

Số: *3158*/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày *27* tháng *8* năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Tiểu khu đô thị số 1,
thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên**

(Khu đất Trụ sở cơ quan hành chính cũ huyện Bảo Yên).

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 2130/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Ràng huyện Bảo Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1825/QĐ-UBND ngày 17/6/2020 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Tiểu khu đô thị số 1, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên (khu đất Trụ sở cơ quan hành chính cũ của huyện Bảo Yên);

Căn cứ Thông báo số 904-TB/TU ngày 19/8/2021 của Tỉnh ủy Lào Cai về ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về các quy hoạch, dự án trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Giao thông vận tải - Xây dựng tại Tờ trình số 510/TTr-SGTVTXD ngày 13/7/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Tiểu khu đô thị số 1, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên, với nội dung sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch

a) *Vị trí:* Thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

b) *Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:*

- Phía Bắc giáp đường Trần Phú;
- Phía Nam giáp đường Võ Nguyên Giáp (QL279);
- Phía Đông giáp đường Lê Quý Đôn;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng.

2. Quy mô lập quy hoạch

- Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết: 4,0 ha (40.000 m²).
- Hồ sơ quy hoạch được lập trên bình đồ tỷ lệ 1/500.

3. Tính chất của khu vực lập quy hoạch

Hình thành một khu đô thị hiện đại phục vụ nhu cầu của người dân với hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ, tạo ra một không gian hoạt động thương mại dịch vụ, là động lực phát triển kinh tế cho thị trấn Phố Ràng nói riêng và huyện Bảo Yên nói chung.

4. Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) *Cơ cấu quy hoạch:*

Gồm các phân khu chính: Khu tổ hợp trung tâm văn hóa thể dục thể thao của huyện Bảo Yên; khu dân cư ở ổn định bám dọc đường Trần Phú và khu vực giáp trụ sở Ban QLDA cũ; khu dịch vụ thương mại, trung tâm tổ chức sự kiện của huyện và khu nhà ở thương mại.

b) *Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:*

- Thiết kế, cải tạo (hoặc xây mới) nhà khách UBND huyện cũ thành trung tâm dịch vụ và tổ chức sự kiện; khu vực nhà hội trường, trụ sở làm việc Ban quản lý dự án, trụ sở Chi cục thống kê huyện thành Trung tâm văn hóa thể dục thể thao Thanh thiếu niên và thư viện huyện nhằm đáp ứng yêu cầu khai thác, sử dụng cơ sở vật chất hiện tại, tiết kiệm ngân sách nhà nước. Định hướng thiết kế theo những tiêu chí phát triển bền vững, hình thái kiến trúc phù hợp với tính chất sử dụng.

- Sắp xếp bố trí không gian, công trình công cộng giữa khu vực dân cư ở ổn định hiện hữu và khu nhà ở thương mại xây dựng mới nhằm tạo dựng hình thái kiến trúc đô thị hiện đại, có sự chuyển đổi hình thái kiến trúc giữa cũ và mới, phù hợp với định hướng phát triển và hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Xây dựng tuyến đường giao thông (tuyến đường P1) để kết nối với khu vực trung tâm hành chính mới, hình thành khu trung tâm lõi đô thị, cải tạo một số tuyến đường hiện trạng phù hợp với định hướng phát triển trung tâm đô thị tương lai.

5. Quy hoạch sử dụng đất

a) *Đất trung tâm văn hóa - TDTT:* Có diện tích 6.363,75m², ký hiệu VH; mục đích xây dựng trung tâm văn hóa và thể dục thể thao thanh thiếu niên và thư viện huyện; mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng (tương đương chiều cao tối đa 15,5m).

b) *Đất dịch vụ:* Có diện tích 1.167,50m², ký hiệu DV; Mục đích xây dựng trung tâm dịch vụ tổ chức sự kiện; Mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao xây dựng tối đa

07 tầng (tương đương chiều cao tối đa 25m).

c) *Đất ở hiện trạng*: Tổng diện tích 11.367,10m², ký hiệu HT1 đến HT3. Là khu vực dân cư đã ở ổn định, mục đích giữ lại hiện trạng để cải tạo chỉnh trang; mật độ xây dựng tối đa sẽ được quy định cụ thể cho từng thửa đất khi tiến hành cải tạo chỉnh trang và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng hiện hành; chiều cao xây dựng tối đa 18,0m. Quy mô, ranh giới các thửa đất sẽ căn cứ vào các số liệu thực tế khi tiến hành chỉnh trang đô thị.

d) *Đất ở liên kế*: Tổng diện tích 4.974,35m²; mục đích xây dựng nhà ở liên kế, mật độ xây dựng tối đa từ 68% đến 80% (mật độ xây dựng tối đa đối với đất ở liên kế được xác định cụ thể theo diện tích của từng thửa đất và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng), bao gồm:

