố, sân chơi, bãi tập, nhà thi đấu, sân vận động, bể bơi,...), cụ thể về số lượng, quy mô, diện tích, cơ sở vật chất trang thiết bị; xác định đạt chuẩn/không đạt chuẩn theo quy định, nhằm hoàn thiện hệ thống thiết chế văn hóa - thể thao trên địa bàn, đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- 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; Nguồn nước mặt và nước ngầm; Cấp điện; Thông tin liên lạc; Thoát nước thải; Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang;…

- Điều tra, rà soát, đánh giá, cập nhật các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt có trong khu vực, các dự án đang triển khai; các định hướng của các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành (đã được tích hợp trong quy hoạch tỉnh) đang triển khai có tác động đến phạm vi lập quy hoạch phân khu, để khớp nối và điều chỉnh nếu có bất cập.

- 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 quy hoạch phân khu.

6.3. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng

- Nghiên cứu và thu thập dữ liệu: Thu thập thông tin về hiện trạng khu vực quy hoạch, bao gồm dữ liệu địa hình, địa chính, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, dân cư, kinh tế - xã hội, môi trường, v.v.

+ Phân loại và xử lý dữ liệu: Phân loại dữ liệu theo các tiêu chí phù hợp, xử lý dữ liệu để loại bỏ các lỗi, chuẩn hóa dữ liệu để đảm bảo tính nhất quán.

+ Số hóa dữ liệu: Chuyển đổi dữ liệu dạng bản vẽ giấy, hình ảnh, văn bản sang dạng số có thể sử dụng trong GIS.

- Xây dựng cơ sở dữ liệu không gian:

+ Tạo bản đồ nền: Sử dụng dữ liệu đã được xử lý để tạo bản đồ nền, bao gồm bản đồ địa hình, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch,...

+ Xây dựng các lớp dữ liệu: Tạo các lớp dữ liệu chuyên đề (ví dụ: lớp giao thông, lớp dân cư, lớp hạ tầng kỹ thuật, lớp quy hoạch,...).

+ Liên kết dữ liệu thuộc tính và không gian: Liên kết dữ liệu thuộc tính (thông tin chi tiết về đối tượng) với dữ liệu không gian (vị trí của đối tượng).

- Phân tích và đánh giá dữ liệu:

+ Phân tích không gian: Sử dụng các công cụ phân tích không gian của GIS để tìm hiểu mối quan hệ giữa các yếu tố trong khu vực quy hoạch, xác định các vấn đề và tiềm năng.

+ Đánh giá hiện trạng: Đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng, môi trường, kinh tế - xã hội để làm cơ sở cho việc quy hoạch.

- Thiết kế và mô hình hóa quy hoạch:

+ Xây dựng các phương án quy hoạch: Dựa trên kết quả phân tích và đánh giá, xây dựng các phương án quy hoạch khác nhau.

+ Mô phỏng và đánh giá các phương án: Sử dụng GIS để mô phỏng các phương án quy hoạch, đánh giá tác động của chúng đến các yếu tố khác nhau.

+ Lựa chọn phương án tối ưu: Lựa chọn phương án quy hoạch tối ưu dựa trên các tiêu chí đã được xác định

PHẦN 7: YÊU CẦU VỀ LẬP QUY HOẠCH

7.1. Phân tích vị trí và liên hệ vùng

Vị trí, phạm vi quy hoạch, quy mô, diện tích lập quy hoạch; các mối quan hệ về tự nhiên, kinh tế - xã hội, không gian phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật và môi trường trong quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương (đối với đô thị thuộc thành phố trực thuộc trung ương) có ảnh hưởng tới phạm vi quy hoạch. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ định hướng phát triển hệ thống đô thị quốc gia, bản đồ phương hướng phát triển hệ thống đô thị nông thôn và bản đồ phương án quy hoạch hệ thống đô thị, nông thôn trong quy hoạch tỉnh.

7.2. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế - xã hội

- Phân tích đánh giá các đặc điểm tự nhiên về địa hình, khí hậu, thủy văn, địa chất…, đặc điểm cảnh quan sinh thái, tài nguyên thiên nhiên, tài nguyên văn hóa, du lịch của xã Mai Sơn và các khu vực phụ cận có ảnh hưởng đến định hướng phát triển xã. Đánh giá những tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu ngập, úng, lũ ống, lũ quét có thể xảy ra trên địa bàn làm cơ sở đề xuất các giải pháp quy hoạch để ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu. Đánh giá về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Đánh giá tình hình phát triển kinh tế - xã hội: Thực trạng phát triển kinh tế trong các lĩnh vực nông nghiệp và phi nông nghiệp; hiện trạng dân cư, hiện trạng phân bổ khu dân cư nông thôn, đô thị (nếu có) và các khu chức năng; sự biến động về dân số; hiện trạng lao động, việc làm,…

- Đánh giá hiện trạng sử dụng và quản lý đất đai: Thống kê hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch; phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng đất và các vấn đề tồn tại về sử dụng đất, cảnh quan không gian cần giải quyết để đáp ứng yêu cầu phát triển.

- Đánh giá hiện trạng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh trên địa bàn xã (nếu có);

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của xã; xác định các hạ tầng còn yếu, thiếu và cần hoàn thiện, nâng cao trong giai đoạn quy hoạch.

- Đánh giá hiện trạng tài nguyên và môi trường, xác định những vấn đề tồn tại liên quan để có giải pháp quy hoạch, quản lý, sử dụng phù hợp.

- Rà soát tình hình triển khai các chương trình dự án đầu tư phát triển trên địa bàn xã; đánh giá công tác quản lý thực hiện các quy hoạch (kết quả thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn trong giai đoạn trước, làm rõ kết quả đạt được, tồn tại, hạn chế và nguyên nhân; các nội dung chưa phù hợp, cần điều chỉnh,…), quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường.

- Đánh giá tổng hợp hiện trạng, đề xuất các nội dung trọng tâm cần nghiên cứu, các vấn đề tồn tại cần giải quyết trong giai đoạn mới.

7.3. Xác định động lực và tiềm năng phát triển của xã

- Điều kiện tự nhiên và tài nguyên: Các điều kiện về đất đai, khí hậu, nguồn nước, cảnh quan môi trường,…để định hướng phát triển nông nghiệp chuyên canh, du lịch sinh thái, phát triển kinh tế nông lâm kết hợp,..v.v...

- Vị trí địa lý và kết nối vùng: Xác định tiềm năng về hệ thống giao thông, tiếp giáp các khu đô thị, khu công nghiệp, chợ đầu mối,…làm cơ sở xác định phát triển cụm công nghiệp nông thôn, dịch vụ hậu cần nông nghiệp, logistics nông sản,..v.v...

- Lực lượng lao động và nguồn nhân lực: Các tiềm năng về lao động và nguồn lao động, khả năng chuyển đổi ngành nghề tạo điều kiện cho phát triển làng nghề, hợp tác xã nông nghiệp,..v.v...

- Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội: Tiềm năng về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội làm cơ sở thu hút đầu tư, phục vụ sản xuất và cải thiện chất lượng cuộc sống,..v.v...

- Văn hóa - xã hội và cộng đồng: Tiềm năng về bản sắc văn hóa dân tộc, lễ hội, sự đoàn kết của các dân tộc làm cơ sở phát triển du lịch cộng đồng, bảo tồn văn hóa các dân tộc.

- Chính sách và hỗ trợ từ nhà nước: Xác định xã có nằm trong các vùng quy hoạch trọng điểm để được ưu tiên đầu tư từ ngân sách và các chương trình mục tiêu.

- Tác động, yêu cầu của định hướng, phương hướng, quy hoạch phát triển nông nghiệp, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh đối với việc lập quy hoạch chung xã.

7.4. Dự báo phát triển

- Dự báo phát triển kinh tế của xã về nông nghiệp; công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp; thương mại, dịch vụ, du lịch;

- Dự báo quy mô dân số, lao động, số hộ cho giai đoạn quy hoạch 20 năm và phân kỳ quy hoạch;

- Dự báo nhu cầu sử dụng đất cho các loại đất nông nghiệp, đất xây dựng;

- Dự báo các vấn đề về môi trường trong thời kỳ quy hoạch;

- Dự báo các rủi ro biến động và thảm họa thiên nhiên.

7.5. Định hướng phát triển không gian

Xác định cấu trúc, định hướng phát triển không gian tổng thể các khu vực đô thị hóa, khu dân cư nông thôn, khu vực sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, thương mại, dịch vụ (nếu có), khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn của xã, các khu vực cần bảo tồn và hệ thống trung tâm cấp xã trên cơ sở phù hợp với thực trạng, đặc điểm của địa phương, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, khu trung tâm xã.

7.6. Định hướng sử dụng đất quy hoạch

Xác định quy mô sử dụng đất quy hoạch trên cơ sở phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Xác định diện tích đất cho nhu cầu phát triển theo các giai đoạn và các thông số kỹ thuật chính cho từng loại đất, cụ thể: đất

nông nghiệp, đất xây dựng và các loại đất khác.