- Lô đất ký hiệu LK1, diện tích 1.817,50m²; mật độ xây dựng tối đa từ 82% đến 90%; tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng (tương đương chiều cao tối đa 18m);

- Lô đất ký hiệu LK2, diện tích 1.789,15m²; mật độ xây dựng 87% đến 90%, tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng (tương đương chiều cao tối đa 18m);

- Lô đất ký hiệu LK3, diện tích 1.151,00m²; mật độ xây dựng tối đa từ 80% đến 90%, tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng (tương đương chiều cao tối đa 18m);

- Lô đất ký hiệu LK4, diện tích 216,70m²; mật độ xây dựng tối đa 68%, tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng (tương đương chiều cao tối đa 18m).

Lưu ý: Mật độ xây dựng tối đa đối với đất ở liên kế sẽ được xác định cụ thể theo diện tích của từng thửa đất và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

e) *Đất hạ tầng kỹ thuật*: Bao gồm đất đường giao thông, vỉa hè, kè, taluy,... với tổng diện tích 16.137,30 m².

f) *Bảng thống kê sử dụng đất*:

| Số TT | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | Mật độ XD tối đa (%) | Chiều cao tối đa (m) | Số lượng (thửa) | Tỷ lệ (%) |
|-------|-------------------------|---------|-----------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|-----------|
| 1 | Đất trung tâm VH - TDTT | VH | 6.363,75 | 40 | 15,5 | 1 | 15,91 |
| 2 | Đất dịch vụ | DV | 1.167,50 | 80 | 25,0 | 1 | 2,92 |
| 3 | Đất ở hiện trạng | | 11.367,10 | | | | 28,42 |
| 3.1 | <i>Đất ở hiện trạng</i> | HT1 | 860,20 | | 18,0 | | 2,15 |
| 3.2 | | HT2 | 1.155,80 | | 18,0 | | 2,89 |
| 3.3 | | HT3 | 9.351,10 | | 18,0 | | 22,38 |
| 4 | Đất ở liên kế | | 4.974,35 | | | 46 | 12,44 |
| 4.1 | <i>Đất ở liên kế</i> | LK1 | 1.817,50 | 82-90 | 18,0 | 17 | 4,54 |
| 4.2 | | LK2 | 1.789,15 | 87-90 | 18,0 | 17 | 4,47 |
| 4.3 | | LK3 | 1.151,00 | 80-90 | 18,0 | 11 | 2,88 |
| 4.4 | | LK4 | 216,68 | 68 | 18,0 | 1 | 0,54 |
| 5 | Đất hạ tầng kỹ thuật | | 16.127,30 | | | | 40,32 |
| 5.1 | <i>Đất giao thông</i> | | 10.423,65 | | | | 26,06 |

| | | | | | | | |
|-----|---------------------------|--|-----------|--|--|--|--------|
| 5.2 | Đất hạ tầng kỹ thuật khác | | 5.703,65 | | | | 14,26 |
| 6 | Tổng diện tích | | 40.000,00 | | | | 100,00 |

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

a1. Giải pháp thiết kế: Thiết kế cải tạo đường Lê Quý Đôn, đường Nghị Lang, đường dân sinh giáp Ban QLDA cũ (đường P2) và mở mới tuyến đường P1 để định hướng kết nối khu vực trung tâm hành chính mới huyện Bảo Yên. Đường P3 kết nối đường Võ Nguyên Giáp (QL279) với trung tâm Văn hóa TDTT thanh thiếu niên và Thư viện huyện, trong đó:

- Đường Võ Nguyên Giáp (QL279): Quy mô $B_{\text{mặt}} = 10,0\text{m}$; $B_{\text{via hè}} = 2 \times 5,0\text{m}$; $B_{\text{nền đường}} = 20,0\text{m}$.

- Đường Trần Phú:

+ Đoạn từ nút giao N1 đến nút giao N3: Quy mô $B_{\text{mặt}} = 7,5\text{m}$; $B_{\text{via hè}} = 2 \times 3,0\text{m}$; $B_{\text{nền đường}} = 13,5\text{m}$.

+ Đoạn từ nút giao N3 đến nút giao N4: Quy mô $B_{\text{mặt}} = 7,5\text{m}$; $B_{\text{via hè}} = 4,0\text{m} + 3,0\text{m}$; $B_{\text{nền đường}} = 14,5\text{m}$.

- Đường Lê Quý Đôn: Quy mô $B_{\text{mặt}} = 10,5\text{m}$; $B_{\text{via hè}} = 5,0\text{m} + 3,0\text{m}$; $B_{\text{nền đường}} = 18,5\text{m}$.

- Đường P1: Quy mô $B_{\text{mặt}} = 10,5\text{m}$; $B_{\text{via hè}} = 3,0\text{m} + 5,0\text{m}$; $B_{\text{nền đường}} = 18,5\text{m}$.