7.7. Yêu cầu quản lý, định hướng kiến trúc cảnh quan, quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn

Xác định yêu cầu quản lý, định hướng kiến trúc cảnh quan theo các khu vực; xây dựng quy chế quản lý kiến trúc đô thị, điểm dân cư nông thôn tích hợp theo quy định tại Luật Kiến trúc năm 2019 và Điều 13 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

7.8. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đáp ứng được nhu cầu phát triển, gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, hệ thống điện, cấp nước, cung cấp năng lượng, thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải, nghĩa trang, hạ tầng viễn thông thụ động và hạ tầng phục vụ sản xuất và các hạ tầng kỹ thuật khác; cụ thể:

a) Chuẩn bị kỹ thuật: Đề xuất các giải pháp cao độ nền và thoát nước mặt hợp lý; đảm bảo an toàn về phòng, chống ngập, lụt, các hiểm họa thiên tai…nhằm ứng phó với biến đổi khí hậu. Khoanh vùng các khu vực cấm hoặc hạn chế xây dựng do cấu tạo về địa chất, địa hình, thiên tai hoặc liên quan đến các di tích lịch sử, văn hóa, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

b) Về giao thông: Định hướng phát triển, tổ chức mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông nông thôn đảm bảo kết nối đồng bộ, đặc biệt là giao thông phục vụ sản xuất, logistics,...; phân loại, phân cấp các tuyến đường và đề xuất giải pháp thiết kế; xác định vị trí, quy mô và số lượng các công trình đầu mối giao thông. Xác định khối lượng đầu tư, danh mục ưu tiên đầu tư, khái toán kinh phí.

c) Về hệ thống cấp điện, cung cấp năng lượng: Xác định nhu cầu cấp điện; xây dựng phương án phát triển mạng lưới điện trên địa bàn xã (nguồn điện, lưới điện, phương án liên kết lưới điện giữa vùng với các khu vực trong tỉnh và với các tỉnh lân cận,...); định hướng bố trí sử dụng đất cho phát triển các công trình năng lượng, điện lực; đề xuất các nhiệm vụ, giải pháp phát triển kết cấu hạ tầng cung cấp năng lượng, điện. Xác định khối lượng đầu tư, danh mục ưu tiên đầu tư, khái toán kinh phí.

d) Về cấp nước: Phân tích đánh giá tài nguyên nước, đề xuất các giải pháp cấp nước, bảo vệ nguồn nước. Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước trong sản xuất, trong sinh hoạt; dự kiến nguồn cấp, công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước, cấp nước chữa cháy và các thông số kỹ thuật đảm bảo phù hợp với các quy hoạch cấp độ cao hơn và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Định hướng nhu cầu sử dụng đất phục vụ xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp các công trình cấp nước, các hoạt động bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu, bảo tồn sinh thái có liên quan đến phát triển kết cấu hạ tầng cấp nước. Xác định khối lượng đầu tư, danh mục ưu tiên đầu tư, khái toán kinh phí.

e) Về thoát nước và xử lý nước thải: Xác định tiêu chuẩn và dự báo khối lượng thoát nước thải; định hướng hệ thống thu gom, thoát nước mặt, thu gom và xử lý nước thải đảm bảo phù hợp với các quy hoạch cấp độ cao hơn và các quy chuẩn, tiêu chuẩn

hiện hành. Định hướng nhu cầu sử dụng đất phục vụ xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp các công trình xử lý nước thải. Xác định khối lượng đầu tư, danh mục ưu tiên đầu tư, khái toán kinh phí.

f) Về quản lý chất thải: Dự báo các nguồn phát thải, thành phần, tính chất và tổng khối lượng các loại chất thải rắn đến năm 2045; đề xuất phương án thu gom, lưu giữ, phân loại, tái chế, tái sử dụng và xử lý chất thải rắn phát sinh từ sinh hoạt, sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, xây dựng và các ngành dịch vụ. Định hướng quy hoạch các điểm tập kết, trạm trung chuyển, khu xử lý chất thải rắn,...phù hợp với quy hoạch cấp độ cao hơn, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định pháp luật khác liên quan. Đề xuất nhiệm vụ, giải pháp quản lý chất thải rắn theo phương án xử lý chất thải rắn. Xác định khối lượng đầu tư, danh mục ưu tiên đầu tư, khái toán kinh phí.

g) Về nghĩa trang: Dự báo nhu cầu sử dụng đất nghĩa trang đến năm 2045; đề xuất phương án quy hoạch nghĩa trang trên cơ sở các nghĩa trang hiện có để quy hoạch mới, quy hoạch mở rộng, chỉnh trang hoặc đóng cửa đảm bảo phù hợp với quy hoạch cấp độ cao hơn và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; đề xuất nhiệm vụ, giải pháp quản lý nghĩa trang. Xác định khối lượng đầu tư, danh mục ưu tiên đầu tư, khái toán kinh phí.

h) Về hạ tầng viễn thông thụ động: Dự báo nhu cầu, định hướng phát triển hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động trên địa bàn xã đảm bảo phù hợp với quy hoạch cấp độ cao hơn, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định pháp luật khác liên quan; định hướng bố trí sử dụng đất cho phát triển kết cấu hạ tầng viễn thông thụ động trên địa bàn xã và các công trình có liên quan; đề xuất các nhiệm vụ, giải pháp phát triển hạ tầng viễn thông thụ động. Xác định khối lượng đầu tư, danh mục ưu tiên đầu tư, khái toán kinh phí.

i) Về hạ tầng phục vụ sản xuất: Dự báo nhu cầu, định hướng phát triển, bố trí quỹ đất hạ tầng phục vụ sản xuất trên địa bàn xã đảm bảo phù hợp với quy hoạch cấp độ cao hơn, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định pháp luật khác liên quan. Xác định khối lượng đầu tư, danh mục ưu tiên đầu tư, khái toán kinh phí.

k) Về các hạ tầng kỹ thuật khác:

- Về hạ tầng phòng cháy, chữa cháy: Định hướng phát triển trục giao thông, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến thông tin viễn thông phục vụ phòng cháy, chữa cháy và mạng lưới trụ sở đơn vị Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ (nếu có),…phù hợp với quy hoạch cấp độ cao hơn, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định pháp luật khác liên quan.