- Đường P2:

+ Đoạn từ nút giao N7 đến nút giao N8: Quy mô $B_{\text{mặt}} = 3,5\text{m}$; $B_{\text{via hè}} = 2 \times 1,0\text{m}$; $B_{\text{nền đường}} = 5,5\text{m}$.

+ Đoạn từ nút giao N8 đến nút giao N3: Quy mô $B_{\text{mặt}} = 3,5\text{m}$; $B_{\text{via hè}} = 2 \times 2,0\text{m}$; $B_{\text{nền đường}} = 7,5\text{m}$.

- Đường P3: Quy mô $B_{\text{mặt}} = 7,5\text{m}$; $B_{\text{via hè}} = 2 \times 4,0\text{m}$; $B_{\text{nền đường}} = 15,5\text{m}$.

- Đường Nghị Lang: Quy mô $B_{\text{mặt}} = 7,5\text{m}$; $B_{\text{via hè}} = 2 \times 2,0\text{m}$; $B_{\text{nền đường}} = 11,5\text{m}$.

a2. Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Đất ở hiện trạng ổn định (HT): Chỉ giới xây dựng lùi 0,9m so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông.

- Đất ở liên kế (LK): Chỉ giới xây dựng lùi 0,9m so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông.

- Đất dịch vụ (DV), đất trung tâm Văn hóa thể dục thể thao (VH): Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông và các phía còn lại của lô đất.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

b1. San nền:

- Đối với đất ở hiện trạng ổn định cao độ san nền được giữ nguyên theo hiện trạng.

- Đối với đất ở liên kế cao độ san nền mặt bằng bằng mép trong vỉa hè, độ dốc theo hướng vuông góc với đường dốc ra phía đường 0,5% và theo hướng dọc đường bằng độ dốc dọc của đường.

- Đối với các lô đất dịch vụ, đất văn hóa thiết kế cao độ trung bình phù hợp với

cao độ hiện trạng các công trình hiện có, cao độ các tuyến đường và mặt bằng xung quanh.

- Giữa các mặt bằng có chênh cốt lớn sẽ thiết kế tường chắn đất có tạo mái taluy để đảm bảo quỹ đất và ổn định mặt bằng.

b2. Thoát nước mặt:

- Xây dựng hệ thống thoát nước hoàn chỉnh và đồng bộ cho toàn khu quy hoạch.

- Sử dụng hệ thống thoát nước chung cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch với đường ống thoát nước D75cm bố trí dọc tuyến đường P2, hệ thống cống hộp 60x80cm dọc các tuyến đường Nghị Lang, đường P1, đường P3 và đường Lê Quý Đôn (mở rộng).

- Nước mặt được thu gom thông qua hệ thống cửa thu - hố ga, khoảng cách giữa các hố ga khoảng 30m đến 40m tùy theo từng vị trí độ dốc của đường. Nước mặt sau khi được thu gom tại các tuyến đầu nối thoát ra hệ thống cống thoát nước chính đã có của thị trấn Phố Ràng nằm trên 2 tuyến đường Trần Phú và đường Võ Nguyên Giáp (QL279).

- Tại các vị trí cống mới đầu nối vào cống hiện trạng, thiết kế cống chịu lực thay cống hiện trạng.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu khoảng $Q = 150 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước: Công trình đầu mối thuộc phạm vi cấp nước của huyện Bảo Yên, cụ thể là tuyến đường ống gang D100 cấp nước chính của thị trấn Phố Ràng nằm dọc tuyến đường QL279 và dọc đường Trần Phú.

- Tổ chức mạng lưới đường ống:

+ Thiết kế cấp nước kết hợp mạng vòng và mạng cụt cấp nước trực tiếp từ 03 điểm đầu nối từ 2 tuyến đường ống gang D100 cấp nước chính nằm trên tuyến đường Trần Phú và QL279, đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục tới từng khu vực dùng nước; xây dựng mạng lưới cấp nước chính sử dụng đường ống HDPE D63 dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp nước tới từng thửa đất, từng khu chức năng.

+ Bố trí các nút van chặn nhằm thuận tiện cho quản lý và điều phối cấp nước. Sử dụng ống HDPE loại PN10 và các thiết bị đầu nối đồng bộ tương đương. Độ sâu chôn ống không nhỏ hơn 0,4m trên vỉa hè và qua đường không nhỏ hơn 0,7m.

- Phòng cháy chữa cháy: Lắp đặt các điểm trụ lấy nước cứu hỏa cho khu vực trên tuyến ống D110 hiện trạng nằm trên đường Trần Phú và đường QL279 đảm bảo phạm vi phục vụ cho phòng cháy chữa cháy với bán kính phục vụ 100-150m.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Được lấy từ trạm biến áp UBND huyện Bảo Yên hiện trạng 630KVA lộ 10 0,4KV nằm trên đường QL279.