- Về phát triển kết cấu hạ tầng phòng, chống thiên tai và thủy lợi: Xác định, cảnh báo những vùng có nguy cơ ảnh hưởng do thiên tai sạt lở đất, lũ ống, lũ quét do biến đổi khí hậu gây ra. Xác định, phân vùng thủy lợi phù hợp với nguyên tắc quản lý nguồn nước theo lưu vực sông, suối. Rà soát, cập nhật, bổ sung phương án phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng phòng, chống thiên tai và thủy lợi và đảm bảo sự liên kết giữa hệ thống kết cấu hạ tầng phòng, chống thiên tai và thủy lợi với hệ thống kết cấu hạ tầng của các ngành, lĩnh vực có liên quan trong vùng đảm bảo tính bền vững và hiệu

quả của các công trình. Định hướng nhu cầu sử dụng đất phục vụ xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp các công trình thủy lợi, công trình phòng, chống thiên tai và các hoạt động bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu, bảo tồn sinh thái có liên quan đến phát triển kết cấu hạ tầng phòng, chống thiên tai và thủy lợi. Rà soát, cập nhật, bổ sung các nhiệm vụ, giải pháp phát triển kết cấu hạ tầng phòng, chống thiên tai và thủy lợi. Cập nhật và xây dựng danh mục các dự án quan trọng các cấp (theo quy hoạch tỉnh, quy hoạch ngành) theo thứ tự ưu tiên.

7.9. Định hướng phương án bảo vệ, khai thác, sử dụng tài nguyên

- Phân vùng khai thác, sử dụng, bảo vệ tài nguyên trong vùng.

- Khoanh định chi tiết khu vực mỏ, loại tài nguyên khoáng sản cần đầu tư thăm dò, khai thác và tiến độ thăm dò, khai thác;

- Xây dựng danh mục dự án quan trọng theo thứ tự ưu tiên.

7.10. Luận cứ và xác định chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

Xác định rõ các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư trên địa bàn xã và kế hoạch thực hiện cụ thể theo từng năm, từng giai đoạn. Dự kiến nhu cầu vốn và các nguồn lực thực hiện (làm rõ nguồn vốn ngân sách nhà nước, vốn nhà nước ngoài ngân sách, nguồn vốn khác…).

7.11. Đề xuất giải pháp thực hiện quy hoạch: Đề xuất các giải pháp thực hiện quy hoạch đảm bảo việc thực hiện quy hoạch hiệu quả.

7.12. Đề xuất các giải pháp về bảo vệ môi trường, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học

Quy hoạch chung cần phải thực hiện đồng bộ với đánh giá môi trường. Thiết lập các khu vực bảo vệ, phục hồi môi trường do tác động của hoạt động đầu tư xây dựng công trình; yêu cầu về quản lý chất thải, kiểm soát ô nhiễm trong quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch. Nghiên cứu tích hợp với kịch bản ứng phó biến đổi khí hậu, đưa ra các giải pháp môi trường, các khuyến cáo sử dụng đất, cơ chế chính sách, nguồn lực, nhằm giảm thiểu các thiệt hại trong trường hợp thiên tai hoặc biến đổi môi trường lớn xảy ra.

PHẦN 8: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

8.1. Danh mục hồ sơ sản phẩm

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
A	**Phần bản vẽ**		
1	Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng	QH-01	Thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng phân bố dân cư, HTXH và sử dụng đất	QH-02A	1/10.000 hoặc 1/5.000 (khu vực là căn cứ lập quy hoạch chi tiết)

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	QH-02B	1/10.000 hoặc 1/5.000 (khu vực là căn cứ lập quy hoạch chi tiết)
4	Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng	QH-03	1/10.000 hoặc 1/5.000 (khu vực là căn cứ lập quy hoạch chi tiết)
5	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị	QH-04	Thích hợp
6	Bản đồ định hướng phát triển không gian	QH-05	1/10.000 hoặc 1/5.000 (khu vực là căn cứ lập quy hoạch chi tiết)
7	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất	QH-06	1/10.000 hoặc 1/5.000 (khu vực là căn cứ lập quy hoạch chi tiết)
8	Bản đồ định hướng quy hoạch cao độ nền	QH-07A	1/10.000 hoặc 1/5.000 (khu vực là căn cứ lập quy hoạch chi tiết)
9	Bản đồ định hướng quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ	QH-07B	1/10.000 hoặc 1/5.000 (khu vực là căn cứ lập quy hoạch chi tiết)
10	Bản đồ định hướng quy hoạch cấp điện và cung cấp năng lượng	QH-07C	1/10.000 hoặc 1/5.000 (khu vực là căn cứ lập quy hoạch chi tiết)
11	Bản đồ định hướng quy hoạch cấp nước	QH-07D	1/10.000 hoặc 1/5.000 (khu vực là căn cứ lập quy hoạch chi tiết)
12	Bản đồ định hướng quy hoạch thoát nước và xử lý nước thải, VSMT	QH-07E	1/10.000 hoặc 1/5.000 (khu vực là căn cứ lập quy hoạch chi tiết)
13	Bản đồ định hướng quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động	QH-07F	1/10.000 hoặc 1/5.000 (khu vực là căn cứ lập quy hoạch chi tiết)
14	Bản vẽ thiết kế đô thị	QH-08	Thích hợp
B	**Phần văn bản**		
1	Thuyết minh tổng hợp (kèm theo phụ lục: Các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; các số liệu tính toán; phụ lục đính kèm các văn bản pháp lý liên quan).		
2	Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt đồ án.		
3	Đĩa CD (ghi toàn bộ nội dung hồ sơ tài liệu kèm theo).		
C	**Yêu cầu về số lượng, quy cách sản phẩm hồ sơ quy hoạch**		
1	Số lượng hồ sơ để đóng dấu xác nhận 07 bộ hồ sơ.		

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
2	Việc lập hồ sơ sẽ đảm bảo đầy đủ các bản vẽ, thuyết minh, phụ lục, bản đồ hiện trạng và bản đồ định hướng theo đúng quy cách, khổ bản vẽ và số lượng theo yêu cầu của cơ quan thẩm định.		
3	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, đầy đủ thành phần theo quy định		
4	Cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS) quy hoạch chung xã bao gồm các tệp tin (file) được chuyển đổi thành dữ liệu địa lý từ cơ sở dữ liệu gốc		

8.2. Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến về quy hoạch chung

- Nội dung lấy ý kiến: gồm các nội dung tại Khoản 1, khoản 4 Điều 11 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Hình thức lấy ý kiến: Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản. Các cơ quan, tổ chức và chuyên gia được yêu cầu cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch 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 ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch được thực hiện các bước tiếp theo.

- Đối tượng lấy ý kiến: UBND xã tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư trên địa bàn xã; Sở Xây dựng tổ chức lấy ý kiến các sở, ngành, tổ chức có liên quan, chuyên gia phản biện và thành viên Hội đồng thẩm định.

- Kế hoạch lấy ý kiến: UBND xã 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.

8.2. Kinh phí thực hiện

Chi phí lập quy hoạch chung được xác định theo Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng về ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

8.3. Kế hoạch và tiến độ thực hiện

Thời gian và tiến độ các bước triển khai nghiên cứu, báo cáo, thẩm định theo yêu cầu của dự án và quy định của nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Thời gian hoàn thành đồ án tối đa không quá 09 tháng, không tính thời gian chờ báo cáo xét duyệt, các cấp kể từ ngày có quyết định phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch.

8.4. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: **Ủy ban nhân dân xã Mai Sơn (Đại diện: Phòng Kinh tế)**

- Cơ quan lập quy hoạch: **Theo quy định hiện hành**

- Cơ quan thẩm định và trình duyệt: **Sở Xây dựng tỉnh Sơn La**

- Cơ quan phê duyệt: **Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La**

PHỤ LỤC 1
DỰ TOÁN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BẢNG KHÁI TOÁN CHI PHÍ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÃ MAI SƠN

I. Cơ sở tính toán:

- Thông tư 35/2023/TT-BTC ngày 31/05/2023 của Bộ Tài chính về quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch.
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
- Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ xây dựng về ban hành định mức xây dựng
- Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ xây dựng về ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.
- Nghị định 254/2025/NĐ-CP quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công.

II. Bảng tổng dự toán:

Đơn vị tính: Đồng

TT	Khoản mục chi phí	Diễn giải	Giá trị (đồng)	Ghi chú
I	**CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH**	**II = 1+2**	**3.032.181.130**	**I**
1	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	*Xem chi tiết Phụ lục I*	58.399.488	**1**
2	Chi phí lập đồ án quy hoạch, lập hồ sơ quy hoạch theo cơ sở dữ liệu địa lý (GIS)	*Xem chi tiết Phụ lục II*	2.973.781.642	**2**
II	**Chi phí QLNV lập đồ án quy hoạch**	***Xem chi tiết Phụ lục IV***	**130.746.329**	**II**
III	**Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch**	***Xem chi tiết Phụ lục III***	**140.377.157**	**III**
IV	**CHI PHÍ KHÁC**	**III = 1+2+...+6**	**774.227.501**	**IV**
1	Chi phí khảo sát, đo đạc bản đồ, mua bản đồ, khai thác dữ liệu cơ sở địa lý Quốc gia	Tạm tính	665.000.000	1
2	Chi phí công bố quy hoạch	*Tạm tính*	11.000.000	2
3	Chi phí lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng cư dân có liên quan	*Tạm tính*	12.000.000	3
4	Chi phí lựa chọn nhà thầu	*Tạm tính*	16.827.501	4
5	Chi phí lập hồ sơ cắm mốc quy hoạch	*Tạm tính*	10.000.000	5
6	Chi phí biển pano công bố quy	*Tạm tính*	59.400.000	6