- Lưới điện:

+ Tháo dỡ khoảng 124m tuyến đường dây 0,4KV chạy nối dọc vỉa hè đường QL279 và 420m tuyến đường dây 0,4KV chạy nối dọc tuyến đường Lê Quý Đôn và đường Trần Phú (đoạn từ nút giao đường Trần Phú - P2 đến nút giao đường Trần Phú

- Lê Quý Đôn).

+ Lưới hạ áp 0,4KV: Xây dựng mới tuyến đường dây chạy ngầm 0,4kV cấp điện từ trạm biến áp UBND huyện Bảo Yên 630 KVA lộ 10 cấp điện cho các khu vực chức năng dọc các tuyến đường Võ Nguyên Giáp (QL279), Lê Quý Đôn và đường P1. Xây dựng mới đường dây 0,4KV cấp điện từ trạm biến áp UBND huyện 630 KVA lộ 10 chạy nổi dọc tuyến đường P2 (đoạn kết nối đường P1 và đường Trần Phú), tuyến đường Trần Phú (đoạn từ nút giao đường Trần Phú - P2 đến nút giao đường Trần Phú - Lê Quý Đôn); đồng thời xây dựng mới tuyến đường dây 0,4KV dọc tuyến đường Nghị Lang mở rộng (đoạn từ nút giao với đường Trần Phú đến hết ranh giới lập quy hoạch) đấu nối với đường dây 0,4KV hiện trạng dọc đường Trần Phú cấp điện cho các hộ dân.

+ Các khu vực dân cư hiện trạng sử dụng tại nguồn điện hiện có.

- Chiếu sáng công cộng:

+ Tháo dỡ các cột đèn trên vỉa hè đường Lê Quý Đôn để phục vụ việc mở rộng quy mô đường Lê Quý Đôn.

+ Xây dựng mới các tuyến đường dây chiếu sáng ngầm dọc các tuyến đường Võ Nguyên Giáp (QL279), Lê Quý Đôn và đường P1 sử dụng cột thép lắp bóng cao áp 150W, 250W.

+ Xây dựng mới các tuyến đường dây chiếu sáng nổi dọc các tuyến đường P2 (đoạn kết nối đường P1 và đường Trần Phú), tuyến đường Trần Phú (đoạn từ nút giao đường Trần Phú - P2 đến nút giao đường Trần Phú - Lê Quý Đôn), tuyến đường Nghị Lang mở rộng (đoạn từ nút giao với đường Trần Phú đến hết ranh giới lập quy hoạch) sử dụng cột thép lắp bóng cao áp 150W, 250W.

+ Yêu cầu chiếu sáng đảm bảo theo tiêu chuẩn 259/2001/BXD: Đối với đường nội bộ, độ chói đảm bảo 0,6 - 0,8cd/m²; với các đường trục chính độ chói từ 0,8-1,0cd/m². Độ đồng đều ánh sáng $\geq 0,4$.

e) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Sử dụng hệ thống thoát nước chung cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý cục bộ bằng bể phốt trong từng công trình mới được phép thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực đấu nối với hệ thống thoát nước hiện có nằm trên đường Võ Nguyên Giáp (QL279) và đường Trần Phú. Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt được tính bằng nhu cầu cấp nước (tỷ lệ thu gom đạt tối thiểu 80%), dự kiến nước thải được tính toán là 100m³/ngđ.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải sinh hoạt được thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý theo quy định của UBND huyện Bảo Yên.

- Tiêu chuẩn rác thải được tính toán với 1,2kg/ng/ngày tổng lượng rác phát thải ra là 0,54 tấn/ ngày.

- Tại các khu vực công cộng như vỉa hè khu vực dịch vụ, khu vực nhà ở liên kế và khu vực trung tâm văn hóa phải bố trí thùng rác.

7. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

Trong đồ án thực hiện đánh giá tác động môi trường chiến lược ĐMC. Trong

bước lập dự án tiếp tục đánh giá tác động môi trường ĐTM theo quy định.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND huyện Bảo Yên và Thủ trưởng cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai quy hoạch cho tổ chức, cá nhân liên quan trên địa bàn biết và thực hiện quy hoạch.

2. Tổ chức cắm mốc giới theo quy hoạch ngoài thực địa. Giao UBND huyện Bảo Yên và cơ quan có thẩm quyền quản lý mốc giới theo quy định.

3. Thực hiện đầu tư các hạng mục theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở, ngành: Giao thông vận tải - Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Bảo Yên, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *tr*

Nơi nhận:

- TT.UBND tỉnh;
- Như Điều 3/QĐ;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT, TNMT, QLĐT1.

tr

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trịnh Xuân Trường