	hoạch			
	TỔNG CHI PHÍ	**I+II+III**	**4.077.532.117**	
	Làm tròn		**4.077.532.000**	

Phụ lục I: Chi phí lập nhiệm vụ Quy hoạch

- Áp dụng Bảng số 1: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chung đô thị Thông tư 17/2025/TT-BXD; Bảng số 2: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị Thông tư 17/2025/TT-BXD

I. Tỷ lệ nội suy cần tính:

Phần tính khu vực định hướng phát triển đô thị

		Cách tính	*Giá trị*	*Đơn vị*
-	Quy mô lập quy hoạch	Qnc	950	ha
-	Quy mô cận trên	Qa: (TT17/2025- bảng 1)	1.000	ha
-	Quy mô cận dưới	Qb: (TT17/2025- bảng 1)	500	ha
-	Chi phí lập NVQH cận trên	Ca: (TT17/2025- bảng 1)	24.000.000	đồng
-	Chi phí lập NVQH cận dưới	Cb: (TT17/2025- bảng 1)	18.000.000	đồng
-	Chi phí lập NVQH nội suy	Cns = Cb-((Cb-Ca)/(Qa-Qb) x (Qnc-Qb))	23.400.000	đồng
-	Hệ số mật độ	Dân số dự báo trong đô thị/ Qnc = 40000/9,5 = 4.211 người/km2	1,72	
-	Chi phí lập NVQH	Cqh=Cns x 1,72	40.248.000	đồng

Phần tính khu vực ngoài đô thị

		Cách tính	*Giá trị*	*Đơn vị*
-	Quy mô dân số dự báo	Qnc	50,00	nghìn người
-	Quy mô dân số cận trên	Qa: (TT17/2025- bảng 2)	50,00	nghìn người
-	Quy mô dân số cận dưới	Qb: (TT17/2025- bảng 2)	30,00	nghìn người
-	Chi phí lập NVQH cận trên	Ca: (TT17/2025- bảng 2)	37.000.000	đồng
-	Chi phí lập NVQH cận dưới	Cb: (TT17/2025- bảng 2)	26.000.000	đồng
-	Chi phí lập NVQH nội suy	Cns2 = Cb-((Cb-Ca)/(Qa-Qb) x (Qnc-Qb))	37.000.000	đồng

II. Chi phí lập nhiệm vụ Quy hoạch

		Cách tính	*Giá trị*	*Đơn vị*
-	Chi phí lập NVQH nội suy	Cns	77.248.000	đồng
-	Hệ số thừa kế NVQH đã lập		0,70	
-	Chi phí lập NVQH trước	C: = Cns x kns	54.073.600	đồng

	thuế			
-	Thuế giá trị gia tăng	VAT = 8% x C	4.325.888	đồng
-	**Chi phí lập NVQH sau thuế**	**Cnv=C + VAT**	**58.399.488**	**đồng**

Phụ lục II: Chi phí lập đồ án Quy hoạch

- Áp dụng Bảng số 2: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị Thông tư 17/2025/TT-BXD

I. Tỷ lệ nội suy cần tính:

Phần tính khu vực định hướng phát triển đô thị

		Cách tính	*Giá trị*	*Đơn vị*
-	Quy mô lập quy hoạch	Qnc	950	ha
-	Quy mô cận trên	Qa: (TT17/2025- bảng 1)	1.000	ha
-	Quy mô cận dưới	Qb: (TT17/2025- bảng 1)	500	ha
-	Chi phí lập QH cận trên	Ca: (TT17/2025- bảng 1)	1.853.000.000	đồng
-	Chi phí lập QH cận dưới	Cb: (TT17/2025- bảng 1)	1.381.000.000	đồng
-	Chi phí lập QH nội suy	Cns = Cb-((Cb-Ca)/(Qa-Qb) x (Qnc-Qb))	1.805.800.000	đồng
-	Hệ số mật độ	Dân số dự báo trong đô thị/ Qnc = 40000/9,5 = 4.211 người/km2	1,72	
-	Chi phí lập QH	Cqh=Cns x 1,72	3.105.976.000	

Phần tính khu vực ngoài đô thị

		Cách tính	*Giá trị*	*Đơn vị*
-	Quy mô dân số dự báo	Qnc	50,00	nghìn người
-	Quy mô dân số cận trên	Qa: (TT17/2025- bảng 2)	50,00	nghìn người
-	Quy mô dân số cận dưới	Qb: (TT17/2025- bảng 2)	30	nghìn người
-	Chi phí lập QH cận trên	Ca: (TT17/2025- bảng 2)	470.000.000	đồng
-	Chi phí lập QH cận dưới	Cb: (TT17/2025- bảng 2)	382.000.000	đồng
-	Chi phí lập QH nội suy	Cns2 = Cb-((Cb-Ca)/(Qa-Qb) x (Qnc-Qb))	470.000.000	đồng

II. Chi phí lập Quy hoạch

		Cách tính	*Giá trị*	*Đơn vị*
-	Chi phí lập QH nội suy và chi phí số hóa bản đồ GIS	(Cns)*1,1	3.933.573.600	đồng
-	Hệ số thừa kế QH đã lập		0,70	
-	Chi phí lập QH trước thuế	C: = Cns x kkt	2.753.501.520	đồng
-	Thuế giá trị gia tăng	VAT = 8% x C	220.280.122	đồng
-	**Chi phí lập QH sau thuế**	**Cqh=C + VAT**	**2.973.781.642**	**đồng**

Phụ lục III: Chi phí thẩm định đồ án Quy hoạch

- Áp dụng Bảng mức thu tại Điều 4 Thông tư 35/2023/TT-BTC ngày 31/05/2023 của Bộ Tài chính về quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch

I. Tỷ lệ nội suy cần tính:

		Cách tính	*Giá trị*	*Đơn vị*
-	Chi phí lập quy hoạch	Qtk: (theo PL2)	2.753.501.520	đồng
-	Chi phí tính toán cận trên	Qa: (35/2023/TT-BTC)	5.000	triệu đồng
-	Chi phí tính toán cận dưới	Qb: (35/2023/TT-BTC)	2.000	triệu đồng
-	Tỷ lệ thẩm định cận trên	Ta: (35/2023/TT-BTC)	3,90	%
-	Tỷ lệ thẩm định cận dưới	Tb: (35/2023/TT-BTC)	5,50	%
-	Tỷ lệ thẩm định nội suy	Tns = Tb-((Tb-Ta)/(Qa-Qb) x (Qnc-Qb))	5,10	%

II. Chi phí thẩm định đồ án Quy hoạch

		Cách tính	*Giá trị*	*Đơn vị*
-	Chi phí lập quy hoạch	Qtk: (theo PL2)	2.753.501.520	đồng
-	Tỷ lệ thẩm định nội suy	Tns	5,10	%
-	**Chi phí thẩm định**	**Ctđ=Qtk x Tns**	**140.377.157**	**đồng**

Phụ lục IV: Chi phí quản lý nghiệp vụ đồ án Quy hoạch

- Áp dụng Bảng số 8 Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ xây dựng về định mức chi phí quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn

I. Tỷ lệ nội suy cần tính:

		Cách tính	*Giá trị*	*Đơn vị*
-	Chi phí lập quy hoạch	Qtk: (theo PL2)	2.753.501.520	đồng
-	Chi phí tính toán cận trên	Qa: (TT17/2025- bảng 8)	5.000	triệu đồng
-	Chi phí tính toán cận dưới	Qb: (TT17/2025- bảng 8)	2.000	triệu đồng
-	Tỷ lệ QLNV cận trên	Ta: (TT17/2025- bảng 8)	3,70	%
-	Tỷ lệ QLNV cận dưới	Tb: (TT17/2025- bảng 8)	5,10	%
-	Tỷ lệ QLNV nội suy	Tns = Tb-((Tb-Ta)/(Qa-Qb) x (Qnc-Qb))	4,75	%

II. Chi phí Quản lý nghiệp vụ đồ án Quy hoạch

		Cách tính	*Giá trị*	*Đơn vị*
-	Chi phí lập quy hoạch	Qtk: (theo PL2)	2.753.501.520	đồng
-	Tỷ lệ QLNV nội suy	Tns	4,75	%
-	**Chi phí Quản lý nghiệp vụ**	**Ctđ=Qtk x Tns**	**130.746.329**	**đồng**

Phụ lục V: Chi phí xin ý kiến các tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư

Căn cứ:
- Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ xây dựng về ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn
- Căn cứ các đồ án đã triển khai lấy ý kiến cộng đồng.

TT	Khoản mục chi phí	Diễn giải			Giá trị (đồng)	Ghi chú
		Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá		
I	**Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các cơ quan, tổ chức đoàn thể về nhiệm vụ quy hoạch.**	**buổi**	**1**	**1.915.000**	***1.915.000***	
	Chi phí 1 buổi hội thảo				***1.915.000***	
1	Chi phí in ấn hồ sơ phục vụ lấy ý kiến	bộ	70	24.500	1.715.000	Mỗi bộ 35 trang A4 và 2 bản vẽ A3 màu
	Chi phí 1 quyển hồ sơ				*24.500*	
a	*Thuyết minh tóm tắt photo đen trắng*	*A4*	*35*	*300*	*10.500*	
b	*Bản vẽ A3 mầu*	*A3*	*2*	*5.000*	*10.000*	
c	*Đóng quyển A4 không bóng kính*		*1*	*4.000*	*4.000*	
2	Chi phí in hồ sơ A0 nét màu phục vụ công tác căng treo bản vẽ trong 30 ngày	A0	2	100.000	200.000	
II	**Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các cơ quan, tổ chức đoàn thể về đồ án quy hoạch.**	**buổi**	**1**	**9.240.000**	**9.240.000**	
	Chi phí 1 buổi hội thảo				***9.240.000***	
1	Chi phí in ấn hồ sơ phục vụ báo cáo (1 buổi)	bộ	60	124.000	7.440.000	
	Chi phí 1 quyển hồ sơ				*124.000*	Mỗi bộ 100 trang A4 và 18 bản vẽ A3 màu
a	*Thuyết minh tóm tắt photo đen trắng*	*A4*	*100*	*300*	*30.000*	
b	*Bản vẽ in A3 màu*	*A3*	*18*	*5.000*	*90.000*	
c	*Đóng quyển A4 không bóng kính*		*1*	*4.000*	*4.000*	

2	Chi phí in hồ sơ A0 nét màu phục vụ công tác chăng treo bản vẽ trong 30 ngày	A0	18	100.000	1.800.000	
	Tổng cộng				**11.155.000**	
	Thuế giá trị gia tăng (10%)				**1.115.500**	
	Tổng cộng sau thuế				**12.270.500**	
	Làm tròn				**12.000.000**	

Phụ lục VI: Chi phí cho công tác công bố quy hoạch

Căn cứ:

- Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ xây dựng về ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn
- Căn cứ các đồ án đã triển khai lấy ý kiến cộng đồng.

TT	Khoản mục chi phí	Diễn giải			Giá trị (đồng)	Ghi chú
		Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá		
1	Chi phí in ấn hồ sơ phục vụ báo cáo (1 buổi)	bộ	30	109.000	3.270.000	
	Chi phí 1 quyển hồ sơ				*109.000*	
a	*Thuyết minh tóm tắt photo đen trắng*	*A4*	*50*	*300*	*15.000*	
b	*Bản vẽ in A3 màu*	*A3*	*18*	*5.000*	*90.000*	
c	*Đóng quyển A4 không bóng kính*		*1*	*4.000*	*4.000*	
2	Chi phí in hồ sơ A0 nét màu phục vụ công tác công bố	A0	18	100.000	1.800.000	
3	Chi phí pano công khai quy hoạch	A0	1	100.000	5.700.000	
a	*Khung thép treo*	*khung*	*1*	*2.000.000*	*2.000.000*	
b	*In bạt 2m x 3m*	*m2*	*6*	*450.000*	*2.700.000*	
c	*Nhân công thi công*	*Khoán*	*1*	*1.000.000*	*1.000.000*	
	Tổng cộng				**10.770.000**	
	Thuế giá trị gia tăng (10%)				**1.077.000**	
	Tổng cộng sau thuế				**11.847.000**	
	Làm tròn				**11.000.000**	

Phụ lục VII: Chi phí lựa chọn nhà thầu

- Theo Bảng số 2.18: Định mức chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn của thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ xây dựng về ban hành định mức xây dựng

I. Tỷ lệ nội suy cần tính:

		Cách tính	*Giá trị*	*Đơn vị*
-	Chi phí khảo sát	Qks: (tạm tính)	578.676.833	đồng
-	Chi phí lập quy hoạch	Qtk: (theo PL2)	2.753.501.520	đồng
-	Chi phí thực hiện chung	Q=Qks+Qtk	3.332.178.353	đồng
-	Chi phí tính toán cận trên	Qa: (TT12/2021)	5	tỷ đồng
-	Chi phí tính toán cận dưới	Qb: (TT12/2021)	0	tỷ đồng
-	Tỷ lệ QLNV cận trên	Ta: (TT12/2021)	0,51	%
-	Tỷ lệ QLNV cận dưới	Tb: (TT12/2021)	#N/A	%
-	Tỷ lệ QLNV nội suy	Tns = Tb-((Tb-Ta)/(Qa-Qb) x (Qnc-Qb))	0,51	%

II. Chi phí Công tác đấu thầu

		Cách tính	*Giá trị*	*Đơn vị*
-	Chi phí thực hiện chung	Q=Qks+Qtk	3.332.178.353	đồng
-	Tỷ lệ thẩm định nội suy	Tns	0,51	%
-	Chi phí đấu thầu trước thuế	C: = Qtk x Tns	16.827.501	đồng
-	Thuế giá trị gia tăng	VAT = 8% x C	1.346.200	đồng
-	**Chi phí công tác đấu thầu**	**Cđt=C + VAT**	**16.827.501**	**đồng